

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ
Кафедра финансов, инвестиций и инноваций

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРАКТИКИ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ**

Выпускная квалификационная работа студента

**очной формы обучения
направления подготовки 38.03.01 Экономика профиль «Финансы и кредит»
4 курса группы 06001301
Коротаева Григорий Вадимович**

Научный руководитель
к.э.н., доц. кафедры финансов,
инвестиций и инноваций
Ваганова О.В.

БЕЛГОРОД 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	
1.1. Понятие и сущность ипотечного кредитования, его особенности.....	6
1.2. Ипотечное кредитование на современном этапе: проблемы и перспективы	11
1.3. Секьюритизация ипотеки в России.....	18
ГЛАВА 2. ОРГАНИЗАЦИЯ ИПОТЕЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ВТБ 24 (ПАО)	
2.1. Организационно-экономическая характеристика ВТБ 24 (ПАО).....	25
2.2. Организация процесса ипотечного кредитования в ВТБ 24 (ПАО).....	30
2.3. Анализ деятельности банка ВТБ 24 (ПАО) в сегменте ипотечного кредитования	36
2.4. Мероприятия по совершенствованию ипотечного кредитования в коммерческом банке	48
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	53
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	56
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	61

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что на сегодняшний день проблема обеспеченности жильем в России стоит достаточно остро. На территории нашей страны около 70% населения нуждаются в улучшении жилищных условий, а цены на недвижимость в стране не слишком демократичны. Постоянные финансовые и экономические кризисы не дают возможность населению составить определенный капитал для покупки такого необходимого жилья. Наиболее эффективным решением вопроса сегодня является оформление ипотеки. Для большинства малоимущих и молодых семей, которые не в состоянии позволить себе стоимость квартиры или комнаты, этот метод кредитования стал настоящим спасением. Для них очень важно, чтобы жилье появилось как можно раньше, а не после десятилетних ожиданий.

На долю ипотеки в ВВП России на фоне общего количества кредитов приходится всего около 3-4%, тогда как для стран со средним уровнем развития этот показатель установлен Всемирным банком на уровне 25% ВВП. Это является свидетельством того, что российская ипотечная система пока находится на одной из начальных стадий развития. Поэтому вдвойне важно совершенствовать и развивать систему ипотечного кредитования, которая может дать шанс всем желающим приобрести необходимые квадратные метры для проживания.

Цель выпускной квалификационной работы заключается в разработке основных мероприятий и рекомендаций по совершенствованию современной практики организации ипотечного кредитования в коммерческом банке. В соответствии с поставленной целью, в работе определены следующие **задачи**:

- рассмотреть теоретические основы ипотечного кредитования;
- охарактеризовать понятие и сущность ипотечного кредитования, выявить его особенности;

- раскрыть наиболее острые проблемы и современные тенденции развития ипотечного кредитования на современном этапе;
- рассмотреть как проходит секьюритизация ипотечных кредитов в России;
- рассмотреть организацию ипотечной деятельности на примере банка ВТБ 24 (ПАО);
- дать организационно-экономическую характеристику банка ВТБ 24 (ПАО);
- проанализировать деятельность банка ВТБ 24 (ПАО) в сегменте ипотечного кредитования;
- определить и оценить наиболее выгодный продукт ипотечного портфеля в ВТБ 24 (ПАО);
- разработать предложения по совершенствованию ипотечного кредитования в ВТБ 24 (ПАО).

Объектом исследования является рынок ипотечного кредитования в России.

Предмет исследования - современная практика организации ипотечного кредитования в коммерческом банке.

Теоретическую и информационную основу составляют работы отечественных и зарубежных авторов в области ипотечного кредитования, таких как М.А. Абдуллаев, С.Р. Моисеев, А.В. Власов, труды Ф.Ф. Джафарова и многих других. Также в работе использовались аналитические исследования и прогнозные разработки Минэкономразвития, Минрегионразвития, Центрального Банка России, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, информационные ресурсы сети Интернет, материалы периодической печати, материалы научных конференций, отчетность исследуемого банка, а также нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие рынок ипотечного кредитования.

Методологическую базу представляют следующие методы: сравнительный анализ, анализ нормативно-правовой базы, анализ статистической информации.

Практическая значимость исследования состоит в том, что полученные в ходе исследования теоретические выводы и сформулированные на их основе практические предложения способствуют повышению эффективности ипотечного кредитования. Сформулированные предложения могут быть использованы органами государственной власти, кредитно-финансовыми организациями, научными институтами, а также в проведении дальнейших научных исследований.

Дипломная работа состоит из введения, двух глав, включающих 7 параграфов, заключения, списка используемой литературы и приложений. Цифровой и аналитический материал представлен в 7 таблицах, 4 рисунках. Список использованной литературы содержит 52 наименования.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. Понятие и сущность ипотечного кредитования.

На сегодняшний день приобретение жилья с помощью ипотечного кредита для граждан Российской Федерации является наиболее приемлемой формой решения жилищной проблемы. Что же представляет собой ипотека? Под ипотекой подразумевается система долгосрочных кредитов, которые предоставляются банками или иными кредитными организациями для покупки жилья, при этом в залог закладывается это же самое покупаемое жилье либо уже имеющаяся в собственности квартира. Заложенное по ипотеке жилое помещение остается у залогодателя в его владении и пользовании.

В юридическом обороте термин «ипотека» охватывает два понятия: ипотека как ценная бумага и ипотека как правоотношение.

Ипотека как ценная бумага подразумевает собой закладную. Закладная – это долговой документ, удостоверяющий права залогодержателя на недвижимое имущество. Она обычно свободно обращается на рынке.

Ипотека как правоотношение подразумевает собой залог недвижимого имущества с целью получения ипотечного кредита (как правило, в банке).

Ипотека не является самостоятельной экономической категорией. Она служит материальным (стоимостным) обеспечением кредита как самостоятельного экономического отношения. Сущность ипотечного кредита состоит в следующем: заемщик заключает с банком кредитный договор, согласно которому банк выдает денежные средства на приобретение жилой недвижимости. Приобретенная за счет ипотечного кредита собственность будет находиться в залоге у банка до тех пор, пока кредит не погасится заемщиком полностью. За приобретаемое жилье заемщик должен внести первоначальный взнос за счет своих средств. За предоставление ипотечного кредита заемщик

ежемесячно оплачивает проценты и возвращает заемные средства банку. [4, стр. 76].

Широкое истолкование понятия ипотеки рассматривает ее и как способ получения кредита для покупки недвижимости, и как способ получения кредита под залог недвижимости. Если кредит выдается на приобретение жилья, используется термин «ипотечное (жилищное) кредитование». Если заемщик берет кредит в банке под залог уже имеющегося жилья с целью приобретения нового, то тогда используется термин «смешанная ипотека». Таким образом, жилищное кредитование и смешанная ипотека – это формы кредитования с разницей лишь в том, что в первом случае в качестве обеспечения по такому ипотечному кредиту может выступать как залог, так и поручительство, а во втором случае – только залог недвижимости. [17].

Если рассматривать ипотеку как элемент экономической системы, то необходимо выделить три наиболее характерные ее черты:

1. Залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития производства.

2. Ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты, если другие формы (например, купля-продажа) в данных конкретных условиях нецелесообразны.

3. С помощью ипотеки можно создать фиктивный капитал на базе ценной бумаги. Это происходит при эмитировании ценных бумаг-закладных, которые обращаются на вторичном рынке ипотечных кредитов, собственником объекта недвижимости - оборотные средства увеличиваются на величину образующегося фиктивного капитала.

Основными субъектами ипотечного кредитования являются:

1. Кредитор - это кредитная организация, представленная банком либо небанковской кредитной организацией, которая в соответствии с законодательством и своими учредительными документами вправе

предоставлять кредиты с использованием ипотеки на условиях срочности, возвратности и платности.

2. Заемщик - физическое или юридическое лицо, которое заключило с кредитной организацией кредитный договор с использованием ипотеки на условиях срочности, возвратности и платности.

3. Залогодатель - физическое или юридическое лицо, предоставляющее недвижимое имущество (права на недвижимое имущество) в залог, т. е. лицо, которому принадлежит предмет ипотеки. В качестве залогодателя может выступать как сам заемщик, так и третье лицо.

4. Залогодержатель - лицо, которому, в случае неисполнения заемщиком основных обязательств, принадлежит право получить удовлетворение своих денежных требований по этому обязательству за счет заложенного недвижимого имущества или прав на недвижимое имущество, собственником которого является залогодатель. В качестве первоначального залогодержателя всегда выступает кредитор. [4, стр. 84].

Ипотечное кредитование является инструментом реализации следующих функций:

- реализация конституционных прав граждан на жилье;
- перелив капитала и привлечение инвестиций в сферу материального производства;
- регулирование темпов развития экономики страны и ее отдельных отраслей;
- стимулирование сбыта (оборота) недвижимого имущества, когда иные способы (купля-продажа, обмен) экономически нецелесообразны или юридически невозможны;
- формирование фиктивного капитала в виде закладных и производных ценных бумаг;
- страхование рисков и обеспечение гарантий возврата заемных средств.

Ипотечный кредит имеет некоторые особенности, которые отличают его от других видов кредита. Такими особенностями являются:

- строго определенный залог;
- в большинстве случаев – целевой характер;
- долгосрочный характер предоставления. В большинстве случаев порядка 10-30 лет. Однако такой срок характерен лишь для стран со стабильной и высокоразвитой экономикой. В странах с менее благополучными экономическими условиями долгосрочное кредитование зачастую является невыгодным и, как правило, ипотечные кредиты предоставляются на срок от 3-х до 10-ти лет. Это так называемая «короткая ипотека». Масштабы и эффект ее применения невелики. [9].

Ипотека имеет большое значение для развития кредитных отношений. В общем кредитном портфеле банка ипотека имеет наибольший вес. Ее применение увеличивает количество потенциальных кредиторов и заемщиков как субъектов кредитных отношений, потому что нередко лишь наличие залога недвижимости делает кредитную сделку реальной. Ипотека существенно укрепляет позиции заемщика и дает уверенность кредитору, что ссуда будет возвращена. При ней возможен более низкий процент по сравнению с необеспеченными кредитами. Наличие залога и, как следствие, реальная возможность его потерять в случае нарушения своих обязательств, дисциплинирует заемщика и стимулирует на рациональное и производительное использование кредита.

Ипотечным кредитованием могут быть охвачены все секторы экономики: производственный, потребительский и аграрный.

В производственном секторе ипотека позволяет существенно расширить возможности для обеспечения инвестициями практически всех приоритетных отраслей экономики. Это обусловлено тем, что, с одной стороны, коммерческие банки мало заинтересованы в выдаче долгосрочных кредитов на обычных условиях, вследствие высокой инфляции, нестабильной экономической

ситуации, просроченных платежей и других неблагоприятных факторов. С другой стороны, промышленные предприятия, которые находятся в тяжелом финансовом положении, объективно не имеют возможности гарантировать своевременный возврат полученных средств. Предпосылки для начала ипотечного кредитования создала возможность приватизации предприятий. Объектом залога при ипотечном кредитовании, кроме жилья и промышленных предприятий, могут выступать офисные здания, торговые и складские площади, предприятия гостиничного комплекса и т.д. Таким образом, очевидно определенное влияние ипотечного кредитования на развитие сферы услуг и торговли.

В потребительском секторе экономики ипотека способствует привлечению средств инвесторов в жилищное строительство. Жилищное ипотечное кредитование получило широкое распространение в мировой банковской практике. Актуальность жилищного ипотечного кредита обусловлена тем, что его использование позволяет разрешить противоречия:

- между высокими ценами на недвижимость и текущими доходами населения;
- между денежными накоплениями у одной группы экономических субъектов и необходимостью их использования у другой.

Позитивную роль ипотека может сыграть и в решении проблем аграрного сектора. В сельском хозяйстве России крайне обострена проблема привлечения инвестиций на цели развития сельскохозяйственного производства. Сельское хозяйство получает мало кредитов от коммерческих банков. Это связано с тем, что банкам не выгодно предоставлять кредиты сельскохозяйственным предприятиям, так как многие из них, во-первых, убыточны, а во-вторых, не располагают достаточно ликвидной собственностью, которая могла бы стать предметом залога. [19].

Эта ситуация может радикально измениться с принятием закона об обороте земли. [1]. В результате оформления ипотеки владелец земельного

участка, получив денежные средства от кредитора, будет стремиться использовать их как можно эффективней. В противном случае он будет обязан погасить свой долг средствами, полученными от продажи заложенного земельного участка, что приведет к потере его прав на владение землей. Когда земля становится товаром, появляется мощный стимул для развития экономических отношений в обществе, что в конечном счете ведет к насыщению потребительского рынка отечественными товарами, снижению цен на сельскохозяйственную продукцию, к общей стабилизации экономики.

Экономическое процветание страны в целом, а также развитие производства, строительства, сельского хозяйства, торговли и сферы услуг, в частности, зависят как от объема, так и от эффективности использования инвестиций, вложенных в страну или соответствующую отрасль. Ипотечное кредитование, в данном случае, является одним из инструментов и привлечения инвестиций (в частности, населения страны) и повышения эффективности инвестирования в экономику значительных по размеру капиталов на долгосрочной основе. Таким образом, развитие ипотечного кредитования положительно прямо и косвенно повлияет на развитие практически всех отраслей хозяйства, будет стимулировать экономический рост государства в целом.

1.2. Ипотечное кредитование на современном этапе: проблемы и перспективы

Для большинства российских семей покупка собственного жилья является зачастую тяжело выполнимой задачей. В большинстве случаев причиной такой непростой ситуации следует выделить низкий уровень доходов населения. В связи с этим, один из вариантов решения такого рода проблем заключается в предметном использовании ипотечного кредитования, которое на сегодняшний день занимает лидирующее место среди источников

финансирования средств на покупку жилья. Приведенное положение дел подчеркивает не только актуальность данного вопроса, но и объективно приводит к выявлению необходимости проведения более глубокого анализа текущей экономической ситуации на российском ипотечном рынке.

Применительно к текущей социально-экономической ситуации в России можно утверждать, что в целом ипотечное кредитование находится на стадии спада. Объем всех выданных ипотечных кредитов за последние 6 лет представлен на рисунке 1.1.

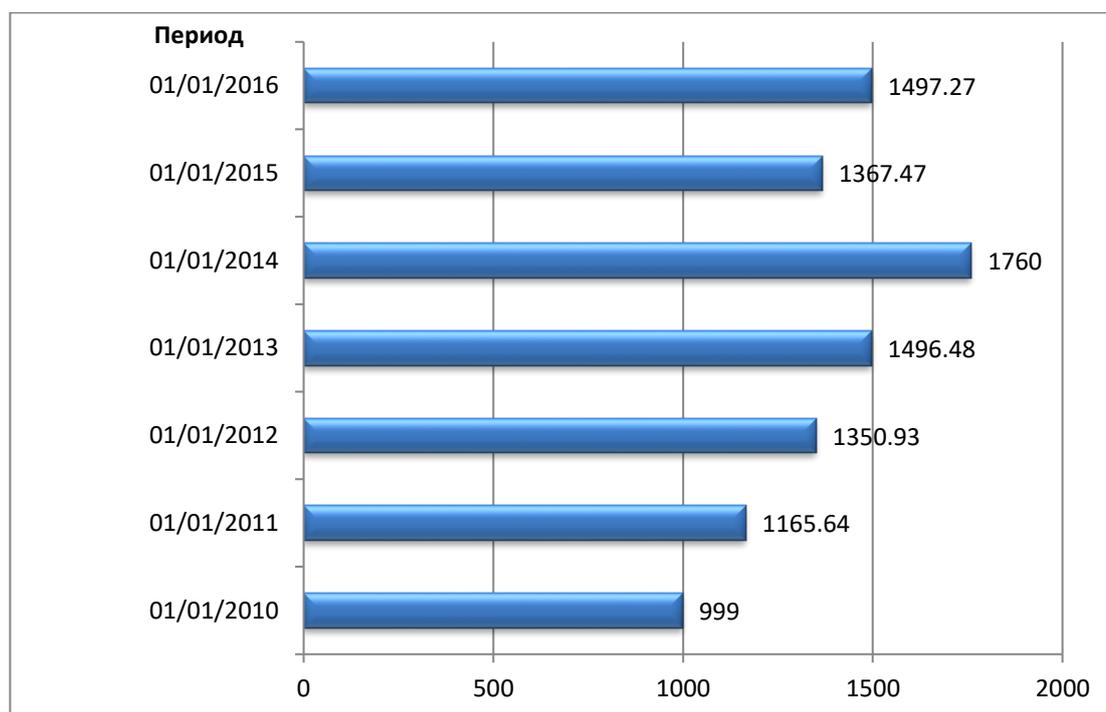


Рис. 1.1. Объем выданных ипотечных кредитов за 2010-2016 гг.

Согласно статистическим данным за 2015 год объем выданных ипотечных займов составил примерно 1 триллион 368 миллиардов рублей, что является наименьшим значением показателя за период с 2013 по 2016 год. Это почти на 33% меньше, чем аналогичный показатель прошлого отчетного года, который составлял около 1 триллиона 760 миллиардов рублей. Основной причиной такого спада объемов рынка ипотечного кредитования является сложившаяся экономическая ситуация в стране: снижение стоимости национальной валюты, снижение реальных доходов населения, снижение уровня занятости населения, высокий уровень инфляции — все эти факторы

повлияли на текущее состояние и развитие рынка ипотечного кредитования. Однако по состоянию на 1 января 2016 года наметился положительный тренд. Можно утверждать, что ипотечный рынок преодолел последствия кризиса начала 2015 года и в 2017 году перейдет к росту. [6, стр. 112].

Значительное влияние на объем выданных ипотечных кредитов оказала государственная программа льготного ипотечного кредитования. Она позволила избежать более резкого падения рынка ипотечного кредитования в 2015 году. [20]. Под льготным ипотечным кредитованием понимается система субсидий, которые предоставляются со стороны государства, либо негосударственными организациями при покупке жилья с использованием заемных средств. Благодаря таким субсидиям у населения с низким уровнем дохода (многодетные и молодые семьи, малообеспеченные семьи и др.) появляется возможность приобрести себе жилье в кредит. Воспользоваться льготной ипотекой возможно только при покупке готового или строящегося жилья на первичном рынке. В России на сегодняшний день льготное ипотечное кредитование осуществляется по следующим направлениям:

- понижение процентной ставки по ипотеке;
- возможность получения субсидии на часть покупаемого в ипотеку жилья;
- продажа жилья, находящегося в государственной собственности по пониженной цене.

Помимо льготного ипотечного кредитования, по состоянию на начало 2016 года ипотека с государственной поддержкой осуществляется, в том числе, через государственную программу «Жилье для российской семьи». Реализация этой программы способна выполнить следующие задачи:

- при снижении стоимости жилья его покупка станет более доступной;
- значительно вырастет объем продаж жилья эконом-класса;
- увеличится обеспечение жильем, в том числе социально-незащищенных слоев населения.

Данная программа предоставляется в 70 субъектах Российской Федерации, при этом наиболее удачно применяется в Красноярске, Челябинске и Казани. В каждом регионе происходит самостоятельная разработка программы льготного ипотечного кредитования. [12].

Необходимо также особенно подчеркнуть, что данная программа доступна не для всех. Воспользоваться ею могут только некоторые группы граждан, которые отвечают следующим критериям:

- молодые семьи, возраст которых менее 30 лет;
- военнослужащие;
- семьи, которые стоят в очередях на улучшение своих жилищных условий;
- молодые специалисты, которые работают в образовательной, медицинской, научной сфере и при этом их возраст менее 30 лет;
- государственные и муниципальные служащие, которые не имеют семей и их возраст менее 30 лет;
- государственные и муниципальные служащие, которые имеют семьи и их возраст менее 40 лет.

Льготное ипотечное кредитование, наряду с динамикой за предыдущие годы, находится под отчетом в Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), которое имеет большую филиальную сеть с представительствами в каждом регионе.

В России также применяется практика негосударственного льготного ипотечного кредитования. Под этим понимается совокупность специальных целевых программ, направленных на предоставление ипотечных займов по специальным сниженным ставкам для определенных групп населения, которые разрабатываются негосударственными компаниями и организациями. Зачастую ими выступают крупные холдинги или коммерческие банки. Негосударственное льготное ипотечное кредитование позволяет купить в кредит следующие типы жилья:

- покупка жилья на вторичном рынке, то есть жилье, которое уже было зарегистрировано в ГУЮ «Регистрационная палата»;
- покупка жилья, которое в данный момент времени строится;
- строительство собственного дома.

Ипотека, которую предоставляют банки, направлена на выдачу кредита добросовестным клиентам, а ипотека, которую предоставляют компании, как правило, направлена на кредитование своих сотрудников. [5, стр. 92].

Основным государственным финансовым инструментом, который не позволил в 2015 году ипотечному рынку просесть еще ниже, стала программа ипотечного субсидирования, которая, по состоянию 21 марта 2016 года, больше не реализуется, так как была рассчитана Правительством всего на один год, однако Правительство РФ не отрицает возможности ее возобновления. Из федерального бюджета было выделено на ее реализацию порядка 20 миллиардов рублей. Эта программа была призвана поддерживать ипотечную ставку на уровне 12% в целях увеличения объемов ипотечного (прежде всего первичного) и строительного рынка. [24, стр. 23].

Сущность программы заключалась в выделении компенсаций из государственного бюджета на покрытие разницы между реальной банковской ипотечной ставкой, которая не должна была превышать ставку ЦБ плюс 3,5%, и льготной, которая равнялась 12%. При этом срок кредитования не должен превышать 30 лет, а сумма ипотеки для жителей Москвы и Санкт-Петербурга не более 8 миллионов рублей и 3 миллионов для регионов. Среди других важных особенностей этой программы стоит отметить то, что минимальный первоначальный взнос составляет 20 процентов, а также существует необходимость оформления договора страхования на первый год за свой счет (личное и имущественное), при этом в случае невыполнения последнего условия процентная ставка по ипотечному кредиту возрастает в среднем на 1-2 процента. Кроме того, существуют обстоятельства, при которых Центробанк РФ вправе прекратить предоставление льготного субсидирования:

- 1) невыполнение условий договора со стороны заемщика;
- 2) ставка Центробанка зафиксирована ниже 9,5 процентов. [5, стр. 75].

Что касается ограничений для самих банков, то Правительство РФ сформировало минимальный порог для вхождения в программу - суммарный объем ипотечных кредитов должен составлять не менее 300 миллионов рублей ежемесячно. В случае положительного решения по кредитной заявке со стороны коммерческого банка, денежные средства из федерального бюджета будут поступать на счет банка-кредитора в размере разницы между льготной и фактической процентной ставкой.

Статистика показывает, что с момента действия программы льготного ипотечного кредитования каждый четвертый ипотечный кредит был оформлен с государственной поддержкой.

В перспективе Правительством РФ планируется разработка системы льготных ипотечных займов для покупки жилья на вторичном рынке, на котором также наблюдается значительное снижение спроса. Среди основных причин спада на российском ипотечном рынке можно выделить следующие:

- социально-экономическая ситуация не только в стране, но и в мире;
- рост курса иностранной валюты и соответственно нестабильность рубля;
- рост показателя инфляции;
- общее снижение доходов населения;
- снижение количества положительных решений по ипотечным кредитам

Другую немаловажную тенденцию современного ипотечного рынка специалисты трактуют как значительное увеличение просроченных платежей по ипотечным займам. Среди основных причин неоплаты ипотеки в срок можно назвать такие, как потеря работы и рост показателя безработицы среди трудоспособного населения, а также снижение общего уровня доходов населения в результате воздействия инфляционных процессов, так как ипотека

предоставляется на длительный срок. [15]. Динамика роста задолженности по ипотечным кредитам, и ее отношение к ВВП представлена в таблице 1.1.

Таблица 1.1

Динамика роста задолженности по ипотечным кредитам к ВВП

Дата	ВВП, млрд . руб.	Задолженность по ипотечным кредитам, млн. руб.	Доля задолженности по ипотечным кредитам к ВВП, %
01.01.2010	38807	1010889	2,6
01.01.2011	46309	1129373	2,5
01.01.2012	55967	1478982	2,7
01.01.2013	62147	1991204	3,2
01.01.2014	66194	2648859	4
01.01.2015	77893	3528379	4,5
01.01.2016	80413	3920442	4,9

Как видим, статистические данные показывают, что на начало 2016 года общий размер просроченной задолженности составил чуть менее 4 миллиардов рублей, что равняется примерно 5-ти процентам от общей суммы ВВП. Эта доля является наибольшей за последние 6 лет как в процентном, так и в абсолютном выражении. Более того, эта доля растет с каждым годом все больше и больше. По сравнению с 2010 годом, в настоящее время эта доля увеличилась почти в 2 раза. К основным причинам неоплаты ипотеки в срок можно также добавить, прежде всего, высокие ставки по ипотеке, которые сделали данный банковский продукт менее привлекательным, чем раньше. С другой стороны, это более жесткий отбор потенциальных клиентов через усиление критериев и требований к заемщикам.

Резюмируя приведенную выше информацию, можно сделать вывод о том, что ситуация на современном ипотечном рынке может измениться в любой момент, при чем как в положительную, так и отрицательную сторону. На нее регулярно оказывают влияние разнообразные факторы, такие как: экономическая ситуация на рынке, рыночная стоимость недвижимости (как на

первичном, так и на вторичном рынке), колебания потребительского спроса и т.д.

Ипотечный рынок в России достаточно молодой и перспективный, его развитие только набирает обороты. В текущей социально-экономической ситуации только поддержка со стороны государства позволит простимулировать и увеличить объемы ипотечного кредитования. При этом стоит добавить, что в целом решение проблем ипотечного кредитования должно решаться комплексно, объединяя такие сферы деятельности как экономика, политика, строительство и социальная сфера.

1.3. Секьюритизация ипотеки в России

В российской банковской системе операции с возможностью рефинансирования банковских активов являются наиболее перспективным видом деятельности банка на рынке ценных бумаг. Ипотека, как уже говорилось, может рассматриваться как ценная бумага. Недавно руководители ВТБ 24 (ПАО) заявили, что банк готов предложить населению ипотечные облигации, к которым сразу прикрепился эпитет «народные». Что же это такое?

Особенностью ипотечных ценных бумаг является то, что они обеспечены уже выданными кредитами с абсолютно четким документальным подтверждением в виде государственной регистрации залога. Надежность самого кредитора отходит на второй план. Выпуск ипотечных ценных бумаг (далее ИЦБ) организуется так, что даже банкротство кредитора не влияет на инвестора, купившего ИЦБ. Этот процесс среди специалистов называется секьюритизацией и призван обеспечить неограниченное балансом банка ипотечное кредитование по круговой схеме: деньги – ипотечный кредит — ипотечная ценная бумага – деньги. Иными словами, секьюритизация – это финансирование определенных активов при помощи выпуска ценных бумаг. [38, стр. 15].

При помощи секьюритизации решаются следующие задачи:

1) Диверсификация источников финансирования, то есть возможность привлечь ресурсы из альтернативных источников финансирования.

2) Минимизирует кредитные риски на одного заемщика. Так как кредиты, которые подверглись секьюритизации, выносятся за баланс, то это позволяет банкам добиться выполнения нормативов и получить большую свободу действий.

3) Расширение круга инвесторов – доходность ценных бумаг при секьюритизации очень привлекательна для инвестора, по сравнению с традиционными объектами финансирования.

4) Обеспечение финансовой независимости и гибкости банка. У банка освобождается часть собственных средств и этим он получает дополнительную свободу действий. Он может повысить кредитный потенциал либо независимость руководства. Гибкость достигается путём возможности влиять на статьи баланса. [7].

Секьюритизация по мере возникновения благоприятной правовой среды и развития экономических отношений участников подобных сделок становится удобным и доступным инструментом рефинансирования отечественной банковской системы в целом и в настоящее время проводится все чаще как крупными банками, так и более мелкими. В России сделки по секьюритизации представлены, в основном, в сегменте ипотечного жилищного кредитования.

Ипотечное жилищное кредитование, в силу того, что является долгосрочным, имеет необходимость рефинансирования выданных ипотечных кредитов, что особенно касается малых и средних кредитных организаций. Одно из важных условий возникновения секьюритизации ипотечных кредитов – оформление закладной при выдаче кредита. В результате в России возник вторичный рынок ипотечного жилищного кредитования, который затрагивает большое количество кредитных организаций, осуществляющих

рефинансирование или увеличивающих свои ипотечные портфели путём приобретения прав требования.

Активно рекламируемая сейчас конструкция выпуска одностраншевых облигаций упрощенно выглядит следующим образом:

- ипотечный кредитор выдает кредиты с оформлением закладных;
- группа закладных, имеющих однородные характеристики, продается ипотечному агенту, созданному государственным Агентством ипотечного жилищного кредитования (АИЖК);
- ипотечный агент выпускает ИЦБ с двумя ключевыми условиями: поручительство АИЖК (то есть если эмитент не выплатил купон по бумаге или не осуществил погашение ее номинальной стоимости, в том числе частичное, если это предусмотрено решением о выпуске, то инвестор может обратиться к АИЖК как к поручителю) и выкуп дефолтных закладных;
- ипотечный кредитор выкупает ИЦБ после размещения;
- ипотечный кредитор оставляет ИЦБ у себя на балансе и/или продает их инвесторам. [3].

Вне зависимости от своего вида ипотечные ценные бумаги играют важнейшую роль в жизни ипотечного кредитора, у которого ограничены возможности соблюдения баланса между долгосрочными ипотечными кредитами и пассивами. Собственные средства даже у крупного банка ограничены, а депозитов на 20 лет не существует.

Надежность таких ИЦБ обеспечивается подтвержденной положительной историей выдачи ипотечных кредитов и выпущенных бумаг, но главным и новым является постоянное присутствие в схеме АИЖК. Другими словами, такие облигации имеют государственную поддержку, которая усиливается специальными преференциями в сфере нормативного регулирования. Для банка держать эти облигации на балансе выгоднее многотраншевых облигаций, в которых надежность старших траншей обеспечивается за счет младших и дополнительных специальных механизмов. Объективности ради отметим, что

за 10 лет практического использования подтверждена высокая надежность старших траншей. [50].

Можно уверенно сказать, что для инвестора любая конструкция выпуска ИЦБ является надежной.

Доходность облигаций определяется процентными ставками по ипотечным кредитам, обеспечивающим выпуск ИЦБ. Важно уточнить, что выпуск ИЦБ весной 2017 года обеспечивается кредитами, выданными в 2016 году и ранее. В период снижения кредитных ставок и ставок по депозитам это свойство весьма полезно. Например, свежий выпуск ИЦБ в апреле дал доходность инвесторам 9,25% годовых. До сих пор в России принято выдавать кредиты с фиксированной процентной ставкой, что дает фиксированный процент доходности владельцам облигаций. Продолжительность получения такого дохода несравнимо больше, чем любой депозит. Во многих банках самый выгодный депозит сегодня заключается на 3-6 месяцев. [10].

Сохранение тенденции снижения инфляции и процентных ставок будет приводить к тому, что доходность облигаций будет привлекательной относительно других инструментов с аналогичной надежностью. Недаром в маркетинговой и экспертной плоскости ИЦБ сравнивают с облигациями федерального займа (ОФЗ).

Важность рефинансирования ипотечных кредитов через выпуск ИЦБ определяется растущим ипотечным портфелем, превышающим 4,5 трлн. рублей, и незначительным объемом выпуска ИЦБ. В рекордном 2014 году было выдано кредитов на 1,76 трлн. рублей, в этом году оптимистичный прогноз составляет 1,85 трлн. рублей.

Развитие ипотечного кредитования неизбежно потянет за собой и развитие рефинансирования ипотечных кредитов. Считается, что одним из факторов сдерживающих развитие рефинансирования является недостаток инвесторов в ИЦБ. Традиционный вопрос, кто и в каком объеме готов инвестировать ИЦБ с увеличением объемов кредитования приобретает все

большую остроту. Ежегодная потребность в выпуске ИЦБ в ближайшее время составит 1 трлн. рублей. Во время постоянного поиска инвесторов взгляд периодически натывается на частных инвесторов. Казалось бы, используйте часть из имеющихся во вкладах населения 24 трлн. рублей, и все довольны.

Но насколько удобно населению инвестировать ипотечные бумаги? Если бы не шла речь о «народных облигациях», то тему удобства можно было вообще не поднимать. Для небольшой категории VIP-клиентов, пользующихся сложными инвестиционными продуктами, банк нашел бы в себе силы объяснить особенности ИЦБ.

Обычный банковский клиент сравнивает любой инвестиционный инструмент с депозитами. Как было отмечено выше с надежностью, доходностью, важностью у ИЦБ картина привлекательная. Но некоторые свойства ипотечных облигаций знатоков депозитов удивят.

Во-первых, это налогообложение, которому подлежит процентный доход и доход от продажи облигаций, — 13% от дохода надо отдать.

Во-вторых, это срок гашения облигаций, определяемый по самому продолжительному кредиту. Покупаете облигацию, а там написано, что выпуск подлежит полному погашению 28 августа 2049 года.

В-третьих, это амортизация. За этим словом скрывается плановое и досрочное уменьшение размера основного долга по кредиту. Ставка купона по облигациям стабильна, а вот получаемая сумма меняется. Актив, приносящий доход, уменьшился. В какой-то момент времени облигации вообще могут быть досрочно погашены. Например, через 5 лет после даты размещения или при снижении непогашенной номинальной стоимости облигаций до величины ниже 30% от номинального объема выпуска.

В-четвертых, вторичный рынок ИЦБ, или возможность продать облигации до срока их гашения. Можно считать, что в данный момент такой рынок практически отсутствует.

Ну и, наконец, последнее это вера в то, что надежность конструкции ИЦБ не уступает системе страхования вкладов.

Остальные свойства, привычные для управления вкладами, когда все можно делать легко и непринужденно, пока отложим, а зафиксируем промежуточный вывод, что эпитет «народные» к ипотечным облигациям сейчас не применим, а работа с таким инвестиционным инструментом не понятна и не удобна.

Внедрение модели секьюритизации в России даёт множество возможностей для развития сегмента ипотечного кредитования. Несмотря на все плюсы, некоторые свойства таких облигаций заставляют задуматься инвестора: выгодно ли приобретать ипотечную облигацию с большой доходностью и минимумом рисков, но при этом отдавать часть денег государству, либо лучше стоит открыть депозит в банке? Безусловно, начатый ВТБ 24 (ПАО) разговор очень полезен, и позволяет под другим углом взглянуть не только на ипотечные облигации, но и способы сохранения населением своих сбережений. Банку очень выгодно секьюритизировать свои активы, но чтобы ипотечные ценные бумаги были действительно «народными», нужно оптимизировать их доходность.

В заключение можно сказать, что экономическое процветание страны в целом зависит не только от объема, но и от эффективности использования инвестиций, вложенных в страну или соответствующую отрасль. В данном случае, ипотечное кредитование является одним из инструментов привлечения инвестиций, в частности, населения страны, и повышения эффективности инвестирования в экономику значительных по размеру капиталов на долгосрочной основе. Развитие ипотечного кредитования положительно, прямо и косвенно повлияет на развитие практически всех отраслей хозяйства, будет стимулировать экономический рост государства в целом.

Ситуация на современном ипотечном рынке может измениться в любой момент. На нее регулярно оказывают влияние такие факторы, как:

экономическая ситуация на рынке, рыночная стоимость недвижимости (как на первичном, так и на вторичном рынке), колебания потребительского спроса и т.д. Ипотечный рынок в России достаточно молодой и перспективный, его развитие только набирает обороты. В текущей социально-экономической ситуации главные рычаги государства – разработка соответствующего нормативно-правового аппарата с целью совершенствования организации ипотечного кредитования. Только поддержка со стороны государства позволит простимулировать и увеличить объемы ипотечного кредитования. При этом стоит добавить, что в целом решение проблем ипотечного кредитования должно решаться комплексно, объединяя такие сферы деятельности как экономика, политика, строительство и социальная сфера.

ГЛАВА 2. ОРГАНИЗАЦИЯ ИПОТЕЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ВТБ 24 (ПАО)

2.1. Организационно-экономическая характеристика ВТБ 24 (ПАО)

Банк ВТБ 24 (ПАО) — один из крупнейших участников российского рынка банковских услуг. Банк входит в состав международной финансовой группы ВТБ (ПАО) и является его дочерним банком. Он был создан в соответствии с решением общего собрания участников от 31 марта 2000 года с наименованиями ЗАО «Коммерческий банк развития предпринимательской деятельности «ГУТА-БАНК». В соответствии с решением общего собрания акционеров от 6 июня 2005 года банк был переименован на ЗАО Внешторгбанк Розничные услуги. Наименование банка на ЗАО ВТБ 24 были изменено 10 октября 2006 года. В 2013 году банк был реорганизован в форме присоединения к нему ОАО «ТрансКредитБанк». В соответствии с решением общего собрания акционеров от 11 сентября 2014 года наименования банка были изменены на Банк ВТБ 24 (ПАО).

Руководство текущей деятельностью ВТБ 24 (ПАО) осуществляется единоличным исполнительным органом банка - президентом-председателем правления и коллегиальным исполнительным органом банка — правлением, в состав которого, помимо его председателя, входит 9 человек. Исполнительные органы подотчетны Общему собранию акционеров и Наблюдательному совету банка.

Доля ВТБ (ПАО) в уставном капитале ВТБ 24 (ПАО) равна 99, 9269%, остальная доля – 0,0731% принадлежит миноритарным акционерам. ВТБ 24 (ПАО) специализируется на обслуживании физических лиц, индивидуальных предпринимателей и предприятий малого бизнеса. Банк осуществляет свою деятельность по поручению, с ведома и под контролем Банка ВТБ (ПАО).

На сегодняшний день ВТБ 24 (ПАО) – второй по величине розничный банк в России. Сеть банка формируют 1086 офисов в 75 регионах страны, что обеспечивает покрытие 79% городского населения РФ. На сегодняшний день уставный капитал ВТБ 24 (ПАО) составляет 104 млрд. рублей, собственные средства – 267 млрд. рублей.

Коллектив банка придерживается ценностей и принципов международной финансовой группы ВТБ. Одна из главных задач группы — поддержание и совершенствование развитой финансовой системы России.

Деятельность ВТБ 24 (ПАО) осуществляется в соответствии с генеральной лицензией Банка России от 29.10.2014 года №1623 на осуществление банковских операций в рублях и иностранной валюте с юридическими и физическими лицами и лицензией от 29.10.2014 года №1623 на привлечение во вклады и размещение драгоценных металлов.

Надзор за деятельностью ВТБ 24 (ПАО) в соответствии с Федеральным законом от 10.07.2002 № 86 - ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» осуществляет Департамент надзора за системно значимыми кредитными организациями Банка России. [1].

Руководство банком осуществляется единоличным исполнительным органом банка – президентом-председателем правления Задорновым Михаилом Михайловичем и коллегиальным исполнительным органом – правлением. Исполнительные органы подотчетны Общему собранию акционеров и Наблюдательному совету банка. Президент банка имеет 3-х заместителей. На сегодняшний день это Анатолий Печатников, Вячеслав Воробьев и Михаил Кожокин. Организационная структура банка ВТБ 24 (ПАО) состоит из 9 основных отделов, которые представлены на схеме (Приложение № 1).

В группе развития бизнеса происходит разработка розничных и корпоративных продуктов. Здесь происходит сбор и систематизация работ по обслуживанию всех клиентов, учитываются объемы продаж розничных и

корпоративных продуктов, чтобы определить, какие продукты больше пользуются спросом, с целью оптимизирования его в будущем.

Основной задачей казначейства является обеспечение ликвидности банка. Здесь осуществляется, проведение платежей, привлечение денежных средств при их дефиците или размещение на финансовом рынке свободных собственных средств. Проводится аналитическая работа по операциям банка с ценными бумагами. Также здесь осуществляется дилинг. Дилинг – это один из видов коммерческих сделок, совершаемых с активами. Цель такие сделок – получение прибыли за счет разницы между ценой покупки и ценой продажи активов.

Операционное управление осуществляет комплексное расчетно-кассовое обслуживание клиентов, занимается ведением счетов отделений, осуществляет ежедневное составление бухгалтерской отчетности на основании данных первичных документов, осуществляет валютный контроль и обеспечивает проведение всех расчетных операций.

Кредитное управление обеспечивает всю кредитную деятельность коммерческого банка, занимается оформлением кредитных операций, осуществляет анализ и мониторинг кредитных рисков, рассматривает заявки по кредитам, а также производит выдачу кредитов по решению Кредитного комитета.

В отделе финансового контроля и бюджетирования организовывается финансовый контроль за деятельностью банка, занимаются проведением аудиторских проверок, осуществляется планирование бюджета на будущие периоды.

В отделе бухгалтерского учета и отчетности непрерывно отражаются все операции коммерческого банка в денежной форме. По результатам бухгалтерского учета составляется финансовая отчетность, которая характеризует состояние средств и финансовой деятельности коммерческого

банка в определенный период, которая включает в себя отчет о движении денежных средств и отчет о прибылях и убытках.

Группа поддержки бизнеса осуществляет поддержку работы таких подразделений банка, как юридический отдел, отдел отчетности, последующего контроля, налогообложения и кассовых операций.

Отдел финансового мониторинга осуществляет контроль за соблюдением действующего законодательства при осуществлении валютных операций коммерческим банком. выполняет функции сбора и обобщения экономической информации по отделению банка, проводит оценку выполнения всех экономических нормативов деятельности отделения, осуществляет анализ финансово-хозяйственной деятельности, выявляет причины, оказывающие влияние на прибыль и определяет направления ее увеличения, а также анализирует эффективность совершенных операций и оказанных услуг. [1].

Группа ВТБ (ПАО) имеет единую стратегию развития, единый бренд, осуществляет централизованное управление финансовой эффективностью и рисками. В группе ВТБ централизованная система планирования и отчетности и унифицированная система контроля.

Основная цель стратегии развития системы управления в 2017-2019 гг. – модификация с учетом целей и задач нового этапа развития группы ВТБ. Функциональная координация помогает осуществлять обмен опытом между компаниями группы ВТБ, позволяет объединить ресурсы с целью реализации тех или иных проектов.

На сегодняшний день ВТБ 24 (ПАО) – второй по величине розничный банк в России. Сеть банка формируют 1086 офисов в 75 регионах страны, что обеспечивает покрытие 79% городского населения РФ. На сегодняшний день уставный капитал ВТБ 24 (ПАО) составляет 104 млрд. рублей, собственные средства – 267 млрд. рублей.

Проанализируем основные экономические показатели ВТБ 24 (ПАО) за 2014-2016 гг. (Таблица 2.1). Данные получены на основании баланса банка за 2014-2016 год.

Таблица 2.1

Основные экономические показатели деятельности ВТБ 24 (ПАО)

Показатели	2014	2015	2016	Темп роста, , %		Темп прироста, %	
				2015 к 2014 , %	2016 к 2015 , %	2015 к 2014 , %	2016 к 2015 , %
Чистые доходы	154423831	128828971	211608878	83	164	-17	64
Неиспользованная прибыль за отчетный период	28081806	6699066	41897728	-24	625	-124	525
Величина активов на конец периода	2736675390	2820051763	2979459743	103	106	3	6
Величина работающих активов на конец периода	2395408523	2536216977	2702185400	106	107	6	7
Остаток ссудной задолженности на конец периода	2162160	2306355	2482069	107	108	7	8
Собственный капитал на конец периода	176588086	179100228	238622564	101	133	1	33

Из данной таблицы видно, что доходы банка в 2015 году снизились на 17%, однако в 2016 году они значительно увеличились и прирост составил 64%.

В 2016 году значительно прибавилась нераспределенная прибыль, по сравнению с 2015 годом этот показатель увеличился на 525%.

Величина активов банка на 31 декабря 2016 года выросла на 5,7 % по сравнению с предыдущим годом и составили 2979459743 тыс. рублей.

К работающим активам банка относятся те активы, которые приносят доход. В бухгалтерском балансе это сумма 5, 6, и 7 строк (Приложение №1). Из таблицы 2.1 видно, что работающие активы ВТБ 24 (ПАО) незначительно увеличиваются с каждым годом.

Собственный капитал банка на конец анализируемого периода также увеличился и составлял 238622564 тыс. рублей. По сравнению с 2014 году показатель в 2015 году изменился незначительно.

По итогам основных экономических показателей можно сказать, что в 2016 году все они были улучшены. Влияние на такой финансовый результат оказало то, что макроэкономическая ситуация в 2016 году стабилизировалась. Более того в декабре 2016 года между странами ОПЕК и Россией впервые за последние 8 лет достигнуто глобальное соглашение о снижении добычи нефти. Сокращение избыточных запасов после решения ОПЕК может поддержать цену на нефть в 2017 году на более высоком уровне, а следовательно укрепится курс рубля. Также можно отметить, что в 2015 году Банк России 5 раз пересматривал ключевую ставку и ввиду этого в стране была нестабильная экономическая ситуация. Снижение и последующая стабилизация ставки в начале 2016 года привела к аналогичному движению процентных ставок по банковскому кредитованию и привлечению средств. [48].

В 2017 году банк намерен последовательно наращивать свои активы. Как и ранее, кредитные операции останутся преобладающими в активах банка, являясь значительным источником получения стабильных процентных доходов. Причем в 2017 г. банк планирует значительно расширить и диверсифицировать свой кредитный портфель. Банк рассматривает в качестве приоритета своей деятельности в 2017 г. дальнейшее расширение размеров кредитования отечественных организаций и предприятий реального сектора экономики, вне зависимости от размеров, масштабов и сферы их бизнеса.

2.2. Организация процесса ипотечного кредитования в ВТБ 24 (ПАО)

Процесс ипотечного кредитования в банке ВТБ 24 (ПАО) организован не настолько сложно, насколько это представляется непосвященному человеку. Весь процесс делится на 5 этапов:

1. Выбрать программу кредитования. Для этого нужно посетить официальный сайт банка, воспользоваться телефоном горячей линии либо прийти лично в любой операционный офис, где менеджер подберет подходящую вам программу.

2. Подать заявку на кредит. После того, как вы выбрали программу кредитования нужно собирать необходимые документы, заполнить заявление-анкету и сдать в банк для рассмотрения.

3. Получить кредитное решение банка. Банк принимает решение в течение 3-4 дней после подачи документов. После того, как банк одобрил заявку, есть 4 месяца на то, чтобы рассмотреть все возможные варианты, выбрать жилье, дать время продавцу на сбор необходимых документов.

4. Выбрать объект недвижимости. В течение 4-х месяцев, пока действует решение банка, вы подбираете себе квартиру или дом, собираете документы и предоставляете их в банк.

5. Подписать договор. В банке подписывается кредитный договор, закладная и при необходимости поручительство. [8, стр. 251].

На сегодняшний день банк ВТБ 24 (ПАО) предлагает следующие программы ипотечного кредитования:

- покупка готового жилья;
- квартира в новостройке;
- победа над формальностями;
- нецелевой ипотечный кредит;
- рефинансирование ипотечных кредитов;
- ипотека для военных;
- залоговая недвижимость;
- больше метров – меньше ставка.

По любой из программ можно купить недвижимость в любом городе, где присутствует отделение ВТБ 24 (ПАО) и если в этом офисе есть отдел ипотеки

Заемщик должен соответствовать следующим требованиям:

- гражданство РФ;
- минимальный возраст 21 год;
- стаж работы минимум 1 год;
- образование не ниже среднего.

Основными документами при оформлении являются паспорт, военный билет (для мужчин, не достигших возраста 28 лет) и любой другой документ на выбор. Им может быть ИНН, свидетельство о пенсионном страховании, водительское удостоверение и так далее.

Требования к приобретаемому объекту недвижимости следующие:

- жилье не должно быть аварийным либо состоять на капремонте;
- физический износ здания не должен превышать 50%;
- жилье должно быть пригодным для проживания, иметь все коммуникации и отвечать санитарно-техническим нормам;
- имеющиеся перепланировки должны быть узаконены;
- если объектом недвижимости выступает индивидуальный жилой дом, то земля, прилегающая к этому дому, должна быть также оформлена в собственность.

Перечень документов на приобретаемую недвижимость:

- свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект;
- документ, который устанавливает, на основании чего принадлежит собственнику этот объект. Им может быть договор купли-продажи, договор приватизации, свидетельство о праве на наследство, договор дарения, решение суда и так далее;
- кадастровый или технический паспорт. Наличие плана и экспликации в нем обязательно;
- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество с информацией о наличии либо отсутствии обременений на объект недвижимости;

- справка о зарегистрированных лицах в объекте недвижимости;
- справка об отсутствии задолженности по квартплате, коммунальным платежам, свету и газу;
- паспорта, свидетельства о рождении (до достижения возраста 14 лет) продавцов;
- нотариальное согласие супруга, в том случае, если недвижимость приобреталась в браке.

В случае, когда объектом недвижимости выступает индивидуальный жилой дом, то дополнительно на землю предоставляются следующие документы:

- свидетельство о государственной регистрации права собственности на землю;
- кадастровый паспорт на земельный участок;
- домовая книга, генеральный план дома. [18].

После сбора всех необходимых документов на приобретаемую недвижимость нужно принести их в банк, где будет проведена правовая экспертиза на комплектность и соответствие требований, после чего закажут оценку недвижимости. Банк за свой счет организует выезд оценщика.

Отчет об оценке является необходимым этапом в процедуре оформления ипотечного кредита. В нем содержится рыночная и ликвидационная стоимость объекта, наличие перепланировок, фотографии и так далее. Срок его подготовки занимает 2-3 дня.

После заключения оценщика и при наличии полного пакета документов, менеджер банка приступает к подготовке кредитно-обеспечительных документов. Состоят они из кредитного договора, договора поручительства (при его наличии), закладной и договора купли-продажи (подписывается в регистрирующем органе залогодателями и продавцами). Готовится пакет документов недолго – от 1 дня, после чего заемщик приглашается в банк для их подписания. На данном этапе продавцы в банке не нужны.

С подписанным пакетом документов, заемщики совместно с продавцами подают договор на регистрацию в Управление Федеральной Регистрационной Службы (УФРС). Как правило, именно на этом этапе заемщики отдают денежные средства по расписке продавцу. Но это может зависеть от договоренности между сторонами. Сделка в юстиции по ипотеке регистрируется 5 рабочих дней, по истечении которых заемщик забирает зарегистрированный договор и является с продавцами в банк для окончательного расчета. Окончательный расчет может произойти и без присутствия продавцов, например, перечислением денежных средств на личный счет продавца, но только если это указано в договоре купли-продажи, подписанным обеими сторонами. Так происходит стандартная сделка по покупке недвижимости.

Нередко, продавцы не доверяют своим покупателям или, хоть полный расчет и расписан в договоре купли-продажи, опасаются ожидания регистрации сделки. Для таких ситуаций банком предусмотрена выдача кредита в банковскую ячейку. При такой схеме после подачи документов на регистрацию в УФРС, заемщик вместе с продавцом приезжают в банк для получения кредита и открытия сейфовой ячейки, куда закладываются кредитные средства до окончания регистрации сделки.

При выкупе доли в квартире так же есть свои особенности. Выкупить долю можно только тогда, когда остальные доли уже принадлежат вам. Другими словами вы должны стать единственным собственником квартиры. Такая сделка происходит в два этапа. Как и при обычной схеме на первом этапе вы подписываете кредитный договор, затем подаете в УФРС на регистрацию перехода права собственности договор купли-продажи на покупку оставшихся долей. В результате этого вы становитесь собственником всей квартиры, но та доля, которая принадлежала вам ранее, не оказывается у банка в залоге. Поэтому вторым этапом, вам, совместно со специалистом банка, необходимо подать на регистрацию в УФРС договор о залоге и закладную. Как только

сделка будет зарегистрирована и вся недвижимость перейдет банку в залог, произойдет окончательный расчет с продавцом. [32, стр. 36].

При покупке недвижимости с участием долей несовершеннолетних детей, сделка тоже имеет свои нюансы. С подписанным кредитным договором заемщик отправляется в органы опеки для получения от них согласия на залог доли ребенка. Обычно оно выдается в 2-х недельный срок. И только после предоставления документального одобрения, банк подготовит договор купли-продажи и закладную, с которыми вы можете отправиться на регистрацию перехода права собственности в УФРС.

При оплате первоначального взноса средствами субсидии или жилищного сертификата, после регистрации сделки в УФРС, заемщик должен обратиться в компетентный комитет для перечисления этих денег. Окончательный расчет произойдет только после поступления субсидии.

Конечным этапом является страховка. Страхование недвижимости является обязательным. Страхование жизни происходит по желанию, однако при отказе от страхования жизни, банк может поднять процентную ставку по кредиту.

Зачастую как покупатели, так и продавцы, не хотят разбираться в тонкостях сделки и обращаются в агентства недвижимости. Стоит учесть, что банк работает с риэлторами, многие из которых прошли аккредитацию. Потенциальные заемщики при обращении к таким ипотечным брокерам могут даже претендовать на скидку по процентной ставке.

Итак, основные шаги, предпринимаемые заемщиком для получения ипотечного кредита в банке ВТБ 24 (ПАО), следующие:

1. Выбрать программу кредитования
2. Подать заявку на кредит
3. Получить кредитное решение банка
4. Выбрать объект недвижимости
5. Подписать договор.

Обязательным условием также является оформление страхования недвижимости. Страхование жизни не обязательно и производится по желанию заемщика.

Ознакомившись с организационно-экономической характеристикой банка ВТБ 24 (ПАО) и с организацией процесса ипотечного кредитования в нем, перейдем к более детальному анализу его деятельности в сегменте ипотечного кредитования.

2.3. Анализ деятельности банка ВТБ 24 (ПАО) в сегменте ипотечного кредитования

Стабилизация макроэкономической ситуации в России в 2016 году, государственные антикризисные программы субсидирования, снижение ключевой ставки Банка России позволили ВТБ 24 (ПАО) заметно улучшить условия розничного кредитования и перейти к наращиванию кредитных портфелей. Несмотря на это, банковская система в отчетном периоде оставалась под влиянием кризисной экономической ситуации и последствий снижения доходов населения. В декабре 2016 года между странами ОПЕК и Россией впервые за последние 8 лет достигнуто глобальное соглашение о снижении добычи нефти. Сокращение избыточных запасов после решения ОПЕК может поддержать цену на нефть в 2017 году на более высоком уровне, а это значит, что укрепится курс рубля. Снижение и последующая стабилизация ставки в начале 2016 года привела к аналогичному движению процентных ставок по банковскому кредитованию и привлечению средств.

В этих условиях розничный кредитный портфель ВТБ 24 (ПАО) по итогам 2014 – 2016 гг. вырос. Динамика роста и структура кредитного портфеля представлена на рисунке 2.1.

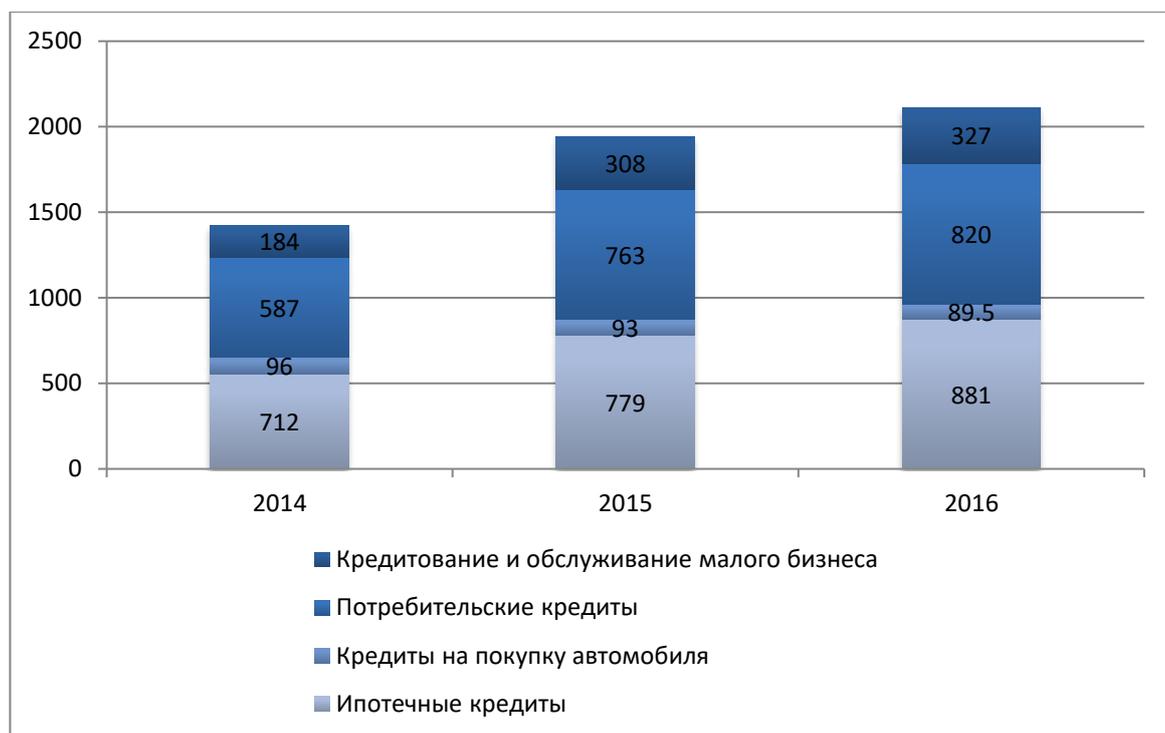


Рис. 2.1. Структура розничного кредитного портфеля ВТБ 24 (ПАО), млрд . руб.

Как видно из рисунка, основным фактором роста кредитного портфеля розничного бизнеса в течение последних 3-х лет оставались ипотечные кредиты, поскольку спрос на данный вид кредитов в России сохранялся на достаточно высоком уровне, а банк продолжал отдавать приоритет продуктам с относительно низким уровнем риска в рамках наращивания активов. Доля ипотечных кредитов в совокупном кредитном портфеле физическим лицам увеличилась на 31 декабря 2016 года до 41,4% (с 40% на 31 декабря 2015 года). Однако наибольший вес ипотечные кредиты в общем портфеле имели в 2014 году. В последующие годы удельный вес снижался, несмотря на то, что был рост в абсолютном выражении как в 2015, так и в 2016 году. Это произошло из-за того, что значительно выросли другие виды кредитов. Доли потребительских кредитов и кредитов малому бизнесу незначительно уменьшились и составили 38,8 % и 15,4% соответственно по сравнению с 39,2% и 15,8% на 31 декабря 2015 года. Данные получены на основании анализа

динамики роста розничного кредитного портфеля представленного в таблице 2.2.

Таблица 2.2

Динамика роста розничного кредитного портфеля ВТБ 24 (ПАО) за 2014-2016 гг., млрд. руб.

Показатели	2014	2015	2016	Удельный вес, %			Абсолютное отклонение		Темп прироста, %	
				2014	2015	2016	2015 к 2014, %	2016 к 2015, %	2015 к 2014, %	2016 к 2015, %
Ипотечные кредиты	712	779	881	45,09	40,09	41,61	67	102	9,41	13,09
Кредиты на покупку автомобиля	96	93	89,5	6,08	4,79	4,23	-3	-3,5	-3,13	-3,76
Потребительские кредиты	587	763	820	37,18	39,27	38,72	176	57	29,98	7,47
Кредитование и обслуживание малого бизнеса	184	308	327	11,65	15,85	15,44	124	19	67,39	6,17

Доля ипотечных кредитов в совокупном кредитном портфеле физическим лицам увеличилась на 31 декабря 2016 года до 41,4% (с 40% на 31 декабря 2015 года). Однако наибольший вес ипотечные кредиты в общем портфеле имели в 2014 году. В последующие годы удельный вес снижался, несмотря на то, что был рост в абсолютном выражении как в 2015, так и в 2016 году. Это произошло из-за того, что значительно выросли другие виды кредитов. Доли потребительских кредитов и кредитов малому бизнесу незначительно уменьшились и составили 38,8 % и 15,4% соответственно по сравнению с 39,2% и 15,8% на 31 декабря 2015 года.

В 2016 году ВТБ 24 (ПАО) выдал более 153 тысяч ипотечных кредитов – это на 47 тысяч больше, чем в 2015 году. На конец года ипотечный портфель банка насчитывал уже около 650 тысяч действующих ипотечных кредитов. Банк принимал активное участие в реализации государственной программы поддержки жилищного кредитования, в рамках которой предоставлял

ипотечные кредиты на покупку жилья в новостройках по льготной ставке – от 11,4% годовых. Участие в данной программе обеспечило в 2016 году около 50% всех выданных ВТБ 24 (ПАО) ипотечных кредитов. Активная позиция банка в секторе ипотечного кредитования стоящегося жилья и сотрудничество с крупнейшими строительными компаниями страны позволили клиентам приобрести новое жилье, соответствующее современным требованиям по качеству, на максимально выгодных условиях, включающих себя сниженную процентную ставку по ипотечному кредиту и возможность приобрести жилье на более ранней стадии строительства.

На рисунке 2.2. представлена доля ипотечного портфеля ВТБ 24 (ПАО) в общем объеме выданных ипотечных кредитов в 2014 – 2016 гг.

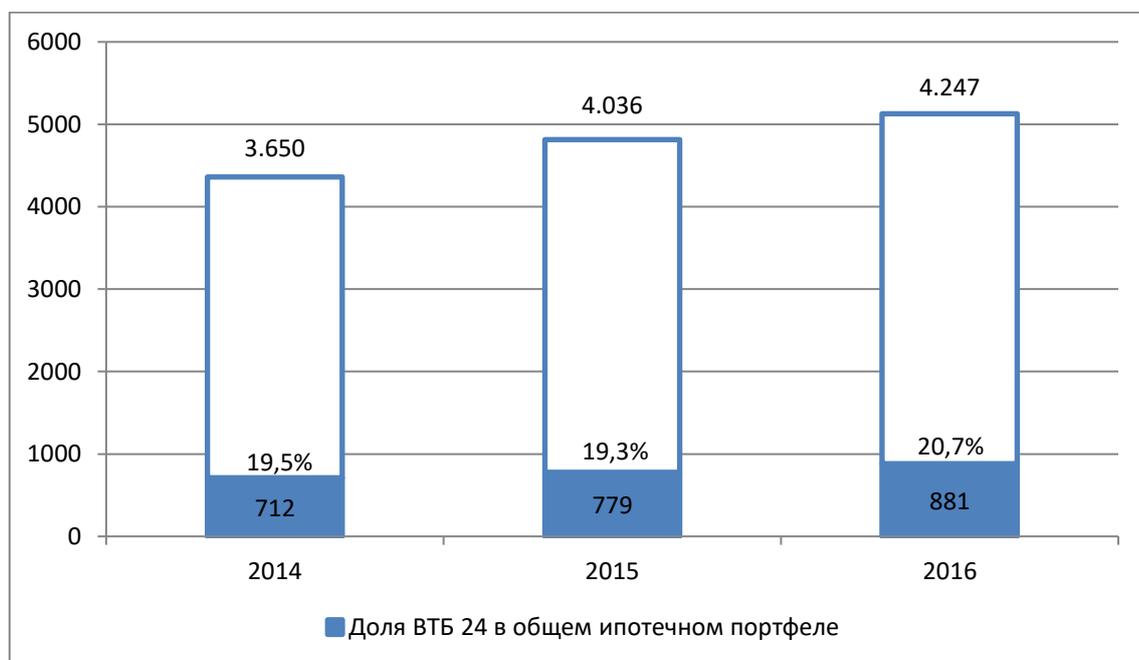


Рис. 2.2. Ипотечный портфель, млрд. руб.

На рисунке прослеживается динамика увеличения ипотечного портфеля за последние 3 года. По состоянию на 31 декабря 2016 год рост портфеля составлял 5%, по сравнению с предыдущим годом. За 2015 год ипотечный портфель нарастил 11% объема выданных ипотечных кредитов.

Доля ВТБ 24 (ПАО) в совокупном ипотечном портфеле кредитов увеличилась на 31 декабря 2016 года до 20,7% (с 19,3% на 31 декабря 2015

года). В 2015 году, по сравнению с 2014, доля ВТБ 24 (ПАО) в совокупном портфеле немного уменьшилась с 19,5% до 19,3%, хотя сумма ипотечных кредитов наоборот выросла. Это связано с тем, что общий ипотечный портфель за 2015 год значительно вырос. Цель ВТБ 24 (ПАО) – в ближайшие годы удерживать долю рынка на уровне 20%.

В течение 2014 – 2016 годов в РОО «Белгородский» филиала № 3652 Банка ВТБ 24 (ПАО) реализовывал ряд программ ипотечного кредитования, основные условия по которым представлены в таблице 2.3. Отличие предлагаемых программ состоит в виде приобретаемого жилья. То есть, покупая жилье, заемщик должен определиться либо он покупает готовое жилье, либо жилье в новостройке, либо покупает залоговое имущество, либо гараж, либо земельный участок. И в зависимости от этого заемщик выбирает программу, которая больше подходит ему, для осуществления своих намерений

Таблица 2.3

Условия ипотечных программ в Банке ВТБ 24 (ПАО)

Программы	Min процентная ставка по кредиту, %	Min первоначальный взнос, %	Min сумма кредита, тыс. руб.	Max сумма кредита, млн. руб.	Max срок Error! , лет	Валюта
Базовые программы						
Покупка готового жилья	10,7	10	500	60	30	Рубли, доллары США, евро
Квартира в новостройке	11,85	10	500	75	30	Рубли, доллары США, евро
Победа над формальностями	11,5	30	500	30	20	Рубли
Нецелевой ипотечный кредит	11,85	35	-	75	30	Рубли, доллары США, евро
Рефинансирование ипотечных кредитов	10,7	-	500	30	30	Рубли, доллары США, евро

Продолжение таблицы 2.3

Ипотека для военных	10,9	15	500	2,22	14	Рубли, доллары США, евро
Залоговая недвижимость	10,6	20	600	60	30	Рубли, доллары США, евро
Больше метров - меньше ставка	10	20	500	60	30	Рубли, доллары США, евро

Ознакомившись с условиями всех ипотечных программ банка ВТБ 24 (ПАО), проанализируем процентные ставки по каждой из программ и сравним их, а также найдем их абсолютное отклонение за 2015 и 2016 годы. Данные анализа представлены в таблице 2.4.

Таблица 2.4

Процентные ставки по программам ипотечного кредитования за 2014 – 2016 годы, %

Программа	Валюта	Год			Абсолютное отклонение	
		2014	2015	2016	за 2015	за 2016
Покупка готового жилья	Рубли	11,35	10,7	10,7	-0,65	0
	Доллары США	8	8,4	8	0,4	-0,4
	Евро	8	8,4	5	0,4	-3,4
Квартира в новостройке	Рубли	12,05	11,85	11,85	-0,2	0
	Доллары США	8	8,3	8	0,3	-0,3
	Евро	8	8,3	8	0,3	-0,3
Победа над формальностями	Рубли	11,5	11,5	11,5	0	0
	Доллары США	8	8,2	8,6	0,2	0,4
	Евро	8	8,2	8,6	0,2	0,4
Нецелевой ипотечный кредит	Рубли	11,5	11,5	11,85	0	0,35
	Доллары США	11,75	12,75	12,75	1	0
	Евро	11,75	12,75	12,75	1	0
Рефинансирование ипотечных кредитов	Рубли	11	10,7	10,7	-0,3	0
	Доллары США	8,3	8	8	-0,3	0
	Евро	8,3	8	8	-0,3	0
Ипотека для военных	Рубли	10,5	9,4	10,9	0,4	0
	Доллары США	9	8	9,4	0,4	0
	Евро	7,75	10,6	8,5	0,25	0,5

Продолжение таблицы 2.4

Программа	Валюта	2014	2015	2016	За 2015	За 2016
Залоговая недвижимость	Рубли	10,5	9	10,6	0,1	0
	Доллары США	8	9	9	1	0
	Евро	8	10	9	1	0
Больше метров - меньше ставка	Рубли	10	8	10	0	0
	Доллары США	8	8	8	0	0
	Евро	8		8	0	0

Существенное изменение процентной ставки прослеживается по программе «Покупка готового жилья» в евро (снижение в 2016 году на 3,4 % по сравнению с 2015 годом). В основном наблюдается рост процентных ставок в пределах от 0,1 % до 1 %, что не должно негативно сказаться на желании заёмщиков воспользоваться предлагаемыми программами.

Теперь сравним объёмы выданных кредитов по всем программам за период с 2014 по 2016 год. Соответствующие данные и динамика показателей представлены в таблице 2.5. 290018 14 24915292

Таблица 2.5

Объём выданных ипотечных кредитов по программам за период с 2014 по 2016 год

Программа	Валюта	Год, тыс. ден. ед			Темп прироста, %	
		2014	2015	2016	2015 к 2014	2016 к 2015
Покупка готового жилья	Рубли	1 400 878	5 440 995	5 500 887	288,40	1,10
	Доллары США	1 398 774	4 998 001	4 885 225	257,31	-2,26
	Евро	1 401 885	3 008 000	429 881	114,57	-85,71
Квартира в Error!	Рубли	223 885	2 707 001	2 232 892	1109,10	-17,51
	Доллары США	320 665	2 000 000	1 105 012	523,70	-44,75
	Евро	219 550	2 000 000	1 193 184	810,95	-40,34
Победа над формальностями	Рубли	129 612	1 885 665	3 187 076	1354,85	69,02
	Доллары США	122 778	1 000 011	2 126 001	714,49	112,60
	Евро	129 150	958 445	2 130 761	642,12	122,31
Нецелевой ипотечный кредит	Рубли	119 619	1 878 665	8 140 441	1470,54	333,31
	Доллары США	110 110	1 995 554	7 110 711	1712,33	256,33
	Евро	118 545	1 854 545	798 440	1464,42	-56,95

Продолжение таблицы 2.5

Программа	Валюта	2014	2015	2016	2015 к 2014	2016 к 2015
Рефинансирование ипотечных кредитов	Рубли	5 825 887	4 885 001	5 387 772	-16,15	10,29
	Доллары США	3 715 005	3 554 552	4 180 771	-4,32	17,62
	Евро	3 716 778	3 545 669	4 193 791	-4,60	18,28
Ипотека для военных	Рубли	830 884	2 558 665	1 191 593	207,94	-53,43
	Доллары США	490 453	1 331 443	1 183 401	171,47	-11,12
	Евро	490 002	1 006 520	1 176 484	105,41	16,89
Залоговая недвижимость	Рубли	140 998	3 557 885	1 150 713	2423,36	-67,66
	Доллары США	120 558	2 008 050	1 102 984	1565,63	-45,07
	Евро	129 008	3 090 901	110 330	2295,90	-96,43
Больше метров - меньше ставка	Рубли	850 009	2 001 415	2 210 440	135,46	10,44
	Доллары США	750 365	1 009 005	1 170 441	34,47	16,00
	Евро	605 774	2 606 064	1 150 224	330,20	-55,86

Представленные в таблице 2.5 данные наглядно отражают имеющийся спрос на каждую из программ ипотечного кредитования в любой валюте. Иными словами, все предложенные Банком ВТБ 24 (ПАО) программы ипотечного кредитования являются востребованными.

Для сравнения выгоды заёмщика при принятии решения о получении ипотечного кредита проведём расчёт суммы ежемесячного платежа по каждой из программ при условии, что сумма кредита и срок кредитования будут одинаковыми для всех программ. За сумму кредита примем 1500000 рублей, а срок кредитования выберем за 20 лет. Расчёты проводились в ипотечном калькуляторе на официальном сайте ВТБ 24 (ПАО). [52]. Результаты произведённых расчётов представлены в таблице 2.6. Важно отметить, что рассчитанные данные по ипотечным программам не точны, так как существуют такие факторы, которые влияют на изменение процентной ставки, величину первоначального взноса и срока кредитования. Это такие факторы как: валюта кредита, количество членов семьи, ежемесячный доход семьи, сумма кредита, к

какой группе населения относится заемщик и прочие факторы, которые в данных расчётах не рассматривались.

Таблица 2.6

Расчеты платежей по ипотечным программам ВТБ 24 (ПАО)

Программа	Сумма кредита, тыс. руб.	Ставка, %	Срок, лет	Переплата, тыс. руб.	Выплаты за весь срок, тыс. руб.	Ежемес. Платеж, руб.
Покупка готового жилья	1500000	10,7	20	2 143 957	3 643 957	15 178
Квартира в новостройке	1500000	11,85	20	2 428 124	3 928 124	16 360
Победа над	1500000	11,5	20	2 340 775	3 840 775	15 996
Нецелевой ипотечный кредит	1500000	11,85	20	2 428 124	3 928 124	16 360
Рефин. ипотечных кредитов	1500000	10,7	-	2 143 957	3 643 957	15 178
Ипотека для военных	1500000	10,9	20	2 192 782	3 692 782	15 381
Залоговая недвижимость	1500000	10,6	20	2 119 641	3 619 641	15 077
Больше метров - меньше ставка	1500000	10	20	1 975 134	3 475 134	14 475

Сравнив все программы и рассчитав выгоду заёмщика при выборе программы, можно сделать следующий вывод: на основании расчётов по ипотечным программам, подсчитав переплату, выплату за весь срок и ежемесячный платеж самой выгодной программой, не считая программу «Ипотека для военных», так как она предоставляется только военным, является программа «Больше метров – меньше ставка». Обязательным условием этой программы является то, что квартира не должна быть меньше 65 кв. метров. Если же все-таки квартира менее 65 кв. метров, то по этой программе кредитование проводиться не будет. В случае, если жилая недвижимость меньше 65 кв. метров, самой выгодной является программа «Залоговая недвижимость». Кредит по этой программе предоставляется на жилье, которое находится в залоге у банка и выставлено собственником на продажу. Возможно

как приобретение квартиры в новостройке, так и на вторичном рынке жилья. Самые же дорогие ипотечные кредиты выдаются по программам «Квартира в новостройке» и «Нецелевой ипотечный кредит».

В Белгородской области в 2016 году банком ВТБ 24 (ПАО) было выдано 6376 ипотечных кредитов на общую сумму около 29 млрд. рублей. Это на 14% больше, чем в 2015 году, когда объем выданных ипотечных кредитов составил примерно 25 млрд. рублей. Важно знать, что 69% этих выданных кредитов приходится на долю партнерского канала, а 31% - это доля других каналов продаж (Рисунок 2.2.).

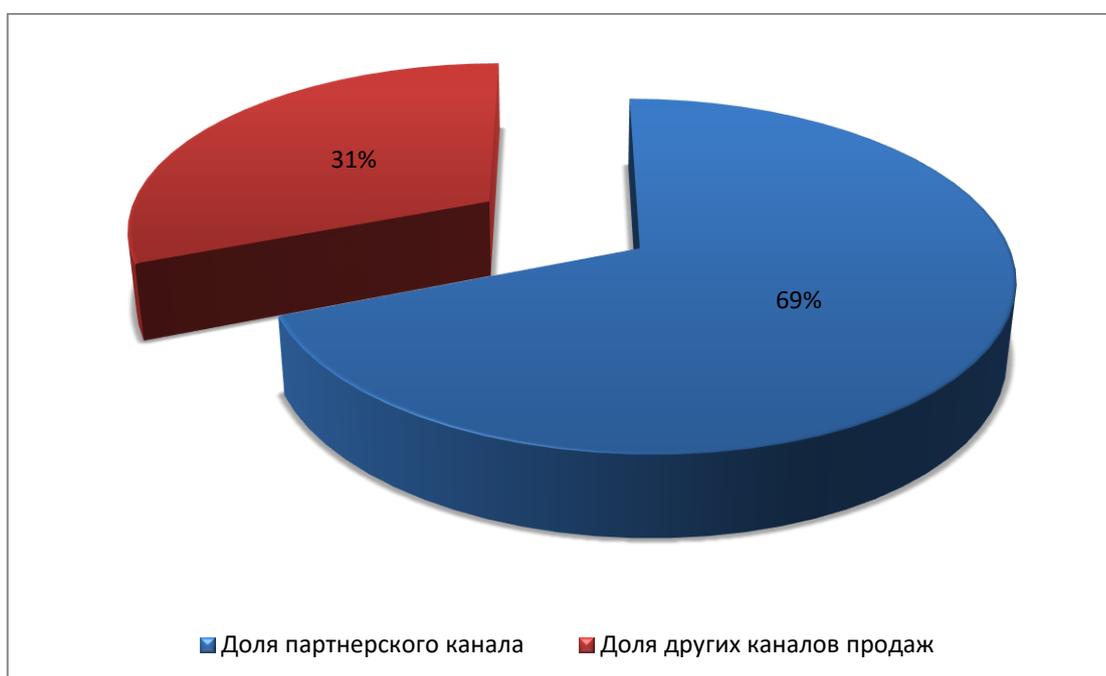


Рис. 2.2. Источники привлечения ипотечных кредитов

Если раньше, когда клиент решил покупать квартиру, он обращался в банк за ипотекой, то сейчас клиент обращается непосредственно к застройщику или в агентство недвижимости. То есть клиент обращается в банк уже после подбора объекта и продавца. Партнер выбирает банк для клиента.

Политика ВТБ 24 (ПАО) направлена на укрепление позиций на рынке ипотечного кредитования. Для этого необходимо наращивать ипотечный портфель и одновременно поддерживать качество заемщиков. ВТБ 24 (ПАО) является одним из лидеров ипотечного рынка. Его ипотечный портфель

уже на протяжении 3-х лет занимает примерно 20% от общего объема всех выданных ипотечных кредитов в России. Анализ программ ипотечного кредитования позволил выявить самую выгодную. Важно при этом учитывать, на каких условиях предоставляется ипотека, чтобы выбрать для себя самую выгодную. На долю партнерского канала приходится 69% всех выданных ипотечных кредитов в Белгородской области. В связи с этим, банк должен поддерживать и улучшать работу с партнерами. Нужно помнить, что качество работы с партнерами влияет на конечный результат.

2.4. Мероприятия по совершенствованию ипотечного кредитования в коммерческом банке

Недостаточная обеспеченность населения России жильем была, есть и остается одной из важнейших социальных проблем. Для разрешения сложившейся ситуации необходимо сформировать эффективно функционирующую систему ипотечного кредитования.

Работа ипотечного рынка осуществляется в двух направлениях – выдача ипотечных кредитов и их рефинансирование. Ипотечный рынок по сути своей является уникальным и неповторимым, так как выполняет роль связующего звена между сегментами экономики – рынком недвижимости и финансовым рынком. В настоящее время в международной практике насчитывается множество инструментов ипотечного кредитования и механизмов рефинансирования (выпуск ипотечных ценных бумаг и т.д.).

Система ипотечного кредитования включает в себя институты и механизмы, создающие возможность эффективного ипотечного кредитования. Создание слаженной, эффективной и продуктивно функционирующей системы ипотечного кредитования требует наличия действующих систем ипотечных кредитных институтов (банков, кредитных учреждений, занимающихся ипотечными кредитными операциями). Развитость ипотечной инфраструктуры,

которая включает в себя систему регистрации оборота недвижимого имущества, систему профессиональной оценки его стоимости, страховые компании и другие элементы, определяет степень эффективности функционирования данной системы.

При постановке перед государством задачи построения развитой целостной системы ипотечного кредитования, направленной на применение эффективных финансовых механизмов, необходимо принимать во внимание возможность использования схем жилищного финансирования, ориентированных на возможность применения местных ресурсов. Данные схемы, не смотря на лимитированность масштабов их реализации, помогают разрешить жилищные проблемы, возникающие даже в переходных условиях.

Ипотечные отношения имеют большой потенциал. Несмотря на частичную реализацию данного потенциала в жилищной сфере они выступают эффективным орудием, дающим возможность не только увеличить инвестиционную активность в сфере капитального строительства, но и способствовать обеспечению долговременной и прочной интеграции финансового рынка и рынка недвижимости. Доступность ипотечных кредитов повысит формирование системы ипотечного кредитования, обладающей отлаженными юридическими и экономическими механизмами ограничения рисков, возможностью мобилизации финансовых ресурсов.

Ипотечное жилищное кредитование населения в своем развитии должно опираться на следующие принципы:

- доступность системы ипотечного кредитования для любого региона РФ , причем темпы и масштабы внедрения ипотеки определяются исходя из экономически сложившейся ситуации;
- общедоступность ипотечных кредитов;
- прозрачность и понятность системы ипотечного кредитования;
- непрерывность развития системы, опирающейся на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан;

- принятие во внимание международного опыта построения системы ипотечного кредитования, с учетом российских особенностей развития экономики и законодательной базы;
- увеличение роли региональных и местных органов власти на этапе создания системы ипотечного кредитования;
- осуществление комплекса мер, направленных на контроль за уровнем инфляции и валютным курсом.

Проанализировав деятельность ВТБ 24 (ПАО) в сегменте ипотечного кредитования и ознакомившись с организацией ипотечной деятельности в коммерческом банке были раскрыты наиболее острые проблемы на сегодняшний день:

1. В России большие процентные ставки по ипотечным кредитам и низкая платежеспособность населения. Самый низкий процент, предлагаемый коммерческим банком ВТБ 24 (ПАО) начинается от 10%. Для сравнения, процентные ставки по ипотеке в Европе начинаются от 3%.

2. Высокий уровень инфляции. Несмотря на то, что в последние годы уровень инфляции в России значительно снизился (с 12,9% в 2015 году до 5,4% в 2016), на фоне стабильной экономики других стран, он все еще остается на достаточно высоком уровне, и лишает желать лучшего. В результате высокого уровня инфляции для банков стоимость привлечения средств не снижается.

3. Нестабильная экономическая ситуация. Кредитные организации, предоставляющие гражданам ипотечные займы, вкладывают свои деньги на срок от 10 до 30 лет. Чтобы быть спокойным предложить столь длительные проекты, банкам требуется некая гарантия экономической стабильности. В связи с этим, предоставление долгосрочных ипотечных займов сопряжено для банков с большими рисками. Сегодня банки стараются выдавать ипотечные кредиты на более короткий срок.

4. Монополизация рынка кредитования. В России очень мало строительных компаний, занимающихся возведением многоквартирных жилых

домов. Отсутствие здоровой конкуренции между застройщиками приводит к искусственному повышению и удержанию высоких цен на жилую недвижимость. Цены на жилье автоматически снизятся, когда у застройщиков появится конкуренция.

5. Секьюритизация ипотечных активов в России недостаточно развита.

6. Отсутствие достаточного количества бюджетных средств для предоставления жилищных субсидий социально незащищенным гражданам. Как показал опыт, в 2015 году, именно благодаря государственной программе субсидирования ипотечного кредитования, рынок перешел к росту. У населения появляется спрос на более дешевую ипотеку.

7. Отсутствие эффективных механизмов ограничения рисков банков и покрытия со стороны государственных органов. Секьюритизация активов позволила бы банкам уйти от данной проблемы, однако на сегодняшний день она в России не сильно развита.

Эти основные проблемы не дают ипотеке стать более доступной для населения. Для того чтобы она стала более доступной нужно выполнить ряд следующих рекомендаций:

- государству необходимо разрабатывать и реализовывать новые льготные ипотечные программы поддержки для молодых семей

- продолжить политику дифференциации процентных ставок по базовым программам, в том числе с учетом изменения размера первоначального взноса;

- государство должно принимать антикризисные меры для стабилизации экономической ситуации в стране;

- банку нужно продолжить политику рефинансирования ипотечных кредитов, приобретаемых у других банков, с целью дальнейшей оптимизации кредитного портфеля;

- снижение ключевой ставки снизит стоимость кредитов для бизнеса и физических лиц, в том числе и ипотечное кредитование станет доступнее, так

как вслед за снижением ключевой ставки и ставки по ипотеке должны снизиться;

- внести изменения в организацию этапов проверки платежеспособности заемщиков с целью сокращения времени оформления сделки;

- следует особое внимание уделять рекламе своего продукта, а именно сделать для всех понятными брошюры по кредитованию так, что бы финансово не грамотный потенциальный клиент смог разобраться и понять, что те условия кредитования, которые предлагает ему банк, самые выгодные.

- внести изменения в процентную политику, уменьшить не только процентные ставки по кредиту, но и процент первоначального взноса.

- специальные жилищные льготы для банков, осуществляющих ипотечную деятельность, будут способствовать развитию ипотечной кредитной системы.

- для развития рынка ипотечного кредитования необходима реализация организационных мер, направленных на осуществление мониторинга качества ипотечных кредитных портфелей и кредитных рисков банков;

- усовершенствование государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с целью совершенствования процесса оформления сделок.

- в связи с тем, что большую долю по привлечению ипотеки занимает партнерский канал, для банка ВТБ 24 (ПАО) очень важна партнерская программа. Цена ошибки при обслуживании может быть слишком высока. Некачественным обслуживанием может быть не профессиональная консультация, отсутствие заинтересованности и доброжелательности у менеджеров, длительное ожидание решения и т.д. Результат от неудовлетворения банком клиента – потеря не клиента, а партнера Банка. Это влечет за собой ряд возможных негативных последствий: плохая репутация, невыполнение бизнес-плана, потеря доли рынка, отсутствие премии для работников, затраты на нейтрализацию последствий. Чтобы не потерять

клиента, банк должен предоставлять все необходимые условия для качественного обслуживания. Чтобы не потерять партнеров, нужно их сегментировать – уделять большее внимание крупным партнерам, влияющим на выполнение бизнес-плана, нужно уметь правильно выявлять потребность и делать акцент на преимуществах.

Государственное участие в построении эффективно функционирующей системы ипотечного кредитования должно быть направлено не только на законодательную (принятие нормативно-правовых актов) и организационную поддержку, но и на финансовую. Первоначальные бюджетные вложения играют немаловажную роль. Опираясь на зарубежный опыт, можно с уверенностью сказать, что от них зависит темп развития системы ипотечного кредитования.

Государственная социальная поддержка граждан в ипотечном кредитовании в виде снижения процентных ставок по кредиту или первоначального взноса значительно снижает стоимость ипотечного кредита. Однако объем выделяемой государственной поддержки в настоящее время несопоставим с реальным потенциалом данного рынка.

В современной экономической ситуации формирование системы ипотечного кредитования приобретает все большую и большую значимость среди направлений государственной политики. Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования, разработанная и утвержденная Правительством, еще раз подтверждает это. В ней отражена схема создания системы эффективного и масштабного долгосрочного ипотечного кредитования населения, поставлена главная задача государства - создание нормативно-законодательной базы регулирования процесса ипотечного кредитования с целью снижения финансовых рисков и повышения доступности жилья.

Решение проблем ипотечного кредитования – это комплексная задача, затрагивающая макроэкономику страны, социальную и миграционную политику, строительный сектор, развитие банковских продуктов и многое

другое. Такие цели не могут быть достигнуты сразу, для этого требуется длительное время. Однако рано или поздно экономика страны обязательно дойдет до того уровня, когда ипотечное кредитование в равной степени будет выгодно и банкам, и самому широкому кругу их клиентов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В выпускной квалификационной работе была рассмотрена современная практика организации ипотечного кредитования в коммерческом банке. Актуальность темы обусловлена тем, что проблема обеспеченности жильем в России сегодня стоит достаточно остро. На территории нашей страны около 70% населения нуждаются в улучшении жилищных условий, а цены на недвижимость в стране не слишком демократичны. Постоянные финансовые и экономические кризисы мешают населению составить определенный капитал для покупки жилья. Наиболее эффективным выходом из этой проблемы является оформление ипотеки.

В работе дана теоретическая и практическая значимость ипотечного кредитования в России, рассмотрены основные показатели состояния современного ипотечного рынка и сделаны следующие выводы:

Ипотека - это система долгосрочных кредитов, которые предоставляются банками или иными кредитными организациями для покупки жилья, при этом в залог закладывается это же самое покупаемое жилье либо уже имеющаяся в собственности квартира. Она не является самостоятельной экономической категорией, а служит лишь материальным обеспечением кредита как самостоятельного экономического отношения. Заложенное по ипотеке жилое помещение остается у залогодателя в его владении и пользовании. В юридическом обороте ипотека охватывает в себе два понятия: ипотека как ценная бумага и ипотека как правоотношение. Она рассматривается не только как способ получения кредита для покупки недвижимости, но и как способ получения кредита под залог недвижимости.

Секьюритизация ипотеки в России позволят банку не только рефинансировать свои активы, но и минимизирует кредитные риски, дает возможность привлечь ресурсы из альтернативных источников, расширяет круг

инвесторов, обеспечивает финансовую независимость. Секьюритизация ипотечных кредитов в России только начинает развиваться. Для того, чтобы ипотечные ценные бумаги пользовались спросом у населения, нужно оптимизировать их доходность.

Изучив организационно-экономическую характеристику был сделан вывод, что банк ВТБ 24 (ПАО) один из крупнейших участников рынка банковских услуг. На сегодняшний день он второй по величине розничный банк в России. Сеть банка формируют 1086 офисов в 75 регионах страны, что обеспечивает покрытие 79% городского населения РФ.

Для того чтобы получить ипотеку нужно иметь с собой 2 документа: паспорт и любой документ на выбор (исключением являются юноши призывного возраста, они должны иметь при себе военный билет). Процесс ипотечного кредитования заключен в 5 этапов: выбор программы кредитования, подача заявки, получение решения банка, выбор объекта недвижимости и подпись договора.

Проанализировав кредитный портфель банка ВТБ 24 (ПАО) был сделан вывод, что ВТБ 24 (ПАО) занимает примерно 20% российского рынка всего ипотечного кредитования. В стратегию банка на 2018-2020 гг. входит поддержание доли на рынке ипотеке на этом же уровне, ведь ипотечное кредитование является самым прибыльным продуктом банка на протяжении последних 3-х лет. Также нами были проанализированы программы ипотечного кредитования в ВТБ 24 (ПАО) и были выбраны самые оптимальные.

Ипотечный рынок в настоящий момент достаточно молодой и перспективный, его развитие только набирает обороты. В текущей социально-экономической ситуации только поддержка со стороны государства позволит простимулировать и увеличить объемы ипотечного кредитования. При этом стоит добавить, что в целом решение проблем ипотечного кредитования

должно решаться комплексно, объединяя такие сферы деятельности как экономика, политика, строительство и социальная сфера.

Проанализировав деятельность ВТБ 24 (ПАО) в сегменте ипотечного кредитования и ознакомившись с организацией ипотечной деятельности в коммерческом банке были раскрыты наиболее острые проблемы на сегодняшний день, а также сформулированы рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования в коммерческом банке. Ожидается, что в 2018 году ипотечный рынок итак ожидает большой рост. Соблюдая все рекомендации по совершенствованию практики организации ипотечного кредитования, можно утверждать, что российский ипотечный рынок в будущем выйдет на новый уровень своего развития.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации [Текст] : офиц. текст. – М. : Юристъ, 2005. – 63с.
2. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Текст] : федер. Закон от 5 июля 2005 г. № 102-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. - № 30, ч. II. – Ст. 312.
3. Об ипотечных ценных бумагах [Текст] : федер. Закон от 29 декабря 2005 г. № 152-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. - № 30, ч. II. – Ст. 312.
4. Абдуллаев, М.А. Ипотека. Организация ипотечного кредитования [Текст] : учебное пособие / М.А. Абдуллаев, А.А. Орлов, Л.А. Римский. – М. : МИИТ, 2013. – 244 с.
5. Антонова, И.М. Регулирование рисков кредитных организаций, участвующих в ипотечных программах [Текст] : учебное пособие / И.М. Антонова. – М. : Юриспруденция, 2015. – 448с.
6. Алексеев, Ю.Б. Динамичное развитие ипотеки [Текст] : учебное пособие / Ю.Б. Алексеев. – ПУТРГУ, 2016. – 264с.
7. *Balabanova T.V., Vladyka M.V., Vaganova O.V., Tsiguleva S.N., Kucheryavenko S.A. SPECIAL Features of auditing in the application of separate stages of the bankruptcy procedure in the Russian Federation // International Business Management. – 2015. – Т. 9. – № 7. – С. 1629-1633.*
8. Белозеров, С.А. Ипотечные ценные бумаги в России и за рубежом [Текст] / С.А. Белозеров, А.А. Лупырь // Финансы. – 2013. – том 13, № 10. – С. 65-68.
9. Букато, В.И. Банки и банковские операции в России [Текст]: учебное пособие / В.И. Букато, Ю.В. Головин, Ю.И. Львов. – М. : Финансы и статистика, 2013. – 368 с.

10. Буянова, Е.Б. Антикризисные меры поддержки ипотечных заемщиков [Текст] / Е.Б. Буянова // Финансы. – 2015. – №4. – С. 48–49.
11. *Vaganova O.V., Kucheryavenko S.A., Bykanova N.I., Stenyushkina S.G.* THE ANALYSIS OF INDICATORS OF SOCIAL DEVELOPMENT IN THE MACROREGION (ON THE EXAMPLE OF THE CENTRAL FEDERAL DISTRICT) // Научный результат. Серия: Экономические исследования. – 2016. – Т. 2. – № 3. – С. 29-37.
12. Викторова, Е.Д. Перспективы развития ипотечного кредитования [Текст] / Е.Д. Викторова // Деньги и кредит. – 2015. – №4. – С. 27–30.
13. Вечканов, Г.С. Современная экономическая энциклопедия [Текст]: учебное пособие / Г.С. Вечканов, Г.Р. Вечканова. – М. : СПб., Издательство «Лань», 2013. – 880 с.
14. Vladyka, M.V. Investments to the innovation economy of Russian regions: dynamics, structure. Risks. International Business Management. 2016. Т. 10. № 19. С. 4592-4596.
15. Власов, А.В. Ипотечное жилищное кредитование как один из способов реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» [Текст] / А.В. Власов // «Черные дыры» в российском законодательстве. – 2015. – №4. – С. 210–211.
16. Волочков, Н.Г. Справочник по недвижимости [Текст]: учебное пособие / Н.Г. Волочков. – М. : ИНФ-РА-М, 2014. – 124 с.
17. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости [Текст]: учебное пособие / В.А. Горемыкин, Э.Р. Бугулов. – М. : Информ издат. Дом «Фолинь», 2014. – 252 с.
18. Грачев, И.Д. Проблемы просроченных ипотечных кредитов [Текст] / И.Д. Грачев, Л.Ю. Грудцына // Деньги и кредит. – 2014. – №7. – С. 45–47.
19. Делягин, М.В. Ипотечный кризис: конец глобализации? [Текст] / М.В. Делягин, К.Ю. Денисенко // Свободная мысль. – 2016. – №3. – С. 33–34.

20. Дементьев, Н.П. Жилищная ипотека в современной России [Текст] / Н.П. Дементьев, С.В. Локтев // Вестник НГУ. – 2015. – №15. – С. 67–77.
21. Джафаров, Ф.Ф. Финансовые риски при ипотечном кредитовании и механизмы управления ими [Текст] / Ф.Ф. Джафаров // Аспирант и соискатель.– 2012. –№3. – С. 22-25.
22. Дударенко, Е.И. Специфика ипотечного жилищного кредитования [Текст] / Е.И. Дударенко // Хозяйственное право.– 2016. –№6. – С. 48-51.
23. Ермилова, М.И. Формирование и реализация российских ипотечных программ: ретроспективный анализ [Текст] / М.И. Ермилова // Деньги и кредит.– 2013. –№10. – С. 36-41.
24. Задонский, Г.В. Ипотека [Текст] / Г.В. Задонский // Экономическое развитие России.– 2015. –№2. – С. 87-90.
25. Зубков, Г.С. Рынок недвижимости [Текст] : учебник / Г.С. Зубков. – М. : Финансы и статистика. 2014. – 273 с.
26. Иванов, В.В. Ипотечное кредитование [Текст] : учебник / В.В. Иванов. – М. : Финансы и статистика. 2015. – 192 с.
27. Инновационные банковские технологии и продукты: учебное пособие / М.В. Владыка, О.В. Ваганова, С.А. Кучерявенко, Т.В. Гончаренко, Н.И. Быканова. – Белгород: ИД «Белгород» НИУ «БелГУ», 2016. – 108 с.
28. Колобов, С.С. Жилищное ипотечное кредитование: состояние и перспективы развития [Текст]: учебник / С.С. Колобов, В.С. Колобова. – М. : Издательство торговая корпорация Дашков и Ко, 2016. – 120 с.
29. Кудрявцев, В.А. Основы организации ипотечного кредитования [Текст]: учебное пособие / В.А. Кудрявцев, Е.В. Кудрявцева. – М. : Высшая школа, 2015. – 64 с.
30. Кужелев, И.Д. Управление недвижимостью [Текст]: учебное пособие / И.Д. Кужелев, В.Н. Стаханов. – М. : Финансы и статистика, 2014. – 323 с.

31. Кузин, Н.Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружения [Текст] : учебное пособие / Н.Я. Кузин. – М. : АСВ, 2013. – 82 с.
32. Лаврушина, О.И. Банковское дело [Текст] : учебник / О.И. Лаврушина. – М. : Финансы и статистика. 2012. – 672 с.
33. Марченко, А.В. Экономика и управление недвижимостью [Текст] : учебное пособие / А.В. Марченко. – М. : Феникс, 2016. – 352 с.
34. Мазур, И.И. Эффективный менеджмент [Текст]: учебник для вузов / И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г. Ольдерочче. – М. : Высшая школа, 2013. – 103 с.
35. Моисеев, С. Р. Перспективы рационалирования кредита в российской экономике [Текст] : учебное пособие / С. Р. Моисеев // Финансовая аналитика: проблемы и решения. – 2013. – № 17. – С. 21–27.
36. Нетревожко, Т.А. Все сделки с жилой недвижимостью. От получения до продажи [Текст]: учебное пособие / Т.А. Нетревожко. – М. : Книжный мир, 2016. – 87 с.
37. Нехайчук, Ю.С. Подходы к оптимизации управления деятельности банка [Текст] / Ю.С. Нехайчук, О.М. Горовцова // Научный вестник. – 2014. – №2 (21). – С. 37-42.
38. Новодворский, Д.В. Об ипотеке [Текст] / Д.В. Новодворский, Е.А. Метелкин // Бух.учет. – 2015. –№4. – С. 39-46.
39. Поршнева, А.Г. Ипотечное кредитование [Текст] : учебное пособие / А.Г. Поршнева, З.П. Румянцева. – Новосибирск: НГТУ, 2015. – 84 с.
40. Савицкая, Г.В. Анализ ипотечного портфеля коммерческого банка [Текст] : учебник / Г.В. Савицкая. – М. : ИНФРА–М, 2014. – 536 с.
41. Сорокина Е.В. Анализ деятельности коммерческого банка в сегменте ипотечного рынка [Текст] : учебное пособие / Е.В. Сорокина. – М. :Финансы и статистика, 2015. – 400 с.
42. Мельникова, Н.С. Методика определения эффективности реинжиниринга бизнес-процессов в коммерческом банке на основе системного

подхода [Текст] / Н. С. Мельникова // Сетевой научно-практический журнал «Научный результат. Экономические исследования № 1(11) 2017г. – С. 66-72.

43. Сергеев, И.В. Экономика организации (предприятия) /Сергеев И.В., Веретенникова И.И. Учебник и практикум / Москва, 2016. Сер. 60 Бакалавр. Прикладной курс (6-е изд., пер. и доп).

44. Соловьева Н.Е., Быканова Н.И., Мельникова Н.С. Направления развития корпоративного страхования на рынке страховых услуг // Научные ведомости НИУ БелГУ. Серия Экономика. Информатика. – 2017. – №16(265). – В.43. – С.16-25.

45. Старкова, Н.А. Секьюритизация ипотеки [Текст] : учебное пособие / Н.А. Старкова. – РГАТА имени П.А. Соловьева.Рыбинск, 2016. – 174 с.

46. Стрикленд, А. Дж. Искусство разработки и реализации стратегии ипотечного кредитования [Текст]: учебник для вузов / А. Дж. Стрикленд, А.А. Томпсон. – М. : Банки и биржи, ЮНИТИ, 2015. – 676 с.

47. Палий, В. Ф. Международные стандарты учета и финансовой отчетности [Текст]: Учебное пособие / В. Ф. Палий. – М. : ИНФРА, 2017. – 512 с.

48. Тимофеева, Т.В. Ипотека в наши дни [Текст] : учебник / Т.В.Тимофеева. – М. : Инфра, 2015. –368 с.

49. *Титов А.Б., Ваганова О.В.* Некоторые аспекты функционирования региональной инновационной системы на примере Белгородской области // Известия Байкальского государственного университета. – 2016. – Т. 26. – № 4. – С. 550-556.

50. Тренев, Н.Н. Модели ипотечного кредитования [Текст] : учебное пособие / Н.Н. Тренев. –М. : ПРИОР, 2015. – С. 65.

51. Тютюкина, Е. Б. Ипотечный кредит в России и за рубежом [Текст]: Учебное пособие / Е. Б. Тютюкина. – М. : ИНФРА-М, 2015. – 540 с.

52. Уткин, Э.А. Чтобы продать, надо построить [Текст]: учебное пособие / Э.А Уткин. – М. : Акалис, 2015.– 516 с.

53. Фисенко А.И. Жилищное строительство и ипотека в России [Текст] : учебное пособие / А.И. Фисенко. – ТГТУ, 2014. – 152 с.
54. Чайникова, Л.Н. Система ипотечного жилищного кредитования в России [Текст] : учебное пособие / Л.Н. Чайникова, Л.С. Тишина. – ТГТУ, 2016. – 152с.
55. Чернов, В.А. Региональные особенности реализации модели ипотечного кредитования [Текст] : учебное пособие / В.А. Чернов. – М. :ЮНИТИ–ДАНА, 2016. – 247 с.
56. Анализ денежных потоков ВТБ 24 (ПАО) [Электронный ресурс] / Хелпикс.Орг - Интернет помощник. – Режим доступа: https://static.vtb24.ru//results/vtb24_accounting_report_2015.pdf, свободный.
57. Бухгалтерская отчетность ВТБ 24 (ПАО) [Электронный ресурс] / Электронный эколог – Режим доступа: http://www.vtb.ru/upload/ar_rus_2016.pdf, свободный.
58. Официальный сайт АИЖК (Агентство по ипотечному жилищному кредитованию) [Электронный ресурс] / <https://дом.рф>. – Режим доступа: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=14110>, свободный.
59. Официальный сайт программы «Жилье для российской семьи» [Электронный ресурс] / <https://программа-жрс.рф>. – Режим доступа: <http://xn----7sbaks7aamikcgn.xn--p1ai/>, свободный.
60. Официальный сайт ВТБ 24 (ПАО) [Электронный ресурс] / <https://www.vtb24.ru/>. – Режим доступа: <https://www.vtb24.ru/mortgage/purchase/>, свободный.

ПРИЛОЖЕНИЯ