

Министерство образования и науки Российской Федерации  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Балашовский институт (филиал)

Кафедра экономики и права

**РОЛЬ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ НА ПРИМЕРЕ ПАО СБЕРБАНК**

АВТОРЕФЕРАТ ДИПЛОМНОЙ РАБОТЫ

студентки 6 курса 61 «к» группы  
специальности 080103 «Национальная экономика»,  
факультета математики, экономики и информатики  
Объедковой Яны Андреевны

Научный руководитель  
старший преподаватель  
кафедры экономики и права \_\_\_\_\_ В.В. Попов  
(подпись, дата)

Зав. кафедрой экономики и права  
кандидат исторических наук,  
доцент \_\_\_\_\_ В.В. Назаров  
(подпись, дата)

**Балашов 2016**

## ВВЕДЕНИЕ

Проблема обеспечения населения России жильем с необходимыми характеристиками и сопутствующими услугами из-за недостаточных темпов развития жилищного фонда уже в течение длительного времени актуальна как для страны в целом, так и для многих городов и регионов.

Особую значимость в силу ряда факторов эта проблема приобретает в нынешних условиях, так как от ее решения зависит экономический, социальный и политический климат в Российской Федерации.

Формирование системы ипотечного жилищного кредитования является одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики.

Современная государственная жилищная политика должна наряду с прежней ориентацией на нужды социально не защищенных групп населения сделать новый акцент на решении жилищных проблем основной части работающего населения, располагающего средними доходами, накоплениями и имеющими жилье в собственности в результате бесплатной приватизации. Основным способом решения жилищной проблемы для этой части населения является долгосрочное ипотечное жилищное кредитование.

На рынке ипотечного кредитования предлагается множество разнообразных вариантов решений этой задачи иметь собственное комфортное жилье.

Коммерческие банки сейчас охотно развивают направление ипотечного жилищного кредитования. С одной стороны, это долгосрочные кредиты, которые будут приносить банкам постоянный доход в течение многих лет, с другой - не очень рискованное предприятие. Это и полезная диверсификация бизнеса, расширение «продуктовой линейки» и т. д. Начиная с 2006 года, многие банки ипотеку называли наиболее перспективным направлением своей деятельности.

Ведь недвижимость является одним из привлекательнейших объектов вложения капитала с точки зрения сохранения и приумножения самого капитала. Кроме того, недвижимое имущество и права на него - это

фундаментальные ресурсы, которые всегда будут востребованы на рынке ресурсов.

**Актуальность темы** исследования определена тем, что главной задачей системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования является обеспечение доступности по стоимости жильем граждан населения не только с высокими, но прежде всего со средними доходами за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов. Знание системы ипотечного жилищного кредитования коммерческих банков, взаимосвязей документов, их форм, экономического смысла статей, поможет стать грамотными пользователями учетной информации, а также представляет интерес для специалистов, готовящихся непосредственно заниматься данной деятельностью.

**Целью** настоящей дипломной работы является изучение сущности ипотечного кредитования, которое является одним из приоритетных направлений государственной политики в деле решения жилищной проблемы для основной части работающего населения.

Для достижения данной цели следует решить следующие **задачи**:

1. Рассмотреть теоретические основы ипотечного кредитования физических лиц;
2. проанализировать процесс ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк;
3. изучить проблемы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк
4. исследовать перспективы развития ипотечного кредитования физических лиц.

**Объект исследования** – Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России».

**Предмет исследования** – виды и условия ипотечных программ, предоставляемых в ПАО Сбербанк, а также перспективные направления системы ипотечного кредитования в России.

Научной и методической основой дипломной работы послужили

законодательные акты, а также работы отечественных ученых и специалистов по ипотечному кредитованию, к которым относятся: Крысин А., Разумова И.А., Санникова Т.А., Шадрин А.

Дипломная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и приложений.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

Рассмотрев процесс, виды и сущность ипотечного кредитования физических лиц в первой главе дипломной работы, можно сделать вывод о том, что ипотечное кредитование — это долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли производственных и жилых зданий, помещений, сооружений. Существует два основных вида ипотечного кредитования:

1. Социальная ипотека – это проект правительства России, направленный на улучшение жилищных условий социально не защищенных граждан с использованием государственной финансовой поддержки и ипотечного кредитования.

2. Коммерческая ипотека применяется для кредитования как физических, так и юридических лиц. Коммерческая ипотека выдается тем гражданам, которые не нуждаются в приобретении жилья, исходя из социальной нормы, но желают улучшить свои жилищные условия.

Виды ипотеки в зависимости от условий предоставления кредита: стандартная или типовая ипотека. Сущность данного вида ипотеки заключается в том, что заемщик получает от кредитора (банка) определенную сумму денежных средств на приобретение (под залог) недвижимости, которая впоследствии погашается ежемесячными выплатами. Как правило, в каждый расчетный период эти выплаты одинаковы. Одновременно с основной выплатой заемщик обязан уплачивать и проценты, назначенные по кредиту.

Ипотека с переменными выплатами. При данном виде ипотеки

основная выплата и проценты выплачиваются отдельно друг от друга. Например, заемщик сначала выплачивает полностью сумму кредита, а после этого производит выплату процентов. Другой вариант - заемщик выплачивает взятую им в кредит сумму только в конце срока кредитования, после чего погашает также и проценты.

Ипотека с нарастающими платежами - предусматривает выплаты, нарастающие на протяжении всего срока погашения ипотека. Зачастую данный вид ипотеки используют владельцы сдаваемой в аренду недвижимости, исходя из того, что арендные платежи ежегодно будут увеличиваться.

«Пружинная» ипотека - вид ипотеки предусматривает регулярные равнозначные выплаты в счет погашения долга, например, в течение первого времени погашения заемщиком выплачиваются только проценты, а в последующее время проценты и основной долг.

Ипотека без первоначального взноса – в этом случае заемщику необходимо либо использовать под залог уже имеющееся у него жилое помещение, либо взять другой вид кредита (например, потребительский) и использовать его в качестве первого взноса. Данный вид ипотеки в настоящее время не слишком распространен, т.к. связан с дополнительным риском для банка.

Процесс кредитования связан с действием многообразных факторов риска, способных повлечь за собой непогашенные ссуды в обусловленный срок. Поэтому до составления условий кредитования и заключения кредитного договора банк по получении заявки и необходимых документов должен тщательно изучить факторы, которые могут повлечь за собой непогашение ссуд, т.е. осуществить оценку кредитоспособности заемщика.

Основная цель оценки кредитоспособности - определить способность заемщика вернуть запрашиваемую ссуду и на основе этого формализовать в кредитном договоре условия ее предоставления. Коммерческий банк в каждом конкретном случае определяет степень риска, который он готов взять

на себя, и размер кредита, возможность его предоставления в данных обстоятельствах.

Вторая глава была посвящена анализу ипотечного кредитования на примере ПАО СБЕРБАНК. ПАО «Сбербанк России» — крупнейший банк в России и СНГ с самой широкой сетью подразделений, предлагающий весь спектр инвестиционно-банковских услуг. Учредителем и основным акционером Сбербанка является Центральный банк РФ, владеющий 50% уставного капитала плюс одной голосующей акцией; свыше 40% акций принадлежит зарубежным компаниям. Около половины российского рынка частных вкладов, а также каждый третий корпоративный и розничный кредит в России приходятся на Сбербанк.

Сбербанк на сегодняшний день в система российской экономики, занимает треть ее банковской системы. Банк дает работу и источник дохода каждой 150-й российской семье. На долю лидера российского банковского сектора по общему объему активов приходится 28,7% совокупных банковских активов (по состоянию на 1 января 2016 года). Банк 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.

Сбербанк сегодня — это 14 территориальных банков и более 16 тысяч отделений по всей стране, в 83 субъектах Российской Федерации, расположенных на территории 11 часовых поясов. Только в России у Сбербанка более 110 миллионов клиентов — больше половины населения страны, а за рубежом услугами Сбербанка пользуются около 11 миллионов человек.

Спектр услуг Сбербанка для розничных клиентов максимально широк: от традиционных депозитов и различных видов кредитования до банковских карт, денежных переводов, банковского страхования и брокерских услуг.

Все розничные кредиты в Сбербанке выдаются по технологии «Кредитная фабрика», созданной для эффективной оценки кредитных рисков и обеспечения высокого качества кредитного портфеля.

В третьей главе мы рассмотрели проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в ПАО СБЕРБАНК.

В условиях современной нестабильной экономики и только набирающей обороты системы ипотечного кредитования совершенно естественно, что могут возникать различного рода проблемы в обеспечении граждан жильем путем ипотеки, решать которые приходится оперативно, но, к сожалению, далеко не всегда качественно. На сегодняшний день ипотека является взаимовыгодной программой как для государства, так и для населения. Но в ситуации, когда доходы граждан то падают, то повышаются, никто не может давать никаких гарантий. Подобные скачки финансовой нестабильности среди граждан целиком и полностью зависят от колебаний мировой экономики.

Поэтому ипотечный долгосрочный кредит неизменно связан с определенными рисками. Как правило, банки, чтобы хоть как-то обезопасить себя и компенсировать возможные потери, увеличивают ставки на кредит. А заемщики могут быть защищены только государством и теми законодательными актами, которые принимаются в отношении ипотечного кредитования.

Решение данной проблемы возможно только при условии снижения цен на жилье на первичном рынке. А, следовательно, необходимо сделать так, чтобы в строительной индустрии развивалась конкуренция. Для этого перспективного направления бизнеса необходимо создавать льготные условия, тогда ипотечное кредитование станет более привлекательным продуктом на рынке недвижимости. Об этом и гласит Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года в которой говорится об обеспечении к 2030 году доступности приобретения и строительства жилья с помощью ипотечного жилищного кредитования для

60 процентов семей. Для достижения этой цели необходимо решить следующие основные задачи:

- преодоление текущего кризиса и создание условий для предотвращения и смягчения возможных будущих кризисных явлений;
- создание эффективного первичного рынка ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающего баланс интересов кредиторов и заемщиков;
- формирование устойчивой системы привлечения долгосрочных ресурсов с рынка капитала на рынок ипотеки;
- создание надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования;
- развитие ипотечного жилищного кредитования и иных форм ипотечного кредитования, а также финансирования жилищного строительства;
- учет региональных и локальных особенностей развития рынка жилья и ипотеки.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В ходе исследования были изучены основные вопросы в области ипотечного кредитования, проанализирована ситуация на рынке, выявлены наиболее значительные проблемы в функционировании ипотечного кредитования в Российской Федерации и рассмотрены прогнозы и перспективы развития ипотеки в России.

В дипломной работе были рассмотрены следующие вопросы:

- теоретические основы развития ипотечного кредитования физических лиц;
- произведена оценка ипотечного кредитования на примере ПАО Сбербанк;
- рассмотрены перспективы по развитию ипотечного кредитования физических лиц.

Обеспечение населения жильем является важнейшей социально-

политической и экономической проблемой. От выбора тех или иных подходов к решению этой проблемы в значительной мере зависит общий масштаб и темпы жилищного строительства, реальное благосостояние людей, их моральное и физическое самочувствие, политические оценки и мотивация поведения.

Ипотечный кредит - это денежная сумма, которая выдается банком заемщику на приобретение жилья под залог этой недвижимости.

Недвижимость приобретается в собственность заемщика и остается в залоге у банка до полного погашения взятого кредита.

Предметом ипотеки является недвижимость, остающаяся во владении банка. Ипотека использует залог в качестве обеспечения долгосрочного кредита. В случае неисполнения обязательств должником, кредитор получает причитающиеся средства за счет заложенного имущества.

Кредитором в ипотечных правоотношениях выступает лицензированный Центральным Банком РФ финансовый орган (банк).

Основные участники ипотеки: заемщик (как правило, банк), кредитор и ипотечное агентство.

Найти идеальный компромисс между преимуществами и недостатками ипотеки каждому предстоит самостоятельно. На сегодня выбор банков и их ипотечных программ достаточно широк, и любой желающий решить свои жилищные проблемы с помощью ипотеки может подобрать себе достойного партнера.

*Главным преимуществом ипотеки* является то, что, вместо многолетнего накопления необходимой суммы на покупку жилья, возникает возможность уже сейчас жить в новой квартире (или доме). При этом жилье, приобретенное по ипотеке, сразу является собственностью заемщика ипотечного кредита. В новом жилье можно зарегистрироваться заемщику и членам его семьи. Безопасность операции обеспечивается страхованием рисков утраты права собственности на квартиру и ее повреждения, а так же потери заемщиком трудоспособности.

Масштаб проблем развития жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования, а также их сложность и комплексность требуют при их решении использовать программный подход, предпринимать максимально быстрые действия и всемерно использовать мировой опыт, опираясь на международное сотрудничество.

В целях развития ипотеки в России необходимо создавать системы ипотечного кредитования и системы управления рисками как альтернативного способа страховой защиты от рисков, возникающих при ипотечных операциях.

Организация управления рисками необходима для равномерного распределения бремени финансовых расходов по защите от рисков между субъектами, принимающими участие в ипотечных правоотношениях. Сейчас, в различных ипотечных программах явно просматривается стремление кредиторов переложить риски на плечи заемщиков и при этом защиту от них осуществлять в основном посредством страхования. В результате значительно увеличиваются издержки (помимо основного кредитного долга) заемщика.

Необходимо выработать общие требования к режиму работы рынка ипотечного кредитования на этапе его становления на первое время. Важно и то, что выбор тех или иных схем ипотечного кредитования (у каждой из них могут быть свои специфические ограничения) зависит от особенностей налоговой системы. Различные изменения вынуждают вносить соответствующие коррективы в ипотечную программу. В связи с этим необходимо пересмотреть принципы налогообложения доходов от продажи недвижимого имущества, а также ставки налогов, государственных пошлин и иных сборов при оформлении таких сделок.

Многое зависит и от Центрального банка РФ. Должна быть создана система специального лицензирования ипотечных банков (законодательное установление статуса ипотечных банков по аналогии с инвестиционными). Отобранным для участия в системе ипотечного кредитования банкам могут

быть предоставлены определенные льготы в осуществлении их деятельности.

Только в условиях правовой защиты институтов ипотечного кредитования и их клиентов, а также при наличии рационального государственного регулирования системы ипотечного кредитования российские ипотечные банки, используя свою методологическую базу и отработанные кредитные инструменты, зарубежный опыт, смогут работать так же, как работают ипотечные банки развитых стран. Создание системы ипотечного кредитования и вторичного рынка закладных могло бы стать очередным шагом в развитии рыночных отношений в России, а также способствовать укреплению банковской системы страны, развитию сферы жилищного строительства и, следовательно, улучшению жилищных условий населения России в целом.