

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ
Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра «Финансы и кредит»

**НОВЫЕ БАНКОВСКИЕ ПРОДУКТЫ В ОБЛАСТИ ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ**

**АВТОРЕФЕРАТ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ
БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

Студентки 5 курса 562 группы экономического факультета
по направлению 38.03.01 «Экономика» профиль «Финансы и кредит»
Бушевской Ольги Алексеевны

Научный руководитель «Финансы и кредит»
к.ф.-м.н., доцент

_____ Солодка Т. И.

Зав. Кафедрой «Финансы и кредит»

к.э.н., доцент

_____ Балаш О. С.

Саратов 2019

Актуальность. Кредитование является основным банковским продуктом, формирующим банковскую прибыль, из-за чего множество банковских инноваций сосредоточено именно в кредитной области.

В настоящее время необходимо введение новых кредитных продуктов и модернизация уже имеющихся. Это поможет банкам лучше адаптироваться к текущей экономической ситуации, а также привлечь большее количество клиентов.

Жилищная проблема России является одной из наиболее острых социально-экономических проблем, решение которой требует существенной реорганизации и повышения эффективности ипотечного жилищного кредитования. Развитие жилищной ипотеки представляется перспективным инструментом повышения платежеспособного спроса населения, фактором активизации жилищного строительства и ускорения социально-экономического развития России. Поэтому создание новых продуктов в области ипотечного кредитования имеет особую актуальность.

Российский рынок ипотечных кредитных продуктов сильно уступает в ассортименте западному. Наиболее часто встречающаяся схема – это копирование продуктов, успешных за рубежом. Это работает далеко не всегда, и лучшим вариантом будет адаптация таких продуктов у нас с учётом всех особенностей. Необходимо понимать потребности клиентов и осуществлять индивидуальный подход.

В большинстве своём российские банки реализуют гибкий подход к вопросам снижения процентной ставки, увеличения сроков кредитования, снижения требований к обеспечению, по сути не осуществляя какой-либо значительных инноваций. У мелких и средних банков желание развивать линейку кредитных продуктов может и не возникнуть, потому что такая деятельность сопряжена с дополнительными рисками. Однако здесь интересен опыт ПАО Сбербанк, как крупнейшего банка с госучастием, обладающего широкими возможностями для создания новых кредитных продуктов.

Изучение новых банковских продуктов в области ипотечного кредитования актуально, так как позволяет выявить основные возможности, проблемы и перспективы развития жилищного кредитования.

Теоретическую базу данной работы составили труды зарубежных и отечественных ученых, занимающихся исследованием данной проблемы, законодательная база о банковской деятельности в России, данные исследований автора в анализируемой компании.

Проблемы новых банковских продуктов в области ипотечного кредитования находят освещение в научно-теоретических работах зарубежных авторов и отечественных исследователей – Д. Е. Шведа, В. Платонова, М. Хиггинса, Ю.С. Масленченкова, А.В. Чернова, Е.Ю. Корниловой, Е.Н. Матвеева, А.В. Мурычева и других авторов.

Цель выпускной квалификационной работы – исследование новых банковских продуктов в области ипотечного кредитования на примере компании ПАО «Сбербанк».

Для достижения поставленной цели требуется решить следующие задачи:

1. рассмотреть понятие и виды банковских продуктов;
2. изучить особенности банковских продуктов в области ипотечного кредитования;
3. проанализировать динамику ипотечного рынка и провести обзор новых ипотечных продуктов в банках России
4. исследовать новые банковских продуктов в области ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк
5. охарактеризовать ДомКлик – новый продукт ПАО «Сбербанка» в области ипотечного кредитования
6. разработать рекомендации по совершенствованию банковских продуктов в области ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк

Объектом исследования является ПАО «Сбербанк». Предметом исследования является процессы развития банковских продуктов в области ипотечного кредитования.

В работе были использованы методы: исторический, аналитический, описательный, статистический, сравнительный.

Структура работы состоит из введения, трех основных глав, заключения, списка использованных источников.

В первой главе рассмотрены теоретико-методологические основы развития новых банковских продуктов.

Банковский продукт – это результат банковской деятельности, выступающий в виде товара, который поступает на банковский рынок для продажи клиентам.

Новый банковский продукт – комбинированная либо нетрадиционная форма банковского обслуживания, создаваемая на основе маркетинговых исследований потребностей рынка. Понятие «банковская инновация» шире понятия «новый банковский продукт». В свою очередь новый банковский продукт представляет собой разновидность банковских инноваций. Новый банковский продукт – это результат банковской деятельности, выступающий в виде нового товара, который поступает на банковский рынок для продажи клиентам.

В настоящее время необходимо введение новых кредитных продуктов и модернизация уже имеющихся. Это поможет банкам лучше адаптироваться к текущей экономической ситуации, а также привлечь большее количество клиентов.

В России жилищный вопрос является болезненным для основной части населения и, по данным социологов, затрагивает 60% российских семей. Об остроте жилищного вопроса свидетельствует и показатель средней обеспеченности жильем. В среднем на одного человека в РФ приходится 23 м² жилья, что в 2-3 раза ниже аналогичного показателя в развитых странах. Для сравнения, в США средняя обеспеченность жильем 75 м²/чел., в

Великобритании - 62 м²/чел., Германии - 45 м²/чел. Как показывает практика ипотечное кредитование один из наиболее эффективных способов решения данной проблемы.

Таблица 1 – Динамика показателей жилищного рынка в России

Показатели	Годы				
	2012	2013	2014	2015	2016**
Ввод жилья, млн м ² общей площади	65,7	69,4	84,2	85,3	79,8
Темп роста к предыдущему году, %	105,4	105,6	121,8	101,3	93,6
Обеспеченность жилой площадью на душу населения, м ²	23,4	23,7	24,0	24,0	-

Источник: По данным официального сайта Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.gks.ru (дата обращения 12.12.2018)

Ипотека — один из главных вариантов улучшения жилищных условий. Ипотечное жилищное кредитование нашло широкое применение в странах с развитой рыночной экономикой, как универсальный механизм развития социально-экономической политики государства. Оно способствует формированию конкурентоспособной экономики, ее стабилизации и модернизации, а также стимулированию жилищного строительства и смежных с ним отраслей экономики. В этой связи повышение доступности жилья для населения положительно влияет на снижение инфляционных процессов и социальной напряженности общества.

Таблица 2 – Динамика объемов ипотечного жилищного кредитования и его доли в ВВП России

Год	Объем выданных ипотечных кредитов		Объем валового внутреннего продукта		Доля кредитов в ВВП, %
	Млрд руб.	Темп роста к предыдущему году, %	Млрд руб.	Темп роста к предыдущему году, %	
2011	716,9	100,0	55 644,2	100,0	1,3
2012	1031,9	188,6	61 810,9	111,1	1,7
2013	1353,6	129,4	66 689,1	107,9	2,0
2014	1521,8	112,7	67 155,8	100,7	2,0
2015	1157,7	76,0	69 640,6	103,3	2,6
2016	1472,5	127,2	65 740,4	94,4	2,3

Источник: По данным официального сайта Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.gks.ru (дата обращения 12.12.2018)

Ипотечные кредитные банковские продукты имеют свои характерные особенности, вытекающие из их специфики.

Во-первых, ипотечный кредит - это прежде всего ссуда под строго определённый залог (обычная банковская ссуда может и не обеспечиваться залогом). То, что залогом выступает именно недвижимость, существенно облегчает залогодержателю контроль за сохранностью предмета залога, однако при этом усложняет реализацию залога в случае непогашения кредита, так как недвижимость не относится к высоколиквидным активам.

Во-вторых, ипотечные кредиты являются долгосрочными (обычно на 10-30 лет). Длительный срок растягивает погашение кредита во времени, и следовательно, уменьшает размер ежемесячных выплат.

В-третьих, большинство ипотечных ссуд направлено на строго определённые цели использования. Они используются для финансирования приобретения, постройки жилых, и производственных помещений и освоения земельных участков.

В-четвёртых, по сравнению с потребительским кредитом ипотечная ссуда представляет собой достаточно большую сумму.

В-пятых, при оформлении кредитного договора используется такой инструмент как закладная (документ, который удостоверяет право временной передачи собственности от должника-заёмщика к банку-кредитору в качестве обеспечения оплаты долга (ссуды).

В-шестых, ипотечный кредит подвержен государственному регулированию.

В-седьмых, ипотечный кредит положительно отражается на развитии реального сектора экономики.

В-восьмых, ипотечные кредиты способны обращаться на вторичном рынке.

Во второй главе проведен обзор новых банковских продуктов в области ипотечного кредитования.

За 2018 год российскими банками было выдано почти 1,5 млн ипотечных кредитов на общую сумму 3 трлн рублей. Объем предоставленных ипотечных кредитов увеличился на 49 против 37% годом ранее, достигнув рекордных значений за всю историю развития ипотечного рынка в России.

Основными причинами активизации ипотечного кредитования стали низкие процентные ставки, которые наблюдались на рынке на протяжении большей части прошлого года, относительно стабильные цены на недвижимость и рост выдач кредитов с первоначальным взносом менее 20%.



Рисунок 2 – Динамика показателей ипотечного рынка¹

На 01.01.2019 совокупный ипотечный портфель составил 6,4 трлн рублей, прибавив за год 24% (в 2017-м темп прироста составил 15%).

По итогам 2018 года совокупный ипотечный портфель банков-участников рейтинга составил 5,4 трлн рублей, увеличившись за год на 26%.

¹ Обзор «Ипотечное кредитование в 2018 году: пик пройден» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2018 (дата обращения 12.04.2019)

Более 60% ипотечного портфеля банков-респондентов приходится на Сбербанк России, ожидаемо занявшего лидирующую позицию в рейтинге. Вторым по величине портфеля стал банк ВТБ (с долей 21,2% от совокупного объема). На третьем месте оказалась группа SГв России (3,3% общего портфеля). На прочих игроков приходится менее 14% совокупного портфеля. Стоит отметить, что по итогам 2017 года третью и четвертую позиции с долями 4,85% и 3,45% занимали Газпромбанк и Россельхозбанк соответственно.

Таблица 3 – Топ-20 банков по размеру ипотечного портфеля в 2018 году

Место в рейтинге	Банк	Ипотечный кредитный портфель на 01.07.18, млрд рублей	Доля в розничном кредитном портфеле на 01.07.18, %	Ипотечный кредитный портфель на 01.07.17, млрд рублей	Доля в розничном кредитном портфеле на 01.07.17, %	Динамика за год, %
1	Сбербанк России	3 323,89	60,53	2519,55	56,63	31,9
2	ВТБ	1 140,14	50,37	1046,88	46,21	8,9
3	Группа Societe Generale*	178,39	-	162,74	-	9,6
	в том числе ДельтаКредит	150,90	100,00	124,21	100	21,5
	в том числе Росбанк	27,49	20,11	38,53	28,30	-28,6
4	Райффайзенбанк	109,84	42,82	87,23	42,21	25,9
5	Связь-Банк	69,40	79,67	66,72	80,45	4,0
6	Абсолют Банк	67,85	96,93	50,19	96,01	43
7	Группа ДОМ.РФ	62,06	-	14,07	-	341,1
	в том числе ДОМ.РФ	37,42	-	4,9	-	667,7
	в том числе Российский Капитал	24,64	61,42	9,17	37,11	168,7
8	Банк Уралсиб	60,52	49,60	31,75	34,09	90,6
9	Банк «Санкт-Петербург»	52,61	64,96	42,54	66,27	23,7
10	Возрождение	44,06	71,90	38,45	67,35	14,6
11	Ак Барс	35,22	64,45	24,96	54,30	41,1
12	ЮниКредит Банк	33,72	23,63	28,82	22,99	17,0
13	Совкомбанк	29,35	19,36	Нд	нд	нд
14	Центр-Инвест	28,85	55,37	20,90	46,92	38,0
15	Группа Транскапиталбанка	28,64	-	28,78	-	25,1

	в том числе Транскапиталбанк	24,13	89,23	25,16	77,01	-4,1
	в том числе Инвестторгбанк	4,52	72,04	3,62	63,08	228,7
16	Зенит	25,60	80,50	24,65	78,70	3,9
17	Московский Кредитный Банк	17,16	17,26	15,52	15,31	10,5
18	СМП Банк	11,94	57,34	6,20	45,53	92,5
19	Металлинвестбанк	9,63	58,47	8,40	58,47	14,6
20	АБ Россия	7,10	46,80	3,79	32,76	87,4

Источник: Обзор «Ипотечное кредитование в 2018 году: пик пройден» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2018 (дата обращения 12.04.2019)

Как видно из таблицы 3, наибольший прирост портфеля по итогам 2018 года показали Абсолют Банк, банк «Российский капитал» (более 30%), банк «Россия» (более 40%) и РНКБ (более 50%), в то время как Транскапиталбанк, УБРР и Металлинвестбанк «потеряли» за прошедшее полугодие в своих портфелях более 10%. В годовом выражении наибольший прирост портфеля наблюдался у Банка Уралсиб (более 90%), банка «Российский капитал» (более 160%), Абсолют Банка (более 40%) и СМП Банка (более 90%), что отражает фокусировку их бизнес-моделей на развитии ипотечного кредитования.

По объему и по количеству выданных займов в 2018 году первые три места распределились между одними и теми же игроками: Сбербанком России, ВТБ и группой ДОМ.РФ, включающей в себя ДОМ.РФ и банк «Российский капитал».

На фоне всех этих тенденций участники рынка активизировали борьбу за клиента. Банки предлагают новые ипотечные продукты, улучшают условия кредитования, вводят специальные программы для отдельных категорий заемщиков.

ПАО Сбербанк — крупнейший банк в России и один из ведущих глобальных финансовых институтов. Сбербанк является крупнейшим игроком на российском рынке ипотечного кредитования. За 2018 год доля Сбербанка на российском ипотечном рынке увеличилась на 0,7 п. п. и

составила 56,3%. В 2018 году Сбербанк выдал 829 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 1 563 млрд рублей.

Основные ипотечные продукты Сбербанка: ипотека Сбербанка на новостройки, ипотека Сбербанка на вторичное жилье, ипотека Сбербанка на строительство жилого дома, ипотека Сбербанка на загородную недвижимость, ипотека Сбербанка на гараж или машино-место, ипотека с господдержкой для семей с детьми, ипотека в Сбербанке под материнский капитал.

Таблица 4 – Ипотечные продукты Сбербанка

НАПРАВЛЕНИЕ	ПРОДУКТ
«Молодая семья»	Ипотечный кредит поданной программе предусматривает применение дисконта 0,5 п. п. к базовой процентной ставке для молодых семей, где один из супругов моложе 35 лет
«Ипотека плюс материнский капитал»	Ипотечный кредит поданной программе предусматривает возможность учета средств материнского капитала в качестве первоначального взноса.
Страхование жизни для клиентов с инвалидностью	Клиенты с инвалидностью могут оформить ипотечное страхование жизни «Защищенный заемщик» и получить скидку в 1 п. п. к ставке по ипотеке.
«Военная ипотека»	Ипотечный кредит для военнослужащих — участников накопительноипотечной системы на приобретение готового/строящегося жилья на особых условиях. Кредит предоставляется под пониженную процентную ставку на условиях его полной оплаты за счет бюджетных средств, перечисляемых ФГКУ «Росвоенипотека».
Региональные жилищные программы	Ипотечный кредит для участников региональных социально-жилищных программ в рамках базовой линейки ипотечных продуктов банка под единую, пониженную процентную ставку.
Жилищно-накопительная программа «Строительные сберегательные кассы» / «Народная ипотека»	Предоставление участникам региональной жилищной программы «Стройсберкассy / Народная ипотека» жилищных кредитов под пониженную процентную ставку при условии осуществления целевых дополнительно субсидируемых бюджетом региона накоплений в банке.
Государственные жилищные сертификаты (ГЖС) и Региональные жилищные программы (РП)	Реализация федеральных и региональных программ по выполнению государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных законодательством (обслуживание специальных счетов, открываемых на основании предъявления государственного жилищного сертификата или сертификата Региональных программ).

Источник: Годовой отчет ПАО «Сбербанк» за 2018 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.sberbank.com/ru/investor-relations/reports-and-publications/ifrs> (дата обращения 03.05.2019)

Одним из факторов, которые повлияли на рост объема жилищного кредитования в Сбербанке является развитие новых продуктов и сервисов Сбербанка, интересных клиентам. Например, в первой половине 2018 года были улучшены условия по кредитам для молодых семей, для заемщиков, приобретающих жилье у застройщиков — партнеров банка, для семей со вторым и третьим ребенком, для тех, кто рефинансировал кредит под залог недвижимости, а также для клиентов, приобретающих гараж или машино-место.

В 2017 году Сбербанк запустил новый сервис ДомКлик Его цель — помощь в приобретении квартир с использованием ипотечных кредитов. Через портал можно найти жильё и провести оформление сделки в дистанционном режиме. В 2018 году ДомКлик занял 1-е место в номинации «Сервисы» во Всероссийском конкурсе сайтов и мобильных приложений «Рейтинг Рунета 2018».

Сервис «ДомКлик» состоит из пяти разделов — Ипотека, Недвижимость, Правовая экспертиза, Оценка и Электронная регистрация. По сути, это новый агрегатор предложений (как первичного, так и вторичного рынка) с других профильных сайтов, застройщиков и баз данных агентств недвижимости. На начальном этапе в «ДомКлик» инвестировали 200 млн рублей, прибыль сервиса составила 1 млрд рублей.

В 2018 году ДомКлик занял 1-е место в номинации «Сервисы» во Всероссийском конкурсе сайтов и мобильных приложений «Рейтинг Рунета 2018». Среди 42 участников номинации «ДомКлик» стал первым, пройдя этапы отбора народным голосованием, представителями бизнеса и экспертами.

В заключение сделаны выводы по работе. Новый банковский продукт — комбинированная либо нетрадиционная форма банковского обслуживания, создаваемая на основе маркетинговых исследований потребностей рынка.

За 2018 год российскими банками было выдано почти 1,5 млн ипотечных кредитов на общую сумму 3 трлн рублей. Объем предоставленных ипотечных кредитов увеличился на 49 %, достигнув рекордных значений за всю историю развития ипотечного рынка в России. На фоне всех этих тенденций участники рынка активизировали борьбу за клиента. Банки предлагают новые ипотечные продукты, улучшают условия кредитования, вводят специальные программы для отдельных категорий заемщиков.

ПАО Сбербанк является крупнейшим игроком на российском рынке ипотечного кредитования. Одним из факторов, которые повлияли на рост объема жилищного кредитования в Сбербанке является развитие новых продуктов и сервисов Сбербанка, интересных клиентам. Например, в первой половине 2018 года были улучшены условия по кредитам для молодых семей, для заемщиков, приобретающих жилье у застройщиков, для тех, кто рефинансировал кредит под залог недвижимости, а также для клиентов, приобретающих гараж или машино-место. В 2017 году Сбербанк запустил новый сервис ДомКлик. Его цель – помощь в приобретении квартир с использованием ипотечных кредитов. Через портал можно найти жильё и провести оформление сделки в дистанционном режиме.

Дальнейшему развитию ипотеки будет способствовать совершенствование банковских продуктов, в частности ПАО Сбербанк, как ведущего банка в сфере жилищного кредитования:

- необходимо дальнейшее увеличение среднего срока ипотечным кредитам и снижение средневзвешенной ставки по кредитам;

- разработка новых и усовершенствование работающих специальных программ ипотечного жилищного кредитования для поддержки заемщиков в сложной финансовой ситуации;

- разработка в зависимости от типа рынка жилья дифференцированного регионального подхода к развитию банковского ипотечного кредитования;

– необходимо продолжать расширять и совершенствовать продуктовую и сервисную линейку, предоставлять клиенту персонализированные продукты и сервисы в удобном для него канале в правильное время, в том числе на основе внешних данных и социотипа.