

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

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ
КАФЕДРА ФИНАНСОВ, ИНВЕСТИЦИЙ И ИННОВАЦИЙ

**СОВРЕМЕННОЕ РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В
КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки 38.03.01 Экономика
заочной формы обучения, группы 09001554
Яцишиной Наталии Алексеевны

Научный руководитель
ст. преп. кафедры
финансов, инвестиций и
инноваций
Забнина Г.Г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|---|----|
| ВВЕДЕНИЕ..... | 3 |
| ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ | |
| 1.1. Теоретические подходы к понятию «ипотечный кредит» и его виды..... | 5 |
| 1.2. Инструменты ипотечного кредитования в коммерческом банке..... | 10 |
| 1.3. Анализ рынка ипотечного кредитования в России..... | 16 |
| ГЛАВА 2. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЦЕССА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» И НАПРАВЛЕНИЯ ЕГО ПОВЫШЕНИЯ | |
| 2.1. Организационно - экономическая характеристика АО «Россельхозбанк»..... | 26 |
| 2.2. Характеристика программ ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк»..... | 36 |
| 2.3. Оценка эффективности процесса ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк»..... | 45 |
| 2.4. Мероприятия по модернизации ипотечных кредитов в АО «Россельхозбанк»..... | 53 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... | 58 |
| СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ..... | 61 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 66 |

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность работы обусловлена тем, что на сегодняшний день проблема обеспечения жильем в России остается достаточно трудно решаемой. Ипотечное кредитование в развитых странах является не только основным видом улучшения жилищных условий, но и оказывает определенное влияние на экономику страны в целом. Система ипотечного кредитования представляет собой сложный механизм, состоящий из взаимозависимых и взаимосвязанных подсистем. Положение системы ипотечного кредитования имеет немало важное значение в национальной экономике. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и иных кредиторов - в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса - в ритмичной загрузке производства и государства, заинтересованного в общем экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения.

Целью работы является разработка мероприятий по модернизации ипотечного кредитования на основе анализа эффективности ипотеки коммерческого банка.

Для достижения поставленной цели, необходимо решить следующие **задачи**:

- исследовать теоретические подходы к понятию «ипотечный кредит»;
- определить инструменты ипотечного кредитования в коммерческом банке;
- провести анализ рынка ипотечного кредитования в России;
- дать организационно-экономическую характеристику АО «Россельхозбанк»;
- охарактеризовать программы ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк»;

– оценить эффективность процесса ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк»;

– предложить мероприятия по модернизации ипотечных кредитов в АО «Россельхозбанк».

Объектом исследования является механизм предоставления ипотечного кредитования, способствующая решению насущных задач по обеспечению населения жильем.

Предмет исследования – комплекс экономических отношений возникающих при организации ипотечного кредитования в коммерческом банке.

Теоретической и методологической основой исследования послужили научные источники отечественных и зарубежных экономистов, исследовавших сущность и особенности банковского ипотечного кредита: Белоглазовой Г.Н., Будилов В.М., Косарева Н.Б., Касьяненко Т. Г., Разумова И.А., Бергер К., Горемыкин В.А., Гарипов Е.В., Ерошников С.Г. и др.

Информационной основой исследования являются аналитические и статистические материалы, нормативно-правовые акты, бухгалтерские балансы и другая финансовая отчетность.

Практическая значимость работы заключается том, что разработанные практические рекомендации по совершенствованию процесса ипотечного кредитования в коммерческом банке могут быть использованы в работе структурных подразделений и экономических служб при разработке кредитной политики банка

Структура работы состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы, приложений.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ

1.1. Теоретические подходы к понятию «ипотечный кредит» и его виды

Переход от системы централизованного управления к рыночной экономике внес серьезные изменения в организацию кредитных отношений в России. «Кредит - это система экономических отношений в связи с передачей от одного собственника другому во временное пользование ценностей в любой форме (товарной, денежной, нематериальной) на условиях возвратности, срочности, платности» [3]. Кредит возник из потребностей развития товарно-денежных отношений.

Кредит может предоставляться клиенту в различных формах. В общем виде классификация кредитов представлена на рисунке 1.1.



Рис.1.1. Классификация кредитов

Итак, классифицировать кредиты можно следующим образом:

- по видам кредитов (банковский, коммерческий);
- по видам заемщиков (кредиты юридическим и физическим лицам);

- по характеру финансирования (кредиты содействия и кредиты на коммерческой основе);
- по срокам погашения (до востребования, краткосрочные, среднесрочные, долгосрочные);
- по целям кредитования (потребительские и производственного назначения);
- по видам обеспечения (обеспеченные и необеспеченные).

«Ипотека — это залог недвижимости (земли, основных фондов, зданий, жилья) с целью получения ссуды» [5].

«Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом» [7].

«Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке. Ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами)» [2].

Для нормального функционирования экономики любого государства необходимым условием является широкое использование кредита, и это невозможно без серьезного обеспечения интересов кредитора. Наиболее эффективно эти интересы могут быть защищены посредством использования сторонами залога недвижимого имущества (ипотеки), поскольку [8, стр.21]:

- недвижимое имущество менее всего подвержена риску или внезапного исчезновения, её наличие можно легко проверить;
- недвижимость обладает сложной оборотоспособностью (она связана с необходимостью оформления сделок в государственных органах), что

можно легко проконтролировать;

– стоимость недвижимое имущества имеет тенденцию к постоянному росту, что даёт кредитору определенные гарантии полного погашения задолженности;

– высокая стоимость недвижимое имущества и риск её потери являются неотъемлемым стимулом, который побуждает должника к точному и своевременному исполнению своих обязательств.

Ипотечный кредит – это долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, помещений, сооружений [3].

Существует большое разнообразие ипотечных кредитов, которые можно классифицировать по различным принципам:

- по объекту недвижимости;
- по целям кредитования;
- по виду кредитора;
- по виду заемщиков;
- по способу предоставления ипотечного кредитования;
- по способу рефинансирования;
- по способу обеспечения;
- по видам процентных ставок;
- по срокам.

Далее представлена классификация ипотечного кредитования по признакам и видам.

Объектами недвижимости могут выступать: земельные участки, жилые помещения (квартиры, дома, коттеджи, дачи), предприятия, а также здания, сооружения и другое недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты» [28, стр. 31].

Классификация ипотечного кредитования

| Признаки классификации | Виды ипотечных кредитов |
|----------------------------|---|
| По целям кредитования | Земельный кредит Строительный кредит Кредит на приобретение готового объекта недвижимости |
| По обеспечению | Кредит, обеспеченный земельным участком под строительство объекта Кредит, обеспеченный готовым объектом недвижимости вместе с земельным участком, на котором оно находится Кредит, обеспеченный объектом незавершенного строительства вместе с земельным участком Кредит, обеспеченный приватизированным объектом недвижимости (квартира, офис) без земельного участка |
| По способу кредитования | Ипотечный кредит, выданный по одноуровневой модели кредитования Ипотечный кредит, выданный по двухуровневой модели кредитования |
| По заемщикам | Ипотечный кредит населению (в т.ч. жилищные ипотечные кредиты) Ипотечный кредит юридическим лицам |
| По кредиторам | Банковский ипотечный кредит Небанковский ипотечный кредит |
| По видам процентных ставок | Ипотечный кредит с фиксированной процентной ставкой Ипотечный кредит с плавающей процентной ставкой |
| По методу погашения | Ипотечный кредит со стандартными выплатами Ипотечный кредит с переменными выплатами Пружинные ипотечные кредиты Ипотечные кредиты с нарастающим платежом Ипотечные кредиты с участием |

По целям кредитования может быть земельный, строительный и кредит на приобретение готового объекта недвижимости.

В качестве обеспечения могут выступать объекты недвижимого имущества, оставляемые в залог кредитного учреждения.

По способу предоставления кредита выделяют кредит, выданный по одноуровневой модели кредитования. К такой модели относят немецкую модель, сущность такого кредитования заключается в том, что заемщик накапливает сумму, которая оговаривается в договоре от 40% и только после этого он имеет право на получение кредита. Также существует двухуровневая модель кредитования, так называемая американская модель, когда заемщик вносит первоначальный взнос в размере 20-30% от стоимости приобретаемой недвижимости, а на недостающую сумму ему предоставляется кредит. При этом в качестве первоначального взноса может быть принято в зачет имеющийся объект

недвижимого имущества.

По виду заемщиков может быть ипотечный кредит населению (в том числе ипотечный жилищный кредит) и ипотечный кредит юридическому лицу.

«В качестве кредитора можно выделить банковские и небанковские ипотечные кредиты, также можно отметить, что существует еще один вид ипотечного кредитования по принадлежности: государственные, частные, общественные и по степени специализации: универсальные, специализированные» [25, стр. 11].

Следующий принцип классификации по процентным ставкам. Выделяют ипотечный кредит по фиксированной и плавающей процентной ставке.

Рефинансирование предполагает собой процедуру перекредитования, которая позволяет погасить задолженность перед банком путем взятия нового кредита на более выгодных для плательщика условиях. Рефинансировать кредит можно путем продажи пула кредитов, выпуска обеспеченных облигаций и секьюритизации ипотечных кредитов.

Исходя из вышесказанного, можно отметить особенности ипотечного кредитования:

- ипотека - залог имущества, непосредственного связанного с землей, земельным участком или какими-либо объектами недвижимого имущества;
- ипотечный кредит носит долгосрочный характер;
- заложенная недвижимость на период действия ипотечного кредитования остается у заемщика;
- залогом может быть только недвижимость, принадлежащая залогодателю на праве собственности или праве хозяйственного ведения;
- нормативной базой ипотечного кредитования является залоговое и жилищное право, на основе которого оформляется договор ипотеки;
- развитие ипотечного кредитования предполагает наличие рынка недвижимости и развитого института его оценки;
- ипотечное кредитование осуществляют специализированные

учреждения;

– погашение ипотечного кредита осуществляется с рассрочкой платежа, который устанавливается кредитным договором.

1.2. Инструменты ипотечного кредитования в коммерческом банке

Как было отмечено выше, «ипотечный кредит – это долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, помещений, сооружений» [3].

В системе мер по становлению и развитию жилищного ипотечного кредитования в банке основное место отводится обоснованию выбора инструментов ипотечного кредитования.

Под инструментами ипотечного кредитования «понимается механизм расчета платежей заемщика по кредиту, включающий способы погашения основного долга и уплаты процентов по кредиту» [27, стр.50].

Инструменты ипотечного кредитования определяют форму организации денежного потока по долгосрочному ипотечному кредиту. Инструменты ипотечного кредитования призваны увязать интересы кредитора и заемщика путем [27, стр.51]:

- обеспечения прибыльности ипотечной деятельности и возвратности средств кредитора, защиты его средств от инфляции;
- снижение рисков ипотечного кредитования;
- обеспечения таких условий кредитования, при которых кредит становится доступным для заемщика.

Выбор инструмента кредитования обусловлен рядом факторов, среди которых можно выделить:

- ситуацию в экономике (уровень инфляции, доходы населения, денежная политика правительства и т.п.);

- источники и цену привлеченных средств для выдачи ипотечных кредитов;

- необходимость обеспечения простоты и доступности для понимания расчетов по кредитам.

«Все инструменты ипотечного кредитования могут быть как самоамортизирующимися (предусматривающими равномерные выплаты – постоянный ипотечный кредит), так и с «шаровым» платежом, с фиксированными выплатами основной суммы долга, нарастающими платежами, с переменной ставкой» [21, стр.21].

Амортизация долга играет важную роль в определении степени эффективности ипотечных операций для банков и доступности ипотечных кредитов для заемщика.

Определить инструменты ипотечного кредитования можно через:

- механизм расчета платежей заемщика по кредиту;
- способу погашения основного долга и уплаты процентов;
- форму организации денежного потока по ипотечному кредиту.

Виды инструментов ипотечного кредитования представлены на рисунке 1.2.

Традиционные инструменты включают в себя:

Стандартный ипотечный кредит с фиксированной процентной ставкой (аннуитетный кредит) и ипотечные кредиты с переменными выплатами.

«Стандартный аннуитетный ипотечный платеж является первой разновидностью ипотечных займов, самой распространенной в мировой практике до начала 90-х гг» [19, стр. 39]. Он предполагает установленный срок кредитования и фиксированную процентную ставку.



Рис. 1.2. Виды инструментов ипотечного кредитования

График платежей построен таким образом, что заемщик в течение всего срока займа ежемесячно выплачивает равную сумму, которая зависит от срока кредитования, процентной ставки, количества платежных периодов и рассчитывается по следующей формуле:

$$R = \frac{P \times r / 100}{1 - \frac{1}{(1 + r / 100)^n}} \quad (1.1), \text{ где}$$

R – размер месячного платежа по кредиту;

P – сумма ипотечного кредита;

n – общее число платежей по кредиту за весь срок кредита (количество месяцев);

r – процентная ставка по кредиту за месяц (%).

Следует отметить, что в первые годы более половины части долга составляют проценты, поскольку сумма долга еще очень велика. Постепенно часть процентов снижается, так как они начисляются на остаток невыплаченной суммы по кредиту.

«Кредиты с фиксированными выплатами основной суммы долга

(дифференцированный платеж, пружинная ипотека) – ежемесячный платеж по данному виду ипотечного кредита также разбивается на две части, одна из которых идет на погашение кредита, а другая – на уплату начисленных за месяц процентов» []. При этом часть, идущая на погашение основного долга, остается неизменной, а идущая на уплату процентов – с каждым месяцем уменьшается». Следствием этого является уменьшение общего ежемесячного платежа по кредиту, а это значительно снижает нагрузку на заемщика.

На рис. 1.3. отражено соотношение платежей в счет основной суммы долга и процентов по аннуитетному и по фиксированным выплатам.

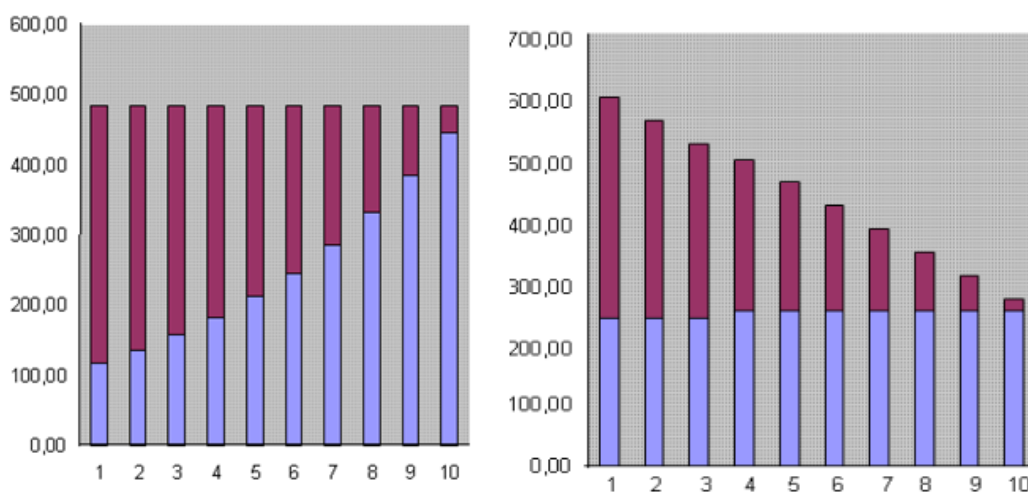


Рис.1.3. Соотношение платежей в счет основной суммы долга и процентов по аннуитетному и дифференцированному платежам

Также существует еще несколько видов ипотечных кредитов с переменным платежом. В случае кредита с «шаровым» платежом предусматривается выплата большей части или всей суммы кредита, т.е. «шаровой» платеж в конце срока кредитования. Этот термин означает крупный итоговый платеж по кредиту (т.е. эффект кома) [6]. Для российского рынка такой вид ипотечного кредитования обусловлен своей рискованностью, т.к. экономика нашей страны недостаточно стабильна для подобных схем ипотечного кредитования. «Такой вид ипотечного кредита как стандартный кредит от остатка характеризуется периодическими фиксированными платежами в счет погашения основной суммы долга и выплатами процентов

на оставшуюся часть долга» [6]. Минусом данного вида можно назвать обременительные платежи в начале срока погашения.

Следующий вид – это кредит с участием, он представляет собой схему финансирования, при которой кредитор непосредственно участвует в инвестировании, то есть одновременно получает и платежи по кредиту, и определенную часть регулярного дохода или часть от суммы увеличения стоимости собственности. Если собственность финансируется посредством кредита с участием, право собственности переходит к инвестору, кредитор только получает право на часть денежного потока, связанного с качеством функционирования собственности. При этом кредитор имеет приоритетное право на получение своей части дохода от собственности, а заемщик получает более льготные условия кредитования, в частности, применяется более низкая процентная ставка.

Кредит с нарастающими платежами применяется для заемщиков, рассчитывающих на рост доходов. Особенности такого вида кредитования заключаются в минимальном первом взносе, последующем равномерном увеличении взносов, и, наконец, установлении платежей по схеме аннуитетного кредита.

Кредит с обратным аннуитетом предполагает снижение выплат по кредиту в конце срока или их прекращение. Кредиты с переменной ставкой, обычно привязанные к одному из индексов денежного рынка, инфляции, валюты и т.п., позволяют оплачивать кредит по переменной ставке с ограничениями по минимальной и максимальной ее величине.

Изменение ставок влияет и на сроки кредитования. Чтобы изменения ставки не были чрезвычайно резкими, предусматривают допустимую предельную норму корректива (например, не более 20%). Оговаривают и минимальную величину корректировки. Ипотека такого рода преследует цели учета колебаний на денежном рынке, так как даже в стабильной экономике предоставление кредита связано с определенным риском, в том числе с риском изменения уровня процентной ставки на денежном рынке. Некоторую

страховку от такого риска обеспечивают условия ссуды с периодическим пересмотром процентной ставки или канадского ролловера. Данный инструмент предполагает, что стороны каждые 3–5 лет возобновляют кредит на основе пересмотренного уровня процентной ставки. Разновидность этого вида кредита – кредит с переговорной ставкой, отличие которого в том, что помимо периодичности выплат заранее оговаривают предельные ставки процента. Таким образом, происходит среднесрочное финансирование при долгосрочном погашении задолженности и создается некоторая возможность адаптации сделки к изменяющимся условиям денежного рынка. Этот вид ссуд под залог получил широкое распространение в Канаде и Англии. Кредит с индексируемыми платежами отличается тем, что ставка процента фиксируется на весь срок кредитования. Однако остаток кредита и ежемесячные платежи регулярно корректируются в соответствии с текущей нормой инфляции.

Анализ программ ипотечного кредитования, используемых в практике российских банков, позволяет сделать вывод о том, что кредит с индексируемыми платежами практически не используется.

Кредит с перезакладываемым залогом основан на схемах финансирования, которые предусматривают возможность продажи недвижимости, являющейся залоговым обеспечением кредита, еще не погашенного на момент продажи собственности. Обязательства по кредиту в этом случае принимает на себя покупатель. На сегодняшний день кредит с перезакладываемым залогом используется банками в индивидуальном порядке при кредитовании потенциальных заемщиков.

Из всех перечисленных видов кредитов в основном используются аннуитетный и стандартный (от остатка) виды ипотечного кредита.

Также используются альтернативные инструменты ипотечного кредитования. Особенностью работы многих альтернативных инструментов учитывает постепенный рост инфляции, причем в ее реальном выражении путем применения различных схем, индексов, дополнительных внутренних

инструментов и т. п. Альтернативные инструменты ипотечного кредитования представляют собой платежи с индексацией. Индексации может подлежать как основная сумма долга, так и проценты по кредиту. Соответственно выделяют кредиты с индексацией основного долга и кредиты с переменной процентной ставкой.

В связи с тем, что применение и работа ипотечных инструментов зависит от конкретных экономических условий, необходимо проводить анализ в стране и в соответствии с ним выбирать соответствующие ипотечные кредитные инструменты и технологии.

В Российской Федерации практически все ипотечные кредиты предусматривают аннуитетные платежи. Примерно на каждые 20–25 ипотечных кредитов приходится лишь 1 с дифференцированной схемой погашения.

1.3. Анализ рынка ипотечного кредитования в России

Рынок жилищного ипотечного кредитования играет важную роль в жизни людей. В России доходы основной части населения находятся на низком уровне, в то время как цены на недвижимость весьма высоки, в результате чего далеко не каждый житель РФ может позволить себе приобрести жилплощадь. Данная проблема находит свое решение за счет рынка ипотечного кредитования, который дает возможность получить жилье нуждающимся в нем лицам. Поэтому развитие ипотечного кредитования имеет в основном социальное значение.

Кроме этого ипотечное кредитование играет значительную роль и для экономики самого государства. Оно обеспечивает взаимосвязь между ресурсами населения, банками и предприятиями стройиндустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор [1].

«Проблемы рынка ипотечного кредитования в настоящее время является одной из наиболее актуальных проблем современной России.

Ипотечный рынок – это взаимосвязанная система трех ключевых составляющих элементов:

- ипотечных займов;
- коммерческой и жилой недвижимости;
- ипотечных ценных бумаг.

Рынок ипотечных займов относится к первичному рынку, а ипотечных ценных бумаг – к вторичному.

Первичный ипотечный рынок подразумевает под собой взаимоотношения между заемщиком и кредитором, основой, которой является исполнение кредитных обязательств.

Участники первичного ипотечного рынка:

- банки;
- физические и юридические лица (заемщики);
- финансовые компании, выдающие ипотечные кредиты, но не имеющие статус банковской структуры.

Банки помимо извлечения максимальной прибыли преследуют цель непрерывающегося возобновления кредитных ресурсов или средств, которые можно сразу направлять на выдачу новых жилищных займов. Эта цель реализуется посредством функционирования вторичного рынка ипотеки.

На вторичном рынке осуществляется торговля закладными по уже выданным займам. Суть заключается в том, что банк, выдавший ипотеку, выпускает ценные бумаги с обеспечением в виде закладных и далее продает их другим инвесторам. Именно вторичный рынок позволяет аккумулировать немалые средства и направлять их в сферу ипотечного кредитования.

Сам рынок также делится на первичный и вторичный. На первом первично размещаются ценные бумаги среди участников-кредиторов, а на втором – начинается их движение (оборот). Стоимость ценных бумаг, привлеченных на вторичный рынок, не изменяет их стоимость в сторону повышения, а лишь создает механизм регулирования их ликвидности и спроса.

Рынок недвижимости является главной причиной существования рынков ипотечных кредитов и ипотечных ценных бумаг. Здесь осуществляются сделки по купле-продаже объектов недвижимого имущества, залог которых кредиторам позволяет функционировать вторичному и первичному рынкам ипотеки.

Взаимодействие всех трех элементов происходит довольно просто:

1. Будущий заемщик подает заявку в выбранный банк.
2. Банк оценивает целесообразность выдачи займа на основе анализа его платежеспособности и соответствия установленному перечню требований.
3. Рассчитывается максимальная сумма кредита и срок погашения долга.
4. После заключения кредитного договора, договора об ипотеке и договора купли-продажи с продавцом недвижимости банк создает первичный рынок ценных бумаг.
5. Путем передачи закладной другим инвесторам банк создает вторичный рынок ипотечных ценных бумаг.

После выдачи новых займов с обеспечением в виде недвижимости цикл повторяется.

Для характеристики текущего состояния рынка ипотечного кредитования необходимо рассмотреть такие основные показатели как: объем рынка (объем выданных ипотечных займов), число кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты, рост просроченной задолженности и действующие виды ипотечных продуктов и условия по ним в банках [2].

Рассмотрим объем рынка ипотечного кредитования в РФ, опираясь на показатель «объем выданных жилищных кредитов».



Рис. 1.4. Объем рынка ипотечного кредитования в РФ

По данным Банка России по месяцам за 2017-2018 гг. представленным на рисунке видно, что имеет место увеличения количества и объема предоставляемых ипотечных кредитов. Например, за январь 2019 года выдано ипотечных кредитов на 990 594 млн. рублей больше по сравнению с январем прошлого года (почти в полтора раза).

Агрегированные показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования представлены в таблице 1.2.

Таблица 1.2

Число кредитных организаций по Российской Федерации, ед.

| | Число действующих КО | Число предоставляющих ЖК | Число предоставляющих ИЖК | Число КО, приобретающих права ИЖК | Число КО, осуществляющих перекредитование ранее выданных ИЖК | Число КО, привлекающих рефинансирование на вторичном рынке ИЖК |
|------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|--|--|
| 01.01.2015 | 834 | 673 | 629 | 150 | 37 | 149 |
| 01.01.2016 | 733 | 587 | 559 | 141 | 34 | 113 |
| 01.01.2017 | 623 | 506 | 484 | 128 | 41 | 93 |
| 01.01.2018 | 561 | 428 | 410 | 118 | 54 | 72 |
| 01.01.2019 | 484 | 375 | 358 | 108 | 63 | 51 |
| 01.04.2019 | 473 | 343 | 335 | 108 | 54 | 40 |

Источник: материалы Банка России

На российском рынке ипотеки на 1 апреля 2019 года функционирует 473 кредитные организации, из которых 335 выдают ипотечные жилищные кредиты. Это кредиторы с высоким уровнем надежности и доказанной эффективностью своей деятельности.

К ним относятся крупнейшие банки страны: Сбербанк, ВТБ, Россельхозбанк, Газпромбанк, ДельтаКредит, Райффайзенбанк и др.

Каждый из них предлагает потенциальным клиентов как минимум несколько вариантов получения ипотеки для улучшения своих жилищных условий.

Из данных представленных выше можно сделать вывод о том, что число кредитных организаций сокращается. В целом такое снижение количества игроков полезно для отрасли, поскольку уменьшение количества ненадежных и сомнительных кредитных организаций оздоравливает данную сферу, увеличивая уверенность потребителей в надежности крупных и образующих организаций. Таким образом, на рынке останутся только те коммерческие организации, которые качественно выполняют свои обязанности.

На рисунке представлен рейтинг кредитных организаций по объему выданных ипотечных кредитов за январь–апрель 2019 года.

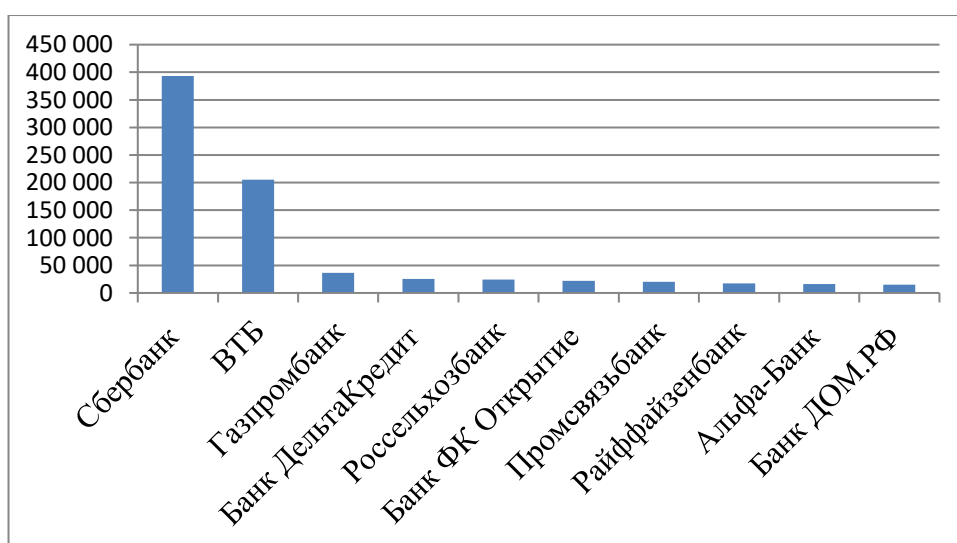


Рис. 1.5. ТОП-10 банков по объему выданных кредитов за январь – апрель 2019 года, в млн. руб.

Таким образом, по результатам статистических данных Банка России лидирующее место на рынке ипотечного кредитования занимают: Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, Банк ДельтаКредит, Россельхозбанк.

Далее проведен анализ просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам.

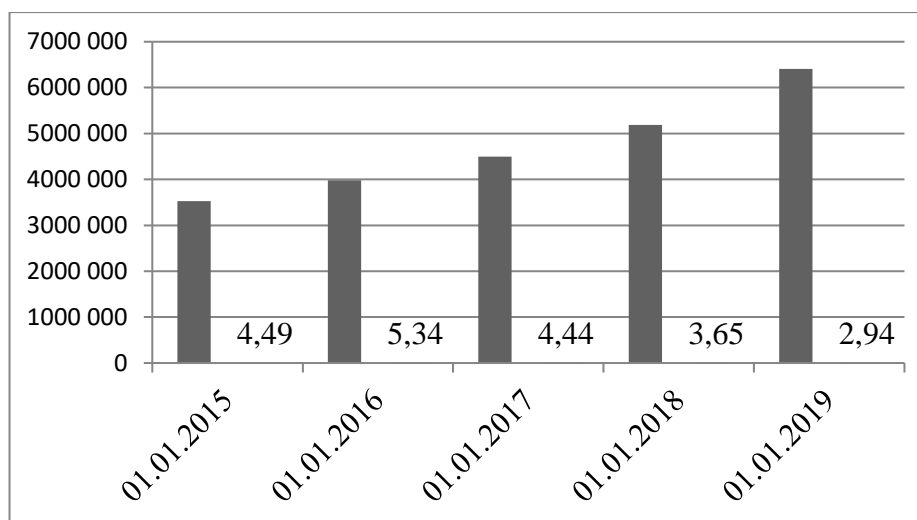


Рис. 1.6. Доля просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам, %

Совокупная задолженность по ИЖК на начало 2019 года достигла 6.4 трлн руб., увеличившись на 23,6% по сравнению с аналогичной датой предыдущего года. При этом доля просроченной задолженности по ИЖК составила 188465 млн. рублей, сократившись за год на 0.7%.

Следующий показатель – это действующие виды ипотечных продуктов и условия по ним в банках, которые представлены в таблице 1.3.

Таблица 1.3

Параметры оформления кредита на вторичном рынке в 2019 году

| Банк | Ставка, % | Перв. взнос, % | Стаж работы, мес. | Возраст, лет | Условия кредитования |
|----------|-----------|----------------|-------------------|--------------|---|
| Сбербанк | 9,1 | 15 | 6 | 21-75 | Если клиент не зарплатник Сбербанка + 0,5% . По акции молодая семья минимальная ставка 8,6% |

Продолжение таблицы 1.3

| | | | | | |
|----------------------|-------|----|---|-------|---|
| ВТБ и Банк Москвы | 9,1 | 15 | 3 | 21-65 | 8,9% если квартира больше 65 кв.м., зарплатники ПВ 10%, |
| Райффайзенбанк | 10,99 | 15 | 3 | 21-65 | |
| Газпромбанк | 10 | 20 | 6 | 21-60 | 10% ПВ для газозиков, 15% ПВ для крупных партнеров |
| Дельтакредит | 12 | 15 | 2 | 20-65 | ФБ 20% ПВ, скидка 1,5% если 4% комиссия |
| Россельхозбанк | 10,25 | 15 | 6 | 21-65 | 10%ПВ на готовое по молодой семье, скидка 0,25 если свыше 3 млн, еще скидка 0,25 если через партнеров |
| Абсолют банк | 11 | 15 | 3 | 21-65 | ФБ +0,5% |
| Банк Возрождение | 11,75 | 15 | 6 | 18-65 | |
| Банк Санкт-Петербург | 12,25 | 15 | 4 | 18-70 | скидка 0,5% для зарплатников и при закрытой ипотеке в банке, -1% после ввода дома |
| ВТБ и Банк Москвы | 9,1 | 15 | 3 | 21-65 | 8,9% если квартира больше 65 кв.м., зарплатники ПВ 10%, |

Источник: материалы Банка России

Следует отметить, что условия ипотечного кредитования в банках могут существенно различаться в зависимости от выбранного продукта, категории клиента и длительности его сотрудничества с кредитором. Рассмотрим параметры оформления ипотечного кредита в крупнейших кредитных организациях РФ в 2019 г. по 10 крупнейшим игрокам в разрезе ипотеки на вторичном рынке.

Из таблицы видно, что самую выгодную процентную ставку на вторичное жилье предлагают Сбербанк, ВТБ и Банк Москвы (9,1 %)

Далее представлены условия по ипотечному кредитованию на первичном рынке жилья.

Оба направления жилищного кредитования в будущем имеют одинаковые положительные перспективы развития, так как востребованы у заемщиков различных категорий. Решение жилищных проблем без использования заемных средств для большинства российских семей сегодня просто невозможно.

Параметры оформления кредита на первичном рынке в 2019 году

| Банк | Ставка, % | Первоначальный Взнос, % | Стаж работы , мес. | Возраст, лет | Условия кредитования |
|--------------------------|--------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------|---|
| Сбербанк | 9,1 | 15 | 6 | 21-75 | Скидка 0,4% по ипотеке свыше 3,8 млн. руб. Ставка по субсидированной ипотеке от 6,7 до 7,7%. Надбавки 0,1% за отказ от электронной регистрации; + 0,3% если клиент не зарплатник, +1% при отказе от страховки |
| ВТБ и Банк Москвы | 9,1 | 15 | 3 | 21-65 | 8,9% если квартира больше 65 кв.м., зарплатники ПВ 10%, |
| Райффайзенбанк | 9,99 | 15 | 3 | 21-65 | 10% ПВ для зарплатников, скидка 0,59-0,49 для определенных застройщиков |
| Газпромбанк | 9,5 | 20 | 6 | 21-65 | 10% ПВ для газовиков, 15% ПВ для крупных партнеров |
| Дельтакредит | 12 | 15 | 2 | 20-65 | ФБ 20% ПВ, скидка 1,5% если 4% комиссия, |
| Россельхозбанк | 9,45 | 20 | 6 | 21-65 | материнский капитал без ПВ ставка не меняется, скидка 0,25 если свыше 3 млн, еще скидка 0,25 если через партнеров |
| Абсолют банк | 10,9 | 15 | 3 | 21-65 | ФБ +0,5% |
| Банк Возрождение | 10,9 | 15 | 6 | 18-65 | |
| Банк Санкт- Петербург | 12 | 15 | 4 | 18-70 | скидка 0,5% для зарплатников и при закрытой ипотеке в банке, -1% после ввода дома |
| Промсвязьбанк | 10,9 | 15 | 4 | 21-65 | 10% пв для ключевых партнеров |

Источник: материалы Банка России

На рисунке 1.7. представлена средняя процентная ставка по данным Банка России

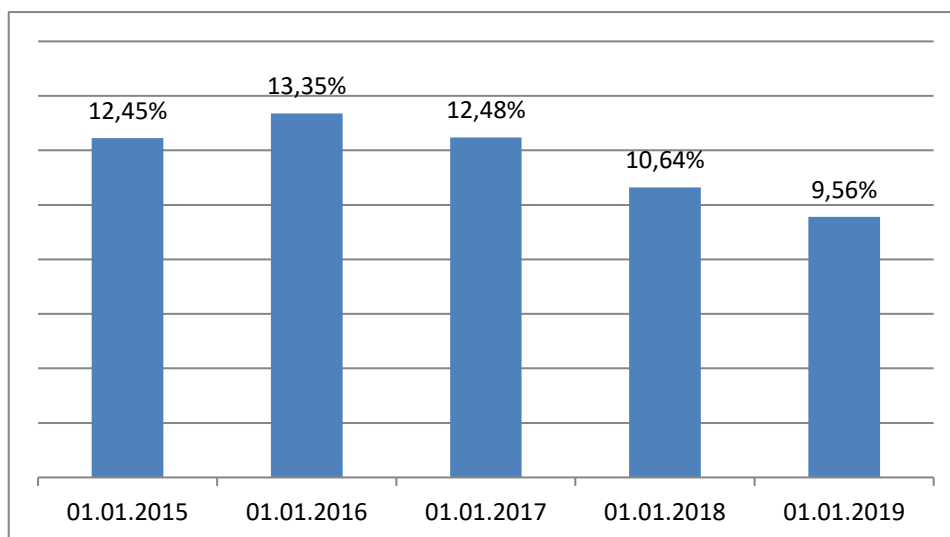


Рис. 1.7. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам

По данным Банка России ключевая ставка по ипотечным кредитам уменьшается, на 1 января 2019 года она сократилась на 1,08% в сравнении с данными на 1 января 2018 года. Также, следует отметить, что Президент России Владимир Путин в послании Федеральному собранию в феврале озвучил ряд заявлений, связанных с ипотекой: «правительству и ЦБ постепенно двигаться в сторону снижения ставок по ипотеке сначала до 9%, а затем и до 8% и ниже, установить льготную ставку по ипотеке для семей с детьми на весь срок кредита, ввести «ипотечные каникулы», а также компенсировать из бюджета семьям, где родился третий и последующий ребенок, 450 тыс. рублей по ипотечному кредиту».

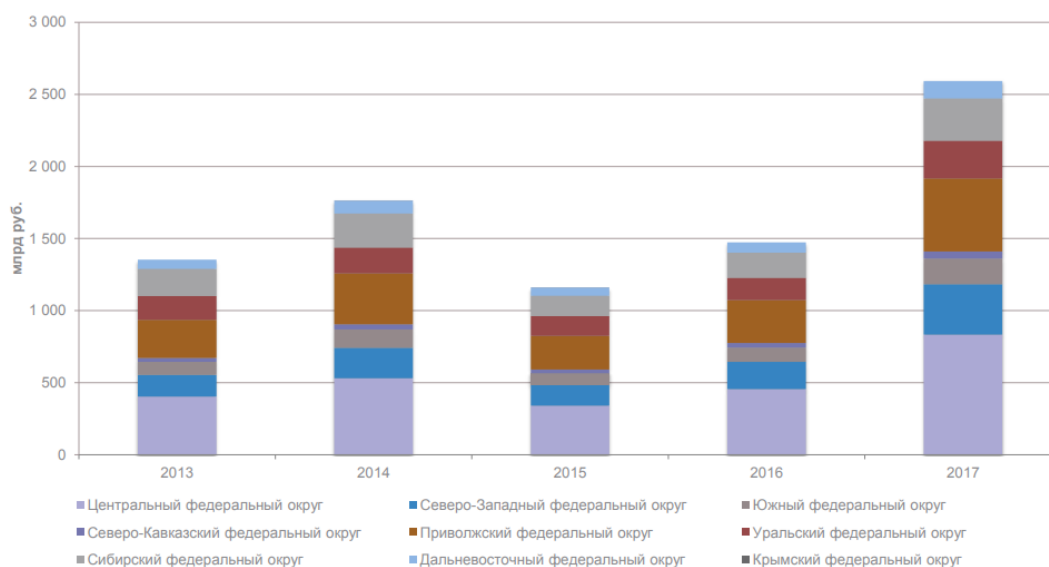


Рис. 1.8. Объем ИЖК в разрезе федеральных округов Российской Федерации

В заключении можно сказать, что рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации на данный момент характеризуется следующими особенностями:

- лидерством государственных банков в объеме выданных ипотечных кредитов;
- концентрацией существенной части выданных ипотечных жилищных кредитов на территории Центрального федерального округа;
- снижением просроченной задолженности по предоставленным ипотечным кредитом;
- активным ростом количества выданных кредитов.

ГЛАВА 2. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЦЕССА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» И НАПРАВЛЕНИЯ ЕГО ПОВЫШЕНИЯ

2.1. Организационно - экономическая характеристика АО «Россельхозбанк»

Сегодня «Россельхозбанк» входит в число 5-ти крупнейших банков страны и является первым среди кредиторов АПК России, располагая второй по величине в стране филиальной сетью. «В арсенале банка десятки кредитных программ: он активно кредитует животноводство, растениеводство, приобретение сельхозтехники под ее залог, а также оказывает серьезную помощь развитию малого агробизнеса — владельцам личных подсобных и крестьянских (фермерских) хозяйств. Динамично развиваются банковские продукты и услуги, предназначенные для физических лиц» [50].

«АО «Россельхозбанк» - один из крупнейших банков в России. 100% голосующих акций Банка принадлежат Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом» [50].

«Высшим органом управления АО «Россельхозбанк» является Общее собрание акционеров. Банк проводит ежегодно годовое Общее собрание акционеров. Годовое Общее собрание акционеров проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года. Наблюдательный совет Банка, избираемый акционерами и им подотчетный, обеспечивает стратегическое управление и контроль над деятельностью исполнительных органов – Председателя Правления и Правления. Председатель Правления, члены Правления и заместители Председателя Правления осуществляют текущее руководство Банком и реализуют задачи, поставленные перед ними акционерами и Наблюдательным советом Банка» [50].

«АО «Россельхозбанк» входит в число самых крупных и устойчивых банков страны по размеру активов и капитала. Кредитный портфель банка на 1 января 2019 года превышает 2,1 трлн. рублей.

Сеть банка формируют 68 филиала в РФ и пятью представительствами за рубежом (в Азербайджане, Белоруссии, Казахстане, Армении и Таджикистане). Россельхозбанк занимает второе место в России по количеству открытых подразделений.

«Одно из приоритетных направлений работы Россельхозбанка - это финансовая поддержка фермеров, что закономерно: фермерское движение сегодня играет ключевую роль в достижении устойчивого развития сельского хозяйства не только России, но и в мировом масштабе. Банк уделяет особое внимание совершенствованию кредитных программ для малого бизнеса на селе, создавая условия для развития малых форм хозяйствования и сельскохозяйственной кооперации» [50]

По состоянию на 01.01.2019 Банк входил в топ-5 крупнейших кредитных организаций Российской Федерации, занимая: первое место в финансировании сезонных работ и в долгосрочном кредитовании АПК; второе место по размеру филиальной сети (68 регион присутствия, более 7 тыс. точек доступа различных типов и форматов); третье место по объему привлеченных средств населения; четвертое место по размеру капитала, пятое место по объему портфеля корпоративных кредитов, портфеля кредитов населению и ипотечных кредитов.

Ведущими международными рейтинговыми агентствами Fitch и Moody's АО «Россельхозбанк» присвоены долгосрочные кредитные рейтинги ВВ+ и Вa1, соответственно.

В числе предоставляемых услуг: выпуск банковских карт, ипотечное и потребительское кредитование, автокредитование, услуги дистанционного управления счетами, кредитные карты с льготным периодом, срочные вклады, аренда сейфовых ячеек, денежные переводы и тд. [3].

Банк может осуществлять следующие банковские операции: привлечение денежных средств физических и юридических лиц во вклады, размещение указанных денежных средств, открытие и ведение банковских счетов физических и юридических лиц, инкассация денежных средств, кассовое обслуживание физических и юридических лиц, купля-продажа иностранной валюты в наличной и безналичной формах, привлечение во вклады и размещение драгоценных металлов, выдача банковских гарантий, осуществление переводов и тд.

Банк продолжает развитие универсальной и диверсифицированной линейки продуктов на основе клиентоориентированного подхода, охватывающей весь спектр современных финансово-банковских продуктов и услуг. Дальнейшее развитие получают специализированные кредитные, расчетные и сберегательные продукты, синхронизированные с инструментами государственной поддержки.

В Банке корпоративные клиенты имеют возможность:

- открыть банковский счет и осуществлять расчетно-кассовое обслуживание в рублях РФ и иностранной валюте (доллары США, ЕВРО);
- воспользоваться услугой кредитования банковского счета, а также получить разовый кредит или кредитную линию на индивидуальных условиях;
- оформить банковскую гарантию обеспечения платежей или договорных обязательств;
- разместить свободные денежные средства путем заключения договора банковского депозита, приобретения векселя Банка, а также получить дополнительный доход путем заключения дополнительного соглашения о начислении процентов на неснижаемый остаток на Вашем банковском счете;
- обеспечить дистанционный доступ к своему банковскому счету, подключившись к системе удаленного (дистанционного) обслуживания.

– получить весь спектр иных банковских услуг по привлекательным тарифам.

Уставный капитал Банка составляет 424 848 млн. руб., состоит из 362928 акций Банка, приобретенных акционерами, их них: 331048 обыкновенных именных акций, 25000 привилегированных именных акций Банка и 6880 привилегированных именных акций Банка типа А.

Все размещённые акции Банка АО «Россельхозбанк» являются именованными и выпущены в бездокументарной форме. Привилегированные акции являются неконвертируемыми. Коллектив банка придерживается ценностей и принципов международной финансовой группы АО «Россельхозбанк». Одна из главных задач группы - поддержание и совершенствование развитой финансовой системы России.

Деятельность АО «Россельхозбанк» осуществляется в соответствии с генеральной лицензией Банка России № 1623 от 29.10.2017 г. Надзор за деятельностью АО «Россельхозбанк» в соответствии с Федеральным законом от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» осуществляет Департамент надзора за системно значимыми кредитными организациями Банка России [2].

Необходимо отметить, что АО «Россельхозбанк» с 17 августа 2015 года изменил организационно-правовую форму на акционерное общество (АО).

Приоритетными направлениями деятельности АО «Россельхозбанк» являются предложение широкого спектра банковских розничных продуктов и услуг населению и субъектам малого предпринимательства. В 2018 году Банком была продолжена реализация стратегии розничного бизнеса, в основе которой лежит клиентоориентированный подход к развитию бизнеса, направленный на рост качества обслуживания клиентов в сочетании со стремлением к более высокой доходности.

В соответствии с условиями участия в Программе АСВ у Банка возникли отраслевые обязательства по расширению кредитования в ряде новых отраслей и направлений: химическая промышленность,

машиностроительный комплекс, строительство и девелопмент, транспортный комплекс, легкая промышленность, ипотечное кредитование, МСБ независимо от отраслевой принадлежности, а также вложения в ценные бумаги эмитентов целевых отраслей.

Банк является ключевым звеном национальной кредитно-финансовой системы обслуживания товаропроизводителей в сфере АПК. Основные задачи деятельности Банка заключаются в следующем:

- участие в реализации кредитно-денежной политики РФ в сфере АПК;
- Формирование в сфере АПК национальной кредитно-финансовой системы обслуживания отечественных сельхозпроизводителей;
- участие в обеспечении эффективного и бесперебойного функционирования системы расчетов в АПК на всей территории РФ.

Далее следует провести анализ основных показателей финансово-хозяйственной деятельности Банка.

Таблица 2.1

Показатели финансово-экономической деятельности АО «Россельхозбанк» за 2016–2018 гг., млн руб.

| Показатели | 01.01. 2017 г. | 01.01. 2018 г. | 01.01. 2019 г. | Абс. отклонение за период | Отн. отклонен ие, в % |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Средства акционеров (участников) | 334 848,00 | 384 848,0 0 | 409848 | =2019-2017 | 22% |
| Совокупные собственные средства (капитал) | 245 592,59 | 294 585,78 | 313055 ,17 | 60 873,08 | 27% |
| Совокупные привлеченные средства клиентов (физ и юр лиц, вместе с кр. орг.) | 2 127 057,7 3 | 2 495 044,44 | 264301 3,64 | 541 843,92 | 24% |
| Чистая прибыль (непокрытый убыток) | 514,98 | 1 767,34 | 2194,3 1 | 76 976,06 | - |
| Рентабельность активов (ROA, в %) | 0,02 | 0,06 | 0,08 | - | - |

Источник: материалы финансовой отчетности АО «Россельхозбанк»

За исследуемый период в структуре капитала произошли следующие изменения:

Совокупные собственные средства выросли на 27% и на момент 01.01.2019 г. достигли 313055,17 млн руб. В структуре активов Банка устойчиво преобладает чистая судная задолженность, доля которой по состоянию на 1 января 2019 года составляет 74 % от общего объема активов Банка. В структуре пассивов Банка доминируют средства клиентов, не являющихся кредитными организациями – 83,5 % от общего объема пассивов.

Рассмотрев данные, представленные в таблице 2.1. можно сделать вывод о стабильной деятельности Банка. Следует отметить, что отрицательное воздействие на итоговый показатель собственных средств оказывает нераспределенный убыток прошлых лет, который вырос.

Количество привлеченных средств на протяжении исследуемого периода выросло на 24%, наибольшее число средств было привлечено в 2018 году. Темпы прироста чистой прибыли за исследуемый период высокие – это связано с восстановлением деятельности Банка. Из-за невысокого размера чистой прибыли, рентабельность активов по методике ROA низкая, но с позитивной динамикой, так ROA в 2018 году составил 0,08%, что больше показателя 2017 года на 0,02 %.

Согласно бухгалтерской отчетности за 2018 год, по состоянию на 1 января 2019 года валюта баланса Банка составила 3338,4 млрд. руб., что на 260,9 млрд. руб., или на 8,5 % больше показателя предыдущего периода.

Суммарный кредитный портфель по состоянию на 1 января 2019 г. составил 2, 1 млрд. рублей, что на 10,5 % больше уровня 2018 года.

Объем клиентских средств за 2018 год увеличился на 4,3 % и составил 2527,1 млрд. руб. (на 1 января 2018 года – 2423,3 млрд. руб.). Увеличение клиентских средств связано с приростом средств на депозитных счетах физических лиц на 184,6 млрд. руб. (на 21,1%) по сравнению с показателем на 1 января 2018 года.

Доля средств кредитных организаций и Банка России в общем объеме обязательств увеличилась соответственно с 3,3% до 6,2%, выпущенных долговых обязательств увеличилась с 8,1% до 8,7%.

В 2018 года уставный капитал увеличен на 25 млрд. рублей (на 6,5%) до 409,8 млрд. рублей за счет дополнительной эмиссии обыкновенных акций.

Чистая прибыль Банка за 2018 год составила 2,2 млрд. рублей (за 2017 год – 1,8 млрд. рублей).

Как было отмечено выше, АО «Россельхозбанк» является банком со 100-процентным государственным участием, ориентированным на обслуживание АПК. По состоянию на 01.01.2019 региональная сеть Банка была представлена 68 филиалами и 1229 внутренними структурными подразделениями. Для обеспечения качественного обслуживания клиентов помимо полноформатных точек продаж функционировали 13 офисов продаж в виде удаленных рабочих мест, 6 офисов самообслуживания, 2 мобильных банковских офиса, 3697 банкоматов, 1683 информационно-платежных терминала, работали 886 уполномоченных представителей Банка.

Если говорить о рейтингах, то можно сказать, что рейтинги АО «Россельхозбанк» соответствуют суверенному кредитному рейтингу Российской Федерации и являются рейтингами инвестиционного класса [45].

Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings 8 июня 2016 года подтвердило рейтинги АО «Россельхозбанк», включая долгосрочные рейтинги дефолта эмитента (РДЭ) на уровне ВВВ с прогнозом «Стабильный». 20 июля 2016 года Fitch Ratings ввело новый рейтинг устойчивости финансовых организаций по всему миру. Эти рейтинги являются оценкой агентством самостоятельной кредитоспособности таких организаций.

12 февраля 2019 года рейтинговое агентство Moody's подтвердило кредитные рейтинги банка на текущем уровне. Прогноз по рейтингам стабильный.

Если говорить про размер кредитного портфеля, то Россельхозбанк

занимает 11–е место. По размеру чистых активов по данным на 1 января 2019 года (данные по РСБУ) – 4–ю строчку в списке крупнейших российских банков.

В таблице 2.2 представлена структура и динамика активов АО «Россельхозбанк».

Таблица 2.2

Состав и структура активов за 2016 – 2018 гг., в млн рублей

| Наименование показателя | 2016 г. | 2017 г. | 2018 г. | Отклонение 2017/2016 | Отклонение 2018/2017 |
|---|---------|---------|---------|-------------------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Денежные средства | 31012 | 148410 | 150180 | 117398 | 1770 |
| Средства кредитных организаций в ЦБ РФ | 54532 | 81227 | 91934 | 26695 | 10707 |
| Обязательные резервы | 11266 | 19112 | 20651 | 7846 | 1539 |
| Средства в кредитных организациях | 6087 | 2863 | 10998 | -3224 | 8135 |
| Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 26692 | 21535 | 27645 | -5157 | 6110 |
| Чистая ссудная задолженность | 2144523 | 2285830 | 2319582 | 141307 | 33752 |
| Чистые финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи | 224585 | 265009 | 477077 | 40424 | 212068 |
| Инвестиции в дочерние и зависимые организации | 30464 | 30464 | 32584 | 0 | 2120 |
| Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения | 11594 | 68507 | 55514 | 56913 | -12993 |
| Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы | 17976 | 22684 | 46555 | 4708 | 23871 |
| Прочие активы | 144268 | 163480 | 139276 | 19212 | -24204 |
| Всего активов | 2679291 | 3077516 | 3338448 | 398225 | 260932 |

Источник: материалы финансовой отчетности АО «Россельхозбанк»

Из таблицы видно, что, несмотря на снижение темпов роста экономики в 2018 году по сравнению с 2017 годом и возросшую конкуренцию, как со стороны крупнейших универсальных банков, так и активно развивавшихся

банков–монолайнеров, АО «Россельхозбанк» заметно увеличил объем розничного кредитного портфеля, портфеля привлеченных средств физических лиц и свою долю на соответствующих рынках.

В структуре активов Банка преобладает чистая ссудная задолженность, доля которой по состоянию на 1 января 2019 года составляет 69,5 % (на 1 января 2018 года – 74,3%) от общего объема активов Банка. Размер чистой ссудной задолженности на 1 января 2019 года составил 2319,6 млрд. рублей, что на 33,8 млрд. рублей (на 1,5%) больше показателя предыдущего периода, увеличение связано с ростом кредитного портфеля юридических лиц.

Доля средств в кредитных организациях в общем объеме активов Банка существенно не изменилась и на 1 января 2019 года составила 0,3 % (на 1 января 2018 года – 0,1%). Вложения Банка в ценные бумаги по состоянию на 1 января 2019 года составляют 16,8 % от валюты баланса Банка (на 1 января 2018 года их доля составляла 11,5%). Межбанковские кредиты рассматриваются Банком в совокупности с операциями на фондовом рынке как инструмент поддержания мгновенной и текущей ликвидности, а также эффективного управления свободными денежными средствами.

Основным источником формирования ресурсной базы Банка являются средства клиентов. По итогам 2018 года их доля составила 83,5 % в общем объеме обязательств Банка (на 1 января 2018 года – 87,1%).

Таблица 2.3

Структура пассивов АО «Россельхозбанк» за 2016 – 2018 гг., в млн. рублей

| Наименование статьи | 2016 г. | Уд.вес., % | 2017 г. | Уд.вес., % | 2018 г. | Уд.вес., % |
|---|---------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации | 28856 | 1,2 | 21431 | 0,8 | 71133 | 2,4 |
| Средства кредитных организаций | 148061 | 6,1 | 71792 | 2,6 | 115956 | 3,8 |

Продолжение таблицы 2.3

| | | | | | | |
|--|---------|-------|---------|-------|-----------|-------|
| Средства клиентов, не являющиеся кред. организациями | 1978996 | 81% | 2423252 | 87% | 2527057 | 83,5 |
| Депозиты физических лиц | 624430 | 25,7% | 874708 | 31,4% | 1059306,0 | 35,0% |
| Финансовые обязательства, оцениваемые через прибыль или убыток | 1036 | 0,0 | 3267 | 0,1 | 9082 | 0,3 |
| Выпущенные долговые обязательства | 226177 | 9,3 | 224370 | 8,1 | 263302 | 8,7 |
| Обязательства по текущему налогу на прибыль и отложенные налоговые обязательства | 1661 | 0,1 | 1248 | 0,0 | 918 | 0,0 |
| Прочие обязательства | 48417 | 2,0 | 36471 | 1,3 | 36521 | 1,2 |
| Резервы на возможные потери | 493 | 0,0 | 1099 | 0,0 | 1424 | 0,0 |
| Итого обязательств | 2433698 | 100% | 2782930 | 100% | 3025393 | 100% |

Источник: материалы финансовой отчетности АО «Россельхозбанк»

В 2018 году Банк активно наращивал объемы бизнеса, это обеспечило увеличение основных показателей:

- балансовая прибыль до налогообложения по РСБУ за 2018 год составила 125,9 млрд. рублей, чистая прибыль – 2,2 млрд. рублей;
- объем основного капитала вырос до 339412 млрд. руб. (на начало периода этот показатель составлял 310662 млрд. рублей);
- норматив достаточности собственных средств (капитала) банка (Н1) по состоянию на 01.01.2019 г. составил 15,2% при минимально допустимом значении, установленном нормативными документами Банка России, в размере 10,0%;
- активы увеличились до 3338 млрд. рублей (на 01.01.2018 г. этот показатель составлял 3048 млрд. рублей);
- чистая ссудная задолженность выросла до 2320 млрд. рублей (1 2286 млрд. рублей на аналогичную дату предыдущего года);

– совокупный объем обязательств увеличился на 9% раза и по состоянию на 01.01.2019 г. составил 3025393 млрд. рублей (на 1 января 2018 года – 2782930 млрд. рублей);

– объем средств клиентов, не являющихся кредитными организациями, увеличился на 22,4 % и на 01.01.2019 г. составил 2527057 млрд. рублей (2423252 млрд. рублей по состоянию на 01.01.2018 г.).

По состоянию на 31 декабря 2018 года этот минимальный уровень составлял 10,5%. По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года норматив достаточности капитала Банка соответствовал законодательно установленному уровню.

2.2. Характеристика программ ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк»

Необходимо отметить, что АО «Россельхозбанк» является одним из лидеров на отечественном рынке ипотечного кредитования, который получил признание за качество обслуживания своих клиентов и их дальнейшее сопровождение. Для Банка согласовать кредитную заявку за 1 рабочий день и выдать ипотечный кредит в течение 5ти рабочих дней с момента обращения клиента – это реальность.

В связи с тем, что происходит постоянный рост стоимости жилья оформление ипотечного кредита в целях приобретения жилья зачастую является единственной возможностью покупки собственной недвижимости. АО «Россельхозбанк» предлагает для этого специальные программы кредитования.

«Ипотечное кредитование на современном этапе – один из перспективных видов кредитования» [18. стр. 15]. Развитие системы ипотечного кредитования является приоритетным направлением

современной жилищной политики государства. Воплощение в реалии данной политики рассмотрим на примере Банка АО «Россельхозбанк».

В течение 2018–2019 годов Банк АО «Россельхозбанк» реализовывал ряд программ ипотечного кредитования, основные условия по которым более наглядно представлены в таблице 2.4.

Таблица 2.4

Условия программ ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк»

| Программы | Мин. процентная ставка по кредиту, % | Мин. первоначальный взнос, % | Мин. сумма кредита, тыс. руб. | Макс. сумма кредита млн. руб. | Макс. срок кредитования, лет | Валюта |
|---|--------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|----------|
| Мечты сбываются | 9,70 | 20% и более | 100 | 60 000 | 30 | Рубли РФ |
| Ипотечные каникулы | 10,40 | не менее 15% | 100 | 60 000 | 30 | Рубли РФ |
| Ипотечное жилищное кредитование | 10,00 | не менее 15% | 100 | 60 000 | 30 | Рубли РФ |
| Рефинансирование ипотеки | 10,15 | - | 100 | 20000 | 30 | Рубли РФ |
| Ипотека с государственной поддержкой семей с детьми | 6,00 | 20% | 100 | 8000 | 30 | Рубли РФ |
| Молодая семья и материнский капитал | 10,00 | не менее 15% | 100 | 60000 | 30 | Рубли РФ |
| Целевая ипотека | 10,60 | Отсутствует | 100 | 20000 | 30 | Рубли РФ |
| Нецелевой кредит под залог жилья | 13,20 | Отсутствует | 100 | 10000 | 10 | Рубли РФ |
| Ипотека по двум документам | 11,40 | не менее 40% | 100 | 8000 | 25 | Рубли РФ |
| Военная ипотека | 9,50 | 10% | 100 | 2 485 | 20 | Рубли РФ |

Составлено по материалам АО «Россельхозбанк»

Сегодня в Россельхозбанке можно на выгодных условиях получить кредит на покупку квартиры и апартаментов на первичном и вторичном

рынках, а также жилого дома (в том числе таунхауса) или земельного участка.

Если покупать недвижимость у партнеров банка, то ставка будет минимальной – от 9,3 процентов годовых в рублях. Подробную информацию о таких объектах недвижимости можно узнать в территориальных подразделениях АО «Россельхозбанк». Мы же рассмотрим базовые условия ипотечных программ для физических лиц.

Следует отметить, что минимальная ставка по ипотечному кредиту 6%, распространяется на кредиты для приобретения квартир на вторичном рынке жилья с ПВ от 15%, на первичном рынке у ключевых партнеров Банка с ПВ от 20%, при условии, что клиент участвует в программе «Молодая семья» и одновременно является зарплатным клиентом, или «надежным» клиентом, или работником бюджетной организации, при условии страхования имущества, принимаемого Банком в залог на весь срок кредита, и страхования жизни и здоровья (ПВ от 10% для категории Молодая семья - семья, в которой возраст хотя бы одного из супругов не превышает 35 лет, а также неполная семья, состоящая из одного родителя и ребенка/детей, если возраст родителя не превышает 35 лет. ПВ 0% при условии, что сумма материнского (семейного) капитала соответствует или превышает сумму минимального требуемого первоначального взноса в 10%).

АО «Россельхозбанк» предлагает своим клиентам широкий выбор продуктов ипотечного кредитования. С помощью ипотечного кредита можно купить загородный дом, квартиру или апартаменты в новостройке или на вторичном рынке, а также приобрести земельный участок под жилье [50].

Далее следует рассмотреть основные условия предоставления ипотечного кредита:

- срок: до 30 лет;
- минимальная сумма: 100 000 рублей;
- максимальная сумма: 60 млн рублей;
- первоначальный взнос: не менее 15%;

– погашение: ежемесячно, дифференцированными или аннуитетными платежами (по выбору клиента).

Для оформления ипотечного кредита надо собрать и представить в Банк следующий пакет документов:

- паспорт гражданина РФ;
- военный билет (для мужчин в возрасте до 27 лет);
- документы о семейном положении / наличии детей;
- документы, подтверждающие финансовое состояние и трудовую занятость;
- документы по кредитуемому объекту недвижимости.

Банк предъявляет простые и понятные требования к потенциальным заемщикам:

- возраст: от 21 до 65 лет на момент погашения займа;
- гражданство: РФ
- регистрация: на территории РФ.
- стаж работы:
 - для обычных физических лиц: не менее 6 месяцев на последнем месте работы и не менее 1 года общего стажа за последние 5 лет.
 - для зарплатных клиентов условия более щадящие: не менее 3 месяцев на текущем месте работы и полгода общего непрерывного стажа за последние 5 лет.
 - для граждан, ведущих ЛПХ, надо иметь записи в похозяйственной книге органа местного самоуправления о ведении гражданином ЛПХ в течение 1 года до даты подачи заявки на кредит.

По двум документам в Россельхозбанке сегодня также можно оформить ипотечный кредит на покупку квартиры, загородного дома с земельным участком (в том числе таунхауса), а также объекта недвижимости на первичном рынке, строительство которого финансируется РСХБ. Для этого понадобится только паспорт и какой-либо другой документ

удостоверяющий личность. Но надо понимать, что процентные ставки в этом случае будут несколько выше.

Условия предоставления ипотечного кредита по программе «По двум документам»:

- срок: до 25 лет
- минимальная сумма: 100 000 рублей
- максимальная сумма: 8 млн рублей для Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области / 4 млн рублей для других регионов.

Максимальная сумма не должна превышать: 60% от стоимости жилья в многоквартирном доме / 50% от цены жилого дома.

Первоначальный взнос: не менее 40% от стоимости жилья в многоквартирном доме / не менее 50% от цены жилого дома.

Погашение: ежемесячно, дифференцированными или аннуитетными платежами (на выбор).

Чтобы получить ипотечный кредит по двум документам надо иметь российское гражданство и регистрацию на территории РФ. Ипотека выдается заемщикам в возрасте от 21 до 65 лет (на момент погашения долга). Важно также иметь стаж работы не менее 6 месяцев на последнем месте работы и не менее года общего стажа за последние 5 лет.

Целевая ипотека Россельхозбанка предоставляется без первоначального взноса на приобретение жилья под залог уже имеющейся недвижимости. Заложить можно квартиру или дом (таунхаус).

Предоставляется данная ипотека при соблюдении следующих условий:

- срок: до 30 лет
- минимальная сумма: 100 000 рублей
- максимальная сумма: 20 млн рублей, не более 70% от рыночной стоимости объекта недвижимости, передаваемого в залог.

Особенность данного продукта является отсутствие первоначального взноса.

Размер первоначального взноса по следующему продукту Банка «Ипотека для молодых семей» составляет:

- не менее 10% от стоимости приобретения объекта недвижимости;
- не менее 20% при покупке квартиры в новостройке.

Прежде всего, надо отметить, что «молодой» сегодня считается семья, в которой возраст хотя бы одного из супругов не превышает 35 лет. Для таких «ячеек общества» предлагаются льготные условия.

Кроме этого можно воспользоваться отсрочкой по уплате основного долга. При рождении ребенка в период погашения ипотечного кредита выплаты можно отложить до достижения им возраста 3-х лет.

Россельхозбанк предлагает также ипотеку под материнский капитал. Материнский (семейный) капитал можно использовать в качестве первоначального взноса. Главное, чтобы его сумма составляла не менее 10% от стоимости покупаемой квартиры во вторичке или 20% цены жилья в новостройке.

Также существует ипотека с господдержкой для семей с 2-3 детьми - это льготный ипотечный кредит на приобретение строящегося или готового жилья у застройщика (новостройки) для семей, в которых с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2022 г. рождается второй или третий ребенок.

Максимальная сумма: 8 млн. рублей для Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области / 3 млн рублей для других регионов РФ, максимальный срок кредитования 30 лет.

Процентная ставка по ипотеке с господдержкой для семей с 2-3 детьми устанавливается особым образом. Ставка 6% действует 3 года при рождении 2-го ребенка и 5 лет при рождении 2-го. После окончания льготного периода процентная ставка устанавливается в размере ключевой ставки ЦБ РФ на дату выдачи кредита, увеличенной на 1,8 процентных пункта.

Оформление заявки на получение ипотеки в рамках Программы государственной поддержки в Россельхозбанке доступно по стандартному

пакету документов при условии предоставления подтверждения того, что в семье после 1 января 2018 г. родился второй или третий ребенок.

Военная ипотека от Россельхозбанка – это специальная программа ипотечного жилищного кредитования физических лиц - участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

Условия предоставления данного кредита следующие:

- срок: от 3-х до 20 лет;
- максимальная сумма: 2 485 825 руб.;
- размер первоначального взноса: не менее 10 % от стоимости приобретаемого объекта недвижимости.

Процентная ставка: от 9,0% годовых.

Рефинансирование ипотеки в Россельхозбанке в 2019 году позволяет снизить процент действующего ипотечного займа, изменить срок кредитования и размер платежа. Процентные ставки по ипотеке сегодня стремительно снижаются. А потому многие из тех, кто ранее взял жилищные кредиты, сейчас рады уменьшить процент, перекредитовавшись на более выгодных условиях.

Программы рефинансирования ипотеки сегодня предлагают все больше банков в России. А теперь появилась и возможность взять займ на рефинансирование ипотеки в Россельхозбанке.

Его ключевыми преимуществами можно считать следующие:

- возможность подтверждения дохода по форме банка;
- отсутствие комиссий по кредиту;
- возможность изменить срок кредитования и размер платежа;
- льготы для бюджетников и зарплатных клиентов банка;
- возможность выбора схемы погашения кредита (аннуитетная или дифференцированная).

Отметим, что Россельхозбанк по-прежнему уделяет особое внимание социальной стороне вопроса ипотечного кредитования населения,

предоставляя наиболее выгодные условия молодым семьям и и семьям с детьми, а также работникам бюджетной сферы.

Более выгодные проценты для бюджетников – это не единственное преимущество ипотечных кредитов от Россельхозбанка.

Отличие предлагаемых программ состоит в виде приобретаемого жилья. То есть, «покупая жильё, заемщик должен определиться либо он покупает готовое жилье, либо жилье в новостройке, либо покупает залоговое имущество, либо гараж, либо земельный участок. И в зависимости от этого заёмщик выбирает программу, которая больше подходит ему, для осуществления своих намерений» [35].

Для сравнения какая программа более выгодна для заёмщика при принятии решения о получении ипотечного кредита следует провести расчёт суммы ежемесячного платежа по каждой из программ при условии, что первоначальная сумма и срок кредитования будут одинаковыми для всех программ. Результаты произведённых расчётов представлены в таблице 2.5.

Таблица 2.5

Расчет платежей по ипотечным программам АО «Россельхозбанк»

| Наименование программы | Мин.первоначальный взнос, % | Ставка, % | Срок кредитования, лет | Будущая сумма, тыс. руб. | Сумма начисл. процентов, тыс. руб. | Ежемес. платеж, руб. |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------------|
| Мечты сбываются | 20 % | 9.7% | 20 | 5 106 275.20 | 2 306 275,2 | 26 467 |
| Ипотечное жилищное кредитование | 20 % | 10.2% | 20 | 4 979 622.08 | 2179622,08 | 27 393 |
| Целевой кредит под залог жилья | 20 % | 13.5% | 20 | 7832880 | 5032880 | 32 637 |
| Ипотека по двум документам | 20 % | 11.7% | 20 | 4 634 749,12 | 1834749,12 | 37 809 |

Составлено по материалам АО «Россельхозбанк»

Следует отметить, что рассчитанные данные по ипотечным программам не точны, так как существуют факторы, которые влияют на изменение процентной ставки, первоначального взноса и срока кредитования, такие как: сумма кредита, количество членов семьи,

ежемесячный доход семьи и прочие факторы, которые в данных расчётах не рассматривались.

Сравнив все программы и рассчитав выгоду заёмщика при выборе ипотечной программы, можно сделать следующий вывод: на основании расчётов по ипотечным программам, подсчитав будущую сумму, сумму начисленных процентов ежемесячный платеж самой выгодной программой, не считая программы: «Молодая семья и материнский капитал», «Ипотека с государственной поддержкой семей с детьми», «Военная ипотека», так как они предоставляется только молодым семьям, семьям с детьми и военным, является программа «Мечты сбываются», к сожалению данная акция прекращает свое существование 31 июня 2019 года.

Все выше сказанное позволяет сделать вывод о том, что основным приоритетом работы АО «Россельхозбанк» является высокое качество обслуживания клиентов и предоставление лучших услуг и продуктов на рынке, поэтому ключевым звеном стратегии банка является реализация клиентоориентированного подхода к обслуживанию физических лиц и субъектов малого бизнеса.

Банку установлены задачи в рамках реализации программы ипотечного кредитования с государственной поддержкой, проектов стимулирования кредитной активности населения и содействия развитию МСП. «В условиях консолидации банковской системы и активной деятельности Банка России по ее оздоровлению ожидается рост розничного бизнеса Банка темпами выше рыночных. В части кредитного портфеля – в первую очередь за счет ипотечного кредитования. В части пассивов рост будет обеспечен за счет реализации потенциала Банка в качестве надежного финансового учреждения с государственным участием. Указанной динамики планируется достичь посредством обслуживания массового сегмента и значимых клиентов, а также за счет роста доли активных клиентов и кросс-продаж» [50].

В целях повышения качества кредитного портфеля Банк продолжит деятельность по предупреждению снижения качества активов, а также работу

с проблемными заемщиками в рамках выстроенной системы реструктуризации и урегулирования просроченной задолженности. Банк сосредоточится на поэтапном сокращении проблемных активов за счет тиражирования разработанных стратегий и технологий урегулирования, а также продолжит работу по реализации непрофильных активов, полученных в результате мероприятий по урегулированию проблемной задолженности.

С учетом необходимости замещения внешнего фондирования первостепенной задачей Банка является привлечение ресурсов на российском рынке как за счет наращивания клиентских пассивов, так и за счет развития операций на внутреннем финансовом рынке.

2.3. Оценка эффективности процесса ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк»

«Становление национальной банковской системы сформировало новый этап и поставило новые задачи в развитии организации банковских операций. На современном этапе развития финансового рынка в России функционирует большое количество финансовых институтов, при этом важной особенностью современного коммерческого банка является его универсальность, то есть практически каждый банк, стремится оказывать все виды банковских и небанковских операций, поскольку совершаемые им операции — это доходообразующие факторы в его деятельности. Операции по ипотечному кредитованию относятся к самым важным и доходным для современной банковской организации» [35].

Приоритетными направлениями кредитования и вложений в ценные бумаги являются АПК, химическая промышленность, машиностроительный комплекс, легкая промышленность, строительство, транспортный комплекс, ипотечное кредитование, малый и средний бизнес (далее – МСБ) независимо от отраслевой принадлежности.

Корпоративное кредитование было поддержано спросом крупного бизнеса на кредиты для рефинансирования внешних долгов. При этом кредитование малого и среднего бизнеса значительно сократилось.

Существенно замедлилась динамика потребительского кредитования на фоне высокой закредитованности и снижения реальных доходов населения. Государственная поддержка позволила сохранить положительные темпы ипотечного кредитования.

В таблице 2.8. представлена динамика объемов кредитов физическим лицам и кредитным организациям в АО «Россельхозбанк» за 2016 – 2018 гг.

На основании приведенных выше данных можно сделать вывод, что объемы кредитования в 2018 году увеличились практически по всем направлениям и общий прирост по сравнению с данными 2017 года составил 1 %. Удельный вес кредитов, депозитов, полученных от Банка России сократился, при одновременном росте удельного веса кредитов, депозитов, полученных от других кредитных организаций.

Таблица 2.6

Состав и структура кредитного портфеля АО «Россельхозбанк»
за 2016 – 2018 гг., млн. руб.

| Показатели | Значения, млн. руб. | | | | | | Отклонение 2018/2017 | |
|---|---------------------|-----------|--------|------------|-------|------------|----------------------|-------|
| | 2016 г. | Уд. вес % | 2017 | Уд.в ес, % | 2018 | Уд. вес, % | млн. руб. | % |
| Кредиты, депозиты и прочие средства, размещенные в Банке России | 85000 | 3,7 | 320000 | 13,1 | 15000 | 0,6 | -305000 | -95,3 |

Продолжение таблицы 2.6

| | | | | | | | | |
|---|---------|-------|---------|-------|---------|-------|--------|------|
| Кредитные требования по межбанковским операциям | 440244 | 19,1 | 176163 | 7,2 | 209587 | 8,5 | 33424 | 19,0 |
| Ссуды юридическим лицам | 1456176 | 63,1 | 1590524 | 65,0 | 1823467 | 73,8 | 232943 | 14,6 |
| Ссуды физическим лицам | 325152 | 14,1 | 359864 | 14,7 | 421854 | 17,1 | 61990 | 17,2 |
| ИТОГО | 2306572 | 100,0 | 2446551 | 100,0 | 2469908 | 100,0 | 23357 | |

Источник: материалы финансовой отчетности АО «Россельхозбанк»

Анализ структуры кредитного портфеля АО «Россельхозбанк» за 2016 - 2018 гг. показал, что за 2018 год наибольший удельный вес составляют ссуды юридическим лицам (73,8%), наименьший вес кредиты, депозиты и прочие средства, размещенные в Банке России – 0,6 %, кредиты физическим лицам составляют 17,1% кредитного портфеля Банка. Банку следует проводить работы по привлечению новых клиентов

Далее представлена структура розничного кредитного портфеля за период 2016 – 2018 гг.

Таблица 2.7

Структура кредитного портфеля физических лиц за 2016-2018 гг., млрд. руб.

| Показатели | 2016 | Уд. вес, % | 2017 | Уд. вес, % | 2018 | Уд. вес, % | Отклонение 2018/2017 | |
|------------------------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|----------------------|-------|
| | | | | | | | млн. руб. | % |
| Жилищные и ипотечные ссуды | 143479 | 44,1 | 178405 | 49,6 | 238921 | 56,6 | 60516 | 33,9 |
| Автокредиты | 989 | 0,3 | 564 | 0,2 | 331 | 0,1 | -233 | -41,3 |
| Иные потребительские кредиты | 180684 | 55,6 | 180895 | 50,3 | 182547 | 43,3 | 1652 | 0,9 |
| Итог | 325152 | 100,0 | 359864 | 100,0 | 421799 | 100,0 | 61935 | 17,2 |

Источник: материалы финансовой отчетности АО «Россельхозбанк»

Розничный кредитный портфель составил 421,8 млрд рублей, увеличившись с начала года на 61,9 млрд рублей, или на 17,2%. В 2017 году

выдано розничных кредитов на сумму 359,9 млрд рублей, 99,8 % из которых составляют ипотечные и потребительские кредиты.

Данные о динамике кредитного портфеля физических лиц за 2016-2018 гг. представлены на рисунке 2.1.

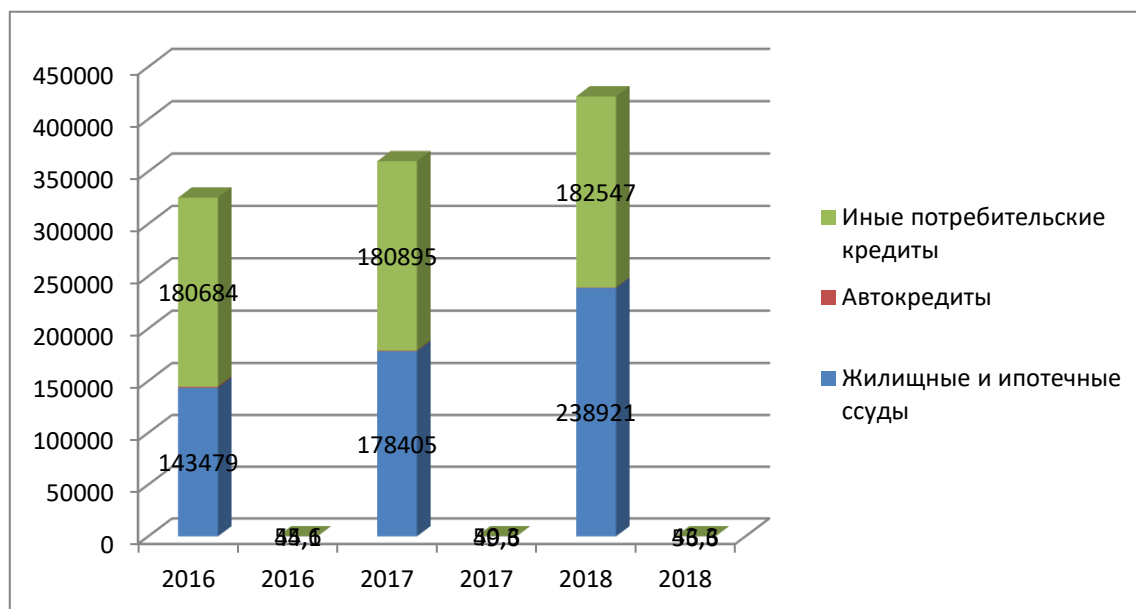


Рис. 2.1. Динамика кредитного портфеля физических лиц за 2016-2018 гг.

В 2018 году выдано розничных кредитов на сумму 421,8 млрд. рублей, 99,8% из которых составляют ипотечные и потребительские кредиты. Объем выданных ипотечных кредитов составил 61,9 млрд. рублей. Динамика кредитной активности вернулась к положительным значениям.

Розничное кредитование росло за счет как ипотечных, так и потребительских кредитов. Прирост портфеля ипотечных жилищных кредитов банков по итогам 2018 года составил 0,9 %.

Далее следует произвести анализ ипотечного портфеля АО «Россельхозбанк».

По данным таблицы видно, что в целом динамика количества выданных ипотечных кредитов в АО «Россельхозбанк» ежегодно растет, что в большей степени связано со снижением процентной ставки по ипотечным продуктам банка.

Таблица 2.8

Анализ ипотечного портфеля АО «Россельхозбанк» за 2016-2018 гг.

| Показатели | 2016 | 2017 | 2018 | Отклонение 2018/2017 | |
|--|--------|--------|--------|----------------------|------|
| | | | | | % |
| Количества выданных ипотечных кредитов, шт. | 96131 | 115963 | 153637 | 37674 | 32,5 |
| Объем выданных жилищных и ипотечных ссуд, млн.руб. | 143479 | 178405 | 238921 | 60516 | 33,9 |

Источник: материалы финансовой отчетности АО «Россельхозбанк»

Так количество выданных ипотечных кредитов в банке в 2018 году увеличилось на 37674 шт., по сравнению с 2016 годом. Объем выданных ипотечных кредитов в 2017 году вырос на 60516 млн. руб., по сравнению с 2016 годом.

Далее следует провести анализ ссудной задолженности с просроченными платежами по ипотечным кредитам для физических лиц.

Таблица 2.9

Ссудная задолженность с просроченными платежами по ипотечным кредитам за 2016-2018 гг., в млн. рублей

| Показатель | 2016 | удельный вес, % | 2017 | удельный вес, % | 2018 | удельный вес, % | Отклонение 2018/2017, |
|-----------------------------|-------|-----------------|-------|-----------------|-------|-----------------|-----------------------|
| до 30 дней | 2391 | 17,0 | 1149 | 8,5 | 1902 | 15,0 | 753 |
| 30-91 дней | 1407 | 10,0 | 1352 | 10,0 | 1140 | 9,0 | -212 |
| 91-180 дней | 1125 | 8,0 | 946 | 7,0 | 886 | 7,0 | -60 |
| свыше 180 дней | 9142 | 65,0 | 9192 | 68,0 | 8743 | 69,0 | -449 |
| Итого ссудная задолженность | 14065 | | 13518 | | 12671 | | -847 |

Источник: материалы финансовой отчетности АО «Россельхозбанк»

Удельный вес просроченной задолженности по кредитам физических лиц в 2018 году снизился на 449 млн. руб. на фоне роста объема кредитного портфеля.

Согласно финансовой отчетности объем просроченной ссудной задолженности АО «Россельхозбанк» на 1 января 2019 г. составил 12671 млн. руб. (14,46% кредитного портфеля).

Сформированные банком резервы на возможные потери по ссудам покрывают текущую просроченную ссудную задолженность с коэффициентом 1,4. На отчетную дату кредитный портфель банка характеризуется долей просроченной ссудной задолженности сопоставимой по размеру с аналогичным средним показателем 100 крупнейших банков России в 5%.

Таким образом, АО «Россельхозбанк» является одним из крупнейших российских коммерческих банков в котором развивается система ипотечного кредитования. Банк предлагает следующие программы ипотечного кредитования для физических лиц: «Мечты сбываются», «Ипотечные каникулы», «Ипотечное жилищное кредитование», «Рефинансирование ипотеки», «Ипотека с государственной поддержкой семей с детьми», «Молодая семья и материнский капитал», «Целевая ипотека», «Нецелевой кредит под залог жилья», «Ипотека по двум документам», «Военная ипотека». В целях оказания помощи заемщикам по снижению долговой нагрузки Банк осуществляет программу перерасчета ипотечных кредитов.

«Банком реализован целый ряд мероприятий в части совершенствования продуктовой линейки для розничного бизнеса, в том числе» [50]:

– возобновлено кредитование на первичном рынке жилья в рамках кредитного продукта «Военная ипотека» (отменена надбавка за отсутствие личного страхования, максимальная сумма кредита увеличена до 2 485 тыс. рублей);

– запущены индивидуальные процентные ставки на приобретение объекта недвижимости у ключевых партнеров/застройщиков; оптимизированы условия специальных ипотечных партнерских программ с застройщиками; расширен до 25 компаний перечень застройщиков,

предоставляющих ипотечные кредиты на покупку квартиры в рамках специальных ипотечных партнерских программ; снижен минимальный размер процентной ставки в рамках специальных ипотечных партнерских программ с застройщиками (до 5,17%);

– запущена программа кредитования на рефинансирование ипотечных жилищных кредитов; снижены процентные ставки по ипотечным кредитам (в том числе выделены отдельные процентные ставки для молодых семей и при сумме кредита свыше 3 млн рублей), введены скидки для отдельных категорий и сегментов клиентов (участники зарплатного проекта, «надежные» клиенты, работники бюджетных организаций);

– запущена программа ипотечного кредитования без первоначального взноса; продлено участие Банка в программе ипотечного кредитования военнослужащих на новых условиях путем заключения нового соглашения с ФГКУ «Росвоенипотека»;

– введены в действие изменения в условия кредитного продукта «Рефинансирование кредитов граждан, ведущих личное подсобное хозяйство», связанные с новациями в законодательстве в сфере субсидирования, а также направленные на их актуализацию (в части возможности рефинансирования несубсидируемых кредитов, кредитования с использованием аннуитетных платежей и оплаты личного страхования из кредитных средств);

– увеличен с 5 до 7 лет максимальный срок кредита по потребительским кредитным продуктам для отдельных категорий заемщиков (участников зарплатных проектов, «надежных» клиентов Банка, работников бюджетных организаций);

– введены в действие изменения в условия продукта «Потребительский кредит на рефинансирование», направленные на улучшение конкурентоспособности предложения Банка, такие как увеличение максимальной суммы кредита до 3 млн. рублей, отмена обеспечения, расширение перечня рефинансируемых кредитов автокредитами и

кредитными картами, возможность рефинансировать до трех кредитов в пределах одного кредитного договора, предоставление дополнительной суммы на любые цели в рамках платежеспособности клиента; введены в действие специальные процентные ставки по продукту «Кредит потребительский без обеспечения для членов Общероссийской общественной организации «Союз садоводов России» для клиентов компаний-партнеров Банка (сниженные ставки для действующих партнеров ООО ТД «Гевар-Групп» и ООО «Гранит-М», ставки для новых партнеров ООО «Строй и Живи», ООО «Палитра Коттедж», дифференцированные в зависимости от размера агентского вознаграждения от компании и срока кредита); регулярно снижались процентные ставки по потребительским и пенсионным кредитам, кредитам для граждан, ведущих ЛПХ, а также ставки по партнерским программам в целях поддержания рыночного предложения Банка; проведен ряд акций по ценовым предложениям Банка в целях стимулирования продаж в рамках действующей продуктовой линейки розничных кредитных продуктов (акция по кредитам на сумму свыше 200 тыс. рублей, ее продление и отмена ограничений по сроку действия; акция по кредитам свыше 500 тыс. рублей).

Банк продолжает активное развитие во всех клиентских сегментах; для каждого сегмента Банк обеспечивает высокое качество обслуживания и учитывает особенности и потребности клиентов при формировании продуктового ряда. Продолжается развитие универсальной и диверсифицированной линейки продуктов на основе клиентоориентированного подхода, охватывающей весь спектр современных финансово-банковских продуктов и услуг. Дальнейшее развитие получают специализированные кредитные, расчетные и сберегательные продукты, синхронизированные с инструментами государственной поддержки. Банк продолжает развитие розничного бизнеса. Приоритетными направлениями развития остаются ипотечное, потребительское кредитование и кредитные карты. В части клиентских средств Банк ориентируется на увеличение доли

долгосрочных вкладов и рост остатков на расчетных счетах населения и бизнеса. Будет продолжено активное развитие транзакционных услуг для населения. Банк планирует существенно нарастить количество клиентов, использующих Интернет - и мобильный банкинг, увеличить долю транзакций, совершаемых через дистанционные каналы.

Ключевыми принципами Банка в предоставлении ипотечных продуктов населению являются:

- высокий уровень клиентского сервиса в процессе предоставления клиентам ипотечных продуктов, заключающийся в использовании специализированных офисов продаж — центров ипотечного кредитования. Центр предоставляет клиентам полный спектр услуг по организации и сопровождению ипотечных сделок, модификации соответствующих продуктов и условий их предоставления;

- обеспечение Банком максимальной безопасности осуществляемых ипотечных сделок.

Таким образом, основными механизмами ипотечного жилищного кредитования в АО «Россельхозбанк» являются:

- работа исключительно с надежными участниками рынка;
- увеличение списка аккредитованных застройщиков и риэлторских компаний;
- снижение процентных ставок по ипотечным кредитам;
- льготное условие ипотечного кредитования для семей с детьми;
- консультирование по вопросам кредитования и сопровождение сделок квалифицированными специалистами.

2.4. Мероприятия по модернизации ипотечных кредитов в АО «Россельхозбанк»

Ипотечный кредит предусматривает длительный период взаимоотношений заемщика и кредитора (банка). Одним из главных условий

надлежащего исполнения оформленных обязательств является внешняя и внутренняя экономическая стабильность, чего на практике добиться крайне сложно.

В виду отсутствия такой стабильности и, напротив, в условиях периодичных взлетов и падений на фоне кризисов, рассматриваемый рынок кредитования, к сожалению, имеет целый ряд проблем: инфляция, монополизация рынка строительства жилья и высокие риски, низкая платежеспособность и серый доход, проблема, связанная с альтернативными вариантами вложений банками, экономическая обстановка вокруг России, миграционная составляющая, неразвитость рынка ипотечных ценных бумаг и рефинансирования, недостаточное участие государства в поддержке ипотеки.

Обозначенные проблемы ипотечного кредитования в России серьезно сдерживают его развитие и проявляются в форме недоступности для большого числа людей и тяжелой кредитной нагрузке. Среди путей их решения можно обозначить:

1. Постепенное понижение действующих процентных ставок.
2. Увеличение среднего срока, на который кредитные организации выдают займы.
3. Грамотная реализация мероприятий по улучшению инвестиционного климата в России.
4. Развитие рынка инвестиционных ценных бумаг (в частности, упрощение структуры и требования по их выпуску).
5. Разработка и реализация программ ипотеки с государственной поддержкой слоев населения, оказавшегося в сложном финансовом положении.
6. Разработка системы дифференцированного подхода по каждому субъекту РФ в зависимости от уровня жизни и типа приобретаемого жилья.
7. Прозрачность рынка новостроек и стимулирование его функционирования за счет ухода от коррупционных схем, связанных с выделением земли, подключением к коммуникациям и т.д.

8. Комплексная поддержка застройщиков государством при реализации социальной инфраструктуры в новых микрорайонах.

Для сохранения обеспечения прибыльности деятельности и стабильного финансового состояния Банку необходимо продолжить развитие бизнеса в рамках реализации установленных целей, сохранении высоких показателей позиционирования бренда и узнаваемости. Для сохранения клиентской базы Банку необходимо провести анализ развития системы лояльности и удовлетворенности клиентов качеством обслуживания.

Одной из ключевых задач банковского бизнеса в 2018 году являлось увеличение ипотечного кредитного портфеля с акцентом на рост ипотечного кредитования в региональной сети. Банку необходимо создать вертикально интегрированную специализированную региональную сеть Корпоративного банковского бизнеса. Нарращивать ипотечный кредитный портфель необходимо за счет расширения клиентской базы и выделения новых направлений в продуктовой стратегии. В частности для кредитных продуктов локомотивами могут стать типовые отраслевые продуктовые решения с возможностью индивидуальной застройки.

Помимо наращивания ипотечного кредитного портфеля, ключевым направлением деятельности должна остаться работа по улучшению качества кредитного портфеля. С этой целью необходимо запланировать внедрение системы раннего предупреждения, предусматривающей своевременный отказ от заемщиков с ухудшающимся финансовым состоянием по итогам мониторинга, а также за счет возврата и продажи проблемных активов и соблюдения нормативов качества вновь выдаваемых кредитов.

В условиях рыночного тренда снижения процентной маржи, Банку необходимо наращивать чистый процентный доход за счет опережающего роста кредитного портфеля относительно средств клиентов. Поддерживать стабильную ресурсную базу за счет фокусирования на текущем привлечении с целью снижения стоимости пассивов при сохранении объема депозитного портфеля. В этом случае повышение базы стабильных доходов и снижение

зависимости от колебаний процентных доходов будет происходить за счет развития продуктов, предоставляемых на комиссионной основе: расширение документарного бизнеса через аккредитацию у крупнейших поставщиков, расчётно-кассовых операций, наращивание объема овердрафтов.

Главный акцент необходимо сделать на активизацию ипотечного кредитования. С этой целью банку необходимо более грамотно подходить к вопросу формирования партнерской сети (застройщики, агентства недвижимости, кредитные брокеры) и инфраструктуру ипотечного кредитования. Следует провести работу по оптимизации системы ценообразования с целью обеспечения предоставленных ипотечных кредитов с конкурентоспособными ценовыми параметрами (на условиях последующей секьюритизации).

Поэтому ключевой задачей на ближайший год АО «Россельхозбанк» остается повышение прибыльности розничного бизнеса. Решение поставленной задачи будет достигнуто за счет сбалансированного роста активов и пассивов, а также внедрения стандартизированных конвейерных технологий продаж и обслуживания.

Важным направлением деятельности в 2019 году для Банка необходимо выбрать усиление контроля издержек и повышение эффективности региональной сети. Необходимо сформировать интегрированную специализированную региональную сеть розничного банка. Также можно провести всесторонний анализ эффективности сети с целью реорганизации неэффективных точек продаж, перераспределения ресурсов от низкоэффективных в пользу высокоэффективных точек, обеспечения развития высокоэффективных точек и точек продаж, имеющих наибольший потенциал.

В региональной сети также можно сформировать институт финансовых консультантов (ориентированных на продажи) и офис-менеджеров (клиентский сервис), в котором будет внедрена система электронного управления очередью.

Таким образом, АО «Россельхозбанк» по совершенствованию процесса кредитования, акцент следует сделать на ипотечное жилищное кредитование.

Для того чтобы оптимизировать процесс ипотечного кредитования и управление затратами Банку необходимо:

- совершенствовать кредитную политику, ориентированную на расширение продуктов ипотечного кредитования;
- использовать уже существующие отработанные классические программы ипотечного кредитования;
- в дальнейшем наращивать долю ипотечного кредита в общем кредитном портфеле;
- совершенствовать систему управления залогами (внедрение единой системы формирования залогового портфеля, текущего обслуживания и управления);
- повышать эффективность работы с проблемными активами (внедрение системы учета и мониторинга проблемных активов, единой системы работ по взысканию проблемной задолженности);
- развивать инфраструктуру ипотечного рынка; в частности: развивать систему страхования сделок с недвижимой собственностью; а также развивать функционирование экономической обоснованной системы оценки стоимости недвижимости;
- разработать и опробовать на практике порядок обращения взыскания на заложенное имущество в случае невыполнения должником своих обязательств.

Банку следует продолжать уделять особое внимание активизации сотрудничества с агентствами ипотечного жилищного кредитования. Увеличение объемов ипотечного кредитования будет способствовать выполнению обязательств Банка в рамках Программ агентства по страхованию вкладов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исследовав поставленные в работе задачи можно сказать, что в настоящее время складывается несколько видов систем ипотечного кредита.

Одна из них опирается на коммерческого застройщика, для которого недвижимость - не предмет потребления, а товар и источник прибыли. Эта система включает элементы ипотеки и оформления кредитов под залог объекта нового строительства, а также порционность предоставления кредита. Другая система основана на оформлении закладной на имеющуюся недвижимость и получении под нее кредита на новое строительство. Существуют системы ипотечного кредита, которые предусматривают наряду с банковским кредитом под закладную использование ряда дополнительных источников финансирования. В частности, приватизационных сертификатов, дотаций муниципалитетов, финансовых средств предприятий и граждан, дополнительных кредитов банка под дополнительные закладные на земельный участок, дачу, гараж и другую недвижимость. И, наконец, возможно заключение контракта через посредническую фирму или аукцион на куплю-продажу имеющейся недвижимости с отсрочкой передачи прав собственности на нее на срок нового строительства, что позволяет осуществлять финансирование нового строительства за счет выручки от фьючерсной продажи недвижимости. При этой системе снижаются коммерческие риски, связанные с нестабильностью цен на строительство.

По итогам 2018 года Банком реализован целый ряд мероприятий в части совершенствования продуктовой линейки ипотечного кредитования:

- возобновлено кредитование на первичном рынке жилья в рамках кредитного продукта «Военная ипотека»;
- запущены индивидуальные процентные ставки на приобретение объекта недвижимости у ключевых партнеров/застройщиков, оптимизированы условия специальных ипотечных партнерских программ с застройщиками;

- расширен до 25 компаний перечень застройщиков, предоставляющих ипотечные кредиты на покупку квартиры в рамках специальных ипотечных партнерских программ;

- снижен минимальный размер процентной ставки в рамках специальных ипотечных партнерских программ с застройщиками (до 5,17%);

- запущена программа кредитования на рефинансирование ипотечных жилищных кредитов;

- снижены процентные ставки по ипотечным кредитам (в том числе выделены отдельные процентные ставки для молодых семей и при сумме кредита свыше 3 млн рублей);

- запущена программа ипотечного кредитования без первоначального взноса; продлено участие Банка в программе ипотечного кредитования военнослужащих на новых условиях путем заключения нового соглашения с ФГКУ «Росвоенипотека».

Огромную роль в развитии ипотеки играет рефинансирование ипотечных кредитов, т.е. возможность уступать требования по ипотечным кредитам другому финансовому институту, который самостоятельно выпускает ипотечные ценные бумаги и размещает их на фондовом рынке. За счет этого банки могут расширять объемы кредитования даже в условиях ограниченного доступа к долгосрочным финансовым ресурсам, снижать процентные ставки по кредитам и увеличивать срок кредитования. Некоторые банки уже сегодня проводят операции по рефинансированию кредитов. Однако это практически не влияет на рынок ипотечного кредитования из-за небольшого объема таких операций, проведение которых ограничивается не только экономическими факторами, но и отсутствием должного правового регулирования.

На примере АО «Россельхозбанк» был проведен анализ кредитования физических лиц. За исследуемый период кредиты физических лиц выросли на 17,2 %, за счет увеличения доли ипотечных кредитов на 7 %. Доля ипотечных кредитов за исследуемый период составляет в 2018 г. 56,6 % от

всех кредитов физических лиц. Автокредиты занимают лидирующую позицию несмотря на их сокращение в отчетном периоде и составляют 43 %.

С помощью оценки ипотечного кредитования выявлены их особенности. Банк осуществляет десять программ ипотечного кредитования - это «Мечты сбываются», «Ипотечные каникулы», «Ипотечное жилищное кредитование», «Рефинансирование ипотеки», «Ипотека с государственной поддержкой семей с детьми», «Молодая семья и материнский капитал», «Целевая ипотека», «Нецелевой кредит под залог жилья», «Ипотека по двум документам», «Военная ипотека».

В целях оказания помощи заемщикам по снижению долговой нагрузки Банк осуществляет программу реструктуризации ипотечных кредитов. Важным фактором восстановления банковской системы является улучшение качества кредитных портфелей. Необходимо отметить, что фактором улучшения качества портфелей стало не только улучшение платежной дисциплины заемщиков, но и постепенное списание банками проблемных долгов.

Таким образом, АО «Россельхозбанк» по совершенствованию процесса кредитования, делает акцент на ипотечное кредитование и планирует провести на 2019 году следующие мероприятия:

- по наращиванию кредитного портфеля за счет расширения клиентской базы и выделения новых направлений в продуктовой стратегии;
- улучшению качества портфеля, за счет внедрения системы раннего предупреждения, предусматривающей своевременный отказ от заемщиков с ухудшающимся финансовым состоянием по итогам мониторинга;
- поддержанию стабильной ресурсной базы;
- сформировать интегрированную специализированную региональную сеть Розничного банка, с целью реорганизации неэффективных точек продаж.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс РФ от 30.11.1994 года № 51-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант»: [Электронный ресурс] / Компания «Гарант». – Последнее обновление 05.03.2018
2. О Центральном банке Российской Федерации (Банке России): федер. закон от 10.07.2002 № 86-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант»: [Электронный ресурс] / Компания «Гарант». – Последнее обновление 05.03.2018
3. О банках и банковской деятельности: федер. закон от 03.02.1996 №395-1 // Справочно-правовая система «Гарант»: [Электронный ресурс] / Компания «Гарант». – Последнее обновление 05.03.2018
4. О несостоятельности (банкротстве): федер. закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант»: [Электронный ресурс] / Компания «Гарант». – Последнее обновление 05.03.2018
5. О потребительском кредитовании: проект федер. закона № 136312-5// Справочно-правовая система «Гарант»: [Электронный ресурс] / Компания «Гарант». – Последнее обновление 05.03.2018
6. Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2015-2020 гг. (подготовлены в соответствии со статьей 45 Федерального закона «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)») // Справочно-правовая система «Гарант»: [Электронный ресурс] / Компания «Гарант». – Последнее обновление 05.03.2018
7. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Справочно-правовая система «Гарант»: [Электронный ресурс] / Компания «Гарант».
8. Алексеева, Д.Г. Банковское право [Текст] / Д.Г. Алексеева, Е.Г. Хоменко - М.: Право. – 2017. – 340 с.
9. Балабанова, И. Т. Банки и банковская деятельность [Текст] / И.Т. Балабанова. - СПб.: Питер. – 2017. – 345с.

10. Банки и банковские операции [Текст]: учеб. для вузов / Под ред. Жукова Е. Ф. - М.: ЮНИТИ. – 2016. – 536 с.
11. Банковская система России [Текст] : учеб. для вузов / Под ред. колл. А.Г. Грязнова, О.И. Лаврушин и др. - М.: ДеКа. – 2018. – 112 с.
12. Банковское дело [Текст] / Под ред. проф. В.И. Колесникова. - М., Финансы и статистика. – 2017. – 376 с.
13. Беляев, М.С. Банковское регулирование в России [Текст] / М.С. Беляев, С.В. Ермаков. – Деньги и кредит. - 2017. - №11. – С. 4-10.
14. Благих, И.А. Ипотечное кредитование в Российской Федерации [Текст] / И. А. Благих // Проблемы современной экономики.– 2017.- № 3.– С. 228–231.
15. Братко, А.В. Центральный банк в банковской системе России [Текст] : учеб. для вузов /А.В. Братко. - М.: Юрайт.- 2016 – 179с.
16. Булатова, А. И. Современное состояние ипотечного кредитования в России [Текст] / А. И. Булатова, В. И. Гайнитдинова // Экономическая наука и практика: материалы III междунар. науч. конф. (г. Чита, апрель 2017 г.). - Чита: Издательство Молодой ученый, 2017. - С. 44-46.
17. Ведев, А.Н. Российская банковская система. Кризис и перспективы развития [Текст]: учеб. для вузов / А.Н. Ведев, И. Лаврентьева, Е. Шарипова - М.: ЮНИТИ – ДАТА.- 2017. - 320 с.
18. Владимирова, Г.А. Гражданско-правовое регулирование банковской деятельности [Текст] /Г.А. Владимирова. - М.: Юринформ. - 2018. - 250 с.
19. Деньги, банки, кредит. [Текст]: учеб. для вузов / Под ред. проф. О.И. Лаврушина.- 3-е изд., перер. и доп. - М.: Кнорус.- 2017. – 390с.
20. Деньги, кредит, банки [Текст]: учеб.пособие - 2-е изд., перераб. и доп. / Под ред. В.В. Иванова, Б.И. Соколова. - М.: ТК Велби. - Изд-во Проспект.- 2018. - 848 с.
21. Зарипов, И.А. Актуальные вопросы деятельности финансовых институтов в современной России [Текст] / И.А.Зарипов, А.В.Мазанов, А.В. Петров. - М.: Современная экономика и право.- 2017. – 240 с.

22. Зюзин, В. А. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный) [Текст] / В. А. Зюзин, А.Н. Королев. – М.: Юрист. - 2018. - С. 121
23. Капитонова, М. В. Социальное значение и перспективы развития ипотечного кредитования [Текст] / М. В. Капитонова // Актуальные вопросы экономических наук: материалы III междунар. науч. конф. (г. Уфа, июнь 2017 г.). - Уфа: Лето, 2017. - С. 62-64.
24. Караваева, Ю. С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития [Текст] /Ю.С. Караваева. – Вестник НГИЭИ. 2018. № 2 (81). С. 133–147.
25. Киданов, В. Н. Ипотечное кредитование: теория и практика / [Текст] под ред. В. Н. Киданова — М.: Финансы и кредит, 2014 – 169 с.
26. Кияткина, В.В. Секьюритизация ипотечных кредитов - за рубежом и в России [Текст] / В.В. Кияткина // Российское предпринимательство.- 2018. - № 10 (1). - С. 112–116.
27. Коростелева,Т.С. Развитие ипотечного кредитования как инструмента решения жилищной проблемы граждан [Текст] / Т.С. Коростелева, А.В. Кириллов // «Финансы и кредит», – № 9, 2017. - 73 с.
28. Костерина, Т.М. Банковское дело: учебник для академического бакалавриата [Текст] / Т. М. Костерина. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2014. – 332 с.
29. Куницына, Н.Н. Банковский аудит. [Текст]: учеб. для вузов / Н.Н. Куницына, В.В. Хисамудинов. – 2-е изд., доп. – М.: Финансы и статистика.- ИНФРА-М.- 2018. – 216 с.
30. Курсов, В.Н. Бухгалтерский учет в коммерческом банке [Текст]: учеб. для вузов / В.Н. Курсов, Г.А. Яковлев. – М.: ИНФРА-М. - 2018. – 280 с.
31. Лаврушин, О. И. Банковское дело. [Текст] :учеб. для вузов / Под ред. О.И. Лаврушина. - М.: Финансы и статистика. – 2016. - 347 с.

32. Ларионова, И. В. Управление активами и пассивами в коммерческом банке [Текст] / И. В. Ларионова. - М.: Консалтбанкир. - 2016. - 271 с.
33. Лебедко, К. А. Рынок ипотечного кредитования в России [Текст] / К. А. Лебедко // Молодой ученый. - 2017. - №18. - С. 388-392.
34. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости [Текст]/ С.Н. Максимов. – М.: Академия, 2016. – С. 256.
35. Мандрон В. В., Селемина К. С. Состояние и тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России [Электронный ресурс] / В. В. Мандрон, К. С. Селемина // Молодой ученый. — 2017. — №6. — С. 266-271. — URL <https://moluch.ru/archive/140/37221/> (дата обращения: 06.05.2019)
36. Маслаченков, Ю.С. Экономика банка [Текст] / Ю.С. Маслаченков, А.П. Дубанков. - М.: -Издательская группа «БДЦ- пресс».- 2016. - 146с.
37. Печникова, А.В. Банковские операции [Текст]: учеб. для вузов / А.В. Печникова, О.М. Маркова, Е.Б. Стародубцева. - М.: ФОРУМ-ИНФРА-М.- 2018. - 259 с.
38. Плотникова М.В. Качество банковских кредитных услуг: аспекты теоретического анализа [Текст] / М.В. Плотникова, М.В. Лихнович // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. – 2017. - № 1. – С. 91-94.
39. Смирнова, Л.Р. Банковский аудит [Текст] :Учебное пособие / Под ред. проф. М.И. Баканова. – М.: Финансы и статистика. - 2017. – 448 с.
40. Суйц В.П. Аудит: общий, банковский, страховой [Текст]: учеб. для вузов / В.П. Суйц, А.Н. Ахметбеков, Т.А. Дубровина. – М.: ИНФРА-М. - 2018. – 556 с.
41. Информационный портал: банки, вклады, кредиты, ипотека, рейтинги банков России [Электронный ресурс]: www.banki.ru
42. Официальный сайт Центрального банка РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/>

43. Официальный сайт Министерства финансов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.minfin.ru/>
44. Информационный сайт. Ипотека банков России. Ипотечные банки – подробная информация, перечень программ [Электронный ресурс]: www.realtypress.ru/
45. Информационный ресурс о банковском кредитовании [Электронный ресурс]: <http://www.credit-urist.ru/>
46. Информационный сайт о банках и банковской деятельности [Электронный ресурс]: <http://www.bankir.ru>
47. Информационный сайт о банковских кредитах [Электронный ресурс]: <http://www.creditorus.ru>
48. Информационно-аналитический сайт о банковской деятельности [Электронный ресурс]: <http://www.credit.rbc.ru>
49. Специализированный информационно-справочный ресурс об услугах кредитования населения [Электронный ресурс]: <http://www.allcredits.ru>
50. Официальный сайт АО «Россельхозбанк» [Электронный ресурс]: Режим доступа: <https://www.rshb.ru/>

ПРИЛОЖЕНИЯ