

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
( Н И У « Б е л Г У » )

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ

КАФЕДРА ФИНАНСОВ, ИНВЕСТИЦИЙ И ИННОВАЦИЙ

**СОВРЕМЕННАЯ ПРАКТИКА ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ**

Выпускная квалификационная работа  
обучающегося по направлению подготовки 38.03.01 Экономика  
заочной формы обучения, группы 06001351  
Ермаковой Инны Владимировны

Научный руководитель  
старший преподаватель  
Андреева О.Н.

БЕЛГОРОД 2018

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
<b>ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ</b>	
1.1. Понятие и сущность ипотечного кредитования в коммерческом банке.....	6
1.2. Организация ипотечного кредитования в коммерческом банке.....	13
1.3. Проблемы организации ипотечного кредитования на современном этапе в России.....	21
<b>ГЛАВА 2. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ</b>	
2.1. Организационно-экономическая характеристика ПАО Сбербанк.....	29
2.2. Анализ ипотечного портфеля в ПАО Сбербанк.....	35
2.3. Механизм организации ипотечного кредитования в коммерческом банке ПАО Сбербанк.....	39
2.4. Направления совершенствования ипотечного кредитования в коммерческом банке ПАО Сбербанк.....	45
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>54</b>
<b>СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>57</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>63</b>

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность исследования.** Ипотечное кредитование – относительно новый для современной российской экономики термин. На протяжении почти 70 лет государство сохраняло в качестве приоритетных принципы социального – ориентированного на удовлетворении потребностей населения за счет ресурсов самого государства. Именно с этим было связано отсутствия свободного рынка недвижимости.

За очень небольшим исключением жилья недвижимость находилась в собственности государства или крупных промышленных предприятий, которые за счет собственных денежных средств строили жилье и передавали его в бессрочное пользование нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Небольшой сегмент свободного рынка – «кооперативные» квартиры и сохранившийся частный сектор - не играли существенной роли в удовлетворении потребности населения в улучшении жилищных условий.

Ипотека – это особый вид кредитования, основанный на выдаче ссуды (кредита) на приобретение объекта недвижимости (чаще всего квартиры) под залог стоимости этого имущества.

Быстрый рост благосостояния и рост численности «среднего» класса, обеспеченного собственной недвижимостью способствовал росту деловой активности, социальной стабильности, снижению инфляции – свободные денежные средства вкладывались в недвижимость.

Развитие рынка ипотечного кредитования вызвало параллельное развитие структур, связанных со страхованием, оценочной деятельностью, развитию строительной индустрии и рынка вторичного жилья.

Банки за счет привлечения значительных денежных средств населения получили возможность инвестирования в реальные сектора экономики что вызвало бурный рост промышленных предприятий.

Таким образом, тема выпускной квалификационной работы является весьма актуальной.

**Степень научной разработанности темы исследования.** Базой для изучения темы выпускной квалификационной работы послужили труды таких авторов, как Ахмадов М.А., Тазбиева А.А., Богомолов С.М., Ильина Л.В., Копченко Ю.Е., Бондарькова О. А., Будаков Д.Ю., Веремейкина В.Д., Зверькова Т.Н., Кочеткова А. А., Кузнецова Е.Г., Трифонов Д.А., Макейкина С.М., Хлынкova И.А., Милютин А.Г., Никонец О. Е., Слюсаренко Д. В., Прохорова Д.А., Сошникова В. С., Трифонов Д.А., Хащина Д.С., Чуприна Е.С.

**Целью исследования** является совершенствование организации ипотечного кредитования в коммерческом банке на примере ПАО Сбербанк.

**Задачами исследования** являются:

- рассмотреть понятие ипотечного кредитования;
- представить организацию ипотечного кредитования в коммерческом банке;
- определить проблемы ипотечного кредитования;
- рассмотреть организационно-экономическую характеристику ПАО Сбербанк;
- проанализировать организацию ипотечного кредитования в коммерческом банке ПАО Сбербанк;
- предложить пути совершенствования ипотечного кредитования в коммерческом банке ПАО Сбербанк.

**Объектом исследования** является экономические отношения в сфере ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк.

**Предметом исследования** современный процесс организации ипотечного кредитования в коммерческом банке.

**Теоретическую базу исследования** составили научные труды ученых по теме данной выпускной квалификационной работы, а именно статьи, научные публикации, учебная литература, монографии по теме исследования.

**Методологическую базу исследования** составили теоретические (общенаучные) методы (анализ и синтез научной литературы, методы обобщения, метод индукции; эмпирические методы (метод наблюдения, метод описания, метод сравнения, метод качественного и количественного анализа).

**Информационную базу исследования** составила финансовая отчетность коммерческого банка ПАО Сбербанк, а именно отчет о финансовых результатах, бухгалтерский баланс за 2015 – 2017 год, показатели ипотечного портфеля банка, статистические данные об ипотечном кредитовании в России за 2015 – 2017 год.

**Практическая значимость исследования** состоит в том, что полученные теоретические и методологические результаты могут быть использованы для улучшения ипотечного кредитования в банке.

**Структура работы** состоит из введения, двух глав, заключения, списка литературы и приложений. В первой главе работы изучены теоретические аспекты организации ипотечного кредитования в коммерческом банке, а именно: понятие и сущность ипотечного кредитования в коммерческом банке, организацию ипотечного кредитования в коммерческом банке, проблемы ипотечного кредитования на современном этапе в России. Во второй главе настоящей работы рассмотрена организационно-экономическая характеристика исследуемого банка, проведен анализ ипотечного портфеля банка, а также анализ организации ипотечного кредитования в банке, были предложены направления совершенствования ипотечного кредитования в коммерческом банке.

## ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ

### 1.1. Понятие и сущность ипотечного кредитования в коммерческом банке

Ипотечное кредитование является важным фактором стимулирования экономического развития, современным финансовым методом, эффективное использование которого обеспечит увеличение поступлений инвестиций в экономику России. Как показывает зарубежный опыт, оно способствует объединению рынков недвижимости, финансовых услуг, фондового рынка и ряда смежных рынков, реформы в промышленном и аграрном секторах экономики.

Эффективное функционирование национальной модели ипотечного кредитования способствует улучшению жилищных условий населения, влияет на экономику страны путем стимулирования спроса на рынке недвижимости, что, в свою очередь, развивает отрасль строительства.

Основу ипотечного кредита составляет понятие «ипотека». В соответствии с российским законодательством и международной практикой, ипотека представляет собой залог недвижимого имущества. Ипотечный кредит в общем виде определяется в экономической литературе как кредит, обеспеченный недвижимым имуществом.

Таким образом, понятия «ипотечный кредит» и «ипотека» не тождественны. Ипотека является обязательным элементом ипотечного кредита, однако может обслуживать и иные сделки, например, займа, купли-продажи, аренды, подряда и другие [12, стр. 43].

Исследовав историю развития ипотеки, следует отметить определяющие черты ипотеки, которые исторически сформировались и отражают ее сущность как способа обеспечения исполнения обязательства: ипотека - залог земли и недвижимого имущества, выступающего обеспечением обязательства;

имущество, являющееся предметом залога, остается во владении и пользовании залогодателя, право кредитора удовлетворить свои требования к заемщику за счет продажи заложенного имущества.

Процедура использования ипотеки кредитными учреждениями наиболее полно была регламентирована законодательством Российской империи, на территории которой функционировали земельные банки, выполняющие функции, схожие с функциями немецких ипотечных банков на соответствующем этапе их исторического развития. Можно говорить о том, что разработанный механизм ипотечного банковского кредитования в России в дальнейшем стал основой и для многих других стран [14, стр. 25].

Ипотечный кредит – это правоотношения, возникающие на основании договора об ипотечном долге между кредитором и должником по поводу предоставления средств в пользование с установлением ипотеки. Другие определения понятия «ипотечного кредита» приведены в таблице 1.1.

Таблица 1.1

#### Определения понятия «ипотечное кредитование»

Автор	Определение
Энциклопедия	Ссуда под залог недвижимости; залог недвижимости с целью получения ссуды
Кочеткова А.А.	Залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора
Чуприна Е.С.	Ипотечный кредит представляет собой особую форму кредита, которая основана на предоставлении займа под залог недвижимого имущества.
Прохорова Д. А.	Отношения по поводу прибыльного движения стоимости в сфере финансирования недвижимости, предоставленной в долгосрочную ссуду под залог земли, иного объекта недвижимого имущества или имущественных прав с сохранением за залогодателем права владения и пользования им, основанные на основных принципах кредитования
Никонец О. Е., Слюсаренко Д. В.	Кредит, обязательства, возвращение которого обеспечено залогом недвижимого имущества (ипотекой)

Проанализировав представленные в таблице 1.1 определения, можно сказать, что сущность ипотечного кредита следует рассматривать с позиций его подсистем - кредит и ипотека.

С одной стороны, под кредитом понимается совокупность экономических отношений, возникающие между кредитором и заемщиком по поводу движения ссуженной стоимости. С другой - ипотека предусматривает четкий правовой механизм, реализующий принцип обеспеченности кредитных обязательств недвижимым имуществом, сопровождается возникновением прав кредитора на такое недвижимое имущество и порядок их реализации [19, стр. 11].

Широкое применение, значимость и уникальность ипотечного кредитования привлекли внимание большого количества специалистов к исследованию этой формы кредитных правоотношений. В то же время, в научных работах не уделено достаточное внимание теоретическому анализу сущности ипотечного кредитования как экономической категории и основам его практической реализации.

Не взирая на значимость и уникальность такой формы кредитных правоотношений, в научных работах не сформирован общий подход к определению ее содержания, функций, а также не установлена взаимосвязь определений «ипотечный кредит» и «ипотечное кредитование» [15, стр.18].

Ипотечное кредитование, как разновидность кредитных правоотношений, имеет свои особенности. В первую очередь, это относится к его субъектно-объектному составу. Субъективный состав можно охарактеризовать довольно большим количеством участников, которые тесно взаимосвязаны в реализации кредитной сделки. Сюда можно отнести: заемщиков, кредиторов, операторов вторичного рынка, органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, государство, инвесторов и др.

Не менее в кредитных правоотношениях специфический и объект, в качестве которого выступает жилая недвижимость, обычно, та, которая приобретена на заемные средства. Сказанное определяет величину кредита, которая определяется рыночной стоимостью жилого помещения, и его долгосрочный характер [7].



Особенности субъектно-объектного состава ипотечного кредитования определены следующими присущими им чертами [29]:

1. Потребность населения в ипотечном кредитовании определена в первую очередь неравной стоимости жилого помещения и текущих доходов граждан.

2. Ипотечное кредитование, как и остальные виды кредитования, подвергаются существенным рискам, особенно в период кризисных явлений, что вызывает потребность в его обеспечении. Для банковских организаций важно сформировать достаточную кредитную базу, т.е. источники долгосрочных и сравнительно недорогих финансовых ресурсов, также обязательно наличие развитого фондового рынка.

3. Важный социальный аспект, который решается при помощи ипотечного кредитования, обуславливает заинтересованность участия страны в его развитии.

Исключительная значимость урегулирования сферы ипотечного кредитования делает участие страны обязательным в его различных функциях, как организатора. Значительная роль страны в ипотечном кредитовании, которая проявляется в регулятивном воздействии на его развитие, в том числе в распределении и формировании финансовых ресурсов при самостоятельном поведении субъектов ипотечных программ определяет выраженный регулируемый характер этой формы кредитных отношений [2].

Таким образом, ипотечное кредитование следует анализировать как сложную совокупность регулируемых отношений, которые складываются в ходе выдачи кредитов с целью обеспечения населения жилыми помещениями, которые обеспечены залогом или долей в жилищном строительстве, формирования долгосрочных финансовых ресурсов.

Предметом в ипотечном кредитовании является недвижимое имущество, значимость которого определена следующими его особенностями:

1) сохранение потребительской цены жилого помещения на продолжительном интервале времени, а также увеличением его стоимости в условиях нарастания инфляционных процессов, что отвечает долгому сроку ипотечного кредитования;

2) имущественный характер предмета залога, который обуславливает его конкретность и повышает степень гарантий от кредитных рисков;

3) обладание правом следования как свойственной чертой вещных прав, которые обеспечивают кредитору возможность пользоваться залогом в качестве инструмента уменьшения рисков вне зависимости от места нахождения предмета залога и его собственника [29].

Экономическое содержание ипотечного кредитования очень четко прослеживается в самом процессе ипотечного кредитования, цель развития которого состоит, с одной стороны, в улучшении жилищных условий населения, а с другой – в стимулировании спроса на рынке недвижимого имущества и строительства.

Ипотечное кредитование как процесс основывается на нескольких принципах, обеспечивающих сохранение ссуженной стоимости и ее возврат кредитору, а также образуют методологическую основу функционирования ипотечного кредитования. В этой связи, исходя из вышеизложенного, представляется важным сформулировать главные принципы ипотечного кредитования [39, стр. 26].

Итак, принципы ипотечного кредитования в коммерческом банке:

1. Целевой характер кредита. Ипотечное кредитование предполагает строго целевую направленность применения полученных кредитных средств – исключительно на цели приобретения жилого помещения или его строительство. При ипотечном кредитовании полученные заемщиком кредитные средства напрямую переводятся продавцу квартиры.

2. Срочность кредита. Особенную значимость указанный принцип приобретает ввиду долгосрочного характера ипотечного кредитования.

Нарушение условия срочности возврата кредита оказывает дестабилизирующее влияние на работу банка вследствие возникновения диспропорции в привлечении и размещении денежных средств по срокам [39, стр. 26].

3. Платность кредита. Выражает обязанность заемщика по возврату не только кредитных средств полученных от банковской организации в полном объеме, но и оплаты права использования данных средств. При этом экономическая сущность «платы за кредит» заключается в том, что определенная доля дохода заемщика перераспределяется в пользу предоставившего ипотечный кредит банка.

4. Обеспеченность кредита. Ипотечное жилищное кредитование предусматривает гарантированное обеспечение защиты имущественных интересов кредитора, в случаях возможного невозврата заемщиком полученных от кредитора средств, в виде залога жилья. Такой вид залога при долгосрочном характере ипотечного кредитования является достаточно приемлемым ввиду невысоких рисков потери стоимости предмета залога и его потребительских свойств [44, стр. 14].

Для лучшего понимания сущности ипотечного кредитования важное значение имеет ее классификация. На сегодняшний день существует много различных мнений по поводу классификации ипотеки, выделяют различные виды и формы ипотеки (Рис. 1.).

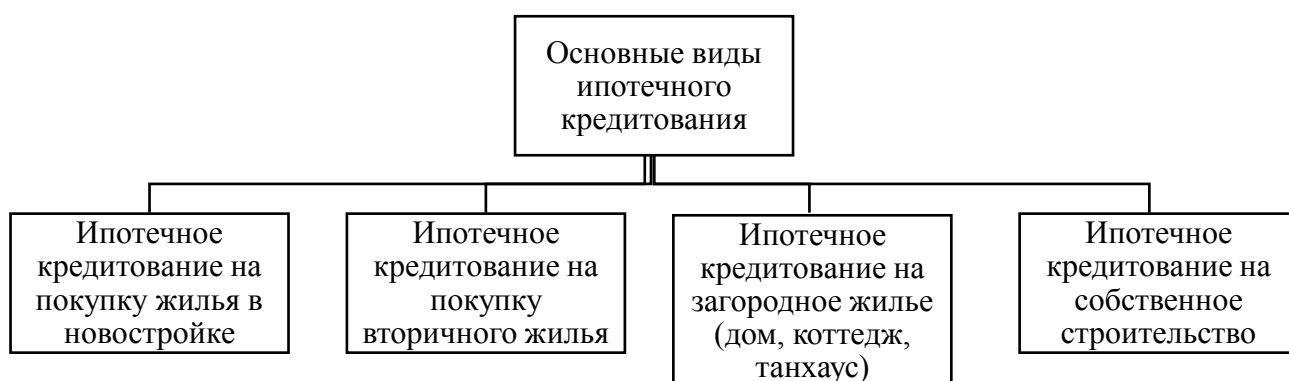


Рис. 1. Основные виды ипотечного кредитования

Ипотечное кредитования может предоставляться на различные цели.

1. Приобретение готового жилья в качестве:

- основного места жительства;
- дополнительного места жительства;
- для сезонного проживания;
- для сдачи в аренду (наем) и т.д.

Данная классификация и уточнение целей приобретения жилья необходимы для анализа рисков в процессе оформления кредита при принятии решения о его предоставлении.

2. Кредиты на строительство индивидуального жилья. Это особый класс жилищных кредитов физическим лицам, и в их предоставлении, как правило, можно выделить две стадии:

- первая стадия - на собственно строительство индивидуального дома представляются кредитные средства в форме кредитной линии, обеспеченной залогом прав на земельный участок;

- вторая стадия - после окончания строительства происходит модификация кредита в долгосрочный ипотечный жилищный кредит под залог земельного участка и построенного жилья.

Также, с учетом специфики жилищных кредитов различаются следующие основные способы их предоставления:

- выдача кредита одной суммой (в основном на приобретение готового жилья);

- поэтапное финансирование строительства жилого объекта [41, стр. 22].

Таким образом, ипотечное кредитование представляет собой процесс выдачи (получения) долгосрочной ссуды под залог недвижимого имущества, которое включает в себя: непосредственно кредитные правоотношения; операции по привлечению финансовых средств с рынка капиталов; в том числе рефинансирование кредитов с обеспечением в виде прав требований; сделки на рынке недвижимости.

## 1.2 Организация ипотечного кредитования в коммерческом банке

Особенностью ипотечного кредитования является то, что он имеет четко направленное целевой назначение – за предоставленные средства заемщик имеет право приобрести жилье, осуществить перепланировку имеющейся жилой недвижимости, купить земельные участки под застройку, при этом залогом выступает недвижимость, которая приобретена

Важное место при ипотечном кредитовании занимают объекты недвижимости. При ипотечном кредитовании долгосрочный кредит предоставляется заемщику на строительство или приобретение в собственность предмета ипотеки, которая одновременно и является ипотекой по данному кредиту (залогом).

Объекты ипотечного кредитования тесно взаимосвязаны с субъектами ипотечных отношений. Субъектами считаются лица (участники), которые действуют в системе ипотечного кредитования, на основе законодательно установленных норм и принципов предоставления и обслуживания ипотечного кредита.

Субъектами ипотечного кредита являются:

- кредиторы (банки, ипотечные компании);
- заемщик (физические или юридические лица, которые имеют намерение приобрести объект недвижимости).

Сумма, которую банк может выдать под ипотечный кредит ограничена стоимостью приобретаемой недвижимости, однако при этом у заемщика есть возможность получить под залог одного и того же имущества несколько ипотечных займов [8, стр. 25].

Итак, процесс оформления ипотечного кредитования происходит в несколько этапов:

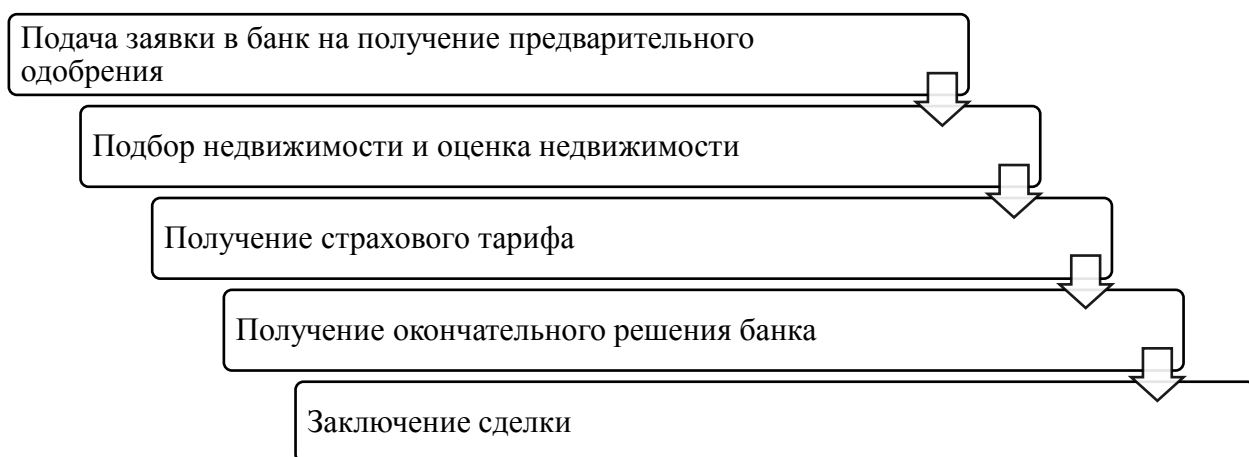


Рис. 2. Процесс получения ипотечного кредитования

Рассмотрим более детально каждый шаг процессе ипотечного кредитования:

1. Поддача заявки в банк и получение предварительного решения.

Бывает, обращаются после того, как найдена подходящая квартира, но тут может получиться следующее:

- а) банк откажет в кредите или одобрит, но меньшую сумму;
- б) кредит одобрили, а недвижимость не подходит под условия кредитования банка;
- в) во время подготовки документов изменится цена;
- г) срок принятия решения отодвигается, а продавец не хочет ждать [9, стр. 183].

Банк оценивает платежеспособность заемщика и определяет кредитный лимит, который готов дать. В среднем, решение по предоставлению ипотеки, принимают за 3-14 дней, срок действия положительного решения 2-3 месяца.

Обязательные условия большинства банков:

- 1. Первоначальный взнос, обычно около 20%, бывает меньше или совсем не требуется;
- 2. Гражданство РФ, есть банки готовые дать ипотечный кредит и нерезиденту РФ;
- 3. Возраст 21 – 60 лет;
- 4. Непрерывный стаж работы от 3-6 месяцев;

5. Присутствие других собственников при подписании договора купли/продажи;

6. Контроль органов опеки и попечительства – если есть несовершеннолетний ребенок;

7. Оценка приобретаемой недвижимости аккредитованной в банке оценочной компанией;

8. Страховка приобретаемой недвижимости;

9. Регистрация залога недвижимости в Росреестре.

Есть необязательные условия: страхование жизни и трудоспособности заемщика и титульное страхование (на случай потери права собственности).

Необходимые документы для оформления ипотеки:

1. Заполненная анкета банка;

2. Копии всех страниц паспорта, если в браке - копия паспорта мужа (жены);

3. Копия трудовой книжки;

4. Справка о доходах (2-НДФЛ или другая);

5. Копии документов семейного статуса: свидетельства о браке (разводе) и рождения детей.

Банки могут запросить дополнительные документы (зависит от банка): военный билет (для мужчин до 27 лет), права, документы, подтверждающие наличие имущества в собственности.

2. Подбор недвижимости.

Банки смотрят не только на платёжеспособность заёмщика, но и на объект залога, если у клиента не получится выплачивать кредит, банку придётся реализовывать недвижимость – чтобы покрыть долг. Поэтому, у банков есть свои определенные требования к приобретаемому клиентом объекту: центральное отопление, водоснабжение, капитальный дом и т.д. [19, стр. 12].

Можно искать недвижимость самостоятельно или воспользоваться услугами риэлтора, стоимость услуг которого составит 1-3% от объекта. Есть два типа сделок, альтернативная (когда с продажей собственной квартиры сразу покупается другая) и свободная (не обремененная альтернативой) – влияет на срок оформления недвижимости и, как следствие, ипотеки.

### 3. Оценка недвижимости.

Когда клиент определился с объектом недвижимости надо её оценить – всю эту работу делают независимые оценщики, у банков свои аккредитованные оценочные компании, их данные предоставят. Клиент связывается, заключает договор на проведение оценки, обговаривает условия и время экспертизы, получаете результат (2 отчета, обычно отправляются в банк, после сделки один клиенту, один останется в банке) [19, стр. 11].

Стоимость оценки зависит от типа недвижимости, чем проще, тем дешевле (загородные дома - дороже), в среднем от 3 до 25 тыс. рублей за квадратный метр. Оплачивает оценку – покупатель, осуществляется от 3 до 7 дней.

### 4. Получение страхового тарифа.

Страховой тариф – письмо, подтверждающее, что страховая компания готова застраховать:

- а) приобретаемую недвижимость;
- б) жизнь и трудоспособность;
- в) титульное страхование (в случае потери права на собственность), как правило, на первые три года выплаты кредита (срок исковой давности) [14, стр. 21].

Обычно, страховка идёт на сумму кредита с процентами, оплата каждый год по тарифу страховой компании (у каждого своего тарифа). Оплачивает страховку заемщик, производится в страховых компаниях, аккредитованных в банке.



Страхование жизни необязательно, но банки часто требуют, при отказе могут поднять процент или отказать в ипотеке.

Страховой тариф нужен для получения окончательного решения банка, застраховать придётся после окончательного решения по ипотеке, но до подписания кредитного договора.

#### 5. Получение окончательного решения банка.

Далее клиенту необходимо предоставить банку полный список документов для принятия окончательного решения:

- личные документы – предоставляются на оценку платежеспособности;
- документы по недвижимости: копия свидетельства на право собственности продавца, отчет по оценке недвижимости;
- страховой тариф.
- Окончательное решение, на покупку уже подобранного объекта, банк принимает 2-7 дней. Сумма кредита не может быть больше предварительного решения.

#### 6. Заключение сделки и ее регистрация.

В основном используют два вида ипотечных сделок:

- с использованием депозитарной ячейки банка. Клиент открывает счет, приезжает в банк со всеми участниками сделки, подписывает кредитный договор, договор купли/продажи и договор залога, дальше, деньги помещаются в депозитарную ячейку. Условия доступа прописываются в договоре аренды ячейки: при успешной регистрации сделки в Росреестре, доступ получает продавец (при наличии подтверждающих документов), иначе – клиент банка (заёмщик) [12, стр. 44].
- с использованием аккредитива, считается самым простым и безопасным видом сделки, используется редко, возможно из-за недопонимания «механизма» ипотечного кредитования клиентом.

В договоре на счет, прописываются условия разблокировки средств – предоставление документов из Росреестра.

После оформления всех документов в банке, документы на недвижимость относятся на регистрацию в Росреестр. Регистрация занимает 1-4 недели.

#### 7. Получение денег продавцом, объекта недвижимости покупателем.

После успешной регистрации в Росреестре начинают действовать условия договора по банковской ячейке или аккредитиву. При предоставлении документов в банк, продавцу открывается доступ к деньгам. Покупатель въезжает в свою купленную недвижимость [12, стр. 45].

Организация ипотечного кредитования в области строящегося жилья невозможна без такого направления как аккредитация застройщика.

Банковская аккредитация застройщика – это комплексный аудит строительной организации, в том числе проверка законности ее деятельности и оценка перспектив строительства конкретных жилых объектов.

Как правило, процедуру банковской аккредитации составляют два этапа:

1. Проверка надежности и экономической стабильности строительной организации.

Анализируется репутация и «деловая история» организации, оценивается объем и качество ранее построенных и сданных объектов недвижимости, а также учитываются отзывы приобретателей жилья и практика взаимодействия строительной организации с другими банками-кредиторами. Финансовая деятельность застройщика и его благонадежность анализируется на базе собранной информации из доступных источников [10, стр. 5].

Финансовая устойчивость организации также анализируется на основе данных из различных открытых источников и проверки их актуальности. В частности, анализируются сведения в отношении:

- руководящих и осуществляющих контроль лиц;
- существования налоговой задолженности;

- участия строительной организации в судебных процессах;
- состояния хозяйственно-финансовой деятельности застройщика;
- вероятности признания организации банкротом или ее ликвидации;
- вынесенных судебных решений в отношении контрагента и исполнительных производств.

Вышеобозначенная финансовая отчетность должна доказать экономическую стабильность и благонадежность строительной организации в течение продолжительного периода времени - не менее двух лет.

Наряду с этим, желательным условием будет наличие в «досье» застройщика минимум двух введенных в эксплуатацию непросроченных объектов недвижимости [18, стр. 15].

2. Проверка строящихся жилых объектов недвижимости. Аккредитация жилой недвижимости на этапе строительства совершается согласно результатам проведения правовой экспертизы разрешительной и учредительной документации строительной организации. Выясняют, наличие следующего:

- документа, подтверждающего право собственности на земельный участок, предназначенный под строительство объекта недвижимости либо договора его долгосрочной аренды;
- разрешения на строительство жилого дома;
- надлежащего оформления проектной документации и т.д. [42, стр. 35].

Неотъемлемая часть процедуры банковской аккредитации – выезд на объект недвижимости, анализ стадии строительства и качества строительных работ, предоставляющие возможность удостовериться в «жизнеспособности» проекта.

Помимо этого, банковские организации предъявляют дополнительные требования к строительной организации-застройщику. Например, некоторые из них оценивают удобство подключения возводимого объекта недвижимости к инженерным коммуникациям, а другие, как правило, банки «среднего звена»,

предъявляют требование о наличии аккредитации строительной организации более крупными банками-кредиторами.

Банковская аккредитация является «выгодной» для всех участников рынка недвижимости – потребителей, банковских организаций и застройщиков. Факт наличия аккредитации у строительной организации минимизирует риски потребителя и избавляет его от необходимости самостоятельной проверки надежности строительной компании.

К тому же, при приобретении жилого помещения в аккредитованной банком новостройке у заемщиков появляется возможность получить ипотечный кредит без привлечения поручителей и дополнительного залогового обеспечения. Также, процентные ставки по ипотечному кредиту, как правило, значительно ниже рыночных, что представляет для потребителей особый интерес.

В целом, механизм ипотечного кредитования в коммерческом банке представлен на рисунке 3.

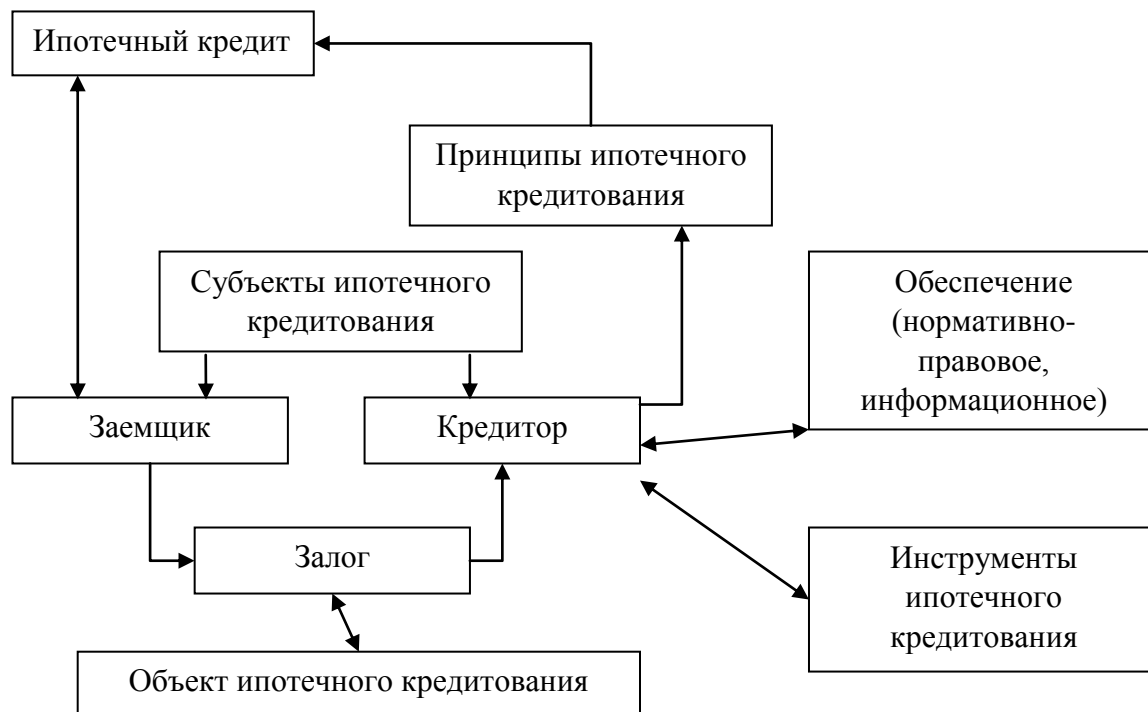


Рис. 3. Механизм ипотечного кредитования

Таким образом, организация и процесс ипотечного кредитования состоит из определенных этапов, на каждом из которых происходит ряд действий банков, которые позволяют ему вносить свой вклад в качественные характеристики ипотечного кредита и определять степень его надежности и прибыльности для банка. Этапы ипотечного кредитования позволяют установить взаимоотношения и взаимосвязи кредитного отдела с другими структурными подразделениями коммерческого банка по вопросам вы-дачи ипотечного кредита и управлению им.

### 1.3. Проблемы организации ипотечного кредитования на современном этапе в России

Несмотря на развитие и поддержку ипотечного кредитования за последние несколько лет, именно сейчас остро выявился целый ряд проблем в этой сфере [8, стр. 25].

Большинство специалистов выделяют следующие основные проблемы:

1. Низкая платежеспособность населения. В РФ более 60% населения нуждаются в улучшении жилищных условий, но лишь единицы из них могут самостоятельно приобрести жильё. Согласно данным статистики за 2017 год, только 1% населения России кредит под силу очень немногим нашим соотечественникам по причине низкого уровня дохода [12, стр. 48].

Вместе с тем, как следует из данных Росстата, россияне все так же постепенно беднеют: в первом полугодии 2017 года реальные располагаемые доходы населения сократились на 1,4% в сравнении с аналогичным периодом 2016 года, а с начала кризиса в 2014 году доходы населения упали почти на 20% [5].

На основе статистических данных составлен рисунок 4, на нем отражена численность населения, имеющих доходы ниже прожиточного минимума.

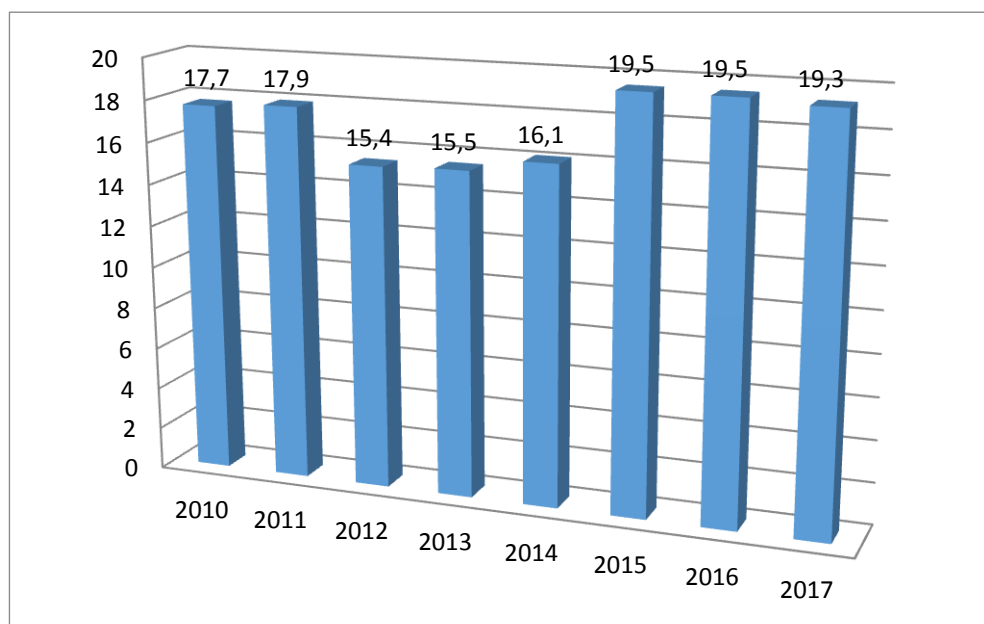


Рис. 4. Динамика численности населения в РФ, имеющих доходы ниже прожиточного минимума, млн. чел.

При этом около 60% экономически активных россиян имеют кредиты или выплачивают их за своих родственников [10, стр. 12], каждый третий должник в стране имеет по два невыплаченных кредита, каждый десятый – уже пять, а свыше половины всех заемщиков новыми кредитами оплачивают старые [2].

2. Инфляция. Несмотря на то, что в последние годы уровень инфляции в России значительно снизился, он все еще остается на достаточно высоком уровне по сравнению с большинством развитых стран.

Нашему государству предстоит долгий путь, чтобы достичь стабильности в экономике и постоянства в системе ипотечного кредитования (Рис. 5).

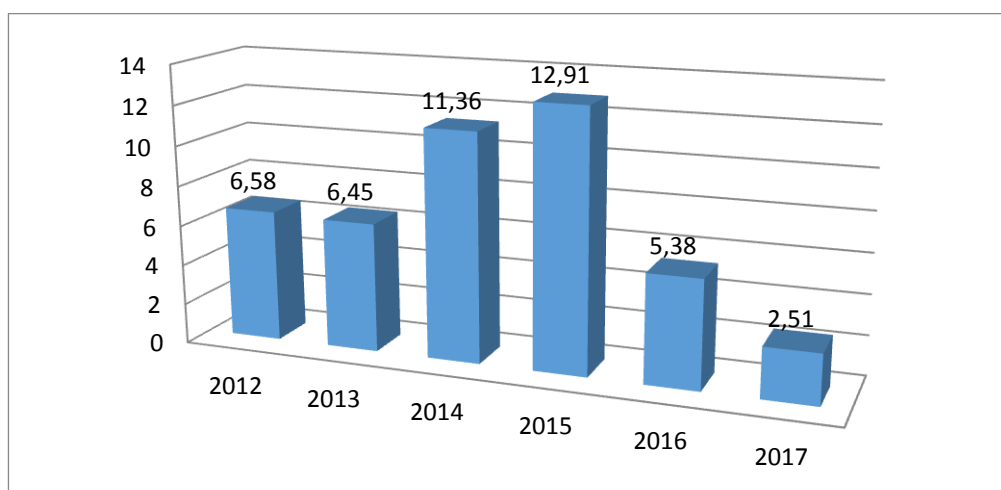


Рис. 5. Динамика инфляции в РФ, %

Как видно из рисунка, идет снижение инфляции, но все же в сравнении с зарубежными странами инфляция имеет высокий показатель.

3. Проблемы, вызванные с нестабильной экономической ситуацией. По сути, ипотека – это долгосрочный кредит, измеряющейся не годами или месяцами, а десятилетиями. Кредитные организации, предоставляющие гражданам ипотечные займы, вкладывают свои деньги на срок в среднем от 10 до 20 лет. Чтобы быть способными предложить столь длительные проекты, банкам требуется некая гарантия экономической стабильности [3].

Да и заемщики хотят быть уверенными, что смогут выплачивать кредит в течение длительного периода времени. Экономика нашей страны во многом зависит от общемировых цен на ресурсы и от экономической ситуации в мире в целом. Сегодня доходы нашего государства и каждого отдельного гражданина то падают, то повышаются, подвергаясь резким изменениям в условиях кризиса и введения или снятия санкций.

Поэтому на сегодняшний день никто не может дать гарантий о финансовой стабильности в России. Вследствие этого, предоставление долгосрочных ипотечных займов сопряжено для банков с большими рисками, и чтобы обезопасить себя и нивелировать всевозможные риски, кредитные организации вынуждены компенсировать возможные потери высокими процентными ставками [7].

4. Высокая стоимость ипотечных кредитов. Ипотека в нашей стране развивается, но она еще не достигла того уровня, при котором помощь населению в решении жилищной проблемы будет являться реальным и эффективным инструментом для приобретения жилья. В странах с развитой экономикой, в которых уровень инфляции низкий, данный вид кредитования доступен каждому гражданину, так как процентные ставки по ипотеке не превышают 3–4% годовых.

5. Еще одним фактором, сдерживающим развитие ипотечного кредитования, является монополизация рынка банковского кредитования в

России [3]. Можно предположить, что процесс сокращения числа действующих на территории РФ банков является следствием проводимой Банком России политики санации банковского сектора и очищения его от «слабых» банков. Вместе с тем, вывод с рынка малых и средних банков или их вынужденное слияние с крупнейшими банками не может не повлечь дальнейшее развитие процессов концентрации в структуре банковской системы и ослабление конкуренции [11, стр. 11]. Как будет работать «зачищенная» банковская система покажет время, но пока очевидно одно – в России происходит «вымывание» мелких и средних банков из структуры финансовой системы страны и монополизация рынка крупными банками с государственным участием.

6. Также в России существует проблема монополизации рынка жилищного строительства. На сегодняшний день первичный рынок жилья остается «непрозрачным». В нашей стране пока недостаточно много строительных компаний, которые бы легально занимались постройкой жилых многоквартирных домов. Данную проблему можно решить только созданием здоровой конкуренции на рынке жилищного строительства [6, стр. 11]. Государству необходимо заниматься созданием благоприятных условий для развития рынка жилищного строительства, для создания новых строительных компаний и корпораций, в результате чего и ипотека станет более доступным продуктом для граждан.

7. Следующим проблемным фактором является низкая финансовая грамотность населения, обуславливающая нерациональное использование населением кредитных средств, а также наличие риска недобросовестности со стороны кредиторов. Непременным условием высокого качества жизни населения является его грамотное финансовое поведение, которое в настоящее время в России находится на достаточно низком уровне.

Низкая финансовая грамотность населения в сфере ипотечного кредитования, также характеризуется в таком показателе, как просроченная



задолженность. Чаще всего это связано с непониманием процесса погашения ипотечного кредитования.

Таблица 1.2

Отдельные показатели выданных ипотечных кредитов в РФ за 2015 - 2017 г.

Год	Объем выданных ипотечных кредитов млрд. руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. шт.	Средняя процентная ставка по ипотечным кредитам, %	Просроченная задолженность по ипотечным кредитам, млрд. руб.
2015	152,5	130	13,6	1 010,889
2016	380,1	301	12,1	1 129,373
2017	713,0	521	10,5	1 474,839

Данные таблицы демонстрируют общую тенденцию увеличения объемов выдаваемых ипотечных кредитов. Таким образом, в 2017 г. по сравнению с 2015 г. происходит резкое увеличение как объема выданных ипотечных кредитов в 2 раза, так и их количества в 1 раз. Причиной этого стало общее снижение ставок на ипотечные кредиты.

Таким образом, долговое бремя препятствует желанию принимать новые риски и изменить жизненную ситуацию. Ответ на актуальный для многих соотечественников вопрос, стоит ли воспользоваться ипотечным кредитом в 2018 году, зависит от того, какие цели при этом они преследуют. Если вопрос с жильем стоит остро, то, конечно, настоящее время не самое плохое для того, чтобы взять ипотечный кредит: ставки по таким займам, как и цены на недвижимость, продолжают снижаться, что позволяет купить жилье в ипотеку на сравнительно выгодных условиях. Однако при этом следует выбирать максимально ликвидное жилье, поскольку в связи с дальнейшим снижением цен старый жилой фонд будет быстрее терять свою стоимость, чем жилье в новостройке.

Покупка старой недвижимости в кредит имеет смысл только в том случае, если ею собираются владеть продолжительный период времени. Если же это рассматривается как этап постепенного улучшения жилищных условий, то такая покупка нецелесообразна: снижающийся спрос сделает дальнейшую

реализацию такой квартиры без существенных скидок со стороны продавца практически нереальной.

8. Следующей проблемой для банков является мошенничество со стороны заёмщиков. В соответствии с уголовным кодексом РФ мошенничеством в сфере банковского кредитования является хищение денежных средств заемщиком (группой лиц по предварительному сговору) путем представления банку заведомо ложных и (или) недостоверных сведений, а также деяния, совершённые лицами с использованием своего служебного положения. Схем преступления в сфере кредитования физических лиц достаточно много. Они могут быть связаны с предоставлением в банк поддельных документов, использованием коррумпированных связей и др.

9. Организационные проблемы: неразвитость инфраструктуры рынка жилищной ипотеки; неотработанность государственными финансовыми и экономическими органами механизмов взаимодействия при функционировании системы ипотечного жилищного кредитования; отсутствие у населения устойчивых моделей кредитного поведения [13]. Кроме вышеперечисленного, развитие ипотечного кредитования в России на сегодняшний момент осложнено:

- неравномерным распределением ипотечного рынка в регионах;
- стагнацией рынка недвижимости [4].

Помимо всего перечисленного, существуют также и другие факторы, сдерживающие в некоторой степени рост объёмов банковского ипотечного кредитования населения, однако эти факторы не являются чисто отрицательными, как, например, повышение требований банков к заёмщикам. Банки начали более качественно и ответственно подходить к отбору заёмщиков, смещаясь в сторону кредитования клиентов с понятными и прозрачными доходами. При этом требования к заёмщикам значительно не ужесточались.

Однако поменялись некоторые методики, уменьшились лимиты займов для официально нетрудоустроенных клиентов (некоторые банки и вовсе прекратили кредитовать таких заемщиков) и т.д. Так же банки расширили пакет требуемых документов, требуя предоставления поручительства или залогов.

Таким образом, сегодня можно выделить три группы проблем, препятствующих развитию ипотечного кредитования в России:

1. Экономические: низкая платежеспособность населения; инфляция; проблемы, вызванные нестабильной экономической ситуацией; высокая стоимость ипотечных кредитов, монополизация рынка кредитования и рынка жилищного строительства и др.

2. Организационные: инфраструктура рынка ипотечных жилищных кредитов недостаточно развита.

Механизм взаимодействия потенциальных заемщиков с участниками ипотечного рынка несовершенен. Резюмируя можно сделать вывод, что на сегодняшний день проблем на рынке ипотечного жилищного кредитования немало. В случае, если государство не будет активно участвовать в развитии ипотечного кредитования, внедрять привлекательные для населения льготные программы, совершенствовать законодательство, ипотечное кредитование будет медленно развиваться.

Вместе с тем, несмотря на достаточное количество проблемных факторов, в нашей стране существуют большие перспективы развития рынка банковского ипотечного кредитования. Сегодня кредитование физических лиц в целом требует усовершенствованного подхода к решению имеющихся проблем как в сфере расширения объектов кредитования, так и в сфере условий предоставления займов. Устойчивость кредитной системы РФ и рост её качественных показателей должны быть приоритетными вопросами, т.к. чётко выверенный механизм кредитования обеспечивает устойчивое развитие экономики страны.

Таким образом, к основным проблемам ипотечного кредитования в России относятся экономические проблемы (низкая платежеспособность населения; инфляция; проблемы, вызванные нестабильной экономической ситуацией; высокая стоимость ипотечных кредитов, монополизация рынка кредитования и рынка жилищного строительства и др.); организационные проблемы (инфраструктура рынка ипотечных жилищных кредитов недостаточно развита).

## ГЛАВА 2. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ

### 2.1. Организационно-экономическая характеристика ПАО Сбербанк

ПАО Сбербанк является крупнейшим российским коммерческим банком, контролируемым Центральным банком РФ. Центральный офис банка находится в Москве. В 2017 году банк уже насчитывал 14 территориальных банков и около 17,5 тыс. подразделений в 83-х субъектах России.

С 1841 года Сбербанк является преемником Сберегательных касс, которые были основаны по указу императора Николая I. Сеть развивалась от двух учреждений в Москве и Санкт-Петербурге до многочисленных 43 отделений по всей стране. Сегодня Сбербанк – это современный банк, бренд которого известен более чем в 20 странах мира.

В период с 2006 по 2017 год отделения Сбербанка появились в Казахстане, Украине, Республики Беларусь, а также в Китае, Индии, Турции, США, Великобритании, Германии, Швейцарии и многих других странах Европы. Как указано на официальном сайте Сбербанка, компания способна к переменам и движению вперед. Несмотря на то, что банк называют старейшим и крупнейшим в России, он составляет достойную конкуренцию на международном рынке банковских услуг и «держит руку на пульсе» финансовых и технологических перемен».

По данным с официального сайта Сбербанка, на долю банка приходится примерно 44,9% вкладов населения, 37,7% кредитов для физических и 32,7% кредитов для юридических лиц. В России банк имеет более 127 миллионов розничных клиентов.

Стратегией Сбербанка является построение глубоких и доверительных отношений со своими клиентами, а также становление неотъемлемой частью их жизни.

Далее представлена организационная структура управления ПАО Сбербанк на рис. 6.



Рис. 6. Организационная структура управления ПАО Сбербанк

Структура Сбербанка включает в себя как территориальные банки, так и учреждения более низкого уровня: филиалы и отделения. Органами управления Сбербанка являются Общее собрание акционеров, Наблюдательный совет и Правление Банка. Основным акционером и учредителем Сбербанка является Центральный банк Российской Федерации. Другими акционерами Банка являются международные и российские инвесторы.

Эффективную деятельность любого банка показывают экономические показатели, а именно доходы, расходы, активы и пассивы банка и т.д. Поэтому необходимо провести анализ динамики доходов от основной деятельности ПАО Сбербанк за 2015 – 2017 гг., тыс. руб., которые представлены в таблице 2.1 на основе бухгалтерского баланса.

Анализ динамики доходов от основной деятельности ПАО Сбербанк  
за 2015 – 2017 гг., млрд. руб.

Наименование	2015	2016	2017	Темп прироста, %	
				2016/2015	2017/2016
Операционный доход до резервов	1429,8	1697,5	1903,3	15,8	10,8
Операционные доходы	954,6	1355,1	1616,0	29,6	16,1
Операционные расходы	632,4	677,6	672,8	6,7	-0,7
Прибыль до налогообложения	331,2	677,5	943,2	51,1	28,2
Чистая прибыль	222,9	541,9	748,7	58,9	27,6

Данные таблицы показывают увеличение процентных доходов в 2017 году на по сравнению с 2015 годом. В 2017 году по сравнению с 2016 годом увеличился операционный доход от резервов на 10,8%, а в 2016 году в сравнении с 2015 годом на 15,8%. Операционные доходы увеличились на 16,1 в 2017 году, а в 2016 году на 29,6%. Операционные расходы сократились в 2017 году на 0,7%, а в 2016 году они увеличились на 6,7%. Прибыль до налогообложения увеличилась в 2017 году на 28,2%, а в 2016 году на 51,1%. Чистая прибыль увеличилась в 2017 году на 27,6%, а в 2016 году на 58,9%.

Данные таблицы представлены графически на рисунке 7.

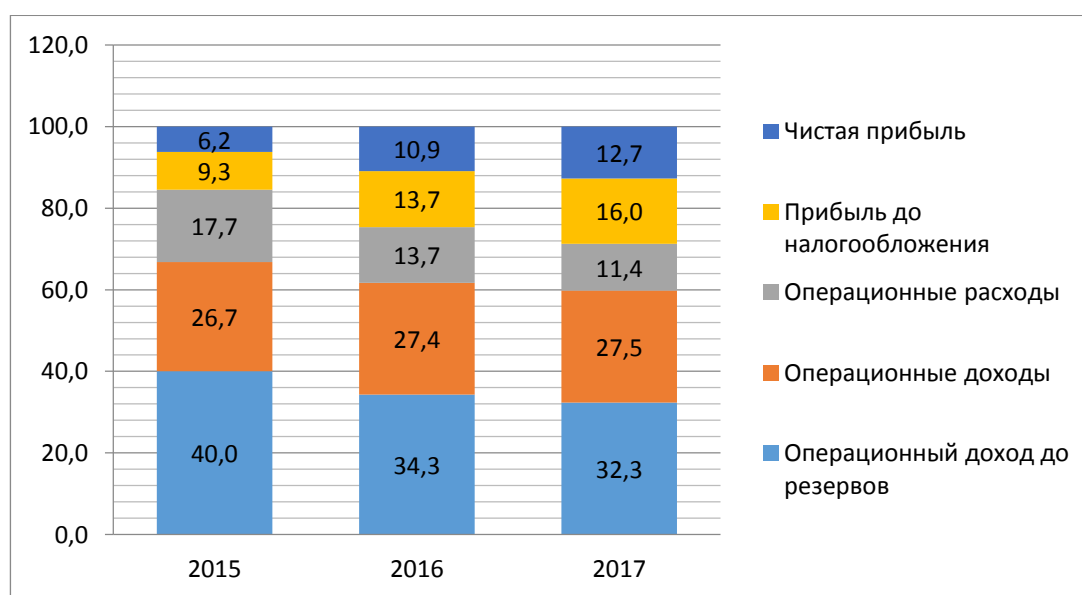


Рис. 7. Динамика доходов от основной деятельности ПАО Сбербанк

## Анализ активов ПАО Сбербанк за 2015 – 2017 гг., млрд. руб.

Наименование	Годы			Темп прироста, %	
	2015	2016	2017	2016 к 2015	2017 к 2016
1. Денежные средства и их эквиваленты	2333,6	2329,4	2560,8	-0,2	9,0
2. Средства в банках	750,6	965,4	1317,8	22,3	26,7
3. Обязательные резервы на счетах ЦБ	387,9	402	427,1	3,5	5,9
4. Основные средства	499,2	482,9	516,2	-3,4	6,5
5. Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	1874,3	1658,9	1743,7	-12,9	4,9
6. Прочие финансовые активы	671	314,5	253,1	-113,4	-24,3
7. Прочие нефинансовые активы	293,8	337,8	324,2	13,0	-4,2
Всего активов:	6810,4	6490,9	7142,9	-4,9	9,1

По данным таблицы видно, что в 2017 году идет снижение активов ПАО Сбербанк. Так в 2017 году денежные средства и их эквиваленты увеличились на 9,0%, а в 2016 году снизились на 0,2%. Средства в банках в 2017 году увеличились на 26,7%, а в 2016 году на 22,3%.

Обязательные резервы на счетах ЦБ в 2017 году увеличились на 5,9%, а в 2016 году увеличились на 3,5%. Основные средства банка в 2017 году увеличились на 6,5%, а в 2016 году сократились на 3,4%.

Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, в 2017 году увеличились на 4,9%, а в 2016 году сократились на 3,4%. Прочие финансовые активы в 2017 году сократились значительно на 24,3%, а в 2016 году на 113,4% в сравнении с 2015 годом. Прочие нефинансовые активы в 2017 году сократились на 4,2%, а в 2016 году они увеличились на 13,0%.

В целом все активы увеличились на 2% в 2017 году по сравнению с 2015 годом, не смотря на сокращение некоторых показателей.

Данные таблицы показывают, что в 2017 году средства банков увеличились на 36,4%, а в 2016 году они сократились на 86,1%. Средства физических лиц в 2017 году сократились значительно (более 20 раз), а в 2016 году они сократились на 24,4%.



Таблица 2.3

Динамика обязательств ПАО Сбербанк за 2015 – 2017 гг., млрд. руб.

Наименование	Годы			Темп прироста, %	
	2015	2016	2017	2016 к 2015	2017 к 2016
1. Средства банков	1045,9	561,9	883,7	-86,1	36,4
2. Средства физических лиц	12045,7	12449,6	550,5	3,2	-2161,5
3. Средства корпоративных клиентов	7754,6	6235,2	189,2	-24,4	-3195,6
4. Выпущенные долговые ценные бумаги	1378,5	1161	2928,7	-18,7	60,4
5. Прочие заемные средства	398	261,4	234,4	-52,3	-11,5
6. Резервы по страховой деятельности и деятельности пенсионного фонда	323,6	479,2	492,7	32,5	2,7
7. Прочие финансовые обязательства	397,6	312,6	234,6	-27,2	-33,3
Всего обязательств:	23343,9	21460,9	5513,8	-8,8	-289,2

Средства корпоративных клиентов в 2017 году сократились в более 30 раз, а в 2016 году сократились на 24,4%.

Выпущенные долговые ценные бумаги в 2017 году увеличились на 60,4%, а в 2016 году они сократились на 18,7%. Прочие заемные средства в 2017 году сократились на 11,5%, а в 2016 году они сократились на 52,3%, резервы по страховой деятельности и деятельности пенсионного фонда в 2017 году увеличились на 2,7%, а в 2016 году они увеличились на 32,5%.

Прочие финансовые обязательства в 2017 году сократились в более 2 раз, а в 2016 они сократились незначительно на 8,8%.

Таблица 2.4

Динамика капитала ПАО Сбербанк за 2015 – 2017 г., млрд. руб.

Наименование	Годы			Темп прироста, %	
	2015	2016	2017	2016 к 2015	2017 к 2016
1. Средства акционеров (участников)	3,1	3,5	4	11,4	12,5
2. Собственные акции(доли), выкупленные у акционеров (участников)	6,7	7,9	15,3	15,2	48,4

## Продолжение таблицы 2.4

3. Эмиссионный доход	232,6	232,6	232,6	0,0	0,0
4. Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи	20,6	24	35,3	14,2	32,0
5. Нераспределённая прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет	1935,2	2435,7	3058,6	20,6	20,4
Всего источников	2198,2	2703,7	3345,8	18,7	19,2

По данным таблицы видно, что эмиссионный доход за весь анализируемый период остался неизменным. Средства акционеров (участников) в 2017 году увеличились на 12,5%, в 2016 году увеличились на 11,4%. Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников) в 2017 году увеличились на 48,4%, в 2016 году увеличились на 15,2%

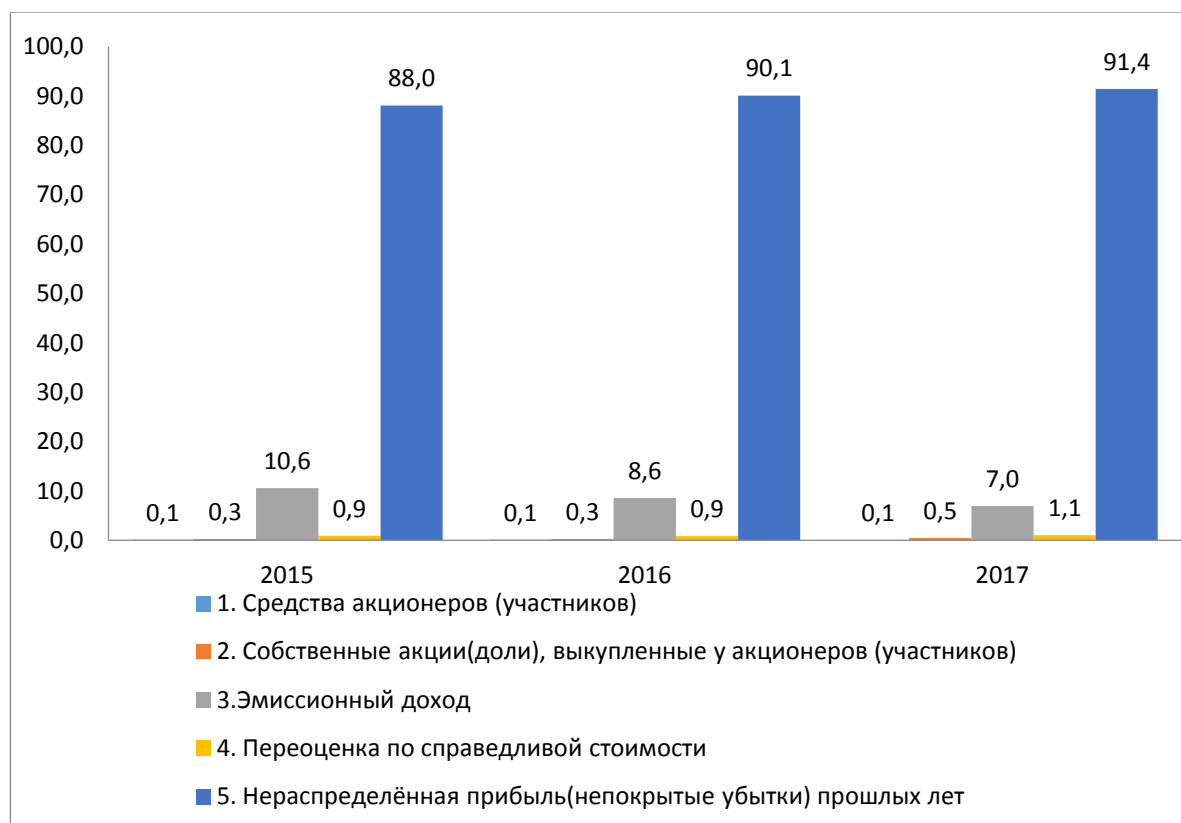


Рис. 8. Динамика капитала ПАО Сбербанк за 2015 – 2017 гг., млрд. руб.

Таким образом, одним из самых крупных в России банков считается ПАО Сбербанк. В 2017 он возглавил рейтинг финансовых учреждений по объёму капитала и по долевым вкладам частных пользователей. Анализ финансового

состояния ПАО Сбербанк показал, что активы в 2017 году имеют тенденцию к росту, обязательства сократились в отчетном году, капитал в 2017 году увеличился, динамика доходов от основной деятельности ПАО Сбербанк в 2017 году имеет увеличение.

## 2.2 Анализ ипотечного портфеля в ПАО Сбербанк

Значимость ипотечного кредитования обусловлена тем, что кредит оказывает активное воздействие на объем денежной массы, платежного оборота, на жилищную ситуацию страны в целом.

Прежде чем приступить к анализу ипотечного портфеля, для начала проведем общий анализ структуры и динамики объемов кредитного портфеля в ПАО Сбербанк за 2015 – 2017 год.

Таблица 2.5

Динамика объемов кредитов физическим лицам и кредитным организациям в ПАО Сбербанк за 2015 – 2017 год, млн. руб.

Показатели	Значения, млрд. руб.						Отклонение 2017/2016	
	2015	Уд.вес %	2016	Уд.вес, %	2017	Уд.вес, %	млн. руб.	%
Из них: физическим лицам	3424,7	32,1	4325,4	40,0	4488,5	41,1	1063,8	3,6
Организация м	2177,88	20,4	1943,56	18,0	1932,55	17,7	-245,34	-0,6
Кредитным организациям	5081,74	47,6	4534,97	42,0	4509,28	41,3	-572,46	-0,6
Кредиты, в рублях всего	10684,3	100	10803,9	100	10930,3	100	246	1,2

На основании выше приведенных данных можно сделать вывод, что объемы кредитования в 2017 году увеличились по всем направлениям и общий прирост по сравнению с данными 2015 года составил 1,2%. Данные таблицы представлены на рисунке 9.

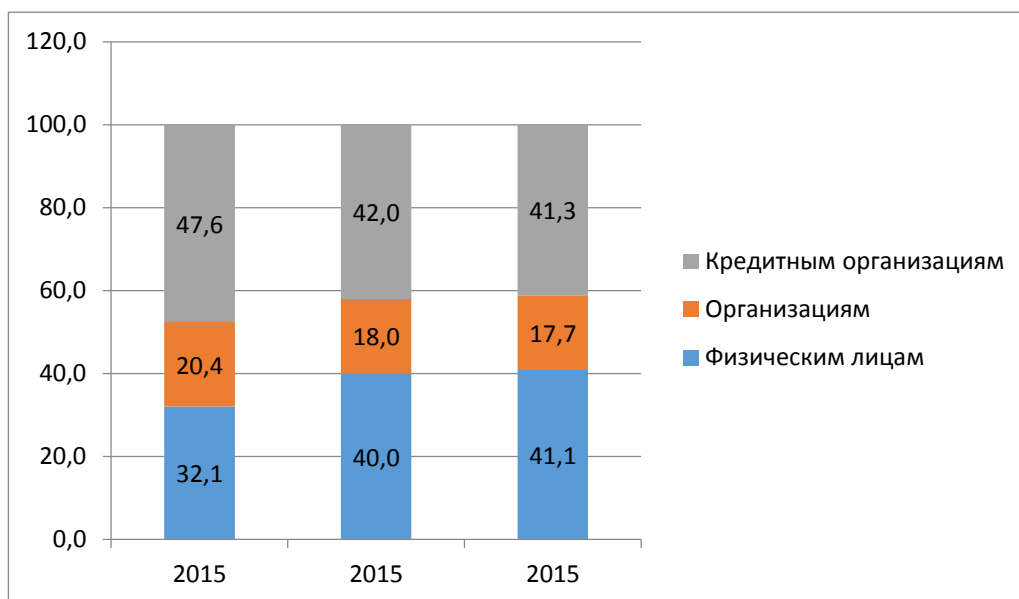


Рис. 9. Динамика объемов кредитов физическим лицам и кредитным организациям в ПАО Сбербанк за 2015 – 2017 г.%

Анализ структуры кредитного портфеля показал, что в 2017 году наибольший удельный вес занимает кредитование организаций – 41,25 %, а меньшую долю в кредитовании занимает кредитование физических лиц.

Структура кредитного портфеля ПАО Сбербанк по кредитованию физических лиц представлена в таблице 2.6.

Таблица 2.6

Структура кредитного портфеля физических лиц ПАО Сбербанк, млн. руб.

Показатели	2015	Уд. вес, %	2016	Уд. вес, %	2017	Уд. вес, %	Отклонение 2017 к 2016	
							млн. руб.	%
Потребительские кредиты	1682	38,4	1574	35,4	1726	34,2	152	9,7
Жилищные кредиты (ипотека)	2555	58,4	2751	61,9	3191	63,3	440	15,9
Автокредиты	142	3,2	120	2,7	127	2,5	7	5,9
Итого	4379	100	4445	100	5044	100	599	13,5

Исследуя данные кредитного портфеля Сбербанка, можно увидеть, что объемы кредитования увеличились, а именно потребительское кредитование в 2017 году выросло на 152 млн. руб., по сравнению с 2016 годом. В секторе ипотечного кредитования наблюдался постепенный рост, который составил в

2017 году 440 млн. руб., по сравнению с 2016 годом. Автокредитование незначительно увеличилось на 7 млн. руб. в 2017 году, в сравнении с 2016 годом.

Данные таблицы представлены на рисунке 10.

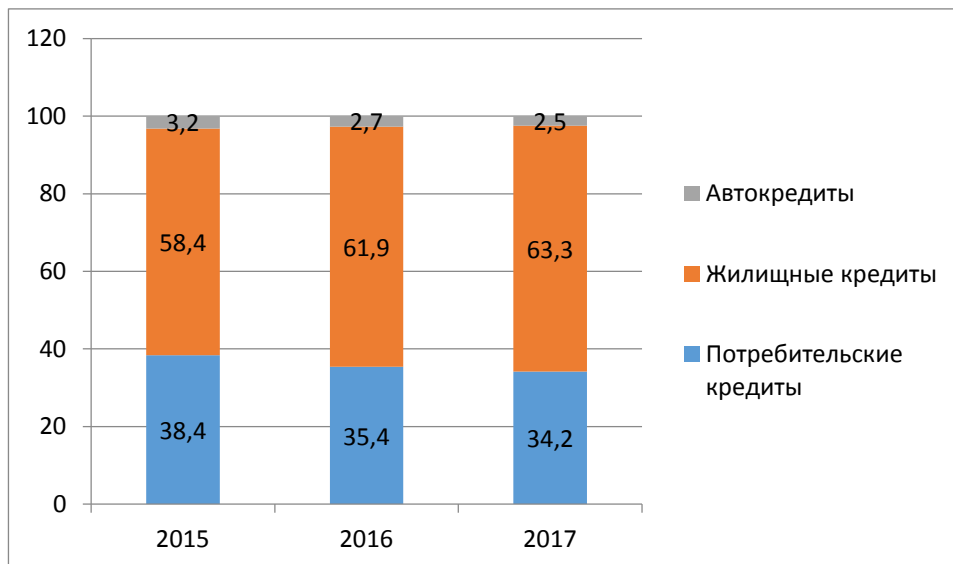


Рис. 10. Динамика кредитного портфеля физических лиц ПАО Сбербанк

Далее следует произвести анализ ипотечного портфеля ПАО Сбербанк».

Таблица 2.7

#### Анализ ипотечного портфеля ПАО Сбербанк

Показатели	2015	2016	2017	Отклонение 2017 к 2016	
				млн. руб.	%
Количества выданных ипотечных кредитов, шт.	834	946	1325	379	140,06
Объема выданных ипотечных кредитов, млн. руб.	2555	2751	3191	440	115,99

По данным таблицы видно, что в целом динамика количества выданных ипотечных кредитов в ПАО Сбербанк ежегодно стремительно растет, что в большей степени связано со снижением процентной ставки по ипотечным продуктам банка. Так количество выданных ипотечных кредитов в банке в 2017 году увеличилось на 379 шт., по сравнению с 2016 годом. Объем выданных ипотечных кредитов в 2017 году вырос на 440 млн. руб., по сравнению с 2016 годом.

Далее проведен анализ структуры выданных ипотечных кредитов в ПАО Сбербанк.

Таблица 2.8

Структура ипотечного портфеля в ПАО Сбербанк за 2015 – 2017 год, млн. руб.

Показатели	2015	Уд. вес, %	2016	Уд. вес, %	2017	Уд. вес, %	Отклонение 2017 к 2015	
							млн. руб.	%
Военная ипотека	255,5	10,0	275,9	10,0	321,3	10,1	65,8	25,8
Ипотека молодым семьям	766,5	30,0	877,4	31,9	886,2	27,8	119,7	15,6
Ипотека с учетом материнского капитала	127,75	5,0	132,5	4,8	141,7	4,4	13,95	10,9
Ипотека на строящееся жилье (новостройки)	511	20,0	550,2	20,0	638,2	20,0	127,2	24,9
Ипотека на вторичное жильё	894,25	35,0	915	33,3	1203,6	37,7	309,35	34,6
Итого	2555	100	2751	100	3191	100	636	25,8

Из данных, представленных в таблице видно, что военная ипотека в 2017 году в сравнении с 2015 годом увеличилась на 25,8%. Ипотека молодым семьям в 2017 году в сравнении с 2015 годом увеличилась на 15,6%. Ипотека с учетом материнского капитала в 2017 году в сравнении с 2015 годом увеличилась на 10,9%. Ипотека на строящееся жильё (новостройки) в 2017 году в сравнении с 2015 годом увеличилась на 24,9%. Ипотека на вторичное жильё в 2017 году в сравнении с 2015 годом увеличилась на 34,6%. Данные таблицы представлены на рисунке 11.

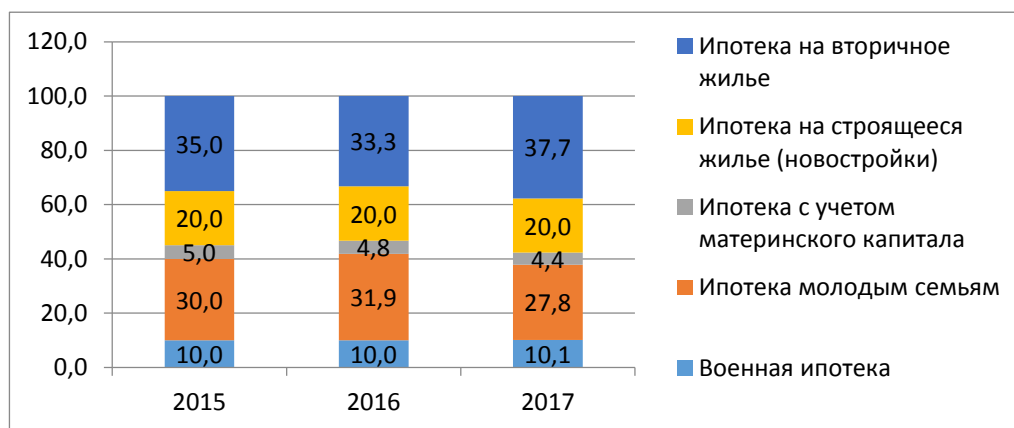


Рис. 11. Динамика структуры ипотечного портфеля в ПАО Сбербанк

Таким образом, анализ ипотечного портфеля показал, что динамика количества выданных ипотечных кредитов в ПАО Сбербанк ежегодно стремительно растет, что в большей степени связано со снижением процентной ставки по ипотечным продуктам банка. Объем выданных ипотечных кредитов увеличился на 440 млн. руб. в сравнении с 2016 годом. Анализ структуры ипотечного портфеля показал, что военная ипотека в 2017 году в сравнении с 2015 годом увеличилась на 25,8%. Ипотека молодым семьям в 2017 году в сравнении с 2015 годом увеличилась на 15,6%. Ипотека с учетом материнского капитала в 2017 году в сравнении с 2015 годом увеличилась на 10,9%. Ипотека на строящееся жилье (новостройки) в 2017 году в сравнении с 2015 годом увеличилась на 24,9%. Ипотека на вторичное жилье в 2017 году в сравнении с 2015 годом увеличилась на 34,6%.

### 2.3 Механизм организации ипотечного кредитования в коммерческом банке ПАО Сбербанк

Первоначальным этапом организации ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк является первичное обращение клиента (оформление заявки на ипотечное кредитование) в отделение банка. Процесс оформления заявки представлен на рис. 12.



Рис. 12. Процесс оформления заявки ипотечного кредитования на сайте  
ПАО Сбербанк

Для начала необходимо рассмотреть общие условия получения ипотечного кредита в ПАО Сбербанк (табл. 2.9)

Таблица 2.9

Общие условия ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк

Наименование вида ипотечного кредитования	Сумма кредитования	Ставка	Первоначальный взнос	Минимальный возраст для получения кредита
Военная ипотека	От 300000 до 2,33 млн. руб.	9,5%	От 15%	От 21 года
Ипотека молодым семьям	От 300000 руб.	От 8,9%	От 15%	От 21 года
Ипотека с участием материнского капитала	От 300000 руб.	От 8,9%	От 15%	От 21 года
Ипотека на строящееся жилье	От 300000 руб.	От 7,4%	От 15%	От 21 года
Ипотека на вторичное жилье	От 300000 руб.	От 8,6%	На приобретение готовой квартиры от 15% На приобретение загородного дома от 30%	От 21 года

Наиболее выгодные условия по ипотечному кредитованию в ПАО Сбербанк актуально в рамках акции для молодых семей.

Несколько факторов влияют на процентную ставку для молодых семей без детей, с одним ребёнком. Рассмотрим основания для дополнительных надбавок к процентным ставкам:



- получение займа, когда нет официального подтверждения занятости, справки о доходах: +0,5 прибавленный процент;
- заёмщик отказывается от страхования жизни, здоровья: +1 прибавленный процент;
- клиент не получает заработную плату на расчётный счёт, карту Сбербанка: +0,5 прибавленный процент;

Сбербанк предоставляет минимальный процент ипотечного кредитования на вторичную недвижимость. Процентная ставка составляет 12,5%. По такой ставке ипотечный кредит выдаётся на срок не более 10-ти лет с первоначальным взносом 50%.

Безусловно, внести сразу половину суммы не так просто. Однако имеет смысл постараться собрать необходимые средства, поскольку процентная ставка действительно заметно меньше. При таких условиях ПАО Сбербанк предоставляет возможность сделать минимальную переплату. Как видно, наиболее выгодно соблюдать все условия банка-кредитора: зачислять зарплату именно в него, оформить страховку и предоставить документальные подтверждения занятости, уровня доходов.

Опишем общие принципы получения ипотечного кредита в ПАО Сбербанк. В первую очередь нужно предоставить полный пакет документов, чтобы кредитную заявку рассмотрели в банке, а именно:

- копию трудовой книжки (обязательно заверенную правильно) – для работающих официально.
- заверенную копию декларации с отметкой об оплате налогов за последний отчетный период, но не менее чем за полгода. Свидетельство о регистрации индивидуального предпринимателя и о постановке в налоговую (для индивидуальных предпринимателей).
- справку о сроке службы и заверенную копию контракта – для военнослужащих и сотрудников силовых структур.

- зарплатную карту – для участников зарплатного проекта. На эту карту должно быть не менее шести зачислений. Также, часто сотрудники банка при их открытии делают различные ошибки, из-за которых приходит отказ по ипотеке, поэтому мы рекомендуем готовить сразу полный пакет для заявки со справками и трудовой.

- справку из пенсионного фонда или выписку по пенсионному счету (обязательно заверенную банком) о размере начисленной пенсии – для пенсионеров. Если пенсия приходит на счет или карту Сбербанка, то достаточно в анкете просто указать номер счета или карты.

После получения положительного решения от ПАО Сбербанк можно выбирать конкретный объект недвижимости. По объекту недвижимости нужно предоставить полный пакет документов в банк. Затем подписывается кредитный договор, все необходимые документы, нужные для получения ипотеки.

Далее права на объект недвижимости обязательно регистрируются в Росреестре, затем заёмщики получают ипотечный кредит.

Многие специалисты в области банковского дела отмечают, что взять ипотеку в ПАО Сбербанке выгодно по нескольким причинам:

- молодым семьям предоставляются льготные условия кредитования;
- процентные ставки минимальные;
- можно получить ипотечный кредит 15 миллионов рублей, не подтверждая занятость, уровень доходов;
- при проведении всех платежей комиссии не взимаются;
- если нужно увеличить сумму ипотечного кредита, есть возможность привлечь созаёмщиков;
- каждая заявка рассматривается индивидуально;
- если клиенты являются сотрудниками компаний, получивших аккредитацию в ПАО Сбербанк, получают заработную плату в банке, им предоставляются специальные выгодные условия;

- можно получить кредитную карту на выбор: персонализированную карту, лимит которой составит 200 тысяч рублей, или неперсонализированную карту с лимитом 150 тысяч рублей.

Максимальный размер ипотечного кредита будет зависеть от географического расположения недвижимости. 15 миллионов он составит для жилья, находящегося на территории Санкт-Петербурга и Москвы. Во всех иных случаях максимальная сумма кредита – 8 миллионов рублей.

На сегодняшний день ПАО Сбербанк разработал современный сервис по поиску и приобретению жилья – Домклик.

Портал «Домклик» на сайте [domclick.ru](http://domclick.ru) — это онлайн-площадка для решения вопросов по приобретению недвижимости — от подачи заявки на жилищный кредит в Сбербанк до подачи документов по сделке на государственную регистрации права собственности. Сервис объединяет клиентов, сотрудников и партнеров Сбербанка – застройщиков и агентства недвижимости.

Личный кабинет на сайте [domclick.ru](http://domclick.ru) дает доступ к следующей информации и возможностям:

- информация об одобренном кредите и уведомления о следующих шагах;
- витрина агентств недвижимости и каталог квартир от застройщиков, аккредитованных Сбербанком;
- чат с менеджером по ипотеке и обмен документами онлайн.

Подача онлайн-заявки на ипотеку - возможность подачи заявки на ипотечный кредит Сбербанка без посещения офиса через сайт [domclick.ru](http://domclick.ru) или мобильное приложение ДомКлик (доступно для скачивания в App Store и Play Market).

Организацию банковского ипотечного кредитования можно определить, как последовательность этапов предоставления кредитов под залог недвижимости коммерческими банками на основе главных принципов и новых

условий (финансовых, организационно-экономических, нормативно-правовых), которые объединяют такие элементы в единое целое для создания устойчивой системы и учитывают специфику современного этапа развития банковской системы. В зависимости от объекта кредитования, кредитной политики и организационной структуры каждый коммерческий банк определяет технологию ипотечного кредитования. При многовариантности различных элементов организации процесса кредитования можно констатировать, что во всех банках существуют этапы технологии выдачи и погашения ипотечного кредита.

Механизм ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк представлен на рисунке 13.

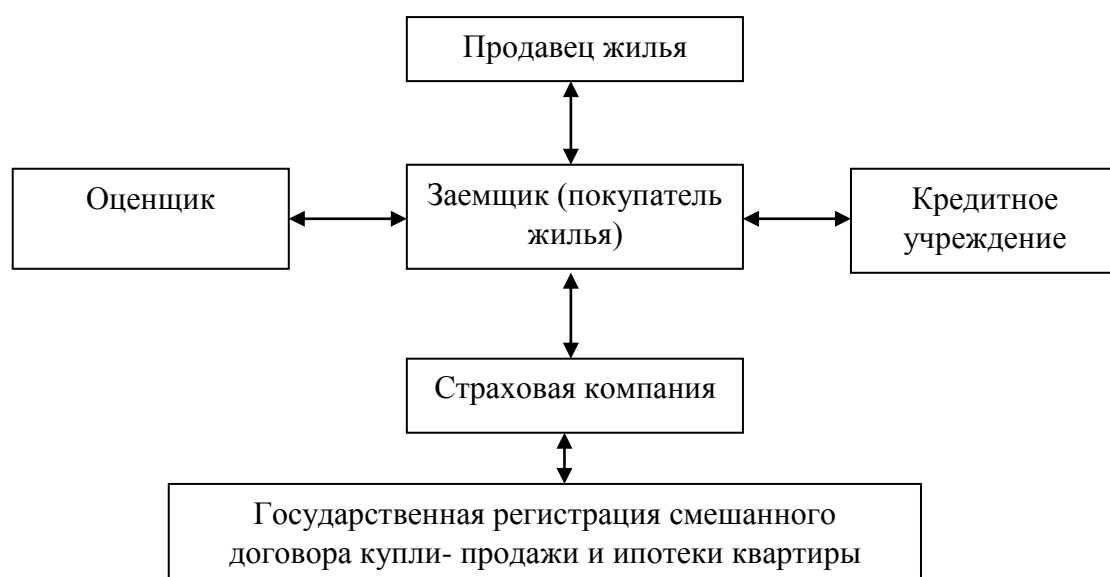


Рис. 13. Механизм банковского ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк

Ниже представлена взаимосвязь между ПАО Сбербанк и участниками кредитно-финансовых механизмов развития рынка ипотеки с целью создания условий для долгосрочного кредитования инвестиционных проектов учреждениями кредитной системы России и преодоления трудностей формирования ресурсной базы долгосрочных ипотечных кредитов (рис. 14).



Рис. 14. Взаимосвязь ПАО Сбербанк с участниками ипотечного кредитования

Важными факторами формирования и развития механизма ипотечного банковского кредитования для ПАО Сбербанк является международный опыт и его адаптация к отечественной законодательной базе с учетом условий, присущих современной экономике России, в частности недостатка долгосрочных ресурсов и повышенных рисков.

Таким образом, организация банковского ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк можно определить, как последовательность этапов предоставления кредитов под залог недвижимости коммерческими банками на основе главных принципов и новых условий (финансовых, организационно-экономических, нормативно-правовых), которые объединяют такие элементы в единое целое для создания устойчивой системы и учитывают специфику современного этапа развития банковской системы.

## 2.4 Направления совершенствования ипотечного кредитования в коммерческом банке ПАО Сбербанк

По проведенному анализу организации ипотечного кредитования было установлено, что в ПАО «Сбербанк» необходимо сформировать новый механизм ипотечного кредитования на основе установления взаимовыгодных экономических связей между банком и созданными им фондами (финансирование строительства, операций с недвижимостью) и не банковскими финансовыми институтами (страховыми компаниями, негосударственными пенсионными фондами, профессиональными участниками рынка ценных бумаг, институтами совместного инвестирования).

На сегодняшний день существуют следующие проблемы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк (рис. 15).



Рис. 15. Проблемы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк

В ПАО «Сбербанк» выявлены следующие проблемы ипотечного кредитования:

1. Низкая платежеспособность населения. Даже те люди, которые официально трудоустроены и получают зарплату в размере 30-40 тыс. рублей, не могут позволить себе оформить ипотечный кредит готового жилья потому, что там требуется первоначальный взнос в размере 20-30% от стоимости кредита, что порой составляет до 300 тыс. руб.

2. Высокая закредитованность - если у заемщика возникают проблемы с выплатами одного долга, очень редко, когда кто-то начинает искать дополнительную работу или, продают свои вещи. Чаще всего люди берут новый кредит для погашения старого, что является в корне неверным решением, которое ухудшает и без того не самое лучшее положение человека.

3. Высокая полная стоимость ипотечного кредита готового жилья. Как правило, в рекламе и в различных буклетах ПАО Сбербанк клиенты видят только часть информации, из которой складывается переплата, а именно — величина процентной ставки. Но на полную стоимость займа также оказывают всевозможные дополнительные услуги ПАО Сбербанк, в частности: плата за открытие счета, за аренду банковской ячейки при ипотеке, оценка и страхование объекта залога, если оно присутствует, страхование самого заемщика. Все это может увеличить переплату в 30-40%,

4. Низкая финансовая грамотность населения, которым легко навязать дополнительные ненужные услуги или заставить оплачивать те взносы, которые уже были сделаны. Особенно легко это делается в том случае, если на кредитном счету ПАО Сбербанк оставалась маленькая задолженность даже в несколько копеек, про которую клиенту не сообщили. Этот долг потом растет за счет пени и штрафов.

5. Неудобство самого процесса получения кредита в ПАО Сбербанк на приобретение готового жилья, который связан со сбором большого количества документов и просиживанием в очередях, а если вы подаете заявку через офис или не принесли какой-то документ, то вам придется посещать отделение много раз, тратя свое время и силы;

6. Предвзятое отношение к заемщикам ПАО Сбербанк — многим категориям граждан, например — самозанятым, домохозяйкам, мамам в декрете, студентам или пенсионерам попросту невозможно взять кредит в банке, потому как они либо не проходят по возрасту, либо по доходу.

Тот, кто испытывает серьезные трудности с жильем, не задумываясь, скажет, что ипотечное кредитование – это необходимость, но готовое жилье, приобретенное посредством ипотечного кредита, оборачивается очень дорогим удовольствием. А все виной астрономические проценты ПАО Сбербанк по этому виду кредитования.

Например, ведь даже 8% годовых за двадцать лет вырастают в 100%, то есть в течение двадцати лет кредитополучатель оплатит две такие квартиры. При 12% ставке – четыре квартиры. Если всё это еще помножить на те цены, которые не только сохраняются на сверхвысоких уровнях, но и продолжают расти, то удивления по поводу просто неподъемных ежемесячных взносов ни у кого не возникнет.

Взглянем на ипотеку в Западной Европе, у которой проценты по ипотеке в сравнении с нашими выглядят намного привлекательнее. В Германии ипотеку оформляют под 4,6%, во Франции – под 3,95%, а в Греции – под 3,27%.

Руководители ПАО Сбербанк соглашаются с тем, что в нашей стране ставки по приобретению готового жилья, действительно, велики, но находят массу оправданий этому. Главная причина высоких процентов по ипотечному кредитованию готового жилья – это масса невозвратов.

Другой проблемой является большой срок кредитования на приобретение готового жилья.

Мнения заемщиков ПАО Сбербанк об оптимальном сроке ипотечного кредитования готового жилья разнятся. Лица, желающие быстрее рассчитаться с банком, берут кредит на 5-8 лет. Короткий период расчета подразумевает высокие ежемесячные платежи. Объем переплаты по кредиту будет минимальным.



Но для оформления ипотечного кредита готового жилья на короткий срок нужно иметь высокий доход. Банки рассчитывают срок кредита, исходя из платежеспособности клиента. 40% заявленных доходов семьи должно оставаться на «жизнь», 60% дохода пойдут на погашение ипотеки. Получая кредит на покупку готового жилья на длительный срок, клиент снизит величину ежемесячного взноса. Переплата по кредиту составит значительную сумму, но нагрузка на семейный бюджет будет снижена.

Траты на оформление ипотечного кредита заключаются не только в переплате и первоначальном взносе. Существует ряд дополнительных расходов, делящихся на банковские и небанковские. В состав первого вида трат входят: плата за рассмотрение заявки; комиссия за ведение ссудного счета; плата за проверку документов; комиссия за открытие сейфовой ячейки; плата за регистрацию сделки. Перечень банковских расходов и их размер различается в разных банках.

Список дополнительных трат прописывается в кредитном договоре. Отсутствие перечня в документе делает требование покрытия банковских расходов незаконным. Использование услуг риелторов и ипотечных брокеров приведет к дополнительным тратам. Значительные расходы заемщик несет и при оформлении объекта недвижимости. Существенной статьёй расходов может стать страхование недвижимости. По банковским правилам залог должен быть застрахован. Полис приобретается на 1 год и продлевается до момента полного погашения ипотеки.

Еще одна причина высоких процентов по ипотечным кредитам в ПАО Сбербанк – высокий уровень инфляции.

Несмотря на то, что уровень инфляции в России существенно снизился за последние годы, он остается на более высоком уровне, чем в большинстве развитых стран. В результате стоимость привлечения ресурсов для ПАО Сбербанк не снижается.

ПАО Сбербанк сталкивается с ситуацией, когда, с одной стороны, вкладчики не станут держать деньги на депозитах при ставках ниже инфляции, а с другой, доходы потенциальных заемщиков растут меньшими, чем этот уровень, темпами. В итоге ипотечное кредитование готового жилья развивается, но не как массовый продукт, хотя в последние годы благодаря запуску ряда государственных программ («Ипотека с господдержкой», «Семейная ипотека» и т.д.) ситуация немного улучшилась.

Таким образом, не смотря на имеющиеся проблемы, всего этого можно избежать в том случае, если банк грамотно подойдет к процессу кредитования.

На основе проведенного анализа проблем ипотечного кредитования на приобретение готового жилья в ПАО Сбербанк предложим следующие мероприятия:



Рис. 16. Направления совершенствования ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк

Основные направления совершенствования ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк представлены ниже:

1. Снижение процентной ставки по ипотечному кредиту (например, до 5-7 %). Такое направление позволит вовлечь в ипотечное кредитование на приобретение готового жилья ПАО Сбербанк значительные слои населения с различным уровнем дохода. Осуществить в краткосрочной перспективе такое снижение ставки по ипотечному кредитованию на приобретение готового жилья в ПАО Сбербанк, в сложившихся условиях невозможно. Обеспечить

требуемую величину процентной ставки по ипотечному кредитованию на приобретение готового жилья в ПАО Сбербанк представляется возможным.

2. Увеличение срока действия кредитного договора по ипотечному кредитованию на приобретение готового жилья в ПАО Сбербанк. Необходимо повысить доступность ипотечного кредитования на приобретение готового жилья в ПАО Сбербанк, увеличив сроки кредитования до 35-40 лет вместо существующих 10-30, а также предусмотреть сокращение сроков оформления и выдачи ипотечного кредитования на приобретение готового жилья в ПАО Сбербанк. Отсутствие на финансовом рынке дешевых и долгосрочных ресурсов, которые можно было бы направить на массовое ипотечное кредитование по приобретению готового жилья, является главным сдерживающим фактором на сегодняшний день.

На региональном уровне необходимо разработать и внедрить механизм получения гражданами ипотечного кредитования по приобретению готового жилья в ПАО Сбербанк, приближенный к мировой практике (процентные ставки от 3 до 5 % годовых и сроком до 35 лет) для граждан с низким уровнем дохода или другим социальным статусом.

3. Снижение объема резервируемых финансовых средств ПАО Сбербанк, осуществляющих эмиссию ипотечных ценных бумаг. В качестве кредитных средств для инвестирования по ипотечному кредитованию на приобретение готового жилья можно было бы использовать средства, являющиеся резервными для коммерческих банков и находящиеся в распоряжении ПАО Сбербанк. Эти средства так же будут выполнять свои резервные функции, но не в денежном выражении, а в объектах недвижимости, в нашем случае готового жилья.

4. Субсидирование из государственного бюджета (за счет профицита) части процентной ставки по инвестиционным ресурсам, привлеченным с ипотечного кредитования по приобретению готового жилья в ПАО Сбербанк. Реализация указанного направления возможна по двум вариантам:

- в рамках целевой программы предусмотреть финансирование мероприятий по субсидированию процентных платежей ипотечного кредитования по приобретению готового жилья в ПАО Сбербанк из государственного бюджета при условии участия областных бюджетов;

- ввести дополнительную главу в часть вторую Налогового кодекса РФ, предусматривающую специальный налоговый режим для инвесторов, вкладывающих средства в ипотечное кредитование по приобретению готового жилья, с помощью освобождения от уплаты налога на прибыль, получаемую от инвестирования в жилищное ипотечное кредитование ПАО Сбербанк или ее минимизацию;

- предоставление налоговых льгот или отсрочку физическим лицам по налогу на их имущество в течение периода уплаты процентов по ипотечному кредитованию по приобретению готового жилья в ПАО Сбербанк.

5. Разработка схемы дифференцирования процентных ставок областей РФ с целью их участия в рефинансировании по ипотечному кредитованию по приобретению готового жилья в ПАО Сбербанк. С точки зрения развития рынка вторичного жилья, проблема рефинансирования ипотечному кредитованию по приобретению готового жилья в ПАО Сбербанк является в настоящее время одной из самых актуальных и приоритетных.

Для успешной реализации областных программ ипотечного кредитования по приобретению готового жилья в ПАО Сбербанк и установления максимальной процентной ставки по кредитам необходимо рассчитывать среднестатистический доход семьи, причем в каждом регионе отдельно.

6. Привлечение отечественных институциональных инвесторов (пенсионных фондов, страховых компаний и т.д.), заинтересованных в высоконадежном, долгосрочном вложении финансовых ресурсов как на федеральном, так и на региональном уровнях. Отсутствие долгосрочных привлеченных ресурсов при одновременной выдаче долгосрочных ипотечных

кредитований по приобретению готового жилья в ПАО Сбербанк ухудшает показатели ликвидность и ограничивает их в объемах.

На сегодня основным и, наверное, самым масштабным источником таких средств являются пенсионные накопления граждан, аккумулированные в ПФР РФ и негосударственных пенсионных фондах. Интересы ПАО Сбербанк и Пенсионного фонда объективно совпадают. ПАО Сбербанк нужен масштабный источник долгосрочных средств, а Пенсионному фонду – высоконадежный объект для инвестирования пенсионных накоплений.

Для динамичного развития ипотечного кредитования по приобретению готового жилья в ПАО Сбербанк необходимо дать возможность ПФР РФ прямо инвестировать пенсионные накопления в ипотечные ценные бумаги.

7. Предоставление государственных гарантий по ипотечному кредитованию по приобретению готового жилья в ПАО Сбербанк как на внутреннем, так и на внешнем финансовых рынках. Государство в перспективе должно обеспечить развитие конкуренции в системе ипотечному кредитованию по приобретению готового жилья в ПАО Сбербанк путем предоставления гарантий (поручительств) по обязательствам банка, способного выполнять функции ипотечного оператора или кредитора с целью содействия в рефинансировании их ипотечных активов.

Таким образом, основными мероприятиями по улучшению ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк являются: снижение процентной ставки; увеличение срока действия кредитного договора; сокращение сроков оформления, привлечение сторонних организаций и учреждений, привлечение государственного бюджета.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотечное кредитование представляет собой особую форму кредита, которая основана на предоставлении займа под залог недвижимого имущества.

Механизм ипотечного кредитования состоит из определенных этапов, на каждом из которых происходит ряд действий банков, которые позволяют ему вносить свой вклад в качественные характеристики ипотечного кредита и определять степень его надежности и прибыльности для банка. Этапы ипотечного кредитования позволяют установить взаимоотношения и взаимосвязи кредитного отдела с другими структурными подразделениями коммерческого банка по вопросам вы-дачи ипотечного кредита и управлению им.

Перспективы развития кредитных операций в России, прежде всего, связаны с экономической и политической стабилизацией, оздоровлением реальной экономики, а также с повышением уровня жизни населения. Поэтому главной задачей правительства на ближайшую перспективу должно стать урегулирование экономической и политической ситуации, что будет способствовать развитию экономики и повышению эффективности её функционирования.

ПАО Сбербанк является крупнейшим российским коммерческим банком, контролируемым Центральным банком РФ (более 52 % акций). Центральный офис банка находится в Москве. В 2017 году банк уже насчитывал 14 территориальных банков и около 17,5 тыс. подразделений в 83-х субъектах России.

Анализ финансового состояния ПАО Сбербанк показал, что активы в 2017 году имеют тенденцию к росту, обязательства сократились в отчетном году, капитал в 2017 году увеличился, динамика доходов от основной деятельности ПАО Сбербанк в 2017 году имеет увеличение.

Политика ПАО Сбербанк по формированию средств на ипотечное кредитование связано с решением трех задач: найти источники инвестиционных ресурсов с минимальной стоимостью; обеспечить осуществление инвестиционных операций в заданных объемах и направлениях; эффективно использовать собственные, привлеченные и заемные средства, вложенные в инвестиционные активы.

Привлеченные и заемные средства является наиболее весомой долей ресурсов ПАО Сбербанк, что в несколько раз превышает его собственные средства. Следует отметить, что их доля в разных банках колеблется от 75% и выше, что делает их в большей степени зависимыми от стабильности экономической ситуации в стране. Важное звено в механизме банковского ипотечного кредитования ПАО Сбербанк — это кредитный процесс, который является сложной процедурой, включающей несколько взаимодополняющих стадий.

Важными факторами формирования и развития механизма ипотечного банковского кредитования для ПАО Сбербанк является международный опыт и его адаптация к отечественной законодательной базы с учетом условий, присущих современной экономике России, в частности недостатка долгосрочных ресурсов и повышенных рисков. Исходя из этого обосновано, что развитие системы ипотечного кредитования целесообразно начинать с инвестиций в строительство, поскольку при строительстве жилья период от начала инвестиций (выдачи ипотечного кредита) до получения законченного строительством объекта значительно короче, чем при кредитовании промышленности.

Проблемами кредитования в ПАО Сбербанк на приобретение готового жилья являются: низкая платежеспособность населения, высокий уровень инфляции, недостаточное количество ипотечных программ, высокие ставки для людей особого социального статуса, большие сроки оформления ипотечного кредита.

Таким образом, основными мероприятиями по улучшению ипотечного кредитования на приобретение готового жилья в ПАО Сбербанк являются: снижение процентной ставки; увеличение срока действия кредитного договора; сокращение сроков оформления, привлечение сторонних организаций и учреждений, привлечение государственного бюджета.



## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ / СЗРФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410, Пункт 1, Статья 130 (ред. от 13.07.2015). [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/bank/46>
2. О банках и банковской деятельности. Федеральный закон от 02.12.1990 г. N 395-1 (с изм. и доп. от 21.07.2014г.) [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/popular/bank/46\\_1.html](http://www.consultant.ru/popular/bank/46_1.html) # p87
3. Об ипотеке (залоге недвижимости)» Федеральный закон от 16.07.98 N 102-ФЗ (ред. от 17.10.2015 года [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/bank/467>
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 323 «Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://base.garant.ru/70643486/>
5. Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года. Утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 8 ноября 2014 г. № 2242-р. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/file>
6. Афолина, А.В. Ипотека: как правильно оформить? Как просчитать все риски [Текст] / А.В. Афолина – М.: Эксмо, 2014. – 144 с.
7. Ахмадов, М.А. Совершенствование системы ипотечного кредитования в России [Электронный ресурс] / М.А. Ахмадов, А.А. Тазбиева // Научное сообщество студентов XXI столетия: сб. ст. по мат. LI междунар. студ. науч.-практ. конф. 2016 – № 3 (51). - Режим доступа: [https://sibac.info/archive/economy/3\(51\).pdf](https://sibac.info/archive/economy/3(51).pdf)

8. Бабина, Н.В. К вопросу о классификации потребительских кредитов [Текст] / Н. В. Бабина // Сервис в России и за рубежом. – 2014. – № 1. – С. 25
9. Банковское дело: кредитная деятельность коммерческих банков: учебное пособие [Текст] / Л.П. Кроливецкая, Е.В. Тихомирова. – М.: КНОРУС, 2014. – С. 183.
10. Белоглазова, Г. Н. Деньги, кредит, банки. Учебник [Текст] / под ред. Г.Н. Белоглазовой – М.: Высшее образование, 2014. – 126 с.
11. Белоглазова, Г.Н. Банковское дело: розничный бизнес [Текст] / Г.Н. Белоглазова, Л.П. Кроливецкая – М.: КНОРУС, 2013. – 177 с.
12. Богомолов, С.М. Региональные банки в контексте тенденций развития финансового рынка России [Текст] / С.М. Богомолов, Л.В. Ильина, Ю.В. Копченко // Вестник СГСЭУ. – 2016. – №4. – С. 43-51.
13. Больше половины заемщиков в РФ новыми долгами покрывают старые [Электронный ресурс] // Независимая газета. – Режим доступа: [http://www.ng.ru/economics/2017-04-19/4\\_6977\\_kredits.html](http://www.ng.ru/economics/2017-04-19/4_6977_kredits.html)
14. Бондарькова, О. А. Основные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России на ближайшую перспективу [Текст] / О.А. Бондарькова // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2017. – Т. 18. – С. 20–25.
15. Будаков, Д.Ю. Проблемы ипотечного кредитования [Текст] / Д.Ю. Будаков // Деньги и кредит. – 2014. – № 9. – С.18.
16. В России массово замораживают строительство жилья [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://realty.mail.ru/news/19254/v>
17. Информация о выданных ипотечных кредитах по программе субсидирования ставок (март – декабрь 2015.). МФРФ. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.ludiiipoteki.ru/shop/researches/entry/154/>
18. Веремейкина, В.Д. Ипотечное кредитование в условиях кризиса: современное состояние и направление развития [Текст] / В.Д. Веремейкина // Банковские услуги. – 2016. – № 9 – С. 12-27

19. Гарипова, З. Л. Инфраструктура банковского потребительского кредитования [Текст] / З. Л. Гарипова, А. А. Белова // Финансы и кредит. 2014. – № 42 (282). – С. 8-12.
20. Грудцын, Г. О. Банковское ипотечное жилищное кредитование в РФ: состояние и перспективы развития [Текст] / Г.О. Грудцын // Молодой ученый. – 2017. – № 2. – С. 34-36.
21. Гулько, А. А. Современные реалии банковского ипотечного кредитования жилищного строительства в России [Текст] / А.А. Гулько, И.В. Колесникова // Молодой ученый. – 2016. – № 7. – С. 27-33.
22. Данные об уровне жизни населения Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс] / Росстат. М., 2017. – Режим доступа: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics)
23. Датиева, Л.М. Ипотечное потребительское кредитование в России: состояние и перспективы развития [Текст] / Л.М. Датиева // Фундаментальные и прикладные исследования: проблемы и результаты. – 2014. – №14. – С. 156.
24. Демичева, А.С. Актуальные вопросы экономических наук. Анализ основных показателей ипотечного жилищного кредитования в России на конец 2016 года [Текст] / А.С. Демичева – 2017 – № 5 – С. 26-28
25. Дьяконова, М.Л. Финансы и кредит: учебник [Текст] / под ред. проф. Т.М. Ковалёвой. –4-е изд., пере-раб. и доп. – М.: КНОРУС, 2015. – 180 с.
26. Ершов, О.Г. Кредитование жилищного строительства: в поисках оптимальной концепции [Текст] / О.Г. Ершов // Банковское право. – 2014. – № 6. – С. 62-69.
27. Зверькова, Т.Н. Региональные банки в трансформационной экономике: подходы к формированию концепции развития [Текст] / Т.Н. Зверькова – Оренбург: Издательство ООО «Агентство Пресса», 2012. – 188 с.
28. Зими́на, А.П. Финансы и кредит: учебное пособие. – Барнаул: Барнаульское кн. изд-во, 2014. – 162 с.

29. Исследования и аналитика: Самые популярные банки России среди вкладчиков и заемщиков. [Электронный ресурс] – Информационный портал «Банки31.ру», 2014. – Режим доступа: <http://www.banki31.ru/analytics1/rating>
30. Кисиленко, А.В. Потребительское кредитование как инструмент повышения качества жизни населения [Текст] / А.В. Кисиленко // Ежегодник «Виттевские чтения». – 2013. – №1. – С. 173.
31. Коробчанская, Е.А. Обеспеченность ипотечного кредита залогом недвижимости как гарантия его возврата [Текст] / Е.А. Коробчанская // Банковское дело. – 2014. – №6. - С.70.
32. Кочеткова, А. А. Новые возможности развития ипотечного кредитования в России [Текст] / А.А. Кочеткова // Проблемы экономики и менеджмента. – 2015. – № 5 (45). – С. 14-26
33. Кроливецкая, Л.П. Банковское дело [Текст] / Л.П. Кроливецкая. – СПб., – 2014. – 144 с.
34. Кудрин, А.М. Потребительское кредитование в России: экономический анализ [Текст] / А.М. Кудрин // Международный научно-исследовательский журнал. – 2014. – №12. – С. 13.
35. Кузнецова, Е.Г. Современные проблемы банковского кредитования населения [Электронный ресурс] / Е.Г. Кузнецова, Д.А. Трифонов // Вектор экономики. – 2017. – №5. – Режим доступа: <http://www.vectoreconomy.ru/index.php/number-5/finance-i-kredit-5-2017>
36. Лаврушин, О. И. Банковское дело [Текст] / О.И. Лаврушин Учебник. – М.: Финансы и статистика. 2014. – 155 с.
37. Ломовцева, Н.Н. Развитие ипотечного кредитования жилья в РФ [Текст] / Н.Н. Ломовцева // Московский Экономический Журнал. г. Ульяновск – 2016. – № 2 – С. 37-39
38. Мазунов, А.А. Развитие механизмов привлечения долгосрочных финансовых ресурсов в рамках ипотечного жилищного кредитования [Текст] / А.А. Мазунов // Деньги и кредит 2014. – №6. – С. 50-53.

39. Макейкина, С.М. Мониторинг ипотечного жилищного кредитования в России на современном этапе [Текст] / С.М. Макейкина, И.А. Хлынькова // Научный альманах. – 2016. – №10. – С.26.
40. Милютин, А.Г. Новый уровень развития ипотеки [Текст] / А.Г. Милютин // Недвижимость и ипотека. – 2015. – № 9. – С.11.
41. Мирошниченко, О.С. Кредитный риск и собственный капитал банка [Текст] / О.С. Мирошниченко // Финансы и кредит. – 2014. – №1. – С. 22-30.
42. Назаров, В. Ипотека для приобретения жилья [Текст] / В. Назаров – СПб.: Питер, 2013. – 155 с.
43. Никонец, О. Е. Сущность ипотечного кредитования в России и тенденции его развития [Текст] / О.Е. Никонец, Д.В. Слюсаренко // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2016. – Т. 11. – С. 201–205.
44. Норесков, В. Ипотека: руководства к действию [Текст] / Норесков, В. – СПб.: Питер, 2015. – 153 с.
45. Однокоз, В.Г. Этапы и тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России [Текст] / В.Г. Однокоз // Новый университет. Серия «Экономика и право». — 2015. — № 1 (47). — С.67-70.
46. Основы банковского дела: учеб. пособие [Текст] / под ред. проф. Г.Г. Коробовой и проф. Ю.И. Коробова.- М.: Магистр, 2013. – 178 с.
47. Прохорова, Д. А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России в 2016 году [Текст] / Д.А. Прохорова // Молодой ученый. – 2015. – №11. – С. 952-955.
48. Русецкий, А.Е. Ипотека: как обезопасить себя при совершении сделок с недвижимостью [Текст] / А.Е. Русецкий – М.: Эксмо, 2013. – 187 с.
49. Сошникова, В. С. Проблемы и перспективы развития современного рынка ипотечного кредитования в России и регионе [Текст] / В.С. Сошникова // Молодой ученый. – 2017. – №21.1. – С. 88-92.

50. Степанова, О. А. Потребительское кредитование в России: проблемы и пути решения [Текст] / О. А. Степанова, С. А. Орлова, Т. В. Шпортова // *Фундаментальные исследования*. – 2015. – № 2–13. – С. 29-36.

51. Трифонов, Д.А. К вопросу о видах инструментов ипотечного кредитования [Текст] / Д.А. Трифонов, Д.С. Хащина // *Экономика и бизнес: теория и практика*. – 2017. – №1. – С. 106-117.

52. Чуприна, Е.С. Развитие механизма ипотечного кредитования [Электронный ресурс] / Е.С. Чуприна // *Молодежный научный форум: Общественные и экономические науки: электр. сб. ст. по мат. III междунар. студ. науч.-практ. конф. № 1(53)*. – Режим доступа: [https://nauchforum.ru/archive/MNF\\_social/1\(53\).pdf](https://nauchforum.ru/archive/MNF_social/1(53).pdf)

53. Шлычков, В.В. Об отдельных аспектах процесса модернизации российской экономики [Текст] / В.В. Шлычков // *Вестник экономики, права и социологии*. – 2015. – № 1. – С.78

## ПРИЛОЖЕНИЯ