

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Санкт-Петербургский государственный университет Петра Великого»
Инженерно-экономический институт
Кафедра финансов и денежного обращения

УДК 336.77
Инв. № 90/2015

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой, д.э.н., профессор
_____ Д.Г. Родионов
« ____ » _____ 2015 г.

ДИПЛОМНЫЙ ПРОЕКТ

на тему:

**Динамическая оценка кредитоспособности ипотечного заемщика в
условиях экономической нестабильности (на примере ПАО «Банк Санкт-
Петербург»)**

Специальность: 080105 - «Финансы и кредит»

Выполнил студент гр. 53706/3 _____ А.В. Федорова

Научный руководитель,
д.э.н., профессор _____ Л.А. Гузикова

Нормоконтроль:
доцент _____ Ю.Ю. Купоров

Рецензент,
директор департамента
розничного бизнеса,
ПАО «БАЛТИНВЕСТБАНК» _____ А.А. Запорожский

Санкт-Петербург 2015

THE MINISTRY OF EDUCATION AND SCIENCE
OF THE RUSSIA FEDERATION

Federal state autonomous educational institution
of higher education
«Peter the Great St. Petersburg Polytechnic University»
Institute of industrial economics and management
The department of finance and monetary circulation

UDC 336.77
Inv. № 90/2015

CLAIM
Head of department, Ph.D. in e., professor
_____ D.G. Rodionov
« ____ » _____ 2015

GRADUATION PROJECT

on the subject:

**Dynamic assessment of the creditworthiness of the mortgage borrower in terms
of economic instability (the example of PJSC "Bank Saint Petersburg")**

Specialty: 080105 - «Finance and credit»

Finished student gr. 53706/3	_____	A.V. Fedorova
Supervisor, ph.d. in e., professor	_____	L.A. Guzikova
Check standards: docent	_____	Y.Y. Kuporov
Reviewer, director of the department retail business PJSC "BALINVESTBANK"	_____	A.A. Zaporozsky

Saint Petersburg 2015

САНКТ – ПЕТЕРБУРГСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ ПЕТРА ВЕЛИКОГО

Кафедра «Финансы и денежное обращение»

УТВЕРЖДАЮ

« _____ » _____ 2015 г.

Зав. кафедрой _____ Д.Г. Родионов
(подпись)

ЗАДАНИЕ

НА ДИПЛОМНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

студенту группы 53706/3 Федоровой Александре Викторовне

1. Тема проекта (работы): Динамическая оценка кредитоспособности ипотечного заемщика в условиях экономической нестабильности (на примере ПАО “Банк Санкт – Петербург”)
2. Срок сдачи студентом законченного проекта (работы): 20.06.2015 г.
3. Исходные данные к проекту (работе): учебная, научная и методическая литература по теме, законодательные и нормативно - правовые акты, материалы internet, материалы преддипломной практики, документы и рабочие материалы банков, данные федеральной и региональной статистики.
4. Содержание расчетно – пояснительной записки (перечень подлежащих разработке вопросов): Теоретические основы ипотечного банковского кредитования. Роль и место банковского ипотечного кредитования в современной России: анализ статистики. Анализ методов оценки кредитоспособности ипотечного заемщика. Обоснование необходимости и базовых принципов динамической оценки кредитоспособности ипотечного заемщика. Выбор метода исходной и текущей оценки кредитоспособности ипотечного заемщика. Общая характеристика банка Санкт - Петербург и его деятельности в сфере ипотечного кредитования. Формирование динамических оценок кредитоспособности заемщика: выполнение расчетов и интерпретация результатов. Разработка организационных

предложений по проведению динамического анализа состояния ипотечных кредитов.

5. Перечень материала, представляемого на защиту: Результаты анализа статистики ипотечного кредитования. Методика оценки кредитоспособности ипотечного заемщика. Исходные данные и результаты динамической оценки кредитоспособности ипотечного заемщика.

6. Дата выдачи задания: 30.03.2015 г.

Руководитель _____
(подпись руководителя)

Л.А. Гузикова
(инициалы, фамилия)

Задание принял к исполнению:

30.03.2015
(дата)

(подпись студента)

Примечания: Задание вшивается после титульного листа в рукопись проекта (работы), который представляется в ГАК

РЕФЕРАТ

80 с., 9 рис., 10 табл., 31 источник.

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, КРЕДИТОСПОСОБНОСТЬ ЗАЕМЩИКОВ, СКОРИНГОВАЯ ОЦЕНКА, ЗАЕМЩИК, КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК, РЫНОК ЖИЛЬЯ, ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ, АНДЕРРАЙТИНГ ЗАЕМЩИКА

Целью дипломного проекта является разработка и обоснование организационно-экономического механизма динамической оценки кредитоспособности ипотечного заемщика кредитной организацией, ориентированного на применение в нестабильных экономических условиях (на примере ПАО «Банк Санкт-Петербург»).

Для достижения цели проанализированы теоретические основы ипотечного банковского кредитования, проведен анализ банковского ипотечного кредитования в современной России, а также исследованы методы оценки кредитоспособности ипотечного заемщика. Сформирована динамическая оценка кредитоспособности заемщика, а также разработаны организационные предложения по проведению динамического анализа состояния ипотечных кредитов.

Результаты исследования могут быть использованы в кредитных организациях, выдающих ипотечные кредиты; в учебном процессе при разработке учебных курсов «Ипотечное кредитование» и научно-методических материалах, по оценке кредитоспособности ипотечного заемщика.

ABSTRACT

80 p., 9 draw., 10 tab., 31 source.

**MORTGAGE CREDIT LENDING, THE CREDITWORTHINESS OF
BORROWERS, SCORING EVALUATION, BORROWER, COMMERCIAL
BANK, HOUSING MARKET, AFFORDABLE HOUSING, UNDERWRITING
BORROWER**

The aim of the diploma project is the development and study of organizational and economic mechanism of dynamic assessment of the creditworthiness of the borrower's mortgage credit institution, based on the application in unstable economic conditions (for example, PJSC "Bank Saint Petersburg").

To achieve the goal analyzed the theoretical foundations of mortgage banking, the analysis of bank mortgage lending in Russia today, and studied methods for assessing the creditworthiness of the mortgage borrower. Formed dynamic assessment of creditworthiness of the borrower, as well as developed organizational proposals for the dynamic analysis of mortgage loans.

The results can be used in credit institutions, mortgage loans; in the educational process in the development of training courses "Mortgage lending" and scientific and methodological materials, to assess the creditworthiness of the borrower.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	8
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ИПОТЕЧНОГО БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ	12
1.1. Теоретические основы ипотечного банковского кредитования ...	12
1.2. Роль и место банковского ипотечного кредитования в современной России: анализ статистики	15
1.3. Проблемы ипотечного кредитования	29
2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОРГАНИЗАЦИИ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ КРЕДИТОСПОСОБНОСТИ ИПОТЕЧНОГО ЗАЕМЩИКА	39
2.1. Общая характеристика банка Санкт-Петербург и его деятельности в сфере ипотечного кредитования	39
2.2. Анализ методов оценки кредитоспособности ипотечного заемщика	42
2.3. Преимущества и недостатки методов оценки кредитоспособности ипотечного заемщика	44
3. ДИНАМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА КРЕДИТОСПОСОБНОСТИ ИПОТЕЧНОГО ЗАЕМЩИКА	49
3.1. Обоснование необходимости и базовых принципов динамической оценки кредитоспособности ипотечного заемщика	49
3.2. Формирование динамических оценок кредитоспособности заемщика: выполнение расчетов и интерпретация результатов	58
3.3. Организационные предложения по проведению динамического анализа состояния ипотечных кредитов	70
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	73
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	77

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время в нашей стране можно наблюдать масштабность жилищной проблемы. Основным инструментом решения жилищной проблемы платежеспособной части населения является ипотечное кредитование. Прослеживается четкая тенденция его непрерывного роста и немалую роль в этом играет образовавшаяся конкуренция между кредитными организациями, которая способствует появлению новых предложений в кредитной сфере и вместе с тем облегчает условия получения кредита. Однако в условиях экономической нестабильности это вызывает увеличение рисков как для банков, так и для заемщиков. Способность заемщика к обслуживанию ипотечного кредита может претерпевать значительные изменения, что приводит к росту неплатежей и объема проблемных кредитов. В настоящее время после выдачи ипотечного кредита банки перестают интересоваться способностью заемщика обслуживать кредит до возникновения критических ситуаций. С учетом того, что помимо экономической роли, ипотечное кредитование выполняет важную социальную функцию, такое положение способно привести к еще большему усилению нестабильности и возрастанию социальной напряженности. Динамическая оценка кредитоспособности ипотечного заемщика в условиях экономической нестабильности должна обеспечить своевременное выявление возникающих проблем в отношениях банк-заемщик и поиск их решения исходя из реалистического видения ситуации. Таким образом, выбранная тема исследования является актуальной.

Целью работы является разработка и обоснование организационно-экономического механизма динамической оценки кредитоспособности ипотечного заемщика кредитной организацией, ориентированного на применение в нестабильных экономических условиях.

Задачи работы:

1. определить особенности и тенденции развития ипотечного кредитования в социально-экономической системе Российской Федерации;
2. выявить факторы, влияющие на современное состояние рынка ипотечного кредитования в условиях экономической нестабильности;

3. дать общую характеристику банка Санкт – Петербург и его деятельности в сфере ипотечного кредитования;

4. исследовать методы оценки кредитоспособности ипотечного заемщика;

5. сформулировать и обосновать базовые принципы динамической оценки кредитоспособности ипотечного заемщика;

6. разработать методику динамической оценки кредитоспособности ипотечного заемщика;

7. разработать организационные предложения по проведению динамического анализа состояния ипотечных кредитов.

Объектом исследования являются методы и процедуры анализа кредитоспособности ипотечного заемщика.

Предметом исследования является влияние экономической нестабильности на оценку кредитоспособности ипотечного заемщика.

Методология исследования базируется на широком применении статистических, эконометрических и экономико- математических методах.

В первом разделе проанализированы теоретические основы ипотечного банковского кредитования и определены роль и место банковского ипотечного кредитования в современной России. Также проведен анализ статистики.

Во втором разделе дается характеристика объекта исследования. В данном случае, объектом исследования являются методы и процедуры анализа кредитоспособности ипотечного заемщика. Дана общая характеристика организации, а именно, банка Санкт-Петербург и его деятельности в сфере ипотечного кредитования. Проанализированы методы оценки кредитоспособности ипотечного заемщика. Целью изучения объекта исследования, анализа его деятельности является разработка и обоснование организационно-экономического механизма динамической оценки кредитоспособности ипотечного заемщика кредитной организацией, ориентированного на применение в нестабильных экономических условиях.

В третьей главе дипломного проекта формируется динамическая оценка кредитоспособности ипотечного заемщика, выполняются расчеты и интерпретируются результаты. Основными вопросами, подлежащими разработке, являются организационные предложения по проведению динамического анализа состояния ипотечных кредитов.

Теоретической базой исследования являются фундаментальные труды и современные работы российских и зарубежных ученых по экономической теории, теории финансов и кредита, теории систем и системному анализу, теоретико-методологическим аспектам

банковской деятельности, методическим проблемам ипотечного кредитования.

Информационная база исследования включает нормативно-правовые акты, регламентирующие деятельность кредитных организаций в РФ, материалы официальных интернет-сайтов Госкомстата РФ и Центрального банка РФ, интернет-сайтов отечественных и зарубежных профессиональных сообществ участников ипотечного рынка, интернет-сайтов информационно-аналитических компаний, публикации в периодических изданиях.

Описывая работу отметим, что ипотечный жилищный кредит одновременно обладает характеристиками четырех широко применяемых видов кредита, выделяемых на основе разных классификационных признаков, а именно, кредитование физических лиц, целевое кредитование, кредитование под залог и долгосрочное кредитование.

Наличие у ипотечного жилищного кредитования характеристик, присущих разным видам кредитования, не исключает наличия у него специфических особенностей, требующих разработки и применения, наряду с общими, специфических методов исследования. Специфическими особенностями ипотечного жилищного кредитования могут быть такие понятия, как социальная значимость, особенности поведения заемщиков и механизмов принятия заемщиками решений, обусловленные тем, что жилье является базовой составляющей жизнеобеспечения человека.

Кредитоспособность заемщика - это готовность и способность кредитополучателя полностью и в срок рассчитаться по своим долговым обязательствам. Оценка кредитоспособности заемщика - изучение кредитной истории потенциального кредитополучателя и анализ кредитного риска банка.

Оценка кредитоспособности заемщика является одним из способов предупреждения или хотя бы сведения к минимуму кредитного риска банка.

Несмотря на то, что ипотечное кредитование часто рассматривается как специфический вид потребительского кредитования, оценка кредитоспособности и платежеспособности ипотечных заемщиков требует применения методов и технологий, отличных от тех, которые используются при предоставлении кредитов на приобретение потребительских товаров, транспортных средств и т.п.

Ипотечным кредитам присущ специфический профиль рисков, изменяющийся на разных стадиях существования кредита. На

протяжении всего периода существования ипотечного кредита меняется состав источников риска, максимальный уровень и распределение вероятности возможного ущерба.

Большинство российских банков, выдающих ипотечные кредиты, проводят андеррайтинг заемщиков с использованием списка вопросов, которые ставят перед своими потенциальными заемщиками зарубежные банки. В основе принятия решения о выдаче кредита лежит сопоставление информации о потенциальном заемщике с информацией о невозвращенных кредитах или задержках платежей. Помимо того, что список вопросов для андеррайтинга перенесен в российскую практику без критического осмысления, недостатком такого подхода являются его ориентированность на ретроспективную информацию, что в условиях динамично изменяющейся экономики неизбежно приводит к ошибкам.

Развитие технологии андеррайтинга идет по пути перехода к балльной оценке заемщика – скорингу, когда принадлежность заемщика к той или иной группе по каждому из оцениваемых признаков оценивается определенным числом баллов. Негативными аспектами скоринга являются невозможность оперативной смены или корректировки методики оценки, уязвимость методики оценки по отношению к мошенничеству клиента или недобросовестности кредитных работников.

В современной рыночной экономике роль ипотечного жилищного кредитования приобретает первостепенное значение. Проблема недостаточной обеспеченности жильем остается острой социальной проблемой в России.

Основным способом решения жилищной проблемы этой части населения должно стать долгосрочное ипотечное кредитование.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ИПОТЕЧНОГО БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

1.1. Теоретические основы ипотечного банковского кредитования

В настоящее время понятие «ипотечное кредитование» достаточно прочно вошло в экономическую жизнь России. Сущность ипотечного кредитования базируется на сущности такой экономической категории как ипотека.

Термин «ипотека» имеет греческие корни: *hypotheke* – залог, заклад. В современных словарях авторы трактуют ипотеку как «залог недвижимости с целью получения ссуды, ипотечного кредита», «залог недвижимого имущества (земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир)», «залог недвижимого имущества, главным образом земли и строений, с целью получения ипотечной ссуды».

С точки зрения осуществления процесса банковского кредитования «ипотека представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора (залогодержателя) к должнику (залогодателю)». Допускаются и другие возможные определения ипотеки, например, «ипотека – это кредит, полученный под залог недвижимости». С последним определением ипотеки сложно согласиться, поскольку понятия «кредит» и «ипотека» являются все же разными экономическими категориями.

Основанием для возникновения ипотеки является договор о залоге недвижимого имущества, в соответствии с которым «...одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя...».

В основе понятия ипотечного кредита лежит определение кредита (от лат. *credĭtum* – ссуда, долг и *credere* – доверие, верить). Под кредитом подразумевается «предоставление в долг денег или товаров на условиях возвратности и, как правило, с уплатой процента», при этом банковский кредит – «денежная ссуда, выдаваемая банком на условиях возвратности и оплаты кредитного процента».

Ипотечный кредит (с англ. mortgage credit, real estate loan) – способ привлечения финансовых ресурсов в форме кредитов под залог недвижимости.

Ипотечное кредитование выступает существенным фактором экономического и социального развития страны. Его роль становится особенно заметной для страны в период выхода из экономического кризиса.

Ипотека является не только важнейшим механизмом решения жилищной проблемы, но и важнейшим механизмом улучшения инвестиционного климата, регулирования денежной массы, социально-экономического прогресса в целом.

Не случайно “новый курс” Рузвельта начался с развития кредитования домовладельцев (жилищная ипотека). Так было не только в США, но и в других странах, где оздоровление экономики, как правило, сопровождалось развитием ипотечного кредитования.

Ипотечное кредитование является существенным фактором экономического потенциала страны:

- развитие ипотечного бизнеса позитивно сказывается на состоянии реального сектора экономики. Ипотечное кредитование промышленных предприятий позволяет модернизировать производство, повышать качество и конкурентоспособность продукции практически во всех отраслях народного хозяйства, что, в свою очередь, наращивает экономический потенциал страны;

- с помощью ипотечного кредита реализуется программа жилищного строительства, достигается непрерывность производства в строительстве. Строительство современного жилья вызывает спрос на многие комплектующие изделия, что стимулирует развитие многих отраслей экономики. Например, производство строительных материалов и конструкций, строительное и дорожное машиностроение, деревообработка и производство мебели, обоев, электрооборудования, металлоизделий и др. Новый импульс получает развитие транспортной инфраструктуры;

- с помощью ипотечного кредита в систему рыночных кредитных отношений вовлекаются множество предприятий и широкие массы населения - собственники квартир, земельных наделов и другого недвижимого имущества. Благодаря этому государственное финансирование процесса замещается банковским кредитом. Это отвечает интересам общества в целом и отдельных экономических субъектов: повышается уровень инвестиционной активности хозяйствующих субъектов, банковской системы; в инвестиционный процесс широко вовлекаются свободные финансовые ресурсы;

Развитие ипотечного кредитования оказывает также положительное влияние на преодоление социальной нестабильности, которая обычно сопровождает экономический кризис. Ипотека оказывает положительное влияние на решение проблемы занятости. С одной стороны, развитие ипотечного кредита способно смягчить последствия безработицы: вследствие жесткой территориальной привязки строительства в производство вовлекаются дополнительные местные трудовые ресурсы. С другой стороны, кредитование под залог недвижимости содействует мобильности трудовых ресурсов.

Огромное значение ипотека имеет и для повышения стабильности и эффективности функционирования банковской системы страны. Обеспеченные кредиты более безопасны (по сравнению с бланковыми) для банков, так как при невозврате кредита банк реализует залог и возвращает свои средства. (Разумеется, в случае с ипотекой для этого необходима правильная оценка недвижимости, а также развитый рынок недвижимости.) Снижению риска при ипотечном кредитовании также способствует целевой характер ссуд. Операции с недвижимостью зачастую являются менее рискованными по сравнению с текущими кредитными операциями коммерческих банков.

Ипотечное кредитование, бесспорно, - перспективное направление банковской деятельности. Ипотечный банк является относительно устойчивым и рентабельным экономическим институтом. Поэтому, чем больше в банковской системе таких надежных банков, тем стабильнее и эффективнее ее деятельность в экономической системе в целом.

Поэтому на данном этапе развития России необходимо уделять должное внимание развитию системы ипотечного кредитования, т.к. развитие данной системы - это очередной шаг в развитии рыночных отношений в России.

Таким образом, значение ипотеки для экономики страны заключается в следующем:

- денежные средства населения, включаемые в недвижимость, фактически включаются в развитие села, города, местного строительного комплекса, в создание и поддержку рабочих мест, а не уходят на сторону (например, не финансируют зарубежных производителей через покупку импортных потребительских товаров);
- применительно к работе банков освоение технологии кредитования под залог, в особенности под залог недвижимости, позволяет сделать шаг к общепринятой в мире системе обеспечения гарантий возвратности кредитов.

Все вышесказанное обуславливает объективную необходимость развития ипотеки (залога недвижимости) в России. Ключевыми же условиями для привлечения кредитных ресурсов в сферу долгосрочного ипотечного жилищного кредитования являются создание в стране благоприятной экономико-политической обстановки, разработка необходимой законодательно-нормативной базы и повышение уровня благосостояния населения. Один из центральных вопросов - стандартизация процедур выдачи и обслуживания ипотечных кредитов, правил оценки платежеспособности заемщиков, а также финансовых инструментов для привлечения средств [30].

1.2. Роль и место банковского ипотечного кредитования в современной России: анализ статистики

Формирование системы ипотечного кредитования жилья является одной из наиболее актуальных проблем современной России. Она широко обсуждается в государственных, коммерческих и научных кругах.

Проблема обеспечения жильем российских граждан была и остается одной из наиболее острых социальных проблем, от решения которой во многом зависит успех проводимой в стране экономической реформы. По различным оценкам не менее 60 процентов населения страны в той или иной мере нуждаются в улучшении жилищных условий. Этим обусловлена необходимость поиска различных путей решения задачи обеспечения жильем российских граждан.

Основным способом решения жилищной проблемы этой части населения должно стать долгосрочное ипотечное жилищное кредитование. Именно ипотека позволяет согласовать интересы большей части населения в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и кредиторов - в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса - в ритмичной загрузке производства и, конечно же, государства, заинтересованного в общем экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного жилищного кредитования. Поэтому тема выпускной квалификационной работы является достаточно актуальной для современной российской действительности [20].

Современный термин «ипотека» означает форму обеспечения исполнения каких-либо обязательств должника недвижимым имуществом. Кредит, обеспечиваемый залогом недвижимости, называется ипотечным кредитом. В случае невозврата долга или

невыполнения иных обязательств должником заложенная недвижимость служит для удовлетворения претензий кредитора, либо сразу переходя в его собственность, либо через реализацию залога и погашения обязательства должника за счет вырученных от реализации средств. Российское законодательство определяет ипотеку как способ обеспечения обязательств, при котором кредитор-залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства получить удовлетворение за счет заложенного недвижимого имущества перед другими кредиторами. Удовлетворение прав кредитора по возврату долга может осуществляться как за счет средств, вырученных от продажи заложенной недвижимости на торгах, так и путем автоматической передачи титула собственности кредитору.

Ипотека как форма обеспечения наиболее часто применяется в банковском кредитовании. Ипотечное кредитование жилья является одним из основных сегментов банковского бизнеса. Определение термина «ипотечное кредитование» в узком смысле подразумевает под ипотечным кредитованием разновидность потребительского кредитования, являющегося сегментом ссудного рынка. В широком смысле ипотечное кредитование рассматривается как целостный механизм, который не только позволяет совместить интересы заемщиков и кредиторов, но и включает инвесторов, риэлторов, застройщиков, страховые компании и другие субъекты рынка.

В современных условиях в экономически развитых странах сформировался и активно развивается ипотечный рынок.

Ипотечный рынок – это рынок ипотечных кредитов, предоставляемых банками и другими учреждениями домашним хозяйствам с целью приобретения жилья под залог этого (или иного) жилья. Понятие «ипотечный рынок» (mortgage market) относительно недавно появилось в западной экономической литературе.

Ипотека может быть установлена на любое недвижимое имущество, но именно кредитование под залог жилой недвижимости является наиболее развитой формой ипотечного кредитования. Особая роль рынка ипотечного кредитования жилья, его огромное значение и быстрый рост определяются помимо социально-экономических факторов еще и тем, что именно жилье в силу присущих ему характеристик – недвижимого характера, определенной стандартности, легкой оценки, наличием ликвидного рынка недвижимости – выступает идеальным обеспечением по всем обязательствам. Кроме того, обеспечение финансовых обязательств семьи собственным

жильем и потенциальная угроза его потери является сильнейшим мотивирующим фактором своевременного исполнения обязательств.

Товаром (услугой) на рынке является кредит, предоставляемый для финансирования приобретения жилой недвижимости, обеспечением возврата которого наряду с будущим доходом заемщика выступает залог приобретаемого жилья. Основными характеристиками данного товара, как и любого другого кредита, являются: срок кредитования, процентная ставка (ее величина и тип), план погашения кредита, требования по первому взносу.

Спрос на рынке ипотек формируют потребители – семьи, традиционно называемые в экономической литературе домашними хозяйствами. Источником погашения домашними хозяйствами кредитов являются получаемые членами семьи доходы. Мотивацией потребителей является повысить качество своих жилищных условий путем приобретения нового жилья за счет средств кредита.

Основная роль ипотечного кредитования в системе рыночных отношений заключается в разрешении противоречия между ожиданиями, задаваемыми стандартами жизни и планами потребления домашних хозяйств, и их текущими доходами и сбережениями. В этом заключается экономическая сущность ипотеки. Именно дисбаланс между текущими доходами и потребительскими стандартами, возникающий вследствие высокой стоимости такого товара, как жилье, и делает востребованным ипотечное кредитование в хозяйственном обороте.

Спрос на ипотечные кредиты обладает определенной эластичностью и зависит от стоимости заемных средств и условий их предоставления: при снижении процентных ставок и увеличении сроков кредитования доля расходов на обслуживание ипотечной ссуды в семейном бюджете сокращается и спрос на кредиты растет. При повышении процентных ставок наблюдается обратный процесс. Помимо условий предоставления кредитов спрос во многом зависит от уровня реальных доходов населения, отношения доходов семьи к стоимости квартиры, их динамики и степень пропорционального распределения групп населения по шкале доходов при условии наличия большой категории семей, относящихся к среднему классу.

Предложение на ипотечном рынке создают банки, судосберегательные организации, кредитные союзы, страховые компании. Доля той или иной финансовой организации на рынке ипотечного кредитования во многом зависит от исторического опыта построения национальной системы ипотечного кредитования, включающего механизм финансирования жилищных ипотек, и текущих рыночных

тенденций. Осуществление длительного кредитования возможно благодаря организованной системе ипотечного кредитования. Система ипотечного кредитования – это модель организации взаимодействия между рынком ипотечного кредитования, рынком недвижимости и финансовым рынком.

Ипотечное кредитование оказывает значительное влияние на рынок недвижимости. Развитие ипотечного кредитования, рост предложения ипотечных кредитов, снижение процентных ставок значительно расширяют спрос на недвижимость. Это в свою очередь может привести к повышению стоимости недвижимости. Повышение стоимости недвижимости ведет к сокращению спроса на жилье, однако, расширенное предложение ипотечных ссуд сглаживает эту тенденцию.

С другой стороны, ухудшение условий заимствования, сокращение предложения ипотечных ссуд снижает покупательскую способность и спрос на рынке недвижимости, что ведет к снижению цен на жилье и сокращению спроса на ипотечные кредиты.

Ипотека в России выполняет следующие функции:

- является экономическим инструментом привлечения финансовых средств в сферу материального производства;
- обеспечивает возврат заемных средств;
- стимулирует оборот недвижимого имущества, когда иные способы (купля-продажа и др.) экономически нецелесообразны или юридически невозможны;
- формирует рынок закладных, производных ипотечных ценных бумаг и др.

В ипотеке следует различать два аспекта: юридический и экономический. Юридическое содержание ипотеки состоит в обременении имущественных прав собственности на объекты недвижимости при их залоге. В экономическом отношении ипотека - рыночный инструмент, позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов.

Подводя итог выше сказанному, следует отметить, что успешное формирование и развитие национальных систем ипотечного кредитования практически во всех странах стало возможным благодаря активной политике государства, направленной на прямую поддержку и развитие национальной ипотечной системы [22].

Далее будет проведен анализ статистических данных за период с 2005 по 2014 года.

В условиях кризисных тенденций в экономике России огромную актуальность приобретают вопросы, связанные с

социальной политикой государства. Ипотечное жилищное кредитование выступает не только как важнейший аспект социальной политики, но и как фактор стимулирования спроса населения и предложения. Поэтому в развитых странах государство зачастую принимает меры по поддержке ипотеки, особенно в периоды сложной экономической ситуации [13].

Как одна из форм залога и привлечения денежных средств, ипотека решает важные экономические и социальные задачи. Первые связаны с возможностью привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития производства и строительства недвижимости. Решение социальных задач заключается в возможности обеспечения относительно доступным жильем населения страны [8].

В России рынок ипотечного кредитования является достаточно молодым и активно формирующимся. При этом за десять лет его существования в 2014-2015 годах ожидается второй по счету кризис, после кризиса 2008 года, существенного повлиявшего на банковский сектор в целом и ипотечное кредитование в частности.

Начиная с 2005 года в России, наблюдался активный рост рынка ипотечного кредитования, о чем свидетельствует увеличение объемов выданных ипотечных жилищных кредитов (см. таблицу 1.1.) с 263 561 млн. руб. до 1 764 126 млн. руб. в 2014 году. Растет и задолженность по выданным ипотечным кредитам – с 0,2% до 5% к ВВП в 2014 году, что объясняется длительностью жилищных кредитов.

Таблица 1.1. Динамика показателей объемов ипотечного кредитования за период 2005-2014 года

Показатель	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
ВВП в текущих ценах, млрд. руб.	21 609,80	26 917,20	33 247,50	41 276,80	38 807,20	46 308,50	55 967,20	62 147,00	66 193,70	70 975,80
Объем выданных ипотечных кредитов, млн. руб.	-	263 561	556 399	655 808	152 500	376 331	716 944	1 031 992	1 353 926	1 764 126
Задолженность по выданным ипотечным жилищным кредитам к ВВП, %	0,2	0,9	1,8	2,7	2,6	2,5	2,7	3,2	4	5

Далее будут рассмотрены показатели объема выданных ипотечных кредитов с 2006 по 2014 года, млн. руб. (см. таблицу 1.2. и рисунок 1.1.).

Таблица 1.2. Показатели объема выданных ипотечных кредитов с 2006 по 2014 года

Показатель	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Объем выданных ипотечных кредитов, млн. руб.	263 561	556 399	655 808	152 500	376 331	716 944	1 031 992	1 353 926	1 764 126
Объем задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам, млн. руб.	233 898	611 212	1 049 437	1 010 889	1 129 373	1 478 982	1 997 204	2 648 859	3 528 379

Значительный спад объемов предоставляемых кредитов наблюдался в 2009 году, когда этот показатель снизился на 77% по сравнению с предыдущим годом [1]. Однако после этого наблюдался устойчивый рост предоставленных ипотечных жилищных кредитов.



Рисунок 1.1. Динамика показателей объемов выданных ипотечных кредитов с 2006 по 2014 года, млн. руб.

К настоящему времени объем выданных ипотечных жилищных кредитов за период с 2006 года вырос с 263 561 млн. руб. до 1 764 126 млн. руб., а объем задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам с 233 898 млн. руб. до 3 528 379 млн. руб.

Также стоит отметить долю кредитов на ипотеку в иностранной валюте. В 2005 году данный показатель находился на отметке 45,12% в общем числе ипотечных кредитов, но с течением времени этот показатель упал и в конце концов в 2014 году составил 0,61% (таблица 1.3. и рисунок 1.2.).

Таблица 1.3. Доля кредитов на ипотеку в иностранной валюте

Период	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Доля ипотечных жилищных кредитов, выданных в валюте, в общем объеме выдачи ипотечных жилищных кредитов, %	45,12	31,85	21,27	14,51	6,25	4,06	2,72	1,42	1,12	0,61

Стремительное снижение с каждым годом связано с тем, что курс доллара с годами растет, особенно, в последние годы, когда курс доллара колеблется вокруг отметки в 50 рублей за доллар.



Рисунок 1.2. Доля кредитов на ипотеку в иностранной валюте с 2005 по 2014 года, %

Данные по объемам просроченной задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам с 2005 по 2008 года отсутствуют. Возможно эти показатели не отслеживались ранее, поэтому оценить тенденцию можно только, начиная с 2009 года, после кризиса 2008 года (таблица 1.4. и рисунок 1.3.).

Таблица 1.4. Динамика объемов просроченной задолженности по ипотечным кредитам

Показатель	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Объем просроченной задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам, млн. руб.	-	-	-	-	31 031	41 632	45 327	41 559	39 650	46 097
Объем просроченной задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам в рублях, млн. руб.	-	-	-	-	12 505	23 564	25 946	27 533	25 443	28 954
Объем просроченной задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте, млн. руб.	-	-	-	-	18 526	18 068	19 381	14 026	14 207	17 143

За период с 2009 года объем просроченной задолженности увеличился и в 2014 году составил 46 097 причем в части рублевой составляющей кредитов произошел довольно большой подъем. Стоит обратить внимание, что объем просроченной задолженности в иностранной валюте обычно меньше чем в рублях. Выше уже отмечалось, что это связано с ростом курса валюты.



Рисунок 1.3. Динамика объемов просроченной задолженности по ипотечным кредитам с 2009 по 2014 гг., млн. руб.

В региональном разрезе лидерами по объему выданных кредитов выступают Центральный и Приволжский федеральные округа, в совокупности, занимающие 50,11% рынка (рисунок 1.4.).

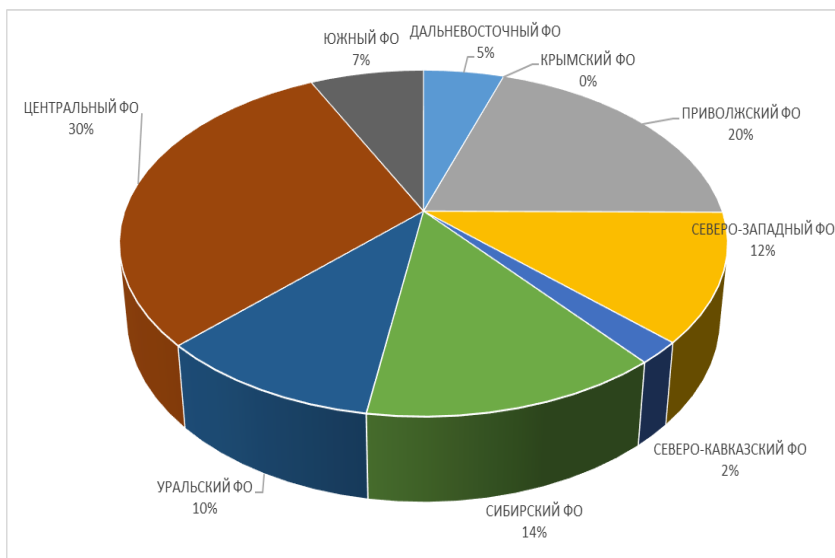


Рисунок 1.4. Доля региона в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в 2014 году, %

Далее рассмотрим основные характеристики кредитов в России в 2005-2014 годах (таблица 1.5.).

Как свидетельствуют данные (таблицы 1.5.), за анализируемый период средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов после кризиса 2008 года снизился и составил 1 876 тыс. руб. В настоящее время эта цифра составляет 1 742 тыс. руб., не дотягивая до размера докризисного периода в 2008 году, хотя данный показатель растет с каждым годом.

Анализируя средневзвешенный срок по выданным ипотечным жилищным кредитам в рублях и иностранной валюте делаем вывод о том, что срок как правило меньше. В обоих вариантах наблюдается рост после кризиса 2008 года, но этот срок не дотягивает до докризисного периода 2008 года, когда были максимальные показатели.

Как свидетельствуют данные (таблицы 1.5.), за анализируемый период минимальная ставка по кредитам в рублях наблюдалась в 2011 году – 11,9%, а по кредитам в иностранной валюте в 2014 году – 9,3%.

Практически в два раза возросло число организаций, предоставляющих ипотечные кредиты – с 376 штук в 2005 году до 629 штук в 2014 году.

Таблица 1.5. Основные характеристики кредитов в России в 2005-2014 годах

Показатель	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, тыс. руб.	-	-	-	1 876	1 172	1 261	1 369	1 492	1 641	1 742
Средневзвешенный срок по выданным ипотечным жилищным кредитам в рублях, мес.	175	182	199	215	198	196	179	180	176	180
Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам в рублях, %	14,9	13,7	12,6	12,9	14,3	13,1	11,9	12,3	12,4	12,5
Количество кредитных организаций, имеющих на своем балансе ипотечную задолженность, шт.	376	498	587	602	584	631	658	667	658	629
Средневзвешенный срок по выданным ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте, мес.	148	180	189	207	140	155	149	135	152	146
Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте, %	11,8	11,4	10,9	10,8	12,7	11	9,6	9,8	9,6	9,3

Анализ соотношения стоимости жилья и среднедушевых доходов населения в разрезе регионов свидетельствует о наличии между ними существенной связи – чем выше уровень доходов населения, тем выше стоимость жилья в данном регионе (рисунок 1.5.). Наибольшая стоимость жилья наблюдается в Центральном федеральном округе (свыше 70 тыс. руб. за кв. метр), наименьшая – в Северо-Кавказском федеральном округе – 31 492 руб. за кв. метр. При этом в СКФО наблюдается наименьший разрыв между доходами населения и стоимостью жилья, что, на мой взгляд, объясняется невысоким уровнем доходов и, как следствие, непопулярностью использования ипотечных средств (доля региона в объеме выданных кредитов составляет только 2% (см. рисунок 1.4.).

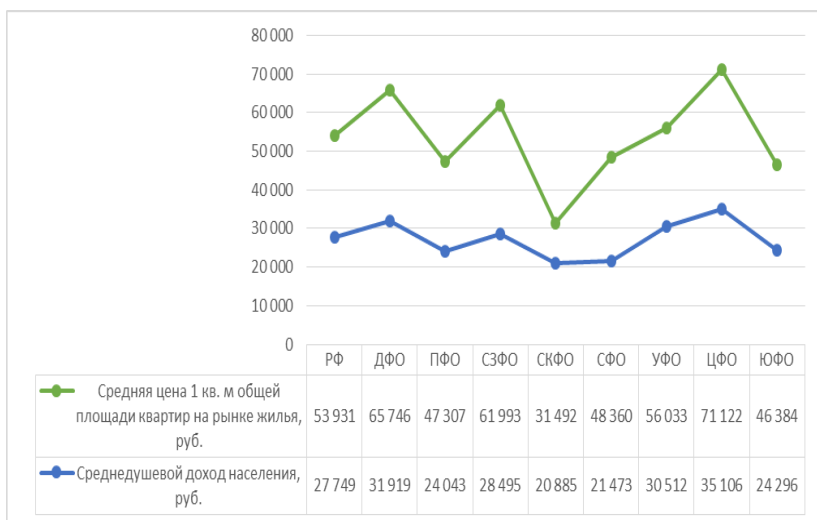


Рисунок 1.5. Соотношение средней стоимости квадратного метра и уровня среднедушевых доходов населения по округам в 2014 году

Далее рассмотрим некоторые показатели рынка жилья и жилищного строительства по регионам РФ в 2014 году (таблица 1.6.).

Анализ основных показателей рынка жилья в разрезе регионов свидетельствует о том, что общая площадь введенного жилья, приходящаяся в среднем на 1 жителя, является самой низкой в Дальневосточном ФО. Стоит отметить, что в Дальневосточном ФО численность постоянного населения является самой низкой в отличие от всех остальных ФО.

Наиболее доступным жильем является в Северо-Кавказском и Уральском федеральных округах. Так, коэффициент доступности жилья, отражающий количество лет, необходимое на покупку жилья, в СКФО составляет 2,26 лет, а в УФО – 2,75 лет. В целом по округам этот показатель не превышает четырех лет, что соответствует общеевропейским показателям. Коэффициент доступности жилья – это величина, которая позволяет оценить, за сколько лет семья со средним доходом сможет накопить на покупку квартиры, если все свои средства направит только на приобретение жилья. Во всем мире принято считать жилье доступным, если этот коэффициент не превышает три года. Не очень доступно жилье при коэффициенте от трех до четырех лет. Приобретение осложнено, если коэффициент равен от четырех до пяти лет. Жилье существенно недоступно при коэффициенте более пяти лет. Причем за рубежом в расчет принимаются более просторные апартаменты – площадью не менее 70 кв. м. По расчетам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, ситуация за последние годы в целом по стране улучшилась. Жилье стало доступнее. Независимые аналитики не столь оптимистичны [21].

Таблица 1.6. Основные показатели рынка жилья и жилищного строительства по регионам РФ в 2014 году

Регион	Численность постоянного населения на 1 января, чел.	Общая площадь введенного жилья, приходящаяся в среднем на 1 жителя, кв. м / чел.	Среднегодовой коэфф. доступности жилья, лет
РФ	146 270 033	0,56	2,92
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФО	6 211 384	0,39	3,09
КРЫМСКИЙ ФО	-	-	-
ПРИВОЛЖСКИЙ ФО	29 717 813	0,57	2,95
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФО	13 847 170	0,59	3,26
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФО	9 659 070	0,49	2,26
СИБИРСКИЙ ФО	19 313 880	0,45	3,38
УРАЛЬСКИЙ ФО	12 276 228	0,65	2,75
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФО	38 944 837	0,59	3,04
ЮЖНЫЙ ФО	14 005 541	0,55	2,86

1.3. Проблемы ипотечного кредитования

В данном пункте будут рассмотрены причины, которые мешают развиваться ипотеке.

Если тщательно разобраться, то кредит на приобретения жилья в России существовал еще с начала 20-го века и в те времена пользовался огромной популярностью. Однако за время советской власти накопленный дореволюционный опыт несколько истощился ввиду своей ненужности.

В Европе, наоборот, механизм ипотечного кредитования внедрялся дольше века, и накопил достаточно опыта, чтобы российские финансовые организации брали с них пример.

В условиях современной нестабильной экономики и только набирающей обороты системы ипотечного кредитования совершенно естественно, что могут возникать различного рода проблемы в обеспечении граждан жильем путем ипотеки, решать которые приходится оперативно, но, к сожалению, далеко не всегда качественно.

Несмотря на то, что в 2014 году ипотечный рынок пошел на спад, в 2015 году, благодаря грамотной государственной политике, предложившей пути решения проблемы, ипотечное кредитование в России продолжило свое развитие. Согласно данным статистики за 2014 год сегодня лишь 10% россиян владеют собственным жильем более 18 кв. м. на одного человека, и только 1% граждан может позволить себе приобрести жилую недвижимость самостоятельно без привлечения заемных средств.

Из этих цифр ясно видно, что взаимоотношение граждан с недвижимостью в России оставляет желать лучшего. А если учесть еще тот фактор, что имеющийся жилой фонд со временем не молодеет и требует капиталовложений для реконструкций и капремонта.

В данной ситуации ясно, что большинство россиян ищет пути решения жилищной проблемы, и тогда ипотека становится взаимовыгодной программой, как для населения, так и для государства. Судя по выпискам из отчетов Комитета по собственности Гордумы, на сегодняшний день в личных квадратных метрах нуждаются более 20 млн. граждан России. Только в Подмоскowie в очереди на жилье стоит более 200 тысяч семей.

Чтобы обеспечить их всех жильем, необходимо в самое ближайшее время построить более 12 млн. кв. м. жилья. Если же в скором будущем в строительной госсфере положение не измениться к лучшему, то для обеспечения граждан по списку квартирами уйдет

около 25 лет. А ипотечное кредитование является единственным гарантированным механизмом по обеспечению граждан необходимой жилплощадью.

Как уже писалось выше, развитие ипотечного кредитования в России развивается медленными темпами. Существует ряд законодательных актов, контролирующих этот процесс. А так как ипотека – направление новое и развивающееся, ежегодно вносятся существенные изменения, поправки и дополнения.

Все это создает ряд проблем, связанных с ипотекой, которые представлены ниже.

В условиях нестабильной экономики 2014 и 2015 годов система ипотечного кредитования в России только набирает обороты, и совершенно естественно, возникают различного рода проблемы развития кредитования и ипотеки, которые необходимо оперативно решать. Но прежде чем искать пути решения любой проблемы, необходимо сначала найти причины ее возникновения.

В 2014 году эксперты попытались выявить проблемы развития ипотечного кредитования в РФ, и найти пути оперативного решения, к 2015 году этот список пополнился. Итак, специалисты выяснили, что ипотека в нашей стране развивается, но пока еще не заняла того места, которое смогло бы помочь населению в решении жилищной проблемы. По их мнению, происходит это по ряду причин, среди которых можно выделить основные из них:

- низкая платежеспособность населения;
- высокий уровень инфляции;
- проблемы, вызванные нестабильной экономической ситуацией;

- высокая стоимость ипотечных кредитов;
- монополизация рынка кредитования;
- недостаточное количество социальных ипотечных программ;
- проблемы, связанные с миграционной политикой.

Рассмотрим каждую из этих проблем в частности и более подробно.

Начнем с низкой платежеспособностью населения.

Недостаточный уровень дохода населения, и вытекающая из этого, низкая платежеспособность – это основные проблемы медленного развития ипотеки в РФ. По оценкам Минэкономразвития РФ, произведенным в период с марта 2014 по март 2015 гг. даже на самых выгодных условиях кредитования, лишь 10% населения нашей

страны могут позволить себе взять ипотеку. При этом в улучшении жилищных условий нуждаются свыше 60% граждан.

Значительно ухудшают положение «серые» зарплаты, но дело не только в этом. Сегодня банки выдают кредиты, учитывая и скрытые доходы населения. Но даже на этих условиях кредитная организация выдаст ипотечную ссуду только в том случае, если размер ежемесячного платежа составит не более 40% семейного дохода заемщика. И желая получить ипотечный кредит, многие заемщики указывают завышенные доходы, не соответствующие реальности, а потом сталкиваются с невозможностью выплат по кредиту.

Чтобы быть способным вносить ежемесячные выплаты по ипотеке и при этом поддерживать оптимальный уровень жизни своей семьи, семейный бюджет должен превышать средний уровень дохода семьи в 2-3 раза. Учитывая, что размер средней заработной платы в России в 2014 году составлял 850\$, а в большинстве регионов этот показатель намного меньше, то ипотечное кредитование для большинства жителей нашей страны недоступно. У данной проблемы нет иного пути решения, кроме как повышение благосостояния граждан РФ.

Далее рассмотрим высокий уровень инфляции.

Несмотря на то, что в последние годы уровень инфляции в России значительно снизился, на фоне стабильной экономики других развитых стран, он все еще остается на достаточно высоком уровне, и лишает возможности желать лучшего. Нашему государству предстоит долгий путь, чтобы достичь стабильности в экономике и постоянства в системе ипотечного кредитования.

У кредитных организаций на фоне инфляционных проблем возникают другие взаимосвязанные трудности:

- с одной стороны, вкладчики из-за нестабильности экономики не хотят рисковать своими деньгами, и не держат свои средства на депозитах, ставки которых ниже инфляции;
- с другой стороны, доходы потенциальных клиентов банка растут медленнее, чем уровень инфляции;
- с третьей стороны, из-за малого числа вкладчиков снижается уровень услуг по ипотечному кредитованию.

Таким образом, ипотека развивается не как массовый продукт, а как предложение лишь для отдельных категорий населения со стабильной работой и высоким уровнем дохода. А количество таких людей среди нуждающихся в жилье составляет менее 1%! Путь решения – бороться с инфляцией и повышать уровень экономики.

Рассматривая проблемы, вызванные нестабильной экономической ситуацией, отмечаем, что по сути, ипотека – это долгосрочный кредит, измеряющийся не годами или месяцами, а десятилетиями. Кредитные организации, предоставляющие гражданам ипотечные займы, вкладывают свои деньги на срок в среднем от 10 до 20 лет. Чтобы быть способными предложить столь длительные проекты, банкам требуется некая гарантия экономической стабильности. Да и заемщики хотят быть уверенными, что смогут выплачивать кредит в течение длительного периода времени.

Экономика нашей страны во многом зависит от общемировых цен на ресурсы и от экономической ситуации в мире в целом. Сегодня доходы нашего государства и каждого отдельного гражданина то падают, то повышаются, подвергаясь резким изменениям в условиях мирового кризиса и введения или снятия санкций. Поэтому на сегодняшний день никто не может дать гарантий о финансовой стабильности в России.

Вследствие этого, предоставление долгосрочных ипотечных займов сопряжено для банков с большими рисками, и чтобы обезопасить себя и нивелировать всевозможные риски, кредитные организации вынуждены компенсировать возможные потери высокими процентными ставками. А выплату высоких процентов по кредиту, опять же, могут себе позволить лишь малый процент граждан, которые к тому же защищены только государством и законом «Об ипотеке». Путь решения данной проблемы развития ипотечного кредитования заключается в стабильности экономической и политической ситуации стране.

Говоря о высокой стоимости ипотечных кредитов прежде всего отмечаем, что из двух предыдущих причин недостаточного развития ипотеки в России, вытекает еще одна, не менее важная, проблема жилищного кредитования в нашей стране – это высокие процентные ставки по ипотеке. В 2013 году средний процент по ипотеке составлял 13%, в 2014 – 15%, а в 2015 году стоимость ипотечного кредитования взлетела до 20%. Переплата по ипотеке при таких показателях будет очень большой и может достигать до 200%, если заемщик оформит ссуду на 25-30 лет.

Эксперты прогнозировали падение спроса на ипотечные кредиты и повышение ставок до 18-20% ко второму кварталу 2015 года. В некоторых крупных банках минимальные ставки по ипотеке ещё до Нового года достигли 17-25%. К февралю средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, которая ещё в октябре не превышала

12,5%, подскочила до 14,16%. Одновременно возросли требования банков к заёмщикам: к концу года почти 80% заявок получили отказ.

Неудивительно, что при таком бурном росте цен на ипотечные продукты спрос на них упал, составив в феврале меньше 30% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Также вполне логично, что и количество ипотечных кредитов резко сократилось. Если январский объём рублёвого ипотечного кредитования ещё превышал аналогичный показатель 2014 года, то уже в феврале было выдано рублёвых кредитов на 10% меньше, чем годом ранее, а валютных ипотечных кредитов – в 5 раз меньше.

Из-за девальвации рубля в особо тяжёлой ситуации оказались заёмщики валютной ипотеки, чьи ежемесячные платежи выросли в 2 раза, а сумма оставшегося долга у многих превысила сумму основного долга, несмотря на исправные выплаты в течение нескольких лет. Почти половина валютных «ипотечников» на данный момент не в состоянии выполнять свои обязательства, причём многие из них даже не обладают возможностью избавиться от долгов в случае продажи залога, так как его стоимость не покрывает суммы долга.

Между тем, для многих россиян ипотека является единственной возможностью улучшить свои жилищные условия. На неё приходится каждая четвёртая сделка по покупке недвижимости. Ипотека составляет 8% всех кредитов в стране, обеспечивая вклад в формирование столь важных для любой экономики «длинных денег». Это значит, что при падении объёмов ипотечного кредитования не только снижается доступность жилья для граждан, но и наносится урон всей экономике.

Снизить стоимость ипотеки, то есть уменьшить процентные ставки финансовым учреждениям не позволяет высокая стоимость привлечения ресурсов – проценты по депозитам должны быть не меньше уровня инфляции, чтобы вкладчикам было выгодно хранить денежные средства в банке. То есть та же ситуация по кругу, о которой мы говорили, освещая проблему инфляции. Соответственно с ростом процентов по депозиту, растут ставки и по жилищным займам.

Правительство РФ в начале 2015 года предложила временные пути решения проблемы: снижение ставки по ипотеке до 13% за счет государственного субсидирования ипотечных кредитов, и рассматривается возможность снижения ставки до 12%. Однако это лишь временное решение.

Программа субсидирования рублёвой ипотеки была утверждена ещё 27 января в рамках антикризисного плана Правительства. Она подразумевает выделение 20 миллиардов рублей до 1 марта 2016 года

в качестве субсидий банкам и Агентству по ипотечному жилищному кредитованию для компенсации недополученных доходов, которые возникнут при выдаче ипотечных кредитов по льготной процентной ставке.

Максимальный размер ипотечного кредита с господдержкой составляет 3 млн рублей для всех субъектов Российской Федерации кроме Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга, где его максимальная величина не должна превышать 8 млн рублей.

Жильё должно приобретаться на первичном рынке на срок не более 30 лет, первый взнос составляет минимум 20%. В рамках данной программы за год должно быть выдано ипотечных кредитов не более чем на 400 миллиардов рублей. Учитывая то, что данная сумма составляет не более 4% от общего объёма ипотечных кредитов, выданных в прошлом году, вряд ли правительственная программа позволит в этом году сохранить объёмы сделок на ипотечном рынке.

Для сравнения, во время похожего кризиса 2009 года объёмы ипотечного кредитования сократились вдвое. Не стоит забывать и тот факт, что на первичном рынке недвижимости заключается в разы меньшее количество сделок, чем на вторичном.

Конечно же, ипотека под 12% - намного лучше, чем под 15 или 18%. Однако давайте попробуем оценить стоимость такого кредита с точки зрения здравого смысла.

Не сложно подсчитать размер суммы, которую необходимо будет выплатить в течение 30 лет в случае получения кредита в размере 8 миллионов рублей под 12% с первоначальным взносом в 20%. Эта сумма составит 25 миллионов рублей, то есть превысит стоимость жилья в 4 раза!!!

Иными словами, гражданин покупает одну квартиру по цене четырёх. Ситуация столь же абсурдная, как если бы при покупке мороженого продавец, вручив вам эскимо, попросил бы заплатить за него сумму, эквивалентную стоимости фургона-рефрижератора, в котором это эскимо приехало с фабрики.

Для сравнения в США и ЕС ещё несколько лет назад ипотечные ставки варьировались в районе 3-4%, а нынче в отдельных странах Европе и вовсе достигли отрицательных значений. Если в рассмотренном нами выше примере переплата по процентам за восьмимиллионный ипотечный кредит составила 17 миллионов рублей, то за аналогичный по стоимости кредит в США она составила бы 4 467 000 рублей, или менее половины суммы основного долга.

Разумеется, подобная парадоксальная ситуация сложилась не только в ипотечном, но и во всех других видах кредитования в России [25].

Говоря о монополизации рынка кредитования стоит отметить, что, к сожалению, до сих пор рынок первичного жилья непрозрачен. В России очень мало строительных компаний, занимающихся возведением многоквартирных жилых домов. Отсутствие здоровой конкуренции между застройщиками приводит к искусственному повышению и удержанию высоких цен на жилую недвижимость. Руководители строительных компаний, желая получить большую прибыль, лишают рядовых граждан возможности приобрести жилье на первичном рынке.

Страдают от этого, в первую очередь, обыкновенные граждане, которые остро нуждаются в жилье, но по существующим ценам не могут себе позволить его приобрести.

В свою очередь, кредитные организации, которые предоставляют жилищные займы, также напрямую зависят в разработке ипотечных программ от цен, диктуемых монопольными строительными компаниями.

Данную проблему можно решить, только снизив цены на недвижимость в новостройках. А, следовательно, необходимо сделать так, чтобы между строительными компаниями развивалась конкуренция, основывались новые организации, специализирующиеся на строительстве зданий.

Чтобы поддержать основание новых организаций, которые будут специализироваться на строительстве жилых многоквартирных зданий, необходимо создавать льготные условия для развития этого перспективного направления бизнеса. Лишь тогда ипотека на первичном рынке станет дешевле и привлекательнее для рядового населения нашей страны.

Ниже будет рассмотрена проблема недостаточности количества социальных ипотечных программ.

Финансисты любят говорить, что в нынешних условиях банки имеют «короткие деньги», то есть вкладчики предпочитают делать депозиты не больше чем на год, а все расчеты между организациями проводятся при помощи безналичного расчета.

Получается, что нехватка наличных средств наблюдается не только в государственных структурах, но и в кредитно-финансовых организациях. Так как бюджет пополнять нечем, то следует активно внедрять другие финансовые инструменты.

В данной ситуации альтернативой являются различные государственные программы в помощь ипотечному кредитованию.

В первую очередь в развитии ипотечного кредитования должно быть заинтересовано государство. Банки основную прибыль получают за счет разницы между предложением своих средств и их правильным размещением. А при формировании стабильного кредитного портфеля ипотека для них наименее выгодна, так как прибыль там ожидается через длительный период времени.

В краткосрочных потребительских кредитах банки заинтересованы гораздо больше, так как затраты на них быстро окупаются, зачастую по весьма выгодным процентным ставкам.

Таким образом, если государство не будет активно учувствовать в развитии ипотечного кредитования и внедрять альтернативные и привлекательные для населения льготные программы, процесс популяризации ипотечного кредитования будет и дальше идти крайне медленными темпами [16].

Ипотечные кредиты, помимо решения жилищной проблемы, являются инструментом решения различных социальных задач. Правительство РФ разработало целый ряд льготных ипотечных программ для военнослужащих, молодых семей, работников полиции и МВД, молодых специалистов, ученых и учителей. Однако, как показывает практика, все эти программы требуют существенных доработок. В скором времени государство должно разработать аналогичные программы для молодых врачей и многодетных семей. Пока что эти социально незащищенные категории граждан вынуждены оформлять ипотеку на общих условиях.

Для населения программы льготного ипотечного кредитования, безусловно, являются существенной помощью. А вот банки вовсе не заинтересованы в появлении социальных программ, так как такие займы не являются для них рентабельными. Кредитные организации предлагают льготные ипотечные кредиты только при условии, что государство компенсирует финансовые потери от льгот, предоставленных заемщику. Поэтому данным категориям граждан остается надеяться только на государственную поддержку.

Также существуют проблемы, связанные с миграционной политикой.

Займы на приобретение или строительство жилья пользуются все большей популярностью, однако не во всех регионах. В настоящее время можно заметить существенную разницу уровня жизни в Московской и Ленинградской областях и в других регионах. В условиях свободной экономики все больше населения мигрирует из

тех регионов, где они родились в более благополучные экономические центры, тем самым увеличивая спрос на недвижимость, а соответственно и на ипотечное кредитование в более развитых регионах.

А значит, высокие цены жилье в Москве, Санкт-Петербурге и других крупных городах России еще больше увеличиваются. Поэтому стоимость ипотеки так резко отличается по регионам страны. Повышение уровня жизни в регионах, развитие всех областей и выравнивание доходов, выделение государственных субсидий на строительство и покупку недвижимости в регионах могло бы привести к расширению географии повышенного спроса на ипотечное кредитование.

Подводя итоги, можно сказать, что в России все еще много проблем, мешающих активному развитию ипотеки. А решение проблем ипотечного кредитования – это комплексная задача, затрагивающая различные сферы экономики, политики, социального, строительного и миграционного сектора, развитие банковских продуктов и многое другое. Решить все эти проблемы оперативно не получится, для этого необходимо длительное время.

Однако будущее жилищного кредитования в России выглядит довольно оптимистично, и рано или поздно экономика нашего государства обязательно дойдет до того уровня, когда ипотечное кредитование в равной степени будет выгодно и банкам, и широкому кругу населения. Будем надеяться на лучшее [31]!

Выводы по разделу

На основании материалов о роли и месте банковского ипотечного кредитования в современной России делаем вывод, что необходимо государственное регулирование сферы ипотечного кредитования по причине значимости данного сектора для эффективного развития экономики в условиях кризисных тенденций.

На основании данных статистического анализа современного состояния рынка ипотечного кредитования можно определить основные факторы, препятствующие его активному развитию:

- 1) высокие процентные ставки по ипотечным кредитам;
- 2) нехватка финансовых ресурсов в виде «длинных» денег и сложность прогнозирования экономической ситуации на длительную перспективу [10]. У банков основными источниками финансовых средств для финансирования ипотеки являются либо государственные средства, получаемые через Агентство по ипотечному жилищному

кредитованию, либо вклады населения [15]. В условиях макроэкономической нестабильности, падения нефтегазовых доходов бюджета, девальвации национальной валюты возможно сокращение поступлений из указанных источников.

3) неразвитость рынка банковских услуг, заключающаяся в высоком уровне монополизма государственных банков, имеющих преимущества перед коммерческими банками. По данным Центрального Банка России [3], на долю ведущих государственных банков («Сбербанк России», «Газпромбанк» и «ВТБ 24») приходится около 2/3 выданных ипотечных кредитов.

Таким образом, в условиях нарастания кризисных тенденций в экономике, ориентируясь на опыт развитых стран, необходимо говорить о поддержке ипотечных программ и в нашей стране. Покупка жилья стимулирует строительные организации расширять объемы предложения, увеличивается спрос на стройматериалы, мебель, услуги ремонтных бригад. Это позволяет создавать дополнительные рабочие места, увеличивать совокупный доход, что является хорошим стимулом к росту экономики [12].

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОРГАНИЗАЦИИ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ КРЕДИТОСПОСОБНОСТИ ИПОТЕЧНОГО ЗАЕМЩИКА

2.1. Общая характеристика банка Санкт-Петербург и его деятельности в сфере ипотечного кредитования

Банк "Санкт-Петербург" – российский коммерческий банк, созданный в форме публичного акционерного общества, основан в 1990 году [28]. Осуществляет свою деятельность на территории Санкт-Петербурга, Ленинградской области, Москвы и Калининграда. Это – третий по величине банк г. Санкт-Петербурга и один из самых больших банков на северо-западе России. Головной офис расположен в Санкт-Петербурге [29].

Приоритетные направления деятельности банка – кредитование, расчетно-кассовое обслуживание, обслуживание юридических и физических лиц, операции на валютном рынке, рынке межбанковских кредитов, операции с ценными бумагами [27]. Благодаря активному внедрению новых услуг Банк «Санкт-Петербург» занял одно из лидирующих мест в формирующейся банковской системе города.

По результатам ежегодной финансовой отчетности Банк в течение последнего десятилетия демонстрирует устойчивость и стабильность на всех основных рынках финансовых услуг. Благодаря правильно избранной стратегии, последовательной финансовой политике, приверженности ценностям цивилизованного ведения бизнеса Банк на протяжении многих лет сохраняет репутацию сильного и надежного партнера [19].

В период общеэкономических кризисов 1996–1998 годов Банк «Санкт-Петербург» не уступил своих позиций, неизменно предоставляя клиентам качественные финансовые услуги. Банк продолжал оказывать финансовую поддержку значимым отраслям городского хозяйства, в частности, развивая долгосрочные кредитные программы. Для этих целей Банком «Санкт-Петербург» совместно с Объединенным Ирландским банком была разработана и в 1997 году введена в действие система управления кредитными рисками.

В июне 1998 года «Санкт-Петербург» первым среди городских банков получил разрешение Центробанка России на выдачу наличных денег с «карточных» счетов. Банк активизировал кредитование расчетного и валютного счетов импортера, кредиты с использованием пластиковых карт и другие кредитные услуги.

К началу 2000 года «Санкт-Петербург» оказывал более 600 видов услуг, успешно применяя индивидуальный подход к обслуживанию клиентов и гибкую тарифную политику.

Сегодня Банк по-прежнему строит свою работу на принципах открытости и прозрачности бизнеса, что регулярно подтверждают показатели финансовой отчетности, активная бизнес-позиция Банка позволяет ему развивать сотрудничество с международными финансовыми институтами, открывает новые перспективы для наращивания межбанковских операций, торгового финансирования и кредитования. В 2007 году Банк сделал существенный шаг в своем развитии, успешно осуществив IPO (первичное размещение акций), и привлек 274 млн долларов США. Книга заявок на покупку акций Банка была переподписана в семь раз, что стало рекордом среди российских компаний аналогичного размера, когда-либо проводивших IPO.

Успешный опыт ведущих европейских банков положен в основу современной бизнес-стратегии Банка «Санкт-Петербург». Клиентская политика Банка ориентирована на построение долгосрочных позитивных взаимоотношений с потребителем. В ее основу положены принципы надежности банка, индивидуального подхода к клиенту, мобильности обслуживания и оперативной реакции на потребности потребителя. Активный рост клиентской базы «Санкт-Петербурга» сопровождается увеличением доли клиентов «среднего» сегмента рынка. Особый акцент сделан на усилении позиций розничного бизнеса: Банк нацелен на развитие интернет-банкинга, расширение филиальной сети, совершенствование сервиса по пластиковым картам, эквайринг, расширение кредитных предложений физическим лицам, в частности, активное развитие ипотечных программ.

Способность Банка оперативно реагировать на потребности рынка, соблюдение принципов корпоративного управления, стратегическая направленность на сохранение высоких темпов роста являются ключевыми факторами, позволяющими прогнозировать успешное будущее Банка «Санкт-Петербург».

Ключевые показатели:

- 1) ведущий частный универсальный банк Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- 2) клиентская база более 1.4 миллиона физических лиц и 55 000 юридических лиц;
- 3) 48 филиалов и дополнительных офисов (преимущественно в Санкт-Петербурге);

- 4) банк занимает 16-ое место по активам и 17-ое по вкладам физических лиц среди российских банков;
- 5) банк не зависим от финансово-промышленных групп;
- 6) первый российский частный банк, успешно осуществивший первичное размещение акций (ИПО) в конце 2007 года [24].

Ипотека является стратегически важным продуктом для банка. В настоящее время существуют следующие ипотечные программы кредитования:

- 1) стандарт, стандарт – 1 документ;
- 2) партнер;
- 3) коммерческая ипотека – первичный рынок;
- 4) квартира, квартира – 1 документ;
- 5) жилой дом;
- 6) земельный участок;
- 7) коммерческая ипотека – вторичный рынок [6].

Отметим программы “стандарт – 1 документ” и “квартира – 1 документ”. Данные ипотечные программы кредитования были утверждены в 2013 году и по этим программам заемщикам из числа физических лиц предоставляется возможность получать кредит только по одному документу.

В течение 2014 года выдано кредитов на общую сумму 15 595 млн. руб.

По итогам 2014 года банк занимает 10 место в рейтинге крупнейших ипотечных банков России [2].

В минувшем году банк активно работал с застройщиками и агентствами недвижимости. Ключевыми направлениями повышения эффективности стала оптимизация организационной структуры бизнеса ипотечного кредитования и стандартизация типовых функций. Во втором квартале 2013 года произведена централизация андеррайтинга, что позволило ввести единые стандарты рассмотрения заявок и увеличить скорость принятия решений. В третьем квартале завершён второй этап централизации: обработка заявок, поступающих в банк по электронным каналам связи. В итоге данных мероприятий срок рассмотрения заявок на ипотечное кредитование сокращен с 5 до 3 дней, что является одним из лучших показателей на рынке [4].

Банк получил ряд наград за последние годы. К примеру, в 2013 году он получил награды за динамику ипотечного кредитования и за высокие результаты действия на рынке, а также стал лауреатом премии “Доверие потребителей - 2013” в номинации “Лучший ипотечный банк”. В 2014 году банк стал лауреатом в номинации

«Лучший банк на первичном рынке», получен диплом рейтингового агентства «Эксперт РА» за вклад в развитие ипотеки. Также стал лауреатом премии «Доверие потребителя - 2014» среди банков, работающих с ипотекой в Санкт-Петербурге [23].

2.2. Анализ методов оценки кредитоспособности ипотечного заемщика

В данном пункте будут анализироваться методики оценки кредитоспособности ипотечного заемщика, а именно, андеррайтинг и андеррайтинг на основе скоринга [14].

Стоит отметить, что вторая методика андеррайтинга на основе скоринга применяется в банке Санкт-Петербург.

Кредитоспособность клиента в банковской практике фигурирует как один из основных объектов оценки при определении целесообразности и форм кредитных отношений.

Перечень элементов кредитоспособности заемщика и показателей, их характеризующих, может быть более широким или сокращенным в зависимости от целей анализа, видов кредита, сроков кредитования, состояния кредитных отношений банка с заемщиком. Оптимальные или допустимые значения таких показателей должны дифференцироваться в зависимости от деятельности заемщика, конкретных условий сделки и пр.

На сегодняшний день существует несколько основных методик оценки кредитоспособности клиентов. Системы отличаются друг от друга количеством показателей, которые применяются в качестве составных частей общей оценки заемщика, а также разными подходами к характеристикам и приоритетностью каждого из них.

Большинство российских банков, выдающих ипотечные кредиты, проводит андеррайтинг заемщиков, при котором происходит оценка вероятности погашения кредита, предполагающая анализ платежеспособности потенциального клиента в порядке, установленном банком, а также принятие положительного решения по заявлению на ипотечный кредит или отказ в предоставлении ссуды.

Операциями по ипотечному кредитованию физических лиц в банке занимается достаточно широкий круг банковских подразделений: юридическая служба, служба безопасности, отдел ценных бумаг, отдел жилищного строительства и пр. Это свидетельствует о степени сложности и трудоемкости процедуры андеррайтинга, ход которой каждый банк разрабатывает

самостоятельно, выбирая критерии оценки и условия предоставления ипотечных кредитов.

Наиболее важный момент в процессе андеррайтинга – оценка платежеспособности клиента с точки зрения возможности своевременно осуществлять платежи по кредиту. Для выполнения данной оценки консолидируется информация о трудовой занятости и получении заемщиком доходов, а также о его расходах. После этого делается вывод – сможет ли он погасить кредит. Одновременно с этим выдается заключение, является ли закладываемое имущество достаточным обеспечением для предоставления ссуды или нет.

При ипотечном кредитовании сотрудники банков включают в методику определения кредитоспособности заемщика и величины кредитного риска дополнительные количественные и качественные характеристики.

Среди количественных характеристик – отношение общей суммы ежемесячных обязательств заемщика к совокупному семейному доходу за тот же период, а также достаточность денежных средств (исходя из расходов на содержание).

Качественные характеристики включают доходы заемщика, стабильность занятости, кредитную историю, обеспечение кредита и т. п.

Оценивая методику андеррайтинга, можно сделать вывод, что здесь применяется системный подход к анализу ссудозаемщика.

Развитие технологии андеррайтинга идет по пути перехода к балльной оценке заемщика – скорингу, когда принадлежность заемщика к той или иной группе по каждому из оцениваемых признаков оценивается определенным числом баллов, а сумма баллов по всем признакам дает общую оценку.

Скоринговая оценка заемщика (скоринг заемщика) представляет собой инструмент оценки кредитоспособности заемщика, исходя из его социального, профессионального и имущественного положения, а также параметров сделки, в основе которого лежит математический алгоритм расчета вероятности дефолта заемщика, основанный на статистических данных.

Скоринг выделяет те характеристики, которые наиболее тесно связаны с надежностью или, наоборот, с ненадежностью клиента.

Анализ показателей заемщика осуществляется на основании сведений, указанных в анкете – заявлении на кредит, и документов, представляемых заемщиком в банк, в соответствии с требованиями внутренних нормативных актов по кредитным программам.

Перечень обязательных документов для подтверждения сведений, указанных в анкете – заявлении, устанавливается требованиями внутренних нормативных актов по конкретным кредитным программам. Показатели по сведениям, подтверждение которых не является обязательным (т.е. документы не входят в обязательный перечень по конкретной кредитной программе), оцениваются на основании сведений, указанных заемщиком в анкете-заявлении.

Техника кредитного скоринга представляет собой оценку в баллах характеристик, позволяющих с достаточной достоверностью определить степень кредитного риска при предоставлении потребительской ссуды тому или иному заемщику.

Следует отметить, что из анкеты-заявления, заполненной заемщиком, для оценки берутся порядка десяти характеристик, а остальные данные хранятся в статистической базе для дальнейшего обновления и анализа скоринга.

На текущий момент российские банки оценивают такие характеристики, как доход, количество иждивенцев, наличие в собственности автомобиля (при этом различают автомобиль отечественного и иностранного производства, обязательно учитывая срок, прошедший с момента его выпуска), наличие земельного участка (рассматривается его площадь и удаленность от центра города), стаж работы, должность, образование. Несомненно, сегодня это основные параметры, по которым можно определить степень кредитоспособности физического лица.

Непрерывная корректировка скоринговой методики позволит расширить и изменить перечень оцениваемых характеристик, и те клиенты, которые сегодня попадают в группу ненадежных заемщиков, при последующем анализе кредитной деятельности, возможно, будут отнесены к другой группе заемщиков.

2.3. Преимущества и недостатки методов оценки кредитоспособности ипотечного заемщика

Большинство российских банков, выдающих ипотечные кредиты, проводит андеррайтинг заемщиков с использованием списка вопросов, которые ставят перед своими потенциальными заемщиками зарубежные банки. В основе принятия решения о выдаче кредита лежит сопоставление информации о потенциальном заемщике с информацией о невозвращенных кредитах или задержках платежей. Помимо того, что список вопросов для андеррайтинга перенесен в

российскую практику без критического осмысления, недостатком такого подхода являются его ориентированность на ретроспективную информацию, что в условиях динамично изменяющейся экономики неизбежно приводит к ошибкам. Также к минусам данной оценки нужно отнести трудоемкость ее выполнения, требующая особой квалификации банковских сотрудников. Большинство банков предпочитают компенсировать кредитный риск с помощью повышения процентной ставки. Используют и другие методы, применение которых не требует больших затрат времени и труда.

Следует отметить, что понимание целесообразности и актуальности использования более совершенных методик возникает чаще всего у тех банков, кредитование физических лиц в которых реализовано в качестве массовой услуги.

Если же банк планирует разворачивать масштабную программу, то для того чтобы преуспеть на рынке в условиях постоянного ужесточения конкуренции и, как следствие, сокращения доходности, необходимо искать пути сокращения операционных расходов и минимизации рисков.

Положительной стороной методики является возможность банка к любому потенциальному заемщику выработать индивидуальный подход, в рамках которого будет учтено необходимое количество характеристик.

В настоящее время банки уделяют большее внимание количественному анализу кредитоспособности заемщика, а не качественному. Качественный анализ проводится только в ходе собеседования (интервью) с потенциальным заемщиком на начальных этапах кредитования. Совершенствование качественных методик и обязательное их применение при оценке кредитоспособности заемщика банка лишь увеличит качество результатов оценки. При качественном анализе кредитоспособности необходимо уделять внимание не только самому потенциальному заемщику, но и экономической ситуации в стране.

В методике скоринга отмечаем следующие преимущества и недостатки.

Негативными аспектами скоринга являются невозможность оперативной смены или корректировки методики оценки, уязвимость методики оценки по отношению к мошенничеству клиента или недобросовестности кредитных работников.

Говоря о преимуществах скоринга отмечаем следующие:

- 1) снижение уровня невозврата кредита, быстрота и беспристрастность принятия решений;

- 2) возможность эффективного управления кредитным портфелем;
- 3) отсутствие длительного обучения сотрудников кредитного департамента;
- 4) возможность провести экспресс-анализ заявки на кредит в присутствии клиента.

Использование балльных систем оценки кредитоспособности - это наиболее объективный и экономически обоснованный процесс принятия решений. В методиках необходимо учитывать такую проблему балльных систем оценки кредитоспособности, как то, что они должны быть статистически тщательно выверены и требуют постоянного обновления информации, что может быть дорого для банка. Поэтому небольшие банки, как правило, не разрабатывают собственных моделей анализа кредитоспособности клиентов из-за высокой стоимости их подготовки и ограниченной информационной базы [9].

Выводы по разделу

В данном разделе была дана общая характеристика банка Санкт-Петербург и его деятельности в сфере ипотечного кредитования. Также проанализированы методы оценки кредитоспособности ипотечного заемщика и приведены преимущества и недостатки этих методов.

Банк Санкт-Петербург - это третий по величине банк г. Санкт-Петербурга и один из самых больших банков на северо-западе России. Деятельность банка насчитывает множество направлений, а именно, кредитование, расчетно-кассовое обслуживание, обслуживание юридических и физических лиц и т.п. В течение последнего десятилетия банк демонстрирует устойчивость и стабильность на всех основных рынках финансовых услуг. В период общеэкономических кризисов 1996–1998 годов Банк «Санкт-Петербург» не уступил своих позиций, неизменно предоставляя клиентам качественные финансовые услуги. Сегодня Банк по-прежнему строит свою работу на принципах открытости и прозрачности бизнеса. Клиентская политика Банка ориентирована на построение долгосрочных позитивных взаимоотношений с потребителем. Одним из стратегически важных продуктов для банка является ипотека. У банка есть много программ по ипотечному кредитованию, в том числе и тех, для которых требуется только один документ. В 2014 году выдано кредитов на общую сумму 15 595 млн. руб. и по его итогам банк занимает 10 место

в рейтинге крупнейших ипотечных банков России. Стоит отметить усердную работу банка по улучшению организационной структуры бизнеса ипотечного кредитования, а также ряд наград в этой сфере.

Были проанализированы два метода оценки кредитоспособности ипотечного заемщика: андеррайтинг и андеррайтинг на основе скоринга. Отметим, что вторая методика применяется в банке Санкт-Петербург. При андеррайтинге заемщиков происходит оценка вероятности погашения кредита, предполагающая анализ платежеспособности потенциального клиента в порядке, установленном банком, а также принятие положительного решения по заявлению на ипотечный кредит или отказ в предоставлении ссуды. Процедура андеррайтинга - это сложная и трудоемкая процедура, ход которой каждый банк разрабатывает самостоятельно, выбирая критерии оценки и условия предоставления ипотечных кредитов. Для выполнения данной оценки komponуется информация о трудовой занятости и получении заемщиком доходов, а также о его расходах, после чего решается, будет ли погашен кредит. Оценивая данную методику, можно сделать вывод, что здесь применяется системный подход к анализу заемщика. Развитие технологии андеррайтинга идет по пути перехода к балльной оценке заемщика – скорингу, когда принадлежность заемщика к той или иной группе по каждому из оцениваемых признаков оценивается определенным числом баллов, а сумма баллов по всем признакам дает общую оценку. Скоринговая оценка представляет собой оценку кредитоспособности заемщика, исходя из его социального, профессионального и имущественного положения, а также параметров сделки, в основе которого лежит математический алгоритм расчета вероятности невыполнения обязательств заемщика, основанный на статистических данных. Техника кредитного скоринга представляет собой оценку в баллах характеристик, позволяющих с достаточной достоверностью определить степень кредитного риска при предоставлении потребительской ссуды тому или иному заемщику.

Говоря о недостатках и преимуществах методов оценки кредитоспособности ипотечных заемщиков отмечаем, что список вопросов для андеррайтинга перенесен в российскую практику без критического осмысления и недостатком такого подхода являются его ориентированность на ретроспективную информацию, что в условиях динамично изменяющейся экономики неизбежно приводит к ошибкам. Также к минусам данной оценки нужно отнести трудоемкость ее выполнения, требующая особой квалификации банковских сотрудников. Положительной стороной методики является

возможность банка к любому потенциальному заемщику выработать индивидуальный подход, в рамках которого будет учтено необходимое количество характеристик. В методике скоринга отмечаем следующие преимущества и недостатки. Негативными аспектами скоринга являются невозможность оперативной смены или корректировки методики оценки, уязвимость методики оценки по отношению к мошенничеству клиента или недобросовестности кредитных работников. Говоря о преимуществах скоринга отмечаем следующие: снижение уровня невозврата кредита, быстрота и беспристрастность принятия решений; возможность эффективного управления кредитным портфелем; отсутствие длительного обучения сотрудников кредитного департамента; возможность провести экспресс-анализ заявки на кредит в присутствии клиента.

3. ДИНАМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА КРЕДИТОСПОСОБНОСТИ ИПОТЕЧНОГО ЗАЕМЩИКА

3.1. Обоснование необходимости и базовых принципов динамической оценки кредитоспособности ипотечного заемщика

Для банков, формирующих портфели ипотечных жилищных кредитов, отсутствие методов и обоснованных технологий оценки, мониторинга и управления этими портфелями представляет серьезную проблему. Методы портфельного управления, используемые в банковской практике, не учитывают характерных особенностей ипотечных жилищных кредитов как портфельного актива:

- ипотечный кредит представляет собой «самоистощающийся» актив, так как его стоимость убывает с течением времени по мере погашения [11];
- каждый ипотечный кредит может быть интерпретирован как совокупность распределенных во времени потоков платежей с разным уровнем риска;
- долгосрочный характер кредитов диктует необходимость переоценок при изменениях рыночных условий;
- даже при стабильности процентных ставок на финансовых рынках цена и риск каждого ипотечного кредита изменяются в зависимости от рыночной стоимости объекта залога и соотношения стоимости залога и остатка долга;
- каждый ипотечный кредит как единица портфельного актива уникален.

В условиях нестабильности финансово-экономической системы проблема оценки качества портфелей ипотечных кредитов, сформированных коммерческими банками, является особенно актуальной в силу существенной зависимости между состоянием экономики и способностью населения регулярно в течение длительного времени выплачивать в счет погашения кредита суммы, составляющие значительную часть семейного бюджета.

Можно выделить два подхода к оценке качества портфеля ипотечных кредитов:

- интегральный, предполагающий оценку характеристик портфеля как единого целого без детального анализа отдельных кредитов;

- дифференцированный, базирующийся на подробном изучении характеристик каждого кредита, входящего в состав портфеля.

В зарубежной практике интегральный подход реализован рейтинговым агентством Standard & Poor's. Оценка качества портфеля ипотечных кредитов представляет собой услугу, заключающаяся в анализе и оценке различных структур финансирования, которые клиент предполагает использовать.

Оценка основывается на предположении, что любой портфель ипотечных кредитов со временем подвержен определенным потерям вследствие дефолта по части входящих в него кредитов. Для оценки предполагаемой величины потерь используется понятие «эталонный» портфель ипотечных кредитов.

Представление об эталонном портфеле формируется на основе анализа рынка ипотечного кредитования в целом: с этой целью аналитики собирают сведения относительно типичных критериев андеррайтинга, размеров ипотечных кредитов, соотношения размеров основного долга по таким кредитам и стоимости обеспечивающей их недвижимости (loan-to-value ratio, LTV), о характерной частоте просрочек и дефолтов по ипотечным кредитам и т.п.

Условиями, при которых применение интегрального подхода к оценке качества портфеля ипотечных кредитов эффективно, являются:

- наличие развитого рынка ипотечного кредитования с большим числом ипотечных кредитных продуктов, что позволяет формировать однородные по срокам, объемам и составу заемщиков портфели кредитов;

- высокий уровень стандартизации параметров ипотечных кредитных продуктов;

- наличие развитого финансового рынка и сформировавшейся структуры процентных ставок по срокам и уровням риска;

- значительное число банков, предоставляющих ипотечные кредиты, позволяющее избежать возникновения монопольных эффектов;

- существование больших массивов статистической информации по проблемным кредитам.

Необходимость контроля состояния активов диктует необходимость разработки подходов, позволяющих банкам контролировать состояние портфелей ипотечных кредитов и дисциплины их обслуживания независимо от состояния рынка, тем более, что причины изменения качества ипотечного кредита могут быть связаны не только с изменением характеристик рынка в целом,

но и с изменением характеристик заемщика и/или характеристик залога.

Оценка качества ипотечного кредита в течение срока его существования должна производиться по двум направлениям:

1) определение фактической степени соответствия размера кредита и процентных платежей по нему платежным возможностям заемщика;

2) определение фактического уровня обеспеченности кредита стоимостью заложенного имущества.

В качестве показателя степени соответствия кредита платежным возможностям заемщика предлагается ориентироваться на отношение максимального объема кредитования, устанавливаемого банком для заемщика с соответствующими характеристиками, к фактической предоставленной сумме кредита. Этот показатель может быть назван коэффициентом кредитования. Значение его всегда положительно. Если банк соблюдает установленные им же самим лимиты кредитования, значение коэффициента кредитования должно быть не меньше единицы, а в случае нарушения лимитов оно стремится к нулю по мере роста величины превышения.

Показателем уровня обеспеченности кредита может служить коэффициент залогового обеспечения, представляющий собой отношение стоимости залогового обеспечения к сумме кредита, то есть представляет собой обратное значение общепринятого показателя LTV, рассчитываемого как отношение сумма долга к стоимости залога. Минимальное значение этого показателя равно 0, что соответствует кредитованию без залога или полной потере стоимости залогового обеспечения, например, в случае действия обстоятельств непреодолимой силы.

При выдаче кредита банк устанавливает его размер, ориентируясь на запрашиваемые заемщиком характеристики кредита (срок, сумма), характеристики заемщика (среднемесячный уровень дохода, наличие иждивенцев, объем обязательств по ранее полученным кредитам) и прошлые данные о нем (стабильность занятости, имущественное положение, возраст, характеристика личности, кредитная история, негативные или компенсирующие факторы по перечисленным позициям,), уровень процентных ставок, стоимость имущества, предоставляемого в залог. Алгоритм расчета лимита кредитования как максимальной суммы, на которую конкретному заемщику может быть предоставлен кредит на запрошенный им срок, показан на (рисунке 3.1.). Расчет выполняется

на основе тех значений используемых параметров, которые имеют место на момент его проведения.

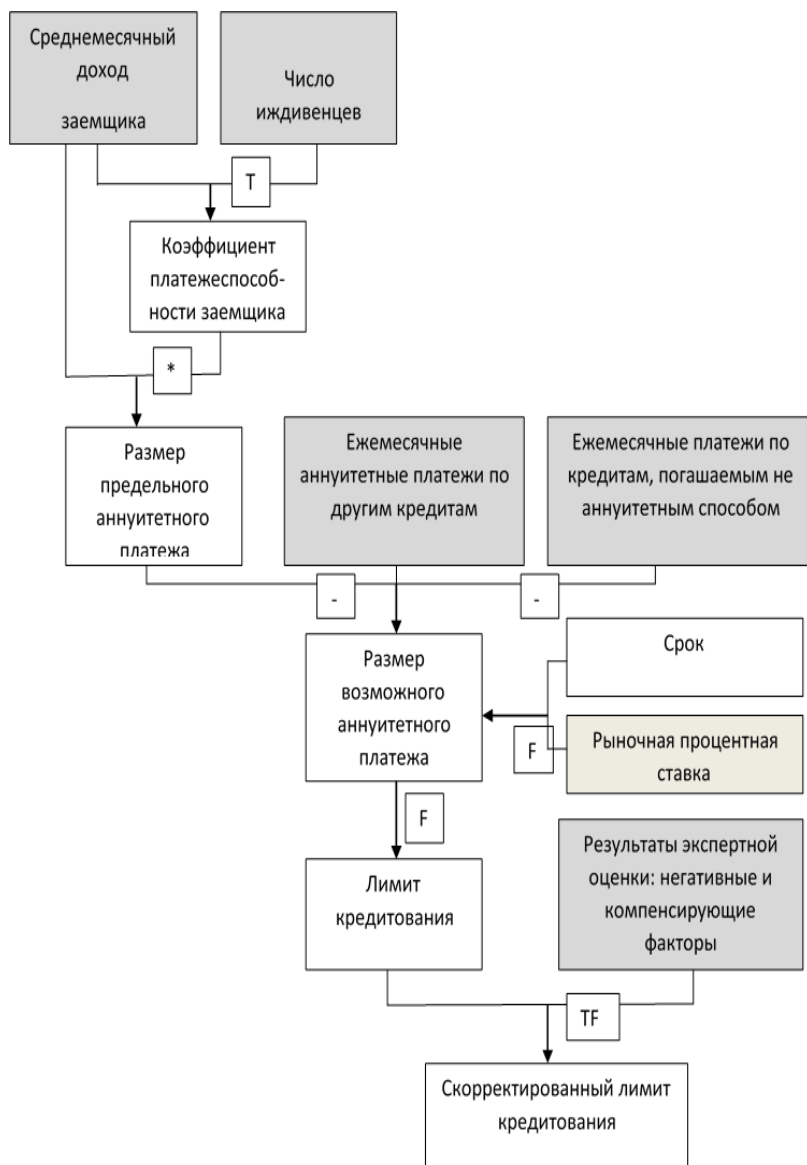


Рисунок 3.1. Алгоритм расчета возможного аннуитетного платежа и лимита кредитования

На рисунке 3.1. приняты следующие обозначения для способов расчета: «Г» – выбор соответствующего значения из таблицы, разработанной банком; «*» - умножение; «-» - вычитание; «F» - расчет по формуле; «TF» - расчет по формуле с использованием значений из таблиц, разработанных банком; цветом выделены характеристики заемщика и рыночные параметры, которые подвержены изменению в течение срока действия кредита, и, таким образом, влияют на качество кредита.

Своевременное выявление кредитов, качество которых с момента выдачи претерпело изменения, является одной из задач мониторинга ипотечного кредитного портфеля и должно обеспечивать банку возможность принятия превентивных мер, направленных на обеспечение соблюдения платежного графика и/или сглаживающих негативные последствия задержки платежей или невозврата кредита.

Необходимость в переоценке платежных возможностей заемщика в течение срока действия кредита может возникнуть не только в связи с фактическим изменением его характеристик, но и в результате поступления новой информации. Отметим, что в результате переоценки платежных возможностей заемщика оценка качества кредита может как ухудшаться, так и улучшаться.

Прогнозирование изменения характеристик заемщика и учета результатов прогнозирования на стадии принятия решения о кредитовании, применительно к отдельному заемщику представляет собой неоправданно трудоемкую и недостаточно целесообразную процедуру, например, по причине быстрого изменения ситуации. Ориентация же на результаты прогнозирования платежных возможностей социальной группы, к которой принадлежит заемщик, может привести либо к дискриминации этой группы, либо к недооценке уровня риска, связанного с ней.

В течение длительного срока действия кредита может происходить изменение уровня рыночных процентных ставок. Известно, что изменение рыночного уровня процентных ставок может существенно отражаться на платежных возможностях и настройках заемщиков. Снижение процентных ставок снижает заинтересованность заемщика в выплате более высоких процентов по уже полученному кредиту и подталкивает его к поиску возможностей перекредитования. Повышение рыночного уровня процентных ставок негативно сказывается на платежных возможностях заемщика. Рост процентных

ставок снижает ценность ранее выданных по более низкой ставке кредитов для банка.

Как известно, при ипотечном кредитовании населения в качестве гарантии погашения кредита банки используют залог недвижимости. Однако, в условиях финансово-экономической нестабильности стоимость заложенного имущества подвергается существенным и трудно прогнозируемым изменениям, что также отражается на качестве кредита.

Описанные выше соображения были положены в основу модели эквивалентных оценок и нашли свое отражение в методике оценки качества ипотечных кредитов.

Смысл модели эквивалентных оценок заключается в том, что в процессе мониторинга качества ипотечных кредитов следует сопоставлять текущие значения эквивалентной суммы кредита, эквивалентного лимита кредитования и текущей стоимости залога.

Эквивалентная сумма кредита представляет собой: приведенное по текущей процентной ставке значение потока платежей, которые в соответствии с платежным графиком должны быть произведены по выданному ранее кредиту до его погашения.

Эквивалентный лимит кредитования представляет собой лимит кредитования для кредита, срок которого равен сроку, оставшемуся до погашения исходного кредита, рассчитанному в соответствии с алгоритмом, приведенным на рисунке 3.1. с учетом текущего уровня процентной ставки и текущих характеристик заемщика.

Зарубежный опыт ипотечного кредитования в докризисном периоде позволил выявить взаимосвязь между долей невозвращенных кредитов, сроком существования кредита и значением LTV. Эта зависимость для кредитов, выданных сроком на 15 лет, наглядно представлена на рисунке 3.2.

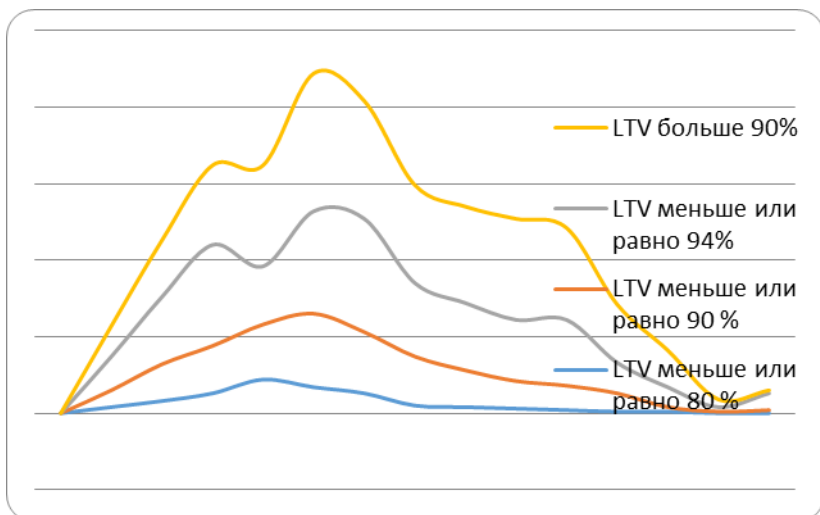


Рисунок 3.2. Зависимость невозвратов ипотечных кредитов, выданных на 15 лет от величины LTV

На рисунке 3.2. хорошо просматриваются следующие закономерности:

1) максимальная доля невозвратов приходится на конец первой трети срока кредитования, что для 15-летних кредитов соответствует пятому- шестому году от даты выдачи;

2) для всех периодов доля невозвратов тем выше, чем больше значение LTV.

Текущая стоимость залога оценивается на основе текущих рыночных цен на недвижимость с учетом изменений состояния заложенного имущества за время с момента выдачи кредита.

Методика оценки качества кредита включает следующие шаги:

- 1) выявление текущих характеристик заемщика;
- 2) определение текущего уровня процентной ставки;
- 3) уточнение характеристик кредита: срока, оставшегося до погашения, и суммы аннуитетного платежа;
- 4) расчет эквивалентного лимита кредитования (ЭЛК);
- 5) расчет эквивалентной суммы кредита (ЭСК);
- 6) обобщенная оценка качества кредита;
- 7) расчет коэффициента кредитования (КК);
- 8) определение текущей стоимости залога (ТСЗ);
- 9) расчет коэффициента залогового обеспечения (КЗО);

10) графическое отображение качества кредита.

Эквивалентный лимит кредитования представляет собой максимальную сумму кредита, которая может быть предоставлена заемщику с учетом его текущих характеристик на срок, равный сроку до погашения исходного кредита. Расчет эквивалентного лимита кредитования производится по используемому в кредитной организации алгоритму.

Эквивалентная сумма кредита рассчитывается по формуле:

$$\text{ЭСК} = АП * \frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r} \quad (3.1.)$$

где $АП$ – сумма аннуитетного платежа по исходному кредиту,

n – срок до погашения исходного кредита в месяцах,

r – текущее значение процентной ставки по кредитам на срок, соответствующий сроку до погашения исходного кредита.

Обобщенная оценка качества кредита делается на основе сопоставления эквивалентного лимита кредитования, эквивалентного размера кредита и текущей стоимости залога. Обобщенная оценка представляет собой два компонента, которые могут принимать значения 0 или 1:

$$Q = (Q1, Q2) \quad (3.2.)$$

где компоненты $Q1$ и $Q2$ определяются следующим образом:

$$Q1 = \begin{cases} 1 & \text{при } \text{ЭЛК} \geq \text{ЭСК} \\ 0 & \text{при } \text{ЭЛК} < \text{ЭСК} \end{cases} \quad (3.3.)$$

$$Q2 = \begin{cases} 1 & \text{при } \text{ТСЗ} \geq \text{ЭСК} \\ 0 & \text{при } \text{ТСЗ} < \text{ЭСК} \end{cases} \quad (3.4.)$$

В таблице 3.1. показана интерпретация обобщенной оценки качества кредита.

Результаты обобщенной оценки будут представлены ниже, после необходимых расчетов.

Таблица 3.1. Характеристика кредита на основе обобщенной оценки

Обобщенная оценка	Суждение о качестве кредита
Q = (1,1)	Качество кредита не вызывает опасений, платежные возможности заемщика позволяют выполнить все оставшиеся платежи в соответствии с графиком погашения кредита, стоимость залога достаточна для покрытия остатка долга
Q = (1,0)	Платежные возможности заемщика позволяют выполнить все оставшиеся платежи в соответствии с графиком погашения кредита, однако кредит не обеспечен залогом в достаточной мере. Следует обратить особое внимание на меры по обеспечению своевременной выплаты текущих погасительных платежей
Q = (0,1)	Ослабленные платежные возможности заемщика, но залоговое обеспечение достаточно для покрытия остатка долга. Возможно обращение взыскания на объект залога.
Q = (0,0)	Низкое качество кредита, платежные возможности заемщика недостаточны для выполнения оставшихся платежей в соответствии с графиком погашения кредита, стоимость залога недостаточна для покрытия остатка долга

Коэффициент кредитования представляет собой отношение эквивалентного лимита кредитования к эквивалентной сумме кредита:

$$KK = \text{ЭЛК} / \text{ЭСК} \quad (3.5.)$$

Текущая стоимость залога определяется с использованием того же метода, который применялся для определения стоимости залога при выдаче исходного кредита.

Коэффициент залогового обеспечения – это отношение текущей стоимости залога к эквивалентной сумме кредита:

$$KZO = TCЗ / ЭСК (3.6.)$$

В следующем пункте будет рассмотрен предлагаемый подход на конкретном примере.

3.2. Формирование динамических оценок кредитоспособности заемщика: выполнение расчетов и интерпретация результатов

Рассмотрим предлагаемый подход на конкретном примере. Допустим, что ипотечный кредит в сумме 1 000 000 рублей был выдан на срок 6 лет (72 месяца) по процентной ставке 12 % годовых. Коэффициент залогового обеспечения при выдаче кредита составлял 0,7, что соответствует 30-процентному начальному взносу, который, в свою очередь, составляет 300 000 рублей. Расчет ведется по формуле (3.6.).

$$KZO = 700\ 000 / 1\ 000\ 000 (3.7.)$$

$$KZO = 0,7 (3.8.)$$

Рассчитаем размер аннуитетного платежа. Сначала рассчитаем процентную ставку по кредиту в месяц, которая равна:

$$ПС = \text{Годовая \% ставка} / 12 \text{ месяцев} / 100 (3.9.)$$

$$ПС = 12 / 12 / 100 (3.10.)$$

$$ПС = 0,01 (3.11.)$$

Далее рассчитаем коэффициент аннуитета. Коэффициент аннуитета превращает разовый платёж сегодня в платёжный ряд. С помощью данного коэффициента определяется величина периодических равных выплат по кредиту [17]:

$$КА = (0,01 * (1 + 0,01)^{72}) / ((1 + 0,01)^{72} - 1) (3.12.)$$

$$КА = 0,01955 (3.13.)$$

Теперь рассчитаем размер ежемесячного аннуитетного платежа.

$$AP = 0,01955 * 1\,000\,000 \text{ (3.14.)}$$

$$AP = 19\,550,19 \text{ руб. (3.15.)}$$

Размер аннуитетного платежа составил 19 550,19 руб [26].

В таблице 3.2. показано, как с течением времени изменяются остаток основного долга, сумма основного долга в аннуитетном платеже, сумма процентов в аннуитетном платеже и сумма выплаченных по кредиту процентов [18].

Таблица 3.2. Структура аннуитетных платежей по кредиту

Месяц	Остаток кредита по окончании периода	Сумма основного долга в составе аннуитетного платежа	Сумма процентов в составе аннуитетного платежа	Сумма уплаченных процентов нарастающим итогом
1	990 450	9 550	10 000	10 000
2	980 804	9 646	9 904	19 904
3	971 062	9 742	9 808	29 713
4	961 222	9 840	9 711	39 423
5	951 284	9 938	9 612	49 035
6	941 247	10 037	9 513	58 548
7	931 109	10 138	9 412	67 961
8	920 870	10 239	9 311	77 272
9	910 529	10 341	9 209	86 480
10	900 084	10 445	9 105	95 586
11	889 535	10 549	9 001	104 587
12	878 880	10 655	8 895	113 482
13	868 118	10 761	8 789	122 271
14	857 249	10 869	8 681	130 952
15	846 272	10 978	8 572	139 524
16	835 184	11 087	8 463	147 987
17	823 986	11 198	8 352	156 339
18	812 675	11 310	8 240	164 579
19	801 252	11 423	8 127	172 706
20	789 714	11 538	8 013	180 718
21	778 061	11 653	7 897	188 615
22	766 292	11 770	7 781	196 396
23	754 404	11 887	7 663	204 059
24	742 398	12 006	7 544	211 603
25	730 272	12 126	7 424	219 027

Продолжение таблица 3.2.

Месяц	Остаток кредита по окончании периода	Сумма основного долга в составе аннуитетного платежа	Сумма процентов в составе аннуитетного платежа	Сумма уплаченных процентов нарастающим итогом
26	718 025	12 247	7 303	226 330
27	705 655	12 370	7 180	233 510
28	693 161	12 494	7 057	240 566
29	680 542	12 619	6 932	247 498
30	667 798	12 745	6 805	254 303
31	654 925	12 872	6 678	260 981
32	641 924	13 001	6 549	267 531
33	628 793	13 131	6 419	273 950
34	615 531	13 262	6 288	280 238
35	602 136	13 395	6 155	286 393
36	588 608	13 529	6 021	292 414
37	574 943	13 664	5 886	298 301
38	561 143	13 801	5 749	304 050
39	547 204	13 939	5 611	309 661
40	533 126	14 078	5 472	315 133
41	518 907	14 219	5 331	320 465
42	504 546	14 361	5 189	325 654
43	490 041	14 505	5 045	330 699
44	475 391	14 650	4 900	335 600
45	460 595	14 796	4 754	340 354
46	445 651	14 944	4 606	344 959
47	430 557	15 094	4 457	349 416
48	415 312	15 245	4 306	353 722
49	399 915	15 397	4 153	357 875
50	384 364	15 551	3 999	361 874

Окончание таблицы 3.2.

Месяц	Остаток кредита по окончании периода	Сумма основного долга в составе аннуитетного платежа	Сумма процентов в составе аннуитетного платежа	Сумма уплаченных процентов нарастающим итогом
51	368 658	15 707	3 844	365 717
52	352 794	15 864	3 687	369 404
53	336 772	16 022	3 528	372 932
54	320 589	16 182	3 368	376 300
55	304 245	16 344	3 206	379 506
56	287 737	16 508	3 042	382 548
57	271 064	16 673	2 877	385 425
58	254 225	16 840	2 711	388 136
59	237 217	17 008	2 542	390 678
60	220 039	17 178	2 372	393 050
61	202 689	17 350	2 200	395 251
62	185 166	17 523	2 027	397 278
63	167 467	17 699	1 852	399 129
64	149 592	17 876	1 675	400 804
65	131 537	18 054	1 496	402 300
66	113 303	18 235	1 315	403 615
67	94 886	18 417	1 133	404 748
68	76 284	18 601	949	405 697
69	57 497	18 787	763	406 460
70	38 522	18 975	575	407 035
71	19 357	19 165	385	407 420
72	0	19 357	194	407 614

В данной таблице остаток кредита по окончании периода рассчитывается как разность между суммой кредита и суммой основного долга в составе аннуитетного платежа.

Сумма основного долга в составе аннуитетного платежа рассчитывается как разность между размером ежемесячного аннуитетного платежа и суммой процентов в составе аннуитетного платежа.

Сумму процентов в составе аннуитетного платежа рассчитывают, умножая остаток кредита по окончании периода на процентную ставку по кредиту в месяц.

Сумму уплаченных процентов нарастающим итогом, рассчитывают, складывая сумму процентов в составе аннуитетного платежа за прошлый период и текущий.

В течение срока существования рассматриваемого кредита оценка его качества производилась дважды: за 48 и за 24 месяцев до погашения. Отметим, что пересмотр качества кредита каждые два года представляется целесообразным.

В таблице 3.3. отражено изменение параметров кредита в течение срока его действия.

В таблице будет отражено изменение характеристик заемщика и параметров кредита.

Ниже будут представлены краткие расчеты по таблице.

Отметим, что некоторые расчеты были произведены по методическим рекомендациям по анализу кредитоспособности физических лиц в ПАО «Банк Санкт - Петербург».

С помощью инструмента анализа кредитоспособности заемщика (в данном случае – это оценка платежеспособности заемщика) будет определен среднемесячный совокупный доход, текущая долговая нагрузка заемщика, возможный ежемесячный платеж, лимит кредитования по кредиту. Все это является составляющими вышеупомянутого инструмента.

Среднемесячный доход заемщика равен сумме доходов, полученных заемщиком от различных источников. Обычно, для целей расчета среднемесячного дохода заемщика производится оценка доходов от следующих источников:

- основные источники дохода – доход по основному месту работы и доход от предпринимательской / нотариальной / адвокатской деятельности;
- дополнительные источники дохода – доход от работы по совместительству / доход по договорам подряда и иным договорам гражданско-правового характера, доход в виде пенсионных выплат, доход в виде арендной платы, доход в виде процентов по вкладам, доход в виде грантов / стипендий / пособий и доход от владения

бизнесом / от участия в капитале организации (доход в виде дивидендов).

В данной работе берется условный заемщик и ставится примерный среднемесячный доход самостоятельно, как и число иждивенцев.

Таблица 3.3. Изменение параметров кредита в течение срока его действия

Характеристика заемщика и параметры кредита	Срок до погашения, мес.		
	72	48	24
Среднемесячный доход заемщика, руб.	57 000	80 000	30 000
Число иждивенцев, чел.	0	1	1
Коэффициент платежеспособности	0,55	0,6	0,45
Размер предельного аннуитетного платежа, руб.	31 350	48 000	13 500
Ежемесячные аннуитетные платежи по другим кредитам, руб.	10 800	10 800	0
Ежемесячные аннуитетные платежи по другим кредитам, погашаемым не аннуитетным способом, руб.	0	9800	8800
Размер возможного аннуитетного платежа, руб.	20 550	27 400	4 700
Рыночная процентная ставка	12%	14%	14%
Срок до погашения, мес.	72	48	24
Лимит кредитования, руб.	1 041 102	986 989	94 333
Корректирующий коэффициент по результатам экспертной оценки	1	1	1,1
Скорректированный лимит кредитования, руб.	1 041 102	986 989	103 766
Эквивалентный размер полученного кредита, руб.	1 000 000	715 430	407 186
Стоимость залога, руб.	700 000	750 000	700 000
Коэффициент кредитования	1,0411	1,3796	0,2548
Коэффициент залогового обеспечения	0,7000	1,0483	1,7191

Коэффициент платежеспособности заемщика определяет, какую долю среднемесячного дохода заемщик может направить на погашение своих кредитных обязательств. Величина коэффициента платежеспособности заемщика зависит от размера среднемесячного дохода заемщика и наличия иждивенцев. Иждивенцами признаются члены семьи, находящиеся на полном содержании лица или получающие от него помощь, которая является для них постоянным и основным источником средств к существованию. Информация об иждивенцах указывается заемщиком в анкете – заявлении на кредит. При отсутствии информации об иждивенцах в анкете – заявлении данная информация может быть учтена на основании данных, содержащихся в паспорте гражданина Российской Федерации. Стоит отметить, что величина коэффициента платежеспособности созаемщика определяется аналогичным образом. При этом, если созаемщик является супругом/ой заемщика, то наличие иждивенцев учитывается только при определении коэффициента платежеспособности заемщика.

Определяется коэффициент платежеспособности по таблице, представленной ниже (таблица 3.4.).

Таблица 3.4. Шкала коэффициентов платежеспособности Кп

Доход заемщика, руб./мес.	Коэффициент Кп	
	Для заемщика, не имеющего иждивенцев	При наличии у заемщика иждивенцев
менее 14 999 руб.	0,3	0,2
15 000 - 19 999 руб.	0,4	0,3
20 000 - 29 999 руб.	0,45	0,4
30 000 - 49 999 руб.	0,5	0,45
50 000 - 79 999 руб.	0,55	0,5
80 000 - 119 999 руб.	0,6	0,6
120 000 - 199 999 руб.	0,65	0,65
200 000 руб. и более	0,7	0,7

Далее идет расчет размера предельного аннуитетного платежа. Максимальный платеж определяет абсолютную величину среднемесячного дохода заемщика, которую он может направить в

погашение своих кредитных обязательств. Способ расчета этого показателя представлен на рисунке 3.1.

Далее необходимо поставить размер ежемесячных аннуитетных платежей по другим кредитам и кредитам, погашаемым не аннуитетным способом, чтобы вычислить размер возможного аннуитетного платежа.

Возможный платеж представляет собой максимально возможный размер платежа по кредиту с учетом имеющейся кредитной нагрузки заемщика и является основой для последующего расчета лимита кредитования заемщика. Данный показатель рассчитывается, как разность между размером предельного аннуитетного платежа и величиной ежемесячных платежей заемщика по кредитам/займам, подлежащим погашению. Данный расчет также отражен на рисунке 3.1.

Далее необходимо задать рыночную процентную ставку. Учитывая нестабильную экономическую ситуацию, ставки находятся в постоянном движении и доходят до весьма больших цифр, таких, как, например, 20 процентов. Государство решило поспособствовать тому, что ставки снизились и на данный момент они принимают более или менее нормальные значения. В данной работе взята изначальная ставка в 12 процентов, но с годами она повысилась до 14.

Выше уже было отмечено что рассматривать мы будем заемщика на этапах в 48 и 24 месяца, а именно, два года.

Зная все необходимые данные, мы можем рассчитать лимит кредитования. Расчет этого показателя производится исходя из размера возможного аннуитетного платежа. Для кредитов с погашением в виде графика ежемесячного аннуитетного платежа формула выглядит следующим образом:

$$ЛК = \frac{R \cdot \left(\left(1 + \frac{S}{12} \right)^{N-1} - 1 \right)}{\frac{S}{12} \cdot \left(1 + \frac{S}{12} \right)^{N-1}} \quad (3.16.)$$

Где R – размер ежемесячного аннуитетного платежа;

S – процентная ставка за пользование кредитом, установленная по кредитной программе;

N – количество полных месяцев пользования кредитом заемщиком (мес.) [5].

Корректирующий коэффициент ставится по результатам экспертной оценки. Данная оценка представляет собой углубленное рассмотрение ряда показателей, на основе анализа негативных и компенсирующих факторов и тенденций, в результате которого

формируется профессиональное суждение андеррайтера о целесообразности предоставления кредита и, в случае необходимости, осуществляется корректировка параметров кредита.

Отметим, что андеррайтер – это работник кредитного отдела, дополнительного офиса или филиала банка, работник отдела анализа кредитных заявок, работник иного подразделения банка, в функциональные обязанности которого входит осуществление анализа кредитоспособности физического лица.

Экспертная оценка заемщика проводится в случаях, предусмотренных внутренними нормативными документами по кредитным продуктам, если технология предоставления кредита предусматривает рассмотрение заявки. В данной таблице экспертная оценка будет ставиться на основе таблиц, представленных в работе научного руководителя, потому что для такой процедуры в банке предусмотрена специальная программа, которой нет возможности воспользоваться.

Зная корректирующий коэффициент можно рассчитать скорректированный лимит кредитования, перемножив лимит кредитования на корректирующий коэффициент.

Эквивалентный размер полученного кредита рассчитывается по формуле 3.1.

Стоимость залога устанавливаем, учитывая коэффициент залогового обеспечения, который равен 0,7 и в дальнейшем меняем его, рассматривая различные варианты событий. Уровень залогового покрытия зависит от рыночной стоимости объекта залога и невыплаченной части долга.

Рассчитав эквивалентную сумму кредита мы можем сделать обобщенную оценку качества кредита, приведенную выше в пункте 3.1.

В ней сопоставляются эквивалентный лимит кредитования, эквивалентный размер кредита и текущая стоимость залога.

По результатам этой оценки получаем следующее. При первой проверке $Q = (1,0)$, что значит платежные возможности заемщика позволяют выполнить все оставшиеся платежи в соответствии с графиком погашения кредита, однако кредит не обеспечен залогом в достаточной мере. Следует обратить особое внимание на меры по обеспечению своевременной выплаты текущих погасительных платежей.

При второй проверке получаем $Q = (1,1)$. Из чего следует, что качество кредита не вызывает опасений, платежные возможности заемщика позволяют выполнить все оставшиеся платежи в

соответствии с графиком погашения кредита, стоимость залога достаточна для покрытия остатка долга.

В третьем случае $Q = (0,1)$. В данном случае выходит, что платежные возможности заемщика ослаблены, но залоговое обеспечение достаточно для покрытия остатка долга. Возможно обращение взыскания на объект залога.

Благодаря данной оценке есть возможно оценить то, как меняется положение заемщика.

Коэффициент кредитования и коэффициент залогового обеспечения рассчитываются по формулам, представленным выше в данной работе.

На рисунке 3.3. показано изменение структуры аннуитетного платежа в течение срока действия исходного кредита.

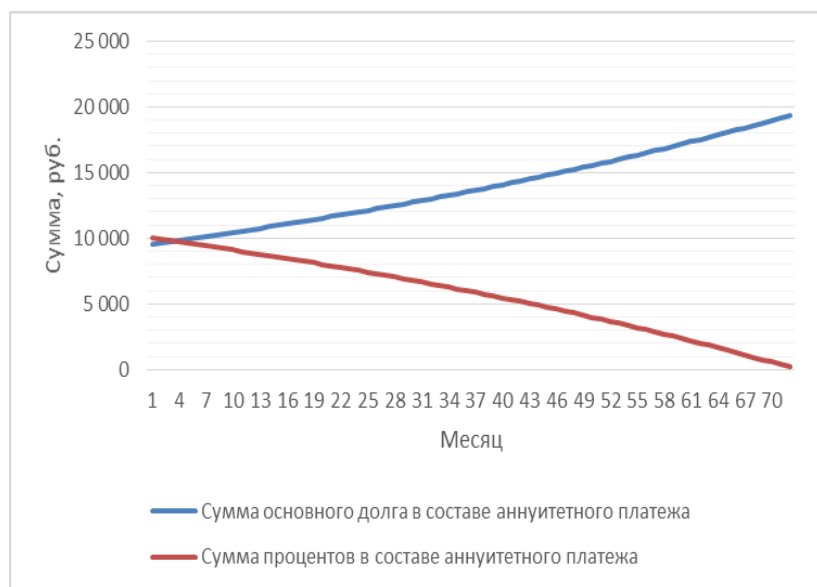


Рисунок 3.3. Динамика соотношения между суммой основного долга и процентов в аннуитетном платеже исходного кредита

Изменение показателей качества кредита с течением времени можно наглядно представить в виде траектории на плоскости, где отражены — коэффициент кредитования, отражающий степень соответствия остатка кредита платежным возможностям заемщика и коэффициент залогового обеспечения кредита. Из рисунка 3.4. видно,

что в начальный момент выданный кредит соответствовал платежным возможностям клиента, но не был в полном объеме обеспечен залогом. Через 24 месяца качество кредита улучшилось по обоим параметрам. Однако через 48 месяцев от даты выдачи кредита платежные возможности клиента резко снизились, что повысило вероятность обращения взыскания на объект залога, рыночная стоимость которого в случае неплатежей по кредиту позволяет возместить невыплаченную часть кредита.

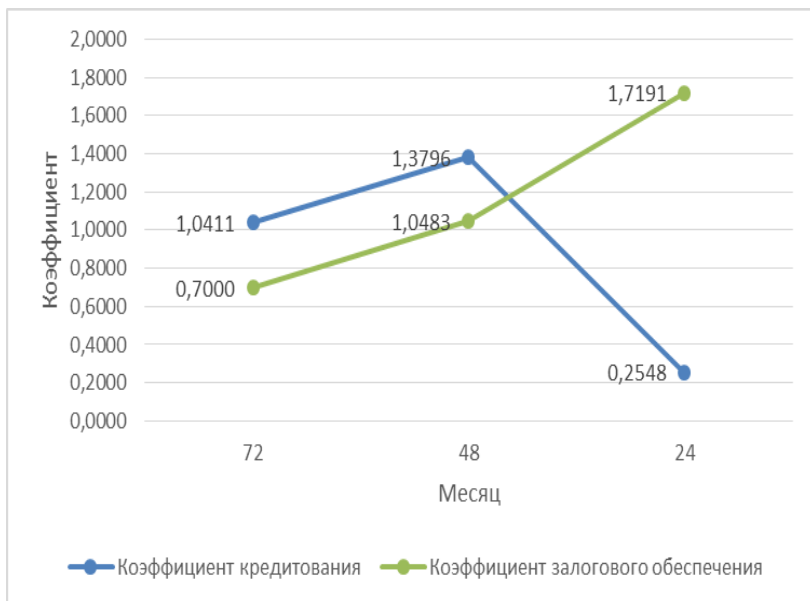


Рисунок 3.4. Изменение показателей качества кредита в течение срока его действия

Графическое представление может быть использовано не только для отражения изменения качества отдельного кредита, но и для сопоставления уровня качества различных кредитов и портфеля в целом [7].

Таким образом, эквивалентные оценки могут использоваться для отслеживания качества кредитов в динамике, для сравнительного анализа ипотечных кредитов, выданных в разное время разным заемщикам.

3.3. Организационные предложения по проведению динамического анализа состояния ипотечных кредитов

Предложенный подход к оценке и сопоставлению качества кредитов может быть реализован в кредитных организациях в рамках системы мониторинга и управления рисками кредитного портфеля.

В силу кризисных явлений, которые часто поражают экономику сложно использовать интегральный подход для оценки качества ипотечных кредитных портфелей. Однако дифференцированный подход позволяет банкам контролировать состояние портфелей ипотечных кредитов независимо от состояния рынка и дает возможность реализовать сбор и накопление информации, отражающей взаимосвязь между характеристиками заемщиков и дисциплиной обслуживания ипотечных кредитов в изменившихся условиях.

Проблема обеспечения возвратности ипотечных жилищных кредитов и качества кредитного портфеля актуальна для ипотечного рынка, независимо от его состояния. В банках, сохраняющих свое присутствие на ипотечном рынке, типовой реакцией на увеличение доли проблемных кредитов стало увеличение процентных ставок и ужесточение условий кредитования, в частности, требований к залому.

Для того, чтобы препятствовать возникновению проблемных кредитов банки могли бы проводить динамическую оценку кредитоспособности ипотечного заемщика, особенно, в условиях экономической нестабильности.

Сформировав и получив результаты, по данной оценке, банк может отслеживать то, в каком положении на данный момент находится заемщик и способен ли в дальнейшем оплачивать ипотечный кредит. Банк смог бы отслеживать меняющиеся характеристики заемщика и по возможности принимать превентивные меры, чтобы ипотечный кредит не переходил в категорию проблемного.

Своевременное выявление кредитов, качество которых с момента выдачи претерпело изменения, является одной из задач мониторинга ипотечного кредитного портфеля.

Стоит также отметить, что данную оценку стоит проводить еще и по той причине, что могут изменяться не только характеристики ипотечного заемщика, но и экономическое состояние в стране в

общем, а также может поступить новая информация, которая может и улучшить качество ипотечного кредита.

Периодичность таких проверок, как мне кажется стоит проводить хотя бы два раза в год. Возможно и раз в год. Меньше срок рассматривать не имеет смысла, а рассматривать срок в пять лет слишком много, так как за это время может поменяться слишком много. В свою очередь проверки каждые два года помогут, как банку, так и заемщику. Банк сможет избежать потерь, а заемщик по возможности найти варианты решений в той или иной проблемной ситуации. Таким образом оценка каждые два года является целесообразной.

Учитывая, что такие проверки — это очень большой объем работы и это увеличит нагрузку на сотрудников, возможно, стоит создать специализированный отдел для таких проверок. Естественно, что банк, в процессе создания такого отдела и найма новых сотрудников с последующим их обучением затратит немалые суммы денег, но с созданием таких отделов может начать меняться в принципе культура кредитования и не только ситуация с проблемными ипотечными кредитами.

Таким образом, динамическая оценка может использоваться для отслеживания качества кредитов в динамике, что позволит отслеживать меняющиеся характеристики ипотечного заемщика и ситуацию в которой он находится в тот или иной отрезок времени, а также для сравнительного анализа ипотечных кредитов, выданных в разное время разным заемщикам.

Выводы по разделу

Раздел посвящен динамической оценке кредитоспособности ипотечного заемщика. В нем она формируется и затем, по ней проводятся расчеты и интерпретируются результаты.

Каждый ипотечный жилищный кредит обладает характерными особенностями и в данной работе их было выделено пять штук. В зависимости от поставленных задач, их может быть и больше, и меньше.

Качество ипотечного кредита может меняться и связано это не только с тем, что меняется рынок, но и с тем, что характеристики заемщика или залога тоже подвержены изменениям в течение срока действия того или иного ипотечного кредита. Поэтому необходимо производить оценку качества ипотечных кредитов. В работе было выделено два направления, а также описаны необходимые

коэффициенты для расчета, по которым в дальнейшем можно делать выводы о степени соответствия кредита платежным возможностям заемщика и уровне обеспеченности кредита.

Также описан алгоритм расчета возможного аннуитетного платежа и лимита кредитования, которые необходимы в данном анализе.

Своевременное выявление кредитов, качество которых с момента выдачи претерпело изменения, является одной из задач мониторинга ипотечного кредитного портфеля и должно обеспечивать банку возможность принятия превентивных мер, направленных на обеспечение соблюдения платежного графика и/или сглаживающих негативные последствия задержки платежей или невозврата кредита. Необходимость в переоценке платежных возможностей заемщика в течение срока действия кредита может возникнуть не только в связи с фактическим изменением его характеристик, но и в результате поступления новой информации.

В разделе описана методика оценки качества кредита, состоящая из 10 шагов, а также рассмотрен предлагаемый подход на конкретном примере. В примере отражена структура аннуитетных платежей по кредиту и оценка его качества за 48 и 24 месяца до погашения. Отдельно отметим, что оценка каждые два года является целесообразной процедурой. Некоторые расчеты были произведены по методическим рекомендациям по анализу кредитоспособности физических лиц в ПАО «Банк Санкт - Петербург». В разделе представлена таблица, в которой показано изменение характеристик заемщика и параметров кредита. Изменение показателей качества кредита также представлено графиком.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключении, подводя итоги выполненной работы, прежде всего отметим, что, для достижения цели дипломного проекта были проанализированы теоретические основы ипотечного банковского кредитования, проведен анализ банковского ипотечного кредитования в современной России. Была дана общая характеристика банка Санкт – Петербург, а также исследованы методы оценки кредитоспособности ипотечного заемщика с их недостатками и преимуществами. Сформирована динамическая оценка кредитоспособности ипотечного заемщика.

В процессе работы были решены поставленные задачи. Определены особенности и тенденции развития ипотечного кредитования в социально-экономической системе Российской Федерации и выявлены факторы, влияющие на современное состояние рынка ипотечного кредитования в условиях экономической нестабильности.

На основании материалов о роли и месте банковского ипотечного кредитования в современной России делаем вывод, что необходимо государственное регулирование сферы ипотечного кредитования по причине значимости данного сектора для эффективного развития экономики в условиях кризисных тенденций.

На основании данных статистического анализа современного состояния рынка ипотечного кредитования можно определить основные факторы, препятствующие его активному развитию:

- 1) высокие процентные ставки по ипотечным кредитам;
- 2) нехватка финансовых ресурсов в виде «длинных» денег и сложность прогнозирования экономической ситуации на длительную перспективу. У банков основными источниками финансовых средств для финансирования ипотеки являются либо государственные средства, получаемые через агентство по ипотечному жилищному кредитованию, либо вклады населения. В условиях макроэкономической нестабильности, падения нефтегазовых доходов бюджета, девальвации национальной валюты возможно сокращение поступлений из указанных источников;
- 3) неразвитость рынка банковских услуг, заключающаяся в высоком уровне монополизма государственных банков, имеющих преимущества перед коммерческими банками. По данным Центрального Банка России, на долю ведущих государственных

банков («Сбербанк России», «Газпромбанк» и «ВТБ 24») приходится около 2/3 выданных ипотечных кредитов.

Таким образом, в условиях нарастания кризисных тенденций в экономике, ориентируясь на опыт развитых стран, необходимо говорить о поддержке ипотечных программ и в нашей стране. Покупка жилья стимулирует строительные организации расширять объемы предложения, увеличивается спрос на стройматериалы, мебель, услуги ремонтных бригад. Это позволяет создавать дополнительные рабочие места, увеличивать совокупный доход, что является хорошим стимулом к росту экономики.

Также была дана общая характеристика банка Санкт-Петербург и его деятельности в сфере ипотечного кредитования и проанализированы методы оценки кредитоспособности ипотечного заемщика с их недостатками и преимуществами.

Банк Санкт-Петербург - это третий по величине банк г. Санкт-Петербурга и один из самых больших банков на северо-западе России. Деятельность банка насчитывает множество направлений, а именно, кредитование, расчетно-кассовое обслуживание, обслуживание юридических и физических лиц и т.п. В течение последнего десятилетия банк демонстрирует устойчивость и стабильность на всех основных рынках финансовых услуг. В период общеэкономических кризисов 1996–1998 годов Банк «Санкт-Петербург» не уступил своих позиций, неизменно предоставляя клиентам качественные финансовые услуги. Сегодня Банк по-прежнему строит свою работу на принципах открытости и прозрачности бизнеса. Клиентская политика Банка ориентирована на построение долгосрочных позитивных взаимоотношений с потребителем. Одним из стратегически важных продуктов для банка является ипотека. У банка есть много программ по ипотечному кредитованию, в том числе и тех, для которых требуется только один документ. В 2014 году выдано кредитов на общую сумму 15 595 млн. руб. и по его итогам банк занимает 10 место в рейтинге крупнейших ипотечных банков России. Стоит отметить усердную работу банка по улучшению организационной структуры бизнеса ипотечного кредитования, а также ряд наград в этой сфере.

Были проанализированы два метода оценки кредитоспособности ипотечного заемщика: андеррайтинг и андеррайтинг на основе скоринга. При андеррайтинге заемщиков происходит оценка вероятности погашения кредита, предполагающая анализ платежеспособности потенциального клиента в порядке, установленном банком, а также принятие положительного решения по заявлению на ипотечный кредит или отказ в предоставлении ссуды.

Процедура андеррайтинга - это сложная и трудоемкая процедура, ход которой каждый банк разрабатывает самостоятельно, выбирая критерии оценки и условия предоставления ипотечных кредитов. Для выполнения данной оценки компонуется информация о трудовой занятости и получении заемщиком доходов, а также о его расходах, после чего решается, будет ли погашен кредит. Оценивая данную методику, можно сделать вывод, что здесь применяется системный подход к анализу заемщика. Развитие технологии андеррайтинга идет по пути перехода к балльной оценке заемщика – скорингу, когда принадлежность заемщика к той или иной группе по каждому из оцениваемых признаков оценивается определенным числом баллов, а сумма баллов по всем признакам дает общую оценку. Скоринговая оценка представляет собой оценку кредитоспособности заемщика, исходя из его социального, профессионального и имущественного положения, а также параметров сделки, в основе которого лежит математический алгоритм расчета вероятности невыполнения обязательств заемщика, основанный на статистических данных. Техника кредитного скоринга представляет собой оценку в баллах характеристик, позволяющих с достаточной достоверностью определить степень кредитного риска при предоставлении потребительской ссуды тому или иному заемщику.

Говоря о недостатках и преимуществах методов оценки кредитоспособности ипотечных заемщиков отмечаем, что список вопросов для андеррайтинга перенесен в российскую практику без критического осмысления и недостатком такого подхода являются его ориентированность на ретроспективную информацию, что в условиях динамично изменяющейся экономики неизбежно приводит к ошибкам. Также к минусам данной оценки нужно отнести трудоемкость ее выполнения, требующая особой квалификации банковских сотрудников. Положительной стороной методики является возможность банка к любому потенциальному заемщику выработать индивидуальный подход, в рамках которого будет учтено необходимое количество характеристик. В методике скоринга отмечаем следующие преимущества и недостатки. Негативными аспектами скоринга являются невозможность оперативной смены или корректировки методики оценки, уязвимость методики оценки по отношению к мошенничеству клиента или недобросовестности кредитных работников. Говоря о преимуществах скоринга отмечаем следующие: снижение уровня невозврата кредита, быстрота и беспристрастность принятия решений; возможность эффективного управления кредитным портфелем; отсутствие длительного обучения сотрудников кредитного

департамента; возможность провести экспресс-анализ заявки на кредит в присутствии клиента.

Удалось сформировать и обосновать базовые принципы динамической оценки кредитоспособности ипотечного заемщика. Была разработана методика динамической оценки кредитоспособности ипотечного заемщика, а также даны организационные предложения по проведению динамического анализа состояния ипотечных кредитов. Проведены расчеты и интерпретированы результаты.

Каждый ипотечный жилищный кредит обладает характерными особенностями и в зависимости от поставленных задач их количество может меняться.

Качество ипотечного кредита может меняться и связано это не только с тем, что меняется рынок, но и с тем, что характеристики заемщика или залога тоже подвержены изменениям в течение срока действия того или иного ипотечного кредита. Поэтому необходимо производить оценку качества ипотечных кредитов. В работе было выделено два направления, а также описаны необходимые коэффициенты для расчета, по которым в дальнейшем можно делать выводы о степени соответствия кредита платежным возможностям заемщика и уровне обеспеченности кредита.

Описан алгоритм расчета возможного аннуитетного платежа и лимита кредитования, которые необходимы в данном анализе.

Своевременное выявление кредитов, качество которых с момента выдачи претерпело изменения, является одной из задач мониторинга ипотечного кредитного портфеля и должно обеспечивать банку возможность принятия превентивных мер, направленных на обеспечение соблюдения платежного графика и/или сглаживающих негативные последствия задержки платежей или невозврата кредита. Необходимость в переоценке платежных возможностей заемщика в течение срока действия кредита может возникнуть не только в связи с фактическим изменением его характеристик, но и в результате поступления новой информации.

В работе описана методика оценки качества кредита, а также рассмотрен предлагаемый подход на конкретном примере. В примере отражена структура аннуитетных платежей по кредиту и оценка его качества за 48 и 24 месяца до погашения. Отдельно отметим, что оценка каждые два года является целесообразной процедурой. Некоторые расчеты были произведены по методическим рекомендациям по анализу кредитоспособности физических лиц в ПАО «Банк Санкт - Петербург». В разделе представлена таблица, в которой показано изменение характеристик заемщика и параметров

кредита. Изменение показателей качества кредита также представлено графиком.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Данные федеральной и региональной статистики

1. Аналитика и статистика // [Агентство по ипотечному жилищному кредитованию]. URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statsis/> (дата обращения: 03.06.2015).

2. Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов // [Русипотека]. URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statistiska/ (дата обращения: 04.06.2015).

3. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования // [Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации]. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=ipoteka> (дата обращения: 03.06.2015).

Документ и рабочий материал банка

4. Годовой отчет ПАО «Банк «Санкт – Петербург» за 2013 год. Утвержден общим собранием акционеров ПАО «Банк «Санкт – Петербург». Протокол № 1/30 от 19.06.2014. URL: https://www.bsrb.ru/disclosure/annual-reports/Godovoj_otchet_Banka_za_2013_god.pdf (дата обращения: 04.06.2015).

Материалы преддипломной практики

5. Методические рекомендации по анализу кредитоспособности физических лиц в ПАО «Банк «Санкт – Петербург». Утверждены приказом заместителя председателя правления ПАО «Банк «Санкт – Петербург» от 16.04.2013 № 041604.

6. Положение о продуктовой линейке по кредитованию физических лиц на приобретение недвижимости на первичном / вторичном рынке ПАО «Банк «Санкт – Петербург». Приказ 30.12.2014 № 123002.

Статьи из сборника научных трудов

7. Гузикова Л.А. Анализ ипотечных кредитов на основе эквивалентных оценок // Финансовые проблемы РФ и пути их решения: теория и практика. Труды 10-й международной научно-

практической конференции. – СПб.: Изд-во Политехн. Ун-та, 2009. – с. 124-136).

8. Клепикова А.М., Авсиевич В.Н., Камнева Е.В. Рынок недвижимости в Тюмени: современное состояние и факторы на него влияющие // Социально - экономический потенциал развития регионов в странах СНГ. Материалы международной научно - практической конференции. Тюмень - Павлодар: Издательство «Печатник», 2008. 260 с.

9. Бизнес и проблемы долгосрочного устойчивого социально-экономического развития: сб. науч. тр. / Институт бизнеса и права; под ред. В.В. Тумалева. СПб.: НОУ ВПО «Институт бизнеса и права», 2013. 194 с.

Статьи из журнала

10. Абрамов Р.А. К вопросу об оценке роли государства в процессе развития рыночной экономики // Вопросы управления. 2014. №3.

11. Гузикова Л.А. Ипотечный рынок России: состояние и проблемы // Евразийский международный научно – аналитический журнал. 2008. №3(27).

12. Королева А.М. Современное состояние и перспективы управления рынком ипотечного кредитования в России // Вопросы управления. 2015. № 33.

13. Литвинова С.А. Роль ипотеки в преодолении кризисных явлений в экономике // Проблемы современной экономики. 2010. № 2. С. 242-245.

14. Рощина Я.А. Оценка кредитоспособности ипотечных заемщиков в РФ // Российское предпринимательство. 2010. №1. С. 113-117.

15. Селяхина Е.С. Деятельность органов государственной власти в сфере российского жилищного рынка в условиях мирового финансово-экономического кризиса // Научно - информационный электронный журнал студентов и молодых ученых «ЭГО: Экономика. Государство. Общество». 2011. №1. [Электронный ресурс]. URL: <http://ego.uapa.ru/ru-ru/issue/2011/01/02/> (дата обращения: 03.06.2015).

Библиографическое описание документа из Internet

16. Актуальные проблемы ипотечного кредитования 2014 года в России // [Электронный ресурс]. URL: <http://calculator-ipoteka.ru/article/8/%D0%90%D0%BA%D1%82%D1%83%D0%B0%D0-%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0->

%D0%B5%D0%BC%D1%8B-%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE (дата обращения: 04.06.2015).

17. Аннуитет // [Электронный ресурс]. URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BD%D0%BD%D1%83%D0%B8%D1%82%D0%B5%D1%82> (дата обращения: 08.06.2015).

18. Аннуитетные платежи – расчёт, формула // [Все о личных финансах]. URL: <http://www.platesh.ru/annuitetnie-plateshi/> (дата обращения: 08.06.2015).

19. Банк высокой культуры // [Банк Санкт - Петербург]. URL: <https://www.bspb.ru/about/> (дата обращения: 04.06.2015).

20. Ипотечное банковское кредитование // [Актуально о банковском деле]. URL: <http://www.banksession.ru/gold-797.html> (дата обращения: 02.06.2015).

21. Как определяют доступность жилья // [Недвижимость]. URL: <http://realty.altapress.ru/story/115719> (дата обращения: 03.06.2015).

22. Место и роль ипотечного кредитования в рыночной экономике // [Актуально о банковском деле]. URL: <http://www.banksession.ru/golds-798-2.html> (дата обращения: 03.06.2015).

23. Награды и достижения // [Банк Санкт - Петербург]. URL: <https://www.bspb.ru/about/awards/> (дата обращения: 04.06.2015).

24. О банке // [Банк Санкт - Петербург]. URL: <https://www.bspb.ru/about/history/> (дата обращения: 04.06.2015).

25. Проблемы ипотеки и кредитов 2015 // [Электронный ресурс]. URL: <http://voprosik.net/problemu-ipoteki-i-kreditov-2015/> (дата обращения: 04.06.2015).

26. Расчет аннуитетного платежа // [Электронный ресурс]. URL: http://www.banki.ru/wikibank/raschet_annuitetnogo_plateja/ (дата обращения: 08.06.2015).

27. РБК Quote // [Электронный ресурс]. URL: <http://quote.rbc.ru/exchanges/emitent/1249/> (дата обращения: 04.06.2015).

28. Санкт – Петербург (банк) // [Электронный ресурс]. URL: [https://ru.wikipedia.org/Санкт-Петербург_\(банк\)](https://ru.wikipedia.org/Санкт-Петербург_(банк)) (дата обращения: 04.06.2015).

29. «Санкт – Петербург» характеристика банка // [Портал о финансах, бизнесе, кредитах, форексе]. URL: <http://bsu-az.org/banks/sankt-peterburg-xarakteristika-banka> (дата обращения: 04.06.2015).

30. Теоретические основы ипотечного кредитования // [Веб гид по банковской системе]. URL: <http://www.bankmain.ru/banks-1228-3.html> (дата обращения: 02.06.2015).

31. Что мешает развиваться ипотеке в России? // [Электронный ресурс]. URL: <http://moezhile.ru/ipoteka/problemu.html> (дата обращения: 04.06.2015).