АНО ВО «МОСКОВСКИЙ ГУМАНИТАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Факультет экономики и управления

Кафедра экономических и финансовых дисциплин

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

на тему:

«Организация ипотечного кредитования в коммерческом банке (на примере ПАО АКБ «Связь-Банк»)».

Направление подготовки «Экономика»

Профиль «Финансы и кредит»

Выполнила
студентка Фатеева Виктория Ильинична
Группа ФК 401-111

Научный руководитель
д.э.н., профессор
Мысаченко Виктор Иванович

«Допустить к защите
в Государственной экзаменационной комиссии»

Заведующий кафедрой профессор, д.э.н. Крылова Е.Б.
Дата _____

Москва 2017/2018 учебный год

АНО ВО «МОСКОВСКИЙ ГУМАНИТАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Факультет экономики и управления
Кафедра экономических и финансовых дисциплин
Направление подготовки «Экономика»
Профиль «Финансы и кредит»

«УТВЕРЖДАЮ»:
Зав. кафедрой
_____
«__»_____ 20__г.

ЗАДАНИЕ
на выполнение выпускной квалификационной работы студента
Фатеевой Виктории Ильиничны

Тема Организация ипотечного кредитования в коммерческом банке (на примере ПАО АКБ «Связь-Банк»).
Срок сдачи студентом законченной работы 21 мая 2018
Основные источники, необходимые для написания работы: монографии, учебные пособия, научные статьи, аналитические материалы ПАО АКБ «Связь-Банк», материалы деятельности конкретных предприятий, законодательные акты, интернет.
Перечень подлежащих разработке вопросов: теоритические основы организации ипотечного кредитования; анализ организации ипотечного кредитования в ПАО АКБ «Связь-Банк»; совершенствование организации ипотечного кредитования в ПАО АКБ «Связь-Банк».

-

График отработки задания на ВКР

Глава, раздел, параграф	Срок сдачи	Дата фактического исполнения	Подпись руководителя
1 глава	17.03.2018		
2 глава	24.04.2018		
3 глава	10.05.2018		
Заключение, Введение	17.05.2018		

Дата выдачи задания_____
Руководитель_____
Задание принял к исполнению_____

Содержание

ВВЕДЕНИЕ.....4

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....7

1.1. СУЩНОСТЬ И СОДЕРЖАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....7

1.2. РАЗВИТИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ.....16

1.3. НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ.....23

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО АКБ «СВЯЗЬ-БАНК».....34

2.1. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПАО АКБ «СВЯЗЬ-БАНК».....34

2.2. ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО АКБ «СВЯЗЬ-БАНК».....42

2.3. ОЦЕНКА ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО АКБ «СВЯЗЬ-БАНК».....49

ГЛАВА 3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ.....59

3.1. ПЕРСПЕКТИВЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ.....59

3.2. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО АКБ «СВЯЗЬ-БАНК».....65

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....71

ПРИЛОЖЕНИЯ.....72

Введение

Исходя из практики, единственным эффективным рыночным инструментом решения жилищной проблемы является ипотечное кредитование. Если раньше практически единственной возможностью улучшить жилищные условия было получение государственного жилья, то сегодня эта проблема в основном решается населением через приобретение или строительство жилья за счёт собственных сбережений. Ограниченность бюджетных ресурсов сосредоточила внимание государства на решении жилищных проблем отдельных групп населения. Основная же часть населения не в состоянии улучшить свои жилищные условия из-за отсутствия необходимых сбережений и возможности их накопления.

Актуальность ипотечного кредитования заключается в способности решить социальные проблемы многих россиян. Наличие собственного жилья вносит в жизнь людей элемент благополучия и стабильности, и очень важно по мнению социологов, чтобы жильё появилось как можно раньше, а не после десятилетних ожиданий. В этом отношении лучшей альтернативы ипотечному жилищному кредитованию не существует. В настоящее время с помощью ипотечного кредитования должна решаться проблема обеспечения населения жильем. С помощью механизма ипотеки произойдет приток средств на рынок жилья, оживится строительство и сопряженные с ним секторы промышленности, расширятся рабочие места, повысятся доходы населения и бюджетов всех уровней.

Ипотека является тем звеном экономики, которое обладает

возможностью обеспечить взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банками, финансово-строительными компаниями и предприятиями стройиндустрии и направлять финансовые средства в реальный сектор экономики.

На данный момент строительный рынок в России практически перестал поддерживаться ипотечными кредитами – по мнению экспертов, ипотечное кредитование у нас в стране фактически свернуто. Так же на сегодняшний день существует проблема неплатежей. Люди, взявшие кредит на покупку жилья, теряют работу и заработок.

Исходя из вышесказанного, актуальность темы данной работы обусловлена: значимостью ипотечного жилищного кредитования в решении актуальной проблемы социально-экономического развития России – обеспечения собственным жильем основной части населения страны; недостаточным исследованием многих методологических и теоритических вопросов организации ипотечного жилищного кредитования.

Теоритическое значение исследования подтверждается его результатами.

В работе подробно раскрыты: теоретические основы организации ипотечного кредитования в России; рассмотрено развитие организации ипотечного кредитования в России изучено нормативно-правовое регулирование организации ипотечного кредитования в России; проведена оценка организации ипотечного кредитования в ПАО АКБ «Связь-Банк»;

определены перспективы организации ипотечного кредитования в России на современном этапе; разработан ряд практических рекомендаций по решению рассматриваемых в работе проблем.

Целью исследования данной выпускной квалификационной работы является анализ организации ипотечного кредитования в Российской Федерации на современном этапе на примере ПАО АКБ «Связь-Банк».

Для достижения поставленной цели необходимо решить ряд следующих задач: разобрать теоретические и практические основы

ипотечного кредитования в России, в частности экономическое содержание, понятие, роль ипотечного кредитования; рассмотреть развитие организации ипотечного кредитования в России; разобрать нормативно-правовое регулирование организации ипотечного кредитования в России; рассмотреть информационно-аналитическую характеристику ПАО АКБ «Связь-Банка»; провести оценку организации ипотечного кредитования в ПАО АКБ «Связь-Банк»; разобрать перспективы организации ипотечного кредитования в России на современном этапе; провести анализ по совершенствованию организации ипотечного кредитования в ПАО АКБ «Связь-Банк».

Практическое значение исследования состоит в том, что полученные в ходе написания работы предложения и рекомендации по развитию организации системы ипотечного кредитования в ПАО АКБ «Связь-Банк», могут быть применены в банковской системе ипотечного кредитования.

Объектом исследования является деятельность ПАО АКБ «Связь-Банк».

Предмет исследования представляет собой эффективность организации ипотечного кредитования в ПАО АКБ «Связь-Банк».

Теоритическую базу исследования составили фундаментальные исследования ведущих экономистов, работы которых, доказывают значимость и необходимость анализа организации ипотечного кредитования в коммерческих банках.

Практическую базу исследования составили нормативно-правовые и методологические материалы в области анализа организации ипотечного кредитования коммерческих банков, материалы Банка России и Интернет сайтов, информационных порталов и банковских форумов.

Базовым методом исследования деятельности ПАО АКБ «Связь-Банк» является системный подход к оценке функционирования рассматриваемой системы.

В данной работе были использованы методы научного познания: социологический; статистический; сравнительный анализ и другие.

Общенаучные методы исследования такие как, литература в форме периодических изданий; учебная литература; труды различных авторов в области экономики; нормативно правовые акты; ресурсы сети Интернет, в том числе информация с официального сайта ПАО АКБ «Связь-Банк».

ГЛАВА 1. Теоретические основы организации ипотечного кредитования

1.1. Сущность и содержание организации ипотечного кредитования

Ипотечный кредит является эффективным инструментом, стимулирующим строительство новых объектов, формирования рынка недвижимости и ценных бумаг. Наибольшее распространение в мире получило жилищное ипотечное кредитование, главная цель развития которого - создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов.

Ипотечное кредитование имеет большое значение для функционирования, повышения стабильности и эффективности банковской системы и рынка ценных бумаг[1]. Отсутствие развитого рынка ипотечного кредитования не позволяет признать банковскую систему современной, эффективной, удовлетворяющей разнообразные потребности экономики.
Обеспечение рефинансирования выданных кредитов посредством ипотечных ценных бумаг является необходимым условием функционирования механизма ипотечного кредитования.

Таким образом, ипотечное кредитование положительно сказывается на социально-экономическом развитии регионов и страны в целом, что

[1] Текущий сайт газеты «Российская газета» URL:http://www.rg.ru (дата обращения 15.05.18)

объективно способствует использованию данного механизма как мощного стимулятора стабилизации и экономического роста.

Несмотря на это в нашей экономической теории и практике этой проблеме долгое время не уделялось должного времени. Первые исследования проблем ипотеки и ипотечного кредитования стали появляться лишь в конце 90-х годов XX века, связано это, прежде всего, с отсутствием института ипотеки в советский период истории нашей страны.

Во многих работах, изданных на этапе перестройки и реформирования экономики, зачастую отождествляются понятия «ипотека» и «ипотечный кредит», тогда как каждое из этих понятий имеет самостоятельное значение. Ипотека, например, по сути ближе к понятию «залог».

Термин «ипотека» впервые появился в Древней Греции в конце VII и начале VI века до н.э. и был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями. Первоначально в Афинах залоговым обеспечением служила личность должника, которому в случае невозможности заплатить долг грозило рабство. Для этого оформлялись обязательства, а на Границе принадлежащей заемщику земельной территории ставился столб с надписью о том, что указанная собственность служит обеспечением претензии кредитора в наименованной сумме. На таком столбе, получившем название «ипотека» (от греч. hypotheka - подставка, подпорка), отмечались все долги собственника земли. Позже для этой цели стали использовать особые книги, называвшиеся ипотечными. Благодаря применению даже первоначальных форм ипотеки уже в Древней Греции обеспечивалась гласность, позволявшая каждому заинтересованному лицу беспрепятственно удостовериться в состоянии известной земельной стоимости.

Новое развитие институт ипотеки получил в Римской империи. В I в. н.э. создавались ипотечные учреждения, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам. В период правления императора Антония Пия (II в. н. э.) было разработано особое законодательство для ипотечных

банков, которые существовали наряду с другими специализированными банками, а также иными кредитными учреждениями - прообразами сберкасс и сберегательных ассоциаций.

Институт ипотеки в течение относительно небольшого времени прошел путь эволюции от фидуции (от лат. fiducia - сделка на доверии, доверительная сделка) до более прогрессивной стадии - пигнуса (от лат. pignus - неформальный залог) и далее - до ипотеки. При фидуции объект залога переходил в собственность кредитора, причем последний имел право либо возвратить недвижимость должнику после исполнения договора, либо продать ее, отказавшись от денежного требования. Договор пигнуса предусматривал передачу недвижимости уже не в собственность, а во владение ею как гарантию кредитного обязательства. Кредитор не имел права оставлять предмет залога у себя и мог продать имущество только в случае невыполнения взятых должником обязательств, возвращая разницу между продажной ценой и остатком долга заемщику[11]

Становление классического института ипотеки было связано со сменой политико-экономических условий того времени: ослабление рабовладельческого хозяйствования и массовая передача земель арендаторам. Первоначально новая форма залога распространялась на орудия труда, которые арендаторы земель в силу объективных причин не могли передать собственникам земель (латифундистам). Позднее в ипотеку начала передаваться и недвижимость. При ипотеке имущество оставалось во владении должника, а кредитор получал право истребовать закладываемую вещь с последующей ее продажей с торгов и компенсацией из вырученной суммы остатка долга заемщика. Примерно в таком виде институт залога существует до настоящего времени.

К примеру, Иванкина Е., дает определение ипотеки как целостного механизма, который объединяет интересы кредиторов и заёмщиков, и

[1]1 Руденко Е. Ю. Жилые помещения как предмет ипотеки и особенности регулирования, возникающих в связи с ипотекой отношений. Краснодар. 2016. С.26

включает в себя иные рыночные субъекты, а именно - риэлторов, застройщиков, инвесторов и др.[1]

Аналогичное определение дается в работе О.И. Лаврушина [2]

В работе Абрамовой М.А.[3] ипотека трактуется как форма залога товаров, при которой заемщик сохраняет за собой владение и право собственности на закладываемый объект. Однако такой подход к определению ипотеки, по мнению И.В. Довдиенко, является неполным, поскольку ипотека предполагает не только залог имущества, а представляет собой целую юридически-правовую систему, включающую порядок определения состояния владения недвижимостью и долгов по нему последовательно на каждый конкретный момент.[4]

В экономическом отношении ипотека - это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически и коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные средства для реализации различных проектов. Юридическое содержание ипотеки состоит в обременении имущественных прав на объекты недвижимости при их залоге.[5] По моему мнению, ипотека - это способ обеспечения обязательства в виде залога недвижимого имущества с целью привлечения средств посредством долгосрочного кредита.

В отечественной научной литературе понятие ипотечного жилищного кредитования еще недостаточно исследовано. Во многом это связано с тем, что в России организация ипотечного кредитования начала функционировать недавно по сравнению с экономически развитыми странами. По нашему мнению, ипотечное жилищное кредитование – это кредит в денежной форме, предоставляемый на общих принципах кредитования с целью покупки и

---

[1] Иванкина, Е.И. Проблемы ипотеки в России //Общество и экономика. 2017. №1. С. 90

[2] Лаврушин О.И. Банковское дело: современная система кредитования. Учебное пособие. М. 2017. С.32

[3] Абрамова М. А. Финансы, денежное обращение и кредит. М. 2017. С.23

[4] Довдиенко И.В. Ипотека, Управление, Организация, Оценка: Учебное пособие, М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. С.43

[5] Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. - СПб. 2016. С.15

строительства жилой недвижимости для удовлетворения потребностей населения на условиях предоставления залога в виде недвижимого имущества перед кредитной организацией.

Система ипотечного кредитования - совокупность экономических и неэкономических (социальных, организационно-правовых, политических) институтов, в процессе взаимообусловленного функционирования которых осуществляется формирование и перераспределение средств физических и юридических лиц на цели приобретения недвижимости.[1]

Система ипотечного кредитования выполняет следующие задачи:

—является экономическим инструментом привлечения источников

—финансирования в область материального производства;

—обеспечивает возврат заемных средств;

— стимулирует оборот недвижимого имущества, когда иные способы (купля-продажа, потребительский кредит и др.) экономически нецелесообразны или юридически невозможны;

— формирует рынок закладных, производных ценных ипотечных бумаг.

В работе Гареева И. Ф. систему ипотечного кредитования рассматривают как совокупность механизмов, обеспечивающих согласованное развитие рынка жилья, рынка ипотечных кредитов, рынка ценных бумаг.[2] При такой системе ипотечного кредитования даются следующие трактовки:

— институциональная система перераспределения финансовых ресурсов от конечных инвесторов к заемщикам ипотечных кредитов;[3]

— комплекс взаимосвязанных субъектов, объектов и обеспечения ипотечных жилищных кредитов, взаимодействующих меду собой на единой организационно-экономической основе [4];

---

[1] Разумова А. А. Ипотечное кредитование: Учебное пособие. СПб. 2017. С.12

[2] Гареев И. Ф. Жилищная политика, ориентированная на потребности населения // Российское предпринимательство. 2016. № 6-1. С. 184-188.

[3] Пенкина И. А. Мировое хозяйство и международные экономические отношения. //Американская модель ипотечного кредитования и возможности ее использования в России. №13 2017. С. 8–9.

[4] Евлеева В.А. Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования. М. 2016. С. 10

— часть финансового рынка, на котором перераспределяется заемный капитал, обеспеченный залогом недвижимости.

При этом первичный и вторичный рынок ипотечного кредитования рассматриваются как взаимоподчиненные, взаимообеспечивающие составляющие той среды, в которой происходит полноценный жизненный цикл ипотечных отношений.

На рынке ипотечного жилищного кредитования действует большое число участников:

— заемщики, использующие полученные кредиты для приобретения жилья;

— продавцы жилья;

— банки, предоставляющие заемщикам в установленном порядке ипотечные кредиты;

— операторы – специализированные организации, осуществляющие рефинансирование кредиторов, предоставляющих долгосрочные кредиты;

— органы государственной регистрации;

— страховые компании, оценщики, риэлтерские фирмы, инвесторы и т.д.

Среди участников ипотечного рынка особую роль играют инвесторы - юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами.[1]

Деятельность всех участников рынка ипотечного кредита направлена к одной цели – раскрыть сущность ипотечного кредитования как самофинансируемой системы.

Реализация указанной цели требует выполнения следующих функций:

—трансформация временно свободных денежных средств и сбережений населения в инвестиции;

— вовлечение недвижимости в хозяйственный оборот, стимулирование

[1] Селютина Л. Г. Инновационный подход к управлению инвестиционными процессами в сфере воспроизводства жилищного фонда // Современные технологии управления. 2016. № 11. С. 37–41.

развития рынка жилья;

— привлечение средств финансового и инвестиционного рынков.

Исходя из этого, систему ипотечного жилищного кредитования можно рассматривать как совокупность субъектов кредитования, звеньев ипотечной инфраструктуры и механизмов их функционирования, обеспечивающая интеграцию финансового, жилищного и инвестиционного рынков.

Такое определение наиболее полно отражает местоположение ипотечного жилищного кредитования в сфере экономических взаимоотношений, обусловленное его функциями. Данное определение обеспечивает взаимосвязь не только финансового и инвестиционного рынков, в части привлечения средств посредством перераспределения финансового капитала и создания фондовых механизмов, как указывается другими авторами, но и жилищного рынка, в части финансирования строительства и приобретения жилой недвижимости с использованием института ипотеки.[1]

Такая система ипотечного кредитования включает следующие элементы:

— субъекты ипотечного рынка;

— звенья инфраструктуры ипотечного рынка;

— механизм ипотечного рынка.

Выделение элементов ипотечного кредитования обусловлено тем, что именно они выражают действие функций ипотечного кредитования в экономике и обеспечивают их реализацию.

В осуществлении сложной и многосторонней деятельности участников рынка ипотечного кредитования многое зависит также от инфраструктурных звеньев, обеспечивающих необходимое сопровождение ипотечных операций.

К ним относятся:

— органы опеки и попечительства;

[1] Селютина Л. Г. Развитие некоммерческого жилищного фонда как способ формирования доступного и комфортного жилья // Теория и практика общественного развития. 2017. № 1. С. 374–376.

— юридические консультации;

— паспортные службы;

— нотариаты и др.

Для организации эффективной системы ипотечного кредитования желательно создание и функционирование всех вышеуказанных участников рынка.

Конкретный перечень участников определяется моделью ипотечного кредитования, выбранной с учетом сложившихся экономических и правовых условий.

Необходимо отметить, что значительную роль, особенно на начальном этапе создания системы ипотечного кредитования, призвано сыграть государству, которое определяет стратегию развития ипотечного кредитования; формирует правовую базу; создает механизм стимулирования участников ипотечного кредитования; формирует необходимые институты для организации рынка ипотечного кредитования и участвует в управлении.

Как и любой кредит, ипотечное кредитование подвергается рискам. Риски в ипотечной деятельности подразделяются на систематические и несистематические.[1] Систематические риски не носят специфического (индивидуального) или местного характера. Несистематические риски - это риски, свойственные конкретной местной экономике. Большинство ипотечных рисков относятся к систематическим рискам. Рисков, которым подвергаются участники ипотечной деятельности достаточно много.

Ипотечные риски могут быть вызваны разными причинами: экономическими, инфляционными, валютными, налоговыми, политическими. А также, рисками ценных бумаг, рисками неполучения прибыли, рисками банковской не ликвидности (ликвидности), неплатежеспособностью клиента, снижением стоимости недвижимости и т.д. Одни из них являются обобщенными рисками - инфляционный, рыночный; другие – пограничными, комплексными с другими рисками непосредственно или косвенно влияют

[1] Бузырев В. В. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях. СПб. 2016. С. 35

друг на друга. Внедрение операций по долгосрочному жилищному ипотечному кредитованию ставит перед банками ряд особых проблем в области управления своими рисками, в силу специфики данного вида кредитования, требующее принятия особых мер по управлению рисками, заключается, прежде всего, в следующем:

— долгосрочный характер кредита;

— обеспечение возвратности кредитных средств осуществляется в виде залога жилого помещения, приобретенного на средства кредита;

— способ погашения кредита, при котором платежи распределяются равными частями на протяжении всего срока кредита.

Наиболее характерными рисками, присущими данным кредитным операциям являются следующие: кредитный риск, риск процентных ставок, риск ликвидности.[1]

Автор считает, что в свете современных взглядов система рисков ипотечного кредитования нуждается в уточнении классификации, к которой, относится юридический риск — риск возникновения у кредитной организации убытков вследствие несоблюдения кредитной организацией требований нормативных правовых актов и заключенных договоров.

Можно сделать вывод, что система жилищного ипотечного кредитования является важнейшим связующим звеном между финансовым и жилищным рынками.

Механизм ипотечного кредитования граждан на цели приобретения жилья позволяет решить целый комплекс острейших социально-экономических задач, включая улучшение жилищных условий трудоспособного населения с помощью долгосрочных ипотечных кредитов банков; увеличение объемов жилищного строительства за счет возросшего платежеспособного спроса со стороны покупателей жилья; расширение и развитие услуг банковского сектора, развитие жилищного рынка. А исследования теоретических и практических аспектов ипотечного

[1] Мелованова Е.Г. Ипотека в условиях экономической нестабильности. М. 2017. С.12

жилищного кредитования способствуют выработке практических рекомендаций по его совершенствованию.[1]

1.2. Развитие организации ипотечного кредитования в России

Формирование эффективной ипотечной системы – одна из наиболее важных экономических и социальных задач в России, т. к. позволяет решить острую социальную проблему обеспечения населения жильем. Жилье должно стать доступной покупкой для широких слоев населения.

Наиболее перспективным в этом плане является развитие системы банковского ипотечного кредитования, т. к. позволяет решить целый ряд задач, среди которых: обеспечение платежеспособного спроса на жилье; создание условий для развития строительной индустрии; снижение инфляции за счет абсорбирования свободных денежных средств; поддержка стабильности кредитно-финансовой сферы. Все это в конечном итоге способствует росту экономики.

Эффективность системы ипотечного кредитования во многом зависит от состояния рынка и факторов, на него воздействующих. Степень влияния факторов непостоянна в различные периоды времени, что обусловливает изменение тенденций на рынке ипотечного жилищного кредитования. Тенденции можно трактовать как устойчивые соотношения, определяющие направленность экономических процессов. В связи с этим целью данного исследования является анализ тенденций, т.е. возможностей тех или иных событий развиваться в определенном направлении и выявление на этой основе перспектив развития рынка ипотечного кредитования.

[1] Грудцына Л.Ю. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. М.: Эксмо. 2017. С.19

На развитие рынка жилищного ипотечного кредитования в нашей стране оказывают влияние факторы практически из всех сфер жизни человека, включая и экономику, и политические отношения России с мировым сообществом, а также положения дел на мировой арене в целом, социокультурные факторы – демографическая обстановка, заключение браков, отдых, карьера и так далее.

Мы можем наблюдать значительные изменения темпов инфляции. Так, по данным с сайта ЦБ РФ, уровень инфляции на начало 2018 года по сравнению с аналогичным периодом 2017 годом сократился на 7,53%, и на сентябрь месяц составил 3%[1] .

Также стоит обратить внимание на размер средней зарплаты в России – в июле 2017 года она составила 39 55 рублей, то есть выросла в годовом выражении на 8,6% по сравнению с таким же периодом 2016 года.[2]

Однако реальные зарплаты россиян в июле увеличились на 4,6%, а реальные располагаемые доходы уменьшились на 0,9% (в годовом выражении, при этом с начала года они сократились на 1,4%) . [3]

Именно поэтому можно констатировать факт того, что значительная часть населения, имеющая стабильный средний доход, не в состоянии приобрести квартиру в собственность самостоятельно. Вследствие чего граждане используют ипотеку для приобретения собственного жилья.

В настоящее время в России на первый план вышло банковское ипотечное кредитование, осуществляемое универсальными коммерческими банками.

На рынке ипотечного кредитования функционирует большое количество банков, имеющих на балансе ипотечные кредиты.

Для установления тенденций и перспектив развития рынка автором были проанализированы статистические данные по пяти наиболее значимым,

---

[1] Электронная версия информационно-аналитического материала на официальном сайте Банка России URL: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/2525/Infl_exp_17-10.pdf / (дата обращения 10.04.18)

[2] Официальный сайт ООО «Русипотека». URL: http://http://www.rusipoteka.ru / (дата обращения 26.04.18)

[3] Российская ежедневная общественно-политическая газета «Комсомольская правда» URL: https://www.kp.ru/online/news/2841061/ / (дата обращения 10.04.18)

на наш взгляд, группам показателей за 2016 – 2017 гг.:

— количество кредитных организаций – участников рынка жилищного ипотечного жилищного кредитования в целом по Российской Федерации;

— ведущие банки на рынке ипотечного кредитования;

— объем досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов;

—средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам;

—жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам - резидентам в рублях.[1]

— средневзвешенный срок кредитования по выданным кредитам.1. Количество кредитных организаций – участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в целом по Российской Федерации.

Количество кредитных организаций, которые осуществляют пере кредитование ранее выданных ипотечных жилищных кредитов в течение 2016–2017 гг. имеет среднее значение в размере 37 штук.

Автор составил рейтинг Топ-10 банков по количеству и объему выданных ипотечных кредитов в первом полугодии 2016 года[2] (см. табл. 1).

Как можно увидеть из таблицы, возглавляет рейтинг ведущих банков в первом полугодии 2016 года по ипотечному кредитованию Сбербанк России (396 500 млн. руб.) причем объем выданных им кредитов по ипотеке в 5,5 раза превышает восьмой по данному параметру банк – «Связь-банк» (11 554 млн. руб.). Если сравнивать данные банки по количеству выданных ипотечных кредитов в указанном периоде, то Сбербанк выдал кредитов данного вида (290 485 шт.), что на 285 803 шт. больше, чем у «Связь-банк» (4 682 шт.).

Если сравнивать данные банки с предыдущим годом аналогичного периода, то можно заметить, что у почти каждого из них наблюдался положительный прирост, в связи развития данного вида кредитования.

Средневзвешенная ставка: на начало текущего года мы можем

[1] Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: http://www.gks.m/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/ / (дата обращения 15.04.18)

[2] Официальный сайт ОАО «Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию». URL: http://www.ahml.ru / (дата обращения 10.04.18)

наблюдать снижение процентной ставки до уровня 2016 года. Снижение в сравнении с 2016 годом составило 0,87. Что касается 2017 года, средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам (ИЖК) в рублях в России в августе 2017 года составила 10,58%[1], что является минимальным значением за всю историю наблюдений, сообщает Центральный Банк РФ[2].

Жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам в рублях. Рассмотрим динамику выдачи жилищных кредитов физическим лицам-резидентам (см. рис. 1) с января по август 2017 года.

Как видно по графику, наибольшее количество по объему (1 481 068 млн. руб.) и количеству (863 803 единиц) предоставленных ипотечных кредитов приходилось на начало года, далее наблюдался резкий спад и планомерное возрастание данных показателей на всем временном интервале 2017 года до августа месяца.

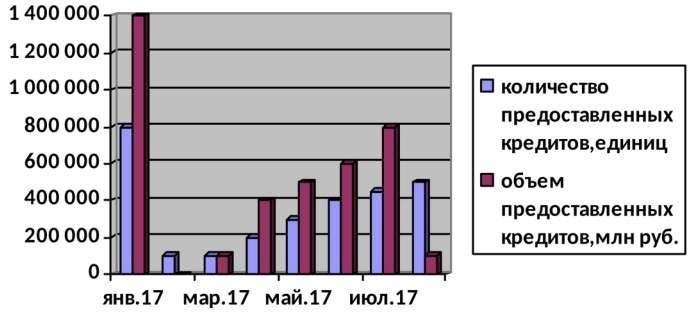

Рис.1. Жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам в рублях[3]

Отметим, что соотношение объема выданных жилищных кредитов к их количеству с января по август 2017 года меняется с 1,71 млн. руб./ед. до 1,82 млн. руб./ед., прирост составляет 106 427,55 рублей. То есть, в среднем цена

[1] Сайт Центрального Банка РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.cbr.ru/./ (дата обращения 10.04.18)

[2] Информационное агентство «РИА Недвижимость» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://realty.ria.ru/mortgage_news/20171006/1506307820.html / (дата обращения 20.04.18)

[3] Аналитический Центр по ипотечному кредитованию «Русипотека» . URL:http://rusipoteka.ru/profi/ipoteka-rejtingi/rejting_ipotechnyh_bankov/ (дата обращения 10.04.18)

одного жилищного кредита составляет 1 790 000 рублей.

Для того чтобы оценить тенденцию роста или спада спроса на жилищные ипотечные кредиты нами был построен график объема кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях за 2013–2017 годы (см. рис. 2).

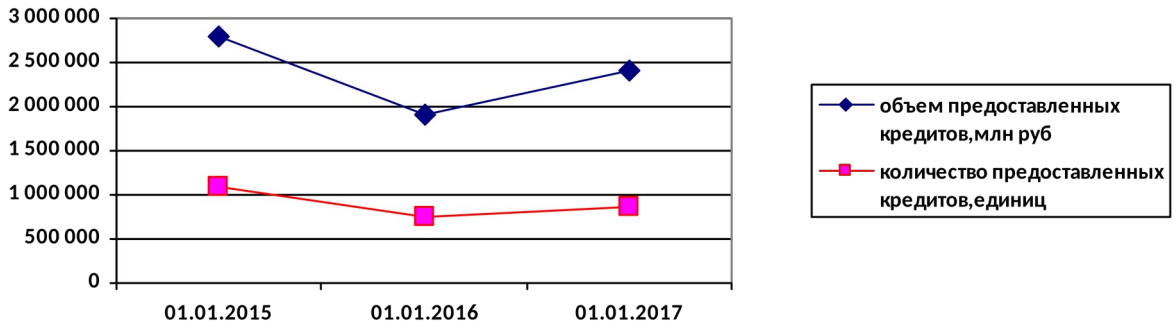

Рис. 2. Объем кредитов, предоставленных физическим лицам резидентам в рублях за 2015–2017 годы[1]

По графику видно, что объем и количество выданных ипотечных кредитов физическим лицам на начало 2017 года значительно возросло после аналогичного периода провального 2016 года в размере 153 353 единиц или 311 828 млн. рублей. В разрезе 2015–2017 гг. объем выданных ипотечных кредитов вырос на начало 2017 года в сравнении с 2015 годом на 426 995 млн. руб., что, безусловно, говорит о росте объема ипотечного кредитования.

Что касается качества ипотечного кредита, то оно сохраняется на высоком уровне. На 01 июля 2017 года доля ипотечной задолженности со сроком задержки платежей в 90 и более дней составляет 2,5% в относительном, и 119 млрд. руб. в абсолютном выражении, что в 5,3 раза ниже уровня просроченных платежей по не ипотечным кредитам населению (13,6%).[2]

Обобщая все вышеперечисленное, можно сделать прогноз, что на фоне

[1] Центральный банк России. [Электронный ресурс].URL: http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=sors (дата обращения 16.04.18)

[2] Хайруллин М. Провал нацпроекта «Доступное жилье» // Мир новостей. 2017. № 20 URL: http://www.mirnov.ru/arhiv/mn959/mn/19-1php. (дата обращения 16.04.18)

динамики снижения процентных ставок ипотечных кредитов и ключевой ставки будет наблюдаться рост спроса населения на вторичное жилье.

Для развития системы ипотечного жилищного кредитования необходимо предусмотреть реализацию системы мер в следующих направлениях:

— устранить имеющиеся недостатки в законодательстве, прежде всего, в части совершения сделок с закладными как ценными бумагами, обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество (прежде всего, жилье), прекращения прав пользования квартирой при нарушении заемщиком условий договора кредитования, в том числе заемщиков, проживающих с несовершеннолетними детьми, регистрации (прописки) жильцов по адресу заложенной квартиры и др[1];

— обеспечить развитие и повысить эффективность системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в учреждениях юстиции, для этой цели созданных, в том числе во взаимосвязи с государственной регистрацией ипотеки;

— снизить расходы на нотариальное удостоверение сделок;

— обеспечить развитие оценочного и страхового дела для целей качественного обслуживания ипотечных жилищных кредитов;

— снизить стоимость кредитных ресурсов у коммерческих банков, которые необходимы для выдачи долгосрочных ипотечных кредитов;[2]

— развивать вторичный рынок ипотечных кредитов;

— снизить риски процентных ставок при долгосрочном ипотечном жилищном кредитовании;

— понижать издержки и риски банков, проистекающие из того, что отсутствуют общепризнанные стандарты установления основных параметров ипотечных кредитов, нет стандартов на процедуры последующей продажи ипотечных кредитов;

---

[1] Примак Л.В. Международное объединение технологий и инноваций - кластерный подход // Механизация строительства. 2016. № 11. С. 55.

[2] Назарова, Л. Б. Что влияет на развитие ипотечного жилищного рынка // Банковское дело. 2017. – №1 С. 43

— исключить дополнительные риски банков ввиду отсутствия кредитной истории у большинства заемщиков, ввиду отсутствия прежней практики ипотечного кредитования;

— ограничить высокие некоммерческие риски банков из-за отсутствия эффективных механизмов их ограничения и покрытия со стороны государства и органов местного самоуправления;

— снизить стоимость кредитов для заемщика и риски в условиях повышенной и нестабильной инфляции, состояния постоянной занятости населения и выплаты заработной платы;

— повысить низкие доходы преобладающей части населения, сделать для него стоимость жилья более приемлемой;

— увеличить бюджетные средства для предоставления жилищных субсидий гражданам, имеющим на них право, для снижения кредитной нагрузки при приобретении жилья;

— тормозить рост цен на жилье при относительно медленном улучшении его качества;

— совершенствовать налогообложение, стимулировать вложения средств гражданами в жилье.

Конкретное выражение поддержки со стороны государственных органов применительно к системе ипотечного жилищного кредитования должно найти в следующих формах:

— придание системе ипотечного жилищного кредитования статуса: муниципальной;

— приоритетное выделение площадок под застройку;

— снятие или значительное уменьшение величины финансовой нагрузки на участников системы за счет снижения расходов на инфраструктуру и других льгот;

— предоставление гражданам льготных условий кредитования.

Таким образом, несмотря на создание благоприятных условий для функционирования ипотечной системы (отчисления в бюджет, разработка и

принятие законодательных актов), на пути развития российской ипотечной системы возникают препятствия, которые необходимо преодолевать.[1]

С учетом комплексности проблемы развития жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования для ее решения требуется системный подход. Причем масштаб проблемы, ее значимость для социально-экономического развития России требуют максимально быстрых действий, использования мирового опыта и международного сотрудничества.

1.3. Нормативно-правовое регулирование организации ипотечного кредитования в России.

Создание системы жилищной ипотеки, обладающей жизнеспособностью, является для России одной из актуальных задач. Согласно конституции, право граждан на жилье достойного уровня характеризуется как важнейшая задача, имеющая социально-политический, экономический и правовой аспекты[2].

Ипотечное кредитование в РФ регулируются нормативно-правовыми актами.

Рассмотрим Конституцию Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993)[3] в отношении объектов недвижимости:

— гарантирована свобода экономической деятельности и защита права

[1] Селютина Л. Г. Конкурентные процессы в современном строительстве // Серия: Экономика. 2017. № 1 (60). С.101–106.

[2] Гусев А.П. Ипотечное кредитование. Жилье взаймы. М.: Феникс, 2016. С.93

[3] Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // СПС КонсультантПлюс

государственной, частной, муниципальной собственности и других форм;

— определен особый статус природных ресурсов, в частности земли, как основы жизнедеятельности населения, которое проживает на определенной территории;

— установлено право граждан на землю в виде частной собственности и в виде объединений граждан, на принципах соблюдения общественных интересов;

— установлено гарантированное право граждан на наличие жилища, предусмотрена государственная защита прав и свобод гражданина РФ.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.05.2018)[2]. Гражданский кодекс Российской Федерации относительно объектов недвижимости регулирует основания возникновения, нормы осуществления и защиту гражданских прав; регулирует содержание и элементы правоспособности и дееспособности граждан в сфере имущественных правоотношений. Гражданский кодекс Российской Федерации регулирует отношения по поводу владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости.[3]

Статья 130-132 Гражданского кодекса РФ регулирует понятие недвижимости, требует производить государственную регистрацию прав на нее. Также данная статья законодательно закрепляет определение понятия «предприятие», рассматриваемого согласно правовому статусу как объект недвижимости.

В Гражданском кодексе Российской Федерации установлены правила совершения сделок с отдельными видами недвижимости[4]:

— в статье 549-558 ГК РФ урегулированы особенности продажи недвижимости;

— в статье 559-566 ГК РФ урегулированы основные аспекты продажи

---

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ (редакция от 23.05.2018) // СПС КонсультантПлюс

[3] Грудцына Л. Ю. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. М. 2015. С.12

[4] Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ (редакция от 18.04.2018) // СПС КонсультантПлюс

предприятия;

— в статье 650 - 655 ГК РФ урегулированы правовые аспекты аренды зданий;

— в статье 656-664 ГК РФ - предприятий;

— в статье 671 - 688 ГК РФ наем жилого помещения урегулирован;

— в статье 740 - 757 ГК РФ урегулирован оборот недвижимости договором строительного подряда.

Нормы Гражданского Кодекса РФ, предусмотренные к использованию при возникновении правоотношений в сфере жилищной ипотеки, применяются определенным образом:

Процедура выдачи кредита определяется согласно нормам § 2 гл. 42 «Кредит», где дается понятие кредитного договора и приводятся общие положения по структуре. В связи с тем, что ипотечные договора по сути являются кредитными и в их обеспечении предусмотрено использование объекта недвижимости в виде залога, то применяются нормы § 3 гл. 23 об обеспечении исполнения обязательств. Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, главы 23 «Обеспечение исполнения обязательств» (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 07.02.2017) определен перечень мер, способствующих понуждению должника к исполнению гражданско-правовых обязательств. Согласно параграфу 3 главы 23 «Залог» ГК РФ (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 07.02.2017) урегулировано понятие залога, основания возникновения залога, предмет залога и прочие понятия, регулирующие отношения залога и другие нормы, регулирующие правовое положение залога как способа обеспечения обязательств. В силу залога, согласно ст. 334 ГК РФ, кредитор имеет право, по обеспеченному залогом обязательству и в случае его неисполнения должником, получить удовлетворение относительно других кредиторов лица, обладающего этим имуществом[1]

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ

[1] Ипотека против кризиса. URL: http://expert.ru. (дата обращения 03.05.18)

(ред. от 31.12.2017)[1].

В Земельном кодексе РФ урегулирована процедура передачи земельных участков в собственность и в аренду физическим и юридическим лицам, или без права распоряжения в постоянное пользование юридическим лицам. Согласно Земельному кодексу РФ предусмотрено урегулирование условий предоставления для целей индивидуального жилищного строительства земельных участков. Цели включают крестьянское (фермерское) хозяйство, садоводство и огородничество, дачное строительство и другие, не запрещенные законом цели.[2]

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)[3] от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 19.02.2018) устанавливает понятие организация и индивидуальный предприниматель, а также стоимость недвижимости и земельных участков в порядке, предусмотренном ст. 333.25 НК РФ и применяется оценщиками при анализе потоков денежных средств от использования имущества, подвергающегося оценке.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018)[4] регулирует жилищные отношения, связанные:

— с возникновением, осуществлением, изменением и прекращением прав пользования, владения и распоряжения жилой недвижимости, относящейся к государственному и муниципальному жилищному фонду;

с пользованием жилыми помещениями жилищного фонда, находящегося в частной собственности;

—с пользованием общего имущества собственников помещений;

— с отнесением помещений к разряду жилых помещений и устранению их из состава жилищного фонда;

---

[1] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (редакция 31.12.2017) // СПС КонсультантПлюс

[2] О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка обращения взыскания на заложенное имущество: Федеральный закон от 06.12.2011 № 405-ФЗ.

[3] Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая от 31.07.1998 № 146-ФЗ (редакция 19.02.2018) // СПС КонсультантПлюс

[4] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2005 № 188-ФЗ (редакция 03.04.2018) // СПС КонсультантПлюс

— с учетом жилищного фонда, содержанием и ремонтом жилых помещений;

— с переустройством и перепланировкой жилых помещений;

— с управлением многоквартирными домами;

—с созданием и деятельностью жилищно-строительных и жилищных кооперативов, а также товариществ собственников жилья, с определением обязанностей и прав их членов;

— с предоставлением коммунальных услуг;

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018)[1] устанавливает в правовом аспекте отношения, связанные с созданием системы расселения, градостроительным планированием, застройкой, благоустройством городских и сельских поселений. На основе Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливаются вопросы развития транспортной, инженерной, и социальной инфраструктур, сохранения историко-культурных объектов наследия, рационального природопользования, охраны природной окружающей среды для формирования благоприятного уровня качества жизни населения.

Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 (ред. от 03.07.2016) «Об ипотеке (залоге недвижимости)»[2] (далее ФЗ «Об ипотеке) основной правовой документ, регулирующий ипотечные основания возникновения, порядок оформления и юридические последствия их возникновения. Рассматриваемый закон признается специалистами как первый специальный закон, определяющий систему отношений, формирующихся в связи с залогом недвижимости. В законе предусмотрена конкретизация условий приобретения недвижимости и дальнейшего залога прав на нее посредством предоставления кредита.

В настоящее время в соответствии со ст. 334 ГК РФ ипотека недвижимости представляет собой договор залога. Ипотечное кредитование

[1] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (редакция 23.04.2018) // СПС КонсультантПлюс

[2] Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (редакция 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости) // СПС КонсультантПлюс

представлено системой долгосрочных кредитов, выдаваемых банками для покупки квартиры на первичном или вторичном рынке.[1]

Схема ипотечного кредитования выглядит так: банковское учреждение заключает с клиентом кредитный договор, по которому выдает кредит и договор об ипотеке, по которому берет в залог недвижимость, рыночная стоимость которого должна превышать величину выдаваемого кредита. Квартира, которая является залогом, остается во владении и пользовании у залогодателя (ст. 1 ФЗ «Об ипотеке»). В залог можно оформлять любую недвижимость, включая ту, на которую выдается кредит на строительство, а также уже имеющуюся в собственности квартиру. В случае неплатежеспособности клиента банк имеет право реализовать квартиру, находящуюся в залоге, и возместить свои расходы либо переоформить квартиру, находящуюся в залоге в собственность банка.

Согласно ФЗ «Об ипотеке» закреплена целостная система правоотношений сторон при нарушении со стороны заемщика исполнения обязательств, а также на заложенное имущество определен порядок получения взыскания в соответствии с нормами Гражданского процессуального кодекса РФ от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ[2].

На сегодняшний день, действующее законодательство РФ не имеет ограничений относительно залогового правоотношения по субъектному составу. Согласно законодательству и залогодателем, и залогодержателем, может стать физическое либо юридическое лицо, а также либо государство. Установленное таким образом правило, предусматривает возможность кредита для лиц, не располагающих недвижимостью, в случае если третьи лица, обладающие правом собственности на определенное недвижимое имущество, обозначатся как залогодатели для обеспечения исполнения обязательств, не имеющих в собственности недвижимости лиц.

Ипотечное жилищное кредитование отличается от других видов

[1] Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (редакция от 03.05.2018) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СПС КонсультантПлюс

[2] Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (редакция от 03.04.2018) // СПС КонсультантПлюс

кредита, которые обеспечиваются ипотекой по целевому назначению (выдается кредит для покупки жилья) и по предмету залога, (покупаемое жилье). В соответствии с законом по ипотечным договорам предусмотрена возможность залога определенных видов недвижимого имущества.[1] К такому имуществу относят квартиры, жилые дома и части квартир и жилых домов, состоящих из нескольких или одной изолированных комнат (ст. 5 ФЗ «Об ипотеке»). Запрет ипотеки предусмотрен в отношении имущества, подпадающего под обязательную приватизацию, либо того, где приватизация запрещена, в установленном федеральным законом порядке.

Следовательно, ипотечные взаимоотношения могут сформироваться на основании закона или договора (ст. 1 ФЗ «Об ипотеке») и иметь несколько вариантов:

— ипотечные договора на приобретенное жилое помещение с требуемым нотариальным подтверждением сделки и обязательной государственной регистрацией ипотеки;

—трехсторонние (смешанные) договора купли-продажи совместно с ипотекой жилого помещения, когда все три заинтересованные стороны параллельно и почти одновременно определяют, нотариально утверждают и регистрируют переход от продавца квартиры к покупателю права собственности, а также ипотеку этого жилья в пользу кредитора;

— договора приобретения жилой недвижимости с привлечением кредитных средств, согласно возникающей в силу закона ипотеке в момент регистрации купли-продажи такого помещения.

Необходимо отметить, что основная часть субъектов Российской Федерации приняла необходимые нормативные акты, целевые программы, положения о формировании и поддержке ипотечно-кредитной системы на своей территории. Однако в ряде случаев нормативно-правовые акты субъектов РФ представляют собой только нормы-декларации, что негативно

[1] Потребкредиты перестали стимулировать экономику Url:http//www.tass.ru (дата обращения 05.06.2018)
URL: http://expert.ru/2014/07/24/potrebkredityi-perestalistimulirovat-ekonomiku/
(дата обращения: 15.04.2018).

сказывается на формировании и регулировании ипотечно-кредитной системы в России.

Оценка стоимости играет наиболее важную роль в практической деятельности недвижимого имущества. Надлежащая оценка стоимости недвижимости лежит в основе надежности кредитных отношений всех участников рынка: государства, инвесторов, кредиторов. Оценочная деятельность относительно предмета ипотеки производится по соглашению залогодателя с залогодержателем в соответствии с законодательством Российской Федерации, что отражается в денежном выражении в договоре об ипотеке.

В современном мире ипотека остается одной из форм имущественного обеспечения обязательств должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества.

Государственная политика и поддержка также должна оказать позитивное влияние на развитие рынка жилищного ипотечного кредитования. Среди государственных программ, направленных на увеличение объемов строительства жилья и улучшение условий ипотечного кредитования можно выделить программу реновации жилья, Федеральную целевую программу «Жилище»[1] на 2016–2020 годы, приоритетный проект «Ипотека и арендное жилье».[2]

Нормативно-правовой основой для развития ипотеки стало завершение работы и принятие Жилищного кодекса РФ, который стал логическим итогом законотворческой деятельности, проведенной за годы реформ.[3]

Таким образом, после рассмотрения данной главы выпускной

---

[1] Постановление правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 (редакция от 30.12.2017) «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс

[2] Фетисов Д. Н. Строительно-сберегательные кассы - путь к доступному жилью //Ученые записки Российского гос. социального унт-та. 2016. №3. С. 65-71

[3] Назаров В. Б. Ипотека. Руководство к действию. СПб. 2016. С. 67

квалификационной работы, можно сделать следующие выводы.

Автором были рассмотрены сущность и содержание ипотечного кредитования и даны необходимые пояснения. Также, автор рассмотрел развитие организации ипотечного кредитования и составил систему мер, необходимую для улучшения данной системы. Помимо этого, автором была проведена оценка действующего законодательства в вопросах, касающихся ипотечного кредитования, подведён итог, согласно рассмотренным нормам.

На основе изучений понятий «ипотека», «организация ипотечного кредитования» автором дана собственная трактовка банковского ипотечного кредита как целевой денежной ссуды, выдаваемой банком заемщику на приобретение недвижимости на условиях возвратности, срочности и платности с оформлением залога на приобретаемую недвижимость в пользу банка.

Организация ипотечного кредитования является одной из наиболее динамично развивающихся составляющих правовой реформы в России, при этом важно отметить, что регулирование спорных вопросов, осуществляется законодателем в короткие сроки. Вполне вероятно, что практическая реализация пакета нормативно-правовых актов поможет решить жилищную проблему. На сегодняшний же день, безусловно, можно констатировать возрастание потребности в грамотной юридической консультации на многочисленных этапах системы ипотечного кредитования.

Также, в рамках данной главы мною был рассмотрен порядок получения ипотеки. Указаны важные аспекты, связанные с правовыми отношениями, возникающими при заключении ипотечного договора.

На современном этапе крайне актуальной проблемой является обеспечение граждан нашей страны доступным жильем. Следует заметить, что несмотря на государственную поддержку и позитивные изменения на рынке ипотечного кредитования (например, в виде новых программ по получению ипотечного кредита, запущенных разными банками), на сегодняшний день, многие граждане сомнительно относятся к ипотечному

кредитованию, а часть из них и вовсе отказывается от приобретения собственного жилья, предпочитая ему арендованное[1].

Ипотечное кредитование в России является инструментом финансовой поддержки населения с целью реализации государственных программ по развитию институтов гражданского общества и семьи. И не удивительно, что на сегодняшний день всё большее количество федеральных программ и программ субъектов Российской Федерации направленно на поддержку рынка ипотечного кредитования.

Основополагающими принципами, на которых строится система ипотечного кредитования являются:

— законность;

— платность;

— возвратность;

— срочность;

— обеспеченность;

— целевой характер.

На сегодняшний день в праве присутствует множество нормативно-правовых актов, которые регулируют отношения в сфере ипотечного кредитования. Внимание законодателя при этом распространяется как на банки, так и на физических лиц, потенциальных клиентов таких банков. Вопросы ипотечного кредитования имеют широкое регулирование, основная сфера, затрагивающая ипотечное кредитование представлена Гражданским и Градостроительным кодексами РФ. По мимо которого, ипотечное кредитование регулируется большим количеством нормативно-правовых актов, таких как Федеральные Законы, Постановления Правительства Российской Федерации.

В рамках данной главы, мною были рассмотрены, некоторые из таких нормативно-правовых актов, и описано их влияние на рынок ипотечного

[1] *Люди Ипотеки – Всё больше граждан предпочитает аренду ипотеке* URL:http://www.ludiipoteki.ru (дата обращения 06.06.2018)

кредитования в России. На сегодняшний день, можно сказать, что законодатель стремится обезопасить как банки от недобросовестных заёмщиков, так и граждан от навязываемых им услуг.

Важно заметить, что на сегодняшний день государство оказывает значительную поддержку в рамках ипотечного кредитования. Создаются новые программы, направленные на увеличение строительства объёмов жилья и улучшение жилищных условий для граждан.

Глава 2. Анализ организации ипотечного кредитования в ПАО АКБ «Связь-Банк»

2.1. Информационно-аналитическая характеристика ПАО АКБ «Связь-Банк»

Банк ПАО АКБ «Связь-Банк» является одним из крупнейших финансовых институтов РФ. Датой создания организации является 17 октября 1991 года. Основным предназначением финансово-кредитной организации является реализация розничных операций в интересах физических лиц, индивидуальных предпринимателей и организаций малого бизнеса. В настоящее время региональная сеть филиалов ПАО АКБ «Связь-Банк» составляет более 100 офисов в 52 регионах РФ. Исторически деятельность ПАО АКБ «Связь-Банк» касается отрасли связи. Ввиду партнерства с ФГУП «Почта России» частные клиенты банка обладают возможностью получать широкий спектр услуг не только в филиалах банках, но и во многих почтовых отделениях.

Основным акционером ПАО АКБ «Связь-Банк» выступает государственная корпорация "Внешэкономбанк", в собственности которой находится 99,4666% акций банка. К основным направлениям функционирования банка относятся обслуживание физических и юридических лиц, реализация долгового финансирования, деятельность на международных финансовых рынках, внешние заимствования, структурное финансирование. ПАО АКБ «Связь-Банк» эффективно сотрудничает с организациями крупного, среднего и малого бизнеса, реализующими свою деятельность в различных сферах российской экономики. К основным задачам банка можно отнести кредитование реального сектора экономики,

включая компании малого и среднего бизнеса.

Определив обслуживание населения одним из ключевых направлений своего развития, ПАО АКБ «Связь-Банк» также обозначил перед собой комплексные задачи по удержанию ведущих позиций на рынке посредством активного развития розничных операций, включая привлечение средств во вклады, ипотечное и потребительское кредитование и повышение уровня доступности услуг банка для населения.

ПАО АКБ «Связь-Банк» активно функционирует на рынке капитала и учувствует в торах:

– ЗАО "Московская межбанковская валютная биржа";

– ЗАО "Фондовая биржа ММВБ";

– ЗАО "Санкт-Петербургская Валютная Биржа".

Корреспондентская сеть банка включает в себя более 100 иностранных и отечественных институтов, в том числе: The Bank of New York, VTB Bank, Credit Suisse, Банк ВТБ, "Газпромбанк" и др. Согласно публикации "Интерфакс-ЦЭА" по состоянию на 1 января 2018 года банк занимал 28 место из 100 крупнейших банков в России. Эффективная политика ПАО АКБ «Связь-Банк», ориентированная на устойчивость и безопасность банковских операций, позволила занять высокие позиции на рынке банковских услуг РФ.

Уставом ПАО АКБ «Связь-Банк» обозначена следующая структура органов управления (см.рис.3):

– президент

– председатель правления;

– правление Банка, представленное в форме коллегиального исполнительного органа управления;

– совет директоров;

– общее собрание акционеров.

Указанным органам управления подчинены департаменты, выполняющие задачи в своей сфере ответственности. При этом их деятельность является взаимосвязанной и нацеленной на достижение общих

задач. Так, примером такой взаимосвязи можно обозначить деятельность, нацеленную на сбыт ипотечного кредитования. В частности, департамент розничного бизнеса придумывает продукт (ипотечное кредитование), департамент риск-менеджмента оценивает риски, а департамент продаж продает.[1]

К основным банковским операциям, реализуемым филиалом банка ПАО АКБ «Связь-Банк», относятся:

– привлечение финансовых средств физических и юридических лиц в банковские вклады;

– открытие и ведение банковских счетов физических и юридических лиц;

– реализация расчетов по указанию физических и юридических лиц, включая банки-корреспонденты, по их банковским счетам;

– инкассация денежных средств, платежных и расчетных документов, векселей и кассовое обслуживание юридических и физических лиц;

– осуществление купли-продажи иностранной валюты в наличной и безналичной формах;

– привлечение во вклады и размещение драгметаллов.

Для физических лиц банк предоставляет широкий спектр услуг, в том числе открытие счетов, выдача зарплатных и кредитных карт, онлайн банкинг и др. Одним из наиболее популярных направлений деятельности банка является ипотечное кредитование населения.

В настоящее время услуги ПАО АКБ «Связь-Банк» включают широкий спектр кредитных программ, ориентированных на приобретение разнообразных видов недвижимости, в том числе танхаусы и земельные участки. Долговое финансирование вероятно и без предоставления документов, которые подтверждают наличие доходов. Кроме того, в рамках ипотечного кредитования необходимо выделить специальную программу для

[1] Бурлова С.Ю. Современные зарубежные модели ипотечного жилищного кредитования и их применение в России. М. 2016. С.14

военнослужащих.

Организационная структура управления ПАО АКБ «Связь-Банк»– линейно-функциональная. Согласно данному типу управления во главе любого организационного звена расположен руководитель, осуществляющий все функции управления и подчиняющийся по всем вопросам вышестоящему руководителю. Линейно-функциональная структура управления особо эффективна в условиях медленно меняющейся конъюнктуры рынка, когда большую долю от общего количества сотрудников организации составляют простые исполнители. Можно рассмотреть организационную структуру московского отделения ПАО АКБ «Связь-Банк» (см.рис.4).

Директор банка осуществляет оперативное руководство организацией. Он назначается и освобождается правлением банка. Директор руководит деятельностью банка на основании доверенности, предоставленной председателем правления. Он несет личную ответственность за выполнение банком задач, проводит сделки, утверждает штаты, раздает указания и издает приказы. Он также разрабатывает структуру банка на основе разработанных правлением банка типовых структур.

Кассир производит приходные и расходные операции, ведет кассовый журнал, гарантирует сохранность ценностей.

Юрист выполняет задачи по защите прав и интересов банка при взаимодействии с государством, а также осуществляет правовое обеспечение организации.

Вопросами кредитования и ипотечного кредитования в филиале банка ведает кредитно-экономический отдел. В задачи отдела входит:

– проведение проверок соблюдения банком ведения кассовых операций и работы с наличностью;

– установление лимита кассы;

– комплектование кредитного портфеля, начисление процентов по операциям.

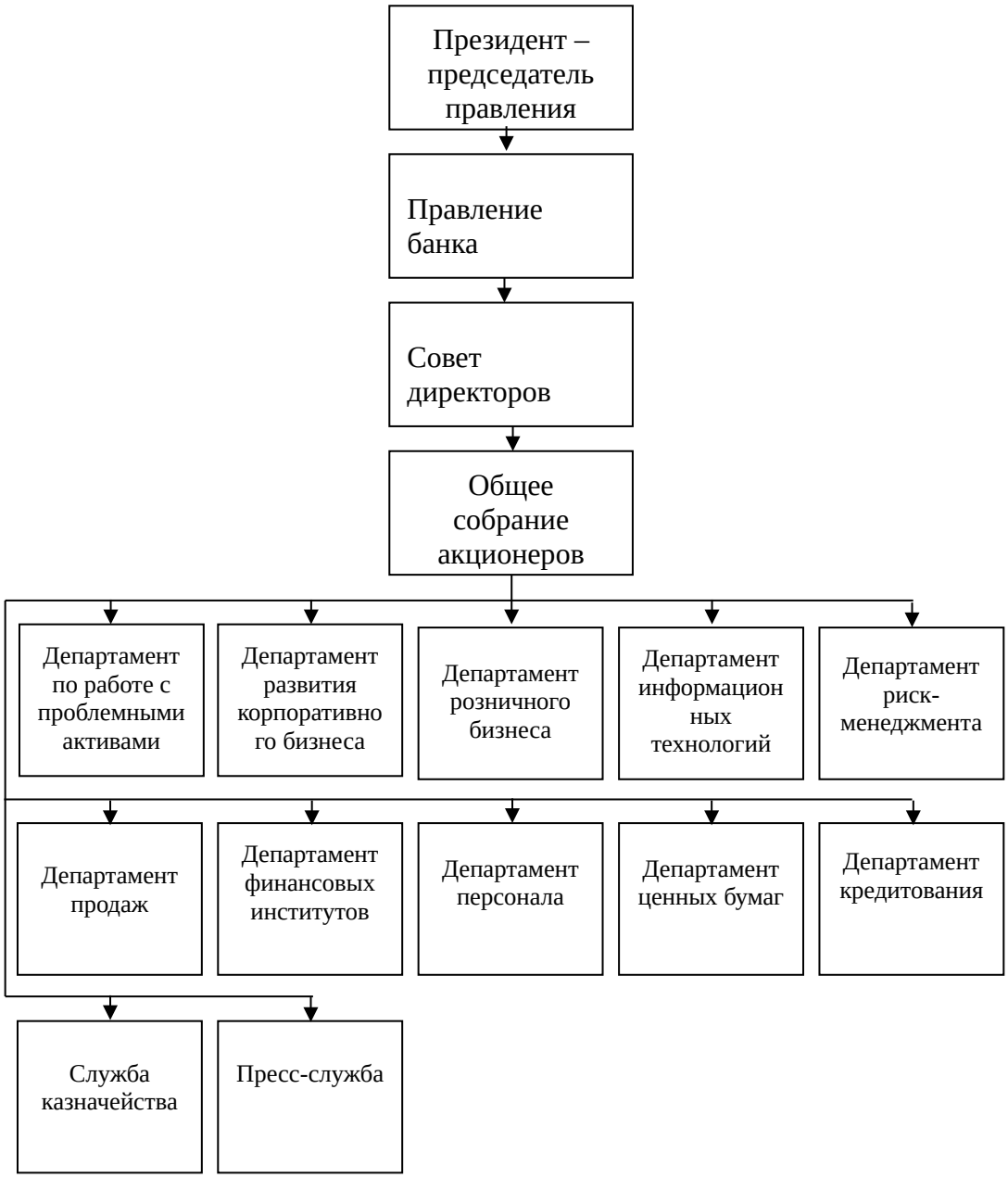

Рис. 3. Структура управления ПАО АКБ «Связь-Банк»

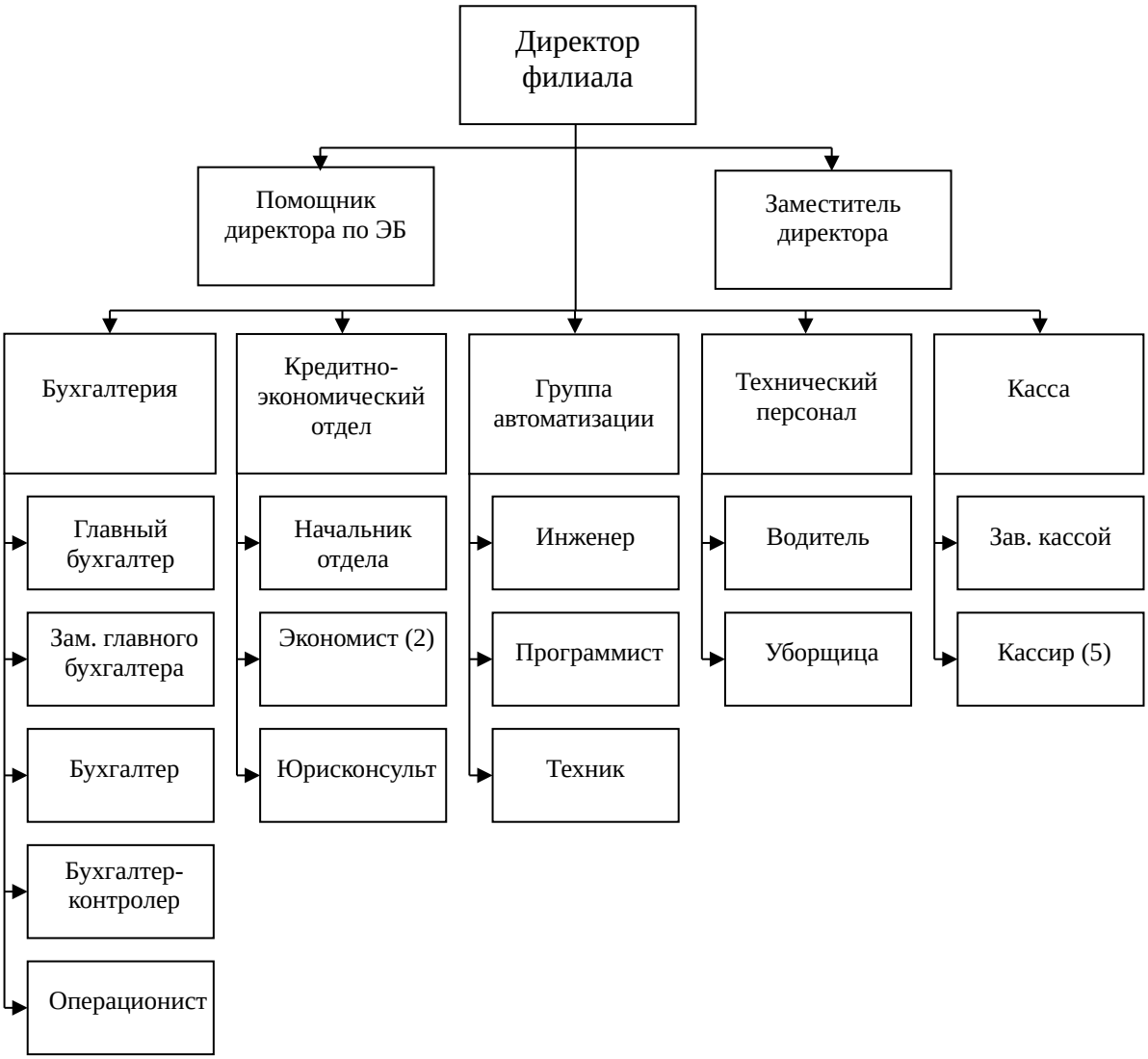

Рис. 4. Организационная структура московского отделения ПАО АКБ «Связь-Банк»

Группа автоматизации выполняет задачи по обеспечению функционирования программно-аппаратного комплекса на базе локальной вычислительной сети.[1]

К недостатку линейно-функциональной структуры можно отнести то, что подобным организациям сложно оперативно адаптироваться к быстро меняющимся условиям рынка ввиду затрудненного движения информации. Это касается как к горизонтальным коммуникациям, когда руководители и специалисты различных отделов просто не способны понять проблемы друг

[1] Официальный сайт ООО «Русипотека». URL: http://http://www.rusipoteka.ru (дата обращения 01.05.18)

друга, так и к вертикальным. В первую очередь, решения принимаются очень медленно, так как обсуждение проблем осуществляется по всей иерархической цепочке.[1] Также, качество решений на высшем уровне основывается не столько на компетентности самих руководителей, но и на надежности и достоверности поступившей к ним сведений.

Динамика изменения финансовых показателей деятельности банка демонстрирует снижение дохода организации (см. таблицу 3). В частности, процентные доходы банка в 2017 году составили 96 350 121 тыс. рублей, что на 1 970 090 тыс. рублей меньше показателей 2015 года. В свою очередь, чистые процентные доходы (после вычета процентных расходов) сократились по сравнению с 2015 годом на 4 236 807 тыс. рублей и составили 45 962 864 тыс. рублей. Общая прибыль после вычета налогов банка в 2017 году составила 10 189 749 тыс. рублей, что на 3 640 171 тыс. рублей меньше по сравнению с 2015 годом.[2]

Количество клиентов московского филиала ПАО АКБ «Связь-Банк» в период 2015-2017 годов сократилось на 19%. Так, в 2015 году их количество составило 3700, а в 2017 году – 3100. В частности, количество клиентов сократилось:

— в промышленности на 30 или 5%;

— в строительстве на 150 или 25%;

— на транспорте на 54 или 9%;

— в сельском хозяйстве на 60 или 10%;

— в общественных организациях на 42 или 7%;

— в здравоохранении на 5 или 30%;

— в сфере услуг на 126 или 21%.

Также снизилось число клиентов-индивидуальных предпринимателей – на 60, что составляет 10%.

К основным причинам спада показателей можно отнести финансовый

[1] Ивашков А.О. Потенциал российских регионов в сфере ипотечного кредитования // Российское предпринимательство. 2018. № 8-2. С. 98-103.

[2] Годовые отчеты и консолидированные финансовые отчетности банка ПАО АКБ "Связь-Банк" за 2015-2017 финансовые года

кризис в стране, комплексные негативные процессы в российской экономике и деятельность конкурентов организации. В частности, к основным конкурентам банка можно отнести три банка: «Сбербанк», «ВТБ» и «Газпромбанк».

Данные конкуренты оказывают значительное воздействие на функционирование банка. В основном это вызвано разделом рынка банковских услуг между банками-конкурентами, то есть, существуют сильные барьеры для вхождения коммерческого банка на рынок банковских услуг. В принципе клиенты, в частности клиенты-юридические лица, уже распределены между банками.

С целью оценки сильных и слабых сторон банка, а также его возможностей и угроз, был разработан SWOT-анализ организации (см. табл. 4).

Согласно проведенному анализу, к положительным сторонам деятельности банка можно отнести:

– широкий спектр предоставляемых услуг;

– высокий уровень качества предоставляемых банковских продуктов при соответствующем ценовом показателе;

– предоставление гарантий выполнения обязательств перед банковскими клиентами.

К потенциальным негативным сторонам деятельности организации можно обозначить следующие:

– существование конкуренции в отрасли, препятствующей развитию банка посредством уменьшения количества потенциальных клиентов;

– низкий уровень маркетинговой деятельности филиала;

– влияние экономического кризиса на деятельность компании;

– высокий показатель текучки кадров и негативное состояние коллектива.

2.2. Особенности организации ипотечного кредитования в ПАО АКБ «Связь-Банк»

ПАО «АКБ «Связь-Банк» — крупный банк, 99,77% которого контролирует Внешэкономбанк (ВЭБ). Основными направлениями деятельности «Связь-Банка» являются обслуживание и кредитование корпоративных клиентов, в том числе Почты России и других государственных организаций, розничное кредитование, операции на рынке ценных бумаг. Ресурсная база сформирована средствами юр. лиц, вкладами населения, межбанковскими ресурсами и собственным капиталом. Банк при этом широко использует фондирование от своего акционера. Стоит отметить, что ВЭБ неоднократно заявлял о намерении продать подконтрольные ему «Связь-Банк» и «Глобэкс» рыночному инвестору, объединив их перед продажей, однако на текущий момент эти планы так и не были реализованы.

По данным Банки.ру, на 1 апреля 2018 года нетто-активы банка — 290,19 млрд рублей (32-е место в России), капитал (рассчитанный в соответствии с требованиями ЦБ РФ) — 37,61 млрд, кредитный портфель — 169,62 млрд, обязательства перед населением — 62,71 млрд.[1]

Одно из ключевых направлений деятельности «Связь-Банка» – кредитование физических лиц. Кроме простых потребительских займов, это финансовое учреждение выдает автокредиты и жилищные ссуды. Ипотека в «Связь-Банке» распространяется и на вторичное жилье, и на квартиры в новостройках. Кроме этого, предусмотрена программа по обеспечению жилой недвижимостью военнослужащих.

«Связь-Банк» предоставляет клиентам полный перечень банковских услуг, включая обслуживание юридических и физических лиц, потребительское кредитование, ипотечное кредитование, осуществление

[1] Официальный сайт Банки.ру URL: http://www.banki.ru (дата обращения 28.04.18)

внешних займов, работу на международных финансовых рынках и т. д. [2]

Банк активно сотрудничает с субъектами малого и крупного бизнеса, занятыми практически во всех отраслях национальной экономики — приоритетной задачей банка является кредитование таких предприятий.

«Связь-Банк» стремительными темпами осваивает направления, связанные с обслуживанием населения. Завоевание прочной позиции на рынке банк осуществляет следующими способами: активное привлечение средств во вклады; потребительское кредитование; ипотечное кредитование; создание доступных условиях для использования банковских услуг широкими слоями населения. «Связь-Банк» успешно вливается в рынок финансовых инструментов и активно участвует в торгах на крупнейших фондовых и валютных биржах.

Завоевание прочной позиции на рынке банк осуществляет следующими способами:

— активное привлечение средств во вклады;

— потребительское кредитование; ипотечное кредитование;

— создание доступных условий для использования банковских услуг широкими слоями населения.

«Связь-Банк» (Группа Внешэкономбанка) получил диплом за лучшее предложение по ипотечным программам от организаторов выставки-ярмарки «Недвижимость от лидеров 2016».

В рамках выставки «Связь-Банк» предложил посетителям наиболее популярные и востребованные ипотечные программы:

— ипотека с господдержкой;

— военная ипотека;

— новостройка;

— твоя ипотека» (вторичный рынок).

Банк массово кредитует клиентов на покупку жилой недвижимости с 2009 года, удерживая процентные ставки по ипотечным программам на

[2]Куликова Л. И. Учет операций по ипотеке в коммерческих организациях. М. 2016. С.26

максимально низком уровне, предлагая при этом полноценный продукт с лояльными условиями.

Процентные ставки по специальным государственным программам установлены на уровне 11,25% по программе «Военная ипотека» с господдержкой», 12% – по программе «Ипотека с господдержкой», по стандартным программам – от 13,25% на покупку недвижимости на первичном и вторичном рынках жилья.

Кроме того, в рамках специальной акции «Связь-Банк» снизил процентные ставки по ипотечной программе «Новостройка» для покупки жилья в строящихся объектах ГК «Мортон» на первые два года кредитования до 8,1-9% годовых в рублях. То есть фактическое снижение ставок составило 3-3,9%.

«Связь-Банк» является одним из лидеров по выдачам ипотечных кредитов с субсидированием по итогам года. Всего за период действия программы с марта 2015 года Банком во всех регионах его присутствия выдано кредитов на сумму 12,6 млрд. рублей. Ипотечный портфель «Связь-Банка» по состоянию на 23 марта 2017 года составил 65,4 млрд. рублей.

В «Связь-Банке» представлено много ипотечных программ.

Например, рассмотрим первичный рынок.

Программа распространяется на квартиры, частные жилые дома и таунхаусы с участком. Возможно два варианта кредитования: под залог имеющейся недвижимости без дополнительного обеспечения.

Если выбираете первый вариант, то ограничений по застройщику и стадии строительства нет. Сумма – от 400 тыс. до 30 млн. рублей. Срок кредитования – от 3 лет. Ставка – 25-28 процентов годовых со скидкой в 0,2% работникам группы ВЭБ, держателям зарплатных карт, сотрудникам компаний-партнеров банка и их клиентам и надбавкой в 1,5% при отказе от рекомендуемых страховок.

Если дополнительного обеспечения нет, то купить жилье можно только в рамках согласованных с банком строительных проектов, реализуемых в

Москве и Московской области, список которых можно найти на сайте Связь-Банка. Надбавки и скидки к ставке аналогична кредиту с залогом, но на период строительства она увеличивается еще на 2%.

Перейдем к программе Вторичный рынок.

Эта группа программ предназначена для покупки квартиры, апартаментов, лофтов, жилых домов с участником земли и других видов недвижимости, а также гаража на вторичном рынке. Заем выдается в рублях. В этом блоке есть несколько кредитов:

— «твоя ипотека» – стандартный ипотечный продукт для приобретения недвижимости, в том числе и той, которая находится в залоге у банка. Первоначальный взнос составляет от 10% (при оформлении в залог приобретаемой недвижимости) или от 0% до 9%, если закладывается имеющийся объект недвижимости. Кредит выдается на срок от 3 лет. Сумма – от 400 тыс. до 60 млн. рублей. Ставка составляет 25-28 процентов годовых. За отказ заемщика от личного и/или титульного страхования ставка увеличится на 1,5%. Но если вы относитесь к категории работников компаний-партнеров банка или их клиентов, получаете зарплату в «Связь-Банке» или работаете в группе ВЭБ, то процентная ставка будет снижена на 0,2%.;

—«твой гараж» – кредитный продукт для покупки гаража или машиноместа. Выдается сумма в размере от 400 тыс. до 30 млн. рублей минимум на 3 года под 26-29 процентов годовых. Скидки и надбавки к ставке те же, что и по программе «Твоя ипотека». Доля собственных средств заемщика – не менее 10%;

— «материнский капитал» – возможность использования семейного капитала для полной или частичной оплаты первоначального взноса. Максимальная сумма кредита ограничена 30 млн. рублей. Ставка – 25-28 процентов годовых со стандартными скидками и надбавками.

Рассмотрим Военную ипотеку.

Это программа для военнослужащих – участников НИС (накопительно-

ипотечной системы), что необходимо подтвердить соответствующим свидетельством. Продукт позволяет финансировать покупку квартиры на вторичном или первичном рынке. Кредит дается на 3-20 лет. Сумма – от 400 тыс. до 2,4 млн. рублей. Размер кредита определяется исходя из того, какая сумма будет накоплена на счете участника НИС до достижения им 45 лет. Первоначальный взнос – от 10%.

Если покупается готовое жилье, то кредит будет стоить 11%, плюс 1,5% при отказе от страхования. Покупка жилья на стадии строительства возможна только для согласованных строительных проектов. Ставка составит 12% на период строительства и 11% после его завершения.

Перейдем к рассмотрению больших залоговых кредитов.

В этой группе кредитов есть три варианта программы:

—«эконом». Залогом может быть только квартира в многоквартирном доме. Срок пользования средствами – от 3 лет. Сумма – до 5 млн. рублей для Москвы и Московской области и до 2,5 млн. рублей для остальных регионов. Ставка – 28%.

—«эконом+». Залогом могут служить как квартира, так и частный дом или таунхаус с участком. Сумма составит 5-10 млн. рублей для Москвы и Московской области, 2,5-5 млн. рублей для других регионов страны. Процентная ставка – 28-30 процентов годовых при том же сроке, что и в программе «Эконом».

— «бизнес». В качестве обеспечения выступают все объекты, которые принимаются в залог по программе «Эконом+», а также коммерческая недвижимость. Процентные ставки и сроки аналогичны условиям программы «Эконом+», но сумма составит 10-30 млн. рублей для Москвы и Московской области, 5-20 млн. рублей для остальных регионов.

Для того чтобы стать заемщиком необходимо[1]:

— российское гражданство и постоянная регистрация в любом регионе страны;

[1] Связь-банк. Официальный сайт. URL: https://www.sviaz-bank.ru (дата обращения 15.05.18)

— возраст – от 21 до 65 лет;

— регистрация на территории РФ по месту жительства или фактического пребывания;

— стаж работы на последнем месте – от 4 месяцев, а при общем стаже от 1 года;

— наличие мобильного телефона;

— страхование (является обязательным в отношении рисков утраты или повреждения приобретаемого недвижимого имущества).

Требования по военной ипотеке:

— гражданство РФ;

— возраст от 21 до 45 лет;

— регистрация на территории РФ;

— участие в НИС не менее 3 лет.

Доходы подтверждаются документально – справкой по форме 2-НДФЛ или банка. Учитываются пенсия, доходы судьи в отставке, вознаграждение по авторским правам. В совокупный доход включаются средства, зарабатываемые не более тремя заемщиками (необязательно родственников).

Для получения ссуды следует обратиться в отделение по месту проживания и подать заявку. Решение принимается в течение пяти рабочих дней, но на деле срок рассмотрения может быть меньше. После того как заемщик получил положительное решение, он может приступать к поиску квартиры. Одобрение на кредит действует в течение 90 дней. После того как жилой объект найден, необходимо сдать документы по недвижимости на проверку юридическими службами банка. Когда все будет проверено, клиент может вносить первоначальный взнос и подписывать договор. Недвижимое имущество может быть приобретено не только в регионе проживания заемщика. Банком разрешено оформлять любую ипотечную программу на квартиру в любом городе страны, относящемся к территории присутствия кредитной организации. Перед подачей заявления на рассмотрение необходимо собрать определенный комплект документации.

К плюсам программ ипотечного кредитования можно отнести следующие моменты:

—обширный перечень кредитных программ, включающий покупку в ипотеку различных видов недвижимости (квартир, домов, таунхаусов, новостроек и земельных участков);

—привлекательные процентные ставки;

—некоторые программы ипотечного кредитования не требуют официального подтверждения доходов;

—ипотечное кредитование военнослужащих на особых условиях; досрочное погашение без комиссий и ограничений;

—возможность получения кредита в филиале, находящемся в регионе банка;

—банк не взимает плату за рассмотрение поданной заявки на получение ипотеки;

—можно получить кредит без первоначального взноса.

Среди минусов можно отметить:

—достаточно длительное рассмотрение заявки;

—требуется залог;

—обязательное страхование;

—системные ограничения на приложение большого объема документов к письму при удаленной отправке документов.

Рассчитывая на получение заемных денег, нужно быть готовым к отказу в предоставлении услуг по следующим причинам:

— недостаточная кредитоспособность;

— низкие доходы претендента сочетаемые с высокой стоимостью выбранной покупки, могут привести к рискам просрочек при очередных взносах;

— низкая ликвидность жилого помещения.

Кредитор не предоставляет свои услуги на длительный срок при стремлении клиента приобрести аварийное или ветхое жилище. Одним из

требований перед выдачей является обязательное проведение оценки выбранного имущества.[1] Высокий уровень износа по результатам может быть причиной отказа;

— плохая кредитная история. Неплатежи и просрочки прошлых периодов по долговым обязательствам могут негативно сказаться на результатах рассмотрения заявки.

По мнению автора, Связь-Банк предлагает клиентам вполне достойные условия ипотечного кредитования, благодаря чему можно реализовать давнюю мечту о приобретении нового жилья.

2.3. Оценка организации ипотечного кредитования в ПАО АКБ «Связь-Банк»

При организации ипотечного кредитования в ПАО АКБ «Связь-Банк» существуют следующие проблемные моменты, исключение которых послужило бы способом дополнительного привлечения клиентов и получения прибыли самим кредитным учреждением:

— снижение объема выданных ипотечных кредитов.

По количеству выданных ипотечных кредитов за 2017 год, по данным порталов Русипотека[2], Риарейтинг[3] и Банки.ру ПАО АКБ «Связь-Банк» входит в 20 банков, выдающих наибольшее количество ипотечных кредитов (см. таблицу 5). Всего в России на 1 декабря 2018 объём выданной ипотеки

[1] Хаврулин В. В. Жилищное кредитование и перспективы его использования в России. СПб. 2017. С. 15

[2] «Русипотека» — ипотека и секьюритизация в России. URL:http://www.rusipoteka.ru (дата обращения 12.04.2018)

[3] Рейтинги и исследования. РИА Рейтинг. URL:http://www.riarating.ru дата обращения (12.04.2018)

составил 2 трлн. 32 млрд. рублей.

Согласно данным исследованиям, на конец 2017 года ПАО АКБ «Связь-Банк» выдал ипотечных кредитов на сумму более 11,5 млрд. рублей, для более 5,74 тыс. человек, что является снижением показателей в сравнении с 2016 годом (см. рис. 5).

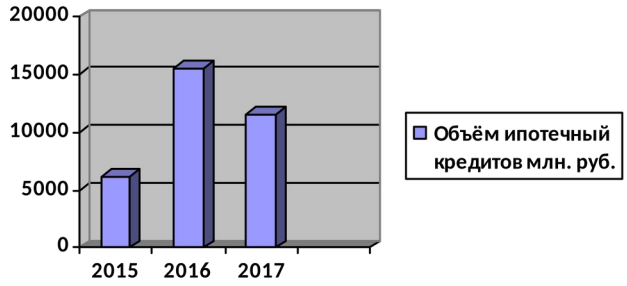

Рисунок 5. Объём выданных ипотечных кредитов ПАО АКБ «Связь-Банк» в миллионах рублей.

Такое снижение можно назвать более чем существенным, исходя данных (см. рис. 5) можно заметить, что снижение объёма выданных ипотечных кредитов по сравнению с 2016 годом произошло практически на треть от всего объёма. Данный показатель в ипотечном кредитовании является для банков одним из основных.

Более того, заметно снижение позиций ПАО АКБ «Связь-Банк» в общем ипотечном рейтинге, с 2015 по 2017 год (см. табл. 6), из чего можно сделать вывод о том, что ПАО АКБ «Связь-Банк» теряет позиции в рейтинге банков с наибольшим количеством выданных ипотечных кредитов. Таким образом, на сегодняшний день имеется ярко-выраженная тенденция исходя из которой, мы можем сделать вывод о снижении позиций «Связь-Банка» по ипотечным показателям, которые являются следствием уменьшения объёма ипотечного кредитования;

— завышенная ставка по ипотечному кредитованию в сравнении с ведущими банками. Для того чтобы понять, отчего динамика в рейтинге отрицательная, проведём сравнение ставок по ипотечному кредитованию

ведущих банков и ПАО АКБ «Связь-Банка». За основу возьмём покупку жилья на вторичном рынке, стоимостью 7.000.000 с первоначальным взносом в 1.500.000 на десятилетний срок (см. рис. 6) без дополнительных условий банка, позволяющих снизить процент.

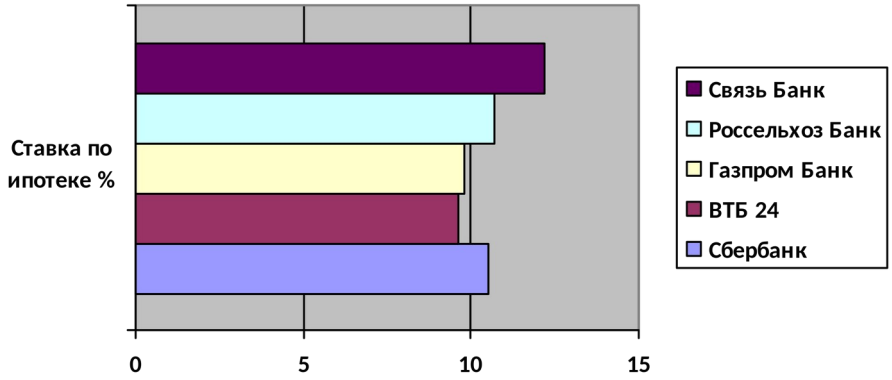

Рисунок 6. Ставка по ипотечному кредитованию среди ведущих банков и ПАО АКБ «Связь-Банк».

Из рисунка 6 можно заметить, что ставка по ипотечному кредитованию ПАО АКБ «Связь-Банк» практически на два процента выше, чем у ведущих ипотечных банков России. В связи с тем, что при выборе банка для взятия ипотечного кредита, граждане, как правило, обращают внимание на несколько факторов, такие как:

— надёжность;

— узнаваемость;

— ставка по ипотеке;

— специальные программы.

Можно сделать вывод о том, что крупные и узнаваемые банки, которые давно находятся на рынке, помимо благоприятного имиджа имеют также и более «приятную» ставку по ипотечному кредитованию.

Следовательно, «Связь-Банк», как менее крупный и узнаваемый представитель на рынке должен привлекать клиентов либо по средствам рекламы, либо по средствам более выгодных предложений;

— завышенный первоначальный взнос по ипотечному кредиту в сравнении с ведущими банками.

Можно заметить, что первоначальный взнос по ипотечному кредитованию у ПАО АКБ «Связь-Банк» значительно выше ведущих банков. (см. рис. 6)

В ипотечном кредитовании, где даже 1 % влияет на финальную сумму, которую выплатит клиент иметь настолько высокую ставку, значит отпугнуть потенциальных клиентов.

При этом важно отметить, что политика Связь-Банка такова, что ипотечный кредит выдаётся только при наличии 20% предоплаты, что также является достаточно высоким показателем, по сравнению с другими ведущими банками (см. рис. 7).

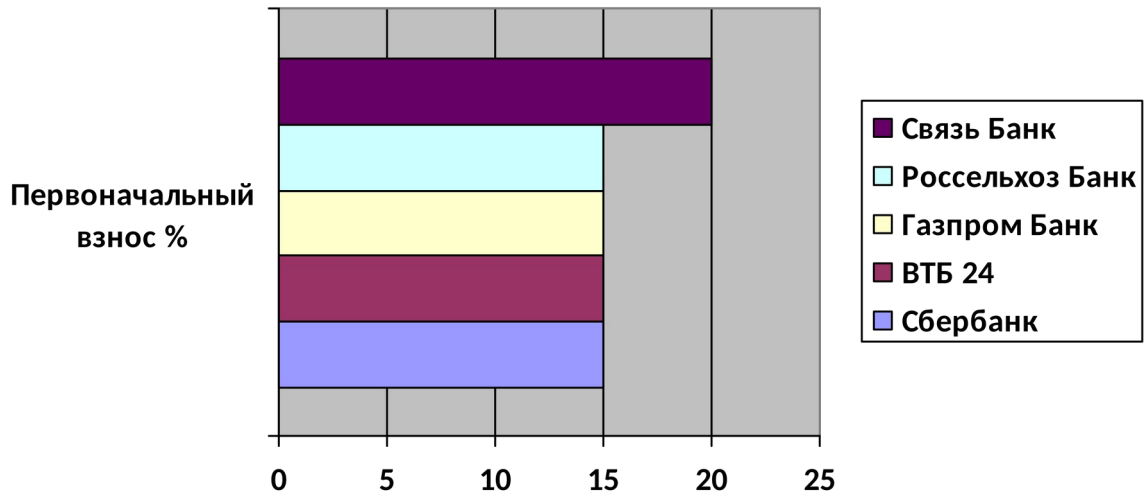

Рисунок 7. Первоначальный взнос по ипотечному кредиту.

Из выше представленной информации становится ясно, что процентные ставки и минимальный первоначальный взнос в ПАО АКБ «Связь-Банк» гораздо выше, чем в ведущих банках России.

В связи с этим, можно сделать вывод, почему позиции ПАО АКБ «Связь-Банк» в рейтинге банков, выдающих наибольший объём ипотечных кредитов, снижается. При общей сумме ипотечного кредитования в 7.000.000

рублей, 20 % будет составлять сумма чуть выше 1.500.000, что по сравнению с ведущими банками, где первоначальный взнос равен 15 %, а значит, при равных условиях составит 1.050.000 рублей, выше примерно на треть. Более того, потенциальный клиент, даже при условии, что у него имеется сумма, составляющая 20 % от всего ипотечного кредита, будет выбирать банк с наименьшей процентной ставкой, чтобы уменьшить общую сумму переплат.

Исходя из анализов (см. рис. 6) (см. рис. 7) и выше представленных доводов, можно сделать вывод, что снижение позиций ПАО АКБ «Связь-Банк» обусловлено низкой привлекательностью, относительно более крупных банков, чьи программы ипотечного кредитования более выгодны для обычного клиента.

Одной из причин, высокой процентной ставки и первоначального взносы по ипотечному кредиту можно считать то, что по данным, взятым с официального сайта Банка России количество долгов по ипотечным жилищным кредитам неуклонно растёт[1] (см. рис. 8). Таким образом, и высокая ставка, и высокий первоначальный взнос, оказываются механизмом для защиты банка от просроченных платежей.

По статистике,[2] чем выше первоначальный взнос, тем лучше качество обслуживания кредита, поскольку уменьшается ежемесячный платеж и растет ответственность.

[1] Травкина Е.В. Результат мониторинга рисков российского ипотечного кредитования в современных условиях // Информационная безопасность регионов. М. 2017. № 6. С.12

[2] Русипотека.URL: http://rusipoteka.ru (дата обращения 12.05.18)

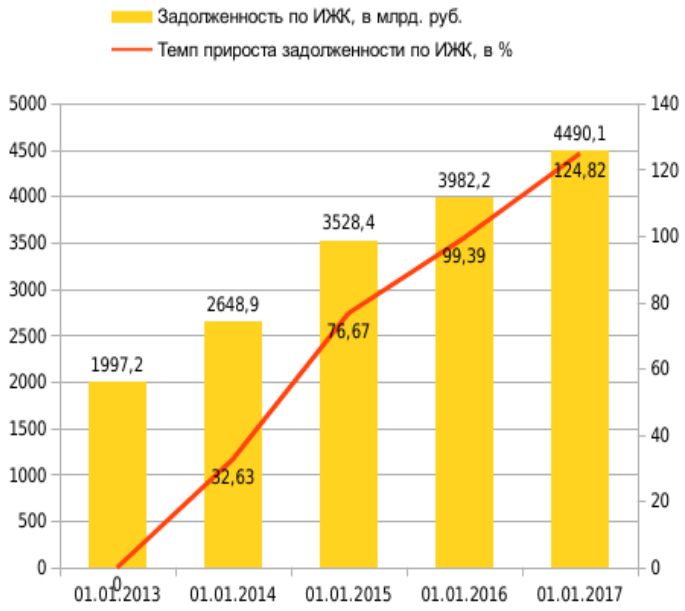

Рисунок 8. Динамика задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставляемых физически лицам-резидентам в млрд. руб.

Из представленного рисунка видно, что ежегодно количество задолженностей увеличивается на примерно одинаковую сумму, в то время как, количество выданных ипотечных кредитов гораздо менее равномерно.[1] Поэтому, одной из возможных причин высокой процентной ставки и большого (относительно ведущих банков) первоначального взноса, можно считать попытку банка минимизировать возможные убытки.

Так, в случае если клиент задолжает банку, при прочих равных условиях ПАО АКБ «Связь-Банк» имеет относительно ведущих банков более высокий первоначальный взнос и более высокую ипотечную ставку, а значит, если условный клиент возьмёт ипотечный кредит в «Связь-Банке», а другой в ином, крупном банке и оба перестанут платить, ПАО АКБ «Связь-Банк» получит большую сумму от должника, просто потому, что первоначальный взнос требует внесения большей суммы, ровно, как и повышенный процент. Однако возникает вопрос о целесообразности подобной попытки «обезопасить себя», не помогла бы пониженная ставка и пониженный первоначальный взнос привлечь большее количество клиентов, и за счёт

[1]Никитин А.В. Анализ российского рынка ипотечного страхования // Вопросы студенческой науки. М. №13 2017. С.16

полученной прибыли покрыть убытки и долги.

Далее проведём анализ доходности ипотечного портфеля ПАО АКБ «Связь-Банк» (см. рис. 9)

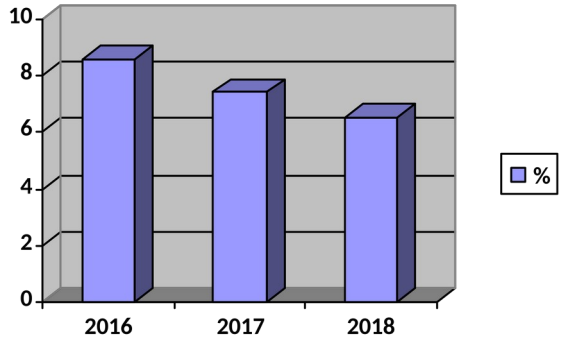

Рисунок 9. Анализ доходности ипотечного портфеля ПАО АКБ «Связь-Банк»

Как видно из представленного рисунка рост ипотечного портфеля «Связь-Банка» на 01 января каждого года достаточно существенен, хоть и замедлился.

Более того, согласно информации, взятой с официального сайта ПАО АКБ «Связь-Банк» можно сделать вывод о том, что изначально рост ипотечного портфеля составлял более 20 % в год. Очевидно, что в последние годы идёт снижение роста ипотечного портфеля, и как следствие снижение в рейтинге банков с наибольшим объёмом выданных ипотечных кредитов;

— страхование объекта недвижимости. Обязательная процедура в отношении объекта, приобретенного в ипотеку. Объект страхуется от риска утраты (гибели), повреждения на суммы не ниже его оценочной стоимости с учетом поправочных коэффициентов. Страхование объекта недвижимости осуществляется ежегодно на весь период предоставляемого кредита. Страхование может осуществляться только страховыми компаниями, отвечающими требованиям кредитора. Важным моментом, является то, что в кредитном договоре указано только то, что заемщик обязан застраховать объект недвижимости не позднее 45 дней после получения свидетельства о

праве собственности. Данный пункт не фигурирует в кредитном договоре, но является обязательным требованием банка. Отсутствие данного пункта послужило основанием для наложения большого количества штрафных санкций на лиц, не предоставивших в срок свой страховой полис. Еще одним моментом является то, что выгодоприобретателем по страховому полису при наступлении страхового случая является банк (т.к. объект находится у него в залоге). Это означает, что для того чтобы заемщик получил компенсацию при повреждении объекта ипотеки (от пожара, затопления, повреждения и т.д.) ему необходимо заключить второй страховой полис, где выгодоприобретателем будет непосредственный владелец. Процедура страхования объекта недвижимости несет существенные временные и финансовые затраты со стороны заемщика;

По результатам исследования, проведённого в рамках данной главы автором, были сделаны следующие выводы:

В рамках данной главы автором была дана информационно-аналитическая характеристика для ПАО АКБ «Связь-Банк», были указаны особенности организации ипотечного кредитования, характерные для данного банка, а также была проведена оценка организации ипотечного кредитования в ПАО АКБ «Связь-Банк».

На сегодняшний день ПАО АКБ «Связь-Банк», является крупным банком на рынке ипотечного кредитования. Он входит в топ-20 банков, выдавших наибольший объём ипотечных кредитов в 2017 году, занимая при это 17 место. Однако, несмотря на хорошие показатели, на сегодняшний день можно заметить тенденцию, в рамках которой позиции, занимаемые ПАО АКБ «Связь-Банк» на рынке ипотечного кредитования с каждым годом снижаются. Эта тенденция отражена в рамках данной главы.

Автором были предприняты попытки, чтобы понять причины, по которым происходит снижение позиций банка на рынке ипотечного кредитования и уменьшение его роста с каждым годом. Для того, чтобы выполнить данную задачу, автор работы обратился к официальной

информации, предоставленной на сайте ПАО АКБ «Связь-Банк», к информации, носящей статистический характер и представленной на официальных интернет ресурсах крупных банковских порталов.

По результатам данных обращений, а также дипломной практики, которую автор прошёл в вышеуказанном банке, можно определить следующий круг проблем, влияющих на позиции ПАО АКБ «Связь-Банк» на рынке ипотечного кредитования.

Основное недовольство на сегодняшний день высказывают клиента банка. Так на официальном портале сайта «Банки.ру», представлено множество отзывов, в которых, помимо всего прочего указаны следующие причины, по которым на сегодняшний день, люди отказываются от взятия ипотечного кредита в ПАО АКБ «Связь-Банк», предпочитая его другим банком.

Например, в качестве достаточно распространённой жалобы, указано, что сотрудники банка при общении как с действующими, так и с потенциальными, клиентами позволяют себе хамство, игнорируют вопросы, а также указаны случаи, когда сотрудники банка отказываются от консультирования граждан, или их приёма, обосновывая это своим нежеланием. Очевидно, что данная проблема наносит имиджу банка серьёзный удар. Суть проблемы даже не в том, что действующие клиенты банка недовольны обслуживанием и качеством работы банка, но и в том, что возможные клиента отказываются от взятия ипотечного кредита в ПАО АКБ «Связь-Банк», объясняя это тем, что обслуживание находится на недостаточно высоком уровне. Более того, не следует недооценивать тот факт, что граждане недовольные обслуживанием в банке не будут советовать его своим друзьями или родственникам, а значит приток новых, возможных клиентов сильно замедляется, а то и вовсе останавливается.

Решение данной, безусловно актуальной проблемы видится автору, в двух пунктах:

Во-первых, понижение текучести кадров. Дело в том, что большая

текучесть кадров, означает то, что с высокой долей вероятности сотрудники не будут «дорожить» рабочим местом, а значит к выполнению своих обязанностей будут подходить без должного старания. Также, следует отметить, что сплочённый коллектив, способный оперативно решать возникающие трудности и форс-мажорные ситуации, гораздо более выгоден банку, чем постоянно сменяющиеся, недостаточно квалифицированные сотрудники. Следовательно, возможным решением данной проблемы, можно предложить увеличение заработной платы для сотрудников банка, и регулярные премии, основанные на количественных показателях и отзывах, оставленных клиентами банка;

Во-вторых, возможное решение данной проблемы видится в том, что недостаточно квалифицированные сотрудники, должны иметь возможность к повышению квалификации. Банк заинтересован в том, чтобы его работники были квалифицированными специалистами, способными решать сложные задачи, а значит, необходимы тренинги и различные семинары. С помощью данной меры, можно повысить знания сотрудников и обучить их новым навыкам, что положительно скажется на работе банка в целом.

Также, многие клиенты банка жалуются на «навязываемые услуги». В итоге получается так, что гражданин, решивший взять ипотеку в ПАО АКБ «Связь-Банк», после того, как ему будут озвучены дополнительные условия, дополнительные страховые договоры, а также иные услуги, может отказаться от ипотечного кредитования в данном банке.

Решение проблемы видится в «прозрачном» подходе к работе с клиентами. Клиент должен знать, за что конкретно он платит, иначе у него создаётся ощущение, что его обманывают, даже если страхование будут полезно ему в первую очередь.

Важно заметить, что на сегодняшний день, несмотря на потерянные в рейтинге позиции, ПАО АКБ «Связь-Банк», остаётся одним из крупнейших банков, по объёму ипотечных кредитов, и решив озвученные проблемы, Банк не только поднимется в рейтинге, но и увеличит свою прибыль.

ГЛАВА 3. Совершенствование организации ипотечного кредитования в России

3.1. Перспективы организации ипотечного кредитования в России на современном этапе

Рассмотрим перспективы организации ипотечного кредитования в России.

Ожидается, что в 2018 году рост ипотечного рынка составит около 20%.[1] За вычетом доли рефинансирования это означает 1,1 млн. кредитов, которые пойдут на покупку реальных квартир в объеме более 61 млн. м2, увеличив объем реальных продаж жилья на 9 млн. м2. При том, что сегодня в среднем 50-60% покупок жилья населением у застройщиков осуществляется через ипотеку, важность этого инструмента для строительной и для оконной отрасли трудно переоценить. Кризис строительной отрасли связан с перенасыщением рынка и с падением благосостояния и платежеспособного спроса населения. Ипотечное кредитование позволяет повысить спрос на жилье и сгладить эти проблемы.

С другой стороны, часть положительного эффекта от доступности ипотеки может быть снижена ввиду ликвидации долевого строительства и его замены проектным финансированием. В любом случае, на ближайшие годы у строительной отрасли и рынка окон в России есть весомый ресурс для роста.

Также на развитие ипотечного кредитования в 2018 году будет влиять социальная политика государства, в первую очередь, программа субсидирования ипотеки, ситуация с материнским капиталом. Семьи, у которых в 2018 году родится второй или третий ребенок, смогут экономить на выплатах по ипотеке до 100 тыс. рублей в год. Сумма субсидирования

[1] Информационный портал «Ипотечное кредитование в России» URL:www.ipocredit.ru (дата обращения 15.03.18)

ставки по ипотечному кредиту составит до 800 тыс. рублей. Для таких семей ипотечная ставка снизится до 6% годовых. На реализацию программы выделено 600 млрд. рублей.

Ипотека развивается благодаря снижению ключевой ставки Согласно предварительным данным, объем ипотечных кредитов, выданных в России в 2017 году, составил около 2 трлн. рублей, всего было выдано свыше миллиона ипотечных кредитов. За вычетом кредитов рефинансирования (7%), остается около 1,86 трлн. рублей, или 930 тыс. кредитов, выданных на покупку жилья или доли в строительстве. Ипотечное кредитование в России побило рекорд предкризисного 2015 года (1,76 трлн. рублей). При средней площади квартир 56 м2 объем приобретенного с привлечением ипотеки жилья составил около 52 млн. м2. Главным фактором роста стало снижение ключевой ставки. На декабрьском заседании Центробанк в очередной раз понизил ставку на 0,5 пункта до 7,75%. Руководство Банка России обозначило переход от умеренно жесткой к умеренной кредитной политике, чего также не было с 2016 года.[1] Правда, во второй половине года темпы снижения ключевой ставки несколько замедлились, но регулятор не исключил дальнейшее снижение ставки в первом полугодии 2018 года. Однако степень понижения ставки будет определяться ростом цен. Если инфляция сохранится на уровне 4%, то в 2019 году ключевая ставка может достичь 5,5%, и тогда ипотека может опуститься до 6,5% (см. рис. 10).

[1] Центральный Банк Российской Федерации.Экспертная оценка URL: http://www.cbr.ru (дата обращения 05.04.18)

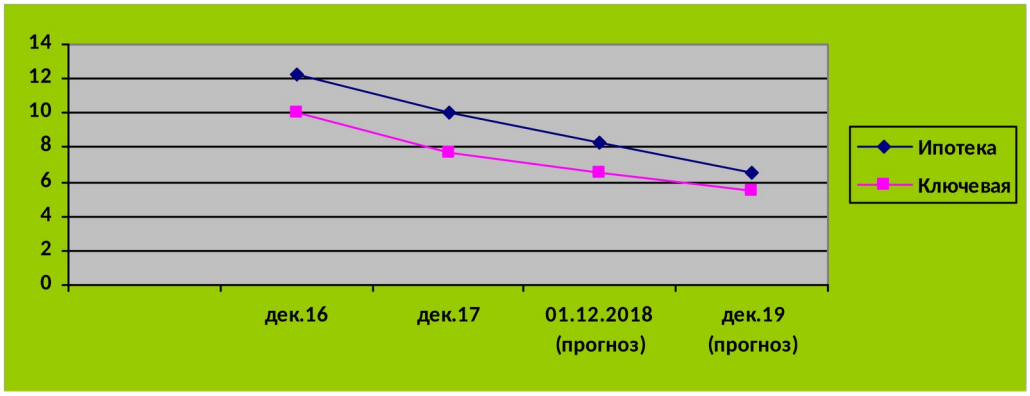

Рисунок 10. Средняя ставка ипотечного кредитования и ключевая ставка 2016-2019 гг., %

Рассмотрим проблемы организации ипотечного кредитования в России.

Снижение реальных доходов и благосостояния населения делает приобретение жилья без привлечения заемных средств, для большинства покупателей невозможным и повышает популярность ипотеки. Развитие инструментов рефинансирования будет способствовать развитию ипотеки (рефинансирование может достичь 15% от всего объема ипотечных кредитов), но не окажет непосредственного влияния на строительный сектор. Наконец, влияние ипотеки на строительную отрасль будет зависеть от процессов, происходящих в самой строительной отрасли, в частности, что будет происходить в сфере долевого строительства, каким образом и насколько успешно будет происходить переход от практики долевого участия покупателя в строительстве к проектному финансированию через банки.

Главным риском стремительного развития ипотеки, помимо роста инфляции, является образование ипотечного пузыря — резкого роста просроченной ипотечной задолженности и массовых дефолтов заемщиков в случае выдачи большого количества рискованных кредитов. Ранее такое опасение высказал ЦБ в обращении к АИЖК. На 1 декабря 2017 года общая задолженность по ипотечным кредитам достигла 4,9 трлн. рублей, и, по мнению регулятора, за два года этот показатель может увеличиться в два

раза. Эксперты утверждают, что предел роста задолженности без ухудшения качества кредитов — 7-8 трлн. рублей.

Снижение ставок позволит заемщикам своевременно рассчитываться по займам, и образования ипотечного пузыря не произойдет. По данным ЦБ РФ просроченная задолженность на 1 ноября 2017 года составляет всего 60,6 млрд. рублей или чуть более одного процента от суммарного текущего основного долга по ипотечным кредитам.

В последнее время, россияне все чаще стали отказываться от ипотечного кредитования. Рассмотрим самые популярные причины отказа россиян от ипотеки (см.рис.10)



Рисунок 10. Причины отказа Россиян от ипотеки.

Ипотека выдается под залог недвижимости на длительный срок. Для активного развития ипотеки необходима экономическая стабильность, банкам нужны имущественные гарантии для уменьшения рисков. Но и заёмщики заинтересованы в стабильных доходах и постоянной работе, чтобы иметь возможность делать своевременные платежи и не потерять залоговое имущество и значительный первоначальный взнос. Но экономическая ситуация, не только российская, а и вся мировая, очень нестабильна. Финансовые скачки, нестабильные цены на сырьевые ресурсы так или иначе влияют на доходы жителей страны[1].

Можно отметить низкую платежеспособность населения[2].

[1] Баронин С. А. Развитие стоимостного управления при планировании ипотечно-инвестиционных программ жилищного строительства. // Экономика строительства. 2018. №7. С. 7-14.

[2] Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики.

У банков и кредитных организаций на фоне финансовой нестабильности появляются две проблемные задачи, связанные друг с другом:

— у населения снижается уровень доходов, и сумма депозитных вкладов уменьшается;

— из-за уменьшения депозитов, условия по кредитованию становятся жестче, а операции по выдаче ипотек более рискованными.

Получается, что ипотеку могут разрешить себе только жители со стабильным и довольно высоким доходом, а их количество в масштабах страны мизерно. И в итоге, из-за возникших материальных проблем у заемщиков появляются проблемные ипотечные кредиты.[1]

Можно также найти проблемы в ипотеках, предоставляемых банками. Банки, идя навстречу клиентам, реструктуризировали большое количество ипотечных договоров, то есть отодвинули дату окончательного погашения на более поздние сроки, что замедляет оборачиваемость ресурсов, увеличивает риски финансовой операции.[2] Вся кредитная политика банка сводится к следующему:

— обеспечению прибыльности и безопасности операции;

—обеспечению эффективности работы;

—к сведению рисков до минимума.

При этом единой кредитной политики для всех банков нет, у каждого из них собственная стратегия и тактика работы, учитывающая организационные факторы и финансовые возможности для ликвидации своих рисков. Поэтому любой банк включает в работу с ипотеками обязательное страхование (жизни и трудоспособности заемщика, самого залогового имущества, риска утраты права на собственность). Отказ от страховки ведет к удорожанию кредита за счет повышения процентов.

URL: http://www.gks.m/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/ (дата обращения 28.04.18)

[1] Баянов Б. А. Оценка эффективности госинвестиций в жилищное строительство // Российское предпринимательство. 2017. № 20. С. 110

[2] Гареев И. Ф. Вопросы развития наемного жилья в современных условиях // Экономика, предпринимательство и право. 2017. № 7. С.44.

Нынешнее состояние ипотечного кредитования неблагоприятно. В 2017 году продолжилось падение объема ипотечных кредитов практически во всех банках России[1] (см. табл.2). Причинами являются все тоже ухудшение экономики, санкции запада против России, снижение достатка населения.

Также одной из проблем развития ипотеки в РФ есть монополизация на строительном рынке, что свойственно практически любому региону страны, где работают большие бюджетные деньги. После кризиса в крупных строительных фирмах сменились структуры собственности, в состав собственников вошли крупные банки.[2]

В соответствии с законом все они самостоятельные юридические лица и факт сговора строительных компаний с банками доказать практически невозможно. К тому же на рынке существует еще один крупный монополист — энергетические компании, которые обеспечивают строительные объекты водой, теплом, газом, электроэнергией и диктуют свои условия и цены, что неблагоприятно сказывается на развитии ипотечного кредитования.[3]

Объединение административных властей на местах со строительными организациями для выделения земли в обход торгов, с несоблюдением законного порядка при госзаказах также является отрицательным фактором. Для ликвидации этой ситуации и обеспечения «прозрачности» проведения торгов необходимы доработки в закон о госзакупках, возможно введение в комиссии представителей общественности.

---

[1] Кочеткова А. А. Новые возможности развития ипотечного кредитования в России // Проблемы экономики и менеджмента. 2018. № 5. С.45

[2] Муриев М. В. Особенности развития Российского жилищного рынка на современном этапе // Российское предпринимательство. 2017. № 19. С. 72-77.

[3] Фетисов Д. Н. Строительно-сберегательные кассы - путь к доступному жилью // Ученые записки Российского гос. соц. унт-та. 2016 №3. С. 65-71

3.2. Совершенствование организации ипотечного кредитования в ПАО АКБ «Связь-Банк»

На основании выявленных проблем организации ипотечного кредитования в ПАО АКБ «Связь-Банк», автор разработал мероприятия, направленные на совершенствование организации ипотечного кредитования в банке.

Одной из актуальных проблем ипотечного кредитования в ПАО АКБ «Связь-Банк» является высокий первоначальный взнос.

Анализ, проведенный во второй главе, показывает, что в настоящее время ПАО АКБ «Связь-Банк» выдает ипотечные жилищные кредиты под достаточно высокую процентную ставку – 20% годовых, что приводит к значительному удорожанию полученного кредита.

За этим следует, что ПАО АКБ «Связь-Банк» падает в рейтинге ведущих банков, выдающих наибольший объём ипотечных кредитов.

Снижение процентной ставки для «Связь-Банка»- один из факторов, влияющих не только на возвращение банка в лидирующие позиции, но и Значительно повышающий доступность ипотечного кредитования. Однако, для того чтобы решить данную проблему, одновременно должны выполняться два условия:

— рост доходов населения

— увеличение темпов строительства.

Снижение только процентной ставки решит проблему доступности ипотечного кредитования частично.

Стоит отметить, что снижение первоначального взноса в ипотечной программе скорее рекламный ход. Никаких реальных выгод он клиенту не несет. Потому что банки, выдавая кредит, ориентируются вовсе не на количество собственных денег у заемщика. Главным критерием является

доход будущего должника. Именно, исходя из заработков клиента, банки рассчитывают сумму возможного кредита. А оставшиеся сверх выданного кредита деньги клиенту придется все равно находить самому. Потому что, как показывает практика, вряд ли обычный московский работник сможет получить в банке более 100 тысяч долларов, что для покупки квартиры в столице явно недостаточно.

Решение проблемы может быть достигнуто за счёт использования в качестве первоначального взноса итоговой суммы по срочному депозиту. То есть, в случае, если у заёмщика на момент внесения первоначального взноса имеется счёт в банке, который существует более полугода, а срок завершения этого вклада еще не наступил, клиент может внести в качестве взноса денежные средства с процентами, которые начисляться в будущем.

Также, можно предложить использование (инвестирование) гражданами, своих пенсионных накоплений (взносов).

Например, при покупке жилья, человек выплачивает первый взнос за жилье сам (5% наличными). Остальная сумма либо покрывается из накопительных пенсионных сбережений, либо, если их не хватает, добирается банковским кредитом.

Впоследствии банковский кредит выплачивается за счет ежемесячных пенсионных отчислений, которые вычитаются из зарплаты, т. е. они идут не на пенсионный счет, а в банк-кредитор.

Главное определить условия, по частичному восстановлению пенсионных накоплений, к выходу заёмщика на пенсию, и пенсионных прав пенсионера, предоставившего свои пенсионные накопления, заёмщику – родственнику, в качестве займа, на первоначальный взнос по ипотечному кредиту.

Так же выяснить, насколько повысится для населения доступность ипотечного жилищного кредитования.

Другой важной проблемой, которая является причиной ухудшения места ПАО АКБ «Связь-Банка» в рейтинге, является высокая процентная

ставка, относительно других крупных банков. В связи с этим, предлагается снизить процентную ставку по ипотечному кредиту, что позволит вовлечь в ипотеку значительные слои населения с различным уровнем дохода. Возможен вариант, рассчитанный на более состоятельную часть населения – ипотечного кредитования с использованием договора купли – продажи квартир в рассрочку. Основу взаимоотношений составляет договор купли – продажи квартиры с рассрочкой платежа, позволяющий пользоваться приобретенной в кредит площадью, но ограничивающий право распоряжаться ею. Агент банка покупает квартиру и передает ее в залог, а клиент покупает ее в кредит с рассрочкой оформления в собственность. Положительным моментом в этой схеме является то, что заемщику не надо тратиться на дорогостоящее оформление кредита.

Следующей проблемой является задолженность по ипотечным кредитам. Этот пункт можно решить путем предоставления банком помощи в управлении денежными средствами заемщика. Клиент, вкладывая свои временно свободные денежные средства, получает возможность расплачиваться доходами, полученными от проводимых с ними операций банком на рынке ценных бумаг, по ипотечному кредиту. Банк же за данный вид операций получает, во-первых, определенный комиссионный процент, а во – вторых, гарантию внесения заемщиком ипотечных выплат.

Доход от проводимых операций с денежными средствами клиента будет моментально поступать на его электронный счет, и списываться в счет погашения задолженности по ипотечному кредиту. Клиент через установленный срок сможет снять со счета только денежные средства, вложенные изначально, так как списание доходных средств будет происходить сразу при зачислении в целях погашения ипотечного кредита.

Еще одной важной проблемой ПАО АКБ «Связь-Банк» является снижение роста ипотечного портфеля, и как следствие снижение в рейтинге банков с наибольшим объёмом выданных ипотечных кредитов.

Наиболее предпочтительный вариант решения - обеспечить внешнее

целевое фондирование Программы, которое может быть осуществлено посредством предоставления Банку целевой кредитной линии, либо выпуском ипотечных облигаций.

Поскольку ведущие банки ориентированы на выпуск ипотечных облигаций получение целевых кредитных линий на развитие ипотеки чрезвычайно затруднено и представляется маловероятным.

Более того, институциональные инвесторы (IFC, EBRD) ориентируются на развитие вторичного рынка ипотеки и общей ипотечной инфраструктуры, возможно полагая, что первичный рынок уже получил с их стороны достаточное финансирование.

С учетом вышеизложенного, оптимальным вариантом решения является выпуск ипотечных облигаций.

Выпуск ипотечных облигаций позволит:

— расширить круг потенциальных инвесторов Программы;

— снизить стоимость привлеченных ресурсов за счет возможности рейтингования исключительно ипотечного портфеля (разделение активов и связанных рисков, таким образом, рейтинг портфеля может быть выше рейтинга Банка);

— убрать кредитный риск с баланса Банка;

— увеличить процентную, комиссионную и косвенную доходность Программы;

— выйти на рынок коммерческой ипотеки с дальнейшей секьюритизацией кредитов.

Основываясь на анализе прошедших выпусков ипотечных облигаций, минимальный экономически целесообразный объем секьюритизации составляет не менее 100 млн. долларов, а ориентировочный срок подготовки и проведения подобной сделки - 1 год.

Также, существует проблема так называемого «навязываемого» страхования объекта недвижимости. Страхование недвижимости присутствует в любом коммерческом банке, но конкретно в ПАО АКБ

«Связь-Банк» оно сопровождается

Среди прочего, очевидной проблемой является некомпетентность и непрофессионализм сотрудников банка. Исправление данной проблемы должно привести, прежде всего, к повышению качества обслуживания, повышению продаж и увеличению рентабельности компании, что положительно отразится на финансовом состоянии ПАО АКБ «Связь-Банк».

Для решения данной проблемы в ПАО АКБ «Связь-Банк» необходимо ввести: путем введения различных мотиваций и поощрений, например, предоставление льготного ипотечного кредита сотрудникам банка. Система мотивации персонала может быть основана на самых разнообразных методах, выбор которых зависит от проработанности системы стимулирования на предприятии, общей системы управления и особенностей деятельности самого предприятия. Классификация методов мотивации в зависимости от ориентации на воздействие на те или иные потребности может быть осуществлена на организационно распорядительные (организационно-административные), экономические и социально-психологические. Так же методы стимулирования можно сгруппировать в следующие четыре вида: экономические стимулы, управление по целям, обогащение труда, система участия.

В рамках данной главы автором были рассмотрены перспективы ипотечного кредитования в России на современном этапе. Помимо этого, автором были предложены меры по совершенствованию организации ипотечного кредитования в ПАО АКБ «Связь-Банк».

На сегодняшний день можно отметить, что количество строящихся жилых объектов возрастает, по сравнению с предыдущим годом, а значит, количество ипотечных кредитов также должно возрасти. Также наблюдается общее снижение ипотечной ставки, и прогнозы экономистов на 2018 год являются благоприятными для ипотечного рынка, как для граждан, потому что снижается ставка и растёт недвижимости на рынке первичного жилья, так и для банков, потому что ожидается повышения количества выданных

ипотечных кредитов, и как следствие повышение прибыли.

Также следует отметить, что политика государства, касательно ипотечного кредитования выражается в поддержке банков и граждан в виде различных государственных программ, облегчающих для, некоторых групп населения покупку недвижимости, по средствам ипотечного кредитования.

Тем не менее на сегодняшний день при развитии рынка ипотечного кредитования следует учитывать, большой объём долгов, которые имеется у граждан перед банками. Причин у этого много, но однозначное решение, несмотря на совместные усилия государства и банков не найдено.

Также, автор рассмотрел вопросы и проблемы, связанные с повышением эффективности ПАО АКБ «Связь-Банк», несмотря, на то, что данный банк входит в список из 20 банков, выдавших в 2017 году наибольшее количество ипотечных кредитов, нельзя не отметить спад его позиций по сравнению с 2015-2016 годами.

Автор рассмотрел возможные причины данной ситуации и обозначил их в рамках данной главы, помимо этого, автором предложены пути решения таких проблем, а также меры, способные в будущем не допустить ухудшения позиций ПАО АКБ «Связь-Банк» на рынке ипотечного кредитования.

В соответствии с вышеуказанной информацией, можно сделать вывод, что на сегодняшний день ПАО АКБ «Связь-Банк» находится в непростой ситуации. С одной стороны, он всё ещё занимает высокие позиции на рынке ипотечного кредитования. С другой стороны, заметна негативная тенденция, с каждым годом, снижающихся показателей. Также при рассмотрении деятельности банка и ознакомлении с отзывами его клиентов, становится очевидно, что несмотря на то, что многие проблемы очевидны и имеют простые пути решения, они до сих пор являются актуальными.

В связи с этим, автор указывает на возможные пути для решения данных проблем, что является необходимым для дальнейшего роста ПАО АКБ «Связь-Банк» на рынке ипотечного кредитования.

Заключение

Приложения

Таблица 1

Итоги работы ведущих ипотечных банков в первом полугодии 2016 года[1]

№	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, Млн. руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, штук	Прирост объема выданных кредитов по отношению к I полугодию2016 года, %
1	Сбербанк	396 500	290 485	19
2	ВТБ 24	155 147	74 814	19
3	Райффайзенбанк	31 270	11 838	182
4	Россельхозбанк	24 621	15 051	- 20
5	Газпромбанк	24 253	10 429	19
6	Дельта кредит	23 502	9 897	31
7	Банк Фк открытие	22 337	8 555	3
8	Связь-Банк	11 554	4 682	15
9	Возрождение	9 917	3 556	110
10	Банк Санкт-Петербург	9 248	3 232	10

[1] Аналитический Центр по ипотечному кредитованию «Русипотека» URL: http://rusipoteka.ru/profi/ipoteka-rejtingi/rejting_ipotechnyh_bankov/ (дата обращения 21.04.18)

Таблица 2

Падение объема ипотечных кредитов в банках России за 2017 год[1]

Название банка		% снижение
1	Сбербанк	24
2	ВТБ 24	53
3	Банк Москвы	15
4	Россельхозбанк	38
5	Связь-Банк	43

[1] Банки.ру.Рейтинги банков
URL: http://www.banki.ru/banks/ratings/agency/ (дата обращения: 22.04.2018).

Таблица 3

Динамика изменения финансовых показателей деятельности банка в 2015-2017 годах[1]

Наименование статьи	Финансовые годы, в тыс. руб.			Изменение 2015г/2017г., в тыс. руб.
	2015 г.	*2016 г.*	*2017 г.*	
Процентные доходы, всего,	98 320 211	97 490 200	96 350 121	-1 970 090
Процентные расходы, всего,	48 120 540	49 560 413	50 387 257	2 266 717
Чистые процентные доходы	50 199 671	47 929 787	45 962 864	-4 236 807
Чистые доходы (расходы)	55 550 110	54 980 120	53 570 441	-1 979 669
Операционные расходы	35 543 780	36 509 768	37 080 132	1 536 352
Прибыль (убыток) до налогообложения	20 006 330	18470352	16 490 309	-3 516 021
Начисленные (уплаченные) налоги	6 176 410	6 780 438	6 300 560	124 150
Прибыль (убыток) после налогообложения	13 829 920	11 689 914	10 189 749	-3 640 171

[1] Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/

Таблица 4

SWOT-анализ хабаровского филиала банка ПАО АКБ "Связь-Банк"[1]

Возможности:	**Угрозы:**
1. Повышение уровня доверия клиентов к банку 2. Совершенствование потребительских свойств предлагаемых услуг 3. Рост количества клиентов-юридических лиц 4. Улучшение внутрекорпоративного климата	1. Появление новых конкурентов 2. Увеличение показателей текучки кадров 3. Отсутствие высококвалифицированных специалистов 4. Экономический кризис
Сильные стороны:	**Слабые стороны:**
1. Применение современных банковских технологий 2. Уникальность предоставляемых банковских услуг 3. Гарантии по выполнению услуг перед клиентами	1. Низкий уровень маркетинговой деятельности 2. Неблагоприятное состояние коллектива

[1] Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: http://www.gks.m/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/

Таблица 5.

Объём выданных ипотечных кредитов в 2017 году

№	Банк	Объём выданных ипотечных кредитов (млн)	Количество выданных ипотечных кредитов (штук)	Рыночная доля %
1	Сбербанк	1.082.413	629.676	53,27
2	ВТБ 24	376.673	179.389	18,54
3	Газпромбанк	79.821	35.301	3,93
4	Россельхозбанк	73.323	42.897	3,61
5	Райфайзенбанк	59.000	23.000	2,90
6	Банк ДельтаКредит	58.565	23.294	2,88
7	ВТБ Банк Москвы	57.077	23.891	2,81
8	Абсолют Банк	27.251	11.854	1,34
9	Банк Уралсиб	27.085	12.816	1,32
10	Банк Санкт-Петербург	24.946	11.326	1,23
11	Банк Российский капитал	18.602	9.598	0,92
12	Банк Возрождение	16.048	6.537	0,79
13	Банк АК Барс	14.168	8.934	0,70
14	Промсвязьбанк	13.317	5.470	0,66
15	Банк ФК Открытие	12.446	5.268	0,61
16	Банк Центр-Инвест	12.042	6.739	0,59
17	Связь-Банк	11.554	5.741	0,57
18	Запсибкомбанк	11.000	5.552	0,54
19	Транскапиталбанк	9.909	4.520	0,49
20	ЮниКредит Банк	9.493	3.528	0,47

Таблица 6.

Рейтинг банков по выдаче ипотеки

№	2015	2016	2017
1	Сбербанк	Сбербанк	Сбербанк
2	ВТБ 24	ВТБ 24	ВТБ 24
3	Газпромбанк	Россельхозбанк	Газпромбанк
4	Банк ДельтаКредит	Газпромбанк	Россельхозбанк
5	Россельхозбанк	Банк ДельтаКредит	Райфайзенбанк
6	Банк Москва	ВТБ Банк Москвы	Банк ДельтаКредит
7	Связь-Банк	Райфайзенбанк	ВТБ Банк Москвы
8	Росбанк	Абсолют Банк	Абсолют Банк
9	Райфайзенбанк	Банк Возрождение	Банк Уралсиб
10	Абсолют Банк	Банк Санкт-Петербург	Банк Санкт-Петербург
11	ХМБ Открытие	Связь-Банк	Банк Российский капитал
12	Банк Санкт-Петербург	Транскапиталбанк	Банк Возрождение
13	Юникредит Банк	Банк АК Барс	Банк АК Барс
14	Банк Возрождение	Промсвязьбанк	Промсвязьбанк
15	Транскапиталбанк	Банк ФК Открытие	Банк ФК Открытие
16	Банк АК Барс	Банк Центр-Инвест	Банк Центр-Инвест
17	Банк Уралсиб	МКБ	Связь-Банк
18	ЗапсибкомБанк	Бланк Глобэкс	ЗапсибкомБанк
19	Банк Зенит	ЗапсибкомБанк	Транскапиталбанк
20	МКБ	Банк Жилфинанс	Юникредит Банк

Таблица 8

Рейтинг банков по объему выдачи ипотеки в 2017 году[1]

Место	Банк	Ипотечный кредитный портфель на 01.01.18, тыс. рублей	Доля в розничном кредитном портфеле на 01.01.18, %	Ипотечный кредитный портфель на 01.07.17, тыс. рублей	Динамика за полгода,%
1	Сбербанк России	2 900 710 048	58,90	2 519 552 463	15,1
2	ВТБ 24	1 078 569 284	-	1 046 877 499	3,0
3	Газпромбанк	256 100 283	70,30	225 904 014	13,4
4	Россельхозбанк	182 299 050	50,66	157 076 147	16,1
5	Банк "Возрождение"	139 563 812	100,00	124 214 217	12,4
6	Райффайзенбанк	90 779 331	41,19	87 233 123	4,1
7	Связь-Банк	70 557 202	80,14	66 715 880	5,8

[1] Официальный сайт ООО «Русипотека». URL: http://http://www.rusipoteka.ru