**СОДЕРЖАНИЕ**

[Введение 2](#_Toc528752412)

[Глава 1. Теоретические основы анализа ипотечного кредитования 4](#_Toc528752413)

[1.1. Экономическая сущность и нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования 4](#_Toc528752414)

[1.2. Механизм реализации ипотечного кредитования в рыночной экономике 7](#_Toc528752415)

[1.3. Состояние развития ипотечного кредитования в России и за рубежом в условиях кризиса 10](#_Toc528752416)

[Глава 2. Анализ системы ипотечного кредитования в АО "Альфа-банк" 16](#_Toc528752418)

[2.1. Организационно-экономическая характеристика АО "Альфа-банк" 16](#_Toc528752419)

[2.2. Анализ организации ипотечного кредитования в банке 22](#_Toc528752420)

[2.3. Анализ ипотечных программ, предлагаемых банком 25](#_Toc528752421)

[Глава 3. Направления совершенствования ипотечного жилищного кредитования 29](#_Toc528752422)

[3.1. Разработка новой ипотечной программы и обоснование ее эффективности для банка АО Альфа-банк 29](#_Toc528752423)

[3.2. Перспективы дальнейшего развития ипотечного кредитования в России 33](#_Toc528752424)

[Заключение 36](#_Toc528752426)

[Библиографический список 38](#_Toc528752427)

[Приложения 42](#_Toc528752428)

# Введение

Актуальность темы исследования. В современной рыночной экономике роль ипотечного кредитования приобретает первостепенное значение. Проблема недостаточной обеспеченности жильем остается острейшей социальной проблемой в России. Современная государственная политика, наряду с прежней ориентацией на нужды социально незащищенных групп населения расставляет новые акценты, концентрируя усилия и средства на направлениях, обеспечивающих решение жилищных проблем большей части работающего населения, располагающего средними доходом, накоплениями и имеющими жилье в собственности в результате бесплатной приватизации. Основным способом решения жилищной проблемы этой части населения должно стать долгосрочное ипотечное кредитование. Создание системы ипотечного кредитования позволит не только ускорить решение важнейшей социальной проблемы улучшения жилищных условий населения, но и через активизацию жилищного строительства оказать положительное влияние на макроэкономическую ситуацию в стране в целом.

Несмотря на создание благоприятных условий для функционирования ипотечной системы (отчисления в бюджет, разработка и принятие законодательных актов), на пути развития российской ипотечной системы возникают препятствия, которые необходимо преодолевать. Существующая макроэкономическая ситуация, характеризующаяся слабым развитием кредитной системы, низкими доходами и, соответственно, недостаточным платежеспособным спросом граждан на жилье, а также практически отсутствие накоплений, вызвали необходимость поиска рациональных путей решения этих задач на уровне властей субъектов Федерации, местного самоуправления, компаний (в частности, строительных).Таким образом обостряется проблема долгосрочного кредитования граждан с целью приобретения ими жилья.

Актуальность темы курсовой работы обусловлена тем, что в современных условиях наблюдается значительное повышение государственного и общественного интереса к развитию ипотечного кредитования, определению новых подходов к эффективному использованию данного института в социальной политике. Ипотечное кредитование, главная цель которого - формирование системы обеспечения доступным жильем российских граждан, основанной на рыночных принципах приобретения жилья за счет собственных средств и долгосрочных ипотечных кредитов, - получает в последнее время все большее и большее распространение среди юридических и физических лиц. Следовательно, развитие ипотечного кредитования является одной из актуальных проблем стоящих перед экономической системы Российской Федерации. При этом главная роль в развитии ипотечного кредитования отводится коммерческим банкам.

Многие отечественные авторы глубоко исследуют методологические основы и теории ипотечного жилищного кредитования как одного из главных инструментов решения жилищного вопроса. Среди них можно выделить: М.И. Каменецкого, С.Г. Гончарова, А.Н. Асаула, В.А. Горемыкина, Н.Б. Косареву, Л.В. Донцову, А.Б. Копейкина, Н.И. Куликова, И.В. Павлову и др.

Объектом исследования является коммерческий АО "Альфа-банк". Предмет исследования – система ипотечного кредитования в банке.

Цель курсовой работы заключается в изучении состояния ипотечного кредитования в АО "Альфа-банк" в современных условиях и в выявлении перспектив его дальнейшего развития.

В соответствии с поставленной целью необходимо решить следующие задачи:

* изучить теоретические основы ипотечного кредитования;
* проанализировать состояние рынка ипотечного кредитования в условиях кризиса;
* провести анализ ипотечного кредитования в коммерческом банке АО "Альфа-банк";
* выявить основные проблемы развития ипотечного кредитования;
* разработать новую ипотечную программу и обосновать ее эффективность для банка;
* предложить рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования.

Методологической и теоретической основой выпускной квалификационной работы являются законодательные и нормативные акты, учебная литература, работы отечественных ученых и специалистов по ипотечному кредитованию и банковскому делу, аналитические и статистические данные, а также ресурсы сети интернет.

Для реализации поставленной цели использовался комплекс взаимодополняющих исследовательских приемов: методы системного анализа, методы сравнительного анализа, методы прямого структурного анализа.

Работа состоит из введения, трех частей, заключения и списка литературы. В первой главе исследования дается анализ сущности ипотечного кредитования и его особенностей. во второй главе исследования проводится анализ ипотечного кредитования в АО Альфа-банк, в третьей части исследования рассматриваются проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования. В заключении сделаны выводы по работе.

# Глава 1. Теоретические основы анализа ипотечного кредитования

# 1.1. Экономическая сущность и нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования

Под ипотекой, или ипотечным кредитом, следует понимать кредит, обязательным условием предоставления которого является передача недвижимости в залог. Отличительной особенностью ипотеки является то, что банк «страхует» себя от ситуации, когда заемщик не может выплатить кредит: при условии, что заемщик не возвращает кредит, банк будет вправе продать заложенное имущество, а полученные деньги использовать для погашения выданного кредита.

В отечественной литературе нередко отождествляют понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование», очевидно, что эти понятия тесно взаимосвязаны, однако по содержанию они не тождественны. Понятие ипотечное кредитования отражает в первую очередь кредитные и финансовые отношения, свойственные ипотеке.

Так автор Е. Ф. Жуков рассматривает ипотечное кредитование как совокупность действий кредитора и заемщика, направленных на предоставление кредита под залог приобретаемого или строящегося жилого помещения [17, c. 48].

Коллектив авторов Белоглазова Г.Н., Кроливецкая Л.П. М понимают под ипотечным кредитованием систему отношений, складывающуюся в рамках кредитования под залог недвижимости с соблюдением условий, предусмотренных законом, функционирование которой обеспечивается рефинансированием выдаваемых кредитов [23, c. 95].

О. И Лаврушин называет ипотечное кредитование непростым инвестиционным механизмом, который обеспечивает жилищную сферу финансовыми ресурсами, или особым институциональным механизмом реализации сделки [27, c. 95].

Другие авторы ипотечное кредитование рассматривают как процесс выдачи (получения) долгосрочной ссуды под залог недвижимого имущества, включающий непосредственно кредитные отношения, операции по привлечению финансовых средств с рынка капиталов, в том числе рефинансирование кредитов с обеспечением в виде прав требований, и сделки на рынке недвижимости [16, 19,25].

Таким образом, различные авторы акцентируют внимание на отдельных сторонах ипотечного кредитования, что определяет ипотечного кредитование как многогранное и сложное понятие. По нашему мнению, ипотечное кредитование можно определить как предоставление банками долгосрочных ссуд на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого имущества.

Цель развития системы ипотечного кредитования заключается в улучшении жилищных условий населения, а также в стимулировании спроса на рынке недвижимости и строительства. Поэтому поддержка государством развития ипотечного кредитования является одной из основных предпосылок достижения реального экономического роста в стране.

При этом следует отметить, что ипотечное жилищное кредитование граждан имеет ряд отличительных особенностей:

* кредиты предоставляются гражданам только с целью приобретения жилья или строительства индивидуального жилья;
* обеспечением кредита является жилье, которое приобретается с его помощью, при строительстве индивидуального дома - залог земельного участка;
* на срок кредита недвижимость находится в залоге, в случае невозможности заемщиком выполнять свои обязательства по договору кредитор может компенсировать свои убытки путем предъявления взыскания на предмет залога;
* длительность кредитного периода обычно определяется сроком от 10 лет и более;
* в большинстве случаев в течение кредитного периода заемщик регулярно выплачивает не только проценты, но и часть суммы основного долга, поэтому к концу кредитного периода основной долг полностью погашается;
* обычно сумма кредита составляет не более 60-70% оценочной стоимости покупаемого жилья [29].

Ипотечное кредитование классифицируется по нескольким показателям. Так в зависимости от объекта кредитования, разделяют 4 основных вида:

* Кредит на приобретение квартиры.
* Кредит на покупку частного дома. Здесь обязательным условием является ликвидность дома на все время выплаты кредита. Поэтому, банки очень неохотно дают ипотечные кредиты для приобретения частных домов старой постройки, а предпочитают кредитовать покупку современных коттеджей.
* Кредит на покупку комнаты. Этот вид кредитования практикуется при покупке жилья в общежитии или коммунальной квартире. При этом банку нужно предоставить заявления соседей о том, что они не претендуют на данную жилплощадь.
* Кредит на выкуп доли в недвижимом имуществе. Очень часто применяется при наследственном разделе недвижимости.

Оформление кредита на покупку квартиры в строящемся доме немного отличается от стандартной процедуры ипотечного кредитования. Риски банка здесь очень велики, так как на момент кредитования, залог, как таковой отсутствует. Поэтому, кредит предоставляется банком, когда, по их мнению, строительство ведет надежный застройщик. Так что, может произойти ситуация, когда выбранную заемщиком квартиру, банк откажется брать в залог. Кроме этого, заемщик должен предоставить банку договор своего участия в долевом строительстве недвижимости и документы, подтверждающие внесение заемщиком части денежных собственных средств в строительство дома. И следует помнить, что ипотечная процентная ставка на строящееся жилье выше, чем для вторичной недвижимости.

Процесс отечественного ипотечного жилищного кредитования в настоящее время регулируется на базе следующих федеральных нормативных документов:

* Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (действующая редакция от 01.07.2018).
* Распоряжение Правительства Российской Федерации от 19 июля 2010 года №1201-р «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2020 года».
* Федеральный закон от 20 августа 2004 года № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (действующая редакция, 2016).
* Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (действующая редакция от 03.07.2018).
* Федеральный закон от 13 октября 2008 года № 173-ФЗ «О дополнительных мерах по поддержке финансовой системы Российской Федерации» (действующая редакция от 29.07.2018).

ФЗ 102 Об ипотеке закрепил права и обязанности субъектов, участвующих в отношении ипотечного кредитования. С момента принятия в закон были внесены множественные поправки, которые разрабатывались с учетом ошибок и неточностей первоначального документа [5].

На сегодняшний день законодательная база по-прежнему не является идеальной, поэтому периодически возникают различные споры между кредиторами и заемщиками, которые приходится решать в судебном порядке. Поэтому профильные комитеты не прекращают работать в направлении улучшения действующего законодательства. Все вносимые поправки должны в одинаковой мере учитывать интересы всех сторон, вступающих в отношения ипотечного кредитования. В противном случае изменения в законе приведут к еще большим разногласиям и усилению социальной напряженности. Так что с любыми поправками нужно быть очень аккуратными, чтобы не навредить их принятием.

Таким образом, с одной стороны система ипотечного кредитования представляет собой разновидность потребительского кредитования и является частью ссудного рынка. С другой стороны - ипотечное кредитование рассматривается как единый механизм, который совмещает интересы заемщиков и кредиторов, а также включает инвесторов, застройщиков, агентства недвижимости, страховые компании и другие субъекты рынка. В данном случае система ипотечного кредитования - многофакторная модель, которая включает процесс выдачи ипотечных кредитов, механизмы привлечения финансовых ресурсов с рынка капиталов, операции на рынке недвижимости.

# 1.2. Механизм реализации ипотечного кредитования в рыночной экономике

В зависимости от цели ипотечного кредитования различаются формы и методы его предоставления и погашения, а также связанные с данным кредитом риски.

Цели предоставления ипотечного кредита различны:

1. На приобретение готового жилья: в новостройке; на вторичном рынке; в таунхаусах, коттеджных или дачных поселках. Приобретая готовое жилье, покупатель может использовать его как основное или дополнительное место жительства; а также для сезонного проживания или под сдачу в аренду. Это важно учитывать банку при принятии решения о предоставлении кредита для анализа рисков в процессе андеррайтинга.
2. На строительство жилья. Здесь стоит различать две стадии в процессе предоставления и обслуживания кредита:
3. кредитные средства предоставляются непосредственно на строительство индивидуального дома, под залог прав на земельный участок;
4. после окончания строительства  трансформация кредита в долгосрочный ипотечный кредит, обеспеченный залогом земельного участка и построенного жилья.

В зависимости от условий предоставления кредита различают следующие способы их предоставления:

* выдача кредита одной суммой (на приобретение готового жилья);
* поэтапное финансирование строительства жилого объекта [10, c. 74].

Поэтапное финансирование осуществляется в процессе строительства дома, обычно в течение 1-2 лет. В это время обеспечением по кредиту выступает находящийся в собственности заемщика земельный участок или другие активы заемщика, поручительства или гарантии. Финансирование строительства ведется в соответствии с этапами осуществление строительного проекта. При этом начисление процентов идет на фактически имеющуюся задолженность по кредиту. Заемщик до завершения строительства выплачивает только проценты по кредиту. Зачастую используется модель, когда проценты по кредиту в процессе строительства заемщиком не выплачиваются, но происходит их суммирование с основным долгом и капитализация. После завершения строительства обычно происходит модификация кредита в долгосрочный ипотечный кредит на срок 15 - 30 лет под обеспечение построенного дома и земельного участка.

Существуют также различные способы погашения ипотечных кредитов.

Одним из вариантов погашения является выплата заемщиком только процентов по кредиту и погашение основного долга в конце кредитного периода. Однако это достаточно рискованный способ, как для банков, так и для заемщика. Более распространенным является распределение суммы долга и начисленных процентов на весь срок кредита равными частями. В данном случае одна часть ежемесячного платежа - это часть основного долга, вторая часть - проценты на остаток суммы кредита.

Большое распространение в мировой практике получила форма аннуитетных платежей. Это означает, что суммы всех ежемесячных платежей равны по величине, однако соотношение суммы основного долга и процентов меняется. Это делает равномерной нагрузку на заемщика и стабильной сумму платежей. Крое того имеются определенные выгоды для банков при досрочном погашении кредитов заемщиками.

В истории развития ипотеки сложились две группы моделей ипотечного жилищного кредитования - одноуровневые модели и двухуровневые (рисунок 1). Рассмотрим данные модели подробнее.

1. Одноуровневые модели

Модель специализированных ипотечных банков.

Это одна из первых моделей ипотечного кредитования. Она изначально зародилась как земельная ипотека, т.е. ссуды выдавались под залог земельных участков или поместий. Только в XX веке основным объектом ипотечного кредитования стала покупка жилья. Суть механизма данной модели проявляется в привлечении долгосрочных финансовых ресурсов за счет выпуска ипотечных облигаций. Основным достоинством являются невысокие кредитные риски.

Модель универсальных коммерческих банков.

Модели ипотечного жилищного кредитования

Одноуровневые

Двухуровневые

Модель жилищных контрактных сбережений

Модель универсальных коммерческих банков

Модель специализированных ипотечных банков

Рисунок 1 - Модели ипотечного жилищного кредитования

Cоставлено по источникам [15, c. 78]

В настоящее время это одна из наиболее распространенных моделей в мире. Суть ее механизма - универсальные банки используют депозиты населения и юридических лиц для финансирования ипотечных кредитов.

Универсальные банки становятся основными поставщиками ипотечных кредитов населению, т.к. для них свойственна высокая финансовая независимость и устойчивость, широкие возможности для диверсификации портфеля активных операций, различных по доходности и рискам. При этом необходимо поддерживать текущую ликвидность, согласовывать краткосрочные пассивы с долгосрочными активами, что является проблематичным для банков с ростом доли ипотечных жилищных кредитов в банковском кредитном портфеле.

Модель жилищных контрактных сбережений или ссудо-сберегательная модель. В рамках данной модели финансирование жилищных кредитов происходит за счет целевых долгосрочных жилищных депозитов населения.

Долгосрочные целевые вклады привлекаются ссудо-сберегательными организациями или стройсберкассами на долгосрочной договорной основе.

Эти модели в разных странах имеют свои особенности в зависимости от открытости к финансовому рынку; условий предоставления ипотеки; законодательной базы, регулирующей деятельность ссудо-сберегательных организаций; имеющимся ограничениям активных операций.

1. Двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования

В рамках данной модели процесс предоставления ипотечных жилищных кредитов отделен от привлечения средств на ипотечный рынок, которое происходит путем выпуска ипотечных ценных бумаг. Здесь можно выделить первичный ипотечный рынок, который базируется на предоставлении ипотечных кредитов, и вторичный ипотечный рынок, который обеспечивает привлечение финансовых ресурсов на ипотечный рынок. При этом, данная модель неразрывно связана с другими моделям ипотечного кредитования и базируется на них.

В рамках одноуровневых моделей ипотечные банки финансируют кредиты на покупку жилья за счет целевых вкладов, либо путем продажи закладных на вторичном рынке. В основе модели лежит система контрактных сбережений: вкладчик ежемесячно в течение нескольких лет вносит средства на депозит, после чего получает право воспользоваться ипотечным кредитом; при этом процентные ставки и по таким депозитам, и по кредитам обычно заметно ниже рыночных. Банк, выдавший ипотечный кредит, может самостоятельно рефинансировать ипотечные кредиты за счет выпуска ценных бумаг облигационного типа - закладных листов [11, c. 89].

Для двухуровневых моделей характерно, что ипотечные кредиты, выданные на первичном ипотечном рынке (рынке, где предоставляются кредиты под залог недвижимости), переуступаются специально созданным агентствам. Эти агентства вправе: переуступить закладные вторичным инвесторам; сформировать из единообразных ипотечных кредитов пулы и продать вторичным инвесторам такие неделимые пулы ипотек или право участия в подобных пулах; выпустить и разместить ипотечные ценные бумаги.

При организации ипотечного кредитования в России было решено применить двухуровневую модель, взяв за образец американскую систему ипотечного кредитования.

Таким образом, прежде, чем решиться взять ипотечный кредит, потенциальный заемщик должен проверить не попадает ли он под категорию гражданам, которые имеют право на участие в какой-либо государственной программе социальной ипотеки. А чтобы упростить выбор среди стандартных ипотечных программ, потенциальный заемщик должен точно решить, что он может предоставить банку в качестве залога, и уже отталкиваясь от этого, выбрать ту программу, которая наиболее приемлема для него.

# 1.3. Состояние развития ипотечного кредитования в России и за рубежом в условиях кризиса

По данным АИЖК в 2017 г. выдано 1,09 млн. ипотечных кредитов на сумму 2,02 трлн. руб. Это на 27% больше, чем в 2016 г. в количественном выражении и на 37% – в денежном. Общий объем выдачи ипотеки в 2017 г. превысил прежний рекорд 2014 г. на 15% (рисунок 2 и таблица 1). По оценкам АИЖК, объем выданных ипотечных кредитов за январь 2017 года вырос на 18% до 73 млрд рублей. Опасения относительно падения рынка ипотечного кредитования после завершения программы государственной поддержки оказались беспочвенными.

Таблица 1 - Данные о выдаче ипотечных кредитов в РФ

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Изменение к 2016 году |
| Количество кредитов, ед. | 1 012 064 | 956 845 | 856 427 | 1 086 939 | 27% |
| Объем выдачи, млн. руб. | 1 753 294 | 1162297 | 1 472 254 | 2 021 398 | 37% |
| Средневзвешенная ставка, % | 13,17 | 13,21 | 11,54 | 9,79 | -1,75 п.п. |
| Средняя сумма кредита, млн. руб. | 1,73 | 1,72 | 1,72 | 1,86 | 0,14 |
| Средневзвешенный срок, мес. | 177,9 | 181,5 | 184,6 | 187,5 | 2,9 мес. |

Источник: [41]

В январе-феврале 2017 года наблюдалось беспрецедентное снижение процентных ставок по ипотечным кредитам крупнейших ипотечных кредиторов – Сбербанка, Группы ВТБ, АИЖК.

Сегодня ипотечный кредит на приобретение строящегося жилья на общих условиях можно взять по ставке от 10,9%. В 2017 г. объем ввода жилья практически вернулся на уровень прошлого года: построено 78,6 млн. кв. м (-2,1% к 2016 г.), в т.ч. 45,9 млн. кв. м в многоквартирных домах (-5,3%) По предварительной оценке АИЖК, в 2018 году объем ввода жилья в многоквартирных домах вырастет до 50-54 млн. кв. м.

Рисунок 2 - Динамика рынка ипотечного кредитования на первичном и вторичном рынках в России за 2014-2017 гг., млн. руб.(источник: [41])

Качество ипотечного портфеля банков поддерживается на высоком уровне. На 01.01.2017 года доля ипотечной задолженности со сроком задержки платежей 90 дней и более составляет 2,65% ипотечного портфеля, что сравнимо с ведущими развитыми странами. Доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней на 1 января 2018 г. снизилась до 2,19% (годом ранее – 2,65%). По не ипотечным кредитам населению этот показатель составляет 11,6% (рисунок 3).

Рисунок 3 - Динамика ипотечной задолженности и ее качества в 2010-2017 годах (источник: [41])

В России общее количество ипотечных заемщиков составляет около 3,5 млн человек, из которых около 100 тыс. просрочили платежи по кредитам на 90 и более дней (3%) Из них количество валютных заемщиков - 20-25 тыс. чел., из которых 8-10 тыс. просрочили платежи по кредитам на 90 и более дней (40%)

На конец 2016 года на долю кредитов без просроченных платежей приходится 94,5%, с просрочкой от 1 дня – 5,5% (из них на просроченные платежи от 1 до 30 дней – 2,1%, от 31 до 90 дней – 1%, от 91 до 180 дней – 0,9%, свыше 180 дней – 1,85%).

Понижение ключевой ставки в 2016 году до 11,5% не смогло оказать должного влияния на активность оформления ипотечных кредитов. Сейчас ставка по рублевой ипотеке составляет в среднем – 14-17% против 12% годом ранее, без оформления личного страхования – 18-20% .

Ключевой тенденцией второй половины 2017 г. является рост объемов рефинансирования (перекредитования) Снижение процентных ставок на 2-3 п.п до 10% и ниже сформировало спрос на продукты рефинансирования ипотечных кредитов, которое начало активно развиваться в третьем квартале 2017 г.

По данным Банка России, средневзвешенная ставка выдачи в 2016 году составила 12,48%, а в декабре – снизилась до 11,55%. Ниже ставки по ипотеки были только в конце 2011 года (11,4%). Все участники рынка ипотеки активно снижают ставки, которые в 2016 году уже вернулись на уровень начала 2014 года: с начала года снижение составило 1,5-2,5 п.п.

По итогам 2017 г. ставки по ипотеке закрепились на уровне ниже 10%: по кредитам на новостройки ставка выдачи в декабре составила 9,77% (-1 п.п. к декабрю 2016 г.), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке – 9,8% (-2,26 п.п.). Средняя ставка по всем выданным кредитам в декабре – 9,79% (таблица 2).

Таблица 2 - Динамика процентных ставок по ипотечному жилищному кредитованию, %

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2015 | 2016 | 2017 |
| Процентная ставка по ИЖК в рублях | 14,04 | 12,73 | 11,5 |
| Процентная ставка по ИЖК в ин. валюте | 10,17 | 8,15 | 6,75 |
| Ключевая ставка Банка России | 11,5 | 10,5 | 9,00 |

Источник: [41]

Из факторов, влияющих на размер ставок по ипотечному кредиту можно выделить, в принципе, те же, что и раньше, – ключевая ставка, правовое регулирование в области 214-ФЗ, 115-ФЗ, готовность банков-конкурентов демпинговать, применять новые подходы в кредитовании, появление новых игроков на рынке (удаленно, с использованием УКЭП и т.п.). Изменения в 214-ФЗ будут в первую очередь сказываться на спросе на недвижимость, её стоимости и объемах реализации, что естественным образом отразится на ипотеке.

В разных странах свои правила, условия, процентные ставки для ипотечных жилищных кредитов. В США существует двухуровневая ипотечная система, при которой индивидуальные ипотечные кредиты, выданные на первичном рынке ипотечными агентствами и небольшими банками, продаются на вторичном рынке крупным инвестиционным банкам и государственным компаниям. В США отличие ипотечных инструментов от других кредитов в том, что они долгосрочны, так как выдаются на 20-30 лет, имеют неопределенность поступлений в связи с возможностью долгосрочного погашения и они имеют относительно низкий кредитный риск [12].

Рынок ипотечных услуг в США условно делится на три главных составляющих:

1. Покупка жилья

2. Перефинансирование жилья

3. Обратная ипотека

Следует отметить, что перефинансирование предоставляет дополнительную возможность воспользоваться так называемым налоговые прикрытием, то есть, удержать оплату ссудного процента ипотечного кредита из налоговых отчислений заемщика. Если же затронуть обратную ипотеку, то можно сказать, что она очень распространена среди людей, которые старше 62 лет. То есть они продают свое жилье банку и получают деньги либо по частям, либо по мере их необходимости.

Особенности выдачи ипотечного кредита в США:

1. Ипотека распространяется на первичные и вторичные рынки недвижимости, поскольку в банках США нет рисков незавершенного строительства, поэтому банки берутся за любые сделки, как со вторичным жильем, так и с тем, что находится на стадии строительства

2. Имеет минимальную процентную ставку из всех видов кредитования, поскольку выдается на 30-40 лет

3. Высокий уровень конкуренции, что предполагает доступность для большинства населения страны, поскольку каждый банк старается удержать своего клиента. Отказы на ипотечный кредит случаются крайне редко

4. Оформить ипотеку можно с 25 до 75 лет 5. Заявки рассматриваются с учетом реальных доходов клиента Если же затронуть процентную ставку ипотечного кредитования в 2017 году, то можно сказать, что произошло значительное увеличение процентной ставки, и сейчас составляет 6-7%.

Средняя стоимость ипотечного займа в Америке составляет около 100 000$. Клиенты могут выбрать фиксированный процент (используется 75% заемщиков) или же плавающий, который всегда ниже первого на 0,5-1 процентных пункта, но он может изменяться раз в 2-3 года в зависимости от текущей ставки рефинансирования и уровня инфляции [23].

Если же рассматривать ипотечное жилищное кредитование во Франции, то следует отметить, что она основана на одноуровневой модели и реализуется в рамках автономной и усеченно открытой модели [24,с. 27]

По законам во Франции разрешено три вида ипотеки:

1. Ипотека по договору - это результат договора, заключенный между кредитором и заемщиком. В отличии от других видов ипотеки она является результатом соглашения кредитора и заемщика.

2. Ипотека по суду - это гарантия недвижимого имущества, хозяином которого уже является заемщик или которое он собирается получить благодаря кредиту. Кредитор гарантирует средства, которые предоставляет заемщику, и обладает правом конфисковать и продать имущество заемщика, взятое в ипотеку, если кредит не будет выплачен.

3. Ипотека по закону, которая принята для выгоды некоторых категорий кредиторов, которых закон защищает специальным образом: кредиторам дается определенная привилегия по праву, и для пользования этим правом им не нужно ни заключать договор, ни обращаться в суд, как в случаях с ипотекой по договору или по суду [29].

Основной особенностью ипотечных кредитов во Франции является процентная ставка, которая составляет в среднем всего 2-3 %, в то время как в других странах не редкость ставки 12-15%, а то и выше. Это свидетельствует о том, что во Франции можно оформить ипотечный кредит без лишних переплат, и это делает ипотечные предложения во Франции намного более выгодными [16, с.58]

В России отношение ипотечного портфеля к ВВП (всего 5%) находится на одном из самых низких уровней среди европейских стран (рисунок 3): за последние 15 лет ипотекой воспользовалось менее 10% частных домохозяйств.

### **Рисунок 3 - Доля ипотеки в ВВП России и европейских странах, % **(****источник: [23])

В странах с развитой экономикой, в которых уровень инфляции низкий, данный вид кредитования доступен каждому гражданину, так как процентные ставки по ипотеке не превышают 3–4% годовых. Например, ставки по ипотеке в Германии составляют 2,73%, в Великобритании 3,12%, в США 3% и т.д (табл. 3).

Таблица 3 - Условия ипотечного кредитования в различных странах

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Страна | Размер первоначального взноса | Срок | Ставка % |
| США | До 70% | До 30 лет | От 3,0% |
| Великобритания | До 70% | До 20 лет | От 3,1% |
| Германия | До 60% | До 20 лет | От 2,7% |
| Испания | До 60% | До 40 лет | От 4,3% |
| Кипр | До 70% | До 40 лет | От 3,6% |
| Франция | До 80% | До 25 лет | От 2,9% |
| Израиль | До 60% | До 30 лет | От 3,5% |

Источник: [41]

Таким образом, для того чтобы ипотечное кредитование в России развивалось успешно, необходимо, во-первых, снизить ставки на ипотечное кредитование, во-вторых, снизить размер требований по первоначальному взносу, тогда спрос будет больше на приобретение жилья, в-третьих, необходимо внедрять льготные программы населению.

# Глава 2. Анализ системы ипотечного кредитования в АО "Альфа-банк"

# 2.1. Организационно-экономическая характеристика АО "Альфа-банк"

Альфа-Банк, основанный в 1990 году, является универсальным банком, осуществляющим все основные виды банковских операций, представленных на рынке финансовых услуг, включая обслуживание частных и корпоративных клиентов, инвестиционный банковский бизнес, торговое финансирование и управление активами. Головной офис Альфа-Банка располагается в Москве. Всего в регионах России и за рубежом открыто 465 отделений и филиалов банка, в том числе дочерний банк в Нидерландах и финансовые дочерние компании в США, Великобритании и на Кипре. В Альфа-Банке работает около 22 тысяч сотрудников.

Миссия организации: Мы верим, что свобода — ключевая ценность современного человека. Объединяя неравнодушных людей, их опыт и энергию, мы помогаем вам быть свободнее в поступках и мечтах.

Организация является акционерным обществом. Уставный капитал банка сформирован в сумме 59587623000 руб. и поделен на обыкновенные именные акции номинальной стоимостью 1000 руб. каждая. Все акции выпускаются в бездокументарной форме. Прямыми акционерами Альфа-Банка являются российская компания ОАО «АБ Холдинг», которая владеет более 99% акций банка, и кипрская компания «ALFA CAPITAL HOLDINGS (CYPRUS) LIMITED», в распоряжении которой менее 1% акций банка. Структура акционерного капитала ОАО «Альфа-Банк» представлена в таблице 4.

Таблица 4 - Структура акционерного капитала АО «Альфа-Банк»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование / сведения о государственной регистрации | Место нахождения | Количество обыкновенных бездокументарных именных акций | % от общего количества ценных бумаг |
| Открытое акционерное общество «АБ Холдинг» | 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27 | 59 519 919 | 99,8864 |
| Компания «ALFA CAPITAL HOLDINGS (CYPRUS) LIMITED» | Themistokli Dervi, 5 ELENION BUILDING, 2 nd floor P.C. 1066, Nicosia Cyprus | 67 704 | 0,1136 |

Источник [43]

Банк обладает полной самостоятельностью в вопросах распределения чистой прибыли. Решение о выплате дивидендов принимается Общим собрание акционеров. Указанным решением должны быть определены размер дивидендов, форма их выплаты, порядок выплаты дивидендов в неденежной форме, дата, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

Банковская группа «Альфа-Банк» по результатам 2017 года заняла позицию крупнейшего российского частного банка по размеру совокупных активов, совокупного капитала, кредитного и депозитного портфелей. В 2017 году Банковской группе удалось существенно усилить свои позиции на рынке по всем ключевым направлениям деятельности:

* доля на рынке корпоративного кредитования выросла до 4,20% по сравнению с 3,60% на начало 2017 года;
* доля на рынке розничного кредитования выросла до 2,33% по сравнению с 2,09%;
* доля на рынке кредитных карт выросла до 8,46% по сравнению с 7,32%;
* количество клиентов массового корпоративного бизнеса с начала года увеличилось на 27,4% и составило 366 700.

Для того, чтобы составить представление о деятельности АО «Альфа-Банк» необходимо рассмотреть позиции, которые занимает банк в 2017 году, что представлено в таблице 5.

Таблица 4 - Доля коммерческого банка в основных сегментах отечественной банковской системы, в %

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2015 | 2016 | 2017 | Изменение за три анализируемых года, в % |
| Активы | 2,8 | 2,5 | 2,8 | 0,0 |
| Кредиты корпоративным клиентам | 3,6 | 3,3 | 3,7 | 0,1 |
| Кредиты частным клиентам | 2,1 | 1,7 | 1,6 | -0,5 |
| Средства корпоративных клиентов | 3,6 | 4,2 | 5,4 | 1,8 |
| Средства частных клиентов | 2,7 | 2,9 | 2,7 | 0,0 |
| Собственные средства (капитал) | 3,1 | 4,0 | 3,8 | 0,7 |

Источник [43]

Исходя их данной таблицы мы видим, что в общем по результатам 2017 года на долю Альфа-Банка приходится 7,0% кредитного портфеля физических и юридических лиц.

У «Альфа-Банка» один из самых высоких кредитных рейтингов среди российских частных банков по версии трех ведущих международных рейтинговых агентств, что повышает объективность оценки кредитных рисков банка для инвесторов. Текущий прогноз рейтингов банка по версии Moody’s(Ва2), Fitch(ВВ+) и S&P BB (Сравнительно небольшая уязвимость) (таблица 5).

Таблица 5 - Рейтинг кредитоспособности банка АО Альфа-банк от аккредитованных рейтинговых агентств (по состоянию на 01.01.2018 г.)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Агентство | Долгосрочный международный | Краткосрочный | Национальный |
| S&P | BB (Сравнительно небольшая уязвимость) | B (Некоторая уязвимость) | - |
| Moody`s | Ba2 (Сравнительно небольшая уязвимость) | - | - |
| Fitch | BB+ (Спекулятивный рейтинг) | B (Спекулятивный уровень краткосрочной кредитоспособности) | - |
| Эксперт РА | - | - | ruAA (Высокий уровень кредитоспособности) |
| АКРА | - | - | AA(RU) (Высокий уровень кредитоспособности) |

Источник [43]

Финансовый результат банка по итогам 2017 года составил 41,9 млрд. рублей и представлен в таблице 6. Чистая прибыль банка за 2017 год составила 42,6 млрд. руб. По итогам первого квартала 2018 года банк показал прибыль в размере 14,1 млрд. руб. по сравнению с убытком в 9,8 млрд. руб. в первом квартале 2017 года. Финансовый результат за отчетный период с учетом прочего совокупного дохода составил 13,0 млрд. руб.

Таблица 6- Финансовый результат АО "Альфа-банк" за 2015-2017 годы, тыс руб

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2015 | 2016 | 2017 | Изменение | |
| Абс. | % |
| Процентные доходы | 171 328 867 | 169 173 207 | 188759196 | 19585989 | 11,6% |
| Процентные расходы | -110840117 | -91 410046 | -91719367 | -309321 | 0,3% |
|  | - | -12 386 | -28 371 | -15 985 | 129,1% |
| Чистый процентный доход | 60 488 750 | 77 763 160 | 97 040 293 | 19277133 | 24,8% |
| Комиссионные доходы | 55 471 425 | 62 167 486 | 73 498 656 | 11331170 | 18,2% |
| Комиссионные расходы | -21 608 587 | -18 266 471 | -23000144 | -4733673 | 25,9% |
| Чистый комиссионный доход | 33 862 838 | 43 901 015 | 50 498 512 | 6597497 | 15,0% |
| Чистый доход по операциям с ценными бумагами | 7 176 897 | -2 447 915 | -3 832 075 | -1384160 | 56,5% |
| Чистый доход от операций с иностранной валютой | 98 322 566 | -47 264 394 | -8 807 595 | 38456799 | -81,4% |
| Доходы от инвестиций в другие общества | 272 279 | 757 786 | 397 229 | -360557 | -47,6% |
| Прочие доходы и расходы | -15 338 800 | -23 140 945 | -28020428 | -4879483 | 21,1% |
| Операционная прибыль до резервов | 184 784 530 | 51 734 984 | 107518316 | 55783 332 | 107,8% |
| Изменение резервов на возможные потери | -80 633 652 | 21 894 773 | 16 618 241 | -5276532 | -24,1% |
| Операционная прибыль | 104 150 878 | 73 629 757 | 124 138 047 | 50508290 | 68,6% |
| Операционные расходы | -48 100 924 | -63 299 123 | -67 950 550 | -4651427 | 7,3% |
| Прибыль до налогов и резервов (справочно) | 136 683 606 | -11 564 139 | 39 567 766 | 51131905 | -442,2% |
| Прибыль (убыток) до налогообложения | 56 049 954 | 7 800 038 | 56 040 175 | 48240137 | 618,5% |
| Налог на прибыль | -6 458 543 | -2 682 461 | -5 353 832 | -2671371 | 99,6% |
| Чистая прибыль | 49 591 411 | 5 117 577 | 50 686 343 | 45568766 | 890,4% |
| Скорректированная прибыль | 49 588 887 | 5 115 939 | 50 685 368 | 4556949 | 890,7% |
| Нераспределенная прибыль | 49 591 411 | 5 117 577 | 50 686 343 | 45568766 | 890,4% |
| Нераспределенная прибыль с учетом корректировки | 49 591 411 | 12 266 482 | 49 672 746 | 37406264 | 304,9% |

Источник [43]

Такое увеличение объема чистой прибыли обусловлено в основном значительным сокращением отрицательной переоценки иностранной валюты по сравнению с прошлым годом – с 57,8 млрд. руб. до 7,0 млрд. руб. на фоне снижения волатильности на рынке. Ключевые составляющие прибыли – чистые процентные и чистые комиссионные доходы продолжили расти. Так по итогам 2017 года чистые процентные доходы выросли на 16,3% по сравнению с 2016 годом за счет роста объемов процентного дохода на фоне снижающейся стоимости фондирования.

Чистые комиссионные доходы по сравнению с прошлым годом увеличились на 14,6%, что как и ранее отражает стратегию банка, направленную на усиление транзакционного бизнеса и увеличение безрискового дохода в операционном доходе банка.

Прибыль Банка за 2017 год составила 42,6 млрд. руб. Операционные доходы Банка от основных видов деятельности составили 134,7 млрд. руб., показав рост на 96,3% по сравнению с 2016 годом.

Ключевыми составляющими прибыли банка являются чистые процентные и чистые комиссионные доходы, показавшие рост на 16,3% и 14,6% соответственно. Чистый убыток от переоценки иностранной валюты за 2017 год составил 7,0 млрд. руб. против 57,7 млрд. руб. по итогам 2016 года на фоне изменения динамики курса рубля в 2017 году. Чистый отрицательные доход от операций с финансовыми активами по сравнению с прошлым годом сократился до 16,5 млрд. руб. с 21,6 млрд. руб., чистый доход от операций с иностранной валютой сократился до минус 2,2 млрд. руб. с 9,5 млрд. руб

По состоянию на 01.01.2018 г. совокупный объем активов Банка составил 2,48 трлн. руб., увеличившись на 9,9% по сравнению с 01.01.2017 г., за счет роста чистой ссудной задолженности на 19,0%, чистых вложений в ценные бумаги, удерживаемые до погашения, на 31,3%, средств кредитных организаций в ЦБ на 10,4%, который был частично компенсирован снижением средств в кредитных организациях на 21,8% и снижением чистых вложений в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющихся в наличии для продажи на 23,9%.

Таблица 7 - Анализ актива баланса АО "Альфа банк" в 2015-2017 году, тыс. руб.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Статья баланса | 01.01.2016 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | Изменение за период | |
| абс. | % |
| АКТИВ, в том числе | 2044824023 | 2 233600957 | 2 483 689 583 | 438 865 560 | 21,5% |
| 1. Высоколиквидные активы | 193 204 092 | 253 438 952 | 261 351 807 | 68 147 715 | 35,3% |
| Денежные средства и их эквиваленты | 114 704 555 | 177 425 281 | 187 891 308 | 73 186 753 | 63,8% |
| Корр. счета НОСТРО | 27 346 441 | 44 031 765 | 33 970 305 | 6 623 864 | 24,2% |
| Средства в расчетах | 31 363 375 | 18 236 688 | 22 526 632 | -8 836 743 | -28,2% |
| Средства на бирже | 19 796 231 | 13 749 837 | 16 966 907 | -2 829 324 | -14,3% |
| Резервы по высоколиквидным активам | -6 510 | -4 619 | -3 345 | 3 165 | -48,6% |
| 2. Доходные активы | 1681300248 | 1 785885260 | 2 047 141 121 | 365 840 873 | 21,8% |
| Кредиты банкам | 100 411 684 | 187 947 963 | 281 563 958 | 181 152 274 | 180,4% |
| Ценные бумаги | 341 670 736 | 370 302 247 | 331 418 784 | -10 251 952 | -3,0% |
| Кредитный портфель юридических и физических лиц | 1239217828 | 1 227635050 | 1 434 158 379 | 206 523 329 | 16,8% |
| 3. Прочие активы | 170 319 683 | 194 276 745 | 175 196 655 | 4 876 972 | 2,9% |

Источник [43]

Объем активов, приносящих доход банка составляет 82,4%  в общем объеме активов, а объем процентных обязательств составляет 89,1%  в общем объеме пассивов. Объем доходных активов примерно соответствует среднему показателю по крупнейшим российским банкам (87%).

Капитал Банка на начало 2018 года составил 335 млрд. руб., показав снижение на 6,8% по сравнению с началом 2017 года за счет досрочного частичного возврата средств облигаций федерального займа на сумму около 63 млрд. руб. в апреле 2017 года. Базовый капитал Банка на отчетную дату составил 219 млрд. руб., увеличившись с начала года на 26,1% за счет выпуска бессрочного субординированного займа на сумму 500 млн. долл. в январе 2018 года.

Таблица 8 - Характеристика капитала АО "Альфа-банк" в 2015-207 гг, тыс. руб.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2015 | 2016 | 2017 | Изменение | |
| Абс. | % |
| Собственные средства (капитал по Базель III), итого, в т.ч.: | 335 021 486 | 357 299 813 | 359 641 482 | -24619996 | -6.8% |
| Основной капитал, итого: | 253 863 567 | 222 756 058 | 173 750 581 | 80 112986 | 46.1% |
| Базовый капитал, итого: | 219 180 252 | 206 528 557 | 173 750 581 | 45 429671 | 26.1% |
| Сумма источников базового капитала | - | - | 185 222 989 |  |  |
| Сумма показателей, уменьшающих сумму источников базового капитала | - | - | 11 472 408 | - | - |
| Добавочный капитал, итого: | 34 683 315 | 16 227 501 | - | - | - |
| Сумма источников добавочного капитала | - | - | - |  |  |
| Сумма показателей, уменьшающих сумму источников добавочного капитала | - | - | 6 387 200 |  |  |
| Дополнительный капитал, итого: | 81 157 919 | 134 543 755 | 185 890 901 | -104732982 | -56.3% |
| Сумма источников дополнительного капитала | - | - | 185 890 906 | - | - |
| Сумма показателей, уменьшающих сумму источников дополнительного капитала | - | - | 3 |  |  |
| Сумма показателей, определенных в соответствии с пунктом 4 Положения Банка России N 395-П | - | - | 2 |  |  |
| т.ч.: Субординированные кредиты (всего) | 83 563 112 | 145 613 043 | 140 185 720 | -56622608 | 40.4% |

Источник [43]

Совокупные средства клиентов – вклады физических лиц и средства клиентов, не являющихся кредитными организациями – за 2017 год увеличились на 20,3% в том числе за счет роста средств 15 физических лиц на 23,9% и юридических лиц на 17,5%. В первом квартале 2018 года средства клиентов незначительно снизилось на 1,5% за счет снижения средств юридических лиц на 1,7% и физических лиц на 1,4%. По итогам 2017 года привлечения от кредитных организаций снизились на 18,5%, привлечения от Центрального Банка сократились на 70,5%. По итогам первого квартала 2018 года привлечения на межбанковском рынке сократились на 6,9%

# 2.2. Анализ организации ипотечного кредитования в банке

АО Альфа-банк предлагает широкую линейку кредитных продуктов, рассчитанных на любую категорию клиентов: частных клиентов, малый бизнес и корпоративных клиентов (табл. 9).

Далее проведем более детальный анализ кредитования физических лиц АО «Альфа-банк» за 2015-2017 гг. АО «Альфа-банк» для физических лиц предлагает следующие виды кредитов:

1. Потребительский кредит **- клиент** планирует крупную покупку, свой отпуск или хочет пойти учиться. Потребительский кредит без залога и поручителей в банке поможет осуществить свои мечты.

2. Кредитная карта банка **это удобство в использовании и простота в получении.**

Таблица 9 - Классификация кредитных продуктов АО Альфа-банк по группам клиентов

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Частным клиентам | Малому бизнесу | Корпоративным клиентам |
| Потребительские кредиты (без обеспечения и на любые цели), кредит на жилье (в том числе военная ипотека и материнские сертификаты), кредитные карты, ипотека | Беззалоговые кредиты на любые цели, Кредиты на пополнение оборотных средств, Кредиты на создание бизнеса, Кредиты на приобретение автотранспорта, оборудования и недвижимости, Лизинг, Рефинансирование | Корпоративное кредитование, Рефинансирование, Кредиты с применением векселей, Лизинг, Контрактное кредитование, Овердрафтное кредитование, Инвестиционное кредитование |

Источник [43]

3. Программа автокредитования предоставляет возможность оформить автокредит там, где удобнее клиенту - как в отделении банка, так и непосредственно в автосалоне. Можно приобрести автомобиль иностранного производства у любого официального дилера в регионе присутствия банка.

**4. Ипотечный кредит**– это возможность купить новую квартиру, построить загородный дом, сделать ремонт или потратить денежные средства на другие цели.

**По каждому направлению (из 4 рассмотренных) в банке разработана система целевого использования, выдачи, процентных ставок и т.д.**

В связи с тем, что кредитные операции занимают наибольшую долю в активах банка, при этом, являясь основным источником дохода, целесообразно провести анализ структуры и динамики кредитного портфеля АО «Альфа-банк»с точки зрения субъектов и сроков кредитования (табл. 10).

**Анализ таблицы показал следующее. В** 2016 г. по сравнению с 2015 г. выросла сумма выданных кредитов в магазинах– на 60 %, сумма ипотечных кредитов – на 16 %, сумма по кредитным картам – на 335 %.

Таблица 10 - Ссудная задолженность физических лиц по виду кредитования АО «Альфа-банк» за 2015-2017 гг., тыс.руб.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Название программы кредитования | 2015 г., тыс.руб. | 2016 г., тыс.руб. | 2017 г., тыс.руб. | Относительное отклонение, % | |
| 2016 / 2015 гг. | 2017/  2016  гг. |
| Кредит наличными | 157485637 | 169482157 | 268412485 | 8% | 58% |
| Рефинансирование | 32145852 | 4785358 | 589124 | -85% | -88% |
| Кредит прямо в магазине | 63216393 | 101123833 | 111415219 | 60% | 10% |
| Автокредитование | 111099827 | 97719511 | 165398621 | -12% | 69% |
| Ипотечное кредитование | 3831029 | 4441796 | 2124124 | 16% | -52% |
| Кредитные карты | 15324114 | 66626939 | 5513287 | 335% | -92% |
| Итого, млн. руб | 383102851 | 444179594 | 551328736 | 16% | 25% |

Источник [43]

За 2017 год банк нарастил кредитный портфель физических лиц на 25%. Анализ данных за 2017 год показал, что прирост кредитования наличными составил 58 %, таким образом, получаем, что темпы прироста 2017 г. превышают темпы прироста 2016 г. на 8,2 п.п. В 2017 году в кредитном портфеле физических лиц произошли следующие изменения: увеличились на 10 % магазинное кредитование, увеличилось на 69 % ипотечное кредитование, а сумма средств в виде ссудной задолженности на кредитных картах сократилась на 92 %.

**Рисунок 4 - Структура** ссудной задолженности физических лиц по виду кредитования АО «Альфа-банк»за 2017 гг., % (источник [43])

Чтобы получить ипотечный кредит в Альфа-банк, заемщик должен соответствовать стандартным требованиям банка, а именно:

* возраст на момент оформления кредита - не менее 21 года;
* возраст на момент возврата кредита 75, 65 или 45 лет (в зависимости от программы и условий);
* быть гражданином Российской Федерации;
* иметь стаж работы на текущем месте работы не менее 6 месяцев, и общий стаж - не менее 1 года (за последние 5 лет). Для клиентов, получающих заработную плату на счет, открытый в Альфа-банк, последнее требование не распространяется;
* иметь хорошую кредитную историю в Альфа-банк и в любом другом банке России (если это не первый кредит);
* быть платежеспособным для обслуживания запрашиваемой суммы кредита, для чего представляется Справки о среднемесячном доходе за последние 6 месяцев по форме 2-НДФЛ или по форме банка, налоговая декларация и другие документы;
* привлекать не более 3-х человек в созаемщики, доход которых банк учтет при расчете максимального размера кредита;
* при отсутствии действующего брачного договора - привлекать в обязательном порядке супругу(а) Титульного созаемщика в созаемщики - вне зависимости от его(ее) платежеспособности и возраста.

По ипотечным (жилищным) кредитам в Альфа-банке действуют следующие условия:

* Оформляются только в рублях.
* Сроки погашения кредита - до 25 лет, по военной ипотеке - до 15 лет.
* Минимальная сумма кредита - 300000 рублей.
* Максимальная сумма кредита от стоимости кредитуемого объекта - не более 80% договорной или оценочной стоимости (берется меньшая). При рефинансировании дополнительное условие - не более остатка основного долга по рефинансируемому кредиту.
* Первоначальный взнос - от 20%.
* В залог принимается кредитуемое или иное жилого помещение. По усмотрению Сбербанка могут быть затребованы и другие виды обеспечения. Под ипотечное кредитование в Альфа-банке попадают только объекты, расположенные на территории Российской Федерации.

# 2.3. Анализ ипотечных программ, предлагаемых банком

Альфа-банк предлагает клиентам широкий спектр банковских продуктов в сфере ипотечного кредитования.

Все ипотечные продукты, предлагаемые в Альфа-банке, можно разделить на два направления: стандартные условия и реализующие индивидуальные возможности для владельцев зарплатных карт. К первому относятся стандартные виды данного вида кредитования, в том числе гаражная и военная ипотеки, а также рефинансирование банком займов, полученных в других финансовых учреждениях. Вторая категория жилищных ссуд, по сути, представляет собой индивидуальные кредитные предложения в виде акций, например, спецпрограммы, реализуемые совместно с застройщиками и риэлторами, или на строительство недвижимости под залог земельного участка для владельцев зарплатных карт с возможностью выбора дополнительных опций самостоятельно. Сравнительная информация о данных программах представлена в таблице 11.

Таблица 11 - Ипотечные программы банка Альфа-банк

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид ипотечного кредита | Стандартные условия | Для владельцев зарплатных карт |
| Кредит на квартиру | Сумма кредита - от 300 000 руб.  Срок кредита- до 25 лет  Процентная ставка - от 10 %.  Первоначальный взнос - от 15 % | Сумма кредита - от 300 000 руб.  Срок кредита- до 25 лет  Процентная ставка - от 9,75 %.  Первоначальный взнос - от 15 % |
| Кредит на комнату | Минимальная сумма кредита - от 300 000 руб.  Максимальная сумма кредита - до 4 000 000 руб.  Срок кредита - до 25 лет  Процентная ставка - от 10,5 %  Первоначальный взнос - от 25 % | Минимальная сумма кредита - от 300 000 руб.  Максимальная сумма кредита - до 4 000 000 руб.  Срок кредита - до 25 лет  Процентная ставка - от 10,25 %  Первоначальный взнос - от 25 % |
| Кредит в новостройке | Сумма кредита - от 300 000 руб.  Срок кредита- до 25 лет  Процентная ставка - от 10 %.  Первоначальный взнос - от 15 % | Сумма кредита - от 300 000 руб.  Срок кредита- до 25 лет  Процентная ставка - от 9,75 %.  Первоначальный взнос - от 15 % |
| Кредит на строительство дома | Сумма кредита - от 300 000 руб.  Срок кредита- до 25 лет  Процентная ставка - от 10 %.  Первоначальный взнос - от 15 %  Максимальное соотношение суммы кредита к стоимости недвижимости - до 70 % | Сумма кредита - от 300 000 руб.  Срок кредита- до 25 лет  Процентная ставка - от 9,75 %.  Первоначальный взнос - от 15 %  Максимальное соотношение суммы кредита к стоимости недвижимости - до 70 % |
| Кредит на покупку дома | Сумма кредита - от 300 000 руб.  Срок кредита- до 25 лет  Процентная ставка - от 11,5 %.  Первоначальный взнос - от 40 % | Сумма кредита - от 300 000 руб.  Срок кредита- до 25 лет  Процентная ставка - от 11,5 %.  Первоначальный взнос - от 40 % |
| Кредит на аппартаменты | Сумма кредита - от 300 000 руб.  Срок кредита- до 25 лет  Процентная ставка - от 10 %.  Первоначальный взнос - от 20 % | Сумма кредита - от 300 000 руб.  Срок кредита- до 25 лет  Процентная ставка - от 9,75 %.  Первоначальный взнос - от 20 % |
| Кредит на улучшение жилищных условий | Сумма кредита - от 300 000 руб.  Максимальная сумма кредита - до 10 000 000 руб.  Срок кредита- до 15 лет  Процентная ставка - от 13 %.  Первоначальный взнос - до 50 % | Сумма кредита - от 300 000 руб.  Максимальная сумма кредита - до 10 000 000 руб.  Срок кредита- до 15 лет  Процентная ставка - от 13 %.  Первоначальный взнос - до 50 % |

Источник [43]

Также есть кредиты на рефинансирование, ипотека молодым и возможность использования материнским капиталом. Также заемщик может оформить кредит по одному документу и назначить свою ставку или страховку. По программе «Рефинансирование жилищных кредитов» Альфа-банк может применить следующие увеличения (надбавки) к базовой ставке:

* на 0,5% - для клиентов, не получающих зарплату на счет карты / вклада в Сбербанке;
* на 1% - на период до регистрации ипотеки.

Из предлагаемых ипотечных кредитов, к базовым можно отнести:

* приобретение готового жилья - на приобретение жилья под залог кредитуемого или иного жилого помещения;
* приобретение строящегося жилья - на строительство жилья под залог кредитуемого или иного жилого помещения;
* строительство жилого дома;
* загородная недвижимость.

Кроме основных программ банк предлагает потребителям приобрести жилую недвижимость на условиях специальных предложений:

* по предоставлению двух документов;
* при использовании семейного/материнского капитала (МСК);
* для военнослужащих – участников накопительной ипотечной системы (НИС)
* для молодой семьи;
* с государственным субсидированием.

Получить ипотеку «по двум документам» возможно по программам приобретения готового и строящегося жилья. Предложение рассчитано на потребителя, не являющегося зарплатным клиентом банка. Оформление ссуды на таком специальном условии вносит и изменения в параметры программ касательно:

* суммы первоначально вносимых средств - 50% от стоимости жилья;
* процентной ставки - базовая + 0,5%;
* возраста потребителя - до 65 лет.

Особые условия ипотеки с использованием материнского семейного капитала:

* приобретенное жилье оформляется в собственность потребителя / общую долевую (с супругом) и его / их детей (на усмотрение потребителя);
* средства МСК в счет погашения ипотеки должны быть перечислены кредитору в течение шести месяцев (от даты получения ссуды).

При оформлении ссуды к пакету документов, предусмотренных условиями продуктов, дополнительно необходимо предъявить сам сертификат МСК и справку территориального ПФ об его размере / остатке.

Цель кредитования по программе «Военная ипотека» – покупка жилья на вторичном рынке под пониженную ставку займа (в сравнении с базовой). Распространяются ее условия на военнослужащих, имеющих право получения целевой жилищной ссуды. При этом потенциальный заемщик должен быть:

* участником НИС;
* в возрасте 21-45 лет (к моменту возврата).

Заем по программе выдается сроком до 15 лет. Размер максимальной суммы ссуды - в пределах 1,9 млн. руб. Кредит может быть оформлен в представительстве учреждения по месту регистрации потребителя / расположения кредитуемого жилья. Кроме основного пакета документации (идентифицирующих потребителя / продавца, по приобретаемому жилью) необходимо предоставить свидетельство участника НИС.

Под условия ипотеки для молодой семьи подпадают семьи, в которых возраст одного из супругов на момент оформления ссуды колеблется в пределах 21-35 лет. Также к этой категории потребителей относят и неполные семьи (один родитель с ребенком / детьми) с теми же возрастными рамками.

Минимальная сумма первоначально вносимых средств (от стоимости жилья) составляет:

* 15% - семья с несовершеннолетним ребенком / детьми;
* 20% - семья без детей.

При этом взнос в размере такого диапазона (15 - 20%) допустим только при покупке жилья стоимостью от 5,5 до 12 млн. руб.

Для семьи с одним ребенком / без детей базовая ставка по продуктам увеличивается на:

* 0,5% - для потребителей, не являющихся зарплатными клиентами учреждения;
* 1% - в случае отказа заемщика от личного страхования.

К основному пакету документов, предусмотренных базовыми продуктами, дополнительно необходимо предоставить:

* свидетельство о браке (не требуется для неполной семьи);
* свидетельство(-а) о рождении ребенка;
* документы о родстве (когда при расчете платежеспособности потребителя учитывается доход его родителя / ей).

Параметры программ любого кредитного продукта предусматривают возможность его досрочного погашения (частичного / полного). Не исключение и ипотечные ссуды. Обязанность кредитора предоставить потребителю право исполнить свои обязательства по займу в любое время закреплена законодательно.

# Глава 3. Направления совершенствования ипотечного жилищного кредитования

# 3.1. Разработка новой ипотечной программы и обоснование ее эффективности для банка АО Альфа-банк

Разработаем проект ипотечного кредитования, который позволит не только увеличить число заемщиков по ипотеке, но и привлечет на депозиты банка срочные вклады населения. Суть программы заключается в том, чтобы помочь потенциальному заемщику накопить денежные средства для оплаты первоначального взноса по ипотеке путем накопления денежных средств на срочном вкладе с ежемесячным пополнением счета. Данная программа интересна для банка, т.к. помимо увеличения числа благонадежных заемщиков, банк получает в свое распоряжение денежные средства по срочным вкладам, т.е. одновременно с кредитной выигрывает и депозитная политика АО «Альфа- банк». Назовем данную программу «Накопим на первоначальный взнос вместе».

Обоснование для разработки программы:

1. В настоящее время у банка существует острая необходимость в привлечении как можно большего количества надежных, платежеспособных клиентов.
2. Большая часть населения испытывает трудности с накоплением денежных средств для внесения первоначального взноса по ипотеке, который составляет от 20 до 30% от стоимости объекта недвижимости.
3. Банк предлагает более высокий процент по вкладу с условием соблюдения вкладчиком (потенциальным заемщиком) условий программы.

Условия вклада:

* Возраст вкладчика от 18 лет.
* Размер первоначального взноса по вкладу не менее 50 тыс. руб.
* Обязательное ежемесячное пополнение вклада не менее 10 тыс. руб. Максимальный размер пополнения не ограничен.
* Срок вклада от трех лет, в случае если накопленных денежных средств недостаточно, вклад может быть продлен еще на год.
* Начисление процентов по вкладу производится раз в год.
* Целевое использование. Денежные средства, накопленные во вкладе, могут быть использованы только для внесения первоначального взноса по ипотечному кредиту.

Стоит остановиться более подробно на условиях программы:

Возраст вкладчика от 18 лет объясняется тем, что минимальный срок вклада составляет 3 года, соответственно вкладчику будет более 21 года к тому моменту, когда накопленных средств окажется достаточно для оформления ипотечного кредита.

Обязательное ежемесячное пополнение вклада необходимо для того, чтобы в период действия вклада банк удостоверился в платежеспособности клиента. Если клиент ежемесячно на протяжении трех лет пополняет вклад, значит риск того, что у него возникнут трудности с внесением ежемесячных платежей по кредиту, сводится к минимуму.

Трехлетний срок вклада обусловлен тем, что именно столько времени потребуется среднестатистическому заемщику для накопления средств, необходимых для внесения первоначального взноса по ипотеке.

В случае, если вкладчик после окончания действия вклада отказывается использовать накопленные денежные средства для приобретения недвижимости посредством оформления ипотечного кредита, а также при досрочном изъятии вклада начисленные проценты перечисляются из расчета ставки вклада «До востребования», действующей в банке (1,5% годовых).

Целесообразно по данной программе предложить клиентам более высокий процент по вкладу. Проанализировав предложения Сбербанка по срочным вкладам и процентам по ним, можно предложить 12% годовых по данной программе.

Произведем расчет сумы денежных накоплений при внесении минимального первоначального взноса в 50 тыс. руб. и ежемесячном пополнении вклада в размере 10 тыс. руб. (таблица 12).

Таблица 12 - Расчет общего накопления во вкладе за три года

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Январь | Февраль-декабрь | Итого накоплено | Начисленные % | Итого с % за год |
| 1 год | 50 000 | 110 000 | 160 000 | 19 200 | 179 200 |
| 2 год | 179 200+10 000 | 110 000 | 299 200 | 35 904 | 335 104 |
| 3 год | 335 104+10 000 | 110 000 | 455 104 | 54 612 | 509 716 |

Источник: составлено автором

Расчеты показали, что за три года участия в программе вкладчик накопит 509 716 руб. При сегодняшней стоимости недвижимости в городе Тула этих денежных средств должно быть достаточно для внесения первоначального взноса по ипотеке.

Следует упомянуть о том, что чем больше денежных средств будет накоплено во вкладе, тем больший процент первоначального взноса может быть внесен по ипотеке, соответственно тем ниже будет процент ипотечного кредитования.

Теперь необходимо разработать программу ипотечного кредитования для клиентов, воспользовавшихся накопительным вкладом.

Банку необходимо проводить проверку платежеспособности потенциального заемщика в 2 этапа. Первый этап проверки должен проводиться в момент обращения клиента, желающего воспользоваться программой «Накопим на первоначальный взнос вместе». А второй уже в момент непосредственного обращения заемщика за ипотечным кредитом.

Конечно за три года участия потенциального заемщика в программе его финансовое положение может измениться. Если повторная проверка платежеспособности заемщика показывает невозможность предоставления ему ипотечного кредита, денежные средства, накопленные за время участия в программе должны быть переведены на счет «До востребования». Как только его финансовое положение стабилизируется и банк сочтет возможным предоставление ему кредита, средства будут переведены в счет первоначального взноса по кредиту. Если вкладчик сочтет, что в ближайшее время воспользоваться ипотечным кредитом не сможет, он может снять накопленные средства, но с пересчетом начисленных процентов.

Если под 12% годовых, предложенных банком по программе «Накопим на первоначальный взнос вместе» сумма вклада с процентами составит 509 716 руб., то при пересчете процентов по вкладу «До востребования» под 1,5% годовых накопленная сумма будет равна 414 765 руб.

Проведя анализ предложений Альфа банка по ипотечному кредитованию, можно говорить о том, что процентная ставка по ипотеке варьируется от 9,75 до 12%. Необходимо предложить следующие условия ипотечного кредита по программе «Накопим на первоначальный взнос вместе».

Условия ипотечного кредита:

* Валюта кредита – рубли РФ.
* Первоначальный взнос – от 15 до 30%.
* Сумма кредита – от 300 000 тыс. руб.
* Срок кредита – от 5 до 25 лет.
* Процентная ставка по кредиту – от 14,5% (при первоначальном взносе 30%); 15,0% (при первоначальном взносе 20%); 15,5% (при первоначальном взносе 10%).
* Порядок погашения кредита – ежемесячно аннуитентными платежами.
* Возможность досрочного погашения – да.

Итак, произведем расчет, при условии что клиенту требуется кредит в размере 2 500 000 руб., сроком на 10 лет, накопленный во вкладе первоначальный взнос 500 000 руб. Соответственно процентная ставка по кредиту будет составлять 15% годовых (таблица 13).

Таблица 13 - Условия предоставления кредита

|  |  |
| --- | --- |
| Размер ипотечного кредита | 2 500 000 рублей |
| Размер первоначального взноса | 500 000 рублей (20% от суммы кредита) |
| Срок кредитования | 120 месяцев (10 лет) |
| Процентная ставка | 12% |
| Размер ежемесячного платежа | 32 267 рублей |
| Дата начала выплат | Май 2017 года |
| Размер банковских процентов | 1 872 038,97 рублей |
| Общая сумма выплат (кредит + %) | 3 872 038,97 |

Источник: составлено автором

Обязательным при ипотечном кредитовании должно быть страхование. В данном случае следует застраховать здоровье и жизнь заемщика и имущество. Для внесения ежемесячных платежей необходимо открыть расчетный счет, куда необходимо вносить денежные средства достаточные для погашения ежемесячного платежа. Банк сам будет производить зачисление платежа в счет оплаты кредита.

Для того чтобы узнать, насколько привлекательной окажется данная программа и оценить вероятное число потенциальных заемщиков, готовых воспользоваться новым предложением банка, необходимо провести опрос населения.

Опросив 70 человек, мы имеем 25 потенциальных заемщиков готовых воспользоваться программой «Накопим на первоначальный взнос вместе». Т.е. программа кажется привлекательной для большинства респондентов, планирующих воспользоваться ипотечным кредитом.

Разрабатывая и внедряя данную программу ипотечного кредитования, АО «Альфа банк» привлечет срочные вклады на продолжительный срок, и одновременно с этим привлечет благонадежных потенциальных заемщиков, которые в дальнейшем станут ипотечными клиентами банка.

# 3.2. Перспективы дальнейшего развития ипотечного кредитования в России

К наиболее актуальным проблемам, препятствующим развитию ипотеки в Российской Федерации, относятся проблемы, представленные в таблице 14.

Таблица 14 - Проблемы ипотечного кредитования и направления решения указанных проблем

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Проблемы ипотечного кредитования | Направления решения проблем | Эффективность предлагаемых мероприятий |
| **1. Проблемы, связанные с рынком жилья** | Обеспечить адресность субсидий и качество строительства  Необходимо сократить сроки, предусмотренные на привлечение заемщика, андеррайтинг заемщика и предмета ипотеки. Этого можно достичь путем делегирования определенных этапов ипотечной сделки специализированным организациям, например, ипотечным (кредитным) брокерам. | Увеличение строительства доступного и качественного жилья.  Привлечение финансовых ресурсов потенциальных заемщиков  При этом доля сделок с ипотекой в общем количестве сделок на рынке жилья к 2020 году составит 30%. |
| Низкие объёмы и недостаточно высокое качество нового жилищного строительства в регионах, которые обуславливают недостаточность предложения и высокую стоимость жилья. |
| Неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства. Недостаточно эффективно налажена схема взаимодействия между различными субъектами данных рынков. |
| Достаточно большое число субсидий в строительной сфере при их слабой адресности. |
| Недостаточная развитость организационно-технологической и финансовой инфраструктур в схемах ипотечного кредитования. |
| **2. Проблемы, связанные с заемщиками** | Необходимо внедрять новые программы ипотечного кредитования в целях обеспечения большей доступности и привлекательности ипотечных кредитов для населения и помощи в решении жилищной проблемы тем, кто не может получить денежные средства но существующим программам.  Снижение процентных ставок возможно только при улучшении экономической ситуации в стране. | Увеличение доверия со стороны населения и увеличение объемов кредитования  При этом доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, в общем количестве семе к 2020 году составит 50% |
| Ограниченный платёжеспособный спрос населения |
| Высокие процентные ставки на ипотечные кредиты |
| Непрозрачные источники доходов граждан. Зачастую, частные работодатели скрывают заработные платы своих подчиненных и банкам приходится использовать другие методы подтверждения доходов клиента. |
| Психологические факторы, основным из которых можно считать такую национальную особенность большинства населения России как нежелание брать деньги в долг. |
| **3. Проблемы, связанные с законодательством** | Необходимо законодательно утвердить следующие программы ипотечного кредитования:  1. Программа Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) - для дальнейшей секьюритизации через АИЖК (соотношение кредит / залог не более 70%);  2. Стандартные для всех банков низкорисковые программы - секьюритизация через АИЖК или самостоятельно (соотношение кредит / залог от 70 - 80%).  Совершенствовать нормативно-правовую базу. | Увеличение прозрачности ипотечного кредитования и снижение рисков участников рынка |
| Низкие темпы разработки и совершенствования нормативно-правовой базы по недвижимости и несогласованность между собой некоторых законодательных актов. Например, очевидно большое значение для развития жилищного рынка играет земельное законодательство. |
| Существующие противоречия в самом Жилищном кодексе, даже с учётом принятия некоторых поправок. Например, некоторые понятия в разных статьях кодекса трактуются по разному и вступают в конфликт между собой. |
| Большое количество административных барьеров, с которыми сталкиваются субъекты рынка. |

Источник: Составлено автором

Ипотека останется одним из наиболее динамичных сегментов кредитования. Объем выданных ипотечных кредитов в текущем году вырастет на 15–17% (по сравнению с 26% годом ранее: скажется эффект высокой базы 2016 года), а портфель кредитов прибавит порядка 12%.  В период с 2018 по 2020 год сегмент будет развиваться более умеренными темпами: выдача ипотечных кредитов — на уровне 12–13%, портфель — на уровне 10%. В результате к концу 2020 года доля ипотеки в ВВП достигнет 6,5%, при этом благодаря устойчивому снижению процентных ставок такой рост не окажет негативного влияния на долговую нагрузку населения (с учетом общего объема розничного портфеля), которая сохранится на среднем уровне развитых стран (около 9%) (рисунок 5).

### **Рисунок 5 - Прогноз развития банковского ипотечного кредитования до 2020 гг. **(****Источник: [42])

По прогнозам, указанные тенденции приведут к ежегодному снижению средней маржи банков по новым выдачам на 0,2 п. п., что на горизонте трех лет даст эффект сокращения в среднем на 0,5–0,7 п. п. В прогнозируемый период (к концу 2020 года) ожидают снижения среднерыночной ставки по ипотеке примерно на 3 п. п. - до 8,5–9% (рисунок 6).

Рисунок 6 - Прогноз ставки по ипотечному кредитованию до 2020 года **(**Источник: [42])

Таким образом, развитие ипотечного кредитования является перспективной областью развития кредитной политики любого банка. Необходимо сконцентрировать внимание на адаптации существующих ипотечных продуктов к запросам потребителя и создании новых продуктов. наиболее полно отвечающих современным рыночным требованиям. пытаясь сделать ипотеку наиболее привлекательной для заемщика. Необходимо искать пути снижения процентных ставок по ипотечным кредитам. уменьшать размер первоначального взноса.

# Заключение

В работе был проведено исследование состояния ипотечного жилищного кредитования в России, которое позволило сделать следующие выводы.

Под ипотечным кредитом понимается кредит, обладающий всеми основными его свойствами и характеристиками и отличающийся рядом особенностей, связанных с необходимостью обеспечения дополнительной защиты прав залогодержателя посредством государственной регистрации залога и его способностью сохранять в течение длительного срока потребительские свойства объекта недвижимости (ипотеки). Ипотечное жилищное кредитование - финансово-кредитный и инвестиционный инструмент, образующий технологическую систему целевого кредитования приобретения жилищной недвижимости, в основе которой лежит залог недвижимости в качестве обеспечения гарантий возвратности кредитных средств.

Классификация ипотечных кредитов осуществляется по различным основаниям, в частности по целям, видам заемщиков, объектам кредитования, срокам кредита и т.д. Ипотека является наиболее распространенным видом финансовых операций в развитых странах. Так на сегодняшний день зарубежный опыт предлагает два наиболее популярные схемы ипотечного кредитования: американская и немецкая. Основными нормативными актами, регулирующими гражданские и правовые отношения при ипотечном кредитовании и сделках с недвижимым имуществом, являются: Гражданский кодекс РФ; Федеральный закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Совершенствование законодательной базы ипотечного кредитования в России будет продолжатся, для создания благоприятных условий развития системы ипотечного кредитования.

Ипотечное кредитование – это показатель развития и стабильности экономики страны, поэтому государство активно поддерживает развитие столь важного финансового института различными законопроектами и программами.

Однако государственное планирование зачастую базируются на недостоверных статистических данных, в результате таких многолетних реформ в экономике появилась некоторая стабильность с признаками стагнации.

Со стороны государства на сегодня сформирована определенная основа законодательной и нормативно-правовой базы для функционирования банковского ипотечного кредитования, как на федеральном уровне, так и региональном. Однако существует необходимость в совершенствовании правового механизма ипотечного кредитования, в части создания и развития благоприятной среды и условий для привлечения средств с данную сферу и обеспечения максимально комфортных условия для их эффективной работы ипотечного механизма и всех участников отношений.

Россия должна приблизиться к опыту Германии, поскольку система стройсберкасс предполагает открытие специальных счетов, на которые вкладчики вкладывают деньги, чтобы накопить на половину стоимости жилья, а после чего государство дает им кредит на остальную половину, но уже по сниженной процентной ставке.

В 2016 году было выдано 1 012 312 ипотечных кредитов на общую сумму 1 762,6 мл рублей, что в 1,2 раза превышает уровень 2015 года в количественном и в 1,3 раза -денежном выражении. По данным Банка России, в 2017 г. выдано 1,09 млн ипотечных кредитов на сумму 2,02 трлн руб. Это на 27% больше, чем в 2016 г. в количественном выражении и на 37% – в денежном. Общий объем выдачи ипотеки в 2017 г. превысил прежний рекорд 2014 г. на 15% В декабре 2017 г. поставлен новый рекорд объемов выдачи ипотеки: выдано ипотечных кредитов на 290 млрд руб., что на 28 млрд руб. выше уровня декабря 2014 г. (226,6 млрд руб.). Это практически соответствует предварительной оценке, ранее озвученной АИЖК (300-310 млрд руб.)

По итогам 2017 г. ставки по ипотеке закрепились на уровне ниже 10%: по кредитам на новостройки ставка выдачи в декабре составила 9,77% (-1 п.п. к декабрю 2016 г.), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке – 9,8% (-2,26 п.п.). Средняя ставка по всем выданным кредитам в декабре – 9,79%.

Основными факторами роста ипотечных кредитов были следующие: в условиях напряженности на финансовых и валютных рынках недвижимость стала популярным объектом для инвестиций, жилье стали восприниматься как альтернатива банковским депозитам; реализовавшийся спрос будущих периодов: многие граждане, собиравшиеся приобрести жилье для собственных нужд, но выжидавшие удобного момента для сделки, поняли, что в краткосрочной перспективе ожидать улучшения условий не стоит, и решили не затягивать с покупкой жилья с помощью ипотечного кредита;

Ипотечное жилищное кредитование остается одним из основных источников роста рынка жилья. Следовательно, в целом, в 2016-2017 году ипотека оставалась самым благополучным сегментом кредитования населения и основным драйвером его роста. Задолженность по потребительским (не ипотечным) кредитам с просроченными платежами свыше 90 дней составила 10,7% от всей задолженности по потребительским кредитам (увеличившись с начала года в 1,5 раза). Такая ситуация уже привела к тому, что лидеры потребительского кредитования в разы увеличили резервы на возможные потери по выданным кредитам и сократили прибыль (или показали убыток) по итогам 2016 года.

# Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.09.2018).
3. Федеральный закон от 02.12.1990 N 395-1 (ред. от 31.12.2017) "О банках и банковской деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.09.2018).
4. Федеральный закон от 30.12.2004 N 218-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О кредитных историях".
5. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "Об ипотеке (залоге недвижимости)".
6. О порядке расчета кредитными организациями величины рыночного риска [Электронный ресурс]: положение Центрального Банка РФ от 28.09.2014 № 387-П (ред. От 01.09.2015).
7. О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности [Электронный ресурс]: положение Центрального Банка РФ № 590-П.
8. Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года (утв. распоряжением Правительства РФ от 8 ноября 2014 г. № 2242-р).
9. Балакина Р.Т., Реутова И.М. Потребительское кредитование: теоретические и методологические аспекты [Текст]: монография / Р.Т. Балакина, И.М. Реутова. – Омск: Изд-во Ом. гос. ун-та, 2014.- 118 с.
10. Белоглазова Г.Н. Деньги, кредит, банки [Текст]: учебник / Г.Н. Белоглазова-М: Высшее образование,2014. - 392с.
11. Белоглазова Г.Н., Кроливецкая Л.П. Банковское дело [Текст]: учебник / Г.Н. Белоглазова, Л.П. Кроливецкая. – Спб.:Питер, 2016. - 240 с.
12. Белоглазова Г.Н., Кроливецкая Л.П. Банковское дело: розничный бизнес [Текст]: учебное пособие / Г.Н. Белоглазова, Л.П. Кроливецкая. – М.:КНОРУС, 2015. - 416 с.
13. Буркова А.Ю. Виды кредитования в России [Текст] / А. Ю. Буркова // Бизнес и банки. 2017. - №6. - С. 7-9.
14. Валенцева Н.И. Теоретические основы экономических границ кредита и развитие потребительского кредитования [Текст] / Н.И. Валенцева, И.В. Ларионова, Ю.В. Кудрявцева // Банковские услуги. 2015. - № 1. - С. 2-11.
15. Ермаков С.Л. Основы организации деятельности коммерческого банка [Текст]: учебник / С.Л. Ермаков, Ю.Н. Юденков. – М.:КНОРУС, 2015. - 656 с.
16. Жарковская Е.П. Банковское дело [Текст]: учебник / Е.П. Жарковская. – 7-е изд., испр. и доп.– М.:Омега-Л, - 2016. - 479 с.
17. Жуков Е.Ф Банковские и небанковские кредитные организации и их операции [Текст]: учебник / Е. Ф. Жукова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Вузовский учебник, 2014. - 528 с.
18. Жуков Е.Ф Деньги. Кредит. Банки [Текст]:учебник/ E.Ф. Жуков - М:Юнити-Дана, 2014. - 783с.
19. Завьялова Л., Прусак М.А. Теоретические и методологические аспекты организации внутреннего контроля кредитования физических лиц [Текст]: научная статья / Л.В. Завьялова, М.А. Прусак – М: Вестник Омского университета. Серия «Экономика». 2013 - №2 - с. 155-164
20. Ильясов С. М. Методологические аспекты формирования кредитной политики банка [Текст]: учебник / С. М. Ильясов // Деньги и кредит. 2017. - № 6. - С. 23-26.
21. Коробова Г.Г. Банковское дело [Текст]: учебник / Г.Г. Коробова. – 2-е изд., перераб. и доп.– М.:Магистр, 2015. - 592 с.
22. Костерина Т.М. Банковское дело [Текст]: учебно-методическое пособие/ Т.М. Костерина. – М.:Изд.центр ЕАОИ, 2014. - 360 с.
23. Кролицвецкая Л.П. Банковское дело: кредитная деятельность коммерческих банков [Текст]: учебное пособие/ Л.П. Кроливецкая, Е.В. Тихомирова. – М.:КНОРУС, 2015. - 280 с.
24. Кузнецова В.В. Банковское дело. Практикум [Текст] : учебное пособие / В.В. Кузнецова, О.И. Ларина. - 2-е изд., перераб. и доп.– М.:КНОРУС, 2013. - 264 с.
25. Куликов А.Г. Деньги, кредит, банки [Текст]: учебник / А.Г. Куликов. - М.:КНОРУС, 2014. 656 с.
26. Лаврушин О.И. Банковское дело: современная система кредитования [Текст]: учебник / О.И. Лаврушин, О.Н. Афанасьева, С.Л. Корниенко. – 3-е изд., доп.– М.:КНОРУС, 2015. - 264 с.
27. Лаврушин О.И. Банковское дело [Текст]: учебник / О.И. Лаврушин, И.Д. Мамонова, Н.И. Валенцева. – 8-е изд.,стер.– М.:КНОРУС, 2014. - 768 с.
28. Лаврушин О.И. Банковское дело. Экспресс-курс [Текст]: учебное пособие / О. И. Лаврушин – 3-е изд. перераб.и доп.– М.:КНОРУС, 2013. - 352 с.
29. Шаккум М.Л. Проблемы ипотечного кредитования в России. // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. - 2017. - № 4. - С. 3-5.
30. Солдатова А.О. Факторинг и секьюритизация финансовых активов. [Текст]: учебное пособие /А.О. Солдатова. – М.: Высшая школа экономики, 2013. 608 с.
31. Стародубцева Е.Б. Банковское дело [Текст]: учебник /Е.Б. Стародубцева. – М.: Инфра-М, 2014, 464 с.
32. Струченкова, Т.В. Валютные риски: анализ и управление [Текст]: учебное пособие /Т.В. Струченкова. – М.: КНОРУС, 2010. 216 с.
33. Тавасиев А. Банковское кредитование. [Текст]: учебное пособие /А. Тавасиев, Т. Мазурина, В. Бычков – М.: Инфра-М, 2015. 368 с.
34. Тавасиев А.М. Банковское дело. В 2 ч. Часть 1. Общие вопросы банковской деятельности. [Текст]: учебник для академического бакалавриата. /А.М. Тавасиев. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2017. 186 с.
35. Тавасиев А.М. Банковское дело. В 2 ч. Часть 2. Технологии обслуживания клиентов банков. [Текст]: учебник для академического бакалавриата. /А.М. Тавасиев. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2017. 301 с.
36. Теоретические и методологические аспекты потребительского кредитования [Текст]: научная монография. /Р.Т, Балакина, И.М. Реутова. **-** Омск: Изд-во Ом. гос. ун-та, 2012, 118с.
37. Усоскин В. Современный коммерческий банк: управление и операции. [Текст]: учебное пособие /В. Усоскин. – М.: Ленанд, 2014. 328 с.
38. Хасянова С. Кредитный анализ в коммерческом банке. [Текст]: учебное пособие /С. Хасянова. – М.: Инфра-М, 2017. 196 с.
39. Шаталова Е.П. Резервирование по ссудам в банковском риск-менеджменте: учебное пособие для студентов магистратуры /Е.П. Шаталова, А.Н. Шаталов. – М.: РУСАЙНС, 2017. 112 с.
40. Юфряков Ю.Б. Бэк-офис операций с ценными бумагами в банке и инвестиционной компании [Текст] /Ю.Б. Юфряков. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2007. 155 с.
41. Официальный сайт АИЖК [Электронный ресурс] - URL http://www. http://дом.рф (дата обращения 22.09.2018).
42. Аналитическое кредитное рейтинговое агентство [Электронный ресурс] - URL http// www.acra-ratings.ru (дата обращения 22.09.2018).
43. Официальный сайт АО «Альфа-банк» [Электронный ресурс] Режим доступа: https://alfabank.ru// (дата обращения: 25.09.2018).
44. Центральный Банк Российской Федерации: Официальный сайт [Электронный ресурс]/ Банк России. – 2000–2018. – Электрон. дан. – Режим доступа: www.cbr.ru (дата обращения: 25.04.2018).
45. Официальный сайт газеты Ведомости [Электронный ресурс] https://www.vedomosti.ru/partner/articles/2018/05/17/769771-pochemu-kreditovanie#/galleries/140737494026180/normal/1(Дата обращения: 25.10.2018)
46. Рейтинги банков [Электронный ресурс] / ИА «Банки.ру». - 2005—2018. – Электрон. дан. – Режим доступа: http://www.banki.ru/banks/ratings/ (Дата обращения: 25.10.2018).
47. Официальный сайт Ассоциации российских банков РФ [Электронный ресурс] / URL: http:// www.arb.ru.

# Приложения

Приложение 1

**Обзор основных нормативных документов по выбранной тематике**

|  |  |
| --- | --- |
| Название, номер, дата принятия нормативного документа, обязательно - дата последней редакции | Краткая характеристика (какие разделы или статьи относятся к предмету исследования, их содержание) |
| [Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018)](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) | Кодекс устанавливает общие правила обеспечения кредитов под залог недвижимости; положения о праве собственности и других вещных правах на недвижимость; основания обращения взыскания на заложенное жилое имущество и др. Помимо этого, к залоговым отношениям применяются и другие нормы ГК РФ: о порядке заключения договоров, об условиях действительности сделок и др. ГК РФ является, с точки зрения его юридической силы, наиболее подробным источником регулирования залоговых отношений |
| [Федеральный закон от 02.12.1990 N 395-1 (ред. от 03.08.2018) "О банках и банковской деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.09.2018)](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5842/) | В соответствии со ст. 1 Закона № 395-1-ФЗ банк передает денежные средства на условиях платности, срочности и возвратности, а клиент банка осуществляет возврат полученных денежных средств в соответствии с условиями договора. Закон устанавливает, что банки – кредиторы обязаны создавать резервы на возможные потери по предоставленным денежным средствам в порядке, установленном Банком России, в целях покрытия возможных потерь, связанных с не возвратом заемщиками полученных денежных средств. |
| [Федеральный закон от 30.12.2004 N 218-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О кредитных историях"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51043/) | В данном нормативном документе определяются понятие и состав кредитной истории, основания, порядок формирования, хранения и использования кредитных историй, регулируется связанная с этим деятельность бюро кредитных историй, устанавливаются особенности создания, ликвидации и реорганизации бюро кредитных историй, а также принципы их взаимодействия с источниками формирования кредитной истории, заемщиками, органами государственной власти, органами местного самоуправления и Банком России. |
| [Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2018)](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/). | По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями. |
| [Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 01.07.2018) "О несостоятельности (банкротстве)"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/) | Направлен на защиту интересов граждан в сложной экономической ситуации. |
| [Федеральный закон от 11.11.2003 N 152-ФЗ (ред. от 25.11.2017) "Об ипотечных ценных бумагах"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44997/) | Федеральный закон регулирует отношения, возникающие при выпуске, эмиссии, выдаче и обращении ипотечных ценных бумаг, за исключением закладных, а также при исполнении обязательств по указанным ценным бумагам. В качестве ипотечных ценных бумаг Закон определяет облигации с ипотечным покрытием и ипотечные сертификаты участия. Ипотечное покрытие могут составлять только обеспеченные ипотекой требования о возврате основной суммы долга и об уплате процентов по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенные закладными, и (или) ипотечные сертификаты участия, удостоверяющие долю их владельцев в праве общей собственности на другое ипотечное покрытие, денежные средства в валюте Российской Федерации или иностранной валюте, а также государственные ценные бумаги и недвижимое имущество в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 13 данного Федерального закона. |
| Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 N 28 (ред. от 08.05.2002) "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации" (вместе с "Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации", "Планом подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации | Рассмотрены основные направления развития ипотечного жилищного кредитования |

Приложение 2

Обзор понятия "Ипотечное кредитование" в учебной и научной литературе

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Автор** | **Наименование учебника, страницы** | **Трактовка понятия** |
| Е. Ф. Жуков | Жуков Е.Ф Банковские и небанковские кредитные организации и их операции [Текст]: учебник / Е. Ф. Жукова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Вузовский учебник, 2014. - 528 с., с. 48 | Ипотечное кредитование - совокупность действий кредитора и заемщика, направленных на предоставление кредита под залог приобретаемого или строящегося жилого помещения |
| Белоглазова Г.Н., Кроливецкая Л.П.  Е.В. Тихомирова | Кролицвецкая Л.П. Банковское дело: кредитная деятельность коммерческих банков [Текст]: учебное пособие/ Л.П. Кроливецкая, Е.В. Тихомирова. – М.:КНОРУС, 2015. - 280 с., с. 95 | Под ипотечным кредитованием понимают систему отношений, складывающуюся в рамках кредитования под залог недвижимости с соблюдением условий, предусмотренных законом, функционирование которой обеспечивается рефинансированием выдаваемых кредитов |
| О. И Лаврушин | Лаврушин О.И. Банковское дело [Текст]: учебник / О.И. Лаврушин, И.Д. Мамонова, Н.И. Валенцева. – 8-е изд.,стер.– М.:КНОРУС, 2014. - 768 с., с. 27 | Ипотечное кредитование это непростой инвестиционный механизм, который обеспечивает жилищную сферу финансовыми ресурсами, или особым институциональным механизмом реализации сделки |
| Завьялова Л., Прусак М.А. | Завьялова Л., Прусак М.А. Теоретические и методологические аспекты организации внутреннего контроля кредитования физических лиц [Текст]: научная статья / Л.В. Завьялова, М.А. Прусак – М: Вестник Омского университета. Серия «Экономика». 2013 - №2 - с. 155-164 | Ипотечное кредитование рассматривают как процесс выдачи (получения) долгосрочной ссуды под залог недвижимого имущества, включающий непосредственно кредитные отношения, операции по привлечению финансовых средств с рынка капиталов, в том числе рефинансирование кредитов с обеспечением в виде прав требований, и сделки на рынке недвижимости |