

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра финансов и кредита

АВТОРЕФЕРАТ

на выпускную квалификационную работу (магистерскую работу)

по направлению 38.04.01 Экономика
профиль «Финансы в коммерческом банке»
студента 3 курса экономического факультета

Кантемирова Мирама Хайрулловича

**Тема работы: « Направления развития ипотечного кредитования (на
примере ПАО «Сбербанк России»)»**

Научный руководитель:
Зав.кафедрой банковского дела
на базе ПАО «Сбербанк России», д.э.н., доцент _____ А.А. Фирсова

Зав. кафедрой финансов и кредита», к.э.н., доцент _____ О.С. Балаш

Саратов 2019

Сейчас на территории Российской Федерации вопрос предоставления имущественных залоговых займов выступает в качестве одного из наиболее актуальных вариантов кредитования. Кроме того, большинство граждан осознают, что значительно переплачивают, прибегая к ипотеке. Высокие процентные ставки являются, с одной стороны, психологическим барьером, с другой стороны, ведут к тому, что далеко не каждый желающий способен прибегнуть к подобному методу приобретения собственного жилья. Кроме того, рынок недвижимости развивается более низкими темпами, чем необходимо.

Для успешного как развития, так и становления системы ипотечного кредитования весомое значение имеет формирование специализированных институтов, которые обслуживают ипотечный рынок. Исключительно при взаимодействии всей совокупности компонентов данной системы возникает потенциальная возможность, в первую очередь, уменьшить риски ипотечных кредитов, соответственно, увеличить доступность ипотечных кредитов, во вторую очередь, увеличить надежность ипотечных облигаций вследствие привлечения дополнительного финансирования.

Актуальность выпускной квалификационной работы заключается в том, что вопрос приобретения собственного жилья для любого человека или же семьи выступает в качестве первоочередного. Именно поэтому в настоящее время ипотека является привлекательной, т.к. дает возможность в самые короткие сроки получить собственное жилье, стать ее законным собственником, при этом зарегистрировать всех членов семьи, но при этом необходимо её оплачивать в течении нескольких последующих лет. В качестве преимуществ, стоит отметить, что можно не бояться роста цен на недвижимость и инфляции, т. к. величина ежемесячных платежей по такому виду кредита сравнима с ежемесячной арендной платой за жилье. Как надежность, так и безопасность приобретения квартиры по средствам ипотечного кредита состоит в том, что в подобной ситуации квартира проходит достаточно тщательную юридическую проверку со стороны самого банка, а также страховой компанией и полностью подлежит оформлению в собственность заемщика в момент получения кредита.

Целью выпускной квалификационной работы является определение тенденций развития рынка ипотечного кредитования и совершенствования форм и методов ипотечного кредитования.

Исходя из поставленной цели, вытекают следующие задачи работы:

- 1) изучить теоретические основы ипотечного кредитования коммерческими банками;
- 2) провести анализ процессов ипотечного жилищного кредитования;
- 3) рассмотреть текущую ситуацию на рынке ипотечного кредитования в России;
- 4) выявить текущие проблемы рынка ипотечного кредитования в России;
- 5) проанализировать методы решения проблем рынка ипотечного кредитования;
- 6) разработать методические рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования коммерческими банками.

Предметом исследования является ипотечное кредитование в коммерческом банке.

Объектом исследования является ПАО «Сбербанк России».

Теоретической базой исследования являлись научные труды отечественных и зарубежных экономистов, статьи периодических изданий по выбранной тематике, годовая отчетность, публикуемая на официальном сайте ПАО «Сбербанк России», его консолидированная финансовая отчетность, а также интернет-ресурсы и другие.

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

В первой главе дается интерпретация такого понятия как ипотечный кредит, определяется его специфика, разновидности, выделяются компоненты, которые используются в процессе выдачи кредита коммерческими банками.

Во второй главе проводится анализ текущей ситуации рынка ипотечного кредитования в России, выявление тенденций и текущих проблем как на рынке ипотечного кредитования в целом, так и на примере ПАО «Сбербанк России».

За последние несколько лет спрос на ипотечные кредиты имеет тенденцию к увеличению.

С 2015 года процентные ставки по ипотечным кредитам имеют тенденцию к уменьшению. Средние ставки по ипотеке за январь-октябрь 2018 года составили 9,55%, что на 1,39% ниже, по сравнению с прошлым годом, а в октябре сохранились на рекордно низком уровне – 9,41%, а по состоянию на 1 декабря 2018 года составляла 9,52%. По кредитам на новостройки ставки в октябре составили 9,16%, а на вторичное жилье 9,51%.

Средневзвешенный срок кредита по ипотеке увеличился и составлял 199 месяцев. В III квартале объем выдач жилищных кредитов превысил 761 млрд. рублей, что является максимальным значением за все время наблюдений, однако отчасти такой результат обусловлен рефинансированием ранее выданных кредитов по более низким ставкам. Всего за 2018 год по данным Банка России выдано ипотечных кредитов на сумму 2962 млрд. рублей.

Наибольший объем выданных ипотечных кредитов был в ПАО «Сбербанк России» (51,8%). Эти же показатели сохранились и в декабре 2018 года.

По данным 4100 кредиторов, передающих сведения в Национальное бюро кредитных историй (НБКИ), в 4 квартале 2018 года средний размер ипотечного кредита вырос на 17,5% (или на 348,3 тыс. руб.) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 2,34 млн. руб. (в 4 квартале 2017 года – 1,99 млн. руб.).

За последние 2 года наблюдалось снижение процентной ставки по ипотеке с уровня 12-13% до 9,5% и было самым масштабным за всю историю ипотеки. С учетом наблюдаемой волатильности на финансовых рынках потенциал снижения ставок в краткосрочной перспективе исчерпан. В случае резкого ухудшения макроэкономической ситуации потребуются оперативные меры по поддержке кредитования для граждан, в том числе, по аналогии с программой

субсидирования процентной ставки по ипотеке, показавшей свою эффективность в 2015-2016 годах.

На фоне повышенного спроса на ипотеку в конце 2018 года, в начале 2019 ожидается снижение спроса на 20%. Внедрение механизма финансирования строительства через эскроу-счета приведет к росту ставок по ипотеке, но во втором полугодии 2019 года ставки могут начать снижение вслед за инфляцией. ПАО «Сбербанк России» и ВТБ в январе 2019 уже подняли процентные ставки по ипотеке на 1% и 0,6% соответственно.

Общая задолженность по ипотечным кредитам по всей России на 1 декабря 2018 года составляет 6323159 млн.руб.. Годовой темп прироста задолженности составляет 26,1%. Наибольшая доля задолженности в Центральном ФО. В Приволжском ФО наибольшая задолженность приходится на Республику Башкортостан.

Однако в ипотечном кредитовании, как и в любом другом виде кредита, имеется просроченная задолженность.

Доля необслуживаемых более 90 дней ипотечных ссуд на 1 июля 2018 составляет 1.8%. Общая просроченная задолженность по ипотечным кредитам по всей России на 1 декабря 2018 года составляет 60999 млн.руб.. Годовой темп прироста просроченной задолженности составляет -8,3%. Наибольшая доля задолженности в Центральном ФО. В Приволжском ФО наибольшая просроченная задолженность приходится на Пермский край. Объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам на начало августа 2018 года составляет 5864,3 млрд. руб. и по сравнению с прошлым годом вырос на 23%.

Годовые темпы прироста ссудной задолженности по ипотечным кредитам в рублях на 1 октября 2018 г. достигли 25,6% (что обеспечило 0,29 п.п. из 0,35 п.п. снижения доли необслуживаемых ссуд за период с 1 октября 2017 г. по 1 октября 2018 г.) Ускоренный рост ссудной задолженности пока не приводил к росту долговой нагрузки населения, так как компенсировался снижением уровня процентных ставок в экономике. Однако в условиях усиления инфляционных рисков текущие темпы роста розничного портфеля, не компенсируемые

снижением процентных ставок, могут привести к значимому увеличению долговой нагрузки населения аналогично периоду 2011 – 2014 годов.

Просроченная дебиторская задолженность может возникнуть по ряду причин. Они могут быть разовыми и систематическими, осознанными и непредвиденными, законными и незаконными. Понимание истинной причины, почему дебитор не погашает задолженность, поможет правильно оценить ситуацию и предпринять правильные шаги, и меры по возврату просроченной задолженности в настоящем, устранению причин возникновения в будущем.

Кредитору для плодотворной и эффективной работы с дебиторской задолженностью важно классифицировать причины не возврата, исходящие непосредственно от должника:

- отсутствие у дебитора возможностей погашения долга;
- отсутствие у дебитора желания погашения долга.

Потеря платежеспособности, явившаяся следствием «кассового разрыва», связана, в первую очередь, с неэффективным оперативным планированием денежных потоков. В связи с этим сроки поступления денежных средств отстают от сроков их расходования. Кассовый разрыв - временный недостаток бюджетных средств, необходимых для финансирования наступивших очередных расходов, возникает в связи с несовпадением сроков поступления денежных средств в бюджет и их расходования.

Однако, кассовый разрыв может иметь более серьезные предпосылки, такие как недостаточная ликвидность активов должника. А именно снижение доходов (как и несоизмеримый рост расходов) неизбежно приведет к уменьшению оборотного капитала дебитора. В результате чего текущие активы должника даже арифметически не смогут покрыть краткосрочные обязательства. При самом пессимистичном исходе развития событий может наступить полная финансовая несостоятельность должника.

Ипотечные кредиты с небольшим первоначальным взносом характеризуются повышенным уровнем кредитного риска, и рост доли таких

кредитов в портфелях банков может усилить их чувствительность к шокам. Во многих странах введен запрет на предоставление кредитов с LTV выше определенного уровня либо ограничена доля таких кредитов. Банком России с начала 2018 г. были повышены коэффициенты риска по кредитам с LTV выше 80% (первоначальным взносом менее 20%) однако доля таких кредитов продолжила рост (до 42,6% в II квартале 2018 г.). В таких условиях Банк России принял решение повысить с 1 января 2019 г. надбавку к коэффициентам риска по ипотечным кредитам в рублях и ссудам по договорам долевого участия в строительстве с первоначальным взносом от 10 до 20% с 0,5 до 1,0 (что соответствует коэффициенту риска в размере 200%). Ограничению рисков необеспеченного и ипотечного кредитования в будущем будет способствовать введение обязательного расчета показателя долговой нагрузки с 1 октября 2019 года.

Рост ипотечного кредитования в последние полтора года сопровождается выравниванием региональной неоднородности по уровню долговой нагрузки. Более высокие темпы роста задолженности наблюдаются в регионах с относительно низкой базой развития этого сегмента: республиках Северного Кавказа, Крыму и Севастополе, отдельных регионах юга Сибири, Дальнего Востока. В урбанизированных поволжских, центральных, северо-западных и сибирских регионах с более высоким уровнем долговой нагрузки темпы роста ниже. В дальнейшем можно ожидать сохранения региональной неоднородности динамики ипотечного кредитования, формируемой с учетом изменения уровня долговой нагрузки и условий кредитования.

В третьей главе анализируется процесс ипотечного кредитования с использованием эскроу счетов, как способ улучшения процесса ипотечного кредитования, выявление проблем использования эскроу счетов, а также разрабатываются методические рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования коммерческими банками с использованием эскроу счетов.

В ближайшие 1 – 2 года ситуация в жилищном строительстве будет зависеть от действия нескольких разнонаправленных факторов, в том числе от реализации государственных проектов.

Поддержку строительству окажет начавшееся восстановление доходов населения, эффект от которого для многоквартирного строительства проявится через 1 – 2 года (рост спроса на жилье уже отражается в ценах первичного рынка жилой недвижимости, которые возобновили рост с II квартала 2017 г.).

В последние несколько лет в России более 80% нового жилья строилось с привлечением средств граждан по договорам долевого участия. Одним из главных недостатков ДДУ является проблема обманутых дольщиков.

За последние несколько лет наблюдалось массовое банкротство строительных компаний и подрядчиков. Снижение реальных доходов, высокая инфляция и удорожание ипотечных кредитов – совокупность причин, повлиявших на кризис в сфере долевого строительства.

Для решения проблемы разорившихся застройщиков вступили в силу очередные изменения в законе и с 01 июля 2019 – все расчеты дольщиков с застройщиками по новым строительным проектам должны вестись с использованием счетов эскроу и проектного финансирования в обязательном порядке (п.5, ст.8, ФЗ-175 от 1 июля 2018) и будут применяться к тем застройщикам, которые получили разрешения на строительство после 1 июля 2018 года.

При использовании счетов эскроу деньги дольщика замораживаются на период строительства дома на специальном счете в банке, и передаются застройщику только после того, как тот исполнит свои обязательства перед дольщиком. Застройщику большую часть денег на строительство дома необходимо будет брать в кредит в банке, что приведет к некоторому росту издержек строительных компаний. Однако для большинства крупных и средних застройщиков эти изменения не станут критичными, хотя, по оценкам экспертов и представителей отрасли, отдельным небольшим строительным компаниям может быть сложно к ним адаптироваться. При этом риски монополизации отрасли из за

ухода с рынка части застройщиков невелики: в большинстве субъектов отрасль жилищного строительства достаточно конкурентна (исключение составляют некоторые небольшие регионы, где значительная часть ввода жилья приходится на 1 – 2 строительные компании). Адаптация к новым нормам может потребовать времени

Всего в долевом строительстве сейчас находится 4 трлн руб. Из них 788 млрд. руб. — это кредиты банков застройщикам. Кредиты получили около 1 тыс. застройщиков. Еще 400 млрд. руб. составляют собственные средства застройщиков. Остальные средства (около 2,8 трлн. руб.) вложено дольщиками.

В текущем году на проектное финансирование застройщиков потребуется сумма в размере 1 трлн руб.

На 1 февраля 2019 года в уполномоченные банки уже поступило порядка 188 заявок от застройщиков для предоставления кредитов со счетами эскроу, некоторые заявки уже одобрены на общую сумму 55 млрд руб..

Дольщиками открыто более 500 счетов эскроу. Из них 114 эскроу-счетов приходится на одну компанию - ГК Талан, реализующую ряд проектов совместно со Сбербанком. 9 из 10 покупателей навали эскроу важным фактором в принятии решения о покупке квартиры.

Одним из недостатков использования счетов эскроу является повышение стоимости недвижимости. При использовании проектного финансирования стоимость недвижимости возрастает примерно на 15%. На примере компании Талан видно, что текущий объем продаж превышает плановые значения и следовательно застройщику пока что нет необходимости снижать стоимость недвижимости. Но даже в случае, если стоимость недвижимости застройщик снизит, то стоимость все равно будет выше как минимум на 10%, чем была бы без использования проектного финансирования.

Помимо повышения стоимости недвижимости, для покупателя недостатком будет то, что права на деньги всех дольщиков застройщик получает, когда сдает дом и выдает ключи первому покупателю. Даже если есть претензии,

например, по качеству отделки новой квартиры, и покупатель пока не хочет ее принимать, деньги все равно уходят застройщику.

Таким образом, покупатель недвижимости в процессе строительства дома получает гарантии возврата денежных средств, в случае банкротства застройщика, но цена за такую гарантию возрастает. В 3 главе дипломной работы были предложены варианты решения недостатков, возникающих при работе с эскроу счетами. Описанные предложения позволяют сократить уменьшение спроса ипотечного кредитования, вызванного повышением цен и повысить доступность ипотечного кредитования.

На основании анализа, составлены рекомендации улучшения процесса ипотечного кредитования с использованием эскроу счетов для повышения покупательской способности на рынке ипотечного жилищного кредитования.

В заключении обобщены результаты научного исследования, сделаны выводы и предложения по теме исследования.