

Министерство образования и науки Российской Федерации
Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого
Институт промышленного менеджмента, экономики и торговли
Высшая инженерно-экономическая школа

Директор Высшей инженерно-
экономической школы
д.э.н., профессор

_____ Д.Г. Родионов
« ____ » _____ 2018 г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА БАКАЛАВРА
СРАВНЕНИЕ КРЕДИТНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ ЗАЁМЩИКА ПО
ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (НА ПРИМЕРЕ ПАО
«СБЕРБАНК»)**

по направлению 38.03.01 Экономика

по образовательной программе 38.03.01_05 Международный
финансовый учет и анализ

Выполнил студент гр. 3437331/0539 _____ Х. В. Королева

Руководитель,
к.э.н., доцент _____ Д. А. Гаранин

Консультант по нормоконтролю,
к.э.н., доцент _____ Н. Л. Вещунова

Санкт-Петербург 2018

Peter the Great St.Petersburg Polytechnic University
Institute of Industrial Management, Economics and Trade
Graduate School of Industrial Economics

Director of Graduate School of
Industrial Economics
Doctor of economic science,
Professor

_____D.G. Rodionov
«____» _____20 __yr.

**GRADUATION QUALIFICATION THESIS OF THE BACHELOR
COMPARISON OF CREDIT OFFERS FOR THE BORROWER ON
MORTGAGE LENDING (ON THE EXAMPLE OF PJSC SBERBANK)**

On direction 38.03.01 Economics

On the educational program 38.03.01_05 International Financial
Accounting and Analysis

Student gr. Z437331/0539 _____ Kh. V. Koroleva

Supervisor,
PhD in EconSc, associate professor _____ D. A. Garanin

Consultant for normative control,
PhD in EconSc, associate professor _____ N. V. Veshchunova

Saint Peterburg 2018

Министерство образования и науки Российской Федерации
Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого
Институт промышленного менеджмента, экономики и торговли
Высшая инженерно-экономическая школа

УДК _____

Директор Высшей инженерно-экономической школы
д.э.н., профессор
_____ Д.Г. Родионов
« ____ » _____ 2018 г.

ЗАДАНИЕ

на выполнение выпускной квалификационной работы студента
(работы бакалавра, магистерской диссертации, дипломного проекта)

студенту Королевой Христине Владимировне

1. Тема выпускной квалификационной работы Сравнение кредитных предложений для заёмщика по ипотечному кредитованию (на примере ПАО «Сбербанк»)

2. Срок сдачи студентом законченной выпускной квалификационной работы «01» июня 2018 г.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе нормативно-правовые источники РФ, учебная литература, периодические издания, научные журналы и статьи, интернет-ресурсы, отчетная документация предприятия.

4. Содержание расчётно-пояснительной записки (перечень подлежащих разработке вопросов) Введение. 1. Теоретические аспекты ипотечного кредитования. 1.1. Сущность и особенности ипотечного кредитования. 1.2. Нормативно-правовые основы ипотеки. 1.3. Проблемы ипотечного кредитования. 2. Анализ ипотечного кредитования на примере ПАО «Сбербанк России». 2.1. Общая характеристика организации. 2.2. Анализ ипотечной программы банка и эффективности ипотечного кредитования. 2.3. Технология организации ипотечного кредитования в банке. 3. Рекомендации по выбору программы ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России». 3.1. Разработка предложений по развитию ипотечного кредитования. 3.2. Прогноз эффективности реализации предложений.

3.3. Сравнение кредитных предложений по другим банкам. 3.4. Разработка методики сравнения кредитных предложений.

5. Перечень графического материала (с точным указанием обязательных иллюстраций) _____

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе _____

7. Дата выдачи задания «15» февраля 2018 г.

Руководитель ВКР

к.э.н., доцент

подпись

(Д. А. Гаранин)

расшифровка

Задание принял к исполнению «___» _____ 2018 г.

Студент

подпись

(Х. В. Королева)

расшифровка

РЕФЕРАТ

84 с., 21 рис., 10 табл., 33 источника, 1 прил.

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, КРЕДИТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОЙ ПРОГРАММЫ, НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ, МЕТОДИКА СРАВНЕНИЯ КРЕДИТНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Объектом исследования является ПАО «Сбербанк России». Предметом исследования выступают кредитные предложения для заёмщика по ипотечному кредитованию.

Целью выпускной квалификационной работы является сравнение кредитных предложений ипотечного кредитования в Российской Федерации. Изучение проблем и разработка методики сравнения.

В ходе работы рассмотрена сущность и особенности ипотечного кредитования. Изучены нормативно-правовые основы ипотеки. Сформулированы проблемы ипотечного кредитования. Проведён анализ ипотечной программы банка и эффективности ипотечного кредитования. Разработаны предложения по развитию ипотечного кредитования и сделан прогноз эффективности реализации предложений. Проведено сравнение кредитных предложений по другим банкам, а также разработана методика сравнения кредитных предложений.

ABSTRACT

84 p., 21 pic., 10 tablets., 33 sources, 1 app

MORTGAGE LENDING, CREDIT OFFERS, ANALYSIS OF THE MORTGAGE PROGRAM, NORMATIVE PRIVATE REGULATION, METHOD OF COMPARISON OF CREDIT OFFERS

The object of the study is PJSC "Sberbank of Russia". The subject of the study are loan proposals for the borrower for mortgage lending.

The goal of the final qualification work is to compare the mortgage lending proposals in the Russian Federation. Study problems and develop a methodology for comparison.

In the course of the work, the essence and peculiarities of mortgage lending were considered. The regulatory and legal framework for a mortgage has been studied. The problems of mortgage lending are formulated. The analysis of the mortgage program of the bank and the effectiveness of mortgage lending. Developed proposals for the development of mortgage lending and made a forecast for the effectiveness of the implementation of proposals. Comparison of loan proposals for other banks was carried out, and a methodology for comparing loan proposals was developed.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	8
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	11
1.1 Сущность и особенности ипотечного кредитования	11
1.2 Нормативно-правовые основы ипотеки	16
1.3 Проблемы ипотечного кредитования	21
ГЛАВА 2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ».....	29
2.1 Общая характеристика организации	30
2.2 Анализ ипотечной программы банка и эффективности ипотечного кредитования	44
2.3 Технология организации ипотечного кредитования в банке.....	47
ГЛАВА 3 РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫБОРУ ПРОГРАММЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» .	52
3.1 Разработка предложений по развитию ипотечного кредитования .	52
3.2 Прогноз эффективности реализации предложений	55
3.3 Сравнение кредитных предложений по другим банкам	63
3.4 Разработка методики сравнения кредитных предложений.....	72
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	79
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	84

ВВЕДЕНИЕ

Система ипотечного кредитования занимает особенное место в национальной экономике. С одной стороны ипотечное кредитование у большинства экономически развитых стран является не только ключевой формой повышения качества жилищных условий, предпринимательской активности и т.п., но и значительно влияет на экономическую ситуацию в государстве в целом. Напротив, система ипотечного кредитования демонстрирует на текущий момент непростой механизм, состоящий из взаимосвязанных и взаимозависимых подсистем.

Ипотечное кредитование считается одним из важнейших звеньев прогрессирования финансового рынка. Долговременный заём помогает решить жилищную проблему более 30% населения России. Завышенная цена на недвижимое имущество и недостаток финансов у физических лиц для её покупки приводят к тому, что воспользовавшись ипотекой, среднестатистический гражданин может стать обладателем собственного жилья.

Целью дальнейшего развития системы ипотечного кредитования считается не только стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства, но и повышение качества жилищных условий населения. Более того помощь государства в развитии ипотечного кредитования предполагается одной из ведущих условий достижения настоящего экономического подъёма в стране. Важное место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики считается то, что оно одно из наиболее испытанных в мировой практике и надёжных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу.

Актуальность выбранной темы связана с тем, что каждый имеет право на собственную жилую площадь, однако, не для всех лиц объекты недвижимости являются доступными, а ипотека выступает одним из инструментов решения вопроса обеспеченности населения жильём.

На данный момент действует целый ряд различных определений понятия «ипотека», например, под такой моделью понимается имущественного обеспечения обязательства заёмщика, при которой собственность продолжает находиться у заёмщика, а у банка в случае неисполнения появляется право на продажу этого владения.

Вдобавок ипотечное кредитование предполагает залог недвижимого имущества при предоставлении займа. Такого рода

механизм снабжает средствами рынок недвижимости; способствует действию в условиях рыночного налаживания финансовых отношений участников; контролируется государством для решения социальных вопросов.

Среди недостатков ипотеки необходимо отметить большой размер переплаты, а также то, что, оформляя ипотечный кредит клиенту, помимо первоначального взноса необходимо владеть дополнительными денежными средствами для оплаты оценки приобретаемого объекта недвижимости, риэлтерских услуг, дополнительных комиссий банка, а также ежегодной оплаты страхования. Кроме того, банки предъявляют достаточно жесткие требования к уровню доходов потенциального заёмщика и по отношению к приобретаемому жилью. Недостаточную защищённость заёмщика также можно отнести к недостаткам ипотечного кредитования, в частности, заёмщик может лишиться жилья в случае просрочки платежа в течение 3-х раз.

На данный момент создаются условия для восстановления потребительского спроса на рынке недвижимости: снижаются ставки по кредитам, смягчаются требования к заёмщикам; реализуются различные программы и т.д.

Для развития системы ипотечного жилищного кредитования важным является совершенствование законодательных норм, контроля качества жилищного строительства; снижение стоимости кредитов; обеспечение роста доходов населения и тем самым стоимость жилья станет более приемлемой; налоговое стимулирование для вложения денежных средств гражданами в недвижимость; формирование системы строительства жилья класса «эконом»; развитие конкуренции на рынке строительства.

Таким образом, ипотечное кредитование является одним из важнейших механизмов реализации государственной жилищной политики. Значимость ипотечного жилищного кредитования определяется возможностью гражданами решить проблемы, связанные с приобретением жилья; для кредитных учреждений – обеспечение устойчивого функционирования и стабильного дохода; для экономики в целом - инвестиции в жилищный сектор, развитие строительной отрасли и решение социальных проблем.

В целом, повышение доступности ипотечного кредитования зависит от ряда факторов (степень развития рынка недвижимости; ценовая политика на недвижимость; объём ввода нового недвижимого имущества в эксплуатацию; уровень ресурса граждан, развитие рынка

состояния, банковского процесса и тому подобное) и необходим системный подход в решении проблемных вопросов.

Объектом исследования выпускной квалификационной работы является ПАО "Сбербанк России".

Предметом исследования выступают кредитные предложения для заёмщика по ипотечному кредитованию.

Целью данной работы является сравнение кредитных предложений ипотечного кредитования в Российской Федерации. Изучение проблем и разработка методики сравнения.

Для достижения поставленной цели были сформулированы следующие задачи:

- рассмотреть сущность и особенности ипотечного кредитования;
- изучить нормативно-правовые основы ипотеки;
- сформулировать проблемы ипотечного кредитования;
- дать общую характеристику организации;
- провести анализ ипотечной программы банка и эффективности ипотечного кредитования;
- рассмотреть технологию организации ипотечного кредитования в банке;
- разработать предложения по развитию ипотечного кредитования;
- сделать прогноз эффективности реализации предложений;
- провести сравнение кредитных предложений по другим банкам;
- разработать методику сравнения кредитных предложений.

Теоретической и методологической основой работы предстают научные труды, статьи и публикации, которые выражают суждения учёных и экспертов, исследующих ипотечное кредитование.

Поставленная цель, сформулированные задачи, предмет и объект исследования определили структуру данной работы, которая состоит из введения, трёх глав, заключения и списка использованных источников.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1 Сущность и особенности ипотечного кредитования

Своё начало история развития современной ипотеки в России берёт в конце XX века. До этой поры система ипотечного кредитования в нашем государстве находилась в стадии становления. Рынок Российского ипотечного кредитования стал формироваться в 1995 г., когда «ДельтаКредит» и «Сбербанк» начали предлагать кредиты под залог жилья, имеющегося у должника. Отбор клиентов был более разграниченным, условия выдачи займов стали в большей степени мягкими.

Ипотека в середине 90-х выдавалась всего лишь при наличии официальной заработной платы, а на сегодняшний день при подаче документов банк учитывает все источники дохода заёмщика. В тот период времени требовалось меньшее количество документов и справок, тем самым увеличился круг потенциальных заёмщиков, в связи с этим ипотечный рынок начал расти и развиваться. Строительная отрасль не развивалась, так как кредиты выдавались только на вторичное жильё.

В сентябре 1997 г. был создан институт развития ипотеки под названием «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», а в июле 1998 г. вступил в силу Закон «Об ипотеке». Данный закон был призван развивать кредиты для дальнейшего расширения бизнеса через выдачу ипотечных кредитов, а российских граждан - к покупке собственного жилья с привлечением заёмных средств.[1]

Развитие ипотечного кредитования во всех странах с рыночной экономикой становится необходимым всесторонним институтом, используемым государством в сфере экономики и социальной политике.

Степень обеспеченности граждан любой страны жильём считается одним из ключевых признаков самодостаточности нации и формирования её культуры. Тем не менее, задача обеспечения жильём населения остаётся одной из основных в нашей стране. В качестве благополучного механизма решения поставленной задачи мировая практика рассматривает ипотечное кредитование.

Неограниченное использование, ценность и неповторимость сложного механизма ипотечного жилищного кредитования

определили внимание большого количества специалистов к изучению данной формы кредитных отношений.

Актуальное понятие ипотеки формировалось постепенно. Его возникновение было обосновано разными финансовыми нуждами общества, развитием его товарно-денежных взаимоотношений. Затем оно регулярно улучшалось с учётом особенностей определённых стран.

В настоящее время существует множество различных точек зрения на определение понятий «ипотека» и «ипотечное кредитование». Довдиенко И. В. считает, что ипотека представляет собой передачу в залог собственности в виде земли и другого недвижимого имущества с целью получения денежного займа.[2]

По мнению Разумовой И. А., ипотека - это одна из основных форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимость остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества.[3]

Авторы - Грудцына Л. Ю. и Козлова М. Н. определяют ипотечный кредит как обеспеченный определённой недвижимостью, находящейся в собственности кредитора. Ипотечное кредитование - это предоставление кредита под залог недвижимости.[4]

С точки зрения Меркулова В. В. ипотечное кредитование представляет собой достаточно сложный механизм:

- обеспечивающий финансами рынок недвижимости;
- основанный на четком и ясном праве и его неукоснительном выполнении;
- функционирующий в условиях рыночного регулирования финансовых взаимоотношений участников;
- контролируемый государством в целях решения определённых социальных проблем.[5]

В законодательстве Российской Федерации долгосрочный ипотечный кредит определяется как кредит или заём, предоставленный банком юридическому или физическому лицу на срок 3 года и более для приобретения недвижимости под её залог в качестве обеспечения обязательства.[6]

Предметом ипотеки в соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке», могут быть не только комнаты, квартиры, жилые дома, но и земельные участки, гаражи, дачи, садовые дома, а также иные строения потребительского назначения.

Ипотечное кредитование рассматривается ровно как процедура, реализующая сущностную основу ипотечного кредита и направленная на удержание ссуженной стоимости с целью её абсолютного и своевременного возврата с помощью основных принципов (срочности, платности, целевого использования ссуженной стоимости, обеспеченности).

Ипотечный кредит и ипотечное кредитование выступают как единое целое. Поэтому была разработана схема, которая определяет логическую взаимосвязь данных понятий (см. рисунок 1.1).

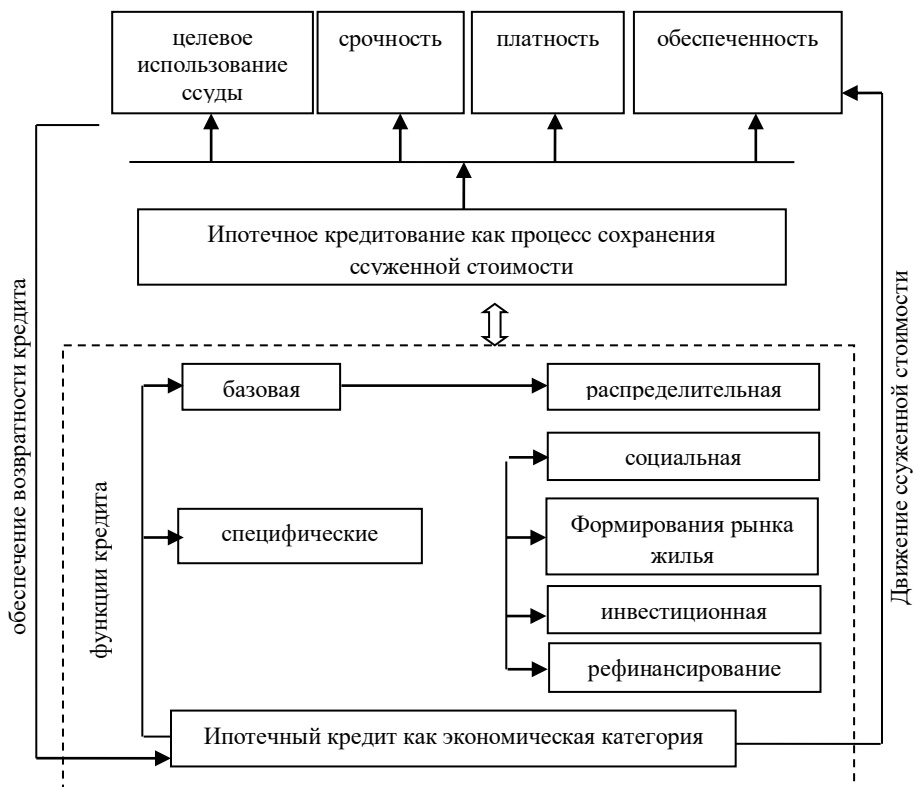


Рисунок 1.1 - Ипотечный кредит и ипотечное кредитование в системе кредитных отношений [7]

Ипотечное жилищное кредитование является разновидностью кредитных отношений и обладает своими особенностями в части его

организации. В первую очередь это касается его субъектно-объектного состава. Субъектный состав характеризуется довольно большой численностью сторон (участников ипотечного кредитования может быть до десяти и даже более), которые плотно взаимосвязаны в осуществлении кредитной сделки (заёмщики, кредиторы, операторы вторичного рынка, органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, государство, инвесторы). Объект кредитных отношений является не менее своеобразным. Как правило, в его качестве выступает жилая недвижимость, та, которая приобретается на заёмные средства. Это обуславливает размер кредита, который определяется рыночной стоимостью жилья и своим долговременным характером.

К особенностям ипотеки относится то, что ссуда выдается на длительный период, могущий достигать в некоторых банковских программах 30-50 лет, клиент получает на руки крупные суммы, которыми можно рассчитаться за приобретаемое жилье. Недвижимость, согласно контракту по ипотеке, заключенному с банком, остается в собственности владельца - кредитно-финансовой организации, - до тех пор, пока заемщик не погасит полностью задолженность. Если же дебитор оказался неплатежеспособен, то кредитор забирает залоговое имущество, обеспечивая покрытие убытков. В связи с острой нуждаемостью в своем жилье большей части населения страны, государство разработало процедуру поддержки малоимущих граждан. Ее отличительной особенностью являются самая низкая ставка среди имеющихся предложений, а также бюджетная дотация по уплате кредита. В зависимости от персональной категории льготника, деньги предоставляются наличными, либо в виде сертификата, дающего полномочия на выплату части долга. Чтобы взять ипотечный кредит на льготных условиях, надо подтвердить право на преференции.

Вид ипотечного кредита находится в зависимости от различных условий. На данный момент существуют следующие виды ипотечного кредитования: ипотека на вторичном рынке, ипотека на участие в долевом строительстве, ипотека молодой семье, кредит на улучшение жилищных условий.[8]

В первую очередь рассмотрим такой вид кредитования как ипотека на вторичном рынке. С помощью её жильё приобретается у третьих лиц (собственников квартир), за счёт средств банка.

Вторым видом ипотечного кредитования в России является ипотека с долевым участием, она оформляется при приобретении жилья в строящемся доме. По данному виду кредита до получения

прав собственности процентная ставка обычно выше на 1-2%. Получив документы на квартиру, нужно предоставить их банку и тогда ставка будет снижена.

Молодые люди, которым нужно жилье для создания семьи выбирают ипотеку молодой семье. В данном случае имеются ограничения на возраст заёмщика, и такой вид ипотеки выдаёт Сбербанк.

Кредит может быть предоставлен без подтверждения дохода и занятости. Если обратиться к статистике, то в нашей стране наибольшей популярностью пользуется кредит на улучшение жилищных условий. Для предоставления данного вида кредита банк обязательно возьмет некое недвижимое имущество в залог, в роли такого имущества чаще всего выступает вновь приобретаемое жилье.

На сегодняшний день огромное количество банков предоставляют ипотечные кредиты, к ним относятся, например, Сбербанк, Уралсиб, ВТБ, Газпромбанк, Райффайзенбанк и другие. И хотя условия получения ипотеки могут отличаться от банка к банку, обычно базовыми условиями выступают следующие:

1. Возраст. Заёмщику должно быть не менее 21 года на момент обращения и не более 60 лет на момент погашения планируемого последнего платежа. Оптимальный возраст для получения ипотечного кредита от 25 до 40 лет.

2. Трудовой стаж. Обычно условием получения кредита в банке является непрерывный трудовой стаж не менее 6 месяцев. Также оценивается и общий стаж, отраженный в трудовой книжке. Хорошим показателем будет, если перерывы в стаже, связанные с изменением места работы, минимальны, а также нет резких смен сфер деятельности (из бухгалтерии в инженеры, затем в водители, потом в руководители).

3. Уровень дохода и способ его подтверждения. Уровень дохода влияет на максимально доступную сумму ипотечного кредита, а способ подтверждения («белый» или «серый») влияет на процентную ставку. При прочих равных параметрах кредита условия получения ипотеки при «белой» зарплате (полностью подтвержденной справкой из бухгалтерии работодателя по форме 2-НДФЛ) выгоднее, чем при «серой».

4. Первоначальный взнос. Первоначальный взнос - это собственные средства заёмщика, которые он вкладывает в покупку квартиры по ипотеке. Наличие первоначального взноса - обязательное условие для любой ипотечной программы. Минимальный

первоначальный взнос составляет 10% от стоимости квартиры. Стандартный первоначальный взнос - 30%. [9]

Первоначальный взнос можно использовать также от продажи квартиры, в таком случае можно провести цепочку продаж с одновременной продажей старой квартиры и покупки новой с доплатой по ипотеке. Большинство банков пропускают такие альтернативные сделки. Также многие кредитные организации как Сбербанк России, Транскапиталбанк, Сургутнефтегазбанк» и другие предлагают клиентам ипотечное кредитование без первого взноса. Так как это рискованный кредит для банка, ставки по таким предложениям достаточно высокие. Обязательным требованием банка в данном случае является предоставление альтернативного залога для обеспечения кредита с нулевым взносом. Для этого необходимо учитывать такие моменты:

а) процентная ставка может варьироваться в диапазоне от 9 до 17% годовых. Она может зависеть от способа подтверждения дохода (выше при «сером» доходе), валюты кредита (ипотека в рублях дороже), сроке кредитования (чем длительней кредит, тем выше ставка), размера первоначального взноса (чем больше взнос, тем ниже ставка), типа процентной ставки (фиксированная ставка дороже плавающей на 1-2%).

б) минимальный срок получения ипотеки 5 лет, максимальный – 30 лет. Стандартные сроки для ипотеки составляют 10, 15, 20, 25 лет.

в) обязательным условием оформления ипотечного кредита является страхование.

Подводя итог вышесказанному, хотелось бы отметить, что ипотечное кредитование является наверно самым востребованным кредитом в нашей стране. При появлении ипотеки многие современные семьи смогли обзавестись собственным жильём. И хотя в настоящее время наша страна переживает, кризисные явления, ипотека не перестаёт пользоваться большим спросом у заёмщиков.

1.2 Нормативно-правовые основы ипотеки

Одной из актуальных задач для нашей страны является создание системы жилищной ипотеки, обладающей жизнеспособностью. Согласно конституции, право граждан на жильё достойного уровня характеризуется как важнейшая задача, имеющая социально-политический, экономический и правовой аспекты. Ипотечное кредитование в России регулируется следующими нормативно-правовыми актами:

1. Конституция Российской Федерации.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации в отношении объектов недвижимости:

- гарантирована свобода экономической деятельности и защита права государственной, частной, муниципальной собственности и других форм;
- определён особый статус природных ресурсов, в частности земли, как основы жизнедеятельности населения, которое проживает на определённой территории;
- установлено право граждан на землю в виде частной собственности и в виде объединений граждан, на принципах соблюдения общественных интересов;
- установлено гарантированное право граждан на наличие жилища;
- предусмотрена государственная защита прав и свобод человека и гражданина РФ.[10]

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.

Гражданский кодекс Российской Федерации относительно объектов недвижимости регулирует основания возникновения, нормы осуществления и защиту гражданских прав; регулирует содержание и элементы правоспособности и дееспособности граждан в сфере имущественных правоотношений. Гражданский кодекс Российской Федерации регулирует отношения по поводу владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости.

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

В Гражданском кодексе Российской Федерации установлены правила совершения сделок с отдельными видами недвижимости. В ст. 549-558 урегулированы особенности продажи недвижимости; в статье 559-566 урегулированы основные аспекты продажи предприятия; в статье 650-655 урегулированы правовые аспекты аренды зданий, а в статье 656-664 - предприятий; наем жилого помещения урегулирован в статье 671-688, в статье 740-757 урегулирован оборот недвижимости договором строительного подряда.

Нормы Гражданского Кодекса Российской Федерации, предусмотренные к использованию при возникновении

правоотношений в сфере жилищной ипотеки, применяются определённым образом.

Процедура выдачи кредита определяется согласно нормам § 2 гл. 42 «Кредит», где дается понятие кредитного договора и приводятся общие положения по структуре. В связи с тем, что ипотечные договора по сути являются кредитными и в их обеспечении предусмотрено использование объекта недвижимости в виде залога, то применяются нормы § 3 гл. 23 об обеспечении исполнения обязательств. Согласно гл. 23 «Обеспечение исполнения обязательств» определён перечень мер, способствующих понуждению должника к исполнению гражданско-правовых обязательств. Согласно § 3 гл. 23 «Залог» урегулировано понятие залога, основания возникновения залога, предмет залога и прочие понятия, регулирующие отношения залога и другие нормы, регулирующие правовое положение залога как способа обеспечения обязательств. В силу залога, согласно ст. 334, кредитор имеет право, по обеспеченному залогом обязательству и в случае его неисполнения должником, получить удовлетворение относительно других кредиторов лица, обладающего этим имуществом.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.

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

4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ.

Налоговый кодекс Российской Федерации устанавливает понятие организация и индивидуальный предприниматель, а также стоимость недвижимости и земельных участков в порядке, предусмотренном ст. 333.25 и применяется оценщиками при анализе потоков денежных средств от использования имущества, подвергающегося оценке.

5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ регулирует жилищные отношения, связанные:

- с возникновением, осуществлением, изменением и прекращением прав пользования, владения и распоряжения жилой

недвижимости, относящейся к государственному и муниципальному жилищному фонду;

- с использованием жилыми помещениями жилищного фонда, находящегося в частной собственности;

- с использованием общего имущества собственников помещений;

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

- с учётом жилищного фонда, содержанием и ремонтом жилых помещений;

- с переустройством и перепланировкой жилых помещений;

- с управлением многоквартирными домами;

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

- с предоставлением коммунальных услуг;

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

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

В настоящее время в соответствии со ст. 334 ипотека недвижимости представляет собой договор залога. Ипотечное кредитование представлено системой долгосрочных кредитов, выдаваемых банками для покупки квартиры на первичном или вторичном рынке. Схема ипотечного кредитования выглядит так: банковское учреждение заключает с клиентом кредитный договор, по

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

Согласно Федеральному закону № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» закреплена целостная система правоотношений сторон при нарушении со стороны заёмщика исполнения обязательств, а также на заложенное имущество определён порядок получения взыскания в соответствии с нормами Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ.

На сегодняшний день, действующее законодательство Российской Федерации не имеет ограничений относительно залогового правоотношения по субъектному составу. Согласно законодательству и залогодателем, и залогодержателем, может стать физическое либо юридическое лицо, а также либо государство. Установленное таким образом правило, предусматривает возможность кредита для лиц, не располагающих недвижимостью, в случае если третьи лица, обладающие правом собственности на определенное недвижимое имущество, обозначатся как залогодатели для обеспечения исполнения обязательств не имеющих в собственности недвижимости лиц.[6]

В соответствии с Налоговым кодексом РФ кредитные организации являются налоговыми агентами по перечислению налога на доходы физических лиц, полученных от экономии на процентах за пользование кредитом. Бухгалтерский учёт таких операций выглядит следующим образом:

- начислены суммы процентов за пользование кредитом:

 - Дебет счета 47427 «Требования по получению процентов»,

 - Кредит счета 70601 «Доходы»;

- взимание налога:

 - Дебет счета 423 «Депозиты и прочие привлеченные средства физических лиц»,

 - Дебет счета 20202 «Касса кредитных организаций»,

 - Кредит счета 47427 «Требования по получению процентов» - на сумму процентов;

Дебет счета 423 «Депозиты и прочие привлеченные средства физических лиц»,

Дебет счета 20202 «Касса кредитных организаций»,

Кредит счета 60301 «Расчеты по налогам и сборам» - на сумму налога.[579-П]

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

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

1.3 Проблемы ипотечного кредитования

Ипотечное кредитование в Российской Федерации считается одним из приоритетных направлений развития страны. Одной из главных проблем ипотечного жилищного кредитования в нашем государстве является сложность привлечения долгосрочных ресурсов для ипотечного жилищного кредитования.

Каждый знает, что ипотека представляет собой заём, который окупается через довольно долгий период времени. Как правило, подобный кредит предоставляется сроком до 20-30 лет. Отсюда и возникают проблемы ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Дело в том, что банки, предоставляющие подобные долгосрочные займы, должны иметь хоть какие-то гарантии выплат, чтобы не потерять свою экономическую стабильность. В свою очередь, сами заемщики тоже хотят быть уверенными, что они будут в состоянии расплатиться за жилплощадь, за которую они уже внесли довольно внушительный первоначальный взнос. Но как можно

получить какие-либо гарантии, если доход населения периодически меняется? Это приводит к финансовым скачкам и падениям, которые, в свою очередь, тесно связаны с общеэкономической ситуацией во всем мире. Исходя из этого, кредитные организации вынуждены учитывать риски и, в случае неоплаты кредита, взимать с заемщика штрафы. Именно поэтому получить ипотеку сегодня может далеко не каждый, так как в случае просрочки или невозможности выплатить взятый кредит человек должен предоставить другие ресурсы, которые банк может принять в счёт невыплаченного долга.

На фоне стабильной экономики других развитых стран уровень инфляции в России в последнее время значительно снизился, однако он всё ещё остаётся на довольно высоком уровне, и не позволяет желать лучшего. Для достижения стабильности в экономике и устойчивости в системе ипотечного кредитования нашей стране предстоит пройти долгий путь. Поэтому для банков стоимость привлечения средств в результате высокого уровня инфляции не снижается.

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

- в первую очередь, из-за нестабильности экономики вкладчики не хотят рисковать своими деньгами, и стараются не держать свои средства на депозитах, ставки которых ниже инфляции;
- во вторую - доходы потенциальных клиентов банка растут медленнее, чем уровень инфляции;
- в третью - из-за небольшого количества вкладчиков снижается уровень услуг по ипотечному кредитованию.

Такие обстоятельства мешают развиваться ипотечному кредитованию в качестве массового продукта. Ипотека рассматривается как предложение всего лишь для некоторых категорий населения со стабильной работой и высоким уровнем дохода.

Главной проблемой для банков, осуществляющих ипотечное кредитование, является привлечение ресурсов. Привлеченные ресурсы оказываются достаточно дорогими и «короткими», что очень сковывает деятельность российских банков. Банки не способны предоставлять долгосрочные кредиты, используя при этом краткосрочные источники. Несоизмеримость банковских активов и пассивов по срокам, ставкам и объёмам в ближайшем будущем приведут банк к банкротству и потери ликвидности. Поэтому выделяют несколько стратегий по формированию ипотечных ресурсов:

- уклон на розничные источники кредитных ресурсов (депозиты юридических и физических лиц);
- ориентация на оптовые источники кредитных ресурсов (средства институциональных инвесторов, кредитные линии российских и иностранных организаций; целевые облигационные займы) [12].

За рубежом ипотека привязана к учётной ставке центрального банка страны, в которой выдаётся ипотечный кредит. В Евросоюзе ипотека связана с Euribor (межбанковская ставка по евро), в Великобритании к учётной ставке центрального банка Англии. В Европе ипотечный процент складывается из двух элементов переменной и константы. Под переменной рассматривается учётная ставка межбанка, а под константой ссудный процент, под который конкретный банк предоставил вам деньги. В Англии действуют банки, которые могут зафиксировать постоянную учётную ставку в договоре, однако она будет выше той ставки, которая действует на рынке. Так же здесь реализуется следующий принцип: чем прозрачнее финансовая история и больше ликвидность приобретаемого недвижимого имущества, тем большее покрытие банк может предоставить.

Главной причиной низких ставок по ипотечному кредитованию в Европе является то, что банки, действующие в этой сфере способны сами обеспечивать свою деятельность за счёт выпуска долгосрочных облигаций.

Западноевропейские банки не запрашивают такого большого перечня документов от будущего заёмщика как в России. Самым важным фактором является наличие официального дохода. К тому же некоторые банки могут попросить предоставить информацию о наличии недвижимости, различных материальных активов и других средств, которые смогут в случае непредвиденных обстоятельств перекрыть ранее взятый кредит.[13]

По сравнению с Европой в Российской Федерации на текущий момент наблюдаются более высокие ипотечные ставки. Процентные ставки, которые закрепились сейчас у нас в стране, наблюдались в Великобритании в 90-х годах. Поэтому сейчас стоит важная задача перед правительством РФ по снижению ставок.

На основе вышеизложенного, можно выделить ключевые внешние и внутренние проблемы развития ипотечного кредитования в России в современных условиях развития экономики, которые представлены в таблице 1.1.

Таблица 1.1 - Основные внешние и внутренние проблемы развития ипотечного кредитования в России в современных условиях развития экономики [Составлена автором]

Внешние проблемы	Внутренние проблемы
1	2
1) отсутствие стабильных и долгосрочных ресурсов финансирования ипотечного жилищного кредитования, что обусловлено введением экономических санкций Европейским Союзом и США против России, что закрыло отечественным банкам доступ к иностранным рынкам капиталов и заимствований	1) высокие риски ипотечного жилищного кредитования, связанные с нестабильностью экономической ситуации и сложностью в определении среднесрочных и долгосрочных перспектив развития

Окончание таблицы 1.1

Внешние проблемы	Внутренние проблемы
1	2
2) низкий уровень капитализации и развития институциональных инвесторов	2) сложная ситуация на рынке жилой недвижимости
3) недостаточный уровень развития нормативно-правового регулирования ипотечного жилищного кредитования	3) недостаточный уровень технического обеспечения ипотечного жилищного кредитования
4) нестабильность политической и экономической ситуации в стране, обусловленная угрозой введения новых санкции Европейским союзом и США против России	4) слабая процедура обращения взыскания, процедура оценки предмета ипотечного жилищного кредитования, отсутствие реального индекса и способа определения плавающей процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту
5) недостаточная поддержка государства в финансовых, организационных и законодательных вопросах ипотечного жилищного кредитования	5) низкий уровень квалификации и отсутствие профессионально подготовленных специалистов в ипотечном жилищном кредитовании
6) отсутствие достаточного нормативно-правового и законодательного регулирования ипотечного жилищного кредитования	6) отсутствие долгосрочных банковских ресурсов для предоставления ипотечных жилищных кредитов, что обусловлено введением

	экономических санкций против России, что закрыло отечественным банкам доступ к иностранным рынкам капиталов и заимствований
7) высокий уровень налоговой нагрузки на физических и юридических лиц в стране	7) кризис ликвидности в банковской системе страны, что связано с оттоком валютного капитала из страны и изъятием депозитов из банковской системы
8) низкий уровень доходов большинства населения страны	
9) большие накладные расходы при осуществлении сделок с жилой недвижимостью	

Также необходимо выделить проблемы в развитии ипотечного кредитования в Российской Федерации, которые зависят от тенденций развития экономики страны (см. таблицу 1.2).

Таблица 1.2 - Проблемы в развитии ипотечного кредитования в Российской Федерации в зависимости от тенденций развития экономики страны [Составлена автором]

Проблемы	Тенденции
1	2
1. Несовершенство законодательства Российской Федерации в области ипотечного кредитования	Нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования направлено, в первую очередь, на защиту прав физического лица, являющегося заёмщиком, и уже во вторую очередь – на защиту прав коммерческого банка, являющегося кредитором. Это увеличивает риски ипотечного жилищного кредитования. Также несовершенство законодательства Российской Федерации в области ипотечного кредитования проявляется и в оформлении жилой недвижимости. Необходимо усовершенствовать процедуру оформления жилой недвижимости, предоставляемой в залог при ипотечном жилищном кредитовании.

<p>2. Дорогостоящая процедура наложения взыскания на жилую недвижимость в случае не возврата ипотечного жилищного кредита по решению суда</p>	<p>На сегодняшний день очень сложной, долгой, а также очень дорогостоящей является процедура наложения взыскания на жилую недвижимость в случае не возврата ипотечного жилищного кредита по решению суда. Все перечисленное обуславливает высокие риски ипотечного жилищного кредитования, и, как следствие, высокие процентные ставки по предоставляемым ипотечным жилищным кредитам. Необходимо усовершенствовать данную норму с целью наложения взыскания на жилую недвижимость при ипотечном жилищном кредитовании до суда через управление данной жилой недвижимостью или её продаже.</p>
---	--

Окончание таблицы 1.2

Проблемы	Тенденции
1	2
<p>3. Отсутствие долгосрочных финансовых ресурсов</p>	<p>Основной проблемой для коммерческих банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, является отсутствие долгосрочных финансовых ресурсов. Данная проблема еще более усугубилась с введением экономических санкций США и Европейского Союза против Российской Федерации, которые закрыли доступ отечественных коммерческих банков к рынкам финансовых заимствований.</p>
<p>4. Слабое распространение процедура рефинансирования кредиторов при ипотечном жилищном кредитовании</p>	<p>В России еще не получило такое широкое распространение процедура рефинансирования кредиторов при ипотечном жилищном кредитовании. Необходимо, чтобы коммерческие банки имели возможность применять рефинансирование ипотечных жилищных кредитов, а также эмитировать ипотечные</p>

	ценные бумаги, в частности ипотечных облигаций.
5. Проблема стандартизации ипотечных жилищных кредитов на уровне Российской Федерации	Существует проблема стандартизации ипотечных жилищных кредитов на уровне Российской Федерации, что является сдерживающим фактором рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, которые предоставляются коммерческими банками.
6. Проблема резкого колебания курса национальной валюты	Имеется проблема резкого колебания курса национальной валюты, что повышает риски ипотечного жилищного кредитования в иностранной валюте, а также снижает спрос со стороны населения на ипотечные жилищные кредиты в иностранной валюте.
7. Проблема долларизации рынка недвижимости в Российской Федерации и отсутствие кредитной истории в большинстве банков	Проблема долларизации рынка недвижимости в России и отсутствие кредитной истории в большинстве коммерческих банков, не дает возможности получения детальной информации о заёмщике и прогнозирования его поведения при предоставлении ему ипотечного жил. кредита.

Риски в ипотечном кредитовании являются ещё одной проблемой, которая сдерживает развитие ипотечных отношений. Параметр ипотечного риска представляет собой совокупность целого ряда рисков, вызванных множеством экономических и политических факторов. Важными для долгосрочного залогового кредитования являются следующие виды ипотечных рисков: риск процентной ставки, потерь доходов кредитора в результате изменений процентных ставок (условного «коридора доходности») в период времени кредитования; риск досрочного платежа, связанный с риском процентной ставки и риском ликвидности; кредитный риск; риск ликвидности активов; риски потерь залогового имущества; ценовые риски снижения стоимости залогового имущества; валютные риски.

Эксперты придерживаются мнения, что по сравнению с автокредитованием и потребительским кредитованием ипотечное кредитование меньше всего подвержено рискам, процент не возврата практически равен нулю, но ипотечное кредитование, как и любой другой вид кредитов, все равно подвержено рискам (см. таблицу 1.3).

Таблица 1.3 – Риски по ипотечному кредитованию

Блок риска	Виды риска	Описание
Риски кредиторов	Кредитный риск (риск неплатежа)	Риск несвоевременной уплаты или неуплаты обязательств по ипотечному кредиту. Для кредитора это значит, что он не получит ожидаемых денежных доходов в связи с некредитоспособностью заемщика
	Риск изменения процентных ставок	Риск заключается в снижении прибыльности операций по ипотечному кредитованию и несбалансированности активов и пассивов
Риски заемщиков	Рыночный риск	Может появиться при резком снижении цен на жилье. Для заемщика это плохо, так как, приобретая в кредит дорогую квартиру, он рассчитывает, что ее стоимость по крайней мере не уменьшится за то время, пока он будет возвращать кредит
	Риск изменения валютного курса	Возникает, когда на российском ипотечном рынке кредиты предоставляются в долларом (евро) исчислении.

Окончание таблицы 1.3

Блок риска	Виды риска	Описание
	Риск утраты трудоспособности и	В случае его наступления заемщик уже не имеет возможности зарабатывать деньги и возвращать кредит, что приводит к обращению взыскания на заложенное имущество, что приводит к большому усугублению ситуации.
Имущественные риски	Риск повреждения имущества	Если переданная в залог квартира каким-то образом пострадает и уже не пригодна для проживания, обязательства по возврату кредита не прекратятся.
	Риск утраты титула собственности	Наступает тогда, когда уже после совершения сделки купли-продажи становится известно о наличии обоснованных претензий на

		заложенный объект недвижимости со стороны 3-их лиц.
--	--	---

Кредитный риск зависит, как от внешних (связанных с состоянием экономической среды, с конъюнктурой), так и от внутренних (вызванных недобросовестным поведением заемщиков или ошибочными действиями самого банка) факторов. Возможности управления внешними факторами ограничены, хотя своевременными действиями банк может в известной мере смягчить их влияние и предотвратить крупные потери.

Источниками кредитного риска являются:

- а) условия кредитования;
- б) способность выплаты кредита;
- в) качество обеспечения кредита;
- г) мотивация заемщика производить своевременные платежи в течение длительного периода времени.

Подводя итог, можно сделать вывод, что решение проблем ипотечного кредитования в России позволит решить социально-экономические проблемы государства, а также дать возможность развиваться строительным компаниям и банковским учреждениям.

2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»

2.1 Общая характеристика организации

На сегодняшний день публичное акционерное общество (далее – ПАО) «Сбербанк» - один из крупнейших банков России и Европы, российский коммерческий банк, международная финансовая группа. Он контролируется Центральным банком Российской Федерации. Полное наименование - публичное акционерное общество «Сбербанк».

Центральный офис Сбербанка находится в Москве.

Банк работает на основании Генеральной лицензии на осуществление банковских операций со средствами в рублях и иностранной валюте № 1481, выданной Банком России 11 августа 2015 года. Кроме того, Сбербанк имеет лицензии на осуществление банковских операций на привлечение во вклады и размещение драгоценных металлов, другие операции с драгоценными металлами, лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг на ведение брокерской, дилерской, депозитарной деятельности, а также на деятельность по управлению ценными бумагами.

Официальный сайт Банка - www.sberbank.ru. [14]

Численность сотрудников ПАО Сбербанк составляет более 300 тысяч человек.

Основной целью ПАО Сбербанк является получение прибыли при осуществлении деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе при осуществлении банковских операций.

Основной задачей Сбербанка является обеспечение поддержки населения в непростой экономической ситуации с помощью обеспечения доходности их вкладов. Для этого банк имеет достаточно высокую надёжность, что обуславливает осторожное его поведение и сбалансированность политики в сфере кредитования. Задачей банка на ближайшие годы является расширение перечня оказываемых услуг и предложений населению и другим клиентам новых современных видов банковских продуктов.

Среди функций ПАО Сбербанк выделяют:

- распределение поступивших финансовых средств в экономическую область;
- расходование временно освободившихся денежных средств, которые получены от физических лиц и учреждений;
- предоставление потребительских кредитов гражданам;

- кассовое и кредитно-расчётное обслуживание населения;
- операции с ценными бумагами, в том числе работу по выпуску, покупки и их продажи;
- предоставление услуг коммерческого характера, к примеру, услуги лизинга и факторинга;
- выпуск банковских карт;
- уведомление и консультация граждан в процессе решения экономических и финансовых вопросов;
- осуществление операций с валютой в рамках реализации расчётов международного уровня.

К основным направлениям деятельности ПАО Сбербанк относятся:

- кредитование российских предприятий;
- кредитование частных клиентов;
- вложение в государственные ценные бумаги и облигации Банка России;
- осуществление операций на комиссионной основе.

ПАО Сбербанк входит в банковскую систему Российской Федерации и в своей деятельности руководствуется федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, в том числе нормативными актами Банка России, а также уставом.

Основные нормативно-правовые акты, регламентирующие деятельность ПАО Сбербанк:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая и вторая);
- ФЗ от 02.12.1990 г. № 395-1 «О банках и банковской деятельности»;
- ФЗ от 10.07.2002 г. № 86-ФЗ «О Центральном Банке РФ»;^[15]
- ФЗ от 08.08.2001 г. № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;
- ФЗ от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;
- ФЗ от 26.03.1998 г. № 41-ФЗ «О драгоценных металлах и драгоценных камнях»;
- ФЗ от 25.02.1999 г. № 40-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций»;
- ФЗ от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- ФЗ от 05.03.1999 г. № 46-ФЗ «О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг»;
- Положение Банка России от 23.04.1997 г. № 437 «Об особенностях регистрации кредитных организаций с иностранными

инвестициями и о порядке получения предварительного разрешения ЦБ РФ на увеличение уставного капитала зарегистрированной кредитной организации за счет средств нерезидентов»;

- Положение Банка России от 30.12.1999 г. № 103-П «О порядке ведения бухгалтерского учёта операций, связанных с выпуском и погашением кредитными организациями сберегательных и депозитных сертификатов».

Органами управления Сбербанка являются: Общее собрание акционеров, Наблюдательный совет, Правление Банка. Возглавляет Правление Президент и председатель Правления Банка. С ноября 2007 г. эту должность занимает Герман Греф.[16]

ПАО Сбербанк имеет неповторимую и не обладающую аналогов на рынке банковских услуг организационную структуру, которая представлена в Приложении 1. В систему Сбербанка входят региональные банки и учреждения невысокого уровня: филиалы и отделения.

Высшим органом управления ПАО Сбербанк является собрание акционеров. Только оно может избрать правление финансовой организации и наблюдательный совет. На общем собрании акционеров принимаются решения по основным вопросам деятельности банка. Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания акционеров, определен Федеральным законом «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 № 208-ФЗ и Уставом банка.

ПАО Сбербанк на основании соответствующих лицензий, выдаваемых Банком России в порядке, установленном федеральным законом, осуществляет следующие банковские операции со средствами в рублях и иностранной валюте:

- привлечение денежных средств физических и юридических лиц во вклады (до востребования и на определённый срок);

- размещение привлеченных во вклады (до востребования и на определённый срок) денежных средств физических и юридических лиц от своего имени и за свой счёт;

- открытие и ведение банковских счетов физических и юридических лиц;

- осуществление переводов денежных средств по поручению физических и юридических лиц, в том числе уполномоченных банков-корреспондентов и иностранных банков, по их банковским счетам;

- инкассация денежных средств, векселей, платёжных и расчётных документов и кассовое обслуживание физических и юридических лиц;

- купля-продажа иностранной валюты в наличной и безналичной формах;
- выдача банковских гарантий;
- осуществление переводов денежных средств без открытия банковских счетов, в том числе электронных денежных средств (за исключением почтовых переводов).

Основными видами банковских продуктов в ПАО Сбербанк являются:

- кредиты;
- кредитные карты;
- вклады;
- онлайн-услуги;
- обязательное пенсионное страхование - для увеличения будущей пенсии без дополнительных вложений банк предлагает перевести накопительную часть трудовой пенсии в НПФ Сбербанка.

Сбербанк является основным кредитором российской экономики и занимает крупнейшую долю на рынке вкладов. На его долю приходится 46% вкладов населения, 38,7% кредитов физическим лицам и 32,2% кредитов юридическим лицам.

Для того чтобы дать ПАО Сбербанк финансово-экономическую характеристику, рассмотрим динамику основных показателей банка за 2015-2017 гг., представленную в таблице 2.1.

Таблица 2.1 - Основные финансовые результаты деятельности ПАО Сбербанк России за 2015-2017 гг. (из отчета о финансовых результатах), млрд. руб. [Составлена автором]

	01.01.16	01.01.17	Темп прироста	01.01.18	Темп прироста
Процентные доходы всего, в том числе:	1958,1	2048,9	5%	1996,7	3%
от размещения средств в кредитных организациях	45,2	64,2	42%	115,8	80%
от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимися кредитными организациями	1782,5	1836,4	3%	1724,2	-6%

Продолжение таблицы 2.1

	01.01.16	01.01.17	Темп прироста	01.01.18	Темп прироста
от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)	0	0,1	–	0	-100%
от вложений в ценные бумаги	130,4	148,2	14%	156,7	6%
Процентные расходы всего, в том числе:	1132,3	876,4	-23%	727,8	-17%
по привлеченным средствам кредитных организаций	246,6	64,3	-74%	53,8	-16%
по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями	830,9	757,6	-9%	634,3	-16%
по выпущенным долговым обязательствам	54,8	54,5	-1%	39,7	-27%
Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	825,8	1172,4	42%	1269,0	8%
Расходы на формирование (-)/Доходы от восстановления (+) резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам	-93,9	-14,8	-61%	-14,9	1%
Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери	531,9	1057,6	99%	1154,1	9%

Продолжение таблицы 2.1

	01.01.16	01.01.17	Темп приро ста	01.01.18	Темп прирост а
Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-16,9	-74,3	340%	12,4	-117%
Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи	4,2	2,6	-38%	24,4	834%
Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения	-3,5	0,001	-105%	-0,14	-107%
Чистые доходы от операций с иностранной валютой	28,2	23,4	-17%	38,9	66%
Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	-6,2	18,8	-406%	-13,1	-170%
Чистые доходы от операций с драгоценными металлами	0,2	2,2	1 084%	0,6	-72%
Доходы от участия в капитале других юридических лиц	3,5	8,7	149%	13,8	58 %
Комиссионные доходы	319,6	355,2	11%	413,6	16%
Комиссионные расходы	30,8	43,0	39%	57,3	33%
Прочие операционные	434,7	227,7	-48%	85,0	-63%

доходы					
Чистые доходы (расходы)	1268,5	1566,7	24%	1576,9	1%
Операционные расходы	952,0	871,7	-8%	702,1	-19%
Прибыль (убыток) до налогообложения	316,5	695,1	120%	874,8	26%
Возмещение (расход) по налогам	80,2	178,1	122%	200,7	13%
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности	–	516,9	0	674,3	30%

Окончание таблицы 2.1

	01.01.16	01.01.17	Темп прироста	01.01.18	Темп прироста
Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности	–	0,112	0	-0,213	-290%
Прибыль (убыток) за отчетный период / Прибыль (убыток) после налогообложения	236,3	517,0	119%	674,1	30%
Прибыль (убыток) за отчетный период	–	517,0	0	674,1	30%
Финансовый результат за отчетный период	–	576,8	0	715,0	24%

Чистый процентный доход банка за 2017 г. увеличился относительно 2016 года на 8% и превысил 1,2 трлн руб. Главными драйверами роста данного показателя на протяжении года были снижение процентных ставок по привлеченным средствам клиентов и рост розничного кредитного портфеля.

Чистый комиссионный доход увеличился на 16% до 414 млрд руб. Основными драйверами роста были операции с банковскими картами и банковское страхование.

Операционный доход до резервов увеличился на 19%, что значительно превышает темп роста операционных расходов. На протяжении всего 2017 года банк выравнивал начисление операционных расходов в сторону более равномерного учета по месяцам. В целом по итогам года темп роста операционных расходов составил 2%, что ниже годового темпа инфляции (3%).

Без учета расходов на оплату труда операционные расходы за год сократились на 4% или на 9,7 млрд. руб. благодаря реализации программы по оптимизации расходов. Отношение расходов к доходам по итогам года улучшилось на 5,4 п.п., что составило 32%.

Прибыль до уплаты налога за 2017 год составила 848 млрд. руб., чистая прибыль без учета событий после отчетной даты составила 674 млрд. руб.

Почему прибыль банка растет? Я думаю, в данном случае, можно отметить, два ключевых фактора: во-первых, активы банка растут (сам по себе бизнес банка становится больше) и с начала года выросли примерно на 30% в долларовом выражении по сравнению с тем же периодом прошлого года. Соответственно, при такой рентабельности активов росла и прибыль. Во-вторых, снижение ставки налогообложения. Дело в том, что на банковский бизнес данное снижение повлияло наиболее серьезно: наблюдалось снижение с 43% до 24% в 2017 году, то есть почти в два раза снизилось налоговое бремя для банков, поэтому рентабельность банковского бизнеса выросла.

Далее проведём анализ экономических показателей ПАО Сбербанк России за 2015-2017 гг. (см. таблицу 2.2).

Таблица 2.2 - Основные экономические показатели ПАО Сбербанк России за 2015-2017 гг., млрд. руб. [Составлена автором]

	<i>01.01.16г.</i>	<i>01.01.17г.</i>	<i>Темп прироста, %</i>	<i>01.01.18г.</i>	<i>Темп прироста, %</i>
<i>Активы</i>					
Денежные средства	732,8	614,8	-16%	621,7	1%
Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	586,7	967,2	65%	747,9	-23%
в т.ч. обязательные резервы	118,4	154,7	31%	158,6	3%
Средства в кредитных организациях	411,7	362,6	-12%	312,1	-14%
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой	406,0	141,3	-65%	91,5	-35%

стоимости через прибыль или убыток					
Чистая ссудная задолженность	1678,8	1619,0	-4%	1745,6	8%
Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	2310,0	2255,0	-3%	2537,3	13%
в т.ч. инвестиции в уставные капиталы организаций	5322,1	692,0	30%	684,4	-1%

Продолжение таблицы 2.2

	<i>01.01.16г.</i>	<i>01.01.17г.</i>	<i>Темп прироста, %</i>	<i>01.01.18г.</i>	<i>Темп прироста, %</i>
Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	436,5	456,0	4%	645,4	42%
Требования по налогам и сборам	8,4	27,9	-99 %	375,4	1246%
Отложенный налоговый актив	0	0	0	2305,5	–
Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	477,4	515,1	8%	481,5	-7%
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	0	10,1	–	11,2	11%
Прочие активы	580,5	301,5	-48%	327,4	9%
Всего активов	22748,2	21813,1	-4%	23234,9	7%
<i>Пассивы</i>					
Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка	769,0	581,2	-24%	591,2	2%

Российской Федерации					
Средства кредитных организаций	618,3	364,4	-41%	464,2	27%
Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	18272,0	17342,1	-5%	18102,3	4%
в т.ч. вклады (средства) физических лиц, включая индивидуальных предпринимателей	10751,1	11398,2	6%	12007,1	5%
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через пиб. и убыток	228,2	107,6	-53%	82,4	-23%

Продолжение таблицы 2.2

	<i>01.01.16г.</i>	<i>01.01.17г.</i>	<i>Темп прироста, %</i>	<i>01.01.18г.</i>	<i>Темп прироста, %</i>
Выпущенные долговые обязательства	98,2	150,5	53%	215,7	43%
Обязательства по налогам и сборам	4,4	3,1	-30%	1,7	-44%
Отложенное налоговое обязательство	72,7	44,2	-39%	0	-100%
Прочие обязательства	249,1	270,5	9%	261,5	-3%
Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера и прочим возможным потерям	83,7	107,0	28%	135,1	26%
Всего обязательств	20395,5	18971,0	-7%	19854,1	5%
<i>Источники</i>					

<i>собственных средств</i>					
Средства акционеров (участников)	67,8	67,8	0	67,8	0
Эмиссионный доход	228,1	228,1	0	228,1	0
Резервный фонд	3,5	3,5	0	3,5	0
Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)	-46,4	35,3	-176%	68,3	94%
Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство	73,0	44,5	-39%	27,3	-39%

Окончание таблицы 2.2

	<i>01.01.16г.</i>	<i>01.01.17г.</i>	<i>Темп прироста, %</i>	<i>01.01.18г.</i>	<i>Темп прироста, %</i>
Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений	0	0	0	93,9	–
Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет	1790,5	1946,0	9%	2311,6	19%
Неиспользованная	236,3	517,0	119%	674,1	30%

прибыль (убыток) за отчетный период					
Всего источников собственных средств	23526,4	2842,1	21%	3380,8	19%
<i>Внебалансовые обязательства</i>					
Безотзывные обязательства кредитной организации	8065,2	6701,1	-17%	10135,0	51%
Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства	1387,4	1234,5	-11%	1341,5	9%
Условные обязательства некредитного характера	0	0,142	–	0,142	0

Объём активов на 1 января 2018 года составил 23 трлн. руб. Основными факторами роста стали кредиты частным клиентам и банкам, портфель ценных бумаг, а также создание комфортного запаса наличных денежных средств на период новогодних праздников.

Объём кредитного портфеля на 1 января 2018 г. составил 12,0 трлн. руб.

Прирост портфеля ценных бумаг за 2017 год составил 23% и был практически полностью обеспечен государственными ценными бумагами и облигациями корпоративных эмитентов.

В целом за 2017 год привлеченные средства клиентов возросли на 5% до 17,8 трлн руб. и составляют 89% обязательств банка.

Величины базового и основного капиталов банка совпадают в силу отсутствия источников добавочного капитала и по оперативным данным на 1 января 2018 года составляют 2646 млрд. руб.

Активы, взвешенные с учётом риска, на 1 января 2018 года составили 25 трлн. руб.[14]

Кредиты и авансы клиентам остаются крупнейшей категорией активов: на их долю на конец 2017 года приходилось 68,2% совокупных активов. Доля ликвидных активов, в число которых входят денежные средства, средства в банках, портфель ценных бумаг, составила 25,6% (см. рисунок 2.1, 2.2).

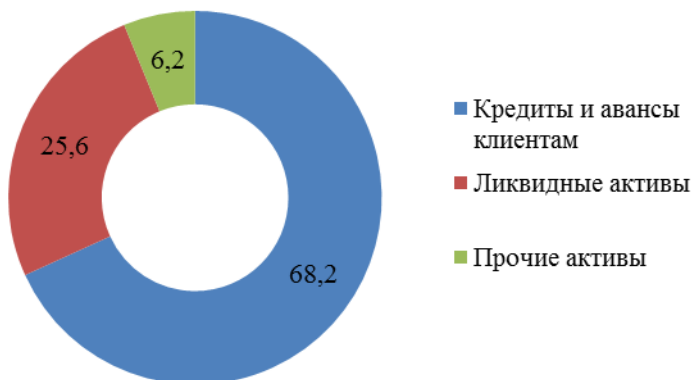


Рисунок 2.1 – Структура активов ПАО Сбербанк за 2017 г.

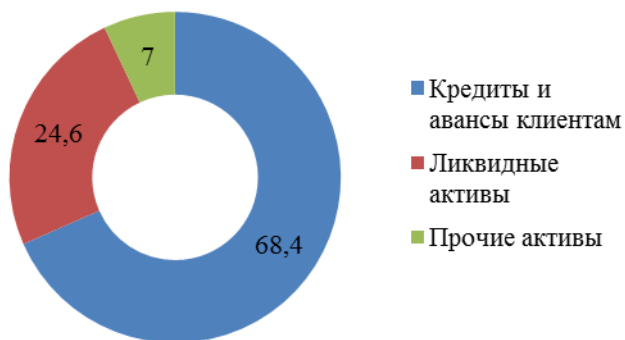


Рисунок 2.2 – Структура активов ПАО Сбербанк за 2016 г.

Совокупный кредитный портфель до вычета резервов под обесценение вырос за год на 6,6% до 19,9 трлн руб. Кредиты юридическим лицам выросли на 4,0% в 2017 году. Их доля в общем

кредитном портфеле в 2017 году по сравнению с 2016 годом несколько снизилась и составила 71,2% (2016: 73,1%), главным образом за счет увеличения доли жилищного кредитования в общем кредитном портфеле 16,1% против 14,8% годом ранее (см. рисунок 2.3, 2.4).

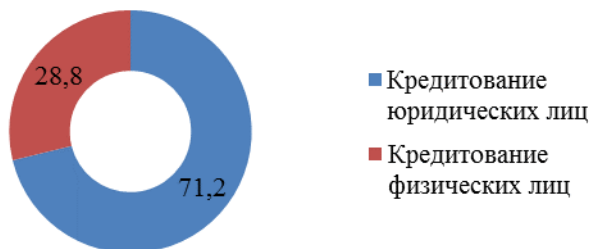


Рисунок 2.3 – Кредиты и авансы клиентам в 2017 г.

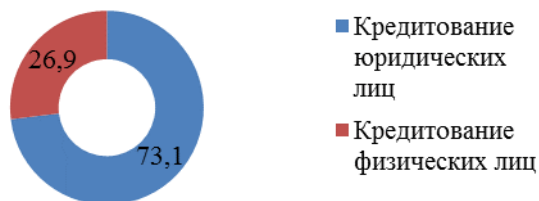


Рисунок 2.4 – Кредиты и авансы клиентам в 2017 г.

Портфель розничных кредитов вырос за год на 13,6% и составил 5,7 трлн руб. Драйвером роста розничного портфеля послужило жилищное кредитование, рост которого составил 16,0% в 2017 году. В 2017 году доля жилищного кредитования несколько повысилась и продолжила занимать наибольшую долю в розничном портфеле – 55,8% против 54,7% в 2016 году. Доля Сбербанка на российском рынке ипотечного кредитования достигла 55,6%. Рост жилищного кредитования поддержали и все остальные виды розничного кредитования. Так, кредитные карты и овердрафты показали рост на 15,7%, потребительские и прочие ссуды физическим лицам показали рост на 9,6% в 2017 году.

По итогам 2017 года банк показал рекордные выдачи кредитов, которые привели к росту портфеля выше рынка, а также существенный рост комиссионных доходов. Кроме того, банк повысил эффективность, достигнув цели по сдерживанию темпа роста операционных расходов ниже уровня инфляции. В результате рентабельность активов увеличилась до 3%, а рентабельность капитала до 22%.

2.2 Анализ ипотечной программы банка и эффективности ипотечного кредитования

Вопрос с жильём до сих пор не потерял своей актуальности для граждан Российской Федерации. Банковские организации понемногу делают ипотечные программы более доступными для россиян, имеющих средний уровень дохода, постоянно прослеживая и анализируя конъюнктуру рынка.

С 2015 года Сбербанк принимает участие в программе «Ипотека с господдержкой», которая распространяется на готовое и строящееся жильё на первичном рынке.

Рассмотрим стандартные ипотечные программы Сбербанка, которые успешно действуют уже на протяжении нескольких лет.

Программа «Приобретение готового жилья».

К условиям данной программы относятся:

- минимальный первоначальный взнос - от 15%,
- процентная ставка - от 9,4% годовых;
- минимальная сумма - 300 000 рублей;
- максимальная сумма - не более 80% договорной или оценочной стоимости жилья;
- обеспечение - залог приобретаемой недвижимости
- страхование - обязательное страхование приобретаемого жилья на случай утраты или гибели; добровольное страхование жизни и здоровья заёмщика.

Размер процентной ставки в Сбербанке не фиксирован и зависит от нескольких параметров. Базовая процентная ставка по вторичному рынку составляет:

- 9,5% годовых - базовая ставка;
- 9,4% годовых - ставка при электронной регистрации сделки.

Это ставки по так называемым базовым условиям, предполагающим, что заёмщик является зарплатным клиентом Сбербанка (либо покупаемое жильё построено с участием кредитных средств Сбербанка, о чем нужно уточнять у застройщика или в банке),

а также то, что заёмщик оформляет договор личного страхования жизни и здоровья.

Для тех, кто не получает заработную плату на счет в Сбербанке процентная ставка будет выше на 0,5% (процентных пункта, если быть точнее) - 10,0% годовых. А для тех, кто откажется от личного страхования, ставки будут выше на 1% - 9,4% годовых.

Для желающих собственными руками или руками подрядчика построить жилой дом в Сбербанке действует соответствующая программа. Кредит выдается на постройку только жилых помещений на землях (ИЖС) для этого предназначенных.

Условия по данной программе следующие:

- минимальный первоначальный взнос - от 25%;
- процентная ставка - от 10,0% годовых;
- минимальная сумма - 300 000 рублей;
- максимальная сумма - не более 75% договорной или оценочной стоимости жилья;
- обеспечение - залог приобретаемой недвижимости, залог земельного участка или права аренды на него;

Страхование - обязательное страхование приобретаемого жилья на случай утраты или гибели (земельный участок страховать не нужно); добровольное страхование жизни и здоровья заёмщика.

Процентная ставка на строительство жилья 10,0% годовых.

Как и по другим программам, это ставка по базовым условиям.

Программа «Военная ипотека» предназначена исключительно для военнослужащих РФ. И то не для всех, а только для участников накопительно-ипотечной системы.

Кредит может быть предоставлен гражданам Российской Федерации в отделениях ПАО «Сбербанк России»:

- по месту регистрации заёмщика/одного из созаёмщиков;
- по месту нахождения кредитуемого объекта недвижимости;
- по месту нахождения предприятия-работодателя заёмщика/созаёмщика, обслуживаемого в рамках «Зарплатного проекта»;
- по месту нахождения аккредитованного предприятия-работодателя заёмщика/созаёмщика.

Ключевыми факторами формирования и развития механизма ипотечного банковского кредитования являются международный опыт и его адаптация к отечественной законодательной базе с учетом тех условий, которые присущи российской экономике, в т.ч. недостатка долгосрочных ресурсов и повышенных рисков (см. рисунок 2.1).

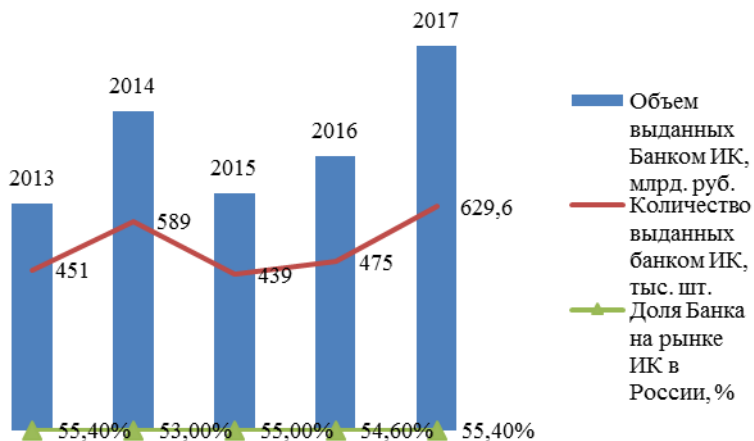


Рисунок 2.1 - Объём и количество выданных ипотечных кредитов ПАО Сбербанк и его доля на рынке ипотечного кредитования РФ, 2013-2017 гг.[14]

Ипотечное кредитование оставалось и остается приоритетным видом кредитования. Как видно из рис. 2.1, доля банка на российском рынке растёт с каждым годом.

Такая же тенденция видна и в аспекте количества объёма выданных ипотечных кредитов. К началу 2018 г. ПАО Сбербанк увеличил объём выданных ипотечных кредитов до 1082,4 млрд. руб., а их количество - до 629,6 ед.

В 2018 г. ПАО Сбербанк предлагает шесть ипотечных программ, рефинансирование ипотеки, кредиты под залог жилья и программу с привлечением материнского капитала, представленные в таблице 2.3.

Таблица 2.3 - Ипотечные программы и иные решения по долгосрочному кредитованию ПАО Сбербанк 2018 г.[14]

Ипотечная программа	Минимальный %	Максимальный %
Ипотека с государственной поддержкой для семей с детьми	6%	9,5 % (по истечении льготного периода)
Приобретение строящегося жилья	7,4%	9,5%
Приобретение готового жилья	8,6%	9,5%
Строительство жилого дома	10%	10%

Загородная недвижимость	9,5%	9,5%
Военная ипотека	9,5%	9,5%

Из представленной таблицы видно, что все программы имеют максимальную ставку 10% и менее. Однако, несмотря на огромное количество предложений, у большинства из них условия совпадают: минимальная сумма кредитования составляет 300 тыс. руб.; минимальный первоначальный взнос - 15% стоимости жилья (для загородной - 25%); максимальный срок кредита - 30 лет (для военной ипотеки - 20 лет); минимальный трудовой стаж заёмщика - 6 мес. на последнем месте и 1 год за 5 лет всего; наличие российского гражданства.

Одним из ведущих трендов предоставления ипотечного кредитования ПАО Сбербанк в этом году является еще большее снижение процентной ставки, что позволяет сделать оптимальный для страны уровень инфляции (2,5%), соответственно у ЦБ РФ есть возможность снижать ключевую ставку и далее. В марте 2018 г. она была равна 7,5% и к концу года может снизиться на 0,5-1%. В таком случае ипотека в среднем может составлять порядка 8% годовых.

2.3 Технология организации ипотечного кредитования в банке

Все розничные кредиты в ПАО Сбербанк выдаются по технологии «Кредитная фабрика», которая создана для эффективной оценки кредитных рисков и обеспечения высочайшего качества кредитного портфеля.

Разные программы предусматривают разные предпосылки, на которых получится решить вопрос, как взять ипотеку в Сбербанке. Они касаются как личности заёмщика, так и той собственности, которую он может предоставить банку в качестве гарантии обеспечения. Для того чтобы воспользоваться льготными программами, придется собирать дополнительные документы, а процедура проверки отнимет до 2 недель.

Для получения ипотечной ссуды необходимо быть гражданином России в возрасте 21-75 лет, работать не менее полугода на одном месте, иметь достаточный доход для выплаты процентов по займу. Отдельные варианты кредитования предусматривают привлечение созаёмщиков и поручителей.

Для того чтобы обезопасить свои вложения, банк берёт в залог под обеспечение недвижимое имущество, которое служит предметом

ипотечного договора, будь это строящееся, готовое жильё, дом, квартира в черте города, загородный участок или коттедж. В отдельных случаях заёмщик может заложить другую недвижимость, от земельного участка до гаража, если такой порядок предусматривают условия программы.

Все кредитные продукты на приобретение жилья первичного или вторичного рынка недвижимости предусматривают наличие у заёмщика следующих документов: анкеты-заявления заёмщика; паспорта и какого-либо другого удостоверения личности (военного билета, водительских прав); справки с места работы о доходах и трудовом стаже; нотариально заверенной копии трудовой книжки.

Продукт «Социальная ипотека» предоставляется для студентов и других нуждающихся категорий граждан. К основному пакету документации они прилагают следующие бумаги: заверенные копии свидетельств о браке, рождении детей; копии дипломов, аттестатов; справки о квадратуре комнат, приходящейся на каждого члена семьи, выдаваемой ЖЭКом по месту прописки; документацию на приобретаемую квартиру.

Государственная поддержка помогает отдельным категориям граждан взять займы на жильё на выгодных условиях. Чтобы взять ссуду, они должны представить банку следующие документы, кроме базового пакета: служебное удостоверение, подтверждающее работу заёмщика в федеральном бюджетном учреждении; документы о семье (заверенные копии свидетельств о браке и рождении детей); свидетельство об участии в НИС; справки о получении субсидий на улучшение жилищных условий.

Для получения ссуды по программам с участием материнского капитала, по инструкции, необходимо предоставить банку следующие документы: сертификат о материнском капитале; справку из Пенсионного фонда о наличии денежных средств по материнскому капиталу; заверенное свидетельство о браке (не предоставляется, если заявителем выступает родитель-одиночка); заверенное свидетельство о рождении ребенка; имеют значение документы, подтверждающие родство заявителя с ребенком.

Порядок оформления ипотечного кредита происходит в несколько этапов:

1. При подачи заявления в банк и получение предварительного решения банк оценивает платежеспособность заемщика и определяет кредитный лимит, который готов дать.

2. При выборе объекта недвижимости банк смотрит не только на платежеспособность заемщика, но и на объект залога.

3. После выбора объекта недвижимости нужно провести его оценку. У банков свои аккредитованные оценочные компании. Клиенту необходимо обратиться к ним для составления договора на проведение оценки, уточнить условия и время экспертизы, получить результат (два отчета обычно отправляются в банк, после сделки один - вам, один остается в банке).

4. Получение ипотечного кредита связано с оформлением большого количества разных документов. На этапе рассмотрения банком заявления на кредит заемщику необходимо представить в банк первичный пакет документов. Обычно он имеет стандартный перечень. Иногда банку для принятия решения о выдаче кредита необходима дополнительная информация.

Далее заемщик должен провести оценку жилья и представить в банк следующий пакет документов:

- правоустанавливающие документы на выбранную недвижимость (копию свидетельства о праве собственности продавца недвижимости, договор участия в долевом строительстве) берут в случае получения кредита на жилье в новостройке;

- документы из БТИ (экспликация и поэтажный план);

- заключение оценщика о рыночной стоимости приобретаемой недвижимости;

- справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам;

- выписка из Единого государственного реестра прав (о субъекте права на жилье, об отсутствии обременений по квартире). Обычно в банках на рассмотрение объекта уходит до пяти дней. Банк проверяет юридическую чистоту представленного заемщиком жилья, его соответствие требованиям к ипотечному жилью. Подобную проверку осуществляет страховая компания, так как страхование жилья и других рисков является необходимым условием для получения ипотечного кредита.

5. Для заключения договора купли-продажи жилья с продавцом квартиры, необходимо оформить сделку с недвижимостью, которая вступает в силу с момента их государственной регистрации, поэтому нужно обратиться в Регистрационную палату, где на данную процедуру по закону отводится срок от двух недель до одного месяца.

6. Страхование - обязательное условие ипотечного кредита.

7. Заключение кредитного договора с банком. На проверку документов обычно уходит около двух дней. Выдается ипотека по кредитному договору, заключаемому между заемщиком и банком. Для этого понадобятся договор купли-продажи объекта недвижимости и

договоры страхования. Одновременно с кредитным договором может оформляться закладная (именная ценная бумага, свидетельствующая о праве кредитора на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства).

Тот факт, что ваше жилье находится в залоге у банка, называется обременением. Все обременения обязательно указываются в правоустанавливающем документе (свидетельстве о государственной регистрации права собственности на недвижимость).

Согласия банка не требуется на следующие операции с заложенным жильем:

- в недвижимости вправе оформить в ней прописку себе и любым другим лицам.
- можно свободно сдать внаем или в безвозмездное пользование.

Согласие банка на операции с заложенным жильем требуется в случае заключения сделок по отчуждению (продажа, мена или дарение квартиры). В данном случае банком обычно проверяется платежеспособность лица, которое хочет стать новым хозяином недвижимости, чтобы банк сохранил гарантии выплаты кредита. Ну, а если покупатель, которому приглянулось заложенное жилье, сразу выплатит всю сумму кредита, то обременение с недвижимости снимается и согласования с банком не потребуется. Большое количество банков не взимает штраф при досрочной выплате кредита, если она происходит через 6-8 месяцев после выдачи займа.

8. Для окончательного решения банка заемщику необходимо предоставить банку полный список документов для принятия окончательного решения.

9. Для заключения сделки и ее регистрации в основном используют два вида ипотечных сделок:

- с использованием депозитарной ячейки банка - самый популярный вид сделки. Сделка осуществляется со всеми участниками, подписываются кредитный договор, договор купли/продажи и договор залога, дальше, деньги помещаются в депозитарную ячейку. Условия доступа прописываются в договоре аренды ячейки: при успешной регистрации сделки в Росреестре доступ получает продавец (при наличии подтверждающих документов), иначе - клиент банка (заемщик).

- с использованием аккредитива - самый простой и безопасный вид сделки, используется редко, возможно из-за недопонимания «механизма». Такая сделка безналичная, деньги перечисляются на счет

продавца недвижимости и блокируются. В договоре на счет прописываются условия разблокировки средств - предоставление документов из Росреестра.

После оформления всех документов в банке документы на недвижимость отправляются на регистрацию в Росреестр

10. Получение денег - продавцом, объекта недвижимости - покупателем.

После успешной регистрации в Росреестре начинают действовать условия договора по банковской ячейке или аккредитиву. При предоставлении документов в банк продавцу открывается доступ к деньгам. Покупатель въезжает в приобретенный объект недвижимости.

К плюсам ипотечного кредитования Сбербанка относятся многообразие предлагаемых программ, удобство расчета платежей и взносов, подробные описания преимуществ каждого вида займа, пошаговые консультации. Однако, по отзывам, воспользоваться ссудами на недвижимость трудно – заявки на получение денег не получают одобрения менеджеров. К тому же приходится собирать очень много дополнительных бумаг для получения кредита. В связи с этим предлагаю разработать следующие предложения по развитию ипотечного кредитования, рассмотренные в 3 главе.

3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫБОРУ ПРОГРАММЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»

3.1 Разработка предложений по развитию ипотечного кредитования

В настоящее время состояние финансового рынка России находится в поиске расширения сфер. Сфера ипотечного кредитования выступает одной из таких областей, расширяющая возможности людей на получения жилья в не зависимости от материальной категории.

На сегодняшний день одной из главных потребностей населения Российской Федерации независимо от материальной категории является покупка квартиры и улучшение жилищных условий. Люди не хотят ждать социального жилья от государства, а стараются приобрести жилье самостоятельно, пусть даже в ипотеку.

Решением жилищной проблемы, является ипотечное кредитование, что является выходом из инвестиционного кризиса, который предоставляет стабильный рост российской экономики путём вложения финансов в жилищное строение и развитие связанных с ним отраслей.

Уникальное положение в экономике любой страны занимает процесс ипотечного кредитования. Ипотечные кредиты применяются не только для жилых помещения, но и для производственных помещений. Ипотечное кредитование является самым действенным инструментом решения - покупкой собственного жилья населением. Оценить ипотечный потенциал считается важным вопросом для оценки.

На рисунке 3.1 представлен рейтинг лидирующих банков Российской Федерации по размеру ипотечного кредитного портфеля за период с 01.01.2016 по 01.01.2017 гг.

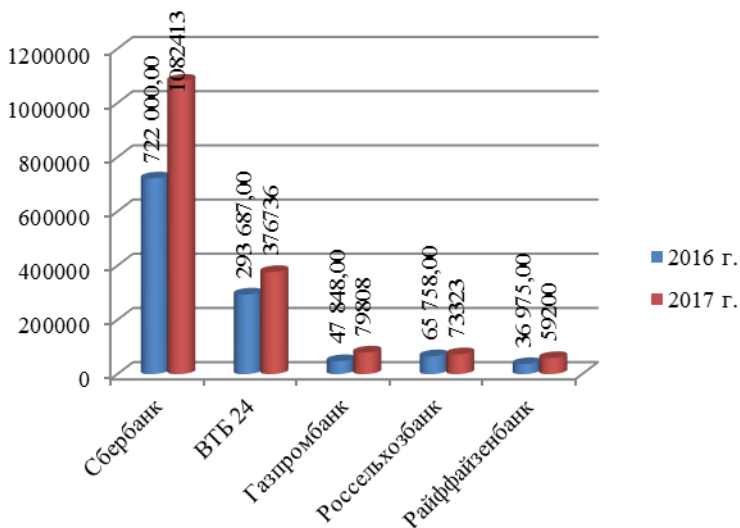


Рисунок 3.1 - Объём выданных ипотечных кредитов, млн руб.
[Составлено автором]

Необходимо заметить, что ипотечных кредитов, по объёму выданных значительно увеличились в 2017 году по сравнению с 2016 годом. ПАО «Сбербанк России» занимает лидирующие позиции среди банков кредиторов по итогам двух периодов. 1082413 млн. рублей было выдано ипотечными кредитами в 2017 году. В других банках объём выданных кредитов, по сравнению со Сбербанком, значительно ниже. Положительная динамика объёмов выданных кредитов за год, далека до лидирующих позиций ПАО Сбербанк.

Тенденция снижения процентных ставок - ключевой драйвер роста ипотечного рынка. В августе 2017 года, после установления ставок АИЖК на уровне 9,75% , ведущие банки также снизили свои процентные ставки. Поэтому получить ипотеку в ведущих банках в августе - сентябре 2017 года можно было по ставкам от 9,5%.

Банки разрабатывают привлекательные, наиболее удобные программы, для клиентов стимулируя стремления граждан к собственному жилью, уменьшая ставку дохода банка по процентам, повышая период, получение кредита и сокращают время на рассмотрение заявки. Правительство разрабатывает социальные программы и льготных условий на получение жилья, тем самым решая проблему оттока населения из региона.

В настоящее время развитие системы ипотечного кредитования в России в целом сдерживается рядом факторов, в связи с этим требуется разработать предложения по развитию ипотечного кредитования:

1. К значительному удорожанию ипотечного кредита приводит высокая процентная ставка. В результате решить жилищный вопрос ипотекой может небольшая часть. Чтобы вовлечь наибольшее количество граждан с разными материальными категориями требуется понизить ставку ипотеки.

2. Проблему первоначального взноса может быть итоговая сумма по срочному депозитному вкладу. Это значит что, в качестве изначального взноса может быть депозитный вклад, в банке хранящийся более полугода с не окончанным сроком по которому идут проценты.

3. Для финансирования строительства через договора об одной деятельности для облегчения договора купли-продажи недвижимого объекта с те, самым подтверждением сметной стоимости является, увеличения круга строительных фирм.

4. Внедрение системы мотивация и поощрение сотрудников банка снижает текучесть кадров, система информационно-программного обеспечения взаимосвязей между отделениями, приведет в дальнейшем к улучшению качества обслуживания клиентов Сбербанка.

5. Малоэтажное строительство является наименее рентабельным, для застройщика желающего получить наибольший доход. Перспективным процессом считается и является малоэтажное строительство эконом класса.

6. Видом ипотечного кредитования может выступать недвижимость, которая на момент покупки может находиться под залогом. Такой вид может быть с льготными условиями, процентная ставка может переходить в «наследство» от старого заёмщика, и при этом банк не взимает комиссию.

7. Услуга в подборе наиболее удобных, выходных условий для будущего заёмщика, помощь в формировании документов, юридические и финансовые услуги. Такой усовершенствованной услугой может, является - ипотечный брокеридж.

8. На финансовом рынке очень много предложений по ипотечному кредитованию. Требуется разработка нового проекта, в которой риелтор вводит требования и возможности клиента, а интеллектуальный менеджер подбирает выгодные условия для заёмщика.

9. Имплементация в платформу «Госуслуги» системы по оформлению необходимых документов для оформления ипотечного кредита населению в целом.

10. Если будут свободные активы у банка с соответствующей стоимостью, уровнем жизни граждан, будут предложения рынка недвижимости и адекватная стоимость квадратного метра. Общий комплекс поспособствует доступности ипотечного рынка.

Благодаря внедрению таких мероприятий и новых технологий для использования в ПАО Сбербанк и других коммерческих банках появится спрос на финансовом рынке ипотек. Тем самым это приведет к усовершенствованию, большему спектру предоставляемых услуг, кругу должников и увеличению дохода банка.

Таким образом, осуществление данных мероприятий поможет Сбербанку и другим коммерческим банкам усовершенствовать не только ипотечное кредитование, но, и также расширить спектр предоставляемых продуктов и услуг, кругу заёмщиков, увеличить доход банка благодаря введению новых операций и повысить спрос на ипотечном рынке.

3.2 Прогноз эффективности реализации предложений

Для того, что сделать прогноз эффективности реализации предложений, было проведено анкетирование для клиентов, обратившихся за кредитом в ПАО Сбербанк.

В рамках данного опроса было собрано 44 заполненных анкеты, основной возраст посетителей составил от 25 до 55 лет, из них планируют приобретать недвижимость в ближайшее время 65,9% опрошиваемых (см. рисунок 3.2).

*Планируете ли Вы в ближайшее время
приобретать недвижимость?*



Рисунок 3.2 – Вопрос 1

В ответах на вопрос о финансовом источнике оказалось, что лишь 15,9% клиентов планируют взять ипотечный кредит. Основными

источниками покупки жилья граждане называли личные сбережения (36,4% ответов), обмен или продажа имеющейся недвижимости (27,3%). Меньший процент ответов пришелся на заем денег у родственников или друзей (11,4%), жилищные программы или субсидии (4,5% ответов), (см. рисунок 3.3).



Рисунок 3.3 – Вопрос 2

Ипотечное кредитование как инструмент для решения жилищного вопроса рассматривают лишь 38,6% опрошенного населения, 45,5% ответили, что в данный момент на ипотеку не рассчитывают. Оставшиеся - 15,9% затрудняются ответить на данный вопрос (см. рисунок 3.4).

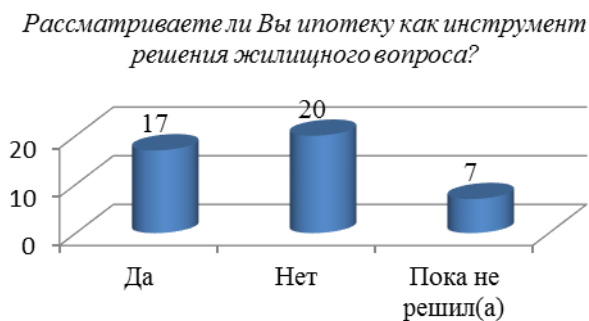


Рисунок 3.4 – Вопрос 3

Основным условием доступности ипотечного кредита для покупателей остается снижение процентных ставок (74,3% ответов). 17% опрошенных горожан полагают, что ипотечный кредит станет возможным при смягчении требований к заёмщику, 5,6% – уменьшении первоначального взноса (см. рисунок 3.5).

При каких условиях для Вас станет возможным ипотечный кредит?



Рисунок 3.5 – Вопрос 4

Наиболее популярный и желаемый ответ о ежемесячном платеже по ипотечному кредиту в рублях составил менее 15 тыс. – 52,3% ответов. О готовности производить выплаты в размере 15 тыс. руб. и более заявили 29,5% опрошиваемых. Менее популярными ответами у населения были: от 20 до 25 тыс. руб. – 13,6% и более 25 тыс. руб. – 4,5% от общего числа ответов (см. рисунок 3.6).

Сколько Вы готовы платить ежемесячно по ипотечному кредиту?

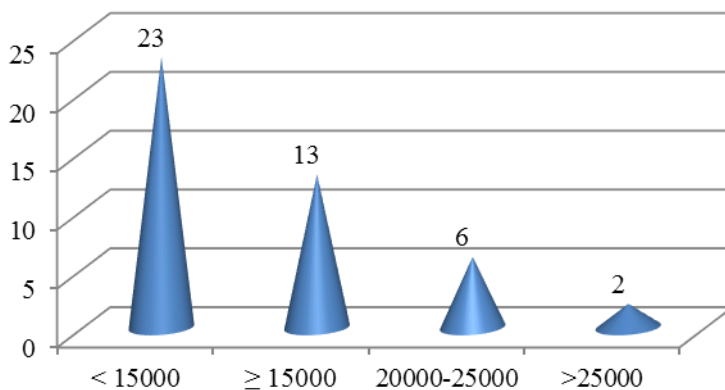


Рисунок 3.6 – Вопрос 5

Большая часть участников опроса (84,1%) считают, что процентная ставка по ипотечному кредиту на сегодняшний момент слишком высока. Остальных граждан – 15,9% процентная ставка устраивает (см. рисунок 3.7).

Устраивает ли Вас процентная ставка по ипотечному кредиту?

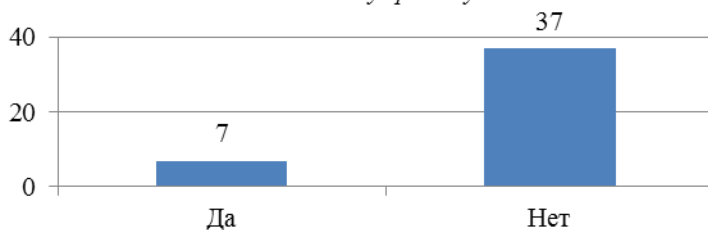


Рисунок 3.7 – Вопрос 6

Купить квартиру или дом в малоэтажке согласны 63,6% горожан, 22,7% опрошенных не готовы жить в таких домах и 13,6% - сомневаются (см. рисунок 3.8).

Согласились бы Вы с покупкой квартиры или дома более дешевого варианта в виде малоэтажного строительства?

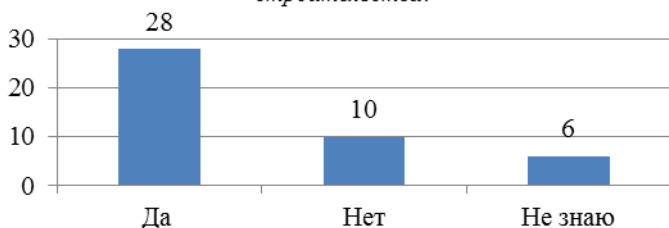


Рисунок 3.8 – Вопрос 7

Купит недвижимость, находящуюся в залоге у банка на льготных условиях, согласны 59,1% опрошенных. 27,3% граждан не согласны с покупкой такой недвижимости, а 13,6% - сомневаются (см. рисунок 3.9).

Согласились бы Вы на покупку недвижимости, находящейся в залоге у банка на льготных условиях?

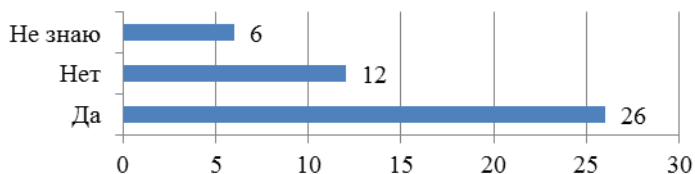


Рисунок 3.9 – Вопрос 8

Получать помощь от банка в формировании пакета документов для получения кредита, юридических и финансовых консультаций согласились 100% опрошенных клиентов (см. рисунок 3.10)

Хотели бы Вы, чтобы банк оказывал помощь в формировании пакета документов для ипотеки?



Рисунок 3.10 – Вопрос 9

Вопрос о размере первоначального взноса в процентах от стоимости жилья, который готовы внести респонденты, показал: до 30% готовы внести 72,7% покупателей, от 30 до 60% от стоимости – 18,2% ответов, более 60% – 9,1% опрошенных (см. рисунок 3.11).

Какой размер первоначального взноса от стоимости жилья, который Вы готовы внести?

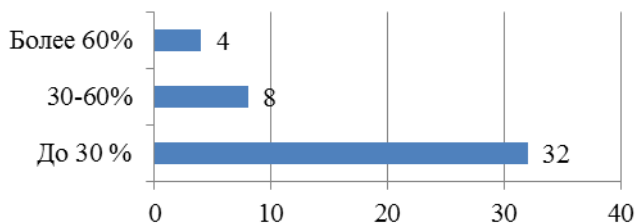


Рисунок 3.11 – Вопрос 10

Полностью подтвердить свой доход официально справкой 2–НДФЛ могут лишь 72,7% опрошенных посетителей, 27,3% данный документ предоставить не могут (см. рисунок 3.12).

Можете ли Вы официально подтвердить свой доход справкой 2-НДФЛ?

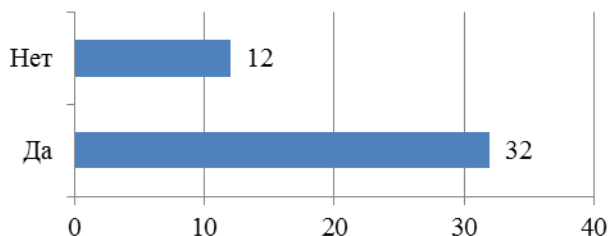


Рисунок 3.12 – Вопрос 11

Оценить свои знания основ и принципов ипотечного кредитования на отлично смогли лишь 6,8% опрошенных, хорошо – 27,3%, удовлетворительно – 52,3%, практически не имеют знаний – 1,6% посетителей (см. рисунок 3.13).

Как Вы оцениваете свои знания основ и принципов ипотечного кредитования?

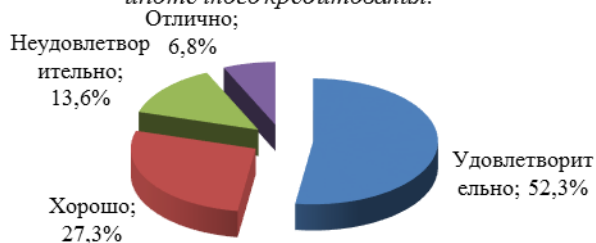


Рисунок 3.13 – Вопрос 12

На вопрос «Где бы Вы взяли ипотечный кредит: в банке или через брокера?» 59,1% опрошенных ответили в банке, через брокера согласились бы оформить ипотеку 18,2%, остальным 22,7% - оказалось всё равно (см. рисунок 3.14).

Где бы Вы взяли ипотечный кредит: в банке или через брокера?

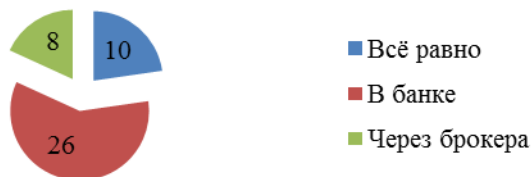


Рисунок 3.14 – Вопрос 13

При выборе банка наиболее важным критерием считают величину процентной ставки 34% опрошенных, прибегнуть к рекомендациям знакомых готовы 7% клиентов, 19% согласились отдать предпочтение размеру первоначального взноса, 12% - известности банка, упрощенной процедуре – 14%, 9% посетителей выбрали скорость получения кредита, 3% - рекламе, остальные – 5% выбрали иное (см. рисунок 3.14).

Какой критерий будет для Вас наиболее важный при выборе банка?



Рисунок 3.15 – Вопрос 14

В результате проведённого анкетирования можно сделать вывод о том, что разработанные предложения эффективны. Реализация даже некоторых из них поможет ПАО Сбербанк улучшить ипотечное кредитование, увеличить круг заёмщиков, повысить доход банка и поднять спрос на ипотечном рынке.

3.3 Сравнение кредитных предложений по другим банкам

Разнообразие кредитных предложений требует внимательного подхода к их изучению и сравнению различных нюансов. Одним из главных критериев является процентная ставка по ипотеке, от которой зависит общая сумма расходов и итоговых затрат. Именно она показывает размер процентов, которые нужно будет выплатить банку за пользование предоставленными средствами. В таблице 3.1 представлены ставки по ипотеке на текущий момент по нескольким банкам.

Таблица 3.1 - Процентные ставки по ипотеке различных банков [Составлена автором]

<i>Название банка</i>	<i>Процентная ставка</i>
Тинькофф Банк	от 6%
Сбербанк России	от 6%
Газпромбанк	от 9%
ВТБ 24	от 8,9%
Банк «Открытие»	от 9,35%
Россельхозбанк	от 8,85%
Альфа-Банк	от 8,25%
Московский Кредитный Банк	от 9,99%
Промсвязьбанк	от 8,8%
Бинбанк	от 9,3%
Райффайзенбанк	от 9,25%
Росбанк	от 8,25%
Банк «Санкт-Петербург»	от 9,5%
Банк Уралсиб	от 8,9%
Ак Барс	от 9,5%
Уральский Банк Реконструкции и Развития	от 9,5%
Российский Капитал	от 7,5%
Всероссийский Банк Развития Регионов	от 9,1%
Связь-Банк	от 10,2%

Для изучения такого предмета, как процентные ставки на ипотеку в банках, сводная таблица очень пригодится. Сравнение даже нескольких крупнейших банков страны будет полезно в плане понимания того, на что следует обращать внимание и к чему присматриваться при изучении аналогичных предложений.

Развитие процесса ипотечного кредитования является одним из основных элементов современного кредитного рынка любой страны, что также является актуальным и для Российской Федерации, где на сегодняшний день ипотечное кредитование является в основном единственным вариантом приобретением жилья. Жилье является одной из основных ценностей и нужд, обеспечивающих население ощущение финансовой стабильности и безопасности, стимулирующих к эффективному и производительному труду и в значительной степени формирующих отношение граждан к государству, поскольку именно государство является гарантом реализации конституционного права граждан на жилище. В современных условиях ипотечное кредитование является одним из основных перспективных направлений развития банковских услуг.

Проведём сравнение кредитных предложений на примере нескольких банков, предоставляющих ипотечные кредиты.

Процентная ставка по ипотечным программам в Россельхозбанке в 2018 году составляет от 8,95% до 12%. Размер платы за пользование субсидией зависит от типа приобретаемой недвижимости и категории заявителя. Перечень определяется банком самостоятельно. В случае отказа заемщика от страхования здоровья и жизни или не продления договора страхования в период действия ипотеки к установленной процентной ставке прибавляется 1%.

Процентная ставка по субсидии на приобретение квартиры либо таун-хауса с земельным участком на вторичном рынке составляет 8,95 %, 9% и 9,1% с участием партнеров банка для клиентов, бюджетников и иных физических лиц соответственно. В других случаях плата по кредиту - 9,15%, 9,2% и 9,3%.

Для молодых семей размеры процентных ставок выглядят следующим образом:

- 8,95% - для клиентов банка;
- 9% - бюджетникам;
- 9,1% - остальным категориям граждан.

Во всех случаях надежные клиенты банка и бюджетники заплатят меньшую процентную ставку. Максимальный срок

кредитования - 30 лет. Проценты действительны при сумме субсидирования до 3 млн. рублей. Обязательное условие для молодых семей - одним из созаемщиков в обязательном порядке должен выступать супруг (супруга).

Если заемщик рассчитывает на сумму, превышающую 3 млн. рублей, то процентные ставки выглядят так:

- 8,85-9,2% - бюджетникам, клиентам банка и другим категориям;

- 8,85-9% - молодым семьям.

На квартиры или апартаменты на первичном рынке при размере ипотечного кредита до 3 млн. рублей процентные ставки предлагаются следующие:

- 8,95-9,1% - с участием партнеров банка;

- 9,15-9,3% - другие случаи.

Если сумма субсидии свыше 3 млн. рублей, процентные ставки снижаются до 8,85-9% для заемщиков, совершающих сделку с партнерами банка, и до 9,05-9,2% - для остальных заявителей. Предельный период кредитования - 30 лет, но с условием, что на момент погашения субсидии клиенту будет менее 65 лет.

Кредит на покупку дома с участком или приобретение отдельного участка для строительства выдается в размере до 30 млн. рублей. Взнос собственными средствами - как минимум 25%. Процентные ставки составляют от 11,45% до 12% в зависимости от категории граждан (бюджетники, клиенты банка, другие физлица).

Россельхозбанк предлагает программы рефинансирования ранее оформленной ипотеки в пределах оставшейся суммы задолженности. Процентные ставки следующие:

- 9,05-9,2% - рефинансирование ипотеки на квартиру или таун-хаус (в том числе с участком) в размере свыше 3 млн. рублей;

- 9,15-9,3% - рефинансирование субсидии на покупку квартиры (таун-хауса) в сумме до 3 млн. рублей;

- 11,45-12% - рефинансирование кредитов на покупку загородного дома или участка. [17]

На покупку строящегося или уже построенного жилья, право собственности на которое ещё не зарегистрировано банк ВТБ24 предлагает заём от 9,1% годовых. Первоначальный взнос – от 10%.

На покупку жилья на вторичном рынке или нового жилья, право собственности на которое зарегистрировано – от 9,1% с первоначальным взносом от 10%.

При покупке квартиры от 65 кв.м ставка по кредиту ниже на 0,7%, что составляет от 8,9% с первоначальным взносом от 20%.

По программе льготного ипотечного кредитования для семей, в которых с 01.01.2018 родился второй и/или третий ребёнок банк предлагает 6% на льготный период с первым взносом от 20%.

Покупка на специальных условиях недвижимости, находящейся в залоге/ собственности банка от 9,6% со сроком до 30 лет и суммой кредита до 60 млн руб.

Кредит для военных - участников накопительно-ипотечной системы (НИС) на покупку готового или строящегося жилья банк предлагает по ставке от 9,3% со сроком до 20 лет и максимальной суммой 2,435 млн рублей.

Рефинансирование ипотеки, оформленной в других банках, ВТБ предлагает со ставкой от 8,8%. [18]

Промсвязьбанк предлагает следующие программы и условия по ипотечному кредитованию, представленные в таблице 3.2

Таблица 3.2 – Ипотечные программы Промсвязьбанк [19]

<i>Название</i>	<i>%</i>	<i>Сумма</i>	<i>Срок</i>
Новостройка	От 8,8%	От 500000 рублей до 30000000 рублей	От 3 лет до 25 лет
Вторичный рынок	От 8,9%	От 500000 рублей до 30000000 рублей	От 3 лет до 25 лет
В ипотеку – налегке!	От 9,4%	От 500000 рублей до 30000000 рублей	От 3 лет до 25 лет
Залоговый целевой	От 9,5%	От 500000 рублей до 30000000 рублей	От 3 лет до 25 лет
Альтернатива	От 11,2%	От 1000000 рублей до 10000000 рублей	От 3 лет до 15 лет
Загородная недвижимость	От 11,9%	До 15000000 рублей	От 3 лет до 25 лет
Рефинансирование	От 9,1%	До 15000000 рублей	От 3 лет до 25 лет

Ипотека для россиян за границей с каждым годом становится всё доступнее. Получить финансовые средства в большинстве из них не составит труда, главное - доказать свою платежеспособность. Ниже приведены данные с самой низкой процентной ставкой в мире по 7 странам и США (см. таблицу 3.3).

Япония предлагает процентную ставку по кредитованию - 1,21% годовых. Это государство отличается низкой инфляцией, но дорогостоящим жильём. Здесь выгоднее взять финансовые средства на

недвижимость и заиметь собственное жильё, чем снимать апартаменты.

Таблица 3.3. Сроки и процентные ставки по странам зарубежья

<i>Страна</i>	<i>%</i>	<i>Срок</i>
Япония	1,21%	От 1-5 до 35 лет
Швейцария	1,42%	От 2 до 100 лет
Финляндия	1,53%	До 35 лет
Швеция	1,87%	От 15 до 45 лет
Словакия	1,92%	От 1 года до 30 лет
Германия	1,99%	От 5 до 30 лет
Чехия	1,99%	До 20 лет
США	5%	До 30 лет

Япония предлагает процентную ставку по кредитованию - 1,21% годовых. Это государство отличается низкой инфляцией, но дорогостоящим жильём. Здесь выгоднее взять финансовые средства на недвижимость и заиметь собственное жильё, чем снимать апартаменты.

В Японии немного банков, представляющих кредит россиянам. Те, которые готовы это сделать, выдвигают для клиентов следующие требования:

- заработная плата должна быть ¥ (йена) 2-5 млн в год (\$18,4–46 тыс.);

- мин. сумма кредита - от ¥ 1-10 млн;

- размер первоначального взноса - 10% от стоимости жилья.

Чтобы получить финансовые средства в японском банке необходимо иметь гражданство или вид на жительство.

Существует несколько особенностей кредитования россиян в Японии. Вот главные из них:

- Наличие поручителя - им обязательно должен быть гражданин страны Восходящего солнца, но он не несёт финансовой ответственности за погашение кредита. Поручитель только подтверждает состоятельность клиента. Если заёмщик не выплачивает ипотеку при жизни, то оставшийся долг переходит к его детям.

- «Плата за ключ» - это оплата поручителю за предоставленную возможность взять кредит. Им может выступать и продавец имущества, что чаще всего и бывает. Сумма выплаты составляет до 3% от стоимости приобретаемой недвижимости.

Также необходимо знать, что риэлторам запрещено скрывать от покупателей любую значимую информацию по имуществу. Если в квартире было совершено преступление или самоубийство - это должно быть озвучено перед оформлением документов. В некоторых случаях цены на такие квартиры снижаются в несколько раз. [20]

В Швейцарии - стране высокогорных Альп кредит на недвижимость выдают под 1,42% годовых. Получить право на владение собственностью, как местным жителям, так и иностранцам, можно только в рамках действующего закона Лекс Коллер.

В Швейцарии к заёмщикам относятся лояльно и предоставляют хорошие возможности для кредитования. Основные условия для них следующие:

- минимальная сумма займа - 50 тысяч франков (местная валюта);
- фиксированная ставка - колеблется от 1% до 1,75% годовых;
- ипотека под плавающую ставку с возможностью продления срока выплаты;
- ежеквартальные отчисления по долгу.

Благоприятным фактором для получения ипотеки является хорошая кредитная история. Чтобы заработать положительную характеристику от банков нужно взять несколько мелких займов и выплатить долги без просрочки. Лучше всего это сделать в швейцарских филиалах.

Одним из главных отличий швейцарского кредитования является определение фиксированной ставки. Процент выводится из средних показателей 65 основных учреждений страны. В некоторых случаях ставки по кредитам бывают даже ниже 1%.

Также в этой стране есть возможность взять пожизненную ипотеку. Она выдаётся на срок до 100 лет, выплата по долгу переходит по наследству. Если потомки отказываются платить долг, то банк забирает имущество в свою собственность по рыночной цене. Если цена за истекший срок возросла, то филиал вернёт разницу заёмщику, а если снизилась - выщел полученные убытки.

Ипотеку в Финляндии предоставляют многие банки: государственные (Bank of Finland), коммерческие (Aktia Savings Bank, Helsinki OP Bank), иностранные (Carnegie Investment Bank, Citibank) и так называемые кооперативные банки (Lappo Andelsbank, Pulkkilan Osuuspankki и прочие). Основные требования для выдачи кредита следующие:

- валюта займа - евро;
- срок - в среднем до 20 лет;

- возраст заёмщика - до 65 лет.
- выплату можно производить как ежемесячно, так и ежеквартально.

Сложность получения ипотеки заключается в том, что нерезиденту страны нужно предоставить объёмный пакет документов, подтверждающих его платежеспособность. Банки легче выдают кредит иностранцам, у которых оформлен вид на жительство (ВНЖ). Они могут получить и большую сумму под меньший процент.

С первого мая 2009 года в Швеции принят закон о недвижимости, разрешающий личную форму владения квартирами. Тут минимальная ставка по стране составляет 1,87% годовых.

Чтобы получить кредит на недвижимость в банках нужно предоставить под залог другое имущество. Без этого получить финансовые средства гораздо сложнее. От наличия залога зависит сумма займа, % ставка и сроки выплаты.

Условия для кредитора с залогом:

- средняя ставка - 2% годовых;
- максимальный срок - 50 лет.

Заёмщикам, не имеющим другой собственности, ипотеку предоставляют под годовую ставку от 5 до 18% сроком не более чем на 12 лет.

Максимальный размер кредитования составляет 85% от стоимости приобретаемого объекта. Эта цифра регламентирована местным законодательством.

В Швеции существуют квартиры, которые находятся в коммунальной собственности. Такая недвижимость не подлежит продаже. Заёмщик может только приобрести разрешение на пользование имуществом (т.е. проживание), но не продать, не передать по наследству, ни сдать её в аренду он не имеет права.

В Словакии кредит могут получить как резиденты, так и нерезиденты страны. Ипотеку выдают на дом, квартиру и земельный участок под строительство.

Минимальная процентная ставка по стране составляет 1, 92% годовых. Размер кредитования зависит от типа жилья:

- новостройки - до 90% от стоимости объекта;
- вторичное жилье - до 70% от стоимости объекта;
- Стройка - до 100% от стоимости объекта.

Срок кредитования - от 1 года до 30 лет. Требования к возрасту: минимальный - 21 год, максимальный - 65 лет.

В Словакии распространена так называемая «американская ипотека». Такой кредит выдаётся под залог имущества, но при этом его сумма может составлять до 100% от оценочной стоимости.

Получить кредит в местных банках Словакии проще тем иностранцам, у которых имеется вид на жительство. При его наличии заёмщику доступен практически любой вид кредитования.

Одна из особенностей словакской ипотеки - возможность получить финансовые средства без предоставления информации о доходах. От этих данных зависит сумма кредита и начальный взнос покупателя:

- при предъявлении документа - 80% от стоимости недвижимости при первоначальном взносе в 20%;
- без документов о доходах - 60% от стоимости объекта при первоначальном взносе в 40%.

С 1 марта 2017 года процесс получения ипотеки был усложнён.

Немецкие банки выдают кредиты россиянам на приобретение дома или для коммерческой недвижимости. Главным фактором для получения финансовых ресурсов является сумма капитала, которая будет вложена в объект.

В Германии минимальная процентная ставка по ипотеке составляет 1,9% годовых. Основные требования для получения кредита следующие:

- личное присутствие в стране;
- наличие начального капитала для первого взноса - 40% от стоимости недвижимости;
- обладание загранпаспортом и российским паспортом;
- открытый счёт в местном банке.

На процедуру оформления кредита уходит от 4 до 6 недель. Средняя процентная ставка зависит от объекта недвижимости и размера первоначального взноса. В Германии граждане России могут взять ипотеку в филиалах Сбербанка и оплачивать долг по интернету на официальном сайте в любой точке мира.

Немецкие банки могут потребовать заёмщика открыть депозитный счёт и перевести на него определённую сумму (идёт в оплату кредита). Таким образом, банки получают подтверждение того, что клиент работает и в состоянии оплатить ипотеку, а также страхуют себя на запас средств, если по каким-то причинам долг не сможет быть вовремя погашен.

В Чехии ипотеку выдают как на готовое жильё, так и на строящуюся недвижимость по средней ставке 1,99% годовых. Получить кредит могут юридические и физические лица.

Финансовые средства на покупку недвижимости предоставляют Hypoteční banka, GE Money, Fio Banka, UniCredit Bank, Raiffeisen Bank, LBBW банки, а также филиалы российского Сбербанка. Требования к клиентам выдвигают следующие:

- минимальный возраст заёмщика - 18 лет, максимальный - 67 лет;

- доход семьи в месяц - 150 тысяч рублей (должны поступать на российский счёт, засчитывается 50% доходов);

- максимальный размер кредитования - 60 % при кредите до 5 млн крон или 50 % при кредите от 5 млн крон (финансовые средства выдаются в местной валюте - чешской кроне).

Срок рассмотрения заявки - 4-6 недель.

В Чехии банки могут принять в расчёт доходы всех членов семьи, полученных в любой стране мира. Главное - все средства должны быть легальны и подтверждены документально. Процентная ставка зависит от наличия вида на жительство и постоянного места жительства:

- 1,99-2,99% - для иностранцев с постоянным местом жительства и видом на жительство;

- 2,99-5,99% - для иностранцев без постоянного места жительства и вида на жительство.

Плюс чешского кредитования в том, что здесь не платится ипотечный налог, который предусмотрен в большинстве других стран.

Получить кредит в Америке непросто. Средства на ипотеку выдают нерезидентам страны, относящимся к следующим группам:

- постоянные жители с грин-картой (форма I-551);

- непостоянные резиденты с действующей рабочей визой (E1, E2, H1B, H2A, H2B, H3, L1 и G1-G4);

- иностранные граждане, основное место жительства которых находится за пределами США.

Проще всего получить деньги лицам, которые подходят к первым двум категориям.

В США существует два главных требования, без которых заёмщик не получит кредит. Получателю ипотеки нужно обладать:

- рекомендательным письмом от крупного банка России - в документе должны быть прописаны услуги, которыми пользовался покупатель (депозиты, кредиты и т.д.);

- открытым счётом в банке США на сумму не менее чем 12 ежемесячных платежей по ипотеке.

Банки выдают ипотеку иностранцам на следующих условиях:

- ставка - от 5 до 9% годовых;
- первоначальный взнос - 20-30%;
- комиссия за оформление кредита - до 5% от общей суммы.

Сроки, процент и сумма кредитования зависят от выбранной ставки: плавающей или фиксированной.

Получить ипотечный кредит в США можно несколькими способами:

- через банк;
- в Федеральной жилищной администрации (Federal Housing Administration, FHA);
- в некоммерческих организациях.

Все организации требуют предоставления кредитного отчёта. Без него взять финансовые средства можно только в FHA, но для этого необходимо быть членом их кооператива.

В США дорого обходятся дополнительные затраты на ипотечное кредитование. Общая однократная сумма всех услуг - 6931\$. Сюда входят все необходимые платежи, как базовые, так и однократные. [<https://ipoteka.finance>]

Как видим, сравнение ипотечных программ банков показывает, что их условия все же отличаются. И прежде чем отдать предпочтение тому или иному финансовому учреждению, необходимо внимательно изучить все предложения – это позволит не сделать ошибок, которые приведут к высоким переплатам.

Зарубежный опыт ипотечного кредитования на сегодняшний день привлекает внимание многих. Правовое регулирование зарубежного опыта ни в коем случае не означает его применения к отечественной специфике смешанной экономики. Для России необходима система, которая будет состоять из системообразующих этапов ипотечного жилищного кредитования. Нужно выработать правильные инвестиционные проекты под строительство жилья для отечественных инвесторов, что в тоже время позволит развивать отечественную экономику. Только после этого можно рассчитывать на эффективность ипотечного кредитования.

3.4 Разработка методики сравнения кредитных предложений

Любой человек, желающий воспользоваться заемными средствами, задумывается о выборе выгодного займа. Современные

банки стремятся заполучить клиентов и готовят интересные кредитные предложения, что обеспечивает каждому будущему заёмщику возможность подобрать оптимальный продукт. Соискателю стоит для начала определиться с собственными запросами и предпочтениями, объективно оценить конкретную жизненную ситуацию и свое финансовое положение. Подобный подход позволит получить кредит и успешно справиться с его погашением.

Ипотека сегодня востребована как никогда, и для того чтобы определиться с банком, в котором выгодно можно взять заём на приобретение жилья, целесообразно для начала провести сравнение ипотечных кредитов лидирующих финансовых организаций.

Поэтому я предлагаю разработать методiku сравнения кредитных предложений в виде инструкции, которая опирается на следующие пункты:

1. Сравнивая ипотеки в разных банках, особое внимание необходимо уделять такому условию, как размер первоначального взноса по ипотеке. Минимальный первоначальный платеж можно встретить в пределах 5-10% от стоимости жилья, но иногда на первом этапе оформления сделки заемщик бывает обязан выплатить банку и не менее 50% стоимости недвижимости.

2. Сроки кредитования в большинстве банков варьируются от 1 года до 30 лет. Наиболее часто ипотека предоставляется на 10,15 и 20 лет и обязательным условием здесь является полное погашение кредита до наступления пенсионного возраста кредитополучателя.

3. Перед тем как взяться за ипотеку, нужно сравнить проценты банков, поскольку именно этот показатель, как правило, играет решающую роль при выборе инвестирующей банковской организации. Процентные ставки по ипотечным кредитам в разных банках незначительно отличаются друг от друга и колеблются сегодня в пределах 10-15%.

4. При сравнении условий разных ипотечных программ необходимо учитывать и определенные факторы, которые могут повлиять на срок, размер и ставку по кредиту. Например, участие созаёмщиков влияет на расчёт максимальной суммы ипотеки. Чем больше будет их совокупный доход, тем больше будет сумма ипотечного кредита. Почти все банки предусматривают возможность привлечения созаёмщиков численностью до 3-х человек.

5. На размер первоначального платежа влияет в основном участие заемщика в социальных государственных программах, среди которых одним из распространенных является материнский капитал. Используя капитал, как стартовый платеж по ипотеке, величина

первоначального вноса может составить даже 0% при условии, что сумма капитала будет равна или будет превышать размер требуемого первого взноса.

6. Срок действия ипотечного договора зависит от размера кредита и платежеспособности заемщика. Период кредитования всегда согласовывается заемщиком, при этом заемщик должен исходить из своих материальных возможностей.

7. Изучать и анализировать кредитные предложения различных банков по кредитам любого вида удобнее всего по интернету. При сравнении условий кредитования различных финансовых учреждений соискателю следует обратить внимание на следующие характеристики займов:

- требования к клиенту и пакету документов;
- необходимость предоставления обеспечения по кредиту в виде поручительства или залога;
- возможные суммы и сроки кредитования;
- процентную ставку;
- размер дополнительных комиссий, оказывающих существенное влияние на итоговую переплату;
- удобство способов внесения оплаты по кредиту.

Провести тщательный сравнительный анализ поможет функция кредитного калькулятора, присутствующая на сайтах финансовых организаций. Клиенту стоит лишь указать сумму и срок кредитования, а система мгновенно рассчитает примерный размер будущих ежемесячных платежей и общей переплаты. При этом необходимо учитывать, что окончательный размер процентной ставки определяется индивидуально для каждого клиента, исходя из уровня его платежеспособности, состояния кредитной истории и прочих характеристик заемщика.

Поэтому для выбора ипотечного банка следует обратить особое внимание на следующие факторы:

1. Стабильность банка. Посмотрите на сайте ЦБ, есть ли у банка лицензия, какое место он занимает по объему капитала.

2. Выгодная ипотечная программа. Проведите предварительный сравнительный анализ нескольких предложений от разных банков. Обращайте внимание на дополнительные комиссии, сборы, страховку и т. д.

3. Удобство обслуживания. Посмотрите, прежде всего, на предложения вашего зарплатного банка. Каждый раз ездить в офис не так уж интересно, а тут все списания будут происходить с карты. Узнайте сколько офисов у банка, и есть ли рядом с вами отделение

банка. Обратите внимание на возможность обслуживания онлайн. Есть ли возможность делать досрочное погашение онлайн без похода в банк.

4. В каком банке самая лояльная политика? Посмотреть список банковских учреждений, дающих ипотеку, и прочитать отзывы о банках. Уточнить, подходят ли требования этого банка для Вас.

Также при сотрудничестве с банками необходимо обращать особое внимание на следующие моменты:

1. Рассмотрим способ расчёта ставки. Она бывает фиксированной или плавающей. В государственных программах она обещает быть постоянной на протяжении всего срока оплаты задолженности. Плавающая ставка зависит от состояния денежного рынка. У фиксированной ставки имеются свои недостатки. Банки нередко применяют индивидуальный подход к каждому соискателю. Итоговая ставка для конкретного человека может значительно отличаться от заявленной сначала.

2. Первоначальный взнос. Чем он меньше, тем выше ставка.

3. Требования к заёмщику. Если Вас заинтересует выбор банка для ипотеки по двум документам без подтверждения доходов, то готовьтесь к высоким процентам.

4. Банковская комиссия. Нередко взяв займ под низкий процент, приходится платить единовременный дополнительный сбор за сопровождение сделки. Иногда это бывает целесообразно.

5. Услуги страхования. Добровольно страхуется жизнь и потеря трудоспособности заемщика. При отказе от добровольной страховки ставка вырастет на 1-1,5 пункта.

6. Срок погашения займа. Идеальная ипотека, по мнению специалистов, оптимальна при 20-летнем периоде. При меньшем сроке - регулярный платёж получается выше, при большем возникнет ощутимая переплата по процентам.

Перед пересмотром данных, в каком банке будет выгодно взять ипотеку, для начала выберите недвижимость. Покупать можно квартиры в новостройках и на вторичном рынке, частные дома, это может быть комната, доля в квартире, апартаменты, коттедж, земельный участок, дача, таунхаус.

Обратите внимание на условия специальных программ и программ господдержки. Как выгодно в них поучаствовать? Военная ипотека - возможность получения жилья для военнослужащих, ежемесячные взносы и аванс оплачивает государство. Ипотека «Молодая семья» - возможность оформить льготные кредиты с небольшими процентами и начальным взносом лицам до 35 лет.

Вариант приобретения жилья с материнским капиталом самая выгодная ипотека для семей с двумя и более детьми. Социальная ипотека - лояльная процентная политика и поддержка авансом социально значимых профессий.[21]

Оцените собственную финансовую ситуацию. Можно взять ипотеку без внесения аванса, с авансом в размере 5-10%, 15-20% или 30-50%.

Выясните, каково качество кредитной истории. Желательно проверить досье заёмщика до подачи заявки, поскольку людям с испорченным кредитным отчётом не дают ипотеку.

Определитесь с пакетом документов. Они в банках могут отличаться. В некоторых учреждениях можно оформить сделку на основании справки по форме банка, а в других нет.

Выявите наличие/отсутствие дополнительных комиссий и взносов. Иногда затраты на страхование, выдачу займа бывают большими, итог - совсем недешёвый кредит. Более выгодным вариантом может быть программа с немаленькой ставкой, но с меньшими расходами, касающимися обслуживания кредита.

Подсчитайте необходимую сумму. Примерную стоимость объекта недвижимости нужно сравнить с деньгами в наличии. Разница - это и есть заёмная сумма.

Проверьте себя на соответствие минимальных требований выбранного кредитора к заёмщику.

Проанализируйте предложения по ипотеке. Найдите несколько вариантов, где брать предлагают с небольшой ставкой. В первую очередь стоит обратиться в банк, в котором выдают зарплату. Здесь предложат лояльную ставку и скидку на первоначальный взнос.

Рассчитайте платёж и необходимый доход. Аннуитетный позволяет вносить ежемесячно равные суммы и повышает вероятность вынесения положительного решения по заявке соискателю даже с небольшим доходом. Дифференцированные платежи по ипотеке предоставляют возможность сэкономить, но первые платежи получатся большими. Подобрать вариант поможет ипотечный калькулятор.

Окончательно определитесь со сроком. Длительный срок позволяет уменьшить сумму ежемесячного платежа, что напрямую влияет на одобрение заявки. При появлении свободных средств погашайте кредиты большими суммами. Банк пересчитает проценты.

Не переоценивайте силы по поводу ежемесячных затрат. Важные для личного бюджета события могут ощутимо повлиять на

финансовое положение, так что придётся срочно искать, где взять деньги на очередной платёж.

Подберите выгодный способ подачи запроса на выдачу займа. Оформить ипотеку можно в банковском офисе. Дистанционная заявка, размещённая на сайте кредитного учреждения, даёт скидку на ставку.

Если самостоятельно не хочется разбираться, в каком банке самый низкий процент ипотеки, то проще доверить задачу ипотечному брокеру.

Производя подбор ипотеки, лучше обращать внимание на готовое жильё либо приближающееся к концу строительства.

Обращайте внимание на ликвидность будущего приобретения. При необходимости его можно будет продать, чтобы полученными деньгами рассчитаться по долговым обязательствам.

Платежи по кредиту не должны превышать 30% совокупного дохода. Планируя оформление ипотечного займа, следует предполагать разное развитие событий и договариваться о возможных последствиях с созаёмщиками и «вторыми половинками» до подписания кредитного договора.

Лучше всего получить ипотеку на долгий срок, чтобы ежемесячные платежи были посильными для собственного бюджета.

Оформляйте договор с возможностью досрочного погашения без штрафов, чтобы при повышении доходов рассчитаться с долговыми обязательствами быстрее, и кредиты получаются дешевле.

Рассчитывать на более демократичные по условиям кредиты могут заёмщики, вносящие хороший аванс (30-50%).

Обязательно не только сравнение условий. Прочтение ипотечного договора требует особого внимания.

Специалисты рекомендуют не брать ставку за основу выбора. Это может быть просто уловка, позволяющая расширить клиентскую базу. В среднем предлагается 10-13 годовых, при обещании меньшего процента изучите прочие условия в рейтинге банков более тщательно.

Некоторые клиенты, получающие финансовую помощь, при подборе ипотеки забывают о наличии страховок. Законодательно установлена обязательная страховка недвижимости, от всех прочих видов страховых программ заёмщик может отказаться. Но нередко именно согласие на добровольное страхование оказывает влияние на величину ставки.

Зачастую предполагается взимание платы за оформление и выдачу займа (от 1 до 4% от суммы). Чем комиссия больше, тем ниже проценты. Чтобы понять, где выгоднее брать ипотеку, сравнивается размер комиссии с полной переплатой. Комиссия за ведение счёта

берётся каждый месяц. В таком случае выгода от снижения ставки часто оказывается незначительной либо совсем отсутствует.

Таким образом, соблюдая данную инструкцию, Вы не ошибётесь в выборе банка, который предлагает наиболее подходящие для Вас условия.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Главная жилищная проблема касается всех слоев населения с разными уровнями дохода современной России, поэтому обращение в банк за ипотечным кредитованием является наиболее правильным решением. С постоянным кризисом в мире население не может приобрести собственное жилье. На сегодняшний день ипотечное кредитование стало решением проблемы собственных квадратных метров. Также данный вид кредитования позволяет привлекать большую часть накоплений населения и средств инвесторов, и направить их в важные отрасли хозяйствования.

Самым доходным инвестированием считается недвижимое имущество. Вложение в недвижимость является лучшим способом от потери. Это и объясняет ежегодный положительный темп роста количества выдаваемых ипотечных кредитов.

Ипотека представляет собой одну из форм залога, в значимости которого выступает недвижимое имущество, с целью получения денежных средств, то есть ипотечного кредита. В свою очередь, ипотекой называют закладную – важный документ, в котором указывается подлинность сдачи собственности в залог. При выдаче ипотеки, залоговая собственность остаётся в имении у должника, а кредитор в свою очередь обладает правом на конфискацию предоставленного недвижимого имущества при невыполнении обязательств должником.

Основной особенностью ипотеки является то, что кредитор в праве самостоятельно и на свое усмотрение распорядится недвижимостью заемщика в случае невыполнения им своих обязательств. Именно эта главная особенность отличает ипотечный кредит от других долгосрочных кредитов.

Ипотечное кредитование на сегодняшний день является самым актуальным видом долгосрочного кредитования. Это одно из приоритетных видов направлений, которое все больше и больше набирает обороты. Поэтому в Банке были внесены новые программы и изменения по ипотечному кредитованию, что бы заинтересовать больше клиентов.

Основными причинами развития и формирования системы ипотечного кредитования для ПАО «Сбербанк» является международный опыт и его адаптация к отечественной законодательной базе которой присущи современной экономике России, в частности недостатка длительных ресурсов и больших рисков. Исходя из выше сказанного обосновано, что требуется

совершенствование системы ипотечного кредитования разумно начинать с вложений в строительство, нежели при кредитовании промышленности.

Проведя анализ ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк я выявила, что чистый процентный доход банка за 2017 г. увеличился относительно 2016 года на 8,24% и превысил 1,2 трлн руб. Чистый комиссионный доход увеличился на 16,45% до 414 млрд руб. Операционный доход до резервов увеличился на 19,4%, что значительно превышает темп роста операционных расходов. В целом по итогам года темп роста операционных расходов составил 2,2%, что ниже годового темпа инфляции (2,5%).

Без учета расходов на оплату труда операционные расходы за год сократились на 4,1% или на 9,7 млрд руб. благодаря реализации программы по оптимизации расходов. Отношение расходов к доходам по итогам года улучшилось на 5,4 п.п., что составило 32,1%.

Прибыль до уплаты налога за 2017 год составила 848 млрд руб., чистая прибыль без учета событий после отчетной даты составила 674 млрд руб.

Анализ экономических показателей доказал, что объём активов на 1 января 2018 года составил 23,3 трлн руб. Основными факторами роста стали кредиты частным клиентам и банкам, портфель ценных бумаг.

Объём кредитного портфеля на 1 января 2018 г. составил 12,0 трлн руб.

Прирост портфеля ценных бумаг за 2017 год составил 22,5% и был практически полностью обеспечен государственными ценными бумагами и облигациями корпоративных эмитентов.

В целом за 2017 год привлеченные средства клиентов возросли на 5,4% до 17,8 трлн руб. и составляют 89% обязательств банка.

Активы, взвешенные с учетом риска, на 1 января 2018 года составили 24,8 трлн руб. [12]

По итогам 2017 года банк показал рекордные выдачи кредитов, которые привели к росту портфеля выше рынка, а также существенный рост комиссионных доходов. Кроме того, банк повысил эффективность, достигнув цели по сдерживанию темпа роста операционных расходов ниже уровня инфляции. В результате рентабельность активов увеличилась до 3,1%, а рентабельность капитала до 21,9%.

Анализ ипотечных программ показал, что доля банка на российском рынке растёт с каждым годом. Такая же тенденция видна и

в аспекте количества объёма выданных ипотечных кредитов. К началу 2018 г. ПАО Сбербанк увеличил объём выданных ипотечных кредитов до 1082,4 млрд. руб., а их количество - до 629,6 ед.

В 2018 г. ПАО Сбербанк предлагает шесть ипотечных программ, рефинансирование ипотеки, кредиты под залог жилья и программу с привлечением материнского капитала.

В ПАО «Сбербанк» есть технология «Кредитная фабрика» для розничных кредитов которая помогает эффективно оценить кредитные риски и качество кредитного портфолия.

Порядок оформления ипотечного кредита проходит в несколько этапов.

На сегодняшний день развитие системы ипотечного кредитования в Российской Федерации в целом и в ПАО «Сбербанк России» в частности, замедляется рядом причин, в связи с этим было предложено разработать следующие предложения по совершенствованию ипотечного кредитования:

- снизить процентную ставку по ипотечному кредиту, что позволит вовлечь в ипотеку значительные слои населения с различным категориями материального положения;

- решить проблему значительного первоначального взноса можно путем внесения в качестве первоначального взноса итоговой суммы по срочному вкладу;

- расширить круг строительных подрядчиков;

- ввести отлаженную действующую систему взаимосвязей между отделениями на основе информационно - программного обеспечения; снизить текучесть кадров путем введения различных мотиваций и поощрений;

- развивать малоэтажное строительство эконом класса;

- внедрить новый вид ипотечного кредитования - продажа недвижимости, уже находящейся в залоге перед банком;

- усовершенствовать услугу ипотечный брокеридж;

- разработать проект ипотечного кредитования - интеллектуальный менеджер.

Реализация данных мероприятий поможет ПАО Сбербанк и прочим коммерческим банкам улучшить не только ипотечное кредитование, а кроме того дополнить спектр предоставляемых услуг и продуктов, увеличить круг заёмщиков, увеличить доход банка благодаря введению новых операций и повысить спрос на ипотечном рынке.

Для того, что сделать прогноз эффективности реализации предложений я провела анкетирование для клиентов, обратившихся за

кредитом в ПАО Сбербанк. В рамках данного опроса было собрано 44 заполненных анкеты с 14-ю вопросами.

В результате проведённого анкетирования я пришла к выводу, что разработанные мной предложения эффективны. Реализация даже некоторых из них поможет ПАО Сбербанк улучшить ипотечное кредитование, увеличить круг заёмщиков, повысить доход банка и поднять спрос на ипотечном рынке.

Для ПАО «Сбербанк России» ипотечное кредитование физических лиц – очень доходный бизнес, и он не собирается уступать его другим кредитным институтам.

Ипотечное кредитование всегда будет стоять на первом месте, так как это удобно и надежно. Главный фактор это конечно возможность залога.

Залог имущества является наиболее надежным способом обеспечения исполнения всех обязательств, как перед банком, так и перед заемщиком.

Я считаю, что недвижимость всегда будет занимать высшую нишу в экономике, так как это отличный способ вложения своих финансовых средств в капитал, а цены на недвижимость с каждым днём растут.

Таким образом, ипотека представляет собой один из самых успешных инструментов решения многочисленных социальных, экономических и правовых проблем, которые существуют в нашей стране. Сбербанк является флагманом на рынке ипотечного кредитования, так как свыше 50% от ипотечного рынка в стране приходится на его долю.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Разумова И. А. Ипотечное кредитование. / И. А. Разумова. СПб.: Питер, 2005. С. 12.
2. Довдиенко И. В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка. / И. В. Довдиенко. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. 323 с.
3. Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России / В. В. Меркулов. СПб.: Питер, 2003. С. 10.
4. Грудцына Л. Ю. Ипотека: учебное издание / Л. Ю. Грудцына, М. Н. Козлова. М.: Эксмо, 2006. С. 12.
5. Мамонтов Д. С. Система мониторинга кредитного портфеля коммерческого банка / Д. С. Мамонтов // Финансы и кредит. - 2009. - № 38. - С. 59-62.
6. Федеральный закон от 16.07.1998. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
7. Куликов А.Г., Янин В.С. Развитие ипотечного жилищного кредитования в России: вопросы радикального обновления методологической базы (точка зрения) / Деньги и кредит. 2014. № 2. С. 3-13.
8. Банковское дело: учебник / под ред. Г. Н. Белоглазовой. - М.: Финансы и статистика, 2011. - 590 с.
9. Жиркина Н. И. Кредитный портфель - стратегия и тактика кредитной политики банка / Н. И. Жиркина // Финансы, денежное обращение и кредит. - 2011. - № 5 (78). - С. 302-305.
10. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. // Российская газета. - 2009. - № 7. О банках и банковской деятельности: федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 // Российская газета. - 10.02.1996. - № 27.
11. Гинзбург А. И. Экономический анализ: учебное пособие / А. И. Гинзбург. - СПб: Питер, 2011. - 448 с.
12. Быкадоров В. А. Финансово-экономическое состояние предприятия: практическое пособие / В. А. Быкадоров, П. Д. Алексеев. - М.: Приор, 2008. - 410 с.
13. Артеменко В. Г. Финансовый анализ : учебное пособие / В. Г. Артеменко, М. В. Белендир. - М.: Дело-Сервис, 2012. - 465 с.
14. Официальный сайт ПАО Сбербанк [Электронный ресурс]. - URL: <http://www.sberbank.ru/>. - (дата обращения: 08.06.2018).

15. О Центральном банке Российской Федерации (Банке России): федеральный закон от 10.07.2002 № 86-ФЗ // Российская газета. - 15.07.2002. - № 127.
16. Банковские риски: учебник / под ред. О. И. Лаврушина, Н. И. Валенцовой. - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: КНОРУС, 2013. - 292 с.
17. Официальный сайт Россельхозбанк [Электронный ресурс]. - URL: <http://www.rshb.ru/>. - (дата обращения: 08.06.2018).
18. Официальный сайт ВТБ [Электронный ресурс]. - URL: <http://www.vtb.ru/>. - (дата обращения: 08.06.2018).
19. Официальный сайт Промсвязьбанк [Электронный ресурс]. - URL: <http://www.psbank.ru/>. - (дата обращения: 08.06.2018).
20. Чередникова А. О. Сущность, содержание и основные черты ипотечного кредитования // Российское предпринимательство. 2010. № 4-1. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/suschnost-soderzhanie-i-osnovnye-cherty-ipotechnogo-kreditovaniya/> (дата обращения 15.05.2018).
21. Макеев П. Пять принципов новой стратегии Сбербанка [Электронный ресурс] / П. Макеев. - URL: <https://snob.ru/selected/entry/67717>. - (дата обращения: 27.05.18).
22. О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности : положение Банка России от 26.03.2004 № 254-П // Вестник Банка России. - 07.05.2004. - № 28.
23. Банковское право Российской Федерации : учеб. пособие / отв. ред. Е. Ю. Грачева. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : НОРМА : ИНФРА-М, 2013. - 399 с.
24. Белоглазова Г. Н. Деньги. Кредит. Банки : учебн. пособие / Г. Н. Белоглазова. - М. : Высшее образование, 2014. – 392 с.
25. Бердникова Т. Б. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности / И. Т. Бердникова. - М. : ФиС, 2009. - 352 с.
26. Бочаров В. В. Финансовый анализ : учебник / В. В. Бочаров. - СПб. : Питер, 2008.- 296 с.
27. Деньги. Кредит. Банки: учебник / под ред. Г. Н. Белоглазовой. М.: Высшее образование, 2009. 392 с.
28. Ефимова О. В. Финансовый анализ : учебник / О. В. Ефимова. - М. : ФиС, 2012. - 520 с.
29. Жарковская Е. П. Финансовый анализ деятельности коммерческого банка / Е. П. Жарковская. – М. : Омега-Л, 2010 – 336 с.

30. Чекиева Х. Р. Ипотечное кредитование в условиях кризиса // Молодой ученый. 2016. № 28 (132). С. 592-594.
31. Википедия - свободная энциклопедия [Электронный ресурс]. - URL : <http://ru.wikipedia.org>. - (дата обращения : 26.15.2018).
32. Чекиева Х.Р. Ипотечное кредитование в условиях кризиса // Молодой ученый. 2016. № 28 (132). С. 592-594.
33. Финансовый словарь [Электронный ресурс]. - URL: <http://1-fin.ru/?id=281&t=141>. - (дата обращения: 29.05.18).

ПРИЛОЖЕНИЕ

