

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

Кафедра финансов и кредита

**Совершенствование ипотечного кредитования в России на примере
ПАО «Сбербанк России»**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

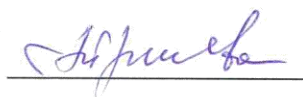
студентки 4 курса 413 группы
направления (специальности) 38.03.01 «Экономика», профиль «Финансы и
кредит»

Экономического факультета

Кретовой Екатерины Евгеньевны



Научный руководитель
доцент кафедры финансов и кредита,
к.э.н., доцент



А.Н. Айриева

Зав. кафедрой финансов и кредита,
к.э.н., доцент



О.С. Балаш

Саратов, 2017

Актуальность. Жилищная проблема в России, обострившаяся в условиях перехода к рыночной экономике, вызвала потребность в новых научных подходах к ее решению. Важным изменением государственной жилищной политики стала ориентация на развитие ипотечного кредитования. Тем самым государственная жилищная политика приобрела существенную социальную базу, поскольку благодаря ипотеке улучшение жилищных условий стало возможным для широких слоев населения, и, прежде всего среднего класса.

Ипотечное кредитование является одним из перспективных направлений развития банковского кредитования, поскольку ипотека представляет собой важнейший инструмент, усиливающий обеспечение кредита. Особое значение этот момент имеет для нашей страны, экономика которой до сих пор отличается довольно высокой степенью риска и неопределенности. Обеспеченные кредиты являются безопасными для банков, так как при невозврате банк реализует залог и возвращает свои средства.

Вопросы совершенствования системы ипотечного кредитования на сегодняшний день находятся в центре экономической, политической и социальной жизни страны. Данный вопрос порождает необходимость исследования его совершенствования и управления в современный период, развития новых подходов и механизмов формирования системы ипотечного кредитования, а также активной практической деятельности в этом направлении.

Таким образом, ипотечное кредитование является одним из наиболее актуальных вопросов, так как оно имеет большое значение непосредственно для функционирования, повышения стабильности и эффективности банковской системы страны и способствует повышению уровня жизни граждан.

Тем не менее, в экономическом аспекте у ипотечного кредитования имеется наряду с большими перспективами и существенные проблемы, обострившиеся в период экономического кризиса.

Целью выпускной квалификационной работы является анализ проблем ипотечного кредитования российскими коммерческими банками и разработка предложений по его совершенствованию в современных российских условиях.

В соответствии с поставленной целью необходимо решить следующие **задачи**:

- раскрыть сущность и значение ипотечного кредитования;
- дать оценку состояния современного рынка ипотечного кредитования;
- дать организационно-экономическую характеристику деятельности ПАО «Сбербанк России»;
- провести анализ структуры ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк России»;
- разработать предложения по совершенствованию ипотечного кредитования коммерческими банками в современных экономических условиях.

Предметом исследования в работе является совокупность организационно-экономических условий оказания услуг по ипотечному кредитованию. В качестве объекта исследования выступает ПАО «Сбербанк России».

Практическую базу работы составили финансовая отчетность и документация ПАО «Сбербанк России».

Практическая значимость выпускной квалификационной работы состоит в том, что, полученные в ходе исследования автором выводы могут быть использованы для совершенствования системы ипотечного кредитования в коммерческих банках Российской Федерации.

Основное содержание работы. В первой главе «Теоретические основы ипотечного кредитования коммерческими банками» показано, что ипотечный жилищный кредит представляет собой такой кредит, который предоставляется банком или иной кредитной организацией на срок три или более лет физическому лицу для приобретения жилья, при этом в качестве обеспечения обязательства выступает само приобретаемое жилье. Ипотечный жилищный кредит также может предоставляться и другим юридическим лицом, не являющимся кредитной организацией.

Особенностью ипотечного кредитования является выполнение ряда экономических и социальных проблем, например:

- за счет ипотечных кредитов решается проблема покупки жилья молодыми семьями, происходит повышение качества жизни;
- решается противоречие между ограниченностью текущих доходов и необходимостью наличия крупной суммы для покупки жилья;
- происходит вовлечение в хозяйственный оборот временно свободных денежных средств, расширение масштабов строительства и развитие стройиндустрии;
- стимулируется потребительский спрос на недвижимость, что влечет за собой мультипликационные эффекты, то есть происходит увеличение инвестиций не только в строительство, но и в связанные отрасли: производство стройматериалов, строительного оборудования, мебели, бытовой техники и т. д.
- ипотека как инструмент долгосрочных финансовых вложений позволяет банкам привлекать долгосрочные вклады, что укрепляет и стабилизирует финансовую и денежно-кредитную систему страны (недвижимость в отличие от большинства финансовых активов имеет высокий уровень надежности и стабильности вложений);
- выпуск обеспеченных недвижимостью ипотечных ценных бумаг содействует развитию фондового рынка;

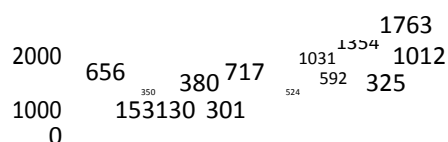
- минимизируются риски субъектов жилищно-кредитного рынка, т.к. происходит более равномерное их распределение, возможно предоставление государственных гарантий;

Приобрести недвижимость на собственные средства способен далеко не каждый житель, поэтому перед населением встает вопрос привлечения заемных средств. По данным статистики, на сегодняшний момент только около 10% граждан РФ имеют собственную жилплощадь более 18 кв. м. на одного человека. И всего лишь 1% граждан может позволить купить себе недвижимость за личные средства.

Несмотря на острую необходимость населения в приобретении жилья, по результатам статистики на сегодняшний день на фоне общего количества кредитов в России доля ипотеки составляет всего 3% от общего уровня ВВП страны. В то время как в структуре ВВП других стран эта доля составляет примерно 32-82% в развитых и экономически стабильных государствах и 2-36% — в развивающихся странах. Динамика роста количества ипотечных займов отражена на рисунке 1. Очевидно, что Россия занимает далеко не лидирующую позицию. Предоставленные показатели свидетельствуют о том, что существующая сегодня в России ипотека по-прежнему находится на начальной стадии своего развития. Однако, объемы ипотечного инвестирования и кредитования стабильно и динамично растут с каждым годом.



Рисунок 1 - Динамика ипотечных кредитов в ВВП на 2014 год



■ Объем выданных ИЖК, млрд.руб.
 ■ Кол-во выданных ИЖК, тыс. шт.



Рисунок 2 - Объемы рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации в 2008 — 2014 годах

В России присутствует устойчивый темп роста в сфере ипотечного кредитования.

Таблица 1 — Структура ипотечных жилищных кредитов

	2012	2013	2014	2015	2016
Ипотечные кредиты, всего млрд.руб.	1032	1354	1764	1147	1473
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, в т.ч. строящегося					
Млрд.руб.	206,4	406,1	706,0	-	-
В тыс. шт.	138,3	247,4	405,0	-	-
В млн. кв. м.	6,1	11,5	19,5	-	-
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке					
Млрд.руб.	852,6	947,5	1058,0	-	-
В тыс. шт.	553,4	577,4	608,0	-	-
В тыс. шт.	553,4	577,4	608,0	-	-
В млн. кв. м.	20,9	24,0	26,0	-	-
Объем первичного рынка ИЖК в % от общего объема предоставленных ИЖК	20,0%	30,0%	40,0%	-	-

Максимальная доля в структуре ипотечного кредитования относится к покупке жилплощади на вторичном рынке.

В результате обострения социально-экономических проблем произошло резкое сокращение числа дееспособных и легитимных кредиторов.

С 2011 по 2014 произошло значительное сокращение количества кредитно-ипотечных организаций, в то время как количество кредитных организаций, приобретающих права требования по ИЖК увеличилось.

Таблица 2 — Инфраструктура банковского сектора России

Период (данные на 31.12)	Количество действующих кредитных организаций	Количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК	Количество кредитных организаций, приобретающих права требования по ИЖК	Количество кредитных организаций, осуществляющих перекредитование ранее выданных ИЖК
2011	978	658	142	34
2012	956	667	146	49
2013	923	658	149	26
2014	834	629	150	37

За первые два месяца 2015 года объемы выдач ипотечных кредитов в рублях составили 149,6 млрд. руб., что меньше, чем в первые два месяца 2014 года. При этом в декабре 2014 года был показан «рекордный» за все время объем выдач ипотечных кредитов - 223 млрд. руб., что объясняется ажиотажным спросом на квартиры в условиях резкой девальвации рубля.



Рисунок 3– Динамика объемов ипотечных кредитов (млрд. руб.) и годовые темпы роста (%) в России на 01.01.2013 – 01.01.2015 гг.

Очевидно, что объемы выдачи ипотечного кредита напрямую связаны с его стоимостью, на которую, в свою очередь, оказывает влияние ряд

факторов, например: уровень инфляции, среднедушевые денежные доходы населения, средняя стоимость 1 кв. м или естественный прирост населения.

Ипотечный кредит осуществляет важный механизм по вовлечению средств населения в финансовый оборот.

Во второй главе «Анализ действующей практики ипотечного кредитования в России на примере ПАО «Сбербанк России»» рассмотрим состояние и динамику развития рынка ипотечного кредитования на примере ПАО «Сбербанк России».

На сегодняшний день ПАО «Сбербанк России» является абсолютным лидером рынка ипотечного жилищного кредитования: объемы выдаваемых Банком кредитов за 2012 – 2015 г. значительно превосходят аналогичные показатели других коммерческих банков Российской Федерации. А в 2016 году Сбербанк занял 55% рынка ипотечного кредитования.

Однако, в результате анализа жилищного ипотечного кредитования в составе кредитного портфеля Сбербанка за период 2012 – 2015 было обнаружено, что задолженность Банка по выданным ипотечным кредитам продемонстрировала уверенные темпы роста.

В период 2013-2015 г.г. выдача ипотечного кредитования растет. Темпы выдачи ипотечного кредитования растут с 2013 - 2014 год, в 2015 темпы уменьшился. Резерв под обесценение ипотечных кредитов уменьшается, ипотечные кредиты за вычетом резервов под обесценение увеличивается. Характеристикой, свидетельствующей о смягчении условий ипотечного кредитования и снижении риска по ипотечным кредитам, стало снижение объемов создаваемых резервов.

С течение лет объемы выдаваемых ипотечных кредитов в ПАО «Сбербанк России» значительно увеличились.

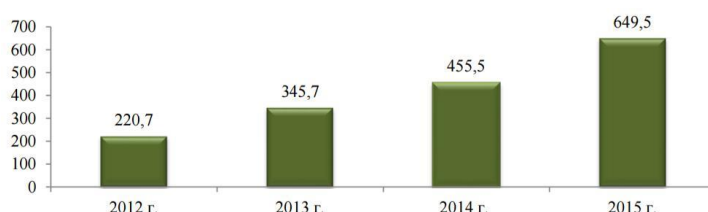


Рисунок 4 - Динамика объемов, выданных ПАО «Сбербанк России» ипотечных кредитов, млрд. руб.

Таблица 3 – Анализ ипотечного сегмента розничного кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России», млрд. руб. (Отношение резерва под обесценение к сумме кредитов,%)

Наименование показателя	Годы			Темпы роста, %		
	31.12.13	31.12.14	31.12.15	2013г.	2014г.	2015г.
Непросроченные ссуды	741,6	1094,6	1509,6	129,6	147,6	137,9
Ссуды с задержкой платежа на срок до 30 дней	8,2	13,6	22,3	205,5	165,9	164,0
Ссуды с задержкой платежа на срок от 31 до 60 дней	2,0	3,8	4,6	117,6	190,0	121,0
Ссуды с задержкой платежа на срок от 61 до 90 дней	0,9	2,4	2,9	77,9	266,7	120,7
Ссуды с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	1,3	2,9	3,9	62,1	223,1	134,5
Ссуды с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	23,4	26,1	25,7	104,0	111,5	98,5
Всего просроченных ссуд	35,8	48,8	59,4	113,8	136,3	121,7
Всего, выданных ипотечных жилищных кредитов	777,4	1143,4	1569,0	128,7	147,1	137,2
Резерв под обесценение ипотечных кредитов	28,9	26,5	26,2	98,5	91,7	98,9

По данным таблицы объем непросроченных ипотечных ссуд рос на протяжении трех лет и по итогам 2015 года составил 137,9% темпов роста. Всего объем непросроченных ипотечных жилищных ссуд. Общий объем просроченных ссуд также вырос. Увеличение темпов роста абсолютных величин просроченной задолженности по итогам анализируемого периода, с одной стороны, является негативным фактором.

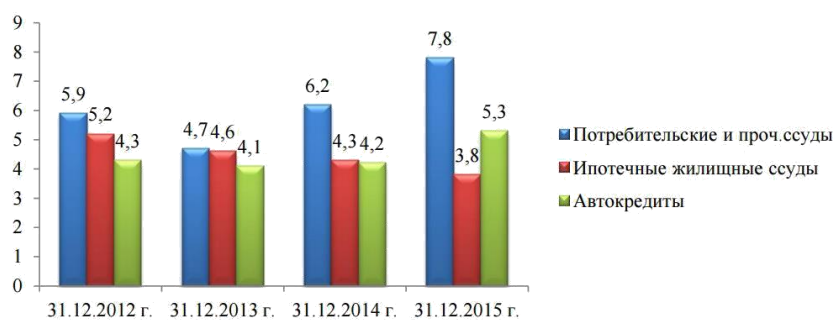


Рисунок 5 - Удельный вес просроченной задолженности, в общем объеме ссудной задолженности по розничным кредитам (до вычета резервов), %

По данным графика удельный вес просроченной задолженности по ипотечному кредитованию в общем объеме ссудных задолженностей снижался в течение трех лет.

Таблица 4 - Доходность ипотечного жилищного кредитования ПАО «Сбербанк России», млрд. руб.

Наименование показателя	Годы				Темпы роста, %		
	31.12.12	31.12.13	31.12.14	31.12.15	2013	2014	2015
Задолженность по ипотечным кредитам (чистая)	574,5	748,5	1116,9	1542,8	130,3	149,2	138,1
Процентные доходы по ипотечным кредитам	80,2	92,9	131,4	177,4	115,8	141,4	135,0
Удельный вес в общем объеме процентных доходов Банка, %	12,8	14,0	14,3	13,8	-	-	-
Коэффициент доходности, %	14,0	12,4	11,8	11,5			

Темы роста задолженности были выше, чем темы роста процентных доходов, это значит, что доходность к концу периода снижалась. Выявленное снижение доходности не связано со снижением процентных ставок по ипотечным кредитам, так как по исследуемым данным в анализируемом периоде они, напротив, несколько выросли.

Однако, выявленное снижение доходности могло произойти по ряду причин:

- уровень инфляции, который в обязательном порядке учитывается в стоимости заемных средств;
- стоимость фондирования банковских финансовых ресурсов (цена привлечения средств путем заимствования у ЦБ);
- спрос на продукты ипотечного кредитования;
- ситуация на рынке жилья.

Основная проблема медленного развития ипотечного кредитования в России – низкие доходы населения, и, как следствие, низкая платежеспособность.

В третьей главе «Основные направления совершенствования ипотечного кредитования коммерческими банками в России» предлагаются следующие рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования:

1) Снизить процентную ставку по ипотечному кредиту, что позволит вовлечь в ипотеку значительные слои населения с различным уровнем дохода.

Возможен вариант, рассчитанный на более состоятельную часть населения – ипотечного кредитования с использованием договора купли – продажи квартир в рассрочку.

2) Снизить задолженность по ипотечным кредитам, путем предоставления банком помощи в управлении денежными средствами заемщика.

3) Расширить круг строительных компаний.

4) Внедрить новый вид ипотечного кредитования – продажа недвижимости, уже находящейся в залоге.

5) Важным направлением совершенствования ипотечного кредитования является развитие такой услуги, как ипотечный брокеридж.

Государство может способствовать развитию рынка ипотечного кредитования с помощью гос. заказов на строительство жилья для льготных категорий граждан, благодаря чему подрядчики снижают свои коммерческие риски. В настоящее время АИЖК внедряет инновационный механизм

выпуска ипотечных ценных бумаг — Фабрика ИЦБ: выпуск ипотечных ценных бумаг с гарантией АИЖК на программной основе.

Улучшению ситуации на рынке ипотечного жилищного кредитования могло бы способствовать снижение высокой стоимости обслуживания кредитов и ограничению в «навязывании» банками заёмщикам невыгодных условий договора страхования.

В настоящее время коммерческим банкам не хватает достаточно развитого информационного взаимодействия с органами власти, у которых содержатся документы по приобретаемому имуществу и правах на него.

Доступ к таким документам с разрешения заемщика снизит риски мошенничества, операционные риски и бумажный документооборот, что позволит принимать решения более быстрые и качественные решения. Кроме того большой массив данных позволит проводить аналитический анализ о своих клиентах: предсказать возможные будущие неуплаты, просрочки или досрочное погашение.

Другим направлением в развитии организации ипотечного жилищного кредитования может стать переход технологический аспект ипотечного кредитования, а именно переход к электронному взаимодействию клиентов и банков. Так же в ближайшее время возможно использование технологии блокчейн в финансовой сфере.

В заключении, анализ проблем выявленных в ходе исследования препятствующих наиболее эффективному развитию ипотечного кредитования в России в целом и в Сбербанке в частности, позволил сформулировать наиболее значимые предложения по совершенствованию ипотечного кредитования.