

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«БАШКИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ, ФИНАНСОВ И БИЗНЕСА  
КАФЕДРА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТЕОРИИ

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
ПО ПРОГРАММЕ БАКАЛАВРИАТА

БЕЛОБОРОДОВА ЕЛИЗАВЕТА ГЕННАДЬЕВНА

ПОЛИТИКА БАНКА В СФЕРЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Выполнил:  
Студент(ка) 4 курса очной формы  
обучения  
Направление подготовки (специальность)  
38.03.01 Экономика  
Направленность (профиль)  
Экономика фирмы

Руководитель  
канд. экон. наук, доцент  
Р.Р. Шарафуллина

УФА – 2021

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	3
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ ПОЛИТИКИ БАНКА В СФЕРЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ .....	5
1.1 Современные экономические подходы к трактовке понятия «кредитная политика» .....	5
1.2 Ипотечное кредитование как направление кредитной политики коммерческого банка .....	9
1.3 Организационно-правовые основы механизма банковского ипотечного кредитования в Российской Федерации .....	14
1.4 Сравнительный анализ зарубежных и российской моделей ипотечного кредитования .....	18
2 ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ БАНКА В СФЕРЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ (НА ПРИМЕРЕ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ») .....	24
2.1 Современное состояние и основные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации .....	24
2.2 Анализ технологий ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России»	28
2.3 Оценка качества портфеля ипотечных кредитов банка .....	35
3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ ОТЕЧЕСТВЕННЫХ БАНКОВ НА ОСНОВЕ РАЗВИТИЯ ИХ ТЕХНОЛОГИЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ .....	43
3.1 Основные направления трансформации системы ипотечного кредитования в Российской Федерации .....	43
3.2 Развитие технологий ипотечного кредитования отечественных банков	49
3.3 Совершенствование кредитной политики ПАО «Сбербанк России» в сегменте ипотечного кредитования .....	53
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	59
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	61

## ВВЕДЕНИЕ

Качество современной экономики сегодня отчасти зависит от эффективности работы института ипотечного кредитования, основная задача которого состоит в улучшении жилищных условий граждан.

Ипотечное кредитование несет в себе большую перспективу развития экономики страны, повышает стабильность и эффективность работы всей банковской системы.

Обострившаяся проблема ипотечного кредитования в России при переходе от плановой экономики к рыночной требует решение таких проблем, как: улучшение законодательства в сфере ипотечного кредитования и повышение эффективности инструментов, которые стабилизируют социально-экономическую ситуацию в России.

В вопросах ипотечного кредитования ставится ключевая задача, заключающаяся в решении проблем несбалансированности рынка, которые в основном обусловлены макроэкономической конъюнктурой, а также их можно обосновать зависимостью от динамики уровня доходов населения и их дифференциацией, более того, социально-экономическими условиями регионального и местного уровней. Данные факторы призывают к созданию надежной институциональной основы ипотечного жилищного кредитования, чтобы сохранить финансовую стабильность и увеличить вероятность успешного приобретения жилья в ипотеку гражданами на рынке недвижимости.

Тема работы актуальна недостаточной теоретической и методической разработанностью проблем оптимизации ипотечного кредитования на рынке недвижимости, а также спросом на практику научных разработок по созданию конкурентных отношений на ипотечном рынке.

Цель дипломной работы заключается в научном обосновании теоретических положений и рекомендаций в области практики касательно улучшения кредитной политики банка, которая базируется на совершенствовании его технологий ипотечного кредитования.

Задачи дипломной работы заключаются в следующем:

- изучение сущности и содержания кредитной политики банка на рынке ипотечного кредитования и современных трактовок понятия «кредитная политика»;
- анализ сущности такой сферы кредитной политики как ипотечное кредитование;
- рассмотрение организационно-правовых основ механизма банковского ипотечного кредитования в Российской Федерации;
- проведение сравнительного анализа зарубежных и российской моделей ипотечного жилищного кредитования;
- анализ основных направлений трансформации системы ипотечного кредитования в Российской Федерации;
- составление анализа развития технологий ипотечного кредитования отечественных банков;
- составление рекомендаций и предложений по устранению проблем ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк России» и на отечественном рынке недвижимости.

Объектом исследования в дипломной работе можно считать кредитную политику коммерческих банков в сфере ипотечного кредитования.

Предмет исследования дипломной работы – экономические отношения между коммерческими банками и другими субъектами ипотечного рынка, формирующиеся в процессе создания и реализации ипотечной кредитной политики коммерческого банка.

Дипломная работа обладает практической значимостью, так как предполагает возможность использования сформулированных рекомендаций и выводов в банковской практике в процессе внедрения и реализации мероприятий для повышения качества проводимой кредитной ипотечной политики коммерческого банка.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ ПОЛИТИКИ БАНКА В СФЕРЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

## 1.1 Современные экономические подходы к трактовке понятия «кредитная политика»

Политика государства в области кредитования как элемент общехозяйственной политики страны – это процесс деятельности государства, включающий в себя комплекс денежно-кредитных мероприятий, проводимых ради осуществления необходимых экономических целей и повышения уровня финансовой стабильности страны.

Если говорить о кредитной политике на уровне организации, то ее проведение является одним из факторов качественного строения работы компании на базе ее разработанной стратегии. Именно за приоритеты и задачи компании в сфере кредитования, а также за способ их осуществления, отвечает кредитная политика.

Обязанность кредитной политики состоит не столько в выборе цели предоставления кредитов, сколько в поддержании слаженного механизма осуществления выбранной цели на основе документально оформленной инструкции.

Людьми, непосредственно участвующими в повышении эффективности кредитной политики, являются руководители организации, специализированный отдел по предоставлению кредитов, вице-президент, целью работы которых выступает разработка:

- критерий, которые обязаны выполнять работники организации;
- плана действий для работников ради облегчения принятия стратегического решения;
- стандартов соблюдения качества кредитной политики организации.

Простыми словами, кредитная политика – это совокупность методов и механизмов в едином целом, то есть комплекс целей, стратегий компании в кредитной области и способов их реализации. Страны с рыночной системой экономики, в том числе Россия, осуществляют кредитную политику в целях смягчения экономических спадов и подъемов.

По своей сущности кредитная политика обязана ослаблять кризисы перепроизводства, сдерживать рост цен, стимулировать спрос, поддерживать равновесие платежного баланса, и выполнять многие другие не менее важные задачи.

Первостепенной задачей для государственных банков, кроме определения курса валюты и проведения кредитной политики на практике, встает стремление изменять объем и систему кредитных операций всей банковской системы, участвуя тем самым в экономических процессах страны.

Многие страны с рыночной системой экономики используют самые распространенные методы кредитной политики:

- изменение учетной ставки центрального банка;
- проведение операций на открытом рынке (Центральный Банк продает или покупает определенные виды ценных бумаг);
- варьирование норм обязательных резервов коммерческих банков страны.

К примеру, во время спада хозяйственной деятельности организаций в стране, сокращения потребительского спроса и экономических кризисов государством проводится политика кредитной экспансии.

Кредитная экспансия – это один из методов кредитной политики, который заключается в приумножении прибыльности за счет увеличения масштаба влияния и активизации банковской деятельности путем снижения процентных ставок, выделения льготных кредитов, и других мер стимулирования роста экономики и повышения потребительского и инвестиционного спроса.

Для проведения данных мероприятий Центральный Банк (ЦБ) увеличивает суммы денежных резервов коммерческих банков для активизации банковской

деятельности в сфере кредитных операций. В этом случае происходит снижение учётной ставки процента ЦБ, после чего сокращаются нормы обязательных минимальных резервов в коммерческих банках. Для достижения большей эффективности данной операции государственный банк в дополнение занимается скупкой на рынке ценных бумаг.

В результате, при правильной стратегии ЦБ данные меры способствуют активизации кредитной деятельности коммерческих банков, в первую очередь, с помощью снижения стоимости выдаваемых ссуд, и в итоге на общий рынок поступает больше денег, активизирующих общий спрос и производство.

Несмотря на кажущиеся на первый взгляд большие преимущества кредитной экспансии, многолетний опыт данной кредитной политики в капиталистических странах Запада и США показывает недостаточную эффективность действия.

Кроме того, влечет за собой спад в инвестициях и потреблении, потому что с наступлением периода возвратов полученных займов производственными компаниями и потребителями образовывается эффект «экономической ямки» в процессе развития государства.

Данный эффект тем более негативно усиливается, чем выше был уровень кредитования накануне, что приводит к кризису, который периодически испытывают страны Запада и США.

Выделяют общие и специфические функции политики в сфере кредитования. К первому виду относятся:

- стимулирующая функция – стимулирует верное использование не находящихся в обороте денежных средств;
- коммерческая функция – функция, благодаря которой организация может получать прибыль от своей деятельности;
- контролирующая функция – в данном случае осуществляется контроль за использованием кредитных денежных средств.

Специфические функции – индивидуальные для каждого учреждения цели в области кредитования, которые определяются банковской политикой.

Выделяют два фактора создания кредитной политики банка, проиллюстрированных в таблице 1.

Таблица 1 – Факторы кредитной политики\*

Фактор	Составляющие	Характеристика
Макроэкономические (внешние)	Общее состояние экономики страны, ДКП ЦБ РФ, финансовая политика Правительства России, политическая стабильность, уровень инфляции и процентных ставок, возможности и экономические ресурсы страны	Данные факторы имеют объективный характер, на эти факторы кредитная организация повлиять не может. Общая экономическая ситуация в стране влияет на финансово-банковскую систему и определяет направления государственной ДКП
Микроэкономические (внутренние)	Ресурсная база, стоимость привлечения денежных ресурсов, клиентская база, ликвидность кредитного учреждения, квалификация персонала, его готовность работать с различными категориями заемщиков	Данные факторы могут влиять на кредитную политику организации

\*Выполнено автором по [30, с. 232]

Формируя кредитную политику, компании обязаны четко уяснить для себя, куда направлять свое внимание и работу в области кредитования, организации в этом случае должны стремиться к следующему:

- иметь дело только с надежными клиентами, работа с которыми будет гарантией стабильного дохода фирмы;
- иметь работников только высокой квалификации;
- стимулировать силы сотрудников компании на долгосрочные и достойные отношения с клиентом;
- стремиться к надежности и высокому уровню дохода компании.



При слаженном механизме кредитной политики дают о себе знать следующие положительные моменты:

- существует четкая структура обязанностей и прав сотрудников, а также план их работы;
- работа сотрудников, соответствующая действующей в данное время стратегии компании, осуществляется успешно;
- при хорошо обдуманной кредитной политике сокращаются временные и денежные затраты;
- наличие необходимых требований к работе и высоким знаниям сотрудников [9, с. 470].

Таким образом, кредитная политика коммерческого банка направлена на расстановку приоритетов на рынке кредитования, а также определяет и осуществляет цели кредитования. Кроме того, кредитная организация не должна забывать, что кредитную политику необходимо пересматривать в зависимости от изменений в экономике страны.

## 1.2 Ипотечное кредитование как направление кредитной политики коммерческого банка

Именно политика банка в сфере кредитования делает процесс выдачи займов более структурированным и понятным, прежде всего вооружаясь эффективными методами и способами реализации ставит перед собой стратегические планы и выделяет для себя приоритеты.

Наиважнейшим стратегическим планом и целью кредитной политики, проводимой банком, является размещение его пассивов в кредитные продукты (с целью высокого дохода), придерживаясь при этом определенного уровня кредитного портфеля банка. Значение на шкале качества кредитного портфеля меняется в зависимости от масштаба проблемы задолженности по ссуде [32, с. 380].

Как правило, со стороны кредитора (в данном случае – банка) кредитная политика требует от заемщика определенной надежности, которая в данном случае будет проявляться в качестве его финансовой стабильности, в достаточности его собственного капитала, в ограничении максимальной доли заемных средств в активах и выручке заемщика и в других факторах надежности и платежеспособности. Также некоторые банки имеют определенные предпочтения к роду деятельности заемщика.

Любой коммерческий банк на рынке ипотечного кредитования составляет стратегию дальнейших своих действий по расставлению приоритетов на рынке, а также по созданию, воплощению идей на практике, улучшению процессов кредитования, установлению долгосрочных и выгодных взаимоотношений с контрагентами.

Также для процветания и упрощения ипотечного кредитования банк модернизирует инструменты проводимой политики и совершенствует необходимые механизмы по привлечению долгосрочных ресурсов и системы управления рисками.

При слаженной работе политики жилищного кредитования дают о себе знать следующие положительные тенденции:

- успешная адаптации к условиям внешней среды;
- формирование и реализация политики ипотечного кредитования в соответствии с единой банковской политикой;
- высокий уровень качества по обслуживанию клиентов;
- расширение выбора ипотечных продуктов и повышение их доступности для большего количества клиентов;
- формирование политики жилищного кредитования, оценивая при этом качество кредитного портфеля, учитывая ресурсную базу банка, уровень квалификации персонала.

Одним из самых главных принципов экономического развития является ипотечное кредитование, которое в качестве эффективно применяемого

современного финансового метода обеспечит стабильное поступление инвестиций в экономику России.

Согласно опыту зарубежных стран, жилищное кредитование способно объединить рынки недвижимости, финансовых услуг, фондового рынка и других смежных рынков, а также реформы в промышленном и аграрном секторах экономики.

Кредитор в виде коммерческого банка видит смысл жилищного кредитования в обязательной обеспеченности ее залогом (ипотекой), так как данный процесс гарантирует защиту его деятельности.

Экономисты выделяют понятие ипотеки в широком и узком смыслах:

– имущественный залог в широком смысле – это комплекс экономических и организационно-правовых отношений, которые могут быть связаны с получением и обслуживанием долгосрочного кредита;

– имущественный залог в узком смысле – это вид долгосрочного кредитования в виде залога, ссуды, долга.

Ипотека предоставляет заемщикам больше возможностей в улучшении своей жизни: предприниматель приумножает свободный капитал, который находится в производстве, землевладелец занимается приобретением дополнительных участков земли и увеличивает капитальные затраты на возведение современных производственных построек, а физическое лицо совершенствует свои жилищные условия.

Любой системе свойственно иметь свои функции и принципы, поэтому в системе ипотечного кредитования выделяют следующие характерные функции, представленные в таблице 2.

Таблица 2 – Функции ипотечного кредитования\*

Функция	Сущность функции
Стимулирующая	Повышение платежеспособности спроса на рынках недвижимости и средств производства
Функция перераспределения капиталов	Перераспределение денег из сбережений населения в региональную экономику, которая обеспечит строительство жилья, производство товаров и услуг, и т.д.
Экономия издержек обращения	Экономия времени обращения ссудного капитала приведет к увеличению времени производительного функционирования капитала, тем самым обеспечивая расширение производства в сфере строительства и рост прибылей
Функция финансового левиреджа	Использование заемных ресурсов стимулирует рост доходности собственного капитала (инвестиций)
Экономическая	Создание условий для равенства между ожиданиями населения и их доходами на данный момент. Повышение платежеспособности населения и увеличение темпов экономического роста
Инвестиционная	При грамотном распоряжении инвестиционными средствами увеличивается эффективность работы строительной области и связанными с ней отраслями, создаются дополнительные рабочие места. Ипотечное кредитование – один из ведущих факторов роста ВВП
Рефинансирование	Возможность оформить новый кредит с более низкой ставкой, которым можно погасить имеющийся ипотечный кредит

\*Составлено автором по [30, с. 230]

Как в любой другой системе, функционирование ипотечной схемы осуществляется с помощью объектов и субъектов ипотечного кредитования.

Основные субъекты ипотечного кредитования:

– заемщик – это субъект, который берет под залог в кредит жилую недвижимость, или недвижимость с коммерческой целью, при этом обладая стабильным ежемесячным доходом и денежными средствами, составляющими 20-30 процентов от стоимости объекта залога;

– кредитор – это коммерческая организация (банк), которая заключает с заемщиком кредитный договор после успешного анализа кредитоспособности последнего. Выдача ипотечного кредита выдается только после осуществления заемщиком первоначального взноса. Гарантией осуществления обязательств заемщика могут быть в виде именной ценной бумаги (закладной);

– ипотечное агентство – это один из важных элементов самофинансируемой системы ипотечного кредитования, занимается выкупом у банка закладных и выпуском ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами. Денежные средства, поступающие от продажи ценных бумаг, выдаются новыми кредитами новым заемщикам, тем самым формируя систему рефинансирования ипотечных кредитов [3, с. 65];

– инвесторы – это лица, которые занимаются вложением денежных средств в ипотечные кредиты;

– правительство – это государственный орган, который дает право банку осуществлять свою деятельность в сфере ипотечного кредитования без неоправданных рисков.

Вспомогательные субъекты ипотечного кредитования:

– риелторская компания – это специалист-посредник на ипотечном рынке, который специализируется на поиске объектов, оформлении договоров и подготовке пакета документов, необходимых для предоставления в банк;

– страховая компания – это специалист по снижению рисков для инвесторов и кредиторов, который при этом осуществляет определенные виды страхования, расходы на которые регулярно несет заемщик;

– оценочная компания – это организация, которая устанавливает рыночную и ликвидационную стоимость объекта недвижимости (предмета залога).

Связующим звеном между банком и заемщиком является ипотечный брокер, который к тому же занимается заключением ипотечных сделок [8, с. 288].

Необходимым помощником в регистрации прав на недвижимое имущество является государственный регистратор, к которому обращаются за регистрацией сделок купли-продажи, документированием перехода прав собственности и регистрацией договора ипотеки.

При наличии в семье несовершеннолетнего ребенка, родители, оформляя ипотеку, могут обратиться в органы опеки и попечительства для защиты прав своих несовершеннолетних детей.

Выделяют следующие основные отличительные черты ипотечного кредитования:

- при ипотечном кредите возможна передача предмета залога заемщику, когда другие виды банковской ссуды могут не обеспечиваться залогом. Есть возможность компенсировать неуплату займа заемщиком за счет вырученной суммы с реализации предмета залога;
- львиная доля ипотечных кредитов обладает целевым назначением – их используют в целях финансирования приобретения, постройки, перепланировки жилых и производственных помещений и для пользования земельными участками;
- государственное оформление договора и нотариальное удостоверение;
- возможность пользования земельными участками, на которых была приобретена ипотека здания или сооружения;
- сравнительно большие сроки (от 10 до 30 лет) и объемы обязательств, в отличие от обычных видов залога [33, с. 27].

Важной миссией развития долгосрочного жилищного кредитования является формирование системы обеспечения финансово доступным жильем граждан со средними доходами, которая кроме того будет строиться на рыночных принципах приобретения жилья и на свободном от монополизма ипотечном рынке и формироваться на базе личных денежных средств заемщиков и долгосрочности ипотеки.

Из всего вышесказанного можно отметить, что на ипотечное кредитование есть большой спрос как со стороны граждан, так и со стороны экономики страны, так как данная сфера банковского кредитования сейчас является перспективным направлением, на развитие которого следует делать упор государству.

### 1.3 Организационно-правовые основы механизма банковского ипотечного кредитования в Российской Федерации

Формирование системы ипотечного кредитования не обходится без функционирования государства в области становления законодательной базы в нормативном регулировании процесса. Данные процессы правительство осуществляет в целях сокращения финансовых рисков участников и доступности ипотеки для жителей страны.

Роль государства в ипотечной сфере заключается в формировании правовой базы для более эффективного процесса ипотечного кредитования, внедрении инструментов социальной защиты заемщика, осуществлении налоговой политики, разработке и развитии специализированных институтов для организации рынка.

Во многом уровень и перспективы развития ипотечного кредитования определяет макроэкономическая ситуация в стране. Такие экономические факторы как гарантия экономического роста (увеличение реальных доходов населения, сокращения уровня инфляции и размера процентной ставки), стабильная экономика в стране являются фундаментом в построении эффективной деятельности ипотечной системы.

Выделяют следующие сферы, в которых правительство стимулирует ипотечное кредитование:

- развитие правовой основы и нормативной базы;
- сокращение рисков при долгосрочном кредитовании с целью повышения прибыльности и привлекательности данного кредитования для банков;
- формирование ипотечной системы, включающей возможность ипотечных займов на вторичном рынке, которые выдаются кредитным организациям для обеспечения уровня ликвидности данных организаций;
- дополнительные методы по мотивации к участию банков в ипотечном жилищном кредитовании (поощрение банков в распоряжении средствами безвозмездных субсидий, которые предоставляются гражданам на приобретение жилья);

– оказание помощи семьям с доходами ниже среднего уровня путем предоставления субсидий на оплату первого взноса при приобретении ипотеки на жилье;

– стимулирование компаний с долгосрочными ресурсами к инвестициям своих средств в ценные бумаги, обеспеченные ценными кредитами [7, с. 138].

Выделяют следующие положения нормативно-правовой базы ипотечной системы РФ:

– ГК РФ (в ред. От 31.01.016 N 7-ФЗ);

– Конституция РФ от 12.12.1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020;

– ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ (ред. От 30.12.2020);

– ФЗ РФ «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 г. N 152-ФЗ (ред. От 03.04.2020 г.);

– ФЗ РФ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» от 20.08.2004 г. N 117-ФЗ (ред. От 07.03.2017 г.) – формирует организационные, экономические, правовые и социальные основы накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих;

– ФЗ РФ «О жилищных накопительных кооперативах» № 2015-ФЗ от 22.12.2004 г. с изменениями и дополнениями от 27.06.2019 г. – устанавливает правовые, экономические и организационные основы деятельности жилищных накопительных кооперативов по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение и строительство жилых помещений;

– ФЗ РФ «Жилищный кодекс РФ» № 188-ФЗ от 29.12.2004 г. (ред. От 30.12.2020) с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 02.01.2021 г.;

– ФЗ РФ «О кредитных историях» от 30.12.2004 г. N 218-ФЗ (ред. От 31.07.2020 г.);

– ФЗ РФ «О кредитной кооперации» № 190-ФЗ от 18.07.2009 г. (ред. От 13.07.2020 г.) – устанавливает правовые, экономические и организационные



основы формирования и деятельности кредитных потребительских кооперативов различных видов и уровней и иных объединений потребительских кооперативов;

– Постановление Правительства РФ «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» от 11.01.2000 (ред. От 08.05.2002 г.).

ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» устанавливает право залогодержателя в удовлетворении своих денежных требований к заемщику по обязательству, обеспеченному ипотекой, за счет стоимости заложенного недвижимого имущества со стороны должника [2].

Согласно закону РФ для действительности договора «Об ипотеке (залоге недвижимости)» обязательно наличие нотариального удостоверения и государственной регистрации. После оформления государственной регистрации права на недвижимое имущество вносят в Единый государственный реестр, далее орган регистрации выдает закладную заемщику.

Закладная – это именная ценная бумага, которая предоставляет право на исполнение денежного обязательства по ипотеке и не требует предоставления иных доказательств существования данного обязательства.

Согласно закону, закладные имеют свойство обращения, что означает право кредитора в передаче своих прав другому лицу. После чего последний берет на себя права и обязательство по ипотеке прежнего кредитора по данному договору. Также есть возможность залога закладной в виде передачи последней заемщику, или без ее передачи в обеспечение обязательства по ипотечному договору (или иного обязательства) [2].

В итоге, с помощью ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в обороте появилось понятие закладная, как новый тип ценных бумаг.

Основная цель функционирования ФЗ РФ «Об ипотечных ценных бумагах» заключается в стимулировании развития ипотечной системы и в формировании методов привлечения денежных средств для ипотечного кредитования, то есть в создании специализированных ипотечных ценных бумаг.

Последние увеличат доступность долгосрочных финансовых ресурсов для заемщиков. А надежность данных бумаг (благодаря залогов недвижимости) предлагает умеренно низкие проценты по сравнению с процентами, которые предоставляет банк [1].

Несмотря на довольно надежную систему ипотечных ценных бумаг, обеспеченную законом, из-за сложности системы не стоит рассчитывать на стремительное развитие рынка ипотечных сертификатов участия.

В недалеком будущем объемы облигаций с ипотечным покрытием на рынке ценных бумаг грозят своим увеличением и их эмитентами станут коммерческие банки.

Кроме того, не будем переоценивать рост рынка ипотечных облигаций, так как крупные банки в привлечении средств могут ограничиться эмиссией обычных облигаций, когда другим банкам придется прибегнуть к размещению ипотечных облигаций с высоким процентом, что по природе данных бумаг им не характерно.

Об успехе развития можно будет говорить в скором будущем про ипотечных агентов, если их учредителями будут государственные органы или агентства по ипотечному кредитованию [35, с. 157].

В заключении нужно подытожить, что регулирование отношений в области залога недвижимости не обойдется без закона «Об ипотеке», так как данный источник права может содержать иные правила, чем в ГК РФ в области ипотечного залога, в чём и состоит его преимущество перед Гражданским кодексом о залоге.

#### 1.4 Институт ипотечного кредитования: сравнительный анализ зарубежных и российской моделей

Каждая страна имеет отличительные качества своих систем и элементов процесса ипотечного кредитования, причиной чего служит разный уровень

экономического развития стран и разные показатели финансово-кредитной системы.

«Несмотря на огромное разнообразие выделяемых классификаций моделей ипотечного кредитования, в данной работе в качестве критерия классификации моделей мы возьмем процесс формирования жилищного кредитования:

- автономная сбалансированная модель (контрактно-сберегательная, ссудо-сберегательная);
- усеченно-открытая модель (одноуровневая, традиционная);
- расширенно-открытая модель (двухуровневая, модель вторичного ипотечного рынка)» [23, с. 26].

Начнем свой анализ с первой модели ипотеки, называемой также контрактно-сберегательной, которая своим процессом функционирования схожа с принципом работы немецких «частных стройсберкасс». Данная модель популярна в Германии, где она пользуется большим успехом у местных граждан.

«Сущность процесса деятельности ссудо-сберегательной автономной модели состоит в следующем: еще не купив квартиру, заемщик согласно сроку 2-10 лет реализовывает денежные накопления в специальных банках или сберкассах. После накопленной суммы денег в размере 45% от цены недвижимости заемщик имеет право на государственную дотацию, составляющую 10% стоимости жилья. Кроме того, покупатель получает льготный кредит на срок 10-15 лет, предоставляемый с целью выплаты оставшейся части стоимости жилья.

Сегодня строительство каждой второй единицы недвижимости в Германии спонсируется не без участия контрактно-сберегательной модели жилищного кредитования» [23, с. 27].

Успех в применении немецкой модели ипотечного кредитования оправдывает стабильная и надежная германская экономика, на основе чего данная модель ипотеки вызывает высокий спрос граждан.

«Если рассуждать о вероятности успеха внедрения данной автономной модели в РФ, то в наши дни ее результаты не соответствуют ожиданиям, так как смысл данной модели состоит в ограниченности привлекаемых средств объемами сбережений вкладчиков, а сбережения и свободные финансовые средства иных юридических и физических лиц не учитываются» [10, с. 39].

В основном ипотечные коммерческие организации самостоятельно определяют объем кредитов, которые предоставляют заемщикам, кроме того ипотечная ставка находится в прямой зависимости от экономического состояния страны.

«Вторая рассматриваемая нами модель ипотечного кредитования – усеченно-открытая, многофункциональная система жилищного кредитования, так как совмещает в себе функции кредитора, эмитента, а также управляющей компании по обслуживанию ипотечных ссуд закладных листов в ипотечном банке.

Успехом данная система ипотеки пользуется в странах с развитой рыночной экономикой и недостаточно развитым фондовым рынком за счет своей легкости в применении» [28, с. 3].

Высокий спрос на усеченную модель возникает в таких странах как Великобритания, Испания, Израиль, Франция и других странах Европы. Такие страны как Австралия и Южная Америка не менее удачно практикуют усеченно-открытую модель ипотеки. В качестве развивающихся стран, пользующихся данной системой выделим Болгарию, Польшу и Венгрию.

«В конечном итоге, усеченно-открытая модель – это полностью рыночная система ипотечного кредитования, которая в России не сможет прижиться, имея важный недостаток для внедрения в нашей стране. В данной модели ипотечная ставка находится в прямой зависимости от финансовой стабильности и экономической конъюнктуры страны. Именно эта зависимость сильно влияет на масштаб и эффективность работы ипотечных кредитных организаций и в благоприятные и в неблагоприятные периоды развития страны» [33, с. 102-103].

Рассмотрим модель ипотечного кредитования, которая носит название расширенно-открытой, называемой также еще моделью вторичного ипотечного рынка и «американской моделью ипотечного кредитования», которая предполагает двухуровневую модель рынка.

«Процесс работы данной системы заключается в одобрении банком жилищного кредита заемщику, за что последний в течении определенного периода времени обязан платить кредитной организации фиксированную сумму денежных средств. В этой ситуации обязательство заемщика обеспечивается залогом приобретаемой недвижимости.

Банк делает выбор в пользу определенного ипотечного агентства и выдает данной организации кредит и обязательства по его обеспечению. Полагаясь на требования инвесторов к прибыльности финансовых инструментов, агентство фиксирует размер ипотечной ставки» [33, с. 103].

Принцип работы ипотечного агентства при использовании расширенной модели ипотеки заключается в компенсации банку денежных средств, которые до этого были уплачены заемщику. После данной процедуры банк полученные ежемесячные выплаты заемщика за вычетом своей прибыли переводит в агентство.

«Первая страна по масштабу использования расширенной открытой модели ипотеки является США на основании того, что эта модель здесь сложилась исторически. Предоставлением жилищных кредитов в США занимаются взаимно-сберегательные банки, ссудо-сберегательные ассоциации и банки регионального масштаба» [15, с. 114].

«В осуществлении американской системы ипотеки участвуют на рынке ипотечные кредиты более дешевых и долгосрочных средств, которые используют страховые компании и пенсионные фонды. Этот процесс является формированием фундамента долгосрочных кредитных ресурсов, тем самым разрешая эту важнейшую проблему жилищного финансирования» [4, с. 83-84].

Для положительного результата от внедрения расширенно-открытой модели ипотеки необходимо наличие таких факторов, как разветвленная

инфраструктура ипотечного рынка и функционирование на рынке внешних инвесторов.

Сравнительная характеристика моделей ипотечного кредитования в зарубежных странах представлена в таблице 3.

Таблица 3 – Сравнительная характеристика моделей ипотечного кредитования в зарубежных странах\*

Критерии оценки	Сбалансированно-автономная	Усеченно-открытая	Расширенно-открытая
Страны – представители рассматриваемой модели	Германия	Великобритания, Израиль, Испания	США
Сущность	Заемщик в течении определенного времени делает взносы в сберкассы. После накопления денежных средств в размере 45% от стоимости жилья, гражданин получает право на заселение и в течении следующих 10 лет оплачивает оставшуюся стоимость недвижимости	Ипотечный кредит имеет разные источники финансирования. Ипотечная ставка напрямую зависит от экономического состояния в стране	Кредит предоставляется гражданину на основании его платежеспособности и кредитной истории
Достоинства	Существующие размеры процентных ставок не зависят от состояния кредитно-финансового рынка	Относительная простота ипотечного кредитования в рамках данной модели объясняет широкое распространение в странах Европы	Львиная доля ценных бумаг, обеспечивающих приток кредитных ресурсов в систему, имеют доходность и срок погашения
Недостатки	Ограниченность источников финансирования кредита только средствами вкладчиков	Сильная зависимость ипотечных ставок от состояния кредитно-финансового рынка страны	Подходит только для стран с устойчивой экономикой, так как из-за своей открытой формы модель подвержена влиянию состояния кредитно-финансового рынка

\*Выполнено автором по [28, с. 4]

«На базе рассмотренных моделей ипотеки сделаем анализ принципов функционирования систем иностранного жилищного кредитования:

– защита и поддержка интересов кредитора и заемщика в отношениях жилищного кредитования. За выполнением данного принципа следят страховые компании и специальные государственные программы;

– расширение доступности ипотечных кредитов среднестатистическому гражданину. Отдельные категории населения могут пользоваться льготными правилами погашения ипотеки;

– создание приоритетов в кредитной сфере для компаний, специализирующихся на ипотеке, так как существование и деятельность таких организаций формирует рынок жилья;

– повышение эффективности деятельности государства в ипотечных отношениях в целях контроля за деятельностью ипотечных организаций. Для осуществления этого принципа государство практикует налоговую политику в этой области» [34, с. 85-91].

В заключении сделаем вывод, что ипотека – это тип имущественного залога, обеспечивающий исполнение денежного обязательства заемщиком перед кредитором.

## 2 ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ БАНКА В СФЕРЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»

### 2.1 Современное состояние и основные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации

Сегодня для успешного развития российского финансового рынка появляются и укрепляют свое положение на рынке финансовые институты. Кроме того, одно из ключевых позитивных качеств коммерческого банка заключается в его универсальности и способности банка специализироваться во всех банковских и небанковских операциях, так как данные мероприятия – это источник дохода коммерческого банка.

Особенно стоит отметить такой прибыльный вид деятельности банка, как ипотечное кредитование, рынок которого за последнее время представляет собой актуальную проблему в РФ. Прежде всего, такая критическая ситуация складывается за счет сравнительно высоких процентных ставок, и соответственно, из-за большой суммы переплаты по ставке ипотечного кредита, что не позволяет большинству граждан оформить ипотеку. В данном случае здесь также важен такой фактор, как неофициальная работа многих граждан, который тоже не позволяет оформить им кредит.

Проанализируем фрагмент развития ипотечной системы из истории России. Уже в 1993 году правительство положило начало решению жилищной проблемы: была принята государственная целевая программа «Жилище», которая наряду с другими видами государственной жилищной политики предусматривала ипотечное кредитование.

Март 2017 года показал нам значительное снижение процентных ставок всеми крупными банками-кредиторами, именно за счет программы банков по субсидированию ставок российская ипотечная система достигла рекордного уровня в развитии в 2017 году.



Аналитическая компания «Метриум Групп» установила, что причиной количественного роста рынка ипотеки послужило сокращение средней ставки по кредиту с 11,54% до 9,79%. Никогда прежде российским гражданам не удавалось заставить в своей стране столь выгодную ипотеку. Последний рекордный случай произошел в ноябре 2011 года, когда ставка составила 11,40%.

В 2017 году российским гражданам было выдано кредитов на сумму в 2 трлн. рублей, тем самым составив долю годового ВВП России в 2,2%.

Рассмотрим итоги работы ипотечных банков за 2020 год, которые опубликовало российское кредитное рейтинговое агентство АО «Эксперт РА» [26].

Объемы выдаваемых ипотечных кредитов в банках за 2020 год представлен в таблице 4.

Таблица 4 – Объемы выдаваемых ипотечных кредитов в банках за 2020 год, млн. руб.\*

Название банка	Объем выданных ипотечных кредитов, млн. руб.	Прирост, % (2020/2019)
ПАО «Сбербанк России»	2 080 196	61,9
Банк ВТБ (ПАО)	935 544	38,5
АО «Россельхозбанк»	175 188	96,3
АО «АЛЬФА-БАНК»	166 122	80,9
ПАО Банк «ФК Открытие»	144 897	57,5
ПАО РОСБАНК	107 447	40,2
ПАО «Промсвязьбанк»	93 193	45,0
АО «Райффайзенбанк»	68 929	18,7
АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)	41 417	-20,2
ПАО «БАНК УРАЛСИБ»	38 238	29,8

\*Составлено автором по [26]

Как и в предыдущие года Сбербанк и ВТБ заняли 1 и 2 места соответственно. Из таблицы видно, что объем ипотечных кредитов Сбербанка в 2,2 раза превышает объем выдачи ВТБ.

Несмотря на упомянутые негативные факторы, такие как: сравнительно высокие процентные ставки, большой первый взнос и стагнирующие доходы граждан, не стоит забывать, что ипотечная система на российском рынке

функционирует сравнительно недавно, но уже имеет большие перспективы развития и неплохие результаты.

Объемы выдаваемых ипотечных кредитов в банках за 2016-2020 годы представлены в таблице 5.

Таблица 5 – Объемы выдаваемых ипотечных кредитов в банках за 2016-2020 годы, млн. руб.\*

	Объем, млн. руб., 2016 г.	Объем, млн. руб., 2017 г.	Объем, млн. руб., 2018 г.	Объем, млн. руб., 2019 г.	Объем, млн. руб., 2020 г.
ПАО «Сбербанк России»	722 000	1 082 413	1 560 204	1 280 955	2 080 200
Банк ВТБ (ПАО)	293 687	376 736	672 292	675 440	935 544
Газпромбанк	47 848	79 821	149 408	112 405	119 046
АО «Россельхозбанк»	65 758	73 323	128 004	89 251	175 188
АО «Райффайзенбанк»	36 972	59 000	63 441	58 213	68 929

\*Составлено автором по [11]

Согласно данным, опубликованным РУСИПОТЕКА, и представленным в таблице 5 и на рисунке 1, с каждым годом по всем банкам в целом наблюдается постоянный положительный рост объема выдаваемых ипотечных кредитов. Небольшое снижение данного показателя произошло в 2019 году, когда такие банки как Сбербанк, Газпромбанк, Россельхозбанк, Райффайзенбанк снизили объемы выдачи кредитов.

Объемы выдаваемых ипотечных кредитов в банках за 2016-2020 годы представлены на рисунке 1.



Рисунок 1 – Объемы выдаваемых ипотечных кредитов в банках за 2016-2020 годы, млн. руб.\*

\*Составлено автором по [11]

Резкое увеличение объемов кредитования банками в 2020 году произошло не столько из-за роста количества выданных кредитов, сколько за счет роста средней суммы кредита, анализирует аналитический центр Банки.ру.

Также можно пронаблюдать конкуренцию между банками в ипотечной сфере, что очень важно для стимулирования развития – внедрения новых ипотечных программ, продуктов, снижения процентных ставок.

В целом вырисовывается положительная картина развития ипотечного жилищного кредитования, так как ее предмет является единственной дорогостоящей, а значит и оборотоспособной собственностью граждан РФ.

В основном к приобретению недвижимости в кредит прибегают граждане со стабильными ежемесячными доходами и денежными накоплениями. Такие принципы у субъектов РФ привились российскими банками-кредиторами.

Залогодержатель тщательно проверяет платежеспособность потенциального залогодателя, что называется процессом андеррайтинга, с целью узнать, насколько гражданин будет финансово стабилен в ежемесячном платеже за ипотеку. Банковское правило гласит: выплата кредита не должна содержать больше 30% личного ежемесячного дохода заемщика. В противном случае потенциальный заемщик не сможет стабильно выплачивать кредит, когда банк заинтересован в гарантии полной выплаты своей ссуды.

Ради своей гарантии кредитор, рассчитывая платежеспособность, вычитает из дохода потенциального заемщика все обязательные платежи, которые последний указал в анкете и справке: алименты, подоходный налог, взносы, компенсация ущерба, погашение задолженности и другие. После чего банк подбирает тот объем кредита, который подойдет заемщику.

Другими негативными факторами, ограничивающими возможность стабильной выплаты долга по ипотечному кредиту, являются большие колебания курса валют и ослабление рубля, что касается валютных заемщиков.

Имея ввиду данную проблему, Правительство России разработало специальную государственную политику помощи, теперь валютные заемщики получают поддержку, имея сложную финансовую ситуацию, для чего должны будут предоставить перечень документов, подтверждающих нуждаемость.

Одной из ряда причин просроченной задолженности также является рост инфляции при неизменной заработной плате – уровень:

- в 2017 году – 2,5%;
- в 2018 году – 4,3%;
- в 2019 году – 3,0%;
- в 2020 году – 4,9% [20].

По этой причине также возникает беспокойство за ипотечную систему у многих участников данного сегмента рынка.

До 2015 года надежды заемщиков на стабильное развитие ипотечной сферы росли, так как ипотечные заемщики в то время считались надежными кредиторами, активно наращивающими кредитный портфель.

Между тем, конец 2015 года неприятно удивил участников рынка ухудшением макроэкономической ситуации, когда резко возросла ключевая процентная ставка с 10,5% до 17%. Данный фактор повлек за собой отказ от ипотеки большей части населения, что вызвало замедление темпов роста рынка.

Надеясь на улучшение макроэкономической ситуации в России в 2021 году, следует надеяться на снижение объемов просроченной задолженности, а соответственно, на наращивание объемов данного сегмента рынка.

## 2.2 Анализ технологий ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России»

Стоит провести краткий анализ общей характеристики Сбербанка. Датой рождения ПАО «Сбербанк России» можно считать 12 ноября 1841 года – днем, когда российский император Николай 1 подписал указ об учреждении в России сберегательных касс. Это Публичное акционерное общество, а также коммерческая организация, которая состоит в числе крупных российских коммерческих банков России и стран СНГ.

На май 2021 года ПАО «Сбербанк России» обладает большой филиальной сетью численностью в 11 территориальных банков, более 14 200 подразделениями в 83 субъектах РФ. Также сравнительно недавно внедрили удаленные каналы обслуживания: развиваются такие приложения, как «Сбербанк Онлайн» и «Мобильный банк», «ДомКлик», в которых происходит расширение клиентской базы.

На сегодняшний день Сбербанк расширяет границы своей деятельности, оказывая услуги и за рубежом. Ранее зона международного присутствия ограничивалась странами СНГ, но сейчас представительства Сбербанка распространяются в Центральной и Восточной Европе (Sberbank EuropeAG) и в Турции (DenizBank).

Как для всей России, для Сбербанка ипотека – одно из стратегических направлений развития, которое требует продолжительного функционирования на ипотечном рынке, несмотря на недостаточные объемы выдач из-за сокращения спроса. Эта проблема сейчас решается методом субсидирования ипотеки с помощью снижения процентных ставок.

Одним из способов субсидирования выступает с 2020 года федеральная программа под названием «сельская ипотека в Башкирии», которая продлится до 2022 года и по задумке должна улучшить жилищные условия граждан и способствовать притоку молодых семей в сёла, посёлки, деревни, хутора, ПГТ. Омоложение данных локаций будет стимулировать рост экономики и улучшит жилищные условия нуждающихся в этом граждан.

Отличительные преимущества данной программы заключаются в сравнительно низкой процентной ставке – не более 3% и достаточно низком первоначальном взносе – 10%.

Данная государственная программа «Комплексное развитие сельских территорий» финансируется Минсельхозом РФ, который для функционирования по РБ отобрал две кредитные организации: Сбербанк и Россельхозбанк [24].

Одним из важных признаков успешного развития ипотеки считаются большие объемы выданных кредитов, их количество и ипотечные ставки.

Условия для одобрения ипотечного кредита заемщику в Сбербанке на 2021 год следующие:

- заполненная заявительная анкета;
- необходимые документы;
- передача пакета документов в филиал Сбербанка на рассмотрение;
- ожидание вердикта Сбербанка о предоставлении кредита;
- оформление документов по выбранному объекту недвижимости;
- оформление и подписание кредитного договора и договора обеспечения, оформление страховки на предметы залога [6].

«Средние ставки на покупку вторичного жилья в России в июне 2020 года составили 8,46% и продолжают снижаться», о чем информирует аналитический центр ДОМ.РФ [21].

На сегодня в Сбербанке для новостройки средняя базовая ставка составляет 8%, для готовой недвижимости – 8,1% с учетом ряда условий и для некоторых клиентов.

Данная процедура снижения процентных ставок способствует увеличению спроса со стороны населения, а со стороны банка стимулирует расширение клиентской базы и увеличение присутствия на российском строительном рынке.

Кроме того, произошло снижение минимально допустимого первоначального взноса, который теперь составляет 10% по многим банковским программам.

На пользование данными преимуществами может рассчитывать только категория платежеспособных граждан, добросовестно выполняющих все свои обязанности.

Предложение Сбербанка в качестве Домклик позволяет заемщику экономить много времени на совершение сделки между залогодателем и залогодержателем, теперь оформление ипотеки в электронном виде совершается гораздо быстрее, за что еще заемщик может получить скидку в размере 0,1% на процентную ставку.

На сегодняшний день Сбербанк предлагает ряд ипотечных программ [12]:

1. Кредит на любые цели под залог недвижимости. На срок от 1 года до 20 лет по ставке от 10,4% выдается кредит на недвижимость, стоимостью от 500 тыс. руб. до 10 млн.руб.

2. Ипотека с государственной поддержкой для семей с детьми. Льготная программа, согласно которой семья, ожидающая пополнение с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года вторым или третьим ребенком, может получить кредит от 0,1% на первый год, от 7 до 12 лет действует базовая ставка в размере 4,7%, после чего активизируется стандартная ставка 9,5%. Также в этом случае необходимо внести первый взнос в размере 15% и личное страхование.

3. Приобретение строящегося жилья (первичное жилье). Оформление кредита у застройщика, аккредитованного Сбербанком, дает возможность заемщику получить льготную ипотеку со ставкой от 4,1% до 30 лет с первым взносом от 10% суммой кредита от 300 тыс.руб.

4. Ипотека на новостройки от 0,1%. Действует скидка до 4 п.п. при покупке новостройки у участников спецпрограммы банка в рамках проекта с эскроу, строительство которых финансируется банком. Это программа скидок по ипотеке от застройщиков при строительстве с эскроу и проектным финансированием банка.

5. Приобретение готового жилья (вторичное жилье). Ставка данного кредита составляет от 7,3%, первый взнос – от 10%, выдается кредит на срок до 30 лет.

6. Ипотека плюс материнский капитал. Возможность оплатить первый взнос или его часть материнским капиталом при приобретении новостройки или вторичного жилья, сумма недвижимости должна составлять от 300 тыс. руб., срок кредита до 30 лет при годовой ставке от 4,1%.

7. Рефинансирование ипотеки и других кредитов. Функционирует с целью снижения ежемесячного платежа по ипотеке и другим кредитам при переводе их в Сбербанк. Сумма должна составлять от 300 тыс.руб. до суммы в зависимости от цели на срок до 30 лет при ставке от 7,9%.

8. Господдержка 2020. Банком выдается ипотека по льготной ставке от 6,1% на приобретение жилья в новостройке (от 0,1% на первый год) на срок до 20 лет с первым взносом от 15% с условием, что сумма будет составлять от 300 тыс.руб. до 12 млн.руб. в Москве и до 6 млн.руб. в других регионах РФ.

9. Загородная недвижимость. Данная программа направлена на оформления кредита с целью приобретения или строительства дачи и других строений потребительского назначения, сумма которого должна составлять от 300 тыс.руб. до 75% от недвижимости. Кредит выдается на срок до 30 лет со ставкой от 8,0% при первом взносе от 25%.

10. Строительство жилого дома. Кредит оформляется на строительство жилого дома, сумма которого составляет от 300 тыс. руб. до 75% от стоимости недвижимости по ставке от 8,8% на срок до 30 лет при первом взносе от 25%.

11. Военная ипотека. Данной ипотекой могут воспользоваться только военнослужащие, которые могут приобрести недвижимость суммой до 3,141 млн.руб. сроком до 25 лет по ставке 7,9%. Кроме того, государство предоставит денежные средства на первый взнос и на ежемесячные платежи на полный срок прохождения военной службы.

12. Гараж или машино-место. Ипотека на приобретение или строительство гаража, или гаража с земельным участком, на приобретение машино-места с первым взносом от 25% на срок до 30 лет по ставке от 8,5%.



13. Реструктуризация кредитов. Теперь у заемщиков с временными финансовыми трудностями есть возможность реструктурировать свою задолженность.

14. Сельская ипотека. Возможность у заемщика оформить ипотеку до 31 декабря 2022 года под 2,7% годовых для получения жилья в селе. Первый взнос составляет от 15% со сроком от 1 года до 25 лет.

При оформлении ипотеки в Сбербанке на жилье в новостройке действует процентная ставка от 4,1%, но окончательная ставка формируется с помощью надбавок к процентной ставке:

- +0,3% при отказе от «Сервиса электронной регистрации»;
- +0,4% при первом взносе до 20%;
- +0,5% для клиента, не получающего зарплату на счет карты или вклада в Сбербанке;
- +0,3% для клиента, не подтвердившего доход и занятость (при условии первого взноса от 50%);
- +1% при отказе от страхования жизни и здоровья заемщика в соответствии с требованием банка.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 23 апреля 2020 года № 566, государство утвердило правила возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам РФ в 2020 году.

Данная практика осуществлялась из целей санитарно-эпидемиологического благополучия российских граждан во время распространения новой коронавирусной инфекции.

Как говорится в документе – «Недополученные доходы возмещаются кредиторам по кредитам, предоставленным с 17 апреля 2020 г. по 1 ноября 2020 г., в пределах средств, выделенных АО «ДОМ.РФ» для этой цели из федерального бюджета» [21].

Ипотечные рублевые кредиты со ставкой не более 6,5% будут субсидироваться из федерального бюджета. Кроме того, ставка 6,5% сохранится

на весь срок кредита, а государство возмещает разницу между ставкой 6,5% и рыночной ипотечной ставкой при условии, что минимальный первый взнос составляет 20%, а стоимость кредита не более 3 млн.руб. в регионах России кроме Москвы и Санкт-Петербурга.

Возмещение недополученных средств осуществляется ежемесячными выплатами за период с даты выдачи кредита до даты окончания срока действия договора.

Данная программа позволила обеспечить выдачу до 250 тыс. новых жилищных кредитов, дополнительно привлекла в сферу жилищного строительства не менее 900 млрд. руб. и помогла гражданам в улучшении жилищных условий.

Также хорошим подспорьем для семей, где родился третий или последующий ребенок после 1 января 2019 года, является субсидия государства в размере 450 тыс.руб. для погашения кредита полностью или частично.

В 2020 году на выплату такой финансовой помощи было направлено более 9,5 млрд.руб. А с учетом выплаты маткапитала семье, в которой родился первый ребенок, общая сумма жилищной поддержки многодетной семьи составляет более 1 млн. руб.

Решив взять ипотеку, залогодержатель заключает кредитный договор с залогодателем на покупку жилой недвижимости. В ипотечном договоре обязательно должна быть информация о предмете ипотеки, его оценке, размер и сроки исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

Ипотечное страхование является неотъемлемой частью оформления жилищного кредита. Бывают три типа ипотечного страхования:

1. Страхование залогового имущества. Обязательный тип страхования, без которого банк не выдает ипотеки. Так как в период ипотеки недвижимость фактически принадлежит банку, он и подстраховывается таким образом за счет заемщика и гарантирует ее сохранность.

2. Титульное страхование – гарантирует сохранность прав на недвижимость. При встрече с мошенником, который продает одну квартиру

нескольким заемщикам, заемщику с титульным страхованием будет выплачена равноценная компенсация за потерянное право обладания собственностью. Применяется не всеми банками и не на весь срок кредитования.

3. Страхование заемщика, его жизни и здоровья. Некоторые банки требуют его в обязательном порядке, другие по желанию заемщика. Этот тип страхования обеспечит в случае непредвиденных житейских ситуаций возможность погасить ипотеку.

Размер страховки зависит от ряда факторов: от выбора страховой компании, от типа залогового имущества, возраста и здоровья заемщика, рода деятельности, и т.д.

Сейчас в Сбербанке можно оформить страхование жизни и недвижимости онлайн на ДомКлик, также появилась возможность приобрести страховой полис на весь срок кредита, что позволит больше не обращаться в страховую компанию или в банк для оформления нового полиса.

Кроме того, преимуществами полиса на весь срок являются: сниженная процентная ставка (сохраняется на весь срок кредита), защита от неустоек и повышения ставки, полис страхования с широким покрытием страховых рисков.

Таким образом, одним из важных факторов развития ПАО «Сбербанк России» является адаптация к условиям современного рынка недвижимости и к существующей отечественной законодательной базе. В целом, в ипотечном кредитовании физических лиц ПАО «Сбербанк России» видит доходный вид бизнеса, который не собирается уступать другим кредитным организациям.

### 2.3 Оценка качества портфеля ипотечных кредитов

При оценке эффективности работы коммерческого банка стоит серьезно подойти к анализу качества кредитного портфеля, как к одному из главных показателей работы банка.

«Кредитный портфель – это совокупность остатков задолженности по основному долгу по активным операциям на определенную дату» [14, с. 211].

Коммерческий банк, регулярно занимаясь управлением своего кредитного портфеля, достигнет повышения рентабельности организации, одновременно сокращая риски своего предприятия.

Сохраняя позицию на достаточно высоком уровне по качеству своего кредитного портфеля, в банке будет гарантирована максимально допустимая процентная доходность кредитных мероприятий при существовании возможного уровня ликвидности и кредитного риска.

Кредитный портфель сочетает в себе ряд составляющих, одним из важных считается портфель проблемной ссудной задолженности, который отражает совокупность всех проблемных кредитов коммерческого банка [14, с. 209].

Необходимым условием для выявления результативности кредитной деятельности банка является проведение диагностики кредитной политики с применением анализа кредитного портфеля. Такой показатель, как кредитный портфель позволяет определить уровень разработанности и внедрения кредитной политики банка. Основываясь на уровень качества кредитной политики, создаются ограничения кредитования по срокам, секторам, категориям заемщиков, и т.д., из чего следует необходимость в соответствии структуры кредитного портфеля заданным величинам. Кроме того, повышение уровня качества кредитного портфеля нуждается в регулярном анализе последнего.

Такие термины как «кредитная политика» и «кредитный портфель» связаны тем, что повышение качества кредитного портфеля повлечет за собой результативность кредитной политики, и соответственно приведет к выводу о кредитной деятельности банка в целом [29, с. 103].

В конце 2019 года результаты кредитования юридических и физических лиц в номинальном выражении показали прирост на 6,5%, что в абсолютном выражении составило 3,2 трлн. рублей прироста до 51,4 трлн. рублей на 1 января

2020 года. На ссуды, выданные физическим лицам, приходится 17,7 трлн. рублей, в то время как ссуды на корпоративные кредиты составили 33,8 трлн. рублей.

В последнее время доля потребительского кредитования заметно опережала размер корпоративных кредитов. По мнению РИА Рейтинг, в 2021 году розничное кредитование продолжит быть основным источником роста кредитования экономики.

Финансовый супермаркет banki.ru, который является хорошим помощником при выборе банковских, страховых и инвестиционных продуктов с выгодными процентными ставками, опубликовал рейтинг банков по размеру ипотечного портфеля с 01.07.2019 года по 01.07.2020 года.

Рейтинг банков по размеру ипотечного портфеля за 01.07.2019-01.01.2021 годы, представлен в таблице 6 и на рисунке 2.

Таблица 6 – Рейтинг банков по размеру ипотечного портфеля за 01.07.2019-01.01.2021 годы\*

	Ипотечный кредитный портфель на 01.01.2019, млрд руб.	Ипотечный кредитный портфель на 01.01.2020, млрд руб.	Ипотечный кредитный портфель на 01.01.2021, млрд руб.
ПАО «Сбербанк России»	3 621,97	4 056,8	4 919,2
ВТБ	1 359,59	1 648,3	1 993
Газпромбанк	-	374,4	392,4
Росбанк («Росбанк Дом»)	187,25	203,3	237,8
ФК Открытие	-	141,9	242,9
Альфа-Банк	33,43	109,7	227,3
Райффайзенбанк	-	138,7	149,1
Банк ДОМ.РФ	38,28	85,9	150,8
Абсолют Банк	82,25	79,6	82,9
Банк «Уралсиб»	67,35	74,8	89,7

\*Выполнено автором по [25]

Ипотечный портфель – это сумма остаточной задолженности по основному долгу после активных кредитных операций на определенную дату.

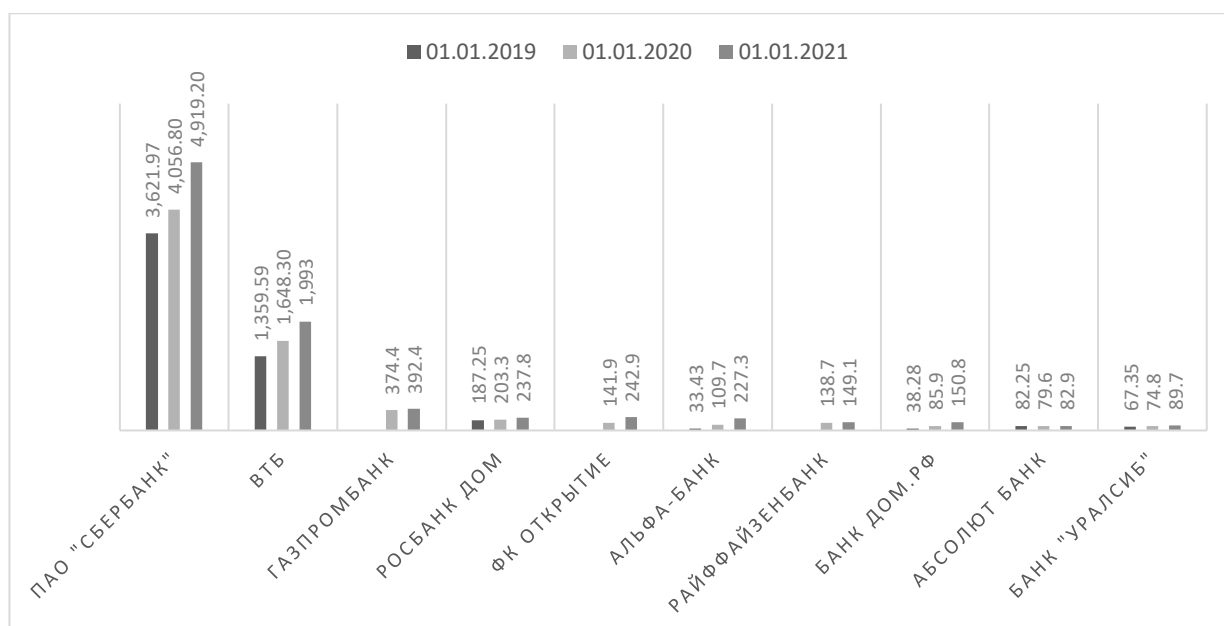


Рисунок 2 – Рейтинг банков по размеру ипотечного портфеля за 01.07.2019-01.01.2021 годы, млрд руб.\*

\*Выполнено автором по [25]

Более 50% ипотечного портфеля рассмотренных банков занимает ПАО «Сбербанк России», который занял лидирующее место по данному показателю. Третье место с рыночной долей 10,9% занимает Газпромбанк. Четвертое место занял Росбанк с долей в 6% под брендом «Росбанк Дом», на пятой строчке расположился банк ФК Открытие, который составил 5,26%. Остальные 22 банка занимают около 24% всего ипотечного портфеля России.

Ипотечный портфель в России относительно других европейских стран небольшой и составляет около 7% от объема ВВП. Для сравнения с европейскими странами, в США ипотечный портфель составляет около 70% от ВВП, в Польше – около 25% ВВП, в Германии и Франции – около 60% ВВП.

Ипотечные портфели в этих странах в разы больше за счет того, что средневзвешенная ставка в Европе не как в России 7,3%, а 2,5%. Поэтому обслуживать такой ипотечный долг гораздо комфортнее.

«Выводы аналитиков АО «Эксперт РА» основаны на публичных данных, статистике Банка России по состоянию на 1 января 2020 года. Всего в исследовании приняли участие 45 банков» [26].

Объемы предоставленных ипотечных кредитов и задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб. за 2016-2020 гг. представлены в таблице 7.

Таблица 7 – Объемы предоставленных ипотечных кредитов и задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб. за 2016-2020 гг.\*

	Объем предоставленных ипотечных кредитов (за год, предшествующей дате)	Задолженность по ипотечным кредитам (на дату)	Темп прироста объемов выданных кредитов, %	Темп прироста задолженности, %
01.01.2016	1,2	4	-34	13
01.01.2017	1,5	4,5	27	13
01.01.2018	2	5,2	37	15
01.01.2019	3	6,4	49	24
01.01.2020	2,8	7,5	-5	17

\*Составлено автором по [26]

В таблице 7 и на рисунке 3 наглядно отображается постоянный рост как объемов ипотечных кредитов, выданных населению, так и размеры задолженности по ипотечным кредитам.



Рисунок 3 – Объемы предоставленных ипотечных кредитов и задолженность по ипотечным кредитам, трлн руб. за 2016-2020 гг.\*

\*Составлено автором по [26]

«В 2019 году было выдано ипотечных кредитов на сумму 2,8 трлн рублей, что сравнительно меньше показателей в 2018 году на 5% в денежном выражении. Основная причина, объясняющая данное явление – это более высокий уровень ставок, который мы наблюдали в течение большей части 2019 года, рост цен на недвижимость и сокращение объемов выдач кредитов с низким первым взносом.

Следствием снижения объемов ипотечного кредитования стало замедление в 2019 году темпа прироста ипотечного портфеля – до 17 против 24% годом ранее, а объем совокупной ипотечной задолженности приблизился к 7,5 трлн рублей на 01.01.2020» [26].

Ипотечное кредитование, ранее занимающее место лидера по темпам прироста, в 2019 году уступила место другим сегментам розничного кредитования. Данные АО «Эксперт РА» представлены на рисунке 4.

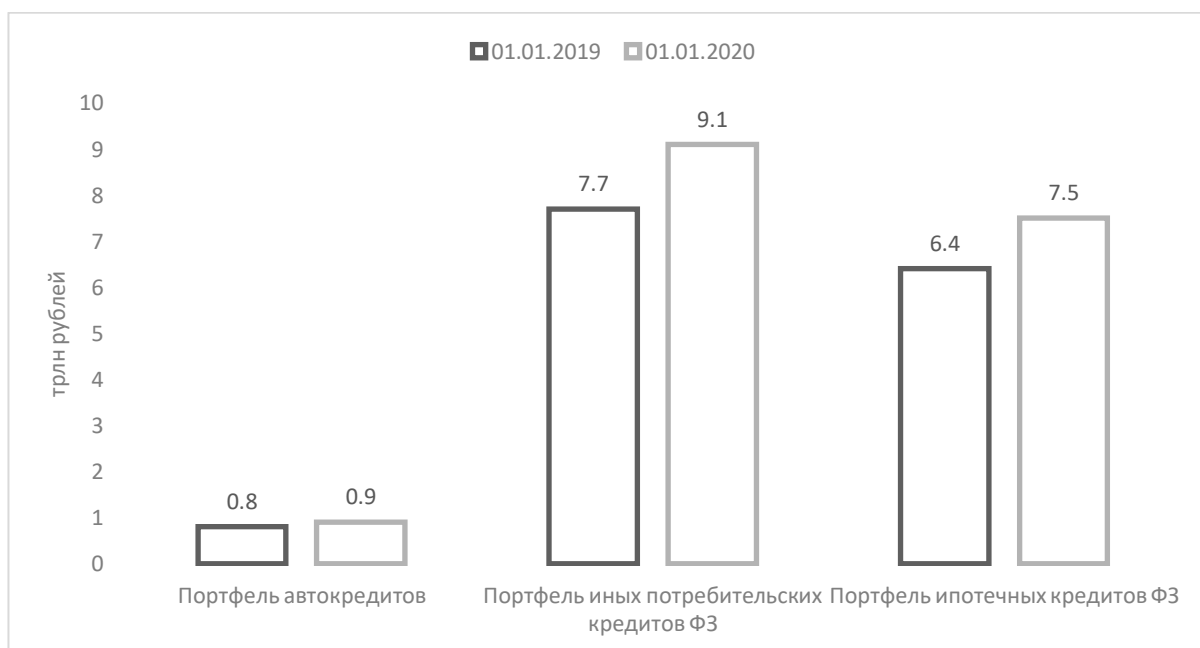


Рисунок 4 – Ипотечный портфель в сравнении с портфелем иных потребительских кредитов ФЗ и портфелем автокредитов\*

\*Составлено автором по [26]

«В начале 2019 года на рынке недвижимости наблюдается рост стоимости ипотечных кредитов после повторного повышения ключевой ставки в декабре 2018 года. Несмотря на активное снижение ставок с лета и достигнутый по



итогах 2019 года минимум в 9%, в течение года уровень ставок был выше, чем в 2018 году, что стало одной из причин замедления ипотечного рынка» [26].

В 2019 году ПАО Сбербанк ввел в оборот личный кабинет, который сейчас успешно обслуживает граждан по полученной ипотеке, данное новшество позволяет клиенту решать вопросы по оформленной ипотеке без визита в отделение банка.

Молодое приложение ДомКлик в 2019 году входит в топ-3 площадок недвижимости России. По статистическим данным, в 2019 году количество заявок на оформление ипотеки через ДомКлик возросло до 23%.

В октябре 2020 года Сбербанк может похвастаться ростом розничного портфеля, который за октябрь вырос на 194 млрд рублей и к 1 ноября превысил 8,2 трлн рублей. Главным драйвером роста являются жилищные кредиты, портфель которых вырос в октябре на 3,5% [19].

По сообщениям пресс-службы Сбербанка, 19 мая 2020 года количество выданных ипотечных кредитов Сбербанком составило около 4,6 тыс. общей суммой свыше 10 млрд рублей по льготной ипотечной программе со ставкой 6,5% годовых [27].

Данная программа льготной ипотеки, принятая в апреле 2020 года и которую продлили до 1 июля 2021 года, стимулировала многих граждан оформлять ипотеки, что разогрело рынок недвижимости.

Не так давно пониженные ипотечные ставки (на 01.01.2021 средневзвешенная ставка 7,36), льготная ипотека и девальвация рубля сделали из ипотеки популярный вид инвестиций, но не стоит обольщаться надолго, так как эксперты предупреждают о риске неплатежеспособности граждан по ипотеке.

Согласно результатам анализа ЦБ РФ, в декабре 2020 года сумма просроченных ипотечных кредитов российских банков составила 72 млрд рублей, тем самым побив все рекорды данного показателя в стране.

По состоянию на 01.01.2021 год ипотечный портфель российских банков вырос на 21,4%, объем которого составил 9 070 212 млн рублей, что побило

рекорд прошлого месяца. 1 ноября 2020 года была установлена рекордная сумма 71,1 млрд рублей, которая выражает объем просроченных ипотечных кредитов всех российских банков. Таким образом, сейчас мы наблюдаем рост объема рублевых «плохих кредитов» на 11% за 2020 год [20].

Несмотря на положительную тенденцию роста ипотечного портфеля российских банков, экспертами рынка недвижимости положено, что просроченные ипотечные кредиты будут увеличиваться еще на протяжении ближайших двух лет, так как 7-8% выданных в 2020 году ипотечных кредитов будут невозвратными, т.е. это те кредиты, которые выдавались без первого взноса, кредиты, которые были взяты на «скорую руку» или где в качестве первого взноса выступает потребительский кредит.

Сегодня за ситуацией на рынке ипотеки и ростом цен на недвижимость тщательно следит Банк России. На данный момент серьезных причин для возникновения ипотечного пузыря не существует.

Таким образом, современное состояние ипотечного российского рынка требует индивидуальных методов совершенствования, в том числе развития комплексного банковского обслуживания клиентов и наращивания объемов кредитования. Кредитование на ипотечном рынке всегда будет в приоритете для населения за счет своего удобства и надежности.

### 3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ ОТЕЧЕСТВЕННЫХ БАНКОВ НА ОСНОВЕ РАЗВИТИЯ ИХ ТЕХНОЛОГИЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

#### 3.1 Основные направления трансформации системы ипотечного кредитования в Российской Федерации

Одна из задач банка состоит в контроле за своевременным возвратом кредитов в полном их объеме, не исключая при этом возможности обеспечения банка-кредитора прибылью.

Причинами, вызывающими кредитный риск, могут быть внешние (зависящих от состояния экономической среды) и внутренние (могут быть вызваны недобросовестным поведением заемщика или ошибочными действиями банка). Что касается управления внешними факторами, то здесь возможности банка ограничены, однако своевременными действиями банк способен смягчить их влияние и предотвратить крупные потери. Кроме того, основные рычаги управления внешними факторами можно найти в сфере внутренней политики банка.

Условия кредита для заемщика определяются напрямую через финансовые потребности клиента и его возможности выплачивать кредит, кроме того обеспечивая прибыль банку. Кредитный риск тем выше, чем выше размер и срок кредита, процентная ставка и дополнительные расходы по кредиту.

При функционировании ипотечного института немаловажно то, насколько качественно заемщики соблюдают кредитную дисциплину. За нарушение кредитной дисциплины банк-кредитор прибегает к применению экономических санкций. ПАО «Сбербанк России» за несвоевременное погашение кредита по программе «Приобретение строящегося жилья» взимает неустойку в размере 0,5% от размера просроченного платежа за каждый день просрочки.

Нарушения разделяют на незначительные (кратковременные) и существенные (устойчивые).

Кредит можно считать проблемным, если по нему имеется более трех просроченных платежей в течение 12 месяцев в исполнении обязательства по кредитному договору, или при просроченном платеже на срок выше 30 календарных дней. В этих случаях необходима серьезная работа с заемщиком, целесообразно оформить письменное требование о том, что необходимо ликвидировать задолженность по кредиту или явиться в отделение банка чтобы выяснить причины нарушения кредитных обязательств.

При анализе величины кредитного риска используют приближенный вероятностный метод, согласно которому кредитный риск равен величине потенциальных потерь в случае невыполнения обязательств клиентом по сделке, либо величине резерва на возможные потери по ссудам.

Механизм ипотечного кредитования, который является связующим звеном для денежных ресурсов населения, банков и предприятий строительной отрасли, также занимается направлением денежных средств в реальный сектор экономики при постоянном изменении динамики этого процесса. Для решения жилищных проблем в современном мире не обойтись без кредитно-финансовых инструментов.

В совокупности ипотечное кредитование в России – это развивающаяся система, которой присуще иметь свои проблемы и недостатки, в устранении которых заинтересованы как заемщики, так и государство. Именно поэтому важно констатировать положительный характер измерений в ипотечной системе в России сегодня и для дальнейшего развития.

Формирование качественной ипотечной системы – это ключевая задача Российской Федерации на сегодня.

С конца февраля до начала марта 2020 года Правительством РФ активно начинают оказываться меры поддержки россиян вследствие развития пандемии. ЦБ РФ каждые 10-15 дней начинает снижать свою ключевую ставку, которая опустилась до 5% на сегодняшний день.

Ставка по депозитам также снизилась с 9% до 4,5%, что можно пронаблюдать на рисунке 5.

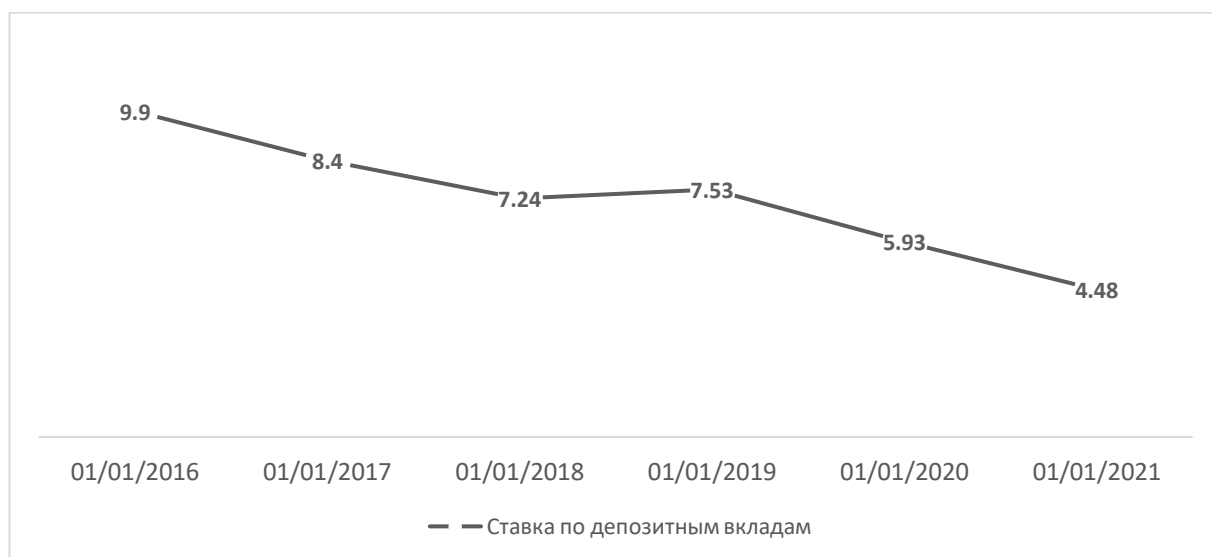


Рисунок 5 – Динамика процентной ставки по вкладам десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц\*

\*Составлено автором по [20]

Следовательно, это послужило причиной того, что люди начали снимать свои денежные средства со счетов в банке и стараются их инвестировать в недвижимость под не виданную ранее пониженную ставку 6,5%. «В октябре 2020 года вклады населения в российских банках сократились на 0,3% или 111 млрд руб.», как сообщает Банк России, по оценкам ЦБ РФ часть денежных средств с депозитов перетекла на специальные эскроу-счета, предназначенные для финансирования строительства первичного жилья.

Все эти государственные меры были созданы для того чтобы увеличить количество денег в обороте в стране, с целью сделать экономику более подвижной и активной.

Тем не менее застройщики не успели вывести свои новые проекты в продажу и купить земли. И тем самым, во многих российских городах создался дефицит квадратных метров. Как следствие, денег в обороте появилось больше, появилась дешевая ипотека, а количество квадратных метров сократилось, т.е. сейчас на рынке недвижимости спрос превышает предложение, что и привело к повышению цен.

Данная тенденция с дефицитом предложения на ипотечном рынке послужила причиной того, что глава ЦБ РФ Эльвира Набиуллина предложила своевременно свернуть программу льготной ипотеки, о чем вещает РБК 25 ноября 2020 года.

Одним из факторов завершения данной программы многие экономисты считают то, что вкладчики сейчас активно снимают денежные средства (которыми пользуется и распоряжается банк) с депозитных счетов в банках из-за резкого уменьшения депозитных ставок. Только в октябре 2020 года было снято со счетов 67,7 млрд рублей в крупнейшем банке страны, что следует из оборотных ведомостей Сбербанка в разные периоды.

В этом случае сейчас есть риск, что банки теряют «хорошие» деньги, а кредитные обязательства населения растут. Если в начале льготной ипотеки ее оформляли граждане платежеспособные и надежные для банка, то сейчас ее оформляют даже те люди, у которых нет гарантии полной выплаты долга банку.

Баланс, когда качество заемщиков высокое, а доля просроченной задолженности по кредиту низкая, может начать скоро разрушаться, если вовремя не принять соответственные меры.

То есть картина, когда доля просроченной задолженности растет, а деньги с депозитов клиентов утекают из банка, представляет собой то, чего опасается ЦБ РФ.

На рост цен на недвижимость в 2020 году повлиял ряд следующих факторов:

1. Эскроу-счета. Если раньше заемщик свои или заемные средства переводил непосредственно застройщику, который тут же начинал их реализовывать, то сейчас заемщик свои деньги переводит в банк, который их замораживает на эскроу-счетах. До тех пор, пока застройщик не введет дом в эксплуатацию, он не имеет права пользоваться деньгами заемщика. Как следствие, застройщик берет для стройки недвижимости деньги у банка под проценты, отсюда и растут издержки застройщика, а значит и рыночные цены на недвижимость.

2. Падение депозитной ставки до 4,5%, в то время, когда инфляция составляет 5%. Очевидно, что нет выгоды хранить деньги на депозитах.

3. Введение налога на депозиты, стоимость которых превышает 1 млн рублей.

4. С 2021 года доходы граждан свыше 5 млн рублей в год будут облагаться по ставке НДФЛ 15%.

5. Рост НДС с 18% до 20% для застройщиков, что потом скажется и на ценах на недвижимость.

6. Льготная ипотека под 6,5%, следствием чего стал рост спроса.

В целом льготную ипотеку под 6,5% продлили не столько для граждан, сколько для застройщиков, так как в этом случае будет расти спрос на материалы для стройки. И скорее всего, в ближайшие два года останавливать строительство государству невыгодно.

По оценке от ЦИАН.РУ в Москве на февраль 2021 года средняя цена на квадратный метр выросла на 21%, спрос на недвижимость у заемщиков в феврале 2021 году значительно увеличился по сравнению с апрелем 2020 года, а предложение на рынке жилья на февраль 2021 года сократилось на 10%.

По последним стартам продаж мы видим, что спрос превышает предложение, а цены на недвижимость высоко поднялись. Кроме того, на повышение цен на недвижимость также повлияла возможность оплатить в качестве первого взноса материнский капитал на первого ребенка.

Современное снижение ставок первого взноса и прочих льготных предложений от банков делает ипотеку доступной практически каждому, в том числе и слоям населения с нестабильным материальным положением [16, с. 105].

Реальная картина такая, что при росте закредитованности населения и падении реальных доходов люди просто не смогут справляться со своими обязанностями.

Экономический кризис в 2008 году в США имеет название – экономический пузырь (ипотечный пузырь), который объясняется значительным

отклонением цены некоторого актива (недвижимости) от его справедливого значения. В большинстве случаев, экономический пузырь характеризуется ажиотажным спросом на актив, цена на который существенно возрастает, что вызывает дальнейший рост спроса.

Выдача субстандартных ипотечных кредитов в США и стала причиной ипотечного кризиса в 2008 году, так как субстандартные кредиты – те деньги, которые выдавались финансово ненадежным заемщикам. Кроме того, росли высокорискованные кредиты, а ситуация усугублялась тем, что кредиты выдавались с плавающей процентной ставкой. Как следствие, неплатежеспособные заемщики переставали платить регулярно по разным причинам, банки начинали терпеть убытки, а большое количество жилья-банкротов реализовать стало сложно.

Как следствие, из-за переизбытка предложения на рынке жилья цены на недвижимость начали стремительно падать вниз, а банк не мог расплачиваться с кредиторами из-за дефицита платежного баланса.

Также в США была распространена практика, когда кредит выдавали без первого взноса, что также являлось одной из предпосылок кризиса 2008 года. Сейчас в российских банках кредиторы ответственно подходят к этому вопросу и всегда требуют первый взнос, пусть даже и самый минимальный.

Тот фактор, что в России сейчас серьезно подходят к вопросу одобрения ипотеки заемщику, строго проверяя заемщика на платёжеспособность говорит о том, что ипотечный рынок России уже не пойдет по сценарию кризиса США в 2008 году. Сейчас лишь 30% заемщиков, из тех, кто подает заявки на оформление ипотеки, получают одобрение кредита от банка.

Если проводить параллель американского ипотечного кризиса с российской тенденцией на сегодняшний день, то ни одного совпадения в причинах кризиса с российскими экономическими реалиями нет. Так как в России нет массового распространения историй с кредитами с плавающей процентной ставки, нет возможности уплаты в первые несколько лет только процента по кредиту. Поэтому нет ни одного фактора, чтобы можно было



установить, что ситуация в США в 2008 году может быть как-то похожа на ситуацию в России.

### 3.2 Развитие технологий ипотечного кредитования отечественных банков

Современный мир имеет запросы на существование системы долгосрочного ипотечного кредитования, так как большинство граждан не имеют достаточного капитала для покупки жилья.

Кроме таких рекомендаций, как сокращение процентных ставок, контроль за ценами на недвижимость, развитие ипотечных программ и уменьшение первого взноса стоит уделить особое внимание развитию клиентского сервиса обслуживания и совершенствованию комплексных цифровых технологий.

Несмотря на то, что мы живем в век компьютерных технологий и повсеместной информации, современный рынок недвижимости все еще не обладает четкой автоматизацией при осуществлении сделок. Наличие разного рода технических недоработок негативно сказывается на эффективности работы ипотечного института.

Российский уровень программного обеспечения (ПО) несравнимо ниже уровня ПО более развитых государств. Кроме того, российский рынок недвижимости не может в полной мере увеличить скорость обработки данных из-за неразвитого системного обеспечения [31, с. 80].

Минусом современного процесса ипотечного кредитования в России является сложность и многоэтапность, что представляется препятствием для клиента при оформлении ипотеки. Для выполнения этой задачи потенциальному заемщику приходится не один раз лично являться в отделение банка, заниматься сбором пакета документов для рассмотрения кредитной заявки и ждать длительное время решение, принятое кредитором.

Среднестатистический гражданин, который не имеет достаточные знания в данной области из-за разрозненности информации, испытывает проблемы, самостоятельно занимаясь оформлением ипотеки.

Создание и распространение системы единого информационного пространства, где можно обратиться к взаимодействующим застройщикам, банкам, государственным структурам, покупателям недвижимости, риелторам в одном окне, можно назвать выходом из проблемной ситуации, что значительно облегчит и ускорит процесс оформления ипотеки потенциальному заемщику.

Информационную систему, описанную выше, стоит внедрять с имеющейся базой данных под названием блокчейн, которая работает согласно принципу децентрализации, безопасности, открытости информации и неизменности уже записанного. Наличие данной базы гарантирует прозрачность операций и взаимодействие субъектов без посредников.

Каждый банк-кредитор для повышения своего уровня в ипотечном секторе сейчас занимается созданием подобных платформ и разрабатывает собственное программное обеспечение.

2017 год стал показательным для Сбербанка в плане облегчения процесса ипотечного кредитования за счет создания онлайн-сервиса «ДомКлик» [22]. Теперь, благодаря объединению продавца и покупателя на рынке недвижимости потенциальный заемщик может подать заявку и оформить необходимые документы на получение ипотечного кредита дистанционно.

Кроме того, пользователь «ДомКлик» может подать заявку на регистрацию сделки с недвижимостью в Росреестр, заказать оценку недвижимости и правовую экспертизу.

Количество объявлений на ДомКлик в 2019 году увеличилось в 2 раза до 2 млн. По данным годового отчета Сбербанка в 2019 году расширились возможности платформы ДомКлик, поэтому теперь на платформе можно увидеть объявления для коммерческой и нежилой недвижимости. Также сейчас автоматически погашается обременение после полной оплаты ипотеки.

Новый сервис «Электронная регистрация» предлагает совершить сделку с использованием материнского капитала, а также с договором купли-продажи от застройщиков и по объектам с долевой собственностью.

Сегодня клиент на онлайн-платформе «ДомКлик» также имеет возможность: оформить ипотеку, если он относится к категории клиентов – самозанятые и оформить Дальневосточную ипотеку со ставкой 2% годовых.

Сегодня сервисом ДомКлик от Сбербанка запущена система онлайн сообществ жильцов, теперь жильцы каждого многоквартирного дома смогут найти свой дом на DomClick.ru и вступить в сообщество жильцов онлайн.

Оформление кредита на недвижимость современным методом на онлайн-платформе Сбербанка занимает в среднем 3 дня.

2020 год стал рекордным для банков с точки зрения суммы выданных ипотечных кредитов. Сегодня все больше российских банков проводят практику внедрения в свою систему современных возможностей интернет-технологий чтобы отвечать требованиям современного рынка недвижимости и улучшать конкурентоспособность.

Промсвязьбанк (ПСБ) внедрил сервис для электронной регистрации сделок с недвижимостью, благодаря данному нововведению заемщики теперь смогут оформить право собственности, не посещая Росреестр и МФЦ. Также у заемщика появилась возможность использовать скидку при покупке недвижимости и обслуживании ипотеки в размере 5%.

Банк «УРАЛСИБ» ввел в оборот сервис электронной регистрации сделок с жильем, воспользоваться которым клиент сможет как при оформлении жилья на первичном рынке, так и на вторичном рынке, также при рефинансировании кредита, который был получен ранее.

В финансовой организации «Россельхозбанк» можно пронаблюдать внедрение экосистемы на рынке недвижимости под названием «Свое жилье», где можно быстро рассчитать стоимость кредита, выбрать нужную ипотечную программу, подать заявку на оформление ипотечного кредита и подобрать подходящий вид недвижимости.

Райффайзенбанк также запустил личный кабинет, предназначенный специально для ипотечных заемщиков, для которых сегодня возможно полностью удаленное оформление ипотеки.

Основываясь на практический опыт ведущих российских банков можно составить схему получения недвижимости в ипотеку, применяя современные информационные технологии:

1. Облегченный процесс подачи заявки дистанционно, что значительно сократит время потенциального заемщика на подачу заявки и сократит время обработки заявки со стороны банка.

2. «Помощь при выборе объекта недвижимости, что значительно ускорит процесс принятия решения за счет облегчения поиска и сравнения вариантов для клиента, а также будет гарантировать надежность выбранного объекта.

3. Моментально предварительное одобрение позволит минимизировать потери банка при принятии решений, тем самым гарантируя быстрый ответ от банка.

4. Прозрачность процесса, которое предполагает возможность выбрать параметры кредита дистанционно, а также автоматическое информирование клиента касательно этапов процесса. Данный принцип позволит заемщику отслеживать и планировать все этапы процесса оформления недвижимости в ипотеку посредством коммуникации» [13, с. 29].

5. Возможность электронной подписи при оформлении сделки, что заметно ускорит и облегчит процесс заключения сделки и сократит затраты обеих сторон.

Все изменения, которые были перечислены выше, уже оправданы и являются частью нашей жизни. По мере постепенного совершенствования современных технологий, с помощью которых можно оформить ипотеку в одном «окне», заемщики начнут ценить данные нововведения банков.

Можно сделать вывод, что сфера ипотечного кредитования в России имеет положительную динамику и идет на пути к дальнейшему развитию. 2020 год показал рекордно низкие ставки по ипотечному кредиту для российского рынка

недвижимости, а также продемонстрировал большие объемы выданного ипотечного кредита за счет низких процентных ставок.

«По заметному росту спроса на рынке жилья со стороны заёмщиков возникла необходимость в создании новой специализированной информационной системы, которая будет направлена на автоматизацию ипотечного кредитования.

За 20 лет жизни рынка недвижимости клиент интересовался прежде всего такими принципами оформления сделки, как размер первого взноса, процентная ставка по кредиту и срок ипотечного кредита. Но в последние годы данный ряд признаков пополнился еще одним – скоростью и простота при получении кредита» [17, с. 128].

При грамотном пользовании современных технологий значительно сократятся издержки как банковском организации, так и заемщиков, также увеличится охват потенциальных заемщиков.

Стратегическая задача современных инноваций в области ипотечного кредитования состоит в предоставлении клиенту возможности пройти весь путь совершения сделки в одном «окне», дистанционно, находясь дома.

Практика внедрения новых технологий и сервисов – ключевое направление развития ипотечного рынка на сегодняшний момент.

### 3.3 Совершенствование кредитной политики ПАО «Сбербанк России» в сегменте ипотечного рынка

Сегодня многие предпочитают инвестировать в недвижимость и улучшать свои жилищные условия. Наилучшим условием это сделать является жилищный кредит.

При всем осознании кредитной организацией ПАО «Сбербанк России» своей ответственности при удержании стабильного состояния и экономического

роста в нашей стране руководство банка видит необходимость в поддержке равновесия между клиентской и акционерной частями.

Несмотря на свою сложную и загруженную работу, банк не прекращает активные банковские действия и предоставляет клиентам широкий ассортимент современных сервисов и приложений.

Существующие экономические проблемы сегодня представляются причиной возникающих трудностей в кредитной стратегии организации. Конкретные причины трудностей проявляются в недостаточной ликвидности экономической сферы, экономических кризисах, низком уровне доступности кредитных средств и в повышенных процентах по кредиту.

Принимая в расчет все вышесказанное, приходит осознание, что Сбербанком РФ рекомендуется в отношении своих клиентов находить основательный и стабильный подход для долгосрочных отношений с клиентами и строить планы на длительные проекты по развитию экономики.

Кроме того, банком рекомендуется обращение к специалистам в отделениях банка тем клиентам, кто оказался в трудной финансовой ситуации, что поможет своевременно и оперативно решать проблемы клиента. При уже случившемся кризисе у клиента работники Сбербанка сделают все возможное, что есть в их силах, чтобы все стороны вышли из этой ситуации с минимальными потерями и рисками.

Несмотря на ряд государственных поддержек в сфере ипотечного кредитования, до сих пор существует ряд ограничивающих факторов при развитии ипотечного кредитования в целом и в ПАО «Сбербанк России». Можно предложить подходящие рекомендации по улучшению ипотечного кредитования:

1. Сгладить достаточно высокий уровень инфляции, который имеет негативное влияние на ипотечное кредитование, так как предполагает обесценивание денег. В России на сегодня есть тенденция, при которой темп инфляции выше темпа роста доходов граждан, из-за чего в банках вкладчиков становится все меньше. Уровень процента по депозитным ставкам в последние

месяцы 2020 по первые месяцы 2021 года находится ниже прироста цен. Отчасти этот фактор стал причиной, по которой ипотека сегодня это прерогатива граждан со стабильным и высоким доходом, но не для основной массы людей. В качестве рекомендации стоит предложить увеличить платежеспособность среднестатистического гражданина, ввести государственные меры по снижению темпа инфляции, следить за тем, чтобы темп инфляции не превышал темп роста доходов.

2. Осуществление антимонопольных мер на рынке недвижимости и снижение рисков. В последнее время существует тенденция ограниченного количества застройщиков на рынке жилья, что порождает дефицит конкуренции. Следствием чего возникает искусственное повышение цены на недвижимость и удержание ее на высоком уровне. В России стоит увеличить количество строительных компаний, которые будут конкурировать между собой за объем реализации, что автоматически приведет к снижению цен на недвижимость.

3. «Зарплата граждан в конвертах и низкая платежеспособность сегодня в России – достаточно серьезное ограничение на ипотечном рынке, это является причиной того, что многие люди не могут себе позволить собственное жилье даже в заем. При средней зарплате, которая по регионам составляет около 34 тыс. рублей, кредит будет обслуживать проблематично. При оформлении ипотеки многие банки требуют внесения первого взноса около 15%-20% от стоимости недвижимости, накопить который рядовому гражданину будет сложно. Некоторые занимают деньги на первый взнос у знакомых или оформляют банковский кредит» [5, с. 183].

4. Ввиду того, что серые зарплаты сегодня широко распространены, банковские организации начали рассматривать потенциальных заемщиков со скрытыми доходами. Но это не улучшит ситуацию на ипотечном рынке, а заемщики с приобретением ипотеки все также чувствуют резкое снижение уровня жизни семьи. Банкам стоит выдавать ипотечный кредит только платежеспособным гражданам, проверяя все справки о доходах, иначе их ждет высокая доля просроченных платежей по ипотечным кредитам.

5. Повышение предложения на рынке жилья для рядового гражданина. Нехватка жилья в России по статистическим данным заметна в том, что всего 1% населения имеет необходимое количество денег на самостоятельное приобретение недвижимости, а около 20 млн человек остро нуждаются в жилье. В итоге, часть населения снимает жилье, а другая часть живет в домах, непригодных для нормальной жизни, так как нет возможности взять ипотеку. В этом случае стоит повысить предложение на рынке жилья для рядовых граждан, чтобы у большинства населения была возможность взять и беспрепятственно выплачивать ипотечный кредит. Этого можно добиться снижением стоимости недвижимости, повышением количества новостроек в регионах, постепенным снижением процентных ставок.

6. Общая экономическая ситуация в стране. Наблюдается прямая зависимость российской экономики от цен на сырьевые продукты. Необходимость повышения ставки рефинансирования привела к девальвации рубля, в результате чего банкам пришлось повысить процентные ставки по ипотечному кредиту. В этом случае ЦБ РФ стоит принять меры по стабилизации курса рубля, а государству отойти от прямой зависимости от цен на сырьевые продукты.

7. В России остро стоит вопрос миграции, т.к. из-за переселения граждан из небольших городов в крупные возникает повышение спроса на жилье, что приводит к увеличению его в стоимости. Сегодня цены на недвижимость в Москве, Санкт-Петербурге и других регионах значительно разнятся. В этом случае для расширения географии высокого спроса на недвижимость следует улучшать жизнь и благосостояние населения, заниматься выделением целевых средств в регионах.

8. Улучшение государственной поддержки в ипотечной сфере. Сегодня существует немало государственных льготных ипотечных программ, в том числе и целевые субсидии для отдельных категорий граждан, выделяемые из государственного бюджета. Но несмотря на данные попытки государства решить



жилищные проблемы граждан большинство населения все же не в состоянии оформить заем на покупку жилья. Чтобы решить данные проблемы, следует:

- а) постепенно снижать процентные ставки по кредиту;
- б) увеличить сроки ипотечных займов;
- в) заняться внедрением индивидуального подхода к каждому клиенту банка, учитывая уровень его жизни и тип приобретаемой недвижимости;
- г) оказывать комплексную поддержку застройщикам со стороны государства при строительстве жилья в новых микрорайонах;
- д) улучшить функционирование рынка недвижимости, отказавшись от коррупционных схем, которые связаны с подключением коммуникаций, выделением земли, и других действий, а также его прозрачностью [18, с. 489].

Данные рекомендации можно предложить внедрить государству для улучшения жилищных условий населения в целом. Конкретно в ПАО «Сбербанк России» стоит воплотить в жизнь следующие идеи по совершенствованию ипотечного кредитования:

1. Для совершенствования сервиса Сбербанка необходимо внедрить и распространить отлаженно функционирующую систему взаимосвязей между отделениями банка на основе информационно-программного обеспечения.

2. Стоит сократить текучесть кадров с помощью введения различных мотиваций и поощрений (к примеру, возможность оформления льготного кредита сотрудниками Сбербанка).

3. «Предоставить возможность снижения значительного первичного взноса за счет внесения в качестве первого взноса итоговой суммы по срочному кредиту. Например, если у заемщика на момент оформления ипотеки есть средства на депозите в Сбербанке, срок которого еще не наступил, то клиент может заранее внести в качестве первого взноса денежные средства с процентами, начисленными в будущем.

4. Создать такой вид ипотечного кредитования, как продажа недвижимости, уже находящейся в залоге при условии, что бывшие заемщики избавляются от своих прежних обязательств перед банком, банк управляет

финансовыми рисками, а новый заемщик получает льготные условия ипотечного кредитования, т.к. размер процентной ставки остается на том же уровне, как у предыдущего заемщика и отсутствуют предусмотренные комиссии банков.

5. Развитие такой услуги, как брокеридж, улучшение подбора оптимальных условий кредитования для будущего заемщика, т.е. предоставление помощи в формировании пакета документов для оформления ипотеки, юридические и финансовые консультации для клиента» [5, с. 185].

В целом для решения банковского кредитования в ипотечной сфере в России необходимо внедрить комплексный подход, в том числе меры и задачи политической, экономической, социальной, миграционной и строительной сфер. Для создания и удержания стабильности на российском рынке недвижимости потребуется не один год, так как это длительный и сложный процесс.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Кредитная политика – это совокупность методов и механизмов в едином целом, то есть комплекс целей, стратегий компании в кредитной области и способов их реализации.

Именно политика банка в сфере кредитования обязана структурированно определять цели кредитования, иметь четкое содержание правил реализации определенных целей, создать свои стандарты и инструкции для методического обеспечения реализации кредитной политики.

Одним из самых главных принципов экономического развития является ипотечное кредитование, которое в качестве эффективно применяемого современного финансового метода обеспечит стабильное поступление инвестиций в экономику России.

Рынок ипотечного жилищного кредитования – универсальный институт, который получил одобрение в странах с рыночной экономикой, кроме того, данный институт ипотечного кредитования является инструментом государства по реализации социально-экономической политики страны.

Совершенствование ипотечного кредитования делает экономику страны более конкурентоспособной, стабилизируя и модернизируя ее, снижая инфляционные процессы и общественную социальную напряженность. Также отрасль ипотечного жилищного кредитования повышает доступность жилья для большинства граждан, стимулирует жилищное строительство и других смежных с ним отраслей экономики, повышает эффективность состояние финансового и банковского секторов экономики.

В данной дипломной работе достигнуты следующие задачи:

– рассмотрена сущность и содержание кредитной политики банка на рынке жилищного кредитования и проанализированы актуальные подходы к трактовке понятия «кредитная политика»;

– выявлена сущность направления кредитной политики – ипотечного кредитования;

- рассмотрение организационно-правовых основ механизма банковского ипотечного кредитования в Российской Федерации;
- проанализированы зарубежные и российская модели ипотечного жилищного кредитования, а также состояние ипотечного рынка в России и дана оценка перспективам его будущего развития;
- рассмотрены основные направления трансформации системы ипотечного кредитования в Российской Федерации;
- составлен анализ развития технологий ипотечного кредитования отечественных банков;
- также были составлены рекомендации и предложения по устранению проблем ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк России» и на отечественном рынке недвижимости.

*Я подтверждаю, что настоящая работа написана мною лично и не нарушает интеллектуального права третьих лиц.*



*Белобородова Елизавета  
Темасурьевна*

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. «О рынках ценных бумаг» от 22.04.1996 № 39-ФЗ (ред. от 30.12.2020) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 28.03.2021).
2. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 года № 102-ФЗ (ред. От 30.12.2020) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс». –Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 30.03.2021).
3. Бешкок, Е.А. Ипотечное кредитование в России и за рубежом [Текст] / Е. А. Бешкок // XIX Всероссийская студенческая научно-практическая конференция нижевартовского государственного университета. – 2017. – С. 65–70.
4. Бочарова, А.О., Бондарь, А.П. Развитие рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации: текущие состояние и перспективы развития [Текст] / А.О. Бочарова, А.П. Бондарь // Экономические исследования и разработки. – 2018. – № 9. – С. 83–90.
5. Броднева, М.А., Аппалонова, Н.А. Анализ динамики ипотечного кредитования в России [Текст] / М.А. Броднева, Н.А. Аппалонова // Вестник ТИСБИ. – 2019. – № 1. – С. 182–187.
6. Годовые отчеты [Электронный ресурс] // «Сбербанк». – Режим доступа: <https://www.sberbank.com/ru/investor-relations/reports-and-publications/annual-reports> (дата обращения: 09.03.2021).
7. Гринько, Е.Л. Правовые основы формирования и регулирования ипотечной системы Российской Федерации [Текст] / Т.Л. Гринько // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2020. – № 1(26). – С. 138-147.
8. Гуляева, О.А. Институт ипотеки коммерческой недвижимости как перспективный механизм инвестирования в основной капитал малым бизнесом [Текст] / О.А. Гуляева // Вестник тульского филиала финуниверситета. – 2017. – № 1. – С. 287-291.

9. Дворецкая, А. Е. Деятельность кредитно-финансовых институтов [Текст]: учебник и практикум для среднего профессионального образования / А. Е. Дворецкая. – 2-е изд., пер. и доп. – М.: Высш. образование, 2017. – 472 с.

10. Железнов, М.В. Ипотечное кредитование и методы оценки рисков ипотечного кредитования [Текст] / М. В. Железнов // Современные проблемы науки и образования. – 2019. – С.39–41.

11. Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов [Электронный ресурс] // «РУСИПОТЕКА». – Режим доступа: [http://rusipoteka.ru/ipoteka\\_v\\_rossii/ipoteka\\_statitiska/](http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/) (дата обращения: 15.03.2021).

12. Ипотечные кредиты [Электронный ресурс] // «Сбербанк». – Режим доступа: <https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/homenew> (дата обращения: 12.03.2021).

13. Каллаур, Г.Ю., Неустроева Е.С. Проблемы и перспективы развития ипотеки в условиях цифровизации экономики [Текст] / Г.Ю. Каллаур, Е.С. Неустроева // Строительство. Экономика и управление. – 2019. – № 4(36). – С. 29–38.

14. Крашенинников, М.В. Важность кредитного портфеля и управления кредитным риском в банковской системе [Текст] / М.В. Крашенинников // Конкурентоспособность территорий. – 2017. – С. 209-212.

15. Лоскутова, Я.И. Ипотечное кредитование: экономическое содержание и классификация ипотечного жилищного кредитования [Электронный ресурс] / Я.И. Лоскутова // Формирование профессионала в условиях региона. – 2020. – С.114–120.

16. Магомедов, Д.М. Развитие ипотечного рынка как механизма совершенствования рынка недвижимости [Текст] / Д.М. Магомедов // Вестник московского финансово-юридического университета. – 2019. – № 3. – С. 100-107.

17. Матвейчук, А.А. Риски ипотечного кредитования в режиме «онлайн» и способы управления ими [Текст] / А.А. Матвейчук, Е.С. Соболева // Журнал У. Экономика. Управление. Финансы. – 2018. – № 2(12). – С. 128-135.

18. Медведева, Т.А., Семенов А.А., Ефремова А.С. Современные программы и направления государственной поддержки в сфере ипотечного банковского кредитования [Текст] / Т.А. Медведева, А.А. Семенов, А.С. Ефремова // Научно-образовательные и прикладные аспекты производства и переработки сельскохозяйственной продукции. – 2020. – С. 483–489.

19. Новые рекорды. В октябре Сбербанк выдал ипотечных кредитов на 280 млрд рублей [Электронный ресурс] // «Аргументы и факты». – Режим доступа: [https://aif.ru/money/company/novye\\_rekordy\\_v\\_oktyabre\\_sber\\_vydal\\_ipotechnyh\\_kreditov\\_na\\_280\\_mlrdrubley](https://aif.ru/money/company/novye_rekordy_v_oktyabre_sber_vydal_ipotechnyh_kreditov_na_280_mlrdrubley) (дата обращения: 20.03.2021).

20. Официальный сайт «Банк России» [Электронный ресурс]. – <https://cbr.ru/> (дата обращения: 13.03.2021).

21. Официальный сайт «ДОМ.РФ» [Электронный ресурс]. – <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/> (дата обращения: 14.03.2021).

22. Официальный сайт «ДомКлик» [Электронный ресурс]. – <https://domclick.ru/> (дата обращения: 20.03.2021).

23. Понька, В.Ф. Ссудо-сберегательная модель ипотечного кредитования: опыт Германии [Текст] / В.Ф. Понька // Вопросы экономики и права. – 2019. – № 129. – С. 23–26.

24. Реализация программы льготной ипотеки [Электронный ресурс] // «Минсельхоз РФ». – Режим доступа: <https://mcx.gov.ru/> (дата обращения: 11.03.2021).

25. Рейтинг российских ипотечных банков по итогам первого полугодия 2019 года [Электронный ресурс] // «Банки.ру». – Режим доступа: <https://www.banki.ru/news/research/?id=10906164> (дата обращения: 01.05.2021).

26. Рэнкинг банков по объему ипотечного кредитования в 2020 году [Электронный ресурс] // «Эксперт РА». – Режим доступа: [https://raexpert.ru/rankingtable/bank/ipoteka\\_2020/tab1/](https://raexpert.ru/rankingtable/bank/ipoteka_2020/tab1/) (дата обращения: 29.04.2021).

27. Сбербанк назвал объем выданных ипотечных кредитов под 6,5% [Электронный ресурс] // «Рамблер/финансы». – Режим доступа

<https://finance.rambler.ru/realty/44212982-sberbank-nazval-obem-vydannyh-ipotechnyh-kreditov-pod-6-5/> (дата обращения: 08.03.2021).

28. Симонянц, Н.Н., Гурина, К.А. Методологические основы внедрения финансовых инноваций в области ипотечного кредитования [Текст] / Н.Н. Симонянц, К.А. Гурина // Валютное регулирование. Валютный контроль. – 2020. – № 1. – С. 3–6.

29. Сурина, И.В. Современное состояние проблемной задолженности по кредитам в кредитном портфеле российских банков: оценка изменения ключевых компонент [Текст] / И.В. Сурина // Вестник алтайской академии экономики и права. – 2020. – № 6–1. – С. 102–108.

30. Токарева, А. Д. Ипотечный кредит как форма кредита в экономике [Текст] / А. Д. Токарева // Экономика и управление: теория, методология, практика. – 2017. – С. 232–236.

31. Тудвасов, Д.А. Рынок программного обеспечения в России – перспективы развития [Текст] / Д.А. Тудвасов // Современные проблемы науки и образования. – 2018. – С. 79-80.

32. Чалдаева, Л. А., Дыдыкин А.В. Финансы, денежное обращение и кредит [Текст]: учебник / Л. А. Чалдаева, А.В. Дыдыкин. – 3-е изд., испр. и доп. – М.: Высш. образование, 2020. – 381 с.

33. Чумакова, О.В. Особенности и основания возникновения законной ипотеки [Текст] / О.В. Чумакова // Вопросы российского и международного права. – 2020. – № 9-1. – С. 26-32.

34. Шарафуллина, Р.Р., Гайнанова, Л.М. Цифровизация и инновации в бережливом производстве [Текст] / Р.Р. Шарафуллина, Л.М. Гайнанова // Вектор экономики. – 2020. – № 5. – С. 94.



35. Шахматова, Ю.С. Нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования [Текст] / Ю.С. Шахматова // Современные тенденции развития общества: проблемы экономики и управления и пути их решения. – 2017. – С. 155–159.



Бешобородова Э.Т.