

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего
образования

«Уральский федеральный университет
имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

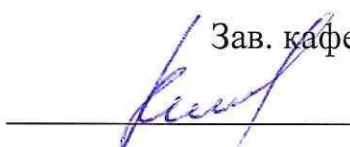
Институт экономики и управления

Школа экономики и менеджмента

Кафедра финансов, денежного обращения и кредита

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ ПЕРЕД ГЭК

Зав. кафедрой ФДОиК

 Е.Г. Князева

« 13 » июня 2024 г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РФ: СОДЕРЖАНИЕ,
ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Руководитель: Смородина Елена Анатольевна

к.э.н., доцент

Нормоконтролер: Истомина Юлия Владимировна

старший преподаватель

Студент группы ЭУМ-222004

Марушенко Михаил Александрович



Екатеринбург

2024

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

Институт Экономики и управления
Кафедра Финансов, денежного обращения и кредита
Направление 38.04.08 Финансы и кредит
Образовательная программа 38.04.08 Финансы и кредит


(подпись)

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой ФДОиК
Князева Е.Г.
(Ф.И.О.)
«13» декабря 2023 г.

ЗАДАНИЕ

на выполнение выпускной квалификационной работы

студента Марушенко Михаила Александровича группы ЭУМ-222004
(фамилия, имя, отчество)

1 Тема ВКР «Ипотечное жилищное кредитование в РФ: содержание, проблемы и перспективы развития»

Утверждена распоряжением по институту от «13» декабря 2023 г. № 33.01-05/268

2 Руководитель Смородина Елена Анатольевна, к.э.н., доцент
(Ф.И.О., должность, ученое звание, ученая степень)

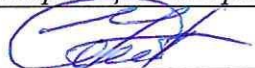
3 Исходные данные к работе аналитические и статистические данные по теме исследования

4 Содержание пояснительной записки (перечень подлежащих разработке вопросов) Введение; Теоретические аспекты исследуемой темы; Анализ объекта исследования, выявление проблем, формулировка и предложение путей их решения; Заключение; Библиографический список

5 Перечень демонстрационных материалов таблицы, диаграммы, графики, раздаточный материал (5 экз.), презентация

6 Календарный план

Наименование этапов выполнения работы	Срок выполнения этапов работы	Отметка о выполнении
<u>1 раздел (глава)</u>	<u>До 20 февраля 2024</u>	<u>выполнено</u>
<u>2 раздел (глава)</u>	<u>До 20 марта 2024</u>	<u>выполнено</u>
<u>3 раздел (глава)</u>	<u>До 20 апреля 2024</u>	<u>выполнено</u>
<u>Выпускная квалификационная работа в целом</u>	<u>До 22 мая 2024</u>	<u>выполнено</u>

Руководитель 
(подпись) Смородина Е.А.
Ф.И.О.

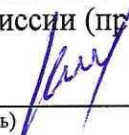
Задание принял к исполнению 
(подпись)

8 Выпускная квалификационная работа закончена «01» июня 2024 г.

Считаю возможным допустить Марушенко М.А. к защите его выпускной квалификационной работы в экзаменационной комиссии.

Руководитель 

9 Допустить Марушенко М.А. к защите выпускной квалификационной работы в экзаменационной комиссии (протокол заседания кафедры № 9/3 от «11» июня 2024 г.)

Зав. кафедрой 
(подпись)

Князева Е.Г.
Ф.И.О.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1 Теоретические подходы к сущности и организации ипотечного кредитования в экосистеме банка	10
1.1 Сущность, функции, особенности ипотечного кредитования	10
1.2 Формы, методы и модели ипотечного кредитования	21
1.3 Этапы осуществления процесса ипотечного банковского кредитования	24
2 Исследование практики ипотечного кредитования в экосистеме банка (на примере ПАО «Сбербанк»)	34
2.1 Оценка российского рынка ипотечного банковского кредитования	34
2.2 Организационно-экономическая характеристика ПАО «Сбербанк России»	44
2.3 Анализ ипотечного кредитования в коммерческом банке ПАО «Сбербанк»	58
3 Перспективы развития ипотечного банковского кредитования в условиях формирования экосистем	83
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	103
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	106

ВВЕДЕНИЕ

Ипотечный кредит является важным инструментом для экономического и социального развития страны. Универсальность данного инструмента доказывается положительным опытом его использования развитыми и развивающимися странами. Ипотечный кредит повышает доступность жилья для населения, что способствует снижению социальной напряжённости и росту благосостояния граждан. Кроме того, ипотека стимулирует функционирование строительства и смежных со строительством отраслей реального сектора экономики, активизирует работу банковской системы, повышает социальную и экономическую стабильность общества.

Актуальность. Исследование развития системы ипотечного жилищного кредитования в России представляется нам актуальным в связи с тем, что ипотечное жилищное кредитование важно для социально-экономического развития стран, оказывает влияние на темпы роста ВВП, уровень и качество жизни населения, развитие финансового рынка и т.д. Таким образом, в целом способствует обеспечению социальной, экономической и политической стабильности в стране.

В последние годы наблюдалась значительная динамика ставок по ипотечным кредитам. Однако в условиях роста инфляции неизбежно повышения ставок и как следствие значительные изменения на рынке ипотечного кредитования и рынке недвижимости. Ужесточение требований по государственным программам поддержки ИЖК усиливают проблемы и формируют негативные прогнозы.

Цель работы - исследование теории и практики ипотечного кредитования в условиях формирования экосистем банка, выявление перспектив развития клиентоориентированных ипотечных банковских программ.

Исходя из поставленной цели, сформулированы следующие задачи исследования:

– изучить теоретические и практические аспекты ипотечного кредитования;

– проанализировать практику ипотечного кредитования в экосистеме ПАО «Сбербанк»;

– сформулировать перспективы развития ипотечных банковских программ в процессе построения экосистем.

Объект исследования - ПАО «Сбербанк».

Предметом исследования выступают экономические отношения, возникающие в процессе реализации ипотечного жилищного кредитования в экосистеме российского коммерческого банка.

Теоретическую основу составили базовые понятия ключевых составляющих ипотечной системы, основные положения и законы об ипотечном жилищном кредитовании, а также нововведения на государственном уровне в условиях пандемии.

Методический аппарат исследования включается в себя классификацию основных понятий, сравнительный анализ, динамику изменений финансовых банковских показателей, описательный, абстрактно–логический и системно–структурный методы, экономические статистические методы.

Эмпирической базой, связанной с проблематикой ипотечного жилищного кредитования в России, выступили научные работы, рассмотренные отечественными авторами такими как, А. Л. Белоусов, М. И. Аралбаева, Г. С. Чеботарева, Б. М. Бедин, Е. В. Добролежа, А. В. Зверева, Л. А. Ковалеров, М. Ю. Мишина, и зарубежными писателями Х. Саймон, Р. Грисволд, Д. Хорн и многих других. Практическая часть работы включает федеральные законы и нормативно-законодательные акты Российской Федерации по вопросам ипотечного жилищного кредитования, нормативную базу Центрального банка России, а также официальную банковскую финансовую отчетность исследуемого объекта и заключается в разработке

вспомогательных экономических мероприятий, которые могут быть применены в дальнейшей деятельности банковской организации ПАО «Сбербанк». Информационная база имеет актуальный и дискуссионный характер, позволяющий проводить исследование на основе сравнительного анализа с предыдущими периодами.

Степень научной разработанности темы состоит в выявлении основных препятствий развития рынка ипотеки в РФ, исследовании динамики изменения просроченной задолженности по ипотечным кредитам в кризисных условиях, что может быть применено на практике и представлено в научных работах.

Значительный вклад в развитие ипотечного сегмента экономики внесли такие авторы как Д. И. Леликова, Р. Г. Абакумов, Е. В. Кузьмина, А. А. Янин, С. В. Придвижкин. Вопросы ипотечного кредитования рассматривались в исследованиях М. Н. Шилиманова, А.А. Ильюшина, Д.А. Трифонова, Е. Г. Кузнецовой, Е. В. Рябининой, М.В. Сысоева, А. Д. Чурсиновой, С. В. Щуриной, О. А. Тарабукиной, М. Ю. Шурховецкого и других.

Теоретическое обоснование ипотечного кредитования в РФ в настоящее время представлено в трудах российских ученых: С. В. Шеремета, А. Н. Могилат, Л. И. Черникова, С. С. Щербаков, С. А. Евстефеева.

Текущее состояние рынка ипотечного кредитования, как показала практика, нуждается в поддержании со стороны государства. Для наиболее эффективного функционирования системы ипотеки требуются так же постоянная аналитика, качественные разработки новых и совершенствование имеющихся кредитных продуктов и услуг. Поскольку ипотека с каждым годом становится все более значимой для населения так же важно поддерживать социальную инфраструктуру, делая ипотечные жилищные сделки доступными для граждан с разным материальным положением. Разработка новых законов и положений для банковской сферы позволяет банкам оставаться ликвидными в любой экономической ситуации, а гражданам страны получать интересующие их услуги. Вышесказанное

подтверждает значимость диссертационной работы для теоретического исследования данной темы и тщательного рассмотрения ее на практике.

Научной новизной магистерской диссертации выступают следующие составляющие:

1. Рассмотрение базовых принципов кредитных отношений таких как: срочность, платность, обеспеченность, возвратность и целевой характер, которые присущи кредиту в целом, с учетом специфики ипотечного жилищного кредитования в условиях экономической нестабильности;

2. Выявление основных перспектив развития в области ипотечного жилищного кредитования для современной банковской системы, коммерческих банков, имеющих и будущих заемщиков, а также других участников ипотечных отношений;

3. Разработка новой ипотечной программы с внедрением услуги аренды квартиры для объекта исследования, что позволит банку мотивировать на оформление договора по ипотечному жилищному кредиту в установленные по договору сроки без допущения возникновения просроченной задолженности.

В работе получены и выносятся на защиту следующие основные научные результаты:

1. Разобраны теоретические и практические аспекты, а именно:
 - выявлена экономическая сущность ипотеки, рассмотрены основные принципы ипотечного кредитования и участники ипотечных отношений;
 - классифицированы формы, методы и модели ипотечного кредитования;
 - проанализировано развитие рынка ипотечного кредитования в РФ;
2. Проведен анализ ипотечного кредитования на примере ПАО «Сбербанк России»:

- проведен анализ системы ипотечного жилищного кредитования в России;

- дана характеристика банковской организации и проведен анализ его финансовой деятельности;

- проведена оценка выдачи ипотечных кредитов и их возврата.

3. Сформированы рекомендации по улучшению банковской деятельности ПАО «Сбербанк»:

- выявлены основные преграды развития ипотеки в РФ и предложена стратегия развития ПАО «Сбербанк России»;

Теоретическая значимость диссертационного исследования заключается в расширении теоретической базы ипотечного жилищного кредитования в России, а также практической значимости анализа банковских организаций.

Практическая значимость работы заключается в том, что своевременное обнаружении банковских недочетов при финансовом анализе может быть использовано в качестве механизма раннего выявления возникновения просроченной или проблемной задолженности по ипотечному кредитованию в будущем, в особенности при кризисных явлениях. Так же разработанные автором предложения могут быть использованы на практике для развития ипотечного кредитования объекта исследования.

Апробация результатов исследования. Основные выводы и рекомендации магистерской диссертационной работы докладывались обсуждались и были одобрены на II Всероссийской научно-практической конференции «Финансы и общество: новые реалии, новые форматы, новые финансовые инструменты» (г. Екатеринбург, 14 ноября 2023 г), XLIX Международной научно-практической конференции: «Научные исследования 2024: актуальные теории и концепции» (г. Москва, 08 мая 2024 г), XIII евразийском экономическом форуме молодежи «Многополярный мир в фокусе новой действительности» (г. Екатеринбург, 24-28 апреля 2023 г).

По результатам теоретических и практических исследований по теме магистерской диссертации опубликовано 2 работы общим объемом текста 0,4 п.л.

Структура диссертационной работы.

Выполненное диссертационное исследование состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и приложения.

Во введении обоснована актуальность, цели, задачи, предмет и объект, научная новизна, теоретическая и практическая значимость исследования. В первой главе раскрыты теоретические аспекты выбранной темы, частности, сущность, функции и особенности ипотечного кредитования, выявлено влияние ипотечного кредитования на различные сферы в ходе реализации мер государственной поддержки населения, обоснована целесообразность и необходимость построения экосистем в условиях конкурентного рынка, представлены различные классификации ипотечного кредитования, охарактеризован процесс ипотечного кредитования и его специфика как со стороны банка, так и со стороны заемщика.

Во второй главе представлен анализ российского рынка ипотечного кредитования, проанализирована практика выдачи и сопровождения ипотечных кредитов ПАО «Сбербанк», показан процесс взаимодействия застройщика и банка в экосистеме, выявлены проблемы ипотечного кредитования и сформулированы основные пути их решения, охарактеризованы перспективы развития ипотечных банковских программ в сфере формирования экосистемы для работы с клиентами. В заключении сделаны выводы по заявленным к рассмотрению вопросам выпускной квалификационной работы.

В третьей главе отражены основные барьеры развития ипотечной области кредитования, предложена стратегия по улучшению текущего положения коммерческого банка ПАО «Сбербанк» в условиях нестабильности экономики и дано экономическое обоснование предложенным мероприятиям.

В заключении обобщаются понятия ипотечного кредитования, демонстрируются основные итоги диссертационного исследования и эффективность предложенных рекомендаций.

1 Теоретические подходы к сущности и организации ипотечного кредитования в экосистеме банка

1.1 Сущность, функции, особенности ипотечного кредитования

Развитие системы ипотечного кредитования является важнейшей и неотъемлемой частью в реализации мер государства, направленных на повышение уровня благосостояния граждан в стране. Совершенствование данного направления позволяет не только обеспечить жильем большую часть граждан, но и развивает другие отрасли, связанные с данным направлением, что в свою очередь ускоряет развитие экономики страны в целом.

До сих пор в российской теории и практике нет единой точки зрения на сущность исследуемой дефиниции. Мнения экономистов при трактовке понятия «ипотечный кредит» разделились. Так, Попова И.В., Баронин С.А. и Казейкин В.С. считают, что ипотечный кредит – это кредит, обеспеченный залогом недвижимости [38, с. 173; 7, с. 10].

Такие авторы, как Тепман Л.Н. и Артамонов В.А., дают следующее определение: «Ипотечный кредит (заем) – денежные средства, предоставленные заемщику первичным кредитором по кредитному договору/договору займа на приобретение/строительство жилого помещения, а также на погашение ранее предоставленного ипотечного кредита (займа) на приобретение/строительство жилого помещения» [46, с. 444].

С точки зрения Алиева Б.Х., ипотечный кредит – это тип экономических отношений по поводу предоставления ссуд под залог недвижимого имущества, который является неотъемлемым элементом рыночной экономики [3, с. 167].

Например, такие авторы, как Юзвович Л.И., Марамыгин М.С., Князева Е.Г. считают, что ипотечный кредит является самой долгосрочной ссудной сделкой с участием населения. Ипотека – это особый вид сделок, направленных на кредитование под залог недвижимого имущества и земли сроком до 30 лет [51, с. 328].

Существует много различных мнений того, как трактовать определение ипотечного кредита, так Попова И.В., Баронин С.А., Алиева Б.Х. дают очень краткое определение, в котором раскрывается только то, чем обеспечивается данный кредит. Тепман Л.Н. и Артамонов В.А. выделяют в своем определении суть данного кредита. Юзвович Л.И., Марамыгин М.С., Князева Е.Г. добавляют в свое определение не только суть ипотечного кредита, но также уточняют особенности ипотечного кредитования.

Изучив точки зрения представителей разных научных школ, автор данной работы считает возможным уточнить определение и предлагает его в следующей интерпретации: *ипотечный кредит – это форма предоставления долгосрочного кредита физическим или юридическим лицам на приобретение или строительство жилья под залог приобретаемой недвижимости.*

В систему ипотечного кредитования входят два сегмента [38, с. 180]:

– *первичный рынок ипотечного кредитования (первичный рынок закладных)* – данный рынок охватывает сегмент общего кредитно-финансового рынка, на котором действуют банки и иные финансовые институты, занимающиеся кредитованием юридических и физических лиц под залог недвижимости. Первичный рынок состоит из таких участников, как:

- 1) кредиторы, которые предоставляют заемный капитал;
- 2) заемщики, которые приобретают недвижимость для собственного проживания или использования в коммерческой деятельности;

– *вторичный рынок ипотечного кредитования (вторичный рынок закладных)* – этот сегмент характеризуется тем, что на нем происходит

формирование совокупного портфеля ипотечной задолженности за счет трансформации персонифицированных закладных в обезличенные доходные бумаги и размещение среди инвесторов. Существует два основных вида ипотечных ценных бумаг: облигации с ипотечным покрытием (облигации, исполнение обязательств по которым обеспечивается залогом ипотечного покрытия) и ипотечные сертификаты участия (именная ценная бумага, удостоверяющая долю ее владельца в праве собственности на ипотечное покрытие). Основными участниками данного рынка являются:

- банковские корпорации и другие кредитно-финансовые учреждения, специализирующиеся на выдаче ипотечных кредитов;
- компании-эмитенты (вторичные кредиторы), осуществляющие скупку первичных закладных у банков и эмиссию обеспеченных ими ценных бумаг;
- инвесторы в лице коммерческих банков, пенсионных и паевых инвестиционных фондов и т.п., приобретающих у компаний-эмитентов ипотечные ценные бумаги за реальные денежные средства.

Ипотечный кредит, как и любой другой вид кредита выполняет определённые функции. Относительно количества и формулировок присущих ипотечному кредиту функций так же не сложилось единого мнения.

С позиции Касьяненко Т.Г. можно выделить следующие функции [28, с. 500]:

- *перераспределение ссудных капиталов между экономическими субъектами.* Посредством кредита происходит накопление временно свободных средств и направление их на удовлетворение временных потребностей физических лиц в заемном капитале на строительство, реконструкцию, приобретение недвижимости;
- *экономия издержек обращения.* Экономия времени обращения ссудного капитала в данной сфере увеличивает время производительного

функционирования капитала, обеспечивая расширение производства в индустрии строительства и девелопмента, рост прибылей;

- *ускорение концентрации и централизации капитала*. Благодаря развитию ипотечного кредитования происходит расширение границ индивидуального накопления путем создания новых кредитных организаций, предприятий, занимающихся операциями в данной сфере;

- *решение социальной проблемы* – обеспечения жильем;

- вместе с другими формами кредита ипотечный кредит участвует в регулировании *экономики* посредством денежно-кредитной системы.

Упомянутые выше авторы Тепман Л.Н. и Артамонов В.А. выделяют функции ипотечного кредита на основе преимущественного фактора над другими видами кредита [46, с. 445]:

- функция финансового механизма привлечения инвестиций в сферу материального производства;

- функция обеспечения возврата заемных средств;

- функция стимулирования оборота и перераспределения недвижимого имущества, когда иные способы экономически нецелесообразны или юридически невозможны;

- функция формирования многоуровневого фиктивного капитала в виде закладных, производные ипотечных ценных бумаг и др.

На основании изучения подходов, имеющих в экономической литературе, автором данной работы выделены следующие функции ипотечного кредита (рисунок 1).

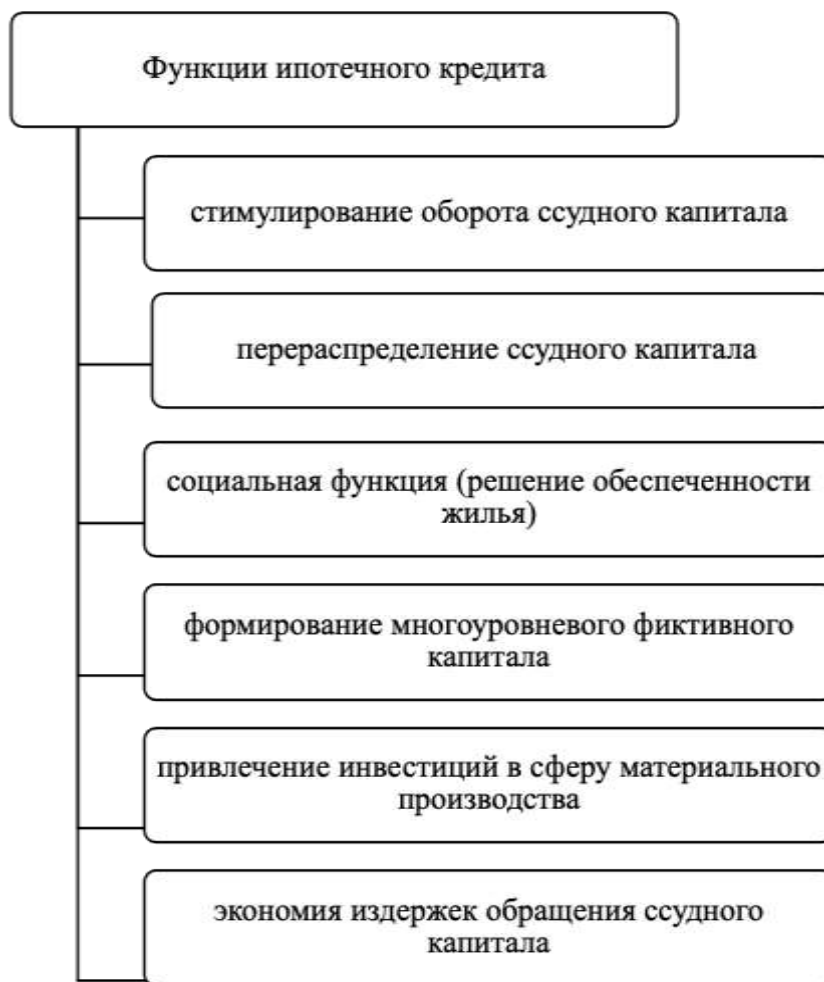


Рисунок 1 – Функции ипотечного кредита¹

Ипотечный жилищный кредит обладает следующими особенностями, представленными в таблице 1.

Таблица 1 – Особенности ипотечного кредита²

Особенность	Характеристика
Длительный срок	Ипотечный кредит предоставляется, как правило, от 10 лет до 30-35 лет, что связано со значительным размером денежных средств, предоставляемых в ссуду.
Низкие процентные ставки	Как правило, процентные ставки ниже, чем по другим видам кредитования. Особенно это заметно по льготным программам, где процент по ипотечным программам ниже, чем по программа не субсидируемых государством.

¹ Составлено автором по: [28, 38].

² Составлено автором по: [1, 8, 28, 46].

Продолжение таблицы 1

Особенность	Характеристика
Первоначальный взнос	Для одобрения и получения ипотечного кредита, необходимо иметь достаточную сумму сбережений, которая сразу передается в кредитную организацию.
Низкие риски невыплаты заемщиком данного вида кредита	Данная особенность важна для кредитных организаций, потому что ипотечный кредит долгосрочный. Кредитные организации снижают свои риски посредством тщательной проверки документов и кредитной истории клиента. У кредитных организаций для погашения кредита есть возможность привлекать созаемщиков.
Обязательность обеспечения залогом	В случае неисполнения заемщиком своих обязательств осуществляется обращение взыскания на жилье с последующей его реализацией с целью погасить задолженность заемщика по кредиту перед кредитором.

В настоящее время существует множество разнообразных видов ипотечных банковских кредитов, как льготных, так и стандартных.

Для начала напомним о том, какие основные стандарты и требования предъявляются к долгосрочным ипотечным жилищным кредитам. Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», говорит о том, что [2, ст. 2.2.]:

– долгосрочные ипотечные жилищные кредиты предоставляются на срок от 3 и более лет. Благодаря длительному сроку погашения уменьшается размер ежемесячных выплат заемщика;

– сумма кредита составляет не более 60-70 процентов рыночной стоимости покупаемого жилья, являющегося при этом предметом залога;

– заемщик обязан внести первоначальный взнос на оплату части жилья, как правило, в сумме 30-40 процентов его стоимости за счет собственных средств;

– кредит и проценты по нему выплачиваются в форме ежемесячных платежей, рассчитанных по формуле аннуитетных платежей;

– величина ежемесячного платежа по кредиту не должна превышать 30-35 процентов совокупного дохода заемщика и созаемщиков (в том случае, если они имеются) за соответствующий расчетный период;

– приобретенное в кредит жилье служит в качестве обеспечения кредита (передается в залог кредитору);

– заемщик и все совершеннолетние члены его семьи дают нотариально заверяемое согласие на освобождение приобретенного за счет кредитных средств и переданного в ипотеку жилого помещения в случае обращения на него взыскания;

– передаваемое в ипотеку жилье должно быть свободным от каких-либо ограничений (обременений), не должно быть заложено в обеспечение другого обязательства;

– приобретенное за счет кредита жилье должно использоваться заемщиком преимущественно для проживания. Сдача приобретенного жилья в аренду возможна только при согласии кредитора, что специально оговаривается в кредитном договоре.

Если рассматривать данные требования на практике, то можно увидеть, что некоторые из них не соблюдаются в полной мере:

– долгосрочные ипотечные кредиты могут выдаваться на срок от одного года, но, как правило, лишь до 30 лет;

– существует значительное количество ипотечных программ, где первоначальный взнос может составлять всего 10 процентов;

– существует возможность погашения кредита и процентов за пользование ссудой не только по формуле аннуитетных платежей, но также и по формуле дифференцированных платежей.

Автор выпускной квалификационной работы предлагает следующую классификацию видов ипотечного кредитования с учетом признаков, представленных в таблице 2.

Таблица 2 – Классификация видов ипотечного кредитования¹

Признак	Вид
По типу кредитора	банковские; небанковские.
По наличию государственных субсидий	субсидируемые государством; не субсидируемые кредиты.
По форме кредитования	в денежной форме; в форме ипотечных долговых обязательств.
По срокам	краткосрочные – до 1 года; среднесрочные – 1-3 года; долгосрочные – более 3 лет.
По схеме погашения кредита	постепенное погашение; единовременное погашение; согласно особым условиям.
По виду процентной ставки	кредит с фиксированной процентной ставкой; кредит с переменной (регулируемой) процентной ставкой; кредит с сочетанием фиксированной и регулируемой процентных ставок.
По виду обеспечения	под залог жилья – на приобретение жилья, на строительство жилья; под залог застраиваемого земельного участка; под иные виды обеспечения.
В зависимости от цели заемщика	кредит на приобретение жилья; кредит на строительство жилья.
По субъектам кредитования	кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям; кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья.

Такие авторы, как Гояева М.З., Дятлов Д.В. и Антонова М.В. придерживаются иной классификации ипотечных кредитов, которая, с точки зрения автора данной работы, наиболее точно характеризуют ипотечные банковские кредиты на практике [16, с. 32; 20, с. 243]:

– *по целям* кредитования выделяют:

¹ Составлено автором по: [6, 11, 20, 28, 50].

1) земельный кредит – предоставляемый заемщиком на приобретение и обустройство земли (под предстоящее строительство объекта недвижимости);

2) строительный кредит – кредит на строительство или реконструкцию объекта недвижимости (для финансирования строительных работ);

3) кредит на приобретение готового объекта недвижимости;

4) кредит на приобретение или строительство дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

5) кредит на незавершенное строительство, недвижимое имущество, возводимое на земельном участке в соответствии с требованиями законодательства РФ;

– по обеспечению выделяют:

1) кредит, обеспеченный земельным участком под строительство объекта;

2) кредит, обеспеченный готовым объектом недвижимости вместе с земельным участком, на котором он находится;

3) кредит, обеспеченный объектом незавершенного строительства вместе с земельным участком;

4) кредит, обеспеченный приватизированным объектом недвижимости (квартира, офис) без земельного участка;

– по способу кредитования выделяют:

1) ипотечный кредит, выданный по одноуровневой модели кредитования. Одноуровневая модель ипотечного кредитования строится на цикличности обращения денежных средств: средства, возвращенные заемщиком, используются для выдачи новых ипотечных кредитов;

2) ипотечный кредит, выданный по двухуровневой модели кредитования. В двухуровневой модели ипотечного кредитования кроме заемщика и кредитора участвуют посредник (ипотечное агентство) и (или)

участник финансового рынка (ипотечная финансово-инвестиционная компания);

– *по заемщикам* выделяют:

- 1) ипотечный кредит населению (в том числе жилищные кредиты);
- 2) ипотечный кредит юридическим лицам;

– *по кредиторам* выделяют:

- 1) банковский ипотечный кредит;
- 2) небанковский ипотечный кредит (в качестве кредитора может выступать кредитный кооператив и т.п.);

– *по видам процентных ставок* выделяют:

- 1) ипотечный кредит с фиксированной процентной ставкой;
- 2) ипотечный кредит с плавающей процентной ставкой;

– *по методу погашения* выделяют:

1) ипотечный кредит со стандартными выплатами – заемщик получает от залогодержателя (кредитора) некоторую сумму, задолженность по которой он погашает равными, как правило, ежемесячными взносами;

2) ипотечный кредит с переменными выплатами – предусматривают разную периодичность погашения основного долга и процентов, в число таких кредитов входят кредиты с так называемым шаровым платежом, предлагающие единовременный итоговый платеж;

3) пружинные ипотечные кредиты – регулярные равные выплаты в счет погашения основного долга;

4) ипотечные кредиты с нарастающим платежом – равнопеременные выплаты в течение всего срока, используются владельцами сдаваемой в аренду недвижимости в расчете на то, что платежи будут увеличиваться ежегодно и с другой периодичностью;

5) ипотечные кредиты с участием – применяются при финансировании доходной недвижимости, кредит предполагает, что кредитор, регулярно

получая основной долг и проценты по нему, претендует на доходы от объекта;

– *по возможности досрочного погашения:*

- 1) с правом досрочного погашения;
- 2) без права досрочного погашения;
- 3) с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.

Российские банки классифицируют ипотечные кредиты по целям и по заёмщику. То есть по названию и описанию ипотечного кредита можно определить, какой именно кредит подходит определенному заёмщику.

В этом случае можно выделить следующие виды ипотечных кредитов, представленных в различных банках [30, с. 59; 63]:

– *ипотека с господдержкой* – ипотека по льготной ставке на приобретение квартиры в новостройке в Москве и других городах России;

– *приобретение строящегося жилья* – ипотечный кредит предоставляется на приобретение строящейся квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на первичном рынке недвижимости;

– *приобретение готового жилья* – кредит предоставляется на приобретение квартиры в ипотеку, жилого дома или иного жилого помещения на вторичном рынке недвижимости;

– *рефинансирование ипотеки и других кредитов* – возможность снизить ежемесячный платеж по ипотеке и другим кредитам при переводе их в другой банк;

– *строительство жилого дома* – кредит на индивидуальное строительство жилого дома;

– *загородная недвижимость* – кредит предоставляется на приобретение / строительство дачи (садового дома) и других строений потребительского назначения;

– *военная ипотека* – предоставляется на приобретение квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на вторичном рынке

недвижимости, а также на приобретение на первичном рынке недвижимости для военнослужащих;

– *гараж или машино-место – приобретение гаража* – строительство с земельным участком или без, покупка машино-места и другие различные программы, предоставляемые различными банками.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что ипотечное кредитование играет важную роль в развитии экономики страны. Ипотечному кредитованию присущи различные функции такие, как: стимулирование оборота ссудного капитала; перераспределение ссудного капитала; социальная функция (решение обеспеченности жилья); формирование многоуровневого фиктивного капитала; привлечение инвестиций в сферу материального производства; экономия издержек обращения ссудного капитала. Ипотечное кредитование обладает отличительными особенностями, к которым относятся: длительный срок; низкие процентные ставки; первоначальный взнос; низкие риски невыплаты заемщиком данного вида кредита; обязательность обеспечения залогом. В данном параграфе рассмотрены основные требования к ипотечному кредиту, а также изучена классификация видов ипотечных кредитов. В настоящее время банки предлагают различные ипотечные программы, благодаря которым заемщик может подобрать ипотечный кредит на необходимых и более выгодных ему условиях.

1.2 Формы, методы и модели ипотечного кредитования

В зависимости от типа приобретаемого недвижимого имущества выделяют следующие формы ипотечного кредитования: ипотека на договор

купли-продажи; ипотека на строящееся жилье в многоквартирном доме; ипотека на индивидуальное строящееся жилье.

Метод ипотечного кредитования с перезакладываемым залогом имеет определенную и наиболее усложненную специфику. При таком методе предусматривается вероятность последующей продажи жилья, которая уже выступает залогом. При этом обязательства по кредиту на себя принимает покупатель этой недвижимости. В ходе такой продажи возможно так же последующее взятие нового кредита для способности оплатить данную покупку, либо приобретение кредита под залог этого же имущества. Данные факторы формируют высокую степень рисков и предполагает за счет этого установку наиболее высокой процентной ставки по ссуде. На практике такие схемы могут быть применимы в рефинансировании. Таким образом, новый собственник может получить кредит для этого жилья, но уже под более высокий размер процента, чтобы оплатить обязательства по предыдущей ссуде.

Следующим методом с применением финансирования выступает ипотечное кредитование с участием, в ходе которого кредитор принимает участие в инвестициях и получает взносы по ссуде, а также часть прибыли от суммы роста стоимости жилья. Для заемщика привлекательность метода состоит в том, что платежи становятся меньше и такие условия стимулируют заемщика реализовать инвестиционный проект, который в дальнейшем потребует затрат капитала. Недостатком данного метода является то, что инвестор, желающий получить в дальнейшем часть дохода от данной недвижимости, имеет высокую степень риска и, поэтому для его снижения включаются статьи о периодических проверках качества управления имуществом. В России для кредитора эта методика выгодна благодаря защите интересов кредитной организации при скачках темпов инфляции, а также уменьшении взносов по ссуде из-за сниженной ставки, что впоследствии обеспечивает снижение риска по невыполнению обязательств должником.

Таким образом, альтернативные инструменты позволяют банку иметь увеличенную доходность из-за учащенного числа сделок и процентов. Кроме того, от количества совершенных сделок зависит размер ставки по ипотеке, что может повлиять на незначительное снижение ставки для заемщика, тем самым банк может привлечь большее количество клиентов. Наиболее востребованными и актуальными по приобретению жилья без ипотечного кредитования чаще всего выступают следующие альтернативные методы, представленные в таблице ниже.

Таблица 2 – Альтернативные методики по приобретению жилья без ипотечного кредитования¹

Наименование метода покупки жилья	Характеристика	Преимущества и недостатки
1	2	3
Рассрочка	Подходит для случаев продажи старой квартиры и покупки новой с доплатой.	Большой первоначальный взнос, короткий срок для погашения (обычно это период строительства), редкие заявки от застройщика. Отсутствует уплата процентов.
Потребительский займ	Нецелевой кредит, подходит для граждан с трудоустройством и владением более 70 % денежных средств для дальнейшего приобретения жилья.	Процентная ставка по займу незначительно больше, чем по программам ипотеки. Из характеристики ясно, что данный вид ссуды подходит не всем. Быстрое оформление. Возможность получения большой и ссуды без залога.
Жилищный кооператив	Существует накопительный кооператив (жилье уже построено – поселение после первого взноса) и строительный кооператив (более длительный процесс по выбору места строительства и разработке квартир членами кооператива, а также переход от ЖСК после завершения строительства в ТСЖ)	Большой риск обмана в лице пайщика. Менее долгосрочный период. ЖСК экономит до 30 % денежных средств.
Аренда с дальнейшим выкупом	Подходит для родственников и близкого окружения – кому можно доверять.	Риск потери денежных средств в случае заключения договоров с незнакомцами. Формирование доступных условий и сроков.
Лизинг	Аренда жилья с будущим его приобретением в собственность.	Риск обмана кредитной организации из-за отсутствия подтверждения реальных доходов и других документов. Первоначальный взнос 10–50 %, срок до 10 лет.

¹ Составлено автором: по [55]

Окончание таблицы 2

1	2	3
Господдержка	Актуально для работников в сфере бюджета, малоимущих и многодетны граждан.	Не все могут получить данную поддержку. Реже всего используется в альтернативе ипотеки, поскольку ожидание может длиться многими годами. Улучшение условий жилья за счет материнского капитала, субсидий и социальных займов.
Поддержка работодателя	Для рабочих на крупных предприятиях с поддержкой работников в сфере жилья.	При увольнении ставки вырастают, а льготы аннулируются. Более выгодные ставки 2–6 %.
Накопление	Подходит для граждан, которые могут себе позволить накопления без острой нужды в текущее время в покупке жилья.	Для среднестатистической семьи для накопления необходимой суммы для покупки жилья может уйти более 7 лет. Риск инфляции, потери денег, мошенничества. При более высокой ЗП этот вариант наиболее удачный, поскольку отсутствуют какие-либо проценты и потери (при стабильности экономики)

1.3 Этапы осуществления процесса ипотечного банковского кредитования

Ипотечным называется кредит, при котором заемщик закладывает в банк имеющуюся у него недвижимость, продолжая пользоваться ею. Получение ипотеки на жилье считается популярной и востребованной услугой. Большинство кредитных организаций предусматривают примерно одинаковый перечень требований и список предоставляемых документов, так как механизм ипотечного кредитования строго регламентирует значительную часть условий.

Рассмотрим процедуру оформления ипотеки со стороны банка-кредитора, представленную на рисунке 3, поэтапно.

Этап 1 – предварительная классификация и оформление предварительного заявления на ипотечный кредит. Данный этап начинается с того, что кредитор определяет потенциальных заемщиков. Далее выбранных клиентов информируют по телефону, по почте или иным

способом относительно порядка и условий предоставления кредитной организацией жилищных ипотечных кредитов, проводится предварительный финансовый расчет по интересующим программам предоставления кредита. Если клиент заинтересовался услугой и его все устраивает, то заполняется предварительное заявление на ипотечный кредит.

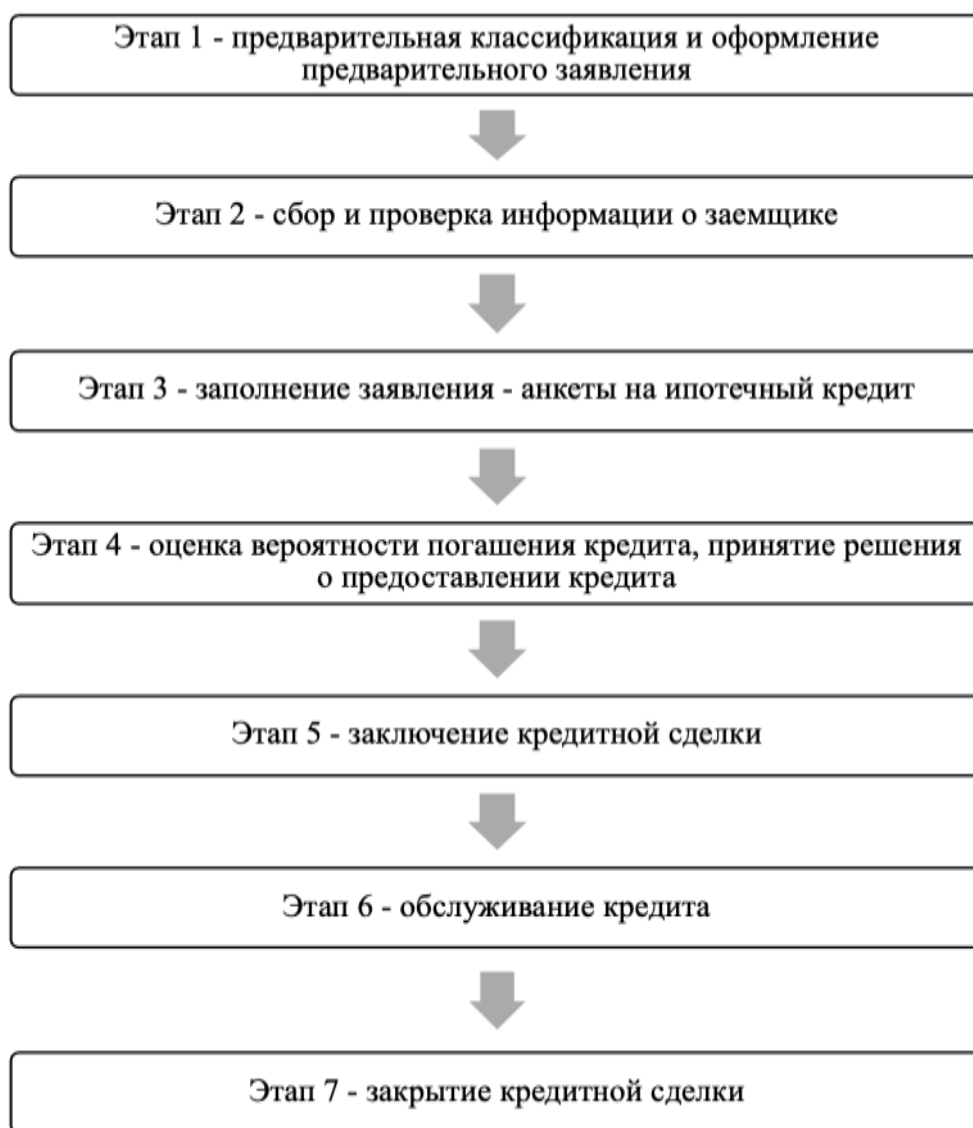


Рисунок 2 - Этапы осуществления ипотечного кредитования в банках¹

Этап 2 – сбор и проверка информации о заемщике. На данном этапе банк информирует заемщика обо всех необходимых документах. Пакет

¹ Составлено автором по: [11, 46].

документов для оформления ипотечного кредита в кредитной организации включает:

- паспорт;
- дополнительные удостоверения: военный билет, заграничный паспорт, пенсионное удостоверение, водительские права;
- справка о регистрации;
- справка 2-НДФЛ;
- трудовая книжка.

Также для льготных программ по ипотеке может понадобиться расширенный перечень документов, в частности:

- паспорт созаемщика;
- справка о доходах созаемщика;
- документы, подтверждающие дополнительные поступления на клиентский счет: справка о пенсионных начислениях, налоговая декларация (доходы от частной практики или индивидуального предпринимательства), договор аренды на недвижимость, принадлежащую заемщику, с указанием размера выплат, выписка о прибыли (авторский гонорар) и т.п.;
- документы на недвижимость, если она будет использоваться как залог.

После того, как все документы собраны, кредитор начинает проверку на достоверность информации, содержащейся в документах и предварительном заявлении на кредит, обычно проверка проходит при помощи электронных программ, в которых содержатся сведения о заемщике.

Этап 3 – заполнение заявления–анкеты на ипотечный кредит. Если все документы являются достоверными, то заполняется анкета на ипотечный кредит, которая содержит в себе сумму кредита, срок, процентную ставку и другие важные условия выдачи ипотечного кредита.

Этап 5 – заключение кредитной сделки. В случае положительного решения кредитор заключает с заемщиком кредитный договор в письменной

форме. Заемщик, в свою очередь, вносит на свой банковский счет собственные денежные средства, которые он планирует использовать для оплаты первоначального взноса. Далее оформляются договоры страхования недвижимости (включая страхование прав собственности), жизни и здоровья заемщика. После оформления всех необходимых документов выдается кредит.

Договор об ипотеке считается зарегистрированным в том случае, когда:

- ему присвоен номер (код) Единого залогового реестра;
- обязательная запись в регистрации залога внесена в Единый залоговый реестр;
- на договор о залоге и на свидетельство о регистрации залога нанесен номер (код);
- оформленные копии переданы в Архив договоров о залоге держателю Единого залогового реестра.

Этап 6 – обслуживание кредита. Кредитор производит обслуживание кредита, то есть принимает платежи от заемщика, ведет бухгалтерские записи о погашении основной задолженности и процентов, осуществляет все необходимые действия по обслуживанию выданного ипотечного кредита.

Последовательность действий клиента-заемщика отличается от той, что происходит в банке. Рассмотрим процесс ипотечного кредитования со стороны клиента-заемщика, который представлен на рисунке 4.

Подбор объекта недвижимости. Получение ипотечного кредита начинается с выбора объекта недвижимости для приобретения. Банки активно кредитуют жилье как на первичном, так и на вторичном рынке.

Для успешного оформления ипотечного кредита крайне важно убедиться в правовом статусе выбранного объекта недвижимости. Речь в данном случае идет о том, имеет ли продавец законные права на квартиру и на совершение сделок с ней. Практика показывает, что на рынке жилой

недвижимости орудует немалое число различных мошенников. Оказать помощь заемщику в данной ситуации может квалифицированный риелтор.

Оценка стоимости недвижимости. После выбора объекта недвижимости для получения ипотеки нужно произвести его оценку. Для ее выполнения приглашается оценщик, имеющий аккредитацию в тех банках, куда заемщик планирует обратиться с заявкой на кредит. По результатам оценки составляется отчет, в котором не только указываются все характеристики объекта недвижимости, но и его правовой статус, а также имеющиеся у владельца документы. Все это является базой для оформления ипотечного кредита. Следует понимать, что от оценочной стоимости зависит максимальный размер кредита. Его величина устанавливается каждым банком индивидуально, но обычно не превышает 80-85 %.

Выбор банка и ипотечной программы. Количество критериев, которые необходимо учитывать при выборе варианта ипотеки, достаточно велико, но в первую очередь заемщику следует обратить внимание на ключевые критерии, предлагаемые банками, а именно:

- *процентная ставка.* Ключевой параметр любого кредита, от которого в значительной степени зависит переплата по займу;

- *требования к заемщику.* Перечень документов, необходимых для получения ипотеки, устанавливается каждым банком самостоятельно;

- *наличие и величина первоначального взноса.* В настоящее время банки не предлагают оформление ипотеки без первоначального взноса;

- *возможность участия в различных государственных ипотечных программах.* Государство активно разрабатывает и осуществляет программы льготного ипотечного кредитования.

- *Сбор документов и подача заявки.* После выбора банка и конкретной ипотечной программы заемщик заполняет заявление на получение кредита и собирает необходимый пакет документов, предусмотренных условиями банка. В настоящее время практически все банки предоставляют

возможность подачи заявки как в режиме онлайн, так и при личном посещении офиса.

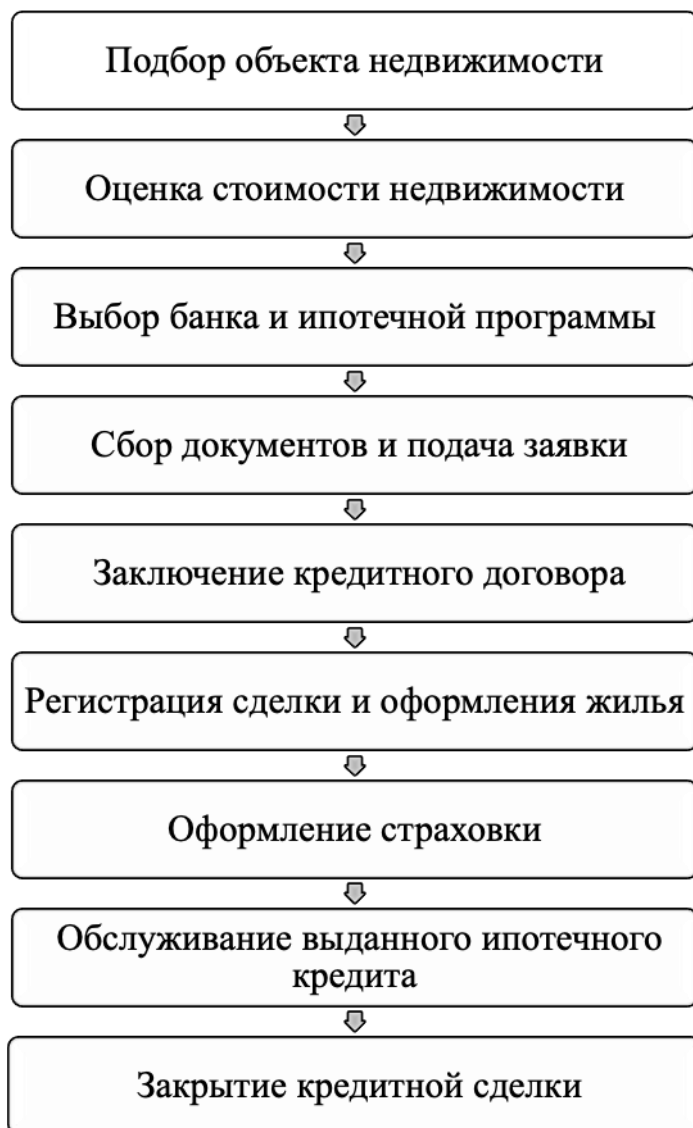


Рисунок 3 - Этапы процесса ипотечного кредитования со стороны заемщика¹

Заключение кредитного договора. В случае одобрения заявки, заемщик вместе с продавцом приглашаются в банк для подписания всех необходимых документов, где обе стороны в кредитном договоре обговаривают и предусматривают все необходимые условия договора. После завершения процедуры подписания все документы направляются на регистрацию. Но

¹ Составлено автором по: [11, 35, 46].

существует ряд причин, которые должен иметь в виду заемщик при обращении в банк, по ним кредитная организация может отказать в заключении кредитного договора, к числу основных относятся:

- *кредитная история.* Получить ипотеку заемщику, имевшему проблемы во взаимоотношениях с кредитными организациями, достаточно сложно. Единственный выход в подобной ситуации – доказать объективность финансовых проблем, а также предоставить дополнительное обеспечение по кредиту;

- *уровень дохода и стаж работы.* Наличие стабильного заработка выступает серьезным аргументом в пользу того, что заемщик без проблем сможет обслуживать взятую ипотеку в течение длительного времени. При этом каждый банк устанавливает собственный минимальный размер дохода, который необходим для одобрения сделки;

- *гражданство и наличие прописки.* Практически все отечественные банки оформляют ипотеку исключительно российским гражданам, имеющим не только официальное трудоустройство, но и регистрацию.

Регистрация сделки и оформление жилья. Договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации. Договор об ипотеке содержит:

- предмет ипотеки;
- цену предоставляемого в ипотеку предмета;
- сущность основного обязательства, обеспечиваемого ипотекой (предоставление кредитных средств);
- размер основного обязательства (размер предоставляемого кредита и размер процентов за пользование денежными средствами);
- срок исполнения основного обязательства (срок, на который предоставляется кредит);

– указание на то, что передаваемое в ипотеку имущество находится в пользовании у заемщика;

– требования по страхованию передаваемого в ипотеку имущества;

– основание обращения взыскания на предмет ипотеки и др.

Оформление страховки. Получение ипотечного кредита всегда сопровождается оформлением страховки. Страховка бывает двух видов: обязательная и добровольная. К первому относится страхование объекта недвижимости, которое предусматривается действующим федеральным законодательством. Поэтому отказаться от него заемщик не имеет права. Второй вид страховки является добровольным и включает в себя страхование жизни и здоровья заемщика, а также титульное страхование объекта недвижимости, которое необходимо на случай выявления проблем с законностью сделки купли-продажи уже после получения ипотеки.

Обслуживание выданного ипотечного кредита. В дальнейшем заемщик обязан ежемесячно оплачивать ипотечный кредит, а также проценты по нему. Заемщик может в любой момент обратиться в банк, если ему необходимо получить выписку о состоянии счета по кредиту и всех его платежах. Также в случае неблагоприятных ситуаций заемщик вправе обратиться в банк для реструктуризации ипотечного кредита.

Закрытие кредитной сделки – заключительный этап ипотечного кредитования. После полного погашения задолженности по кредиту, уплаты начисленных процентов и штрафных санкций, ссудный счет заемщика обнуляется и происходит закрытие кредитной сделки.

Перед оформлением ипотечного кредита заемщику необходимо знать и понимать несколько возможностей, предоставляемых государством для снижения размера ипотечного кредита и, как следствие, уменьшение размера переплаты по кредиту:

- *использование материнского капитала.* Государство предоставляет денежные выплаты при рождении ребенка, которые можно использовать на

различные цели, предусмотренные законом. Одной из целей является улучшение жилищных условий: покупка или строительство дома или квартиры, погашение ипотечного кредита и уплата первоначального взноса по такому кредиту. Использование материнского капитала поможет снизить кредитную нагрузку. Для этого необходимо обратиться в Социальный фонд России, МФЦ или банк, в котором оформляется ипотека, с заявлением о желании распорядиться материнским капиталом для улучшения жилищных условий. Однако существуют обязательные условия, на которые нужно обратить внимание: выделение долей детям и супругу в квартире в течение 6 месяцев после того, как с недвижимости снимут обременение; договор должен содержать цель кредита - приобретение или строительство жилья. В случае, если договор будет содержать иную цель, использовать материнский капитал для погашения ипотечного кредита возможности не будет;

- *налоговый вычет*. Получить налоговый вычет можно не более одного раза в год и только по одному объекту недвижимости. Максимальный размер основного вычета за всю жизнь составляет 260 тыс. руб., рассчитанный как 13% от стоимости недвижимости, при этом максимальная сумма, с которой можно получить вычет – 2 млн руб. При приобретении имущества в браке, каждый из супругов имеет право на получение вычета в размере 260 тыс. руб. Получить вычет можно и по уплаченным процентам. Рассчитывается как 13% от суммы уплаченных процентов, пороговая сумма которых 3 млн руб., и составляет 390 тыс. руб. за всю жизнь. Получить такой вычет может каждый из супругов, но только по одному ипотечному кредиту и один раз в жизни. Оформить налоговый вычет может любой гражданин Российской Федерации, с доходов которого удерживается НДФЛ, через работодателя или через налоговый орган [65, 66].

В данном параграфе выпускной квалификационной работы были рассмотрены процессы ипотечного кредитования. Со стороны банка процесс включает такие этапы, как: предварительная классификация и оформление предварительного заявления; сбор и проверка информации о заемщике;

заполнение заявления-анкеты на ипотечный кредит; оценка вероятности погашения кредита, принятие решения о предоставлении кредита; заключение кредитной сделки; обслуживание кредита; закрытие кредитной сделки. Со стороны заемщика кредитование происходит по следующим этапам: подбор объекта недвижимости; оценка стоимости недвижимости; выбор банка и ипотечной программы; сбор документов и подача заявки; заключение кредитного договора; регистрация сделки и оформления жилья; оформление страховки; обслуживание выданного ипотечного кредита; закрытие кредитной сделки.

2 Исследование практики ипотечного кредитования в экосистеме банка (на примере ПАО «Сбербанк»)

2.1 Оценка российского рынка ипотечного банковского кредитования

В настоящее время ипотечное кредитование оказывает значительное влияние не только на жизнь населения, но и на развитие экономики страны. Проанализируем основные показатели рынка ипотечного кредитования, что позволит более ясно понять степень развития данного рынка. На российском рынке ипотечного кредитования действует значительное количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты. Данные по количеству действующих кредитных организаций, в том числе предоставляющих ипотечные кредиты, показаны на рисунке 5.

Исходя из представленных на рисунке 5 данных, можно заметить, что в России с каждым годом происходит сокращение количества как кредитных организаций в целом, так и числа тех организаций, которые предоставляют ипотечные жилищные кредиты. Такое снижение участников банковской сферы, с одной стороны, приемлемо и вполне положительно, поскольку уменьшение количества ненадежных и сомнительных банков позволяет оздоровить отрасль, что придает уверенности потребителям в надежности крупных и системообразующих банков. С другой стороны, это уменьшает число конкурирующих между собой кредитных организаций, что может затормозить развитие банковской сферы и привести к некачественному исполнению услуг, предоставляемых банками. На данном этапе развития кредитного рынка остаются лишь те организации, которые качественно выполняют свои обязательства как в целом, так и в области предоставления ипотечных жилищных кредитов.



Рисунок 4 - Динамика числа кредитных организации и участников рынка ипотечного жилищного кредитования в России за 2019-2023 гг.¹

Снижение числа кредитных организаций происходит по ряду причин: отзыв лицензий Банком России; высокая конкуренция мелких банков с уже устоявшимися банками, вследствие чего происходит уход мелких банков с рынка кредитования; сокращение банковских филиальных сетей, в т.ч. региональных; увеличение занимаемой рыночной доли крупнейших банков страны и др.

Одним из ключевых факторов при выдаче ипотечного кредита является средневзвешенная процентная ставка, так как от неё зависит желание и готовность населения оформить ипотечный кредит. На то, какую ставку установят кредитные организации, непосредственно влияет изменение ключевой ставки Центральным банком. Соответственно, следует рассмотреть средневзвешенную ставку по ипотеке и ключевую ставку, динамика изменения которых представлена на рисунке 6.

На рисунке 6 можно наблюдать тенденцию к снижению средневзвешенной процентной ставки по ипотечным кредитам за период с

¹ Составлено автором по: [62, 64].

2019 по 2023 гг., это происходило ввиду того, что Центральный банк каждый год снижал ключевую ставку.



Рисунок 5 - Динамика ключевой ставки и средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам в России за 2019-2023 гг., %¹

В 2020 году средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам выросла, это объясняется тем, что с середины 2019 года и до конца второго квартала 2020 года Центральный банк повышал ключевую ставку, что, соответственно, и привело к увеличению ставки по ипотечному жилищному кредиту.

Также можно наблюдать, что после 2020 года средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту ежегодно снижается, это обусловлено введением в 2020 году льготной ипотеки со ставкой 6,5 %. Программа продолжала реализовываться и в 2022 году. Но на снижение средневзвешенной ставки

¹ Составлено автором по: [62, 64].

повлиял и тот факт, что кредитные организации начали предлагать различные бонусы, скидки или дополнительные услуги заемщикам.

В 2023 году ввиду введения санкций против крупных российских банков и резкого роста стоимости валюты Банк России повысил ключевую ставку до 20 %, постепенно снижая значение в течение года, в связи с этим средневзвешенная ставка ЦБ составила 11,7 %. Несмотря на это, средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам осталась на уровне 2022, так как в 2023 году население активно начало приобретать недвижимость по льготным программам.

В 2023 году средневзвешенная ставка ЦБ остается на уровне 12 %, а по выданным кредитам ожидается рост до 8,2 % ввиду того, что ставки по льготным программам выросли.

Проанализируем таблицу 3, в которой представлены данные о количестве и объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в России за 2021-2023 гг.

Таблица 3 – Количество и объем выданных ипотечных кредитов в России за 2021-2023 гг.¹

Показатель	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2022 г. к 2021 г.		2023 г. к 2022 г.	
				Абсолютное изменение	Темп прироста, %	Абсолютное изменение	Темп прироста, %
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. ед.	1783,0	1911,0	1330,0	128,0	7,2	-581,0	-30,4
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	4450,0	5700,0	4817,0	1250,0	28,1	-883,0	-15,5

¹ Составлено автором по: [62, 64].

Исходя из данных таблицы 3, можно сделать вывод о том, что в 2022 году было увеличение числа выданных ипотечных кредитов на 128 тыс. единиц или же на 7,2 % по сравнению с 2021 годом. Также вырос и объем предоставленных ипотечных кредитов на 28,1 % или на 1250,0 млрд руб. Данный рост объясняется следующими причинами: снижением ставок по ипотеке ввиду введения льготной программы, а также созданием электронных программ по выдаче ипотечных кредитов, что намного упростило процесс выдачи ипотечного кредита, так как снизило и нагрузку на заемщика, и время ожидания решения о предоставлении кредита.

В 2023 году количество выданных ипотечных кредитов сократилось на 30,4 %, что в абсолютном выражении составило 581 тыс. единиц, при таком снижении количества снизился и объем выданных ипотечных кредитов. Он составил 4817 млрд руб., что на 15 % ниже по сравнению с 2022 годом. Данное резкое снижение обуславливается тем, что против Российской Федерации были введены экономические санкции, в связи с этим ключевая ставка резко повысилась, что привело к росту ставок по кредитам и снизило заинтересованность населения в получении ипотечных кредитов.

Независимо от складывающейся ситуации с ростом или снижением количества и объема выданных ипотечных кредитов, объем задолженности по выданным кредитам стабильно увеличивается. В таблице 6 представлены объем задолженности по ипотечному кредитованию и доля просроченной задолженности по отношению к объему задолженности в целом.

По оценкам экспертов, в 2023 году прогнозируется рост показателей по выданным ипотечным кредитам. На конец ноября 2023 года статистические данные уже превысили показатели за 2023 год. Данный рост обуславливается тем, что несмотря на ужесточение требований к выдаче кредитов и росту ключевой ставки, население активно приобретало жилье для защиты своих накоплений в период нестабильности путем осуществления инвестиций в недвижимость.

Данные таблицы 4 показывают, что объем задолженности по ипотечным кредитам каждый год стабильно растет. В 2022 году объем задолженности по ипотечным кредитам составил 11781 млрд руб., это на 2472 млрд руб. больше, чем в 2021 году. Прирост составил 26,6 %, при этом доля просроченной задолженности уменьшилась на 0,3 процентных пункта.

Таблица 4 – Показатели задолженности по ипотечному кредиту в России за 2021-2023 гг.¹

Показатель	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2022 г. к 2021 г.		2023 г. к 2022 г.	
				Абсолютное изменение	Темп прироста, %	Абсолютное изменение	Темп прироста, %
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млрд руб.	9309,0	11781,0	13852,0	2472,0	26,6	2071,0	17,6
Объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам, млрд руб.	81,0	66,0	61,0	-15,0	-18,5	-5,0	-7,6
Доля просроченной задолженности, %	0,9	0,6	0,4	-0,3	-	-0,2	-

Это говорит о том, что население, несмотря на продолжающуюся пандемию, продолжило брать ипотечные кредиты, поскольку программы льготной ипотеки остались, а средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам была снижена.

В 2023 году показатель объема задолженности продолжил расти и составил 13852 млрд руб., что на 2071 млрд руб. или же на 17,6 % больше по

¹ Составлено автором по: [62, 64].

сравнению с 2022 годом. Данный рост объясняется тем, что с началом специальной военной операции государство обновило программу кредитных каникул и за реструктуризацией кредитов обратилось большее число заемщиков по сравнению с предыдущими годами.

С учетом роста выдачи ипотечных кредитов в 2023 году, соответственно, вырастут и показатели по задолженности по ипотечным кредитам.

Далее рассмотрим данные об объеме досрочно погашенных ипотечных кредитов (таблица 5).

Таблица 5 – Объем досрочно погашенных ипотечных кредитов в России за 2021-2023 гг.¹

Показатель	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2022 г.		2023 г.	
				Абсолютное изменение	Доля, %	Абсолютное изменение	Доля, %
Всего млн руб, в том числе:	1986,9	2197,5	1687,0	210,6	100,0	-510,5	100,0
Средствами заемщика	1691,8	1951,8	1520,4	260,0	88,8	-431,4	90,1
Вновь выданными ипотечными жилищными кредитами	66,2	67,1	23,7	0,9	3,1	-43,4	1,4
Средствами, полученными от реализации заложенного имущества	15,1	17,4	15,8	2,3	0,8	-1,6	0,9
Отступными	0,3	0,3	166,0	0,0	0,0	165,7	9,8
Государственными субсидиями	156,8	113,3	96,4	-43,5	5,2	-16,9	5,7
Прочими средствами	56,7	47,6	30,6	-9,1	2,2	-17,0	1,8

¹ Составлено автором по: [61, 64].

Исходя из данных таблицы 5, можно сделать вывод о том, что способность населения погашать ипотечные кредиты досрочно в 2023 году в целом сохранилась.

Каждый год ипотечные кредиты в большинстве случаев досрочно погашают при помощи средств заемщика, доля досрочно погашенных кредитов за счет данных средств в 2023 году составила 90,1 %, что на 0,3 процентных пункта больше, чем в 2020 году.

Государственные субсидии в доле объема погашений составили в 2023 году 96,4 млрд руб., что на 16,9 млрд меньше, чем в 2022 году.

Выросла доля погашения отступными на 9,7 процентных пункта, она составила 166 млн руб.

Погашение ипотечных кредитов за счет средств, полученных от реализации заложенного имущества, снизилось на 1,6 млрд руб., доля данного погашения осталась на том же уровне.

Драйвером развития ипотечного кредитования в 2023 году стало появление льготных программ с го субсидированием. Проанализируем основные показатели по видам программ (таблица 6).

Данные таблицы 6 показывают, что программа льготной ипотеки занимает значительную долю среди программ госсубсидирования, однако в 2023 году удельный вес объёма выдачи льготной программы снизился по сравнению с предыдущим годом на 17,5 процентных пункта, в то время как объем программы «Семейная ипотека», наоборот, вырос на 14,2 процентных пункта. Связано это с тем, что ставки по льготной ипотеке выросли, а по семейной ипотеке ставки остались на прежнем уровне. Кроме того, условия по программе были обновлены в лучшую сторону для заемщиков.

Таблица 6 - Количество и объем выданных льготных ипотечных кредитов в России за 2021-2023 гг.¹

Показатель	Программа	2021 г.	Доля, %	2022 г.	Доля, %	2023 г.	Доля, %
количество предоставленных кредитов, тыс. ед.	Семейная ипотека	90,7	22,3	126,4	25,2	182,1	38,2
	Дальневосточная ипотека	13,4	3,3	16,2	3,2	24,9	5,2
	Льготная ипотека	302,8	74,4	358,6	71,5	264,5	55,5
	ИТ ипотека	-	-	-	-	4,8	1,0
	Итого	406,9	100,0	501,2	100,0	476,3	100,0
объем предоставленных кредитов, млрд руб.	Семейная ипотека	250,0	21,2	418,9	25,9	833,6	40,1
	Дальневосточная ипотека	47,4	4,0	67,9	4,2	111,9	5,4
	Льготная ипотека	880,2	74,7	1 132,9	69,9	1 087,3	52,4
	ИТ ипотека	-	-	-	-	43,5	2,1
	Итого	1 177,6	100,0	1 619,8	100,0	2 076,3	100,0

В 2023 году появилась новая программа «ИТ ипотека». Это говорит о том, что государство стремится создать благоприятные условия для различных слоев населения.

Рассмотрим, как изменился удельный вес количества и объема выданных госсубсидированных ипотечных программ по отношению к общему количеству и объему выданных ипотечных кредитов (рисунок 7).

Как видно из рисунка 7, доля льготных ипотечных программ каждый год растет, резкий прирост показателей произошел в 2023 году, связано это с тем, что льготные программы ипотечного кредитования для клиентов оказались наиболее привлекательными на фоне того, что ставки по рыночным ипотечным программам выросли.

¹ Составлено автором по: [61, 62, 64].

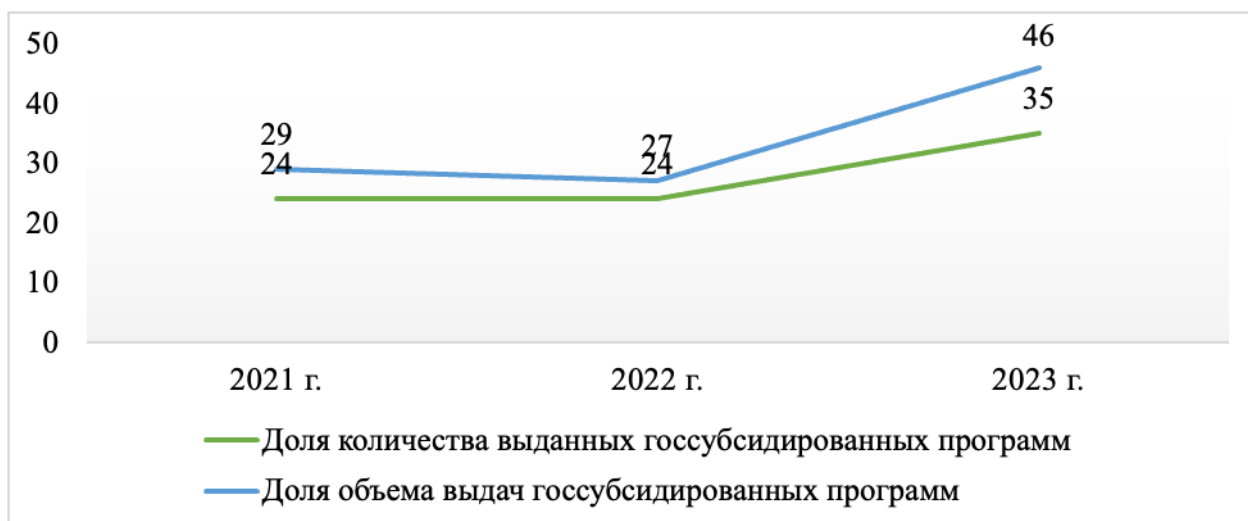


Рисунок 6 - Доля количества и объема выданных госсубсидированных ипотечных программ по отношению к общему количеству и объему выданных ипотечных кредитов в России за 2021-2023 гг., %¹

Таким образом, с 2021 года можно наблюдать тенденцию на увеличение спроса на льготные ипотечные программы. Льготную программу ввели весной 2021 года для поддержания строительной сферы и граждан в условиях пандемии. Спрос на льготные ипотечные кредиты превысил все ожидания и прогнозы, поэтому программу, которую хотели прекратить осенью 2021 года, продлили до лета 2022 года. В 2022 году программу не только продлили до 2023 года, но также расширили возможности и условия для получения кредита.

Показатели на конец ноября 2023 года, говорят о том, что по итогам 2023 года удельный вес льготных ипотечных программ снова возрастет, так как прирост выдачи ипотечных кредитов произошел именно за счет активного приобретения недвижимости по льготным программам ввиду ожидания роста ставок и ужесточения требований к выдаче кредитов.

Таким образом, льготная ипотека решает важные задачи по приобретению жилья населением. У молодых семей, например, появилась возможность быстрее приобрести собственное жилье, что повышает их

¹ Составлено автором по: [61, 62, 64].

благополучие и дает уверенность в завтрашнем дне. Льготные программы поддерживают ряд отраслей российской промышленности, растет спрос на товары и услуги, приобретаемые при ремонте, переезде и т.д. В совокупности все это повлияло на то, что программу льготной ипотеки продлили до 2024 года.

2.2 Организационно-экономическая характеристика ПАО «Сбербанк России»

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» является крупнейшим банком в России, а также Центральной и Восточной Европе. Полное наименование Публичное акционерное общество «Сбербанк России», сокращенное ПАО «Сбербанк», организационно-правовая форма акционерное общество. Зарегистрирован Центральным Банком России от 20.06.1991 года. Основным председателем и президентом банка выступает Греф Герман Оскарович. Министерство Финансов РФ является 50 % (+1 голосующая акция) акционером данного банка. Остальная доля принадлежит миноритарным собственникам.

Главная цель для коммерческого банка на текущий момент это «Стратегия 2023», впервые стратегическая цель была поставлена годами ранее и носила название «Стратегия 2021» и стоит отметить, что банк активно ей следовал. В планируемом промежутке времени банк планирует достичь еще больших высот благодаря совершенствованию интегрированной экосистемы, работающей по принципу $2+2=5$. Сегодня ПАО «Сбербанк» является лидером рынка и имеет в своем обслуживании более 98 млн активных частных клиентов, 2,7 млн корпоративных клиентов на территории РФ, так же в наличие банка имеются 14,2 тысячи отделений и 70 тысяч

устройств самообслуживания. В основу структурной организации положен территориальный принцип.

Структурными подразделениями банка являются территориальные банки, в состав которых входят отделения, которые в свою очередь могут иметь филиалы. Территориальные управления полностью отвечают за проведение всех банковских операций на подведомственных им территориях, принимают основные менеджерские решения, которые затем транслируются в филиалы и дополнительные офисы, в оперативном подчинении которых находятся операционные кассы вне кассового узла, обменные пункты и операционные офисы. В Российской Федерации в 83 субъектах страны в региональную сеть банка входят 11 территориальных банков с 14 080 подразделениями. За рубежом в состав Группы «Сбербанк» включены филиалы и дочерние компании из 17 стран мира.

Организационная структура управления ПАО «Сбербанк» является типичной для кредитной организации. Высшим органом управления банка является Общее собрание акционеров. Деятельность руководством банковского предприятия осуществляет Наблюдательный совет, за исключением решения вопросов, отнесенных законодательством и Уставом Банка к компетенции Общего собрания акционеров. Организационная структура ПАО «Сбербанк» имеет следующий вид.

Правление является коллегиальным исполнительным органом, осуществляющим руководство текущей деятельностью Банка. Правление Банка состоит из Председателя Правления, его заместителей и других членов. Правление Банка вправе создавать временные и постоянные комитеты для предварительного изучения и рассмотрения наиболее важных вопросов, относящихся к его компетенции.



Рисунок 7 – Организационная структура ПАО «Сбербанк»¹

Основной переход к стадии расширения начался в период 2019-2020 гг., ПАО «Сбербанк» стал активно диверсифицировать свои сервисы. В отношении ипотеки банк с большим успехом открыл сервис по подбору и покупке недвижимости «ДомКлик», перешел на счета-эскроу, внес коррективы в рефинансирование кредитов, обновил под сложившуюся ситуацию в мире свои кредитные, ипотечные и депозитные программы и условия по их предоставлению.

Так же немаловажным фактором является и то, что портфель кредитов, выданных физическим лицам, вырос в 2021 году на 18,1 % до 9,3 трлн рублей. Доля данных кредитов в кредитном портфеле составила 37,2 % по сравнению с 36,2 % в 2020 году. Основным драйвером роста стал портфель ипотечных кредитов, который вырос за 2022 год на 21,6 %, при поддержке высокого спроса на государственные и собственные программы льготного кредитования.

¹ Составлено автором: по [55]

Таблица 7 – Анализ активов банка ПАО «Сбербанк» 2021-2023 гг, тыс.руб.¹

№ п/п	Статья баланса	2021 год	2022 год	2023 год	Темп прироста, %	
					2022/ 2021 г.	2023/ 2022 г.
1.	Денежные средства	688 903 726	661 646 552	614 727 347	-3,96	-7,09
2.	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	865 071 195	1 159 646 494	1 058 133 548	34,05	-8,75
3.	Обязательные резервы	158 658 496	202 846 037	234 302 138	27,85	15,51
4.	Средства в кредитных организациях	406 318 847	152 801 902	450 010 323	-62,39	194,51
5.	Чистые вложения в ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	198 280 654	1 598 098 775	1 992 861 104	705,98	24,70
6.	Чистая ссудная задолженность	20 142 853 304	19 212 927 847	22 168 704 808	-4,62	15,38
7.	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	2 966 414 621	2 494 251 907	4 135 482 650	-15,92	65,80
8.	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	803 429 663	752 029 124	776 736 503	-6,40	3,29
9.	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	695 703 652	705 673 503	852 793 173	1,43	20,85
10.	Требование по текущему налогу на прибыль	17 250 172	10 366 912	14 370	-39,90	-99,86
11.	Отложенный налоговый актив	21 930 576	21 833 945	23 499 899	-0,44	7,63
12.	Основные средства, нематериальные активы и материальные Запасы	500 047 693	501 235 660	578 534 527	0,24	15,42
13.	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	9 406 429	16 637 878	4 802 799	76,88	-71,13
14.	Прочие активы	387 749 066	296 945 247	323 377 321	-23,42	8,90
15.	Всего активов	26 899 929 935	27 584 095 746	32 979 678 372	2,54	19,56

¹ Составлено автором: по [54,55]

Существенный вклад в увеличение ипотечного кредитования вносит развитие цифровых каналов – платформы недвижимости «ДомКлик», ежемесячная аудитория которой за 2023 год выросла в 2,6 раза и превысила 11 млн человек. Из этого следует, что ПАО «Сбербанк» располагает достаточно сильными позициями в банковском секторе. Для выявления текущего финансового положения в таблице 7 более подробно рассмотрим анализ активов банка за период 2021-2023 гг.

Исходя из анализа активов банка (таблица 7) большинство показателей изменялись в сторону увеличения. Наибольший рост значений на отчетный 2023 год произошел в средствах кредитных организаций (+194,51 %) по сравнению с предыдущим 2022 годом, так же возросли чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи на 65,80 %.

Наибольшее уменьшение произошло в требовании по текущему налогу на прибыль (-99,86 %) и в долгосрочных активах, предназначенных для продажи (-71,13 %). Так, из полученных данных следует взаимосвязь с началом кризисных явлений, что отражает текущее положение банка.

Далее следует рассмотреть не менее важный анализ пассивов исследуемого банка, он представлен в таблице 8.

Так, анализ пассивов ПАО «Сбербанк» (таблица 8) продемонстрировал изменение его составляющих за период 2021-2023 гг. в сторону увеличения. При этом, максимальное увеличение пассивов произошло в статьях баланса обязательства по текущему налогу на прибыль (+587,08 % до 24 млрд руб.), и средствах кредитных организаций (+119,33 % до 764 млрд руб.).

Таблица 8 – Анализ обязательств банка ПАО «Сбербанк» 2021-2023 гг., тыс. руб. ¹

№ п/п	Статья баланса	2021 год	2022 год	2023 год	Темп прироста, %	
					2022/ 2021 г.	2023/ 2022 г.
1.	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	567 221 798	537 820 585	850 674 866	-5,18	58,17
2.	Средства кредитных организаций	989 893 489	348 502 453	764 376 689	-64,79	119,33
3.	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	20 490 078 076	20 838 648 624	24 740 594 753	1,70	18,72
4.	Вклады физических лиц	12 911 175 956	13 635 770 161	15 838 239 163	5,61	16,15
5.	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	133 852 197	602 127 713	753 510 265	349,85	25,14
6.	Выпущенные долговые обязательства	538 280 337	667 825 799	813 188 234	24,07	21,77
7.	Обязательство по текущему налогу на прибыль	1 678 302	3 499 462	24 044 113	108,51	587,08
8.	Прочие обязательства	319 358 404	144 399 046	274 291 460	-54,78	89,95
9.	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	59 271 263	36 449 328	34 335 791	-38,50	-5,80
10.	Всего обязательств	23 099 633 866	23 179 273 010	28 255 016 171	0,34	21,90

Изменение в сторону снижения произошло в статье резервов на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера на 5,80 %. Всего в обязательствах за анализируемый период произошло увеличение на 21,9 % и составило 28 трлн руб. Следующим к рассмотрению подлежит анализ источников собственных средств ПАО «Сбербанк», отраженные в таблице 9.

¹ Составлено автором по: [54,55]

Таблица 9 – Анализ источников собственных средств банка ПАО «Сбербанк»
2021-2023 гг., тыс. руб.¹

№ п/п	Статья баланса	2021 год	2022 год	2023 год	Темп прироста, %	
					2022/ 2021 г.	2023/ 2022 г.
1.	Средства акционеров (участников)	67 760 844	67 760 844	67 760 844	-	-
2.	Эмиссионный доход	228 054 226	228 054 226	228 054 226	-	-
3.	Резервный фонд	3 527 429	3 527 429	13 645 874	-	286,85
4.	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи	-11 998 855	93 978 065	121 349 443	-883,23	29,13
5.	Переоценка основных средств	34 547 801	25 697 001	21 702 183	-25,62	-15,55
6.	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений	-706 118	-936 762	-1 567 442	32,66	67,33
7.	Нераспределенная прибыль/непокрытые убытки прошлых лет	2 696 928 726	3 479 110 742	3 986 741 951	29,00	14,59
8.	Неиспользованная прибыль/убыток за отчетный период	782 182 016	507 631 209	286 975 122	-35,10	-43,47
9.	Всего источников собственных средств	3 800 296 069	4 404 822 754	4 724 662 201	15,91	7,26

Из полученных данных анализа (таблица 9) в источниках собственных средств банка аналогично произошли изменения. Наибольший рост произошел в резервном фонде банка, он увеличился на отчетную дату с 3 млрд до 13 млрд на 286,85 % в сравнении с предыдущим годом.

Также изменились в сторону уменьшения статьи переоценки основных средств на 15,55 % и неиспользованная прибыль с 507 млрд до 286 млрд на 43,47 %. Особое внимание стоит уделить резервному фонду банка, он не изменялся за период 2021-2023 гг., а на отчетную дату 2023 года увеличился в 4 раза и составил 13 млрд рублей. Всего источников собственных средств за исследуемый период изменилось в сторону величения на 7,26 % до 4,7 трлн рублей. Заключительным анализом по балансу коммерческого банка

¹ Составлено автором по: [54, 55]

выступили внебалансовые обязательства банка, который отражен в таблице 10 далее.

Таблица 10 – Анализ внебалансовых обязательств банка ПАО «Сбербанк» 2021-2023 гг., тыс. руб.¹

№ п/п	Статья баланса	2021 год	2022 год	2023 год	Темп прироста, %	
					2022/ 2021 г.	2023/ 2022 г.
1.	Безотзывные обязательства кредитной организации	14 043 679 980	15 979 456 233	23 789 225 118	13,78	48,87
2.	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства	1 483 669 611	1 597 667 044	1 672 370 921	7,68	4,68
3.	Условные обязательства некредитного характера	142 841	142 841	658 269	-	360,84

Так, на основе рассмотренных статей баланса в отношении внебалансовых обязательств (таблица 10) произошли изменения в сторону увеличения по всем показателям. Безотзывные обязательства кредитной организации увеличились с 15 трлн до 23 трлн (рост составил 48,87 %), выданные кредитной организацией гарантии и поручительства на 4,68 %. Наибольшее изменение произошло в условных обязательствах некредитного характера с 142 841 тыс. руб. до 658 269 тыс. руб. на 60,84 %.

Следующими к рассмотрению служат показатели ликвидности коммерческого банка. Функции управления ликвидностью ПАО «Сбербанк» осуществляет комитет по управлению рисками. Так, в таблице 11 рассмотрим ключевые показатели высоколиквидных активов банка.

¹ Составлено автором по: [54,55]

Таблица 11 – Краткая структура высоколиквидных активов ПАО «Сбербанк», тыс. руб.¹

№ п/п	Статья баланса	2021 год	2022 год	2023 год	Темп прироста, %	
					2022/ 2021 г.	2023/ 2022 г.
1.	Средства в кассе	655 526 185	574 117 923	550 020 993	-12,42	-4,20
2.	Средства на счетах в Банке России	677 193 513	956 800 457	823 831 410	41,29	-13,90
3.	Корсчета в счетах в банках (чистых)	406 346 298	231 077 569	452 771 950	-43,13	95,94
4.	Межбанковские кредиты, размещенные на срок до 30 дней	1 032 002 725	559 450 148	931 940 954	-45,79	66,58
5.	Высоколиквидные ценные бумаги РФ	1 345 776 331	1 622 989 329	2 536 961 540	20,60	56,31
6.	Высоколиквидные ценные бумаги банков и государств	46 510 488	142 155 041	81 466 810	205,64	-42,69
7.	Высоколиквидные активы с учетом дисконтов и корректировок (на основе Указания №3269-У от 31.05.2014).	4 156 378 967	4 065 343 519	5 364 836 747	-2,19	31,97

Из полученных данных (таблица 11) следует, что произошли незначительные изменения сумм средств в кассе, которые находятся на счетах в Банке России, кроме того, изменились суммы корреспондентских счетов НОСТРО (до 30 дней).

Так же произошло уменьшение сумм высоколиквидных ценных бумаг, при этом объем высоколиквидных активов за 2021–2022 увеличился на 38,6 % до 5,3 трлн рублей.

Далее следует рассмотреть текущие обязательства на начало отчетного года в таблице 13, которые отражают обязательства банка со сроком погашения не более одного года, чтобы воссоздать целостность актуального положения банка, с начала пандемии.

¹ Составлено автором: по [54,55]

Полученные данные (таблица 12) свидетельствуют о том, что практически у всех текущих обязательств произошли изменения в сторону увеличения показателей. Так на отчетный период 2023 года произошел рост количества вкладов физических лиц до одного года и свыше. Увеличилась линия межбанковских кредитов до 30 дней, значительно возросли кредитные обязательства, уплата процентов и просроченная задолженность, а потому и ожидаемый отток денежных средств увеличился на 16,61 %.

Таблица 12 – Анализ текущих обязательств ПАО «Сбербанк», руб.¹

№ п/п	Наименование показателя	2021 год	2022 год	2023 год	Темп прироста, %	
					2022/ 2021 г.	2023/ 2022 г.
1.	Вкладов физ.лиц со сроком свыше года	2 945 375 613	3 424 581 246	3 851 547 009	16,27	12,47
2.	Остальных вкладов физ.лиц (в т.ч. ИП) (сроком до 1 года)	9 906 903 530	10 062 374 356	11 721 308 318	1,57	16,49
3.	Депозитов и прочих средств юр.лиц (сроком до 1 года)	4 600 688 102	4 932 671 892	6 384 466 891	7,22	29,43
4.	в т.ч. текущих средств юр.лиц (без ИП)	2 735 261 725	3 006 215 815	3 932 884 015	9,91	30,83
5.	Корсчетов ЛОРО банков	85 330 488	62 463 754	111 447 342	-26,80	78,42
6.	Межбанковских кредитов, полученных на срок до 30 дней	579 558 831	601 504 790	857 620 587	3,79	42,58
7.	Собственных ценных бумаг	109 416 619	71 292 061	38 991 116	-34,84	-45,31
8.	Обязательств по уплате процентов, просрочка, кредиторская и прочая задолженность	302 529 184	421 714 921	511 564 551	39,40	21,31
9.	Ожидаемый отток денежных средств	4 055 069 496	4 307 510 781	5 438 118 535	6,23	26,25
10.	Текущих обязательств	18 529 802 367	19 576 603 020	23 476 945 814	5,65	19,92

Далее рассмотрим основные показатели деятельности ПАО «Сбербанк» за 2021-2023 гг. в таблице 13.

¹ Составлено автором: по [54,55]

Таблица 13 – Основные показатели ПАО «Сбербанк» за 2021-2023 гг. млн руб.¹

Показатель	2021 г.	2022 г.	2023 г.	Темп изменения %	
				2022 к 2021	2023 к 2022
Показатели отчета о финансовых результатах (млн руб.)					
Чистый процентный доход	832664	1348846	1396513	145,7	103,3
Чистый комиссионный доход	224374	388100	445283	160,1	119,5
Чистый доход от валютной переоценки и торговых операций	-14280	65572	100186	-459,2	152,8
Операционные доходы до совокупных резервов	1053274	1671702	1838046	158,7	110,0
Расходы по совокупным резервам	-215472	-307176	-267390	142,6	87,0
Операционные расходы	-350431	-545610	-568353	155,7	104,2
Прибыль до налога на прибыль	487372	818916	1002302	168,0	122,4
Чистая прибыль	376650	653565	811104	173,5	124,1
Совокупный финансовый результат	444823	663550	735364	149,2	110,8
Качественные показатели (%)					
Рентабельность активов	2,2	3,0	3,3	136,4	110,0
Рентабельность капитала	20,1	21,2	22,6	105,5	106,6
Отношение операционных расходов к доходам	33,3	32,6	30,9	97,9	94,8
Отношение расходов к средним активам за период	2,7	2,5	2,3	92,6	92,0
Филиальная сеть (ед.)					
Территориальные банки	14	14	12	100,0	85,7
Отделения	78	78	77	100,0	98,7
Офисы банковского обслуживания	14579	14312	14186	98,2	99,1
Доля Сбербанка на российском рынке (%)					
В активах банковской системы	28,9	28,9	30,2	100,0	104,5
На рынке вкладов физических лиц	46,6	46,1	44,9	98,9	97,4
На рынке привлечения средств юридических лиц	22,1	20,9	23,7	94,6	113,4
На рынке кредитования физических лиц	40,1	40,5	41,5	101,0	102,5
На рынке кредитования юридических лиц	31,7	32,4	32,7	102,2	100,9

Рассматривая показатели отчета о финансовых результатах можно наблюдать, что процентные доходы в 2023 г. увеличились на 19,5 % до 429083 млн руб. на фоне роста кредитного портфеля на 4,7 %.

Розничный кредитный портфель вырос на 5,2 % за 2023 г. до 6,8 трлн руб. Данный рост наблюдался в течение всего года и обеспечен сильным ростом как ипотечного портфеля на 5,6 %, так и потребительского кредитования на 5,5 %. Доходность розничных кредитов в 2023 г. продолжила снижение и достигла 12,5 % на фоне последовательного погашения кредитов ранних поколений, выданных по более высоким ставкам и растущей доли ипотеки в розничном портфеле.

¹ Составлено автором по: [23,24].

Корпоративный кредитный портфель вырос на 4,4 % до 14,3 трлн руб. за 2023 г. В течение 2023 г. доходность корпоративных кредитов выросла на 5,3 % до 8,2 % по сравнению с 2022 г. из-за увеличения объемов корпоративного кредитования.

Процентные расходы выросли в 2023 г. на 17,2 % до 219,6 млрд руб. относительно прошлого года ввиду увеличения выплат по депозитам и отчислений в систему страхования вкладов.

Чистый комиссионный доход банка за 2023 г. составил 122,6 млрд руб., увеличившись на 8,4 % по сравнению с 2022 г. в основном за счет доходов от эквайринга, конверсионных и расчетных операций как для розничных, так и корпоративных клиентов. Доля чистого комиссионного дохода в операционном доходе выросла до 24,9 %.

Показатель рентабельности капитала ПАО «Сбербанк» на высоком уровне, что говорит об эффективности деятельности банка.

Следующим немаловажным элементом анализа банковской деятельности выступает динамика изменения ликвидности, которая отражает своевременное и полное исполнение своих обязательств банком, она представлена на таблице 14.

Таблица 14 – Показатели нормативов ликвидности ПАО «Сбербанк», %¹

Наименование показателя	2021 год	2022 год	2023 год	Динамика изменений, (+/-)	
				2022/ 2021 г.	2023/ 2022 г.
Норматив мгновенной ликвидности Н2 (мин.15 %)	186,5	162,6	98,4	-23,9	-64,2
Норматив текущей ликвидности Н3 (мин.50 %)	232,8	230	127,6	-2,8	-102
Норматив долгосрочной ликвидности Н4 (мин.50 %)	64,00	57,14	65,08	-6,86	7,95
Экспертная надежность банка	102,5	94,4	98,7	-8,1	4,3

¹ Составлено автором по: [54,55]

Исходя из анализируемого периода 2021-2023 гг. (таблица 14) демонстрируется уменьшение величины норматива мгновенной ликвидности за анализируемый период на 88,1 п. п. Норматив текущей ликвидности на протяжении всего рассматриваемого периода уменьшается, на отчетную дату он достиг 127,6 %. Норматив долгосрочной ликвидности был снижен в 2022 году, однако на 2023 превзошел данные показателя на 2021 год на 1,08 %. Так же заметны колебания и рост на начало года экспертной надежности банка на 4,3 п. п. в сравнении с 2022 годом.

Кроме того, проблема просроченной ипотечной задолженности так же возрастает в связи с переходом и необходимостью исполнения банками положений Базельского соглашения III о новых требованиях к оценке достаточности капитала и новых обязательных нормативов ликвидности банка. Рассмотрим остальные нормативы в таблице 15, рассчитывающиеся по методике Центрального Банка России Базель III.

Таблица 15 – Нормативы достаточности капитала ПАО «Сбербанк», %¹

Наименование показателя	2021 год	2022 год	2023 год	Динамика изменений, (+/-)	
				2022/ 2021 г.	2023/ 2022 г.
Норматив достаточности капитала Н1.0 (мин.8%)	14,9	14,5	14,8	-0,4	0,3
Норматив достаточности базового капитала Н1.1 (мин.4.5%)	11,1	10,5	11,2	-0,6	0,7
Норматив достаточности основного капитала Н1.2 (мин.6%)	11,1	10,5	11,6	-0,6	1,1
Капитал (по ф.123 и 134)	4 260,6	4 560,5	4 741,1	299,9	180,6
Источники собственных средств (по ф.101)	3 826,1	4 431,6	4 797	605,5	365,4

На отчетный период все показатели (таблица 15) соответствуют нормативам, отражающим эффективность регулирования капитала. Так, достаточность капитала составила 14,8, что превышает минимальное

¹ Составлено автором по: [54,55]

значение (8 %) показателя и является нормой. Базовый капитал так же соответствует норме, минимальное значение которой составляет 4,5 %.

В случае анализа основного капитала и его достаточности к отчетному году аналогично имеет необходимое значение 11,6 %. В целом анализ показал хороший уровень достаточности капитала (собственных денежных средств) банковской организации.

И наконец рассмотрим оставшиеся основные факторы в таблице 16, определяющие надежность банковской организации – доли просроченных ссуд, резервов и норматива Н7 (максимального размера крупных кредитных рисков), оценивающего кредитные риски банковской организации аналогично по методике Центрального банка России.

Таблица 16 – Доли просроченных ссуд ПАО «Сбербанк», %¹

Наименование показателя	2021 год	2022 год	2023 год	Динамика изменений, (+/-)	
				2022/2021 г.	2023/2022 г.
Доля просроченных ссуд	2,1	2,3	3,3	0,2	1
Доля резервирования на потери по ссудам	7	7	7,6	0	0,6
Сумма норматива размера крупных кредитных рисков Н7 (макс.800%)	213	84	96,5	-129	12,5

Из полученных данных (таблица 16) следует, что в течение анализируемого периода доля просроченных ссуд значительно увеличивается и последние полгода практически не изменяется. Однако, стоит отметить, что среднее значение данного показателя в других банках составляет около 4-5 %. Доля резервирования, в свою очередь имела тенденцию роста, однако последние месяцы незначительно снижается. Также изменения претерпевает сумма норматива размера крупных кредитных рисков, наибольшее значение было достигнуто в период роста выдачи ипотеки. При этом уровень резервирования по ссудам на последнюю дату ниже среднего показателя по российским банкам (около 13-14 %).

¹ Составлено автором по: [54, 55]

Таким образом, по итогам финансового анализа ПАО «Сбербанк» имеет достаточный уровень нормативных показателей. Из проведенного исследования заметно активное развитие банка и своевременное реагирование на экономическую ситуацию. В заключение, следует отметить, что ПАО «Сбербанк» заслуженно является первым по величине активов банком страны и вторым по размеру уставного капитала, а также представляет собой универсальный коммерческий банк с государственной долей участия.

2.3 Анализ ипотечного кредитования в коммерческом банке ПАО «Сбербанк»

Кредитный портфель ПАО Сбербанк представлен кредитованием физических лиц, а также кредитованием юридических лиц – коммерческое кредитование и проектное финансирование. Данные, позволяющие проанализировать общий кредитный портфель ПАО Сбербанк представлены в таблице 17.

Рост кредитного портфеля банка стабилен. Как видно из представленных данных в таблице 17, объем кредитного портфеля Сбербанка вырос с 20 396,4 до 27 115,5 млрд руб. за анализируемый период, при этом наблюдается рост по большинству видов кредитования. В 2022 году прирост составил 14,8 %, в 2023 году 13,5 %.

Наибольший прирост показало проектное финансирование. В 2023 году показатель составил 4 245,4 млрд руб., в 2023 году наблюдается увеличение темпов прироста 66,8 % против 63,1 % в 2022 году. Однако и остальные виды кредитования ПАО Сбербанк также наращивает, кроме коммерческого кредитования, которое показало отрицательный результат в 2023 году (-4,9 %) и автокредитования в 2022 году (-21,6 %). Отрицательная динамика автокредитования в 2022 году объясняется тем, что производители

автомобилей начали предоставлять клиентам рассрочку на льготных условиях. Жилищное кредитование в 2021 году составляло 4 291,2 млрд руб., прирост в 2022 году составил 21,6 %, а в 2023 году – 26,4 % до 6 598,9 млрд руб.

Таблица 17 – Кредитный портфель ПАО Сбербанк 2021-2023 гг., млрд руб.¹

Показатель	2021 г.	2022 г.	2023 г.	Структура, %			Темп роста, %	
				2021	2022	2023	2022/2021	2023/2022
Коммерческое кредитование юридических лиц	11 378,0	12 084,0	11 485,9	54,71	50,59	42,36	106,2	95,1
Проектное финансирование юридических лиц	1 561,3	2 545,7	4 245,4	7,51	10,66	15,66	163,1	166,8
Жилищное кредитование физических лиц	4 291,2	5 219,3	6 598,9	20,63	21,85	24,34	121,6	126,4
Потребительские и прочие ссуды физическим лицам	2 631,6	3 055,1	3 685,8	12,65	12,79	13,59	116,1	120,6
Кредитные карты и овердрафтное кредитование физических лиц	794,0	828,7	905,3	3,82	3,47	3,34	104,4	109,2
Автокредитование физических лиц	194,2	152,2	194,2	0,93	0,64	0,72	78,4	127,6
Итого	20 796,7	23 885,0	27 115,5	100,00	100,00	100,00	114,8	113,5

Наименьшую долю в структуре кредитного портфеля составляют кредитные карты и овердрафтное кредитование – 3,3 %, и автокредитование – 0,7 % в 2023 году. Доля ипотечного кредитования выросла за анализируемый период, в 2023 году она составила 24,3 %.

В таблице 18 представлена динамика объема выдачи новых ипотечных кредитов ПАО Сбербанк.

Объемы и количество выданных ипотечных кредитов растут каждый год. Так, в 2022 году произошел рост количества выданных кредитов на 39,1 % до 914,1 тыс. шт., а также объема выданных кредитов на 62,4 % с 1 281,0 млрд руб. до 2 080,2 млрд руб. В 2023 году Сбербанк выдал рекордные в истории объемы ипотечных кредитов на сумму 2 903,3 млрд руб. (прирост – 39,6 %), количество выданных ипотечных кредитов увеличилось на 17,4 %,

¹ Составлено автором по: [38, 39, 40].

составив при этом 1 073,0 тыс. шт. К основным причинам роста количества и объемов ипотечных кредитов можно отнести рекордное снижение ставок и реализации государственных и собственных программ льготной ипотеки.

Таблица 18 – Объем выдачи новых ипотечных кредитов ПАО Сбербанк в 2021- 2023 гг., млрд руб.¹

Показатель	2021 г.	2022 г.	2023 г.	Темп роста, %	
				2022/ 2021	2023/ 2022
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	1 281,0	2 080,2	2 903,3	162,4	139,6
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. шт.	657,0	914,1	1 073,0	139,1	117,4

Объем и количество выдачи ипотечных кредитов по государственным льготным программам ипотечного кредитования представлены в таблице 19.

Таблица 19 – Ипотечные кредиты в рамках государственных программ ПАО Сбербанк в 2021-2023 гг.²

Показатель	2021 г.	2022 г.	2023 г.	Темп роста, %	
				2022/ 2021	2023/ 2022
Объем выдачи льготной ипотеки, млрд руб.	-	489,75	489,92	489,75	100,03
Количество выдачи льготной ипотеки, тыс. шт.	-	185,64	174,20	185,64	93,84
Объем выдачи семейной ипотеки, млрд руб.	49,17	111,13	204,21	226,0	183,76
Количество выдачи семейной ипотеки, тыс. шт.	22,56	43,59	65,02	193,2	149,16
Объем выдачи дальневосточной ипотеки, млрд руб.	0,30	33,29	45,02	11096,7	135,24
Количество выдачи дальневосточной ипотеки, тыс. шт.	0,083	9,67	11,12	11650,6	114,99
Итого объем выдачи ипотечных кредитов в рамках госпрограмм, млрд руб.	49,47	634,16	739,15	1281,9	116,56
Итого количество выдачи ипотечных кредитов в рамках госпрограмм, тыс. шт.	22,65	238,91	250,34	1054,8	104,78

По данным таблицы 19 можно сделать вывод, что в 2023 году рекордными стали также объем и количество выдач ипотечных кредитов по государственным льготным программам, составив 739,15 млрд руб. и 250,34 тыс. шт. соответственно. Наибольшим спросом пользовалась программа «Льготная ипотека», в 2023 году объем выдачи которой составил 489,92 млрд

¹ Составлено автором по: [46]

² Там же

руб., при этом количество выданных кредитов по данной программе уменьшился в сравнении с 2022 годом, составив 174,20 тыс. шт.

Несмотря на рост объема ипотечного кредитования в России, имеется проблема невозврата кредитов банку, так как в период пандемии сокращались реальные доходы населения при одновременном росте инфляции.

В таблице 20 проанализируем просроченную задолженность ипотечных кредитов в ПАО Сбербанк.

Таблица 20 – Просроченная задолженность ипотечного кредитного портфеля ПАО Сбербанк за 2021-2023 гг., млрд руб.¹

Показатель	2021 г.	2022 г.	2023 г.	Темп роста, %	
				2022/ 2021	2023/ 2022
Непросроченные ссуды	4 203,0	5 134,3	6 528,4	122,2	127,2
Ссуды с задержкой платежа на срок от 1 до 90 дней	41,8	38,2	37,5	91,4	98,2
Ссуды с задержкой платежа на срок свыше 90 дней	46,4	46,8	33,0	100,1	70,5
Итого просроченные ссуды	88,2	85,0	70,5	96,4	82,9
Итого жилищных кредитов физическим лицам	4 291,2	5 219,3	6 598,9	121,6	126,4
Доля просроченных кредитов, %	2,1	1,6	1,1	76,2	68,8

Исходя из данных таблицы 20, можно сделать вывод о том, что объем просроченной задолженности за анализируемый период значительно уменьшился. В целом просроченные ссуды в 2021 году составляли 88,2 млрд руб., в 2022 году их объем снизился на 3,6 %, в 2023 году – на 17,1 % до 70,5 млрд руб. Просроченные ссуды от 1 до 90 дней стабильно уменьшались с 41,8 млрд руб. в 2021 году до 37,5 млрд руб. в 2023 году (в 2022 году снижение - 8,6 %, в 2023 году – -1,8%). Объем просроченной задолженности свыше 90 дней постоянно менялся. Так, в 2022 году произошел рост на 0,1%, после чего в 2023 году показатель снизился на 29,5%. Объем непросроченных ссуд по ипотечным кредитам растет, в 2022 году данный

¹ Составлено автором по: [38, 39, 40]

показатель показал рост на 22,2%, в 2023 – на 27,2%. Стоит отметить, что помимо снижения объема просроченных кредитов, также снижается и их доля в общем объеме ипотечного кредитного портфеля с 2,1% в 2021 году до 1,1% в 2023 году. Из выше сказанного можно сделать вывод о том, что Сбербанк тщательно отбирает потенциальных заемщиков и улучшает работу по определению кредитоспособности заемщика.

В структуре просроченной задолженности ссуды с задержкой платежа свыше 90 дней составляют наибольшую долю в 2021 и 2023 году, в 2022 году их доля меньше доли ссуд с задержкой платежа от 1 до 90 дней на 0,1 %. Также можно отметить снижение доли просроченных кредитов свыше 90 дней за весь анализируемый период, по мнению экспертов, данная динамика связана с высокими темпами выдачи новых ссуд, по которым долги еще не успевают сформироваться, в итоге показатели «размываются».

Сбербанк применяет модель ожидаемых кредитных убытков для целей резервирования финансовых долговых инструментов. Объем ожидаемых кредитных убытков, признаваемый как резерв под кредитные убытки, зависит от степени ухудшения кредитного качества с момента первоначального признания долгового финансового инструмента. В зависимости от изменения кредитного качества с момента первоначального признания, Сбербанк относит ипотечные кредиты к одной из следующих стадий:

- стадия 1 – долговые финансовые инструменты, по которым не наблюдалось существенного увеличения кредитного риска, и по которым рассчитываются 12-месячные ожидаемые кредитные убытки;

- стадия 2 – долговые финансовые инструменты с существенным увеличением кредитного риска, но не являющиеся обесцененными, по которым рассчитываются ожидаемые кредитные убытки в течение всего срока жизни финансового инструмента;

- стадия 3 – обесцененные долговые финансовые инструменты [41].

В таблицах 21-23 рассмотрим классификацию ипотечных кредитов по кредитному качеству.

Таблица 21 – Кредитное качество ипотечных кредитов ПАО «Сбербанк» за 2021 год, млрд руб.¹

Показатель	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Минимальный кредитный риск	1 368,7	11,9	-	1 380,6
Низкий кредитный риск	2 588,7	110,7	-	2 699,4
Средний кредитный риск	54,9	62,8	-	117,7
Высокий кредитный риск	0,3	10,1	-	10,4
Дефолтные активы	-	-	82,2	82,2
Итого балансовая стоимость жилищного кредитования физических лиц	4 012,6	195,5	82,2	4 290,3
Резерв под кредитные убытки	23,6	10,1	45,6	79,3
Итого жилищное кредитование физических лиц	3 989,0	185,4	36,6	4 211,0

Большую часть ипотечного портфеля 2021 года составляют ипотечные кредиты с низким уровнем риска (2 699,4 млрд руб.). Ипотечные кредиты с минимальным кредитным риском составили 1 380,6 млрд руб. На стадии 1 минимальный риск составляют ипотечные кредиты на 1 368,7 млрд руб. Кредиты второй стадии составляют 195,5 млрд руб., а дефолтные кредиты – 82,2 млрд руб.

В таблице 22 представлена классификация ипотечных кредитов по кредитному качеству за 2022 год.

Таблица 22 – Кредитное качество ипотечных кредитов ПАО «Сбербанк» за 2022 год, млрд руб.²

Показатель	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Минимальный кредитный риск	4 053,8	29,6	-	4 083,4
Низкий кредитный риск	766,8	183,7	-	950,5
Средний кредитный риск	12,0	87,5	-	99,5
Высокий кредитный риск	-	14,4	-	14,4
Дефолтные активы	-	-	70,6	70,6
Итого балансовая стоимость жилищного кредитования физических лиц	4 832,6	315,2	70,6	5 218,4
Резерв под кредитные убытки	9,6	12,1	48,6	70,3
Итого жилищное кредитование физических лиц	4 823,0	303,1	22,0	5 148,1

¹ Составлено автором по: [38]

² Составлено автором по: [39]

Ипотечные кредиты с минимальным уровнем риска (4 083,4 млрд руб.) занимают наибольший объем ипотечного портфеля в 2022 году. Кредиты с низким уровнем риска составляют 950,5 млрд руб. Кредиты второй стадии (проблемные) выросли больше, чем в 1,5 раза в абсолютном выражении по сравнению с 2020 годом, до 315,2 млрд руб. В 2022 году объем дефолтных кредитов снизился до 70,6 млрд руб.

Классификация ипотечных кредитов по кредитному качеству за 2023 год рассмотрена в таблице 23.

Таблица 23 – Кредитное качество ипотечных кредитов ПАО «Сбербанк» за 2023 год, млрд руб.¹

Показатель	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Минимальный кредитный риск	4 920,2	29,3	-	4 949,5
Низкий кредитный риск	1 316,3	174,6	-	1 490,9
Средний кредитный риск	10,1	94,1	-	104,2
Высокий кредитный риск	-	6,5	-	6,5
Дефолтные активы	-	-	47,8	47,8
Итого балансовая стоимость жилищного кредитования физических лиц	6 246,6	304,5	47,8	6 598,9
Резерв под кредитные убытки	8,9	15,2	33,8	57,9
Итого жилищное кредитование физических лиц	6 237,7	289,3	14,0	6 541,0

Кредиты с минимальным и низким риском составили в 2023 году 4 949,5 млрд руб. и 1 490,9 млрд руб. соответственно. Объем дефолтных кредитов составил 47,8 млрд руб. Банк создает резервы под кредитные убытки для обеспечения своей платежеспособности и минимизации рисков, связанных с просроченной задолженностью. Необходимость формирования таких резервов обусловлена недостаточно высоким качеством активов банка. Из данных таблиц 21-23 следует, что объем резервов под кредитные убытки за 2020-2022 гг. сократился с 79,6 млрд руб. до 57,9 млрд руб., следовательно, уменьшение объема сформированных резервов может быть связано с улучшением качества активов банка.

¹ Составлено автором по: [40]

Также, имеется тенденция к росту ипотечных кредитов с минимальным уровнем риска и снижением объема дефолтных кредитов, из чего следует, что качество ипотечного портфеля Сбербанка существенно улучшилось в 2023 году.

Итак, по итогам проведенного анализа ипотечного кредитного портфеля Сбербанка, можно сделать вывод о том, что его качество остается на высоком уровне. Просроченная задолженность в портфеле банка снижается. При этом, объемы всего ипотечного кредитования, а также объемы выдачи кредитов по льготным ипотечным программам с поддержкой государства, показывают значительный рост.

Процедура предоставления ипотечного кредита в ПАО Сбербанк является поэтапным процессом, который состоит из шести определенных этапов:

- предварительная квалификация клиентов и оформление заявления на кредит;
- сбор и подтверждение полученной информации;
- андеррайтинг заемщика (оценка вероятности погашения кредита);
- принятие решения о предоставлении кредита кредитным комитетом;
- заключение кредитной сделки;
- обслуживание ипотечного кредита. Рассмотрим данные этапы более подробно.

- на первом этапе проводится собеседование с потенциальным заемщиком, в процессе которого решаются задачи, которые включают в себя:

- 1) определение круга клиентов с намерением приобрести в собственность жилье, которые могут быть квалифицированы как потенциальные заемщики, доходы которых позволяют им претендовать на жилищный ипотечный кредит, с точки зрения банка;

- 2) получение клиентом необходимой информации о порядке и условиях предоставления банком ипотечных кредитов;

- 3) проведение предварительного расчета максимально допустимой

суммы кредита, ежемесячных платежей клиента в счет погашения кредита и процентов по нему, примерной суммы собственных денежных средств, которыми должен располагать заёмщик;

- второй этап заключается в получении клиентом, прошедшем процедуру предварительной квалификации, списка документов, которые он должен представить в банк для подтверждения информации, необходимой для принятия решения о возможности выдачи ему кредита на условиях, приемлемых для банка;

- на третьем этапе, который считается основным в процессе предоставления ипотечного кредита, проводится анализ собранной и документально подтвержденной информации, который включает в себя оценку:

- 1) платежеспособности потенциального заемщика (его способность своевременно погасить кредит на основе анализа его доходов и расходов);

- 2) кредитоспособности потенциального заемщика (его готовность выполнять принимаемые финансовые обязательства на основе анализа его кредитной истории);

- 3) достаточности собственных денежных средств (и источника формирования), которыми располагает потенциальный заемщик для выплаты первоначального взноса на покупку жилья и оплаты всех других необходимых расходов;

- на четвертом этапе кредитный комитет выносит решение о выдаче кредита, выдаче при условии или отказе, изучив при этом: кредитное дело потенциального клиента, заключение юриста о приемлемости предмета залога, заключение специалиста по оценке вероятности погашения кредита;

- пятый этап (заключение кредитной сделки) включает в себя:

- 1) заключение кредитного договора и договора залога;

- 2) государственная регистрация договора залога. Ипотека должна быть зарегистрирована в течение одного месяца со дня поступления необходимых для ее регистрации документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию ипотеки. Государственная регистрация ипотеки осу-

ществляется путем совершения регистрационной записи об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. День совершения данной регистрационной записи считается датой государственной регистрации ипотеки;

3) заключение договора страхования (комплект документов, регулирующих взаимоотношения сторон при страховании в процессе ипотечного кредитования);

– шестой этап - обслуживание ипотечного кредита (в течение кредитного периода кредитор следит за своевременностью выполнения заемщиком своих обязательств, а также имеет право контролировать

состояние недвижимого имущества, служащего обеспечением по кредиту), который включает в себя:

1) сбор ежемесячных платежей по кредиту и страховке (списание ссчета, вычет из зарплаты, платеж наличными);

2) составление графика ежемесячных платежей для заемщика (на весь срок кредита, ежегодно, при изменении условий);

3) ведение отчетности по выданным кредитам (остаток основного долга, погашение основного долга и процентов);

4) оформление долгосрочных платежей в погашение кредита (полный или частичный досрочный платеж, пересчет графика);

5) создание резерва по кредитам;

6) работа с проблемными кредитами (переговоры, добровольная продажа имущества и погашение кредита, взыскание непогашенного в срок остатка долга). Механизм банковского ипотечного кредитования ПАО Сбербанк представляет собой устойчивую систему, состоящую из взаимосвязанной последовательности этапов предоставления кредитов под залог недвижимости.

Полная стоимость ипотечного кредита состоит из основного долга; процентов за пользование ипотечным кредитом; страховой премии по

страховому полису/договору страхования, передаваемого в залог объекта недвижимости.

На рисунке 8 представлен механизм ипотечного кредитования на ПАО Сбербанк.

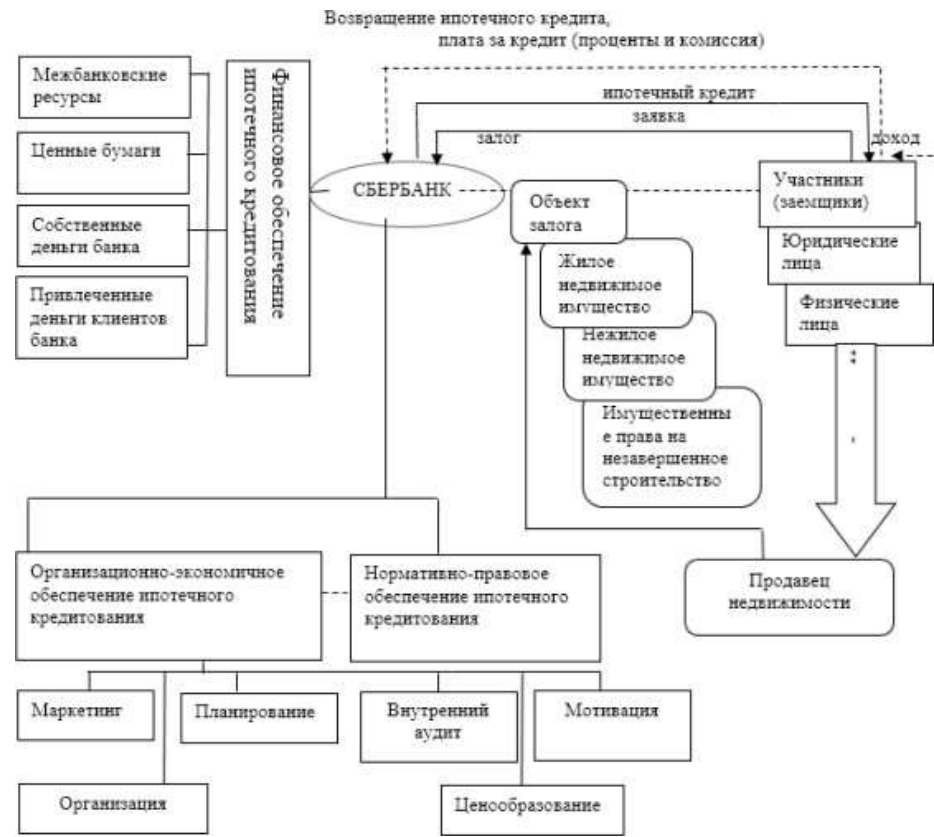


Рисунок 8 – Механизм банковского ипотечного кредитования ПАО Сбербанк [23]

Рассмотрим расходы на оформление ипотечного кредита в таблице 24.

Таблица 24 – Расходы на оформление ипотечного кредита в ПАО Сбербанк¹

Наименование	Стоимость
Обязательные расходы, в т.ч.:	
Отчет об оценке залогового объекта	От 2000 до 5000 руб.
Страхование залогового объекта (на приобретаемую квартиру)	От 0,5 до 1,5%
Государственная пошлина за регистрацию сделки в Росреестре	От 1400 до 2000 руб.

¹ Составлено автором по: [54].

Дополнительные расходы, в т.ч.:	
Аренда банковской ячейки и оплата доступа к ней (при покупке вторичного жилья за наличные) или оплата сервиса безопасных расчётов	От 2000 до 3400 руб.
Полис страхования жизни и здоровья заемщика – напрямую зависит от размера кредита	От 0,5 до 1,5%
Услуги нотариуса	От 2000 до 4000 руб.
Оплата сервиса электронной регистрации (позволяет подписать кредитный договор и отправить документы на регистрацию без посещения Росреестра или МФЦ)	От 7 900 до 10900 руб.

Стоимость услуг в таблице 24 является приблизительной и зависит от стоимости недвижимого имущества.

Погашение кредита и уплата процентов за пользование кредитом производится заемщиком ежемесячно аннуитетными платежами в платежную дату, начиная с месяца, следующего за месяцем получения кредита/первой части кредита (при отсутствии в календарном месяце платежной даты – в последний календарный день месяца).

Размер ежемесячного аннуитетного платежа определяется по формуле (1):

$$Пл = \frac{S * \frac{П \text{ годовая}}{12 * 100}}{1 - \left[1 + \frac{П \text{ годовая}}{12 * 100} \right]^{-T}}, \quad (1)$$

где, Пл – ежемесячный аннуитетный платеж;

П годовая – годовая процентная ставка (в процентах годовых);

S – сумма предоставляемого кредита/остатка задолженности по кредиту;

T – количество процентных периодов, оставшихся до фактического окончательного возврата кредита, которое равно количеству платежей по погашению задолженности из графика платежей.

Расчет размера ежемесячного аннуитетного платежа производится с точностью до двух знаков после запятой. Размер ежемесячного аннуитетного платежа, рассчитанный по вышеуказанной формуле на дату фактического предоставления кредита, указывается в графике платежей, предоставляемом кредитором заемщику/любому из созаемщиков.

При оформлении ипотеки объекта недвижимости в качестве обеспечения исполнения обязательств по договору заемщик обязан:

- не отчуждать объект недвижимости и не осуществлять его последующую ипотеку без предварительного письменного согласия кредитора;
- не сдавать объект недвижимости в наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия кредитора, если имущество передается в пользование третьим лицам для целей, не соответствующих назначению имущества, и/или на срок, превышающий срок обеспеченного ипотекой обязательства;
- принимать меры, необходимые для сохранения объекта недвижимости, включая текущий и капитальный ремонты; уведомить кредитора о возникновении угрозы его утраты или повреждения;
- не производить перепланировку или какие-либо иные изменения объекта недвижимости без предварительного письменного согласия кредитора [54].

Оформление залога по ипотечному кредиту основывается на ценной бумаге, удостоверяющей право залога на недвижимое имущество – закладной. Закладная является обязательным условием банков для выдачи ипотечного кредита.

Составление и выдача закладной не допускаются, если:

- предметом ипотеки является предприятие как имущественный комплекс или право его аренды;
- ипотекой обеспечивается денежное обязательство, сумма долга по которому на момент заключения договора не определена и которое не содержит условий, позволяющих определить эту сумму в надлежащий момент.

Закладная удостоверяет следующие права ее законного владельца:

- право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств;

– право залога на имущество, обремененное ипотекой [1].

С 1 июля 2019 года в России федеральным законом № 328-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вводится электронная закладная, которая представляет собой бездокументарную ценную бумагу, права по которой закрепляются в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП). Банк оформляет электронную закладную и удаленно передает её в Росреестр.

Возможность оформления электронной закладной позволяет ускорить регистрацию залога без дополнительных действий со стороны клиента. Банк сам в электронной форме направляет документы в Росреестр.

Переход Сбербанка на оформление электронных закладных состоялся в рамках федерального проекта «Ипотека», входящего в состав национального проекта «Жилье и городская среда».

Необходимые документы при оформлении закладной: паспорт заемщика и созаемщиков (при их наличии), кредитный договор, отчет об оценке залогового объекта, кадастровый и технический паспорт, нотариально заверенное согласие супруга(и) на сделку (если заемщик в официальном браке), брачный контракт при наличии [44].

Сроки электронной регистрации сделки в среднем составляют не более 3 рабочих дней.

Закладная на ипотечную недвижимость является гарантом возврата средств при неисполнении заемщиком его обязательств. В том случае, если происходит нарушение финансовых обязательств заемщика или его банкротство, банк вправе реализовать залоговый объект с целью погашения долга, процентов и начисленных пени клиента.

С момента регистрации закладной и до момента полного погашения ипотечного кредита кредитор вправе по своему усмотрению распоряжаться закладной, то есть приобретает следующие права:

- переуступка прав. В случае передачи прав по закладной изменяется лишь владелец закладной, при этом условия ипотечного договора не меняются;
- обмен закладной. Кредитор продает закладную, но в обмен получает другую с доплатой разницы одной из сторон. Заемщик при этом продолжает вносить ежемесячные платежи своему банку или новому залогодержателю;
- частичная продажа. В этом случае банк продает часть залога другому финансовому учреждению, которое приобретает право получения ежемесячных платежей заемщика.

Закладные могут использоваться для пополнения оборотного капитала. Сбербанк выпускает ипотечные ценные бумаги (облигации с ипотечным покрытием), являющиеся доходным инвестиционным инструментом. В случае дефолта эмитента компенсации по облигациям предоставляются АИЖК.

Доля ПАО Сбербанк в общем объеме портфеля всех ипотечных кредитов в России составляет 49,8 %.

Широкая линейка ипотечных программ Сбербанка позволяет сделать ипотечное кредитование более доступным для широких слоев населения. В настоящее время Сбербанк предоставляет следующие программы ипотечного кредитования:

- новостройка (приобретение строящегося жилья или жилья в готовой новостройке у компании-продавца);
- приобретение готового жилья (приобретение жилья на вторичном рынке);
- семейная ипотека (программа для семей, где хотя бы один ребёнок родился после 2019 года включительно или есть ребёнок с инвалидностью);
- ипотека с господдержкой (приобретение готового жилого дома или строительство индивидуального жилого дома от юридического лица или ИП; приобретение строящегося или готового жилья в новостройке от застройщика);

- строительство дома (кредит на строительство частного дома);
- дальневосточная ипотека (кредитуемый объект недвижимости на территории субъекта РФ, входящего в состав Дальневосточного федерального округа);
- кредит под залог недвижимости (кредит предоставляется на любые цели под залог недвижимости);
- комната в ипотеку (кредит на приобретение комнаты в квартире на вторичном рынке по программе «Готовое жилье»);
- ипотека на загородную недвижимость и землю (кредит на приобретение дачи или земельного участка);
- ипотека плюс материнский капитал (возможность использования средства материнского капитала для первоначального взноса или его части при приобретении жилья на вторичном рынке или новостройке в кредит);
- ипотека для иностранных граждан (кредит на приобретение жилья на территории РФ для иностранных граждан);
- гараж или машино-место (кредит на приобретение гаража, машино-места или земли под гараж);
- рефинансирование ипотеки (возможность снизить ежемесячный платеж по ипотеке при ее переводе в Сбербанк);
- военная ипотека (кредит на приобретение готового или строящегося жилья, субсидируется государством);
- специальная программа по ипотеке на новостройки (программа скидок по ипотеке от застройщиков при строительстве с эскроу и проектным финансированием банка);
- ипотека для IT-специалистов (кредит на приобретение недвижимости в новостройке или строительство дома для сотрудников российских IT-компаний).

Рассмотрим основные условия ипотечных программ, предоставляемых Сбербанком в таблице 25.

Таблица 25 – Программы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк¹

Название продукта	Сумма	Срок	Ставка	Первоначальный взнос
Вторичное жилье	От 300 тыс. руб.	До 30 лет	От 9,9 %	От 0 %
Новостройки	От 300 тыс. руб.	До 30 лет	От 9,9 %	От 0 %
Семейная ипотека	От 300 тыс. руб.	До 30 лет	От 5,3 %	От 15 %
Ипотека с господдержкой	До 6 млн. руб.	До 30 лет	От 6,3 %	От 15 %
Ипотека для IT	От 300 тыс. руб.	До 30 лет	От 4,7 %	От 15 %
Ипотека на строительство дома	До 100 млн руб.	До 30 лет	От 5 %	От 25 %
Рефинансирование ипотеки	От 300 тыс. руб.	До 30 лет	От 5,7 %	-
Ипотека на загородную недвижимость и землю	До 100 млн руб.	До 30 лет	От 10,2 %	От 25 %
Ипотека по двум документам	До 60 млн руб.	До 30 лет	От 5,3 %	От 15 %
Молодежная ипотека	До 100 млн руб.	До 30 лет	От 0,1 %	От 10 %
Гараж или машино-место	От 300 тыс. руб.	До 30 лет	От 14,4 %	От 25 %
Дальневосточная ипотека	От 300 тыс. руб.	До 20 лет	От 1,5 %	От 15 %
Военная ипотека	До 6 млн руб.	До 25 лет	От 12,8 %	От 15 %
Специальная программа по ипотеке на новостройки	От 300 тыс. руб.	До 30 лет	От 0,1 %	От 15 %

По программам ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк минимальная сумма кредита составляет 300 000 рублей. Самые низкие процентные ставки составляют 4,7 % годовых по программе «Ипотека для IT-специалистов», 1,5 % по программе «Дальневосточная ипотека», а также 0,1 % по «Специальной программе по ипотеке на новостройки» для семей с детьми, при этом льготная ставка действует в первый год кредита, а на оставшийся срок применяется стандартная ставка – 5,7 %.

При оформлении ипотечного кредита есть ряд услуг, которые позволяют изменить базовую ставку по кредиту:

– страхование жизни и здоровья заемщика по программе «Защищенный заемщик» позволяет снизить ставку по кредиту на 1 %;

– при покупке жилья у определённых застройщиков действует скидка от застройщика на 1 год, размер скидки зависит от срока кредита;

– скидка 0,3 % при электронной регистрации сделки;

– для зарплатных клиентов Сбербанка действует скидка до 1 %;

¹ Составлено автором по: [41].

– скидка 0,3 % при оформлении онлайн заявки через сервис DomClick.ru. Сбербанк также оказывает услугу реструктуризации изменения условий действующего кредита для тех, кто временно испытывает материальные трудности с обслуживанием кредитных обязательств. Варианты реструктуризации: изменение валюты кредита, увеличение общего срока кредитования, предоставление льготного периода.

Ситуации, в которых возможна реструктуризация: потеря места работы, изменение условий оплаты труда, утрата или повреждение имущества, снижение общего дохода семьи, декретный отпуск в связи с рождением ребенка, призыв в армию, утрата трудоспособности, нарушение застройщиком условий договора о долевом участии, режим чрезвычайной ситуации.

Общие требования ПАО Сбербанк к заемщику ипотечных кредитов (есть программы-исключения):

- возраст от 18 до 75 лет;
- стаж работы не менее 3 месяцев;
- стабильный подтвержденный доход.

Документы, предоставляемые в банк для подачи заявки на ипотечное кредитование.

При подтверждении доходов и трудовой занятости:

- паспорт заемщика/созаемщика с отметкой о регистрации;
- документ, подтверждающий регистрацию по месту пребывания;
- документы, подтверждающие финансовое состояние и трудовую занятость заемщика/созаемщика.

Без подтверждения доходов и трудовой занятости:

- паспорт заемщика с отметкой о регистрации;
- второй документ, подтверждающий личность (на выбор: водительское удостоверение, удостоверение личности военнослужащего, удостоверение личности сотрудника федеральных органов власти, военный билет, за-

гранпаспорт, страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования).

Если в качестве обеспечения по кредиту оформляется залог иного объекта недвижимости:

- документы по предоставляемому залог.

Для того, чтобы доказать платежеспособность и финансовую стабильность заемщика, Сбербанк выделяет определенные требования к доходу и занятости заемщика.

Банк принимает к учету при кредитовании следующие виды доходов:

- доход по основному месту работы;
- доходы пенсионного характера;
- доход по дополнительному месту работы;
- доход от предпринимательской деятельности и занятий частной практикой;
- иные источники доходов, разрешенных законодательством.

После одобрения заявки на ипотечный кредит, заемщик должен предоставить такие документы, как:

- документы по кредитуемому жилью и предоставляемому залог:
- 1) договор-основание продажи реализуемого объекта недвижимости, подтверждающий его стоимость и предусматривающий порядок передачи прав собственности на реализуемый объект недвижимости;
- 2) свидетельство о государственной регистрации права собственности на реализуемый объект недвижимости;
- 3) документ, являющийся основанием возникновения права собственности на реализуемый объект;
- 4) отчет дочернего предприятия Банка либо независимого оценщика об оценке стоимости реализуемого объекта недвижимости;
- документы, подтверждающие наличие первоначального взноса:
- 1) выписка об остатке денежных средств на счете (вкладе), открытом заемщиком в банке;

- 2) платежные или иные документы, подтверждающие факт оплаты части стоимости кредитуемого объекта недвижимости;
- 3) документ, подтверждающий право на получение лицами, в собственность которых будет оформлен кредитуемый объект недвижимости, денежных средств, выделенных за счет бюджета на оплату части стоимости кредитуемого объекта недвижимости;
- 4) документ, подтверждающий стоимость реализуемого объекта недвижимости (при выдаче кредита на приобретение объекта недвижимости с одновременной продажей имеющегося объекта недвижимости).

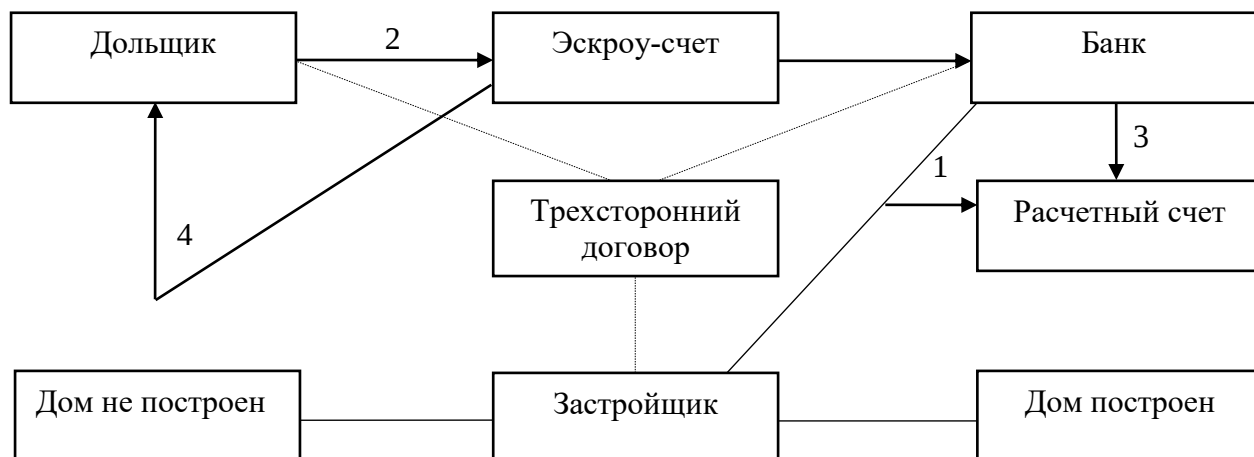
Таким образом, выбор программы ипотечного кредитования является ключевым при оформлении сделки. Программы подбираются индивидуально для каждого заемщика в зависимости от его статуса, также, есть возможность оформления ипотечного кредита по льготным программам от самого Сбербанка или с поддержкой государства.

Сбербанк занимает первое место на рынке ипотечного кредитования, предоставляя рекордные суммы ипотечных кредитов. Качество ипотечного кредитного портфеля Сбербанка с каждым годом улучшается. Разнообразие ипотечных программ, представленных в ПАО «Сбербанк» дает клиентам возможность оформлять ипотечные кредиты с льготными условиями на приобретение готового или строящегося жилья, строительство или покупку дома, исходя из своих запросов и требований. Каждый год появляются новые ипотечные программы, а уже существующие совершенствуются.

В июне 2019 года была изменена нормативная база, касающаяся создания новой системы финансирования жилищного строительства, в частности, появился новый способ покупки строящегося жилья. Покупатель передает денежные средства не напрямую застройщику, а на застрахованный счет «эскроу» в уполномоченный банк, который хранит денежные средства и передает их застройщику только после того, как объект строительства будет введен в эксплуатацию. Переход на систему эскроу-счетов для застройщиков с 1 июля 2019 года являлся добровольным действием, но с 1 июля 2020 года с

введением новых поправок в закон о долевом строительстве застройщики стали обязаны продавать жилье в новостройках через эскроу-счета.

Далее рассмотрим схему заключения договора на участие в долевом строительстве (рисунок 9).



1 – застройщик открывает специальный расчетный счет в банке; 2 – дольщик передает банку деньги на эскроу-счет; 3 – деньги перечисляются застройщику после сдачи дома; 4 – банк возвращает деньги дольщику.

Рисунок 9 - Процесс заключения договора на участие в долевом строительстве¹

Взаимодействие застройщика с банком состоит из следующих этапов:

- застройщик открывает специальный расчетный счет в банке, далее он подписывает договор участия в долевом строительстве жилья с покупателем (дольщиком);
- дольщик, банк и застройщик заключают трехсторонний договор;
- банк до выполнения всех условий застройщиком хранит денежные средства дольщика на его личном эскроу-счете;
- если застройщик выполняет все условия договора и вовремя сдает дом в эксплуатацию, то банк переводит деньги со счета эскроу дольщика на специальный банковский счет застройщика. Если же условия нарушаются, то банк возвращает денежные средства дольщику.

¹ Составлено автором по: [15, 17, 18, 29].

Далее рассмотрим основные показатели ипотечного кредитования с договорами долевого участия (далее – ДДУ), а также их долю по отношению к общему объему и количеству выданных ипотечных кредитов (таблица 26).

Таблица 26 - Основные показатели ипотечного кредитования с договорами долевого участия за 2021-2023 гг.¹

Показатель	2021 г.		2022 г.		2023 г.	
	Сумма	Доля, %	Сумма	Доля, %	Сумма	Доля, %
Количество предоставленных кредитов, тыс ед.	484	27,1	476	24,9	410	30,8
Объем предоставленных кредитов, млрд руб.	1 499	33,7	1 881	33,0	2 063	42,8
Задолженность по предоставленным кредитам, млрд руб.	2 146	23,1	2 816	23,9	3 389	24,5
Просроченная задолженность по предоставленным кредитам, млрд руб.	6	7,4	5	7,6	5	8,2

Исходя из таблицы 26, можно сделать вывод о том, что доля ипотечных кредитов с договорами долевого участия растет. Так, в 2023 году доля количества предоставляемых кредитов с ДДУ составила 30,8 %, что на 5,9 процентных пункта больше, чем в 2022 году. Увеличилась и доля объема предоставленных ипотечных кредитов с ДДУ на 9,8 процентных пункта в 2023 году по сравнению с 2022 годом.

Доля задолженности по ипотечным кредитам с ДДУ также выросла, а именно на 0,6 процентных пункта. Просроченная задолженность в 2023 году составила 5 млрд руб.

Введение эскроу-счетов в долевое строительство имеет для застройщиков как преимущества, так и недостатки:

¹ Составлено автором по: [39, 43].

– *преимущества:*

1) постоянное финансирование строительства, независимое от сезонности продаж и других обстоятельств;

2) контроль со стороны банка за проведением операций по счету и соблюдением сторонами установленных договором сроков распоряжения денежными средствами;

– *недостатки:*

1) застройщик вынужден брать кредит банке под процент, который придется закладывать в стоимость возводимого жилья;

2) данная схема работы не только приводит к удорожанию самого строительства, но и ставит строительную компанию в зависимость от банка;

3) пересмотр собственной финансовой модели, что также может сказаться на конечной стоимости объекта и сроках сдачи;

4) часть небольших застройщиков не имеют возможности работать в данных условиях и покинут рынок;

5) также существует риск того, что банк-кредитор может обанкротиться, что приведет к замедлению строительства дома и др.

Рассмотрим преимущества и недостатки введения эскроу-счетов в ипотечное кредитование *для банков:*

– *преимущества:*

1) открытие эскроу-счетов служит подтверждением того, что банк развивается и является надежным, что, как следствие, привет к увеличению клиентской базы;

2) средства на эскроу-счетах выступают в качестве дополнительного источника пополнения ресурсной базы;

3) так как эскроу-счет страхует риски клиентов от потери денежных средств, то можно ожидать, что спрос на ипотечные кредиты возрастет;

– *недостатки:*

1) может вызвать отток клиентов на рынке ипотечного кредитования ввиду роста цен на недвижимость из-за эскроу-счетов и других факторов;

2) существует возможность потери денежных средств при проектном финансировании застройщика.

Таким образом, ипотечные кредиты с ДДУ оказывают положительное влияние на рынок ипотечных кредитов. Выявлены преимущества и недостатки в процессе взаимодействия застройщиков и банков, при этом для застройщиков выявлено больше отрицательных факторов, чем для банков.

Переход на цифровое оформление ипотечного кредитования непосредственно повлиял на застройщиков, так в период пандемии не только банки начали предлагать оформление ипотечного кредита онлайн, но и сами застройщики разработали новый клиентский сервис – покупку квартиры онлайн. По мере развития биометрических технологий аутентификации пользователей такие процессы, как личное присутствие клиента для подписания кредитного договора в банка, получение электронной подписи и оформления документов у нотариуса, возможно будут проводиться онлайн.

В экосистеме банка взаимодействие с застройщиками происходит следующим образом, застройщик изначально получает денежные средства на строительство дома путем заключения ипотечного кредита, после застройщик через банк, который выдал денежные средства может продавать свою недвижимость, либо застройщик строящий дом не за заемные средства, проходит проверку внутри банка и размещает свои объявления на специализированном сайте банка для клиентов.

Благодаря тому, что застройщики являются партнерами экосистемы банка, они могут оперативно размещать новые объекты для продажи, что ускоряет сделки на рынке ипотечного кредитования. Так клиент может эффективно сравнить как параметры самих квартир, находящихся в разных местах, так и узнать условия, предлагаемые по ипотечному кредитованию, предлагаемые скидки и т.д.

С 1 июля 2024 года застройщики при реализации крупных проектов долевого строительства (например, многоквартирные дома и объекты необходимые для их инфраструктуры, которые строятся с привлечением средств дольщиков) должны будут использовать технологии информационного моделирования (BIM) при проектировании и строительстве. Для этого необходимо будет создавать новые IT- платформы, которые будут входит в экосистему застройщика.

3 Перспективы развития ипотечного банковского кредитования в условиях формирования экосистем

В настоящее время рынок ипотечного жилищного кредитования стабильно развивается, в том числе за счет поддержки со стороны государства, например, путем субсидирования процентных ставок, благодаря чему ипотечное кредитование становится более доступным для населения с низким уровнем дохода. Существует ряд проблем, которые негативно влияют на развитие рынка ипотечного кредитования. Кратко их охарактеризуем.

Низкая платежеспособность населения. Данная проблема является одной из самых важных, так как именно она в основном препятствует развитию рынка ипотечного кредитования. В России более 60% населения нуждаются в улучшении жилищных условий, но лишь единицы из них могут самостоятельно приобрести жильё. Согласно данным статистики примерно 1% населения может позволить себе приобрести жилую недвижимость самостоятельно, не прибегая к заемным средствам. Для остальной части населения могло бы стать выходом ипотечное кредитование, но на данный момент взять такой кредит под силу очень немногим по причине низкого уровня дохода. В связи с этим многие люди продолжают снимать жилье или проживать в неблагоустроенных квартирах и домах.

Решение проблемы возможно путем повышения благосостояния населения, что затруднительно реализовать за короткий период времени.

Формирование доходов населения через «серые» схемы. Часть населения работает неофициально, что приводит к невозможности подтвердить свои доходы при оформлении ипотечного кредита.

Вследствие этого банки не одобряют ипотечные кредиты или применяют повышенные размеры процентных ставок для заемщиков, чьи доходы были не подтверждены.

Самозанятому населению, желающему взять ипотечный кредит, стоит перейти на специальный налоговый режим, что позволит подтвердить свои доходы. Банкам же стоит реализовать возможности определения трудоспособности клиентов на основании банковских выписок о регулярном поступлении денежных средств на счет за год или более, и на основе этих данных рассчитать среднемесячный доход заемщика.

Уровень инфляции. Уровень инфляции снижается, но он не достиг такого значения, чтобы банки смогли значительно снизить процентные ставки без потерь части дохода. Уровень инфляции в России на конец декабря 2023 составил 7,4 %, что существенно выше по сравнению с большинством развитых стран. Например, в Великобритании он составляет 1,5 %, в Германии - 1,1 %, в Соединенных Штатах Америки — 1,8 %. Задача снижения инфляции является одной из основных для российского правительства. Но решить её в данный момент не предоставляется возможным.

Величина процентных ставок. Несмотря на то, что появились льготные ипотечные программы ставки по ипотечным кредитам остаются достаточно высокими по сравнению со ставками по ипотечным кредитам в зарубежных банках. Также процентная ставка не во всех банках может оставаться стабильной и может увеличиваться за счет инфляции или за счет других факторов.

Таким образом, можно констатировать, что ипотечное кредитование на данный момент не является достаточно эффективным инструментом решения проблемы приобретения жилья у широких слоев населения. В развитых странах, в которых уровень инфляции низок, ипотечное кредитование гораздо более доступно, нежели в России.

Нестабильная экономическая ситуация. От того, какая экономическая ситуация сложилась в стране, зависит, например, уровень доходов населения, проценты по кредитам, ключевая ставка Центрального Банка и др.

Ипотечный кредит – это долгосрочный кредит, измеряющийся не годами или месяцами, а десятилетиями. Кредитные организации, предоставляющие гражданам ипотечные займы, вкладывают свои деньги на срок в среднем от 10 до 20 лет. Чтобы быть способными предложить столь длительные проекты, банкам требуется некая гарантия экономической стабильности. Да и заемщики хотят быть уверенными, что смогут выплачивать кредит в течение длительного периода времени. Экономика нашей страны во многом зависит от общемировых цен на ресурсы и от экономической ситуации в мире в целом. Сегодня доходы нашего государства и каждого отдельного гражданина нестабильны и подвергаются резким изменениям в условиях кризиса и введения или снятия санкций.

Неразвитость рынка ипотечных ценных бумаг и рефинансирования – относительно новые явления в нашей экономике. Объем совершаемых на нем операций постоянно растет. Однако в сегодняшних условиях банки имеют «короткие» деньги – это или вклады на период до года, или счета юридических и физических лиц до востребования.

Возможностью привлечения банками финансовых ресурсов на длительный период времени может послужить секьюритизация ипотечных кредитных портфелей посредством выпуска ипотечных ценных бумаг. В этом случае кредитные организации смогут получить источники финансирования на длительный срок, а покупатели таких ценных бумаг смогут совершать операции с ними на вторичном рынке.

Проблемы, связанные с миграцией населения из малых и средних городов в крупные. Займы на строительство или покупку жилья получают все большее распространение, но далеко не во всех регионах. До сих пор наблюдается существенная разница в уровне жизни в крупных экономических центрах страны по сравнению с отдаленными и менее развитыми районами страны. В результате население устремляется в более

развитые города, что способствует повышению спроса на недвижимость в них и, соответственно, росту цен.

Выравнивание доходов и выделение целевых средств на жилье в менее развитых регионах страны могло бы привести к снижению стоимости жилья, что положительно сказалось бы на расширении ипотечного кредитования.

Монополизация рынка недвижимости. Компаний, занимающихся строительством домов, не так и много, в связи с чем между компаниями практически отсутствует конкуренция, поэтому застройщики могут позволить себе удерживать цены на недвижимость на довольно высоком уровне, что приводит к фактической монополизации рынка недвижимости.

Рост стоимости недвижимости ввиду введения эскроу-счета. До 2020 года застройщики могли использовать денежные средства дольщиков для строительства домов. Но с появлением закона об обязательном использовании системы эскроу-счетов строительные компании вынуждены брать кредиты в банках, проценты по которым закладываются в стоимость недвижимости. С 2021 года банки реализуют программы по проектному финансированию, но, как правило, финансирование получают лишь надежные крупные застройщики.

Представляется, что для более мелких строительных компаний возможно снижение процентных ставок по кредитам при наличии гарантий со стороны государства либо фондов поддержки среднего и малого бизнесов.

Несмотря на все положительные аспекты реализуемых льготных ипотечных программ, существуют следующие проблемы:

- необоснованный рост цен на недвижимость;
- тенденция к росту некачественных кредитных портфелей;
- снижение продажи квартир в новостройках.

Государство поддерживает первичный рынок недвижимости путем предоставления субсидирования ипотечных кредитов. Однако упомянутые выше проблемы на рынке ипотечного кредитования привели к тому, что

существенно выросла стоимость квадратного метра не только первичного, но и вторичного жилья. Удорожание стоимости жилья на вторичном рынке также не способствует желанию граждан брать ипотечные кредиты. К тому же построенные, но не проданные застройщиком объекты после сдачи в эксплуатацию становятся вторичным рынком. Это снижает их первоначальную стоимость и становится невыгодным для застройщиков. Для решения данной проблемы застройщики начали предлагать покупку квартир без первоначального взноса при одновременном привлечении льготной программы ипотечного кредитования. Данное предложение может быть доступно слабо обеспеченным слоям населения, однако впоследствии может привести к росту объемов просроченных ипотечных кредитов, так как в случае проблем с источниками доходов клиенты-заемщики не смогут выплачивать платежи по ипотечному кредиту. Большинство специалистов в сфере ипотечного кредитования считает, что данную практику необходимо прекратить и вернуться, например, к системе предложения скидок для первых покупателей и т.д. [14].

Следует также назвать проблемы, с которыми сталкиваются заемщики:

- высокий первоначальный взнос, который составляет не менее 10-20% от суммы кредита. Чаще всего необходимость внесения первоначального взноса является преградой к тому, чтобы оформить ипотеку, так как для многих семей накопить 400-600 тыс. руб. не представляется возможным в связи с низкой заработной платой;

- высокие требования при оформлении ипотечного кредита – необходимо иметь идеальную кредитную историю, стаж работы от 3 месяцев на текущей работе, доход не менее 35-40 тыс. руб. и т.д;

- заемщик может потерять определенную денежную сумму, потраченную на подготовку документов, так как существует риск того, что банк может отказать в выдаче ипотечного кредита на определённых условиях, или банк одобрит сумму меньше необходимой;

– заемщикам приходится оплачивать дорогостоящие услуги риелтора или ипотечного брокера для того, чтобы обезопасить себя от недобросовестных продавцов [12].

В таблице 27 систематизированы выявленные автором основные проблемы ипотечного кредитования в современной экономике, представлены возможные варианты устранения данных проблем и показан предполагаемый положительный эффект в случае устранения выявленных проблем.

Таблица 27 – Проблемы функционирования российских банков на рынке ипотечных кредитов, способы их устранения и предполагаемый положительный эффект¹

Проблемы ипотечного кредитования	Способы устранения проблем	Предполагаемый положительный эффект
Низкая платежеспособность населения	- создание механизма социальной защиты заемщиков от неправомерных действий кредиторов и их социальной адаптации в случае невозможности погашения кредита; - проведение мероприятий по повышению финансовой грамотности населения	- повышение платежеспособности населения; - более грамотное распоряжение населением своими денежными средствами; - увеличение интереса граждан к банковским продуктам
Формирование доходов населения через «серые» схемы	- переход населения на специальный налоговый режим, для самозанятых - «налог на профессиональный доход»; - реализация банками системы определения трудоспособности клиентов на основании банковских выписок о регулярном поступлении денежных средств на счет за год или более, и на основе этих данных расчет среднемесячного дохода заемщика	- увеличение процента одобрения заявок по ипотечному кредиту; - повышение возможности рассчитать доход населения

¹ Составлено автором по: [4, 21, 22, 26, 32, 33, 34, 41, 45, 52, 54, 56].

Продолжение таблицы 27

Проблемы ипотечного кредитования	Способы устранения проблем	Предполагаемый положительный эффект
Уровень инфляции	- поддержание инфляции на одном уровне; - разработка мер по снижению уровня инфляции	- снижение уровня инфляции; - уменьшение ставки по ипотечному кредиту
Величина процентных ставок	- снижение ключевой ставки ЦБ; - создание и разработка мер, направленных против роста ключевой ставки ЦБ	- повышение доступности ипотечного кредита; - снижение процентной ставки по ипотечному кредиту
Нестабильная экономическая ситуация	- стабилизация экономической ситуации в стране; - увеличение уровня благосостояния населения; - разработка новых льготных программ по ипотечному кредитованию; - стабилизация курса рубля	- развитие экономики, повышение ее эффективности; - повышение уровня благосостояния населения; - формирование здоровой кредитной активности заемщиков; - снижение процентных ставок по ипотечному кредиту; - рост доступности покупки жилья
Неразвитость рынка ипотечных ценных бумаг и рефинансирования	- секьюритизация ипотечных кредитных портфелей	- увеличение объемов и повышение качества розничного кредитного портфеля; - для держателей ипотечных ценных бумаг возможность продать данные ценные бумаги в любой момент
Проблемы, связанные с миграцией населения из малых и средних городов в крупные	- выравнивание уровня дохода в разных населенных пунктах; - выделение целевых средств на жилье в менее развитые регионы страны; - внедрение новых ипотечных продуктов, направленных на максимальное удовлетворение потребностей населения, проживающего в малонаселенных пунктах	- снижение стоимости недвижимости; - рост благосостояния населения в менее развитых регионах страны; - увеличение доступности ипотечного кредитования; - развитие слаборазвитых регионов страны
Монополизация рынка недвижимости	- стимулирование застройщиков путем использования возможностей налогообложения; - создание условий для выхода на рынок недвижимости новых или развитие малых строительных компаний	- увеличение количества строительных компаний; - увеличение конкуренции на рынке недвижимости; - снижение стоимости жилья

Окончание таблицы 27

Проблемы ипотечного кредитования	Способы устранения проблем	Предполагаемый положительный эффект
Рост стоимости недвижимости ввиду введения эскроу-счетов	- снижение процентных ставок по ипотечному кредиту; - переход на систему проектного финансирования жилищного строительства с привлечением средств через счета эскроу для малых застройщиков	- снижение стоимости недвижимости; - увеличение конкуренции между строительными компаниями; - увеличение темпов экономического роста
Проблемы, с которыми сталкиваются заемщики: - высокий первоначальный взнос; - высокие требования при оформлении ипотечного кредита; - дорогостоящие услуги риэлтора.	- снижение уровня первоначального взноса; - доработка и разработка новых ипотечных программ с государственной поддержкой с более низким первоначальным взносом; - упрощение процедуры оформления ипотечного кредита	- повышение доступности ипотечного кредита для населения с низким уровнем дохода

Таким образом, рассмотренные проблемы оказывают существенное влияние на эффективность функционирования рынка ипотечного кредитования.

На сегодняшний день имеется ряд проблем, требующих решения:

- формирование доходов населения через «серые» схемы;
- низкая платежеспособность населения;
- миграция населения из малых и средних городов в крупные;
- монополизация рынка недвижимости;

- рост стоимости недвижимости ввиду введения эскроу-счетов и связанные с этим проблемы заемщиков.

Таблица 28 – Проблемы развития системы ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк», пути их решения и ожидаемые результаты¹

Проблема	Пути решения	Ожидаемые результаты
Высокий уровень первоначального взноса по ипотечным кредитам <i>Недостаток денежных средств для первоначального взноса</i>	<i>Разработка ипотечного продукта «Аренда недвижимости с правом выкупа»</i> - реализация государственных программ субсидирования первоначального взноса - разработка и внедрение отдельными банками собственной ипотечной программы без первоначального взноса.	- расширение возможностей получения ипотечных кредитов с уменьшенной суммой первоначального взноса; - увеличение спроса на ипотечные кредиты, так как снижается входной барьер для покупки собственной квартиры.
Невозможность выбора способа погашения кредита (в большинстве банков)	-внедрение дифференцированного способа погашения.	- привлечение заемщиков, заинтересованных в меньшей переплате по кредиту, которые уверены в своих возможностях делать крупные выплаты в самом начале платежного периода.

Автор выпускной квалификационной работы предлагает банку в рамках своей экосистемы сформировать дочернюю компанию (риэлторское агентство), которая будет заниматься покупкой недвижимости для дальнейшей реализации по программе *«Аренда недвижимости с правом выкупа»*.

Суть данной программы заключается в том, что клиент арендует жилое помещение у дочерней организации и в дальнейшем приобретает данное жилье по программе ипотечного кредитования банка.

В таблице 29 представлены основные характеристики предлагаемого продукта.

Таблица 28 – Характеристики программы «Аренда недвижимости с правом выкупа»¹

Показатель	Описание
Цель программы	аренда квартиры с последующим выкупом по ипотечному кредиту
Валюта	Рубли РФ
Срок	аренда квартиры 3 года, дальнейшее приобретение квартиры в кредит до 30 лет
Первоначальный взнос от стоимости квартиры для расчета стоимости аренды	20 %
Структура платежа	- расчетная ежемесячная стоимость аренды от суммы первоначального взноса; - ежемесячная сумма вознаграждения компании; - дополнительный взнос
Обеспечение по программе	не требуется
Обязательные условия	- страхование недвижимости; - переход на зарплатный проект банка дочерней организации
Условия досрочного расторжения	- 50 % от суммы, накопленной от части первоначального взноса, взимается в пользу компании

Этапы реализации предлагаемой программы представлены на рисунке 10.



Рисунок 10 – Этапы оформления программы «Аренда недвижимости с правом выкупа»²

¹ Составлено автором по: [63, 64, 65]

² Там же

Этап 1 – подбор и покупка жилья. На данном этапе дочерняя организация подбирает наиболее надежных застройщиков для покупки жилья по оптовым ценам в разных районах города, договаривается с ними о внутренней отделке и о возможных скидках для компании. Возможный вариант развития — это покупка целого многоквартирного дома для дальнейшей реализации аренды с правом выкупа.

Этап 2 – подбор клиента. Дочерняя организация находит заинтересованное лицо, подходящее под критерии надежного заемщика (но с более лояльными требованиями нежели к кредиторам), проверяет его и выясняет, для чего данный клиент собирается снимать жилье (для данной дочерней компании интересны именно те заемщики, которые желают выкупить квартиру в дальнейшем, но сейчас не имеют возможности внести первоначальный взнос).

Этап 3 - заключение договора аренды. Первая часть договора будет стандартная по типу договора аренды, во второй части договора указывается условие о праве выкупа квартиры через банк по ипотечной программе. В данном разделе будет фиксироваться стоимость жилья через три года за вычетом первоначального взноса (по тем условиям, что будут доступны через 3 года, когда срок аренды завершится). Обязательным условием является переход на зарплатный проект банка дочерней организации.

Этап – 4 заключение договора ипотечного кредита. По завершению аренды, при условии выполнения всех обязательств, клиент имеет право заключить договор ипотечного кредита, без внесения первоначального взноса. Если же клиент отказывается, то он освобождает жилое помещение, с правом повторно заключить аналогичный договор, но на другое помещение и в другом районе города.

Этап 5 – завершение сделки. В случае выполнения обязательств по кредитному договору кредит считается погашенным, а ипотека прекращается, о чем делается соответствующая запись в государственном реестре.

Далее рассмотрим пример расчета стоимости аренды жилья по программам, предлагаемым арендаторам со стороны дочерней организации банка (таблица 29).

Таблица 29 – Расчет стоимости арендных платежей на разные типы квартир¹

№	Показатель	Расчетные данные		
		Студия	1- ком кв.	2- ком кв.
1	Стоимость квартиры, руб.	2 500 000,0	3 500 000,0	4 500 000,0
2	Среднегодовой рост стоимости квадратного метра за (2022-2023 год), %	12,4	12,4	12,4
3	Стоимость жилья через 3 года (стр. 1 x стр. 3) + стр. 1	2 810 000,0	3 934 000,0	5 058 000,0
4	Срок аренды, мес.	36,0	36,0	36,0
5	Размер первоначального взноса, %	20,0	20,0	20,0
6	Стоимость первоначального взноса, руб. (стр. 3 x стр. 5)	562 000,0	786 800,0	1 011 600,0
7	Расчетная ежемесячная стоимость аренды (стр.6 / стр.4), руб.	15 611,1	21 855,6	28 100,0
8	Среднегодовой уровень инфляции, %	6,0	6,0	6,0
9	Дополнительный взнос с учетом уровня инфляции 7,5 % (стр.7 x стр.8 / 100 %) / 12, руб.	77,4	108,4	139,3
10	Среднегодовой уровень ключевой ставки, %	10,4	10,4	10,4
11	Дополнительный взнос исходя из стоимости аренды, скорректированной на размер ключевой ставки, % (стр.7 x стр.10 / 100 %) / 12, руб.	135,0	189,1	243,1
12	Общая сумма вознаграждения компании, предоставляющей жилье в аренду (с учетом средневзвешенной ставки по действующим ипотечным кредитам без учета льготных программ в размере 15,6 % годовых) за 3 года [(стр. 6 x 15,6 % / 100 %) x 3], руб.	263 016,0	368 222,4	473 428,8

¹ Составлено автором по: [63, 64, 65]

13	Ежемесячная сумма вознаграждения компании, предоставляющей жилье в аренду (стр. 12 / 36 мес.), руб.	7 306,0	10 228,4	13 150,8
14	Итого полная ежемесячная стоимость аренды квартиры-студии (стр.7 +стр.9 + стр.11 + стр. 13), руб.	23 129,6	32 381,4	41 633,2

Основной категорией потребителей данного продукта будет являться население – экономически активные граждане, трудоспособные, имеющие доходы и готовые зарабатывать, но в силу определенных обстоятельств не имеющие возможности купить жилье за счет личных либо заемных средств.

Оплата производится равными долями в течение срока аренды. Платеж делится на части, одна из которых идет в счет аренды за жилье (строка 9, 11, 12) коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором, вторая часть в счет выкупа квартиры (строка 7). В данном случае клиент не только обеспечен временным жильем, но и также имеет возможность данное временное жилье перевести в статус личной собственности.

Рассмотрим пример расчета на основе квартиры – студии. Данный вариант жилья подойдет для одиноких граждан, стремящихся обеспечить себя надёжным местом жительства, но не сформировавших семью. Имея доход в размере 40 тыс.руб. клиент сможет обратиться к надежному арендодателю в лице дочерней организации банка, а также обеспечить себя стабильным местом проживания по оптимальной стоимости. По договору можно снимать квартиру с сожителем, при этом его необходимо будет прописать в договоре аренды (как сожителя). В этом случае доход будет суммироваться, что даст возможность дешевле снимать арендованную квартиру - студию, а также можно будет откладывать некоторую сумму денежных средств (на непредвиденные расходы, для дальнейшего ремонта и т.д). При этом право приобретения в дальнейшем данной квартиры будет только у того, кто заключил договор аренды изначально.

Более востребованными вариантами жилья являются 1-комнатные и 2-комнатные квартиры, которые подойдут уже сформировавшимся семьям из 2-х и более человек, имеющих относительно неплохие доходы (не являющихся малоимущими), но одновременно не настолько состоятельных, чтобы позволить снимать жилье с параллельным накоплением первоначального взноса. Также подойдет людям с неофициальными доходами, которые не могут получить одобрение банка, но за счёт стабильной оплаты арендных платежей смогут подтвердить свое благосостояние.

Проанализировав таблицу, можно сделать вывод о том, что данный продукт обладает как преимуществами, так и недостатками для клиентов.

Преимущества:

- отсутствие необходимости предоставления справки о доходах;
- отсутствие первоначального взноса;
- фиксация цены на квартиру и платежи по аренде на 3 года и закрепление их в договоре;
- направление части ежемесячной оплаты в счет формирования первоначального взноса;
- лояльный подход к выбору арендаторов;
- возможность проверить удобство и качество приобретаемого жилья и оценить окружающую инфраструктуру района проживания.

Недостатки:

- при отказе от заключения ипотечного кредита по истечении срока аренды или при досрочном расторжении договора аренды сумма, направленная на формирование первоначального взноса в размере 50% от суммы, не возвращается клиенту;
- при возникновении финансовых проблем, не решаемых после оторочки платежей, организация может выселить проживающих из квартиры.

Следует отметить положительные и отрицательные стороны программы для дочерней организации, и, как следствие, для банка.

Положительные аспекты:

- формирование надежной базы клиентов-заемщиков для банка;
- новый источник формирования активов банка.

Отрицательные аспекты:

- риски, связанные с упущенной выгодой, в связи с ростом стоимости жилья через 3 года;
- риски, связанные качеством жилья после сдачи квартиры в аренду (получение квартиры в неудовлетворительном состоянии);
- риски, связанные с неплатежеспособностью клиента и д.р.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что предлагаемый продукт в определенной степени будет решать проблемы обеспеченности жильем населения, нераспроданности квартир в новостройках, проблемы, связанные с формированием рынка «серой аренды».

Таблица 30 - Сравнительная характеристика этапов оформления сделки по ипотечному кредиту¹

Этапы	Самостоятельно (до 18 дней)	ДомКлик (до 6 дней)
1. Выписка из Росреестра	(5-15 дней) Клиент самостоятельно собирает все справки, заказывает выписку из ЕГРН. Обращается к юристу для проверки рисков.	(до 3 дней) За клиента все эти действия делают менеджеры.
2. Договор купли-продажи	(3 часа) Самостоятельно находит шаблон договора купли-продажи и подгонят под условия своей сделки.	(на сделке) Составляется уникальный договор со всеми условиями клиента.
3. Безопасный расчет	(1-2 дня) Выбирается безопасное и удобное место для проведения сделки.	(на сделке) Сделка проводится в Сбербанке. Средства размещаются на специальном счете.

¹ Составлено автором по: [63, 65].

4. Регистрация собственности	(10 дней) Самостоятельно завершаются все действия с регистрацией собственности.	(5 дней) Все действия, связанные с регистрацией, сопровождаются менеджерами без участия клиента. Все документы отправляются по электронной почте клиенту.
5. Перевод средств продавцу	(5 дней) Клиент передает банку документы о регистрации перехода права собственности, и менеджеры банка анализируют их. После этого продавец может приехать на раскрытие ячейки или аккредитива.	(1 день) Менеджеры отслеживают статус регистрации. Банк перечисляет средства продавцу онлайн.

Переход ипотеки в электронную форму является актуальным и быстроразвивающимся направлением в сфере предоставления банковских услуг, драйвером развития послужила пандемия в 2021 году, когда стало невозможно посещать банк для открытия ипотечного кредита. На сегодняшний день не все банки готовы перейти к такой форме работы с ипотечным жилищным кредитом из-за ряда причин таких, как: недостаточность знаний в области IT – технологий, нехватка кадров, способных работать с электронными ресурсами, недостаток материальных ресурсов для перехода на онлайн-оформление сделок. В основном на электронную систему переходят крупные банки страны такие, как: Сбербанк, ВТБ, Тинькофф и другие.

Примером удачного введения технологии по онлайн-оформлению ипотечного кредита служит сервис «ДомКлик» – портал недвижимости, занимающий особое место в экосистеме Сбербанка. На сайте ДомКлик приводится сравнение проведения обычной стандартной сделки и сделки при помощи сервиса, при оформлении сделки по ипотечному жилищному кредитованию (таблица 30).

Таким образом, по результатам изложенного в таблице 16 можно сделать вывод о том, что перспективы развития данной услуги очень высоки,

так как она будет нести ряд преимуществ не только для банков, но также и для клиентов и партнеров:

- снижение затрат на обслуживание ипотечных жилищных кредитов, за счет того, что из процесса кредитования исключается ряд посредников;

- значительное сокращение времени для оформления сделки по ипотечному кредиту. Это происходит благодаря тому, что клиенту не нужно самостоятельно собирать все необходимые справки, а также проводить время в специализированных учреждениях (МФЦ, Росреестра и другое). Фактором уменьшения времени также служит то, что сбор и проверка всех документов проводится специалистами;

- уменьшение издержек на обработку заявки и снятие части нагрузки с менеджеров. Для застройщиков – улучшение клиентского сервиса, а также ускорение цикла сделки. Клиенты, в свою очередь, получают удобный сервис, экономят свое время, сокращается время на составление договора;

- повышение безопасности и прозрачности проведения сделок, что исключает риски мошенничества и ошибок, ведущих к судебным процессам;

- снижение ставок по ипотечным кредитам ввиду перехода на дистанционную форму оформления.

Несмотря на все положительные моменты, есть ряд проблем, связанных с переходом на дистанционное оформление ипотечного кредита.

Малое количество банков, предоставляющих услугу дистанционного оформления ипотеки. В основном – это крупные банки, у которых уже выработался опыт в работе с дистанционными технологиями.

Решением данной проблемы может служить более активное внедрение цифровых технологий и электронных сервисов.

Предпочтение многих клиентов стандартным процедурам оформления ипотечного кредита. Это связано с тем, что они хотят лично увидеть приобретаемый объект, оценить качество инфраструктуры, хотят очно общаться с менеджером.

Увеличить долю клиентов, оформляющих сделки онлайн, можно при помощи объяснения, как работает такая система оформления, в чем ее преимущества перед стандартным заключением.

Незначительное количество менеджеров, способных работать с онлайн-технологиями. Повышение квалификации своих работников – это задача каждого банка, поэтому именно банкам следует проводить обучение в сфере цифровых технологий.

Проблема потери рабочих мест при переходе на цифровые технологии. В связи с развитием цифровых технологий, в том числе связанных с ипотекой, могут сокращаться рабочие места.

В этом случае задача банка – переобучение персонала новым востребованным профессиям, в том числе связанным ИТ - технологиями.

Автором работы были выявлены и систематизированы проблемы ипотечного кредитования в условиях развития экосистем, показаны возможные варианты их устранения и определен положительный эффект в случае их устранения (таблица 31).

Таблица 31 – Проблемы развития ипотечных банковских программ в условиях формирования экосистем для работы с клиентами, способы их устранения и предполагаемый положительный эффект¹

Проблемы ипотечного кредитования	Способы устранения проблем	Предполагаемый положительный эффект
Малое количество банков, предоставляющих услугу дистанционного оформления ипотеки	- более активное внедрение цифровых технологий и электронных сервисов; - повышение узнаваемости бренда, путем рекламы	- увеличение количества банков, предоставляющих услугу по дистанционному оформлению ипотечного кредита; - расширение клиентской базы
Предпочтение многих клиентов стандартным процедурам оформления ипотечного кредита	- разъяснение клиентам, как работает электронная система оформления ипотечного кредита; - демонстрация преимуществ электронной сделки перед стандартной	- увеличение количества сделок свершенных через онлайн технологии; - уменьшение издержек на обработку заявки; - снятие части нагрузки с менеджеров

¹ Составлено автором по: [10, 13, 18, 19, 22, 27, 42, 47, 53, 55, 58].

Незначительное количество менеджеров, способных работать с онлайн-технологиями	- повышение квалификации работников путем проведения обучения в сфере цифровых технологий; - привлечение новых сотрудников, обученных работать с онлайн-технологиями	- сокращение времени оформления следки; - повышение безопасности и прозрачности проведения сделок; - улучшение клиентского сервиса; - ускорение рассмотрения заявок по ипотечному кредиту
Проблема потери рабочих мест при переходе на цифровые технологии	- переобучение персонала новым востребованным профессиям; - перевод сотрудников на другие должности	- увеличение количества квалифицированных работников; - создание новых ИТ – отделов; - рост количества обработанных заявок за день

Внедрение ипотечного кредита в сфере формирования экосистемы банка стало непрерывным и неизбежным процессом. Самым принципиальным последствием внедрения цифровой ипотеки будет облегчение работы ипотечных менеджеров, которые будут освобождены от технической работы, с одновременным увеличением ответственности руководителей за принимаемые решения.

В связи сложившейся ситуации в стране возникают проблемы, влияющие на рынок ипотечного кредитования в целом, такие, как:

- снижение выдачи ипотечных кредитов ввиду высоких ставок и снижения реальных доходов населения;
- рост стоимости жилья, так как цена строительных материалов имеет тенденцию к увеличению;
- рост недоверия населения к подсанкционным банкам, что приводит к оттоку клиентов;
- возможное приостановление и замораживание строительства домов ввиду того, что по системе эскроу-счетов застройщики получают денежные средства после сдачи дома, у застройщиков может не хватить денежных средств на осуществление строительства.

Полноценного решения данных проблем еще не появилось, но уже предпринимаются некоторые меры по поддержке населения, банков и застройщиков. Например, введение ипотечной программы для IT специалистов и ипотеки для иностранных граждан. Введены кредитные каникулы по ипотечным кредитам.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной работе была рассмотрена теория и практика ипотечного кредитования в условиях построения банковской экосистемы, выявлены перспективы развития клиенториентированных ипотечных банковских программ.

По результатам исследования в первой главе можно сделать следующие выводы.

Ипотечный кредит – это форма предоставления долгосрочного кредита физическим или юридическим лицам на приобретение или строительство жилья, под залог приобретаемой недвижимости.

Выявлены основные функции ипотечного кредитования: стимулирование оборота ссудного капитала; перераспределение ссудного капитала; социальная функция (решение обеспеченности жилья); формирование многоуровневого фиктивного капитала; привлечение инвестиций в сферу материального производства; экономия издержек обращения ссудного капитала.

Показаны отличительные особенности ипотечного кредитования, к ним относятся: длительный срок, низкие процентные ставки, первоначальный взнос, низкие риски невыплаты заемщиком данного вида кредита, обязательность обеспечения залогом.

Рассмотрена роль ипотечного кредитования в роли реализации мер государственной поддержки для различных сфер экономики.

Изучены основные требования к ипотечному кредиту такие, как: срок, процентная ставка, залог и первоначальный взнос и другое.

Дана уточненная автором классификация видов ипотечного кредитования.

Обоснована необходимость и целесообразность построения экосистем банков.

Сформулировано авторское определение банковской экосистемы — *это объединение различных сервисов, построенных вокруг банка путем создания цифровых платформ, привлечения партнеров в созданные дочерние компании либо же приобретения готовых компаний и переименование их под один бренд.*

Определены основные факторы, способствующие появлению банковских экосистем, а также рассмотрены подходы к управлению банками такие, как: классический, цифровой и экосистемный.

Рассмотрена теоретическая составляющая банковских экосистем, в частности, модели формирования, стратегии создания, этапы взаимодействия экосистем с партнерами, регулирование деятельности экосистем Центральным банком.

Выявлены основные этапы процесса ипотечного кредитования. Со стороны банка процесс включает следующие этапы: предварительная классификация и оформление предварительного заявления; сбор и проверка информации о заемщике; заполнение заявления - анкеты на ипотечный кредит; оценка вероятности погашения кредита, принятие решения о предоставлении кредита; заключение кредитной сделки; обслуживание кредита; закрытие кредитной сделки. Со стороны заемщика процесс кредитования происходит по таким этапам, как: подбор объекта недвижимости; оценка стоимости недвижимости; выбор банка и ипотечной программы; сбор документов и подача заявки; заключение кредитного договора; регистрация сделки и оформления жилья; оформление страховки; обслуживание выданного ипотечного кредита; закрытие кредитной сделки.

Данные второй главы показывают, что количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечный жилищный кредит, снижается.

Рассмотрены способы досрочного погашения ипотечного кредита. На первом месте оказались средства самого заемщика, на втором- отступные, на третьем – государственные субсидии.

Выявлено, что в структуре выданных ипотечных кредитов доля льготных ипотечных программ растет, население предпочитает в большей мере программу «Льготная ипотека», чуть менее востребована «Семейная ипотека».

Изучение деятельности ПАО «Сбербанк» на рынке ипотечного кредитования показало, что банк занимает лидирующее место среди своих конкурентов, а также оказывает значительное влияние на рынок жилищного строительства и благосостояние граждан в предоставлении приемлемых и доступных ипотечных программ.

Следует отметить, что введение ипотечного кредитования с договором долевого участия оказывает положительное влияние на рынок ипотечных жилищных кредитов.

Изучен процесс взаимодействия застройщиков и банков, выявлены преимущества и недостатки для каждой из сторон.

Автором данной работы предложен новый вариант продукта на рынке ипотечного кредитования в рамках формирования экосистемы банка.

Изучены проблемы ипотечного кредитования в условиях формирования банковских экосистем такие, как: малое количество банков, предоставляющих услугу дистанционного оформления ипотеки; предпочтение многих клиентов стандартных процедур оформления ипотечного кредита; незначительное количество менеджеров, способных работать с онлайн-технологиями; проблема потери рабочих мест при переходе на цифровые технологии.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/. (дата обращения: 25.04.2024).
2. Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 (ред. от 08.05.2002) «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25763/. (дата обращения: 25.04.2024).
3. Алиев Б. Х. Деньги, кредит, банки: учеб. пособие / Б.Х. Алиев, С.К. Идрисова, Д.А. Рабаданова. — М.: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2019. — 288 с. - ISBN № 978-5-9558-0356-2. - Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/935526> (дата обращения: 13.01.2024).
4. Аракелян Н. Ф. Состояние российской системы ипотечного кредитования / Аракелян Н.Ф., Караваева Ю.С. // Вестник евразийской науки. - 2019. - №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sostoyanie-rossiyskoy-sistemy-ipotechnogo-kreditovaniya> (дата обращения: 13.01.2024).
5. Артемова А. А. Формирование экосистем банков в условиях цифровизации / А. А. Артемова, Е. С. Матерова // Актуальные проблемы науки и образования в условиях современных вызовов: Сборник материалов XVI Международной научно-практической конференции., Москва, 24 ноября 2023 года. — Санкт-Петербург: Печатный цех, 2023. — С. 258-264. — DOI 10.34755/IROK.2023.58.45.006. — EDN № DZLHGM. Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=49913631> (дата обращения: 30.03.2024). — Режим доступа: по подписке.
6. Банковское дело: учебник / О. И. Лаврушин, Н. Е. Бровкина, Н. И. Валенцева [и др.]; под ред. О. И. Лаврушина. — М.: КноРус, 2019. — 800 с. — ISBN 978-5-406-05991-3 Текст: электронный. — URL: <https://book.ru/book/925842> (дата обращения: 13.01.2024).

7. Баронин С. А. Ипотечное кредитование жилищного строительства: учебное пособие / под общ. ред. С. А. Баронина, В. С. Казейкина. - М.: ИНФРА-М, 2019 - 189 с. - (Высшее Образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-006823-7. - Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/951302> (дата обращения: 05.05.2024).
8. Белотелова Н. П. Деньги. Кредит. Банки: учебник / Н. П. Белотелова, Ж. С. Белотелова. - 8-е изд., перераб. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2023. - 380 с. - ISBN 978-5-394-05440-2. - Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/2082506> (дата обращения: 13.05.2024). – Режим доступа: по подписке.
9. Бобошко Д. Ю. Анализ становления и перспектив развития банковских экосистем в российской Федерации / Д. Ю. Бобошко, Д. М. Трейстарь // Инновационное развитие экономики. – 2023. – N 3(75). – С. 111-121. – DOI 10.51832/2223798420233111. – EDN EKYEJL. Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=54524807> (дата обращения: 13.04.2024). – Режим доступа: по подписке.
10. Борисенко В. С. Проблемы и перспективы развития банковского обслуживания российских предприятий в условиях цифровой экономики // Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. – 2020. – Т. 22. - № 2(12). – С. 21-25. – EDN JWYJSZ. - Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=41587696/> (дата обращения: 25.03.2024). – Режим доступа: по подписке.
11. Боровкова В. А. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата / В. А. Боровкова, В. А. Боровкова, О. Е. Пирогова. — М.: Издательство «Юрайт», 2020. — 417 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-03352-6. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/432947> (дата обращения: 09.04.2024).
12. Бруйка А. С. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / А. С. Бруйка, Е. А. Кричевец // Вектор экономики. –

2023. – № 2(80). – EDN FZFFZGT. Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=50379283> (дата обращения: 09.05.2024). – Режим доступа: по подписке.

13. Варламова Т. П. Система ипотечного жилищного кредитования в России: формирование и перспективы развития // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. - 2019. - №5 (74). Текст: электронный. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistema-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-rossii-formirovanie-i-perspektivy-razvitiya>. (дата обращения: 12.05.2024).

14. Гималетдинова Э. Р. Современное состояние, проблемы и перспективы развития рынка жилой недвижимости РФ / Э. Р. Гималетдинова, Г. С. Хуснутдинова // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. – 2023. – № 2(44). – С. 64-71. – DOI 10.17122/2541-8904-2023-2-44-64-71. – EDN WSXFJK. Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=54326415> (дата обращения: 12.05.2024). – Режим доступа: по подписке.

15. Глотова Н. И. Проектное финансирование жилищного строительства в России: результаты и перспективы // Экономика. Профессия. Бизнес. – 2022. – № 1. – С. 30-38. – DOI 10.14258/epb202204. – EDN JCKYPI. - Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=44898007> (дата обращения: 22.05.2024). – Режим доступа: по подписке.

16. Гояева М. З. Ипотечное кредитование в России // Тенденции развития науки и образования. – 2022. – № 69-3. – С. 30-33. – DOI 10.18411/lj-01-2022-93. – EDN AVGILA. Текст: электронный. - URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=44668563> (дата обращения: 18.05.2024). – Режим доступа: по подписке.

17. Давиденко Ю. В. Договор участия в долевом строительстве // Молодежь и системная модернизация страны : сборник научных статей 5-й Международной научной конференции студентов и молодых ученых: в 6 томах, Курск, 19–20 мая 2021 года. Том 3. – Курск: Юго-Западный

государственный университет, 2021. – С. 61-63. – EDN KPJDMO. Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=42980266> (дата обращения: 12.05.2024). – Режим доступа: по подписке.

18. Дмитриева Г. С. Счета эскроу в банковской деятельности // Актуальные проблемы экономики и управления. – 2020. – № 2(22). – С. 11-15. – EDN DCVUBZ. Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=38470914> (дата обращения: 12.05.2024). – Режим доступа: по подписке.

19. Добролежа Е. В. Цифровая ипотека и маркетплейсы как инструменты повышения доступности жилья / Е. В. Добролежа, А. В. Ионов // Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. – 2020. – Т. 22. - № 2(12). – С. 52-56. – EDN AJOQYP. Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=41587701> (дата обращения: 20.05.2024). – Режим доступа: по подписке.

20. Дятлов Д. В. Ипотечный кредит: понятие, виды, классификация / Д. В. Дятлов, М. В. Антонова // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. – 2012. – № 2(42). – С. 240-245. – EDN PBWHEZ. Текст: электронный. - URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=17906915> (дата обращения: 12.05.2024). – Режим доступа: по подписке.

21. Желтякова Д. В. Проблемы ипотечного кредитования и пути их решения / Д. В. Желтякова, Л. Е. Зернова // Коммерция и сервис: проблемы и перспективы развития: Сборник материалов по итогам Всероссийского конкурса на лучшую научно-исследовательскую работу студентов, Москва, 17–20 февраля 2021 года. – Москва: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Российский государственный университет имени А.Н. Косыгина (Технологии. Дизайн. Искусство)", 2021. – С. 9-15. – EDN KSZENN. Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=42790355> (дата обращения: 12.05.2024). – Режим доступа: по подписке.

22. Зиниша О. С. Тренды развития банковских экосистем / О. С. Зиниша, Н. А. Волков, А. А. Кучеренко // The Scientific Heritage. – 2023. – № 85-2(85). –

С. 14-17. – EDN SSXGXX. Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=48043127> (дата обращения: 22.05.2024). – Режим доступа: по подписке.

23. Зокиров М. А. Банковская экосистема: необходимость построения в условиях усиления конкуренции в розничном бизнесе // Инновации и инвестиции. - 2020. - № 9. - Текст: электронный. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/bankovskaya-ekosistema-neobhodimost-postroeniya-v-usloviyah-usileniya-konkurentsii-v-roznichnom-biznese> (дата обращения: 22.05.2024).

24. Золотарев Д. А. Ипотечное кредитование в условиях цифровизации банковской деятельности / Д. А. Золотарев, Д. Р. Фархутдинова // Россия в новой цифровой реальности: Материалы III всероссийской научно-практической конференции, Энгельс, 17 мая 2023 года. – Саратов: Общество с ограниченной ответственностью "Амирит", 2023. – С. 83-87. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=54033250/> (дата обращения: 22.05.2024).

25. Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России. Монография – М.: Мир науки, 2023. – Сетевое издание. Текст: электронный - URL: <https://izd-mn.com/PDF/19MNNPM23.pdf> (дата обращения: 22.05.2024).

26. Исаева П. Г. Анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования в российской федерации / Исаева П.Г., Эмирбекова С.Н. // АНИ: экономика и управление. - 2020. - № 3 (28). Текст: электронный - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sovremennogo-sostoyaniya-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossiyskoy-federatsii> (дата обращения: 22.05.2024).

27. Караваева Ю. С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития // Вестник НГИЭИ. - 2019. - № 2 (81). Текст: электронный. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennyy-rynok-ipotechnogo-kreditovaniya-i-problemy-ego-razvitiya> (дата обращения: 22.05.2024).

28. Касьяненко Т. Г. Инвестиционный анализ: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. — М.:

Издательство «Юрайт», 2020. — 560 с. — (Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-9546-6. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/427134> (дата обращения: 22.05.2024).

29. Клюкина М. А. Особенности использования эскроу-счетов по договору участия в долевом строительстве / М. А. Клюкина, Н. Р. Степанова // Российские регионы в фокусе перемен: Сборник докладов XIV Международной конференции, Екатеринбург, 14–16 ноября 2020 года. — Екатеринбург: ООО "Издательство УМЦ УПИ", 2021. — С. 104-106. — EDN QQTUFO. Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=42847991> (дата обращения: 28.05.2024). — Режим доступа: по подписке.

30. Кобец Е. А. Ипотечное кредитование: сущность, виды, программы // Наукосфера. — 2021. — № 5. — С. 58-60. — EDN HACJAR. Текст: электронный. - URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=43066865> (дата обращения: 28.05.2024). — Режим доступа: по подписке.

31. Коновалова М. Е. Трансформация банковской системы в условиях цифровизации // Российская наука: актуальные исследования и разработки: Сборник научных статей XV Всероссийской научно-практической конференции, Самара, 17 марта 2023 года. — Самара: Самарский государственный экономический университет, 2023. — С. 67-69. — DOI 10.46554/Russian.science-2023.03-2-69/71. — EDN XISQJL. Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/2006082> (дата обращения: 28.05.2024). — Режим доступа: по подписке.

32. Корень А. В. Проблемы и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России / Корень А.В., Доброва В.С. // АНИ: экономика и управление. - 2018. - № 1 (18). Текст: электронный. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-i-perspektivy-razvitiya-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii> (дата обращения: 28.05.2024).

33. Котыхова А. Н. Экосистемы в банковской сфере РФ: нездоровая конкуренция и методы ее регулирования / А. Н. Котыхова, О. О. Коваль, А.

В. Цикалова // Гуманитарный научный вестник. – 2023. – № 2. – С. 137-142. – DOI 10.5281/zeNodo.6327286. – EDN ТЕНWSX. Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=48118334> (дата обращения: 04.05.2024). – Режим доступа: по подписке.

34. Кулакова Н. Н. Проблемы и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России в современных экономических условиях/ Кулакова Н.Н., Сусякова О.Н. // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2019. – № 8. – С. 151-159; Текст: электронный. - URL: <https://vaael.ru/ru/article/view?id=214> (дата обращения: 04.05.2024)

35. Ларченко О. В. Ипотечный кредит: особенности получения / О. В. Ларченко, Л. А. Петух // Вектор экономики. – 2023. – № 4(82). – EDN VQIZTN. Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=53864798> (дата обращения: 13.01.2024). – Режим доступа: по подписке.

36. Леонов М. В. Стратегия управления взаимодействием в рамках модели банковской экосистемы // Институциональная трансформация экономики: человек и социум (ИТЭ-ЧС 2022): Материалы VII Международной научной конференции, Томск, 21–23 октября 2022 года. – Томск: Национальный исследовательский Томский государственный университет, 2022. – С. 110-111. – DOI 10.17223/978-5-907442-40-5-2022-76. – EDN GGLTXM. Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=47418463> (дата обращения: 04.05.2024). – Режим доступа: по подписке.

37. Орлова В. А. Банковская экосистема: стратегия её развития в цифровой среде / В. А. Орлова, И. О. Тюрина // Торговля и рынок. – 2023. – № 3(63). – С. 181-187. – EDN RQIJMV. Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=50047878> (дата обращения: 04.05.2024). – Режим доступа: по подписке.

38. Попова И. В. Финансы, денежное обращение и ипотека: Учебное пособие. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2020. - 304 с. (Высшее образование: Бакалавриат) — [www.dx.doi.org/10.12737/6510.ISBN 978-5-16-005604-3](http://www.dx.doi.org/10.12737/6510.ISBN%20978-5-16-005604-3). - Текст: электронный.

- URL: <https://znanium.com/catalog/product/1009040> (дата обращения: 04.05.2024). – Режим доступа: по подписке.

39. Семенюта О. Г. Функции ипотечного кредита / О. Г. Семенюта, К. Р. Осикова // Рыночная экономика и финансово-кредитные отношения: Ученые записки. Том Выпуск 25. – Ростов-на-Дону: Ростовский государственный экономический университет "РИНХ", 2019. – С. 44-47. – EDN NLINOO. Текст: электронный. - URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=44131747> (дата обращения: 04.05.2024). – Режим доступа: по подписке.

40. Середа А. В. Экосистема российских банков, куда развиваться // Тенденции и перспективы развития банковской системы в современных экономических условиях: Материалы III международной научно-практической конференции, Брянск, 23 декабря 2022 года. Том 2. – Брянск: Брянский государственный университет имени академика И.Г. Петровского, 2023. – С. 152-157. – EDN BGCJGT. Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=48126443> (дата обращения: 04.05.2024). – Режим доступа: по подписке.

41. Соколова И. В. Состояние современного рынка ипотечного кредитования и проблемы его развития / И. В. Соколова, Ю. С. Сколотянская, А. Е. Тылик // Colloquium-Journal. – 2020. – № 13-11(37). – С. 127-129. – EDN RGHGIW. Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=38565146> (дата обращения: 14.04.2024). – Режим доступа: по подписке.

42. Солдатенкова И. В. Трансформация российского ипотечного рынка в условиях перехода к цифровой экономике / И. В. Солдатенкова // Актуальные проблемы науки и практики: Гатчинские чтения–2020 : Сборник научных трудов по материалам VI Международной научно-практической конференции, Гатчина, 17–18 мая 2020 года. Том 1. – Гатчина: Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, 2020. – С. 559-562. – EDN NUWJJZ. Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=39282281> (дата обращения: 14.04.2024). – Режим доступа: по подписке.

43. Соловьева Ю. С. Некоторые проблемы, связанные с ипотечным кредитованием в Российской Федерации / Ю. С. Соловьева, С. С. Солодовник, Ю. В. Лысенко // Вестник современных исследований. – 2020. – № 5.3(32). – С. 55-58. – EDN OYMXXC. Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=38556067> (дата обращения: 14.04.2024). – Режим доступа: по подписке.
44. Старовойтов О. Экосистемы. Сложить пазл (пока) не получается? // FiNversia. - 2021. - 21 января. URL: <https://www.finversia.ru/publication/ekosistemy-slozhit-pazl-poka-ne-poluchaetsya-69079> (дата обращения: 14.04.2024).
45. Сухачева В. В. Проблемы ипотечного кредитования в России / Сухачева В.В., Сланов В.П. // ПСЭ. - 2018. - № 4 (64). Текст: электронный. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemny-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii> (дата обращения: 14.04.2024).
46. Тепман Л. Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. — 3-е изд., перераб. и доп. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2018. - 591 с. - ISBN 978-5-238-02633-6. - Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1028532> (дата обращения: 14.05.2024). – Режим доступа: по подписке.
47. Тюрина И. О. Состояние и перспективы развития цифровых экосистем в банковской сфере / И. О. Тюрина, В. А. Орлова // Финансовая экономика: актуальные вопросы развития: сборник трудов IV Международной студенческой научной конференции, Хабаровск, 16 ноября 2022 года. – Хабаровск: Хабаровский государственный университет экономики и права, 2023. – С. 128-132. – EDN OMRAHG. Текст: электронный. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=48115666> (дата обращения: 16.04.2024). – Режим доступа: по подписке.
48. Фархутдинова Д. Р. Количественный и качественный анализ российского рынка ипотечного кредитования / Д. Р. Фархутдинова // Проблемы и

перспективы развития России: молодежный взгляд в будущее: сборник научных статей 4-й Всероссийской научной конференции, Курск, 14–15 октября 2022 года. Том 1. – Курск: Юго-Западный государственный университет, 2022. – С. 254-259. – EDN XYEJYG. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=47171852> (дата обращения: 25.04.2024).

49. Фархутдинова Д. Р. Проблемы и перспективы ипотечного кредитования в сфере формирования экосистемы для работы с клиентами / Д. Р. Фархутдинова, Д. А. Золотарев // Молодежь и XXI век - 2023: Материалы 12-й Международной молодежной научной конференции. В 4-х томах, Курск, 17–18 февраля 2023 года / Отв. редактор М.С. Разумов. Том 1. – Курск: Юго-Западный государственный университет, 2023. – С. 302-306. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=47171852/> (дата обращения: 25.04.2024).

50. Финансы и кредит: учебник / Т. М. Ковалёва, Е. Н. Валиева, М. Л. Дьяконова [и др.]; под ред. Т. М. Ковалевой. — М.: КноРус, 2019. — 339 с. — ISBN 978-5-406-06229-6. — URL: <https://book.ru/book/925894> (дата обращения: 27.05.2024). — Текст: электронный.

51. Финансы, денежное обращение и кредит: учебник / Л. И. Юзвович, М. С. Марамыгин, Е. Г. Князева [и др.]; под ред. Л. И. Юзвович, М. С. Марамыгина, Е. Г. Князевой. - Екатеринбург: Изд-во Уральского ун-та, 2020. - 355 с. - ISBN 978-5-7996-2692-1. - Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1946377> (дата обращения: 27.05.2024). – Режим доступа: по подписке.

52. Финогина П. А. Ипотечное кредитование в России и его проблемы / Финогина П.А. // Наука, образование и культура. - 2020. - № 6 (40). Текст: электронный. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-v-rossii-i-ego-problemy> (дата обращения: 27.05.2024).

53. Ченцова К. Г. Перспективы развития сферы ипотечного кредитования в Российской Федерации // Научные Записки ОрелГИЭТ. – 2022. – № 1(37). – С. 39-43. – EDN CUSVAX. Текст: электронный. - URL:

<https://elibrary.ru/item.asp?id=44932186> (дата обращения: 14.04.2024). – Режим доступа: по подписке.

54. Шишкина Д.А. Современные тенденции и перспективы развития жилищной ипотеки в России // Промышленность: экономика, управление, технологии. - 2020. - № 3 (77). Текст: электронный. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennye-tendentsii-i-perspektivy-razvitiya-zhilischnoy-ipoteki-v-rossii> (дата обращения: 13.01.2024).

55. Шишкина Д. А. Цифровая ипотека в России: проблемы и перспективы развития // Промышленность: экономика, управление, технологии. - 2020. - № 4 (78). Текст: электронный URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/tsifrovaya-ipoteka-v-rossii-problemy-i-perspektivy-razvitiya> (дата обращения: 27.10.2023).

56. Basu S. Bank ESG disclosures and home mortgage lending / Basu S., Vitanza J., Wang W. Rev Account Stud 27, 779–821 (2023). – URL: <https://doi.org/10.1007/s11142-022-09691-3/> (дата обращения: 24.04.2024).

57. Cross-sectoral digital platform as a tool for innovation ecosystem development / L. Gamidullaeva, T. Tolstykh, A. Bystrov [et al.] // Sustainability. – 2022. – Vol. 13, №0. 21. – DOI 10.3390/su132111686. – EDN BDKKQW.

58. Ecosystem types: A systematic review on boundaries and goals / D. Cobben, W. Ooms, N. Roijackers, A. Radziwon // Journal of Business Research. – 2023. – Vol. 142. – P. 138-164. – DOI 10.1016/j.jbusres.2022.12.046. – EDN UWMBIJ. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=48252267> (дата обращения: 24.04.2024).

59. King B. Bank 4.0: Banking Everywhere, Never at a bank. Wiley. 352 pages (2019). – ISBN 9781119506508.

60. Panova G. Paradoxes of financial market institutions: traditions and ecosystems / Panova G. // Financial Markets Evolution. Springer International Publishing. 2022. URL: [10.1007/978-3-030-71337-9_3](https://doi.org/10.1007/978-3-030-71337-9_3) (дата обращения: 24.04.2024).

61. Официальный сайт Аналитического центра по ипотечному кредитованию и секьюритизации «Русипотека». - URL: <http://rusipoteka.ru/>. (дата обращения: 14.05.2024).

62. Официальный сайт рейтингового агентства «Эксперт РА». - URL: <https://raexpert.ru/>. (дата обращения: 14.05.2024).
63. Официальный сайт Сбербанка России. - URL: <https://www.sberbank.ru/>. (дата обращения: 14.04.2024).
64. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации. – URL: <https://cbr.ru/>.(дата обращения: 14.04.2024).
65. Официальный сайт «ДомКлик» портал. - URL: <https://my.domclick.ru/>.(дата обращения: 14.04.2024).
66. Официальный сайт журнала «ДомКлик» <https://blog.domclick.ru/ipoteka/post/kak-poluchit-nalogovyj-vychet-na-procenty-po-ipoteke> (дата обращения: 14.04.2024).