

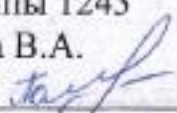
МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Рубцовский институт (филиал) федерального государственного бюджетного
образовательного учреждения высшего образования
«Алтайский государственный университет»

Кафедра экономики

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(бакалаврская работа)**

Тема: Ипотечное кредитование: проблемы становления и развития
(на примере АО «Россельхозбанк»)

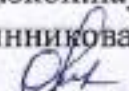
Выпускную квалификационную
работу (бакалаврскую работу)
выполнила студентка
4 курса, группы 1243
Поликарпова В.А.


(подпись)

Научный руководитель:
канд.экон.наук, доцент
Овсянникова А.В.


(подпись)

Допустить к защите
Зав. кафедрой
канд.экон.наук, доцент
Овсянникова А.В.

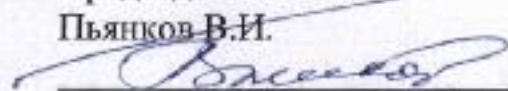

(подпись)

Выпускная квалификационная
работа (бакалаврская работа)
защищена

«26» июня 2018 г.
Оценка отлично

«20» июня 2018 г.

Председатель ГЭК
Пьянков В.И.


(подпись)

РЕФЕРАТ

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, залог, рынок недвижимости, залогодатель, залогодержатель, ипотечная программа, коммерческий банк.

Тема выпускной квалификационной работы (бакалаврской работы): «Ипотечное кредитование: проблемы становления и развития (на примере АО «Россельхозбанк»)».

Цель выпускной квалификационной работы (бакалаврской работы) заключается в исследовании особенностей развития ипотечного кредитования и разработке мероприятий, направленных на решение проблем его становления.

В соответствии с поставленной целью определены основные задачи выпускной квалификационной работы:

1. Рассмотреть понятие и особенности ипотечного кредитования;
2. Определить базу регулирования ипотечного кредитования;
3. Рассмотреть классификацию ипотечного кредитования;
4. Провести анализ финансового состояния АО «Россельхозбанк»;
5. Проанализировать современное состояние ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк»;
6. Предложить пути решения проблем становления ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк».

Предметом исследования является процесс ипотечного кредитования.

В качестве объекта исследования выступает АО «Россельхозбанк» в области ипотечного кредитования.

Период исследования – 2015-2017 годы.

Необходимая для выпускной квалификационной работы глубина исследования и достоверность выводов достигаются за счет использования

принципов логики, основными из которых являются объективность рассмотрения, всесторонность, поиск противоречий. При проведении исследования также применялись общенаучные методы познания: метод анализа и синтеза, метод системного подхода, метод экономико-статистических сравнений, метод группировки.

Выпускная квалификационная работа включает в себя: введение, три главы, заключение, список использованной литературы и источников, приложения.

Во введении обосновывается актуальность работы, определяется предмет, основная цель и задачи исследования.

В первой главе выпускной квалификационной работы рассматриваются: понятие и особенности ипотечного кредитования, классификация и его законодательное регулирование в современных условиях.

Во второй главе выпускной квалификационной работы рассматривается анализ ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк».

В третьей главе выпускной квалификационной работы рассматриваются основные факторы, препятствующие развитию системы ипотечного кредитования; предложения по развитию системы ипотечного кредитования.

В заключении выпускной квалификационной работы подводится итог всей выполненной работы.

ДО Алтайского регионального филиала АО «Россельхозбанк» в городе Рубцовске ограничен узким спектром продуктов ипотечного кредитования, информированность жителей города недостаточно эффективна, так же из процесса предоставления ипотечного кредита, мы видим, что банк занимается и услугами кредитования и страхованием и для полного цикла не хватает только риэлторских услуг.

Для решения вышеуказанных проблем мы предлагаем следующие мероприятия:

1. Расширить линейку ипотечных программ в ДО Алтайского регионального филиала АО «Россельхозбанк» в городе Рубцовске;

2. Повысить эффективность рекламной кампании банка в городе;
3. Разработать схему работы «Банк – риелтор - потребитель».

Предложенные мероприятия позволят расширить инфраструктуру продаж банковских ипотечных кредитов, улучшить качество обслуживания клиентов и способствуют увеличению количества кредитных сделок и, тем самым, принесет дополнительную прибыль банку.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	5
1.1.Понятие и особенности ипотечного кредитования	5
1.2.Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования	15
1.3.Классификация ипотечного кредитования	20
2. АНАЛИЗ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	26
2.1.Краткая характеристика АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	26
2.2.Анализ финансового состояния АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	31
2.3.Анализ ипотечного кредитования АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	42
3. МЕРОПРИЯТИЯ, НАПРАВЛЕННЫЕ НА РЕШЕНИЕ ПРОБЛЕМ СТАНОВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	60
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	68
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ	70
ПРИЛОЖЕНИЕ	

ВВЕДЕНИЕ

Одна из значительных проблем социально-экономического развития России - многократный разрыв между объемом текущих денежных поступлений населения и высокой ценой объектов жилой недвижимости. Большая часть населения не имеет возможности улучшить свои жилищные условия.

Если раньше для граждан главным способом решения проблемы с жильем являлось получение государственного жилья, то сегодня эта задача решается в основном путем приобретения или строительства жилья за счет собственных средств. Между тем, жилищный вопрос в наибольшей степени затрагивает группы населения с низкими и средними доходами, которые не в состоянии единовременно внести все средства за приобретаемое жилье. Выход из этой сложившейся ситуации – ипотечное кредитование.

Ипотечное кредитование в общемировой практике - это система, включающая в себя кредиты, выданные под обеспечение залогом недвижимости (ипотека), регистрацию залога в государственном реестре прав на недвижимость, а также элементы рефинансирования кредиторов, выдавших ипотечные кредиты. В результате массового применения механизма ипотечного кредитования в экономически развитых странах возникает рынок ипотечных кредитов.

Актуальность темы работы заключается в том, что ипотечное кредитование способствует развитию банковской системы страны, оживляет функционирование реального сектора экономики, а также в современных условиях значительно повышается роль ипотечного кредитования для социального развития общества. Жилищное ипотечное кредитование необходимо для обеспечения населения страны жилой собственностью.

Теоретическую базу работы составляют фундаментальные труды и разработки российских ученых и ведущих специалистов-практиков в области ипотечного

кредитования, нашедшие отражение в монографических исследованиях, научных статьях, публикациях в экономической литературе.

Законодательной базой данного исследования послужили федеральные законы и нормативно-правовые акты в области ипотеки, а также Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс России (часть 1 и 2) и другие.

Анализ вышеуказанных источников показал, что в имеющейся научной литературе по ипотечному кредитованию степень изученности темы исследования является недостаточно полной, что обуславливает потребность в дальнейших исследованиях в этой области.

Практическая значимость выпускной квалификационной работы заключается в том, что всестороннее изучение ипотечного кредитования банка позволяет выявить его недостатки, а также определить мероприятия по его совершенствованию.

Цель выпускной квалификационной работы (бакалаврской работы) заключается в исследовании особенностей развития ипотечного кредитования и разработке мероприятий, направленных на решение проблем его становления.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. Понятие и особенности ипотечного кредитования

Понятие "ипотека" впервые появилось в Греции в начале VI в. до н.э. Его ввел архонт Солон. Данный термин был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями (первоначально в Афинах залоговым обеспечением служила личность должника, которому в случае невыполнения обязательства грозило рабство).

Для этого оформлялись обязательства, а на границе принадлежащей заемщику земельной территории ставился столб с надписью о том, что указанная собственность служит обеспечением претензии кредитора в названной сумме. Все долги собственника земли отмечались на таком столбе, получившем название "ипотека" (от греч. *hypotheka* - подставка, подпорка.)

В России начало ипотечного кредитования можно отнести к царствованию императрицы Елизаветы. Но, в своей неорганизованной форме, ипотечный кредит существовал и гораздо ранее. Например, еще в XV веке появился вторичный заклад имения в другие руки, а также появились оговорки о том, что имение не заложено в другие руки.

Следующий этап развития ипотечного кредитования в России начался во времена правления Екатерины II. Сначала она начала свою деятельность с дальнейшего развития дворянских банков. Но вскоре обнаружился ряд их недостатков. В первую очередь, это плохая проверка предоставляемых заемщиками поручительств. Также, недостатком было плохое соизмерение и учет операций по выдаче денег и их получению от населения.

Развитие ипотеки в России можно разделить на три этапа:

Первый этап - это регламентация отношений собственности через гражданские правоотношения по приватизации, купле-продаже, мене, дарению, наследованию, пользованию.

Второй этап - это создание законодательной и нормативной базы по развитию ипотеки путем принятия нормативных документов, определяющих организационно-экономические отношения, связанные с недвижимостью.

Третий этап - это формирование и внедрение рыночных механизмов социальной поддержки граждан.

Современное понятие ипотеки возникло не сразу. Появление данного термина вызвано экономическими потребностями общества, развитием его товарно-денежных отношений. С течением времени оно постоянно совершенствовалось, отражая особенности правовой системы конкретной страны.¹

Ипотечное кредитование - система, включающая в себя кредиты, выданные под обеспечение залогом недвижимости (ипотека), регистрацию залога в государственном реестре прав на недвижимость, а также элементы рефинансирования кредиторов, выдавших ипотечные кредиты.

Современное понятие ипотеки можно рассмотреть с точек зрения различных авторов.

Самое простое определение содержится в учебнике А.И. Балабанова: «Ипотека – это кредит, полученный под залог недвижимости».² В данном случае четко прослеживается отождествление ипотеки и кредита.

О.И. Лаврушин дает следующее определение ипотеки: «Ипотека - один из способов обеспечения обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право в случае неисполнения залогодателем обязательства получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости».³ В данном

¹Ковган, Ж. И. Ипотека: история и современность. / Государство и право: теория и практика: материалы Междунар. науч. конф. И.Ж. Ковган. М — Челябинск: Два комсомольца, 2011. — С. 46-53.

² Балабанов, И.Т. Экономика недвижимости. / И.Т. Балабанов. – СПб.: Питер, 2002. – 253 с.

³Деньги. Кредит. Банки: Учебник / Под ред. О.И. Лаврушина. Изд. Второе, переработанное и дополненное, М.: Финансы и статистика, 2015 г, с 488.

определении отсутствует категория «кредит», т. е. автор не приравнивает ее к категории «ипотека».

Определение И.А. Разумовой не сильно отличается от определения О.И. Лаврушина: «Ипотека — это одна из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества».⁴

При этом автор указывает, что обязательство должника может быть не только банковским, но и обязательством, основанным на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда и т. п.

Согласно же определению И.В. Довдиенко, понятие «ипотека» тесно связано с понятием «ипотечный кредит», а обязательство должника может быть только банковским: «Ипотека — сдача в залог земли и другого недвижимого имущества с целью получения денежной ссуды — ипотечного кредита (кредита под закладную)». Автор также допускает второстепенное значение понятия: «Ипотекой называют и саму закладную — документ, удостоверяющий сдачу имущества в залог, а также на долг по ипотечному кредиту».⁵

В литературных изданиях часто под ипотекой подразумевается ипотечное кредитование, но следует различать эти понятия. Во втором случае кредит выдаётся банком под залог недвижимого имущества. Ипотечный кредит — одна из составляющих ипотечной системы. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) банку как гарантия возврата кредита. В первом случае ипотека - одна из форм залога, в роли которого выступает недвижимое имущество, с целью получения денежных средств, то есть ипотечного кредита. Ипотекой так же называют закладную - это документ, в котором указывается достоверность сдачи

⁴Разумова, И. А. Ипотечное кредитование : учебное пособие для вузов по специальности "Финансы и кредит" / И. А. Разумова . – СПб. : Питер, 2016 . – 12 с.

⁵Довдиенко, И.В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка : учеб. пособие / И.В. Довдиенко В.З. Черняк В. З .— М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2015 .— 3 с.

имущества в залог. При выдаче ипотеки, залоговое недвижимое имущество остается в имении у должника, а кредитор, в свою очередь, имеет право на изъятие данного недвижимого имущества при невыполнении обязательств должником.

Рассмотрим принципы ипотечного кредитования:

1. Принцип возвратности кредита выражает необходимость своевременного возврата полученных от кредитора финансовых ресурсов после завершения их использования заемщиком;

2. Принцип срочности кредита отражает необходимость возврата кредита в точно определенный срок, зафиксированный в кредитном договоре;

3. Принцип платности кредита означает, что за предоставленный кредит заемщик уплачивает кредитору определенное вознаграждение - денежную сумму, рассчитанную как заранее установленный процент от величины ссуды;

4. Принцип обеспеченности кредита выражает гарантию возврата кредита, т.е. необходимость обеспечения защиты интересов кредитора при возможном нарушении заемщиком принятых на себя обязательств.⁶

5. Принцип целевого характера кредита означает, что кредитор для оценки степени риска невозврата кредита должен быть ознакомлен с целью, на которую испрашивается заемщиком кредит.

6. Принцип дифференцированного характера кредита определяет особый подход со стороны кредитора к различным категориям заемщиков.

Объектами ипотечного кредитования являются:

1. Земельные участки;

2. Жилые помещения, т.е. квартиры, дома, коттеджи, дачи, здания и сооружения предприятий, занятых в социальной сфере;

3. Офисные помещения, торговые центры, отдельные магазины и другие объекты сервисного обслуживания коммерческой деятельности;

⁶ Деньги. Кредит. Банки: учебник / Е. Алпатов, Ю. В. Базулин и др.; под ред. В. В. Иванова, Б. И. Соколова. - М.: ТКВелби, изд-во Проспект, 2017.- 624с.

4. Производственные помещения – склады, заводские здания и научно-исследовательские институты, объекты энергетики, гаражи и другие помещения производственного назначения.⁷

Рассмотрим функции ипотечного кредита:⁸

1. Решение социальной проблемы — обеспечения жильем;
2. Перераспределение ссудных капиталов между экономическими субъектами.;

3. 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;

4. Экономия издержек обращения. Экономия времени обращения ссудного капитала в данной сфере увеличивает время производительного функционирования капитала, обеспечивая расширение производства в индустрии строительства, рост прибылей;

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

Выделим следующие особенности недвижимости как физического ресурса:

1. Стационарность, прочная связь с землей или неподвижность;
2. Уникальность и разнородность объектов недвижимости как объектов кредитования;

3. Ограниченность числа объектов, вытекающая из ограниченности земли;

4. Долговечность объектов недвижимости и длительность их создания.

В финансировании операций с недвижимостью, в отличие от других видов инвестиций, достаточно широко привлекаются и средства населения, которое в целом является более платежеспособным, чем государство и предприятия, находящиеся в достаточно плачевном финансовом состоянии.

⁷ Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ.

⁸ Фролов, Н.Е. Современное состояние ипотечного рынка: задачи, проблемы, перспективы / Н.Е.Фролов // Деньги и кредит. - 2017. - №8. - С. 9 - 12

Рассмотрим специфические черты ипотечного кредита:

1. Требования кредитора обеспечены недвижимым имуществом;
2. Ипотека возникает только тогда, когда залогодатель обладает предметом ипотеки на правах частной собственности;
3. Ипотека существует только на определенный срок и в размере требования;
4. Ипотека носит долгосрочный характер (5 до 30 лет, в редких случаях на 50 лет.);
5. Выдаваемая ссуда значительна по сумме;
6. Ссуда под недвижимость выдается в размере значительно меньшем, чем рыночная стоимость объекта ипотеки, как правило, 40—70% (остальная часть идет на покрытие судебных издержек и других расходов кредитора, связанных с продажей, реализацией объекта ипотеки в случае, если требование (кредитный договор) не будет выполнено);
7. Сам залог (заложенная недвижимость) остается в руках должника до окончания срока кредитного договора.

Особенность ипотечного кредита заключается в том, что кредит выдается на долгий срок. Обычно процентная ставка по ипотечному кредиту отличается от других видов кредита, она ниже. В случае ипотечного кредитования банк выдвигает к заемщику менее жесткие требования, чем в других видах кредита. Обычной практикой является проверка дохода заемщика, требования к страхованию залога, проверка и оценка недвижимости аккредитованными оценщиками.

Под ипотечной системой с юридической точки зрения понимается:

1. Законодательство, регулирующее оборот недвижимого имущества;
2. Организации, обслуживающие этот оборот и прежде всего осуществляющие регистрацию этого оборота.

Можно выделить следующие субъекты ипотечной системы:

1. Ипотечные банки;
2. Ссудно-сберегательные учреждения;
3. Регистрационные органы государственной власти;

4. Риелторские компании;
5. Страховые компании;
6. Строительные фирмы;
7. Инвесторы.

Каждый из участников ипотечного рынка имеет свои собственные цели (таблица 1.1).

Таблица 1.1 – Субъекты рынка ипотечного кредитования и их характеристика

Субъект	Характеристика
Заемщик (залогодатель)	Физическое лицо, желающее улучшить свои условия проживания и удовлетворяющее требованиям банка-кредитора по уровню платежеспособности
Банк-кредитор (залогодержатель)	Коммерческие сберегательные или ипотечные банки; ссудосберегательные ассоциации, стройсберкасссы; взаимосберегательные союзы и другие
Продавец жилья	Юридическое или физическое лицо
Государство	Государственные органы
Государственные органы, регулирующие и контролирующие деятельность участников ипотечного рынка	Органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; нотариат; паспортные службы; органы опеки и попечительства; юридические консультации
Операторы вторичного рынка ипотечного кредитования	Специализированные агентства ипотечного кредитования, ипотечные фонды
Страховые компании	Страховые компании, имеющие лицензии на данные виды страхования
Оценщики	Юридические и физические лица, имеющие право на осуществление профессиональной оценки жилых помещений
Риелторские компании	Юридические лица, получившие лицензии как профессиональные посредники на рынке купли-продажи жилья
Инвестор	Физические; Юридические лица такие как: инвестиционные банки, пенсионные фонды, страховые компании, паевые инвестиционные фонды и другие кредитные и финансовые институты

Основная цель заемщика – это максимизация объема привлечения дешевых финансовых ресурсов, необходимых для организации (реконструкции) действующего производства товаров. При осуществлении кредитования для

покупки жилья, то основной целью заемщика является приобретение по возможности лучшего и более дешевого жилья.

Целью банка-кредитора является максимизация доходности при ипотечном кредитовании, снижение рисков и обеспечение возвратности ссудного капитала.

Основными целями государства являются: капитализация недвижимого имущества и обеспечение его оборотоспособности; пополнение доходной части бюджета; решение жилищной проблемы в отдельном регионе и стране в целом.

Основной целью страховых компаний является получение прибыли, а также расширение круга своих операций, повышение рейтинга. Такую же цель имеют оценщики и риэлтерские компании. Для инвестора основной целью является максимизация прибыли от капитала, вложенного в закладные или ипотечные бумаги, а также обеспечение надежности данных вложений.⁹

Главную роль играют специализированные ипотечные банки. Их функция заключается в предоставлении долгосрочных кредитов на приобретение недвижимости под залог, либо уже имеющейся у заемщика недвижимости, либо той недвижимости, которую он намеревается приобрести с помощью кредита, то есть ипотечные банки могут предоставлять кредит, например, под залог жилья, которое появится у заемщика в будущем.

Для банков преимуществами ипотечного кредитования являются:

1. Низкий риск выдачи кредитов за счет заложенного имущества;
2. Долгосрочность кредитования, освобождающая банков от частных переговоров с клиентом;
3. Обеспечение стабильной клиентуры;
4. Возможность диверсификации риска по кредиту путем активного обращения закладных на вторичном рынке.

Однако, несмотря на все положительные стороны ипотечного кредитования, для банков существует также и недостатки, возникающие в связи с предоставлением данного кредита:

⁹ Саакова, Ю. В. Развитие и совершенствование потребительского кредитования при осуществлении банковской деятельности: учебник / Ю. В. Саакова. – М.: Наука и образование, 2016. – 176 с.

1. Потребность банка в узких специалистах, которые должны оценивать недвижимость, предоставляющую в залог, что увеличивает издержки банка;
2. На долгосрочной основе происходит отвлечение денежных средств банка;
3. Также длительность ипотечного кредитования влияет на предстоящую прибыль банка, в связи с трудностью прогнозирования динамики процентных ставок на десятилетия вперед.

Учитывая положительные и отрицательные стороны ипотечного кредитования, специализированные банки должны создавать такие условия по предоставлению кредитов, которые обеспечат ему не только заслуженный доход в будущем, но и снизят риски, возникающие в экономике страны.¹⁰

Основные проблемы ипотечного кредитования в России приведены на рисунке 1.1.



Рисунок 1.1. - Основные проблемы ипотечного кредитования в России

Основная проблема на пути становления системы ипотечного кредитования - это низкий платежеспособный спрос населения.

¹⁰ Бычков, А. И. О рисках и спорах по кредитному договору / А. И. Бычков. – М.: Инфотропик, 2016. – 503 с.

Попытка внедрять в практику ипотечное кредитование наталкивается на определенные препятствия. Банки сталкиваются со следующими факторами риска:

1. Риск процентной ставки (неопределенность толчков инфляции);
2. Риск посреднической деятельности (возможность отзыва денег из банка его вкладчиками или кредиторами);
3. Риск невозврата кредита заемщиком;
4. Нехватка длинных дешевых кредитных ресурсов;
5. Слабость законодательной базы.

Серьезной проблемой для внедрения ипотеки является также отсутствие точных статистических данных о соответствии реальных доходов населения, официально получаемой зарплате. В связи с этим затруднительна оценка потенциала кредитоспособности населения.

Подводя итоги данного пункта можно сделать следующие краткие выводы:

1. Ипотека является формой залога, условия которого подразумевают то, что имущество, закладываемое на время договорных отношений, остается в собственности заемщика, а кредитор оставляет за собой права на собственность данного имущества только в том случае, если заемщик не сможет выполнить свои обязательства перед кредитором;

2. Ипотечное кредитование подразделяется на значительное количество видов в зависимости от того, какой классификационный признак был взят за основу;

3. Происхождение ипотечного кредитования в России начинается с 1754 года, а 2005 год считается временем возрождения ипотеки и развития ее институтов.

Законодательная база российской ипотеки требует особого рассмотрения.

1.2. Нормативно правовое регулирование ипотечного кредитования

Законодательство в сфере недвижимости представляет собой совокупность законов, иных нормативных правовых актов, при помощи которых государством устанавливаются, изменяются или отменяются соответствующие правовые нормы.

В России формирование законодательной базы ипотечного кредитования началось с середины 90-х годов XIX века. Права граждан на жилье, а также на охрану частной собственности закреплены в Конституции РФ (от 21.07.2014 № 11-ФКЗ).¹¹

Также важным шагом в развитии ипотечного законодательства в России стало принятие в 1995 году первой части Гражданского кодекса Российской Федерации,¹² а также вторая часть Гражданского Кодекса Российской Федерации, которая была принята в 1996 году.¹³

Систему законодательства образуют различные законы, а также иные нормативные правовые акты, регулирующие отношения в сфере недвижимости. Они делятся на следующие виды.¹⁴

Ипотечное законодательство;

1. Законодательство по оценочной деятельности;
2. Жилищное законодательство.

Собственно, что касается нормативной базы по ипотеке, то можно отметить, что в совокупности с видами, представленными в законодательстве по ипотеке, выделяют также налоговое законодательство – Письмо Федеральной налоговой службы Российской Федерации от 9 июня 2015 года № 14-1-05/1884 «Об имущественном налоговом вычете».

Законодательство по ипотеке включает в себя следующие документы:

¹¹ Конституция (Основной закон) Российской Федерации: [Принята всенародным голосованием 12.12.1993г.] / Редакция 21.07.2014 № 11-ФКЗ.

¹² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 28.03.2017).

¹³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017).

¹⁴ Меркулова, И. В. Деньги, кредит, банки: учебн. пособие /И. В. Меркулова, А. Ю. Лукьянова. – М.: Кнорус, 2016. – 367 с.

1. Федеральный закон от 18 июля 2009 г. N 190-ФЗ «О кредитной кооперации» (изм. от 03.07.2016 № 292-ФЗ) – определяет основы деятельности кредитных кооперативов, союзов и иных объединений кредитных потребительских кооперативов, в том числе и ипотечных;¹⁵

2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 218-ФЗ «О кредитных историях» (изм. от 03.07.2016 №231-ФЗ) - определяет понятие кредитных историй, порядок формирования, хранения, использования и другое;

3. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» (изм. от 03.07.2016 №292-ФЗ) - определяет основы деятельности и организации жилищных накопительных кооперативов, а также обязанности и права их членов;¹⁶

4. Федеральный закон от 20 августа 2004 г. N 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (изм. от 01.05.2016 № 118-ФЗ) – регулирует отношения, которые связываются с жилищным обеспечением военнослужащих, в том числе регулирует отношения, связанные с инвестированием и использованием средств, предназначенных для жилищного обеспечения военнослужащих;¹⁷

5. Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. N 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (изм. от 30.12.15 №361-ФЗ) – регулирует отношения, возникающие при выпуске, обращении, выдаче или эмиссии ипотечных ценных бумаг;¹⁸

6. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (изм. от 03.07.2016 № 361-ФЗ) – основной документ, на основании которого осуществляется ипотечное кредитование в России;¹⁹

7. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (изм. от 03.07.2016 №361-ФЗ) – определяет

¹⁵ О кредитной кооперации: Федеральный закон от 18 июля 2009 г. № 190-ФЗ .

¹⁶ О жилищных накопительных кооперативах: Федеральный закон от 30 декабря 2004 № 215-ФЗ.

¹⁷ О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих: Федеральный закон от 20 августа 2004 № 117-ФЗ.

¹⁸ Об ипотечных ценных бумагах: Федеральный закон от 11 ноября 2003 № 152-ФЗ.

¹⁹ Об ипотеке (залоге недвижимости):Федеральный закон от 16 июля 1998г. № 102-ФЗ.

основы регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации, а также основы функционирования саморегулируемых организаций оценщиков;²⁰

8. Федеральный Закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (изм. 03.07.2016 №361-ФЗ) – данный закон регулирует те отношения, которые связаны с привлечением денежных средств юридических и физических лиц для долевого строительства объектов недвижимости;²¹

9. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (изм. от 03.07.2016 №361-ФЗ) – данным Федеральным законом вводится в действие Жилищный кодекс Российской Федерации от 1 марта 2005 года, а также признается утратившим силу Жилищный кодекс РСФСР и другие нормативно-правовые документы;²²

10. Федеральный закон № 363-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ в связи с принятием ФЗ «О потребительском кредите» от 21.12.2013 г. (ред. от 28.06.2014 №189-ФЗ);²³

11. Федеральный закон от 25 октября 2002 г. N 125-ФЗ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей» (изм. от 17.07.2011 № 212-ФЗ) – определяет предоставление жилищных субсидий из федерального бюджета на строительство или приобретение жилых помещений, а также определяет условия предоставления данного рода субсидий гражданам Российской Федерации, которые выезжают из районов Крайнего Севера.²⁴

²⁰ Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29 июля 1998 № 135-ФЗ.

²¹ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ: в ред. от 03.07.2016 № 361-ФЗ;

²² О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 № 189-ФЗ.

²³ О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием государственного управления в сфере контроля за оборотом наркотических средств, психотропных веществ и их прекурсоров и в сфере миграции: федеральный закон Российской Федерации от 03.07.2016 № 305-ФЗ.

²⁴ О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей: федеральный закон от 17 июля 2011 г. № 125-ФЗ.

Нужно отметить, что законы по ипотеке представлены основным законом об ипотечном кредитовании № 102-ФЗ и Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах», законами по вопросам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих и законами по альтернативным ипотеке вариантам решения жилищных проблем.

Подраздел «Законодательство по оценочной деятельности» важен, вследствие того, что согласно действующему законодательству по ипотеке, оценка ипотеки - обязательное условие при оформлении ипотеки. Кредитные организации в этом вопросе сотрудничают с оценочными компаниями, которые также именуются оценщиками. Деятельность оценочных компаний законодательно регламентируется Федеральным законом № 135-ФЗ.

Подраздел «Жилищное законодательство» не менее важен, поскольку здесь представлены законы, которые регламентируют участие граждан в долевом строительстве многоквартирных домов, а также процедуру регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В мировой практике существуют два классических способа ипотечного кредитования:²⁵

1. Двухуровневая модель ипотечного кредитования (американская модель).
2. Одноуровневая модель ипотечного кредитования (немецкая модель);

В одноуровневой модели ипотечного кредитования кредитом связаны заемщик и кредитор. Данная модель строится на цикличности обращения денежных средств: средства, предоставляемые заемщиком, используются для выдачи кредитов его предшественникам, уже закончившим период накопления.

В двухуровневой модели ипотечного кредитования кроме заемщика и кредитора участвуют посредник (ипотечное агентство) и/или участник финансового рынка (ипотечная финансово-инвестиционная компания).

Залоговое имущество проходит обязательную процедуру страхования, с помощью которой обеспечивается сохранность денежных средств кредитора при

²⁵ Методические рекомендации по организации и порядку осуществления программ ипотечного жилищного кредитования/ Под ред. Н.Б. Косаревой. – М.: «Институт экономики города», 2015.

любом исходе. Например, покупка дома или квартиры является для многих семей труднодоступной, а с помощью ипотечного кредитования можно обеспечить себе жилую недвижимость без предоставления в качестве залога другого имущества, соотносимого по цене.²⁶

В процедуру страхования входят: страхование квартиры - объекта залога, страхование жизни и трудоспособности заемщика, страхование от ограничения или потери заемщиком права собственности на недвижимость, а также от признания сделки купли-продажи квартиры недействительной.

Орган, ответственный за регистрацию ипотеки, обязан возместить заинтересованному лицу убытки, причиненные своими незаконными действиями или бездействием, в том числе, например, необоснованным отказом в государственной регистрации ипотеки, задержкой в государственной регистрации ипотеки сверх установленного срока, государственной регистрацией с нарушением требований, предъявляемых законодательством РФ к содержанию регистрационной записи, или с иными ошибками, неправомерным погашением регистрационной записи.²⁷

Именно государство определяет концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования и формирует правовую базу для надежного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования, создает механизм социальной защиты заемщиков, проводит налоговую политику, стимулирующую участников рынка ипотечного кредитования, создает необходимые институты для организации рынка и участвует в управлении ими.²⁸

Переломным для сферы ипотечного кредитования в России стал мировой финансовый кризис 2008 года. В течение этого года изменились не только основные принципы взаимодействия коммерческих банков со своими клиентами. А именно – произошло переосмысление самого термина "ипотечное кредитование": если до

²⁶Конягина, М.Н. Вопросы совершенствования подходов к оценке кредитоспособности. М.Н. Конягина. – М: Деньги и кредит.– 2016. - № 10. – С. 67-72.

²⁷Селищев, А. С. Деньги. Кредит. Банки: учебник / А. С. Селищев. – М. : Проспект, 2017. – 516 с.

²⁸Куликова, Л. И. Учет операций по ипотеке в коммерческих банках: учебник / Л. И. Куликова, А. В. Ивановская. – М.: Проспект, 2016. – 431 с.

этого программы ипотечного кредитования позиционировались у всех как наиболее "человечные" банковские услуги, нацеленные на рост благосостояния населения, то теперь понятие "ипотека" стало ассоциироваться с причиной дестабилизации экономики на мировых фондовых рынках и, соответственно, с основной причиной финансового кризиса.

Сегодня роль ипотечного жилищного кредитования приобретает первостепенное значение. Проблема недостаточной обеспеченности жильем остается острой социальной проблемой России.

1.3. Классификация ипотечного кредитования

Ипотека – это кредиты не только для приобретения жилой недвижимости. Ссуду можно получить и на другие потребности, связанные со строительством объектов недвижимости и обустройством земельных участков. Причем заемщиками могут быть и частные лица, и предприниматели, и различные организации.

Существует множество видов и классификаций ипотечного кредитования. Основные из них представлены в таблице 1.2.²⁹

²⁹Герасимов, А. Н. Финансы, денежное обращение и кредит: учебник / А. Н. Герасимов, Е. П. Томилина, И. И. Глотова. – М.: Феникс, 2015. – 378 с.

Таблица 1.2 – Классификация ипотечных кредитов

Признак	Вид
По объекту недвижимости	1. Земельные участки; 2. Недвижимость, используемая в предпринимательской деятельности (предприятия, здания, сооружения и другое); 3. Жилые дома, квартиры и их части, которые состоят из одной или нескольких изолированных комнат; 4. Гаражи, дачи, садовые дома, прочие строения потребительского назначения; 5. Морские, воздушные суда, космические объекты, суда каботажного плавания
По целям кредитования	1. Покупка готового жилья в многоквартирном доме или отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства; 2. Приобретение дома с целью сезонного проживания в нем, дачи, а также садовых домиков с участком земли; 3. Приобретение земельного участка под застройку; 4. Разработка земельного участка, развитие с/х, производства;
По виду кредитора	1. Банковские; 2. Небанковские
По виду заемщиков	1. Как субъектов кредитования: кредиты застройщикам, строителям; будущему владельцу жилья; 2. По степени аффилированности заемщиков: сотрудникам банка, фирм-клиентов банка; клиентам риэлторских фирм; лицам, проживающим в данном регионе; всем желающим
По способу предоставления кредита (жилищное кредитование)	1. Немецкая модель; 2. Американская модель
По способу амортизации долга	1. Постоянный ипотечный кредит; 2. Кредит с переменными выплатами; 3. Кредит с единовременным погашением, согласно особым условиям
По виду процентной ставки	1. С фиксированной процентной ставкой; 2. С переменной процентной ставкой 3. Кредит с сочетанием фиксированной и регулируемой процентных ставок.
По возможности досрочного погашения	1. С возможностью досрочного погашения; 2. Без возможности досрочного погашения; 3. С правом досрочного погашения при уплате штрафа

По срокам	1. Краткосрочные (до 5 лет) 2. Среднесрочные (от 10 до 20 лет) 3. Долгосрочные (от 20 до 50 лет)
По степени обеспеченности	1. Обычные и комбинированные; 2. Субсидированные и выдаваемые на общих условиях
По виду обеспечения	1. Под залог жилья — на приобретение жилья, на строительство жилья; 2. Под залог застраиваемого земельного участка; 3. Под иные виды обеспечения.
По схеме погашения кредита	1. Постепенное погашение; 2. Единовременное погашение; 3. Согласно особым условиям.

Период предоставления ипотечного кредитования напрямую зависит от условий финансовой организации. Кроме этого, на срок влияют свойства приобретаемой недвижимости, а также индивидуальные особенности заемщика.

В зависимости от периода действия ипотечные программы могут быть:

1. С возможностью выплаты займа до 5-10 лет;
2. С периодом кредитования 10-20 лет;
3. С необходимостью выплаты долга за период более 20 лет.

Согласно статистическим данным, средний период погашения задолженности по ипотеке в России составляет 15 лет. Именно в течение этого периода заемщикам удастся беспрепятственно погасить свою задолженность, избежать значительной суммы переплаты.

Решив приобрести жилье в кредит, заемщик должен оценить свои возможности в погашении долговых обязательств. Также следует рассмотреть предложения сразу нескольких банков, так как финансовые учреждения могут предоставлять кредит на разные сроки.

В данной классификации также рассматриваются ипотечные кредиты по способу рефинансирования. Сущность этого классификационного признака состоит в том, что ипотечным кредитованием занимаются различные кредитные институты и их специфика деятельности заключена в способе рефинансирования кредитов.

Рефинансирование ипотеки предполагает собой процедуру перекредитования, которая позволяет погасить задолженность перед банком путем взятия нового кредита на более выгодных для плательщика условиях.

Чем привлекательна данная услуга? Она позволяет заемщику перевести действующую задолженность из одного банка в другой, и при этом получить более лояльные условия: пониженную процентную ставку, более длительный период возврата долга и т.д. При этом можно либо снизить ежемесячный платеж, либо общий размер переплаты.

Необходимо обратить внимание на то, что при перекредитовании нужно заново оформлять залог, т.е. оплачивать услуги оценки и страхования недвижимости. Сэкономить можно только на услугах страхования, если оба банка работают с одной и той же фирмой.

Если рассматривать данную процедуру в качестве получения выгоды, то теоретически клиент получает ее, но как показывает практика, выгоды в данном случае либо нет вообще, либо она имеется, но в небольших размерах. Если ипотечный кредит выплачивается более 5 лет, то производить процедуру рефинансирования не имеет никакого смысла.

Коммерческая ипотека для юридических лиц выдается на приобретение торговых, офисных и складских помещений, а также участков земли.³⁰

Процентные ставки по ссуде для юридических лиц несколько выше, начинаются с 13,5-14% и могут достигать до 19,5%. Первоначальный взнос не отличается от регламентируемого условиями жилищной ипотеки и составляет от 10 до 30%. Некоторые банки практикуют выдачу кредита без первоначального взноса.

Что касается длительности процесса, малый и средний бизнес также ждут долгие процессы рассмотрения заявки, проверки документов и оформления кредита при условии положительного решения банка.

Главное преимущество коммерческой ипотеки для заемщика заключается в приобретении собственного помещения для ведения бизнеса в короткие сроки.

³⁰Сайт ИА «Ipotek.ru». Электронный ресурс URL: <https://www.ipotek.ru/> (дата обращения: 25.05.2018)

Наличие личного офиса, магазина, склада или производственного помещения делает предпринимателя независимым от роста цен на аренду коммерческих площадей. Конечно, ежемесячно юридическое лицо будет выплачивать некую сумму денег банку, однако эта плата будет за личную недвижимость, а не арендуемую.

Сегодня коммерческая ипотека находится только на стадии развития. В первую очередь это обусловлено тем, что российское законодательство с существенной разницей регулирует жилищную ипотеку и кредитование юридических лиц на приобретение недвижимости коммерческого плана.

Приобретение коммерческой недвижимости происходит сложнее, так как залоговое обременение на недвижимый объект не может быть наложено сразу, договор оформляется только после передачи права собственности покупателю. Такой промежуток времени для банка является зоной риска, для того чтобы не потерять свои деньги, кредитные организации применяют различные схемы. Кроме того, объект коммерческой недвижимости оценивать намного труднее по сравнению с жилой квартирой или частным домом. Оценка ликвидности коммерческой площади рассматривается индивидуально. С офисными и торговыми помещениями ситуация предельно ясна – стоимость объекта напрямую зависит от расположения, удаленности от центра города, проходимости, расположенными рядом стратегическими точками и так далее. Но как оценить складские и производственные помещения – определить ликвидность таких площадей намного труднее.

Основные критерии, под которые должен подходить клиент: Компания заемщика – резидент Российской Федерации. Годовая выручка компании не превышает 400 миллионов рублей. Минимальный возраст заемщика – 21 год, предельный – 70 лет на момент окончания кредитования (возрастные ограничения применимы для индивидуальных предпринимателей). Срок ведения деятельности компании – не менее полугода для всех видов работы, кроме сезонных, не менее двенадцати месяцев для сезонных видов деятельности. Пакет документов для оформления ипотеки на коммерческую недвижимость: заявление на предоставление кредита, анкета, учредительные документы, а также регистрационные документы

юридического лица или индивидуального предпринимателя, документы по хозяйственной деятельности, финансовая отчетность, полный и точный список необходимых документов следует узнавать в отделениях конкретного банка, условия в разных банках могут отличаться.

Подводя итоги первой главы, можно сделать вывод, что ипотечное кредитование способствует развитию банковской системы страны, оживляет функционирование реального сектора экономики, а также в современных условиях значительно повышается роль ипотечного кредитования для социального развития общества. Жилищное ипотечное кредитование необходимо для обеспечения населения страны жилой собственностью.

После обзора основных теоретических аспектов ипотечного кредитования, проведем анализ развития ипотечного кредитования АО «Россельхозбанк».

2. АНАЛИЗ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»

2.1. Краткая характеристика АО «Россельхозбанк»

В 1987 году в ходе «перестройки» происходит реформа банковской системы: из состава Государственного банка СССР выделяется Агропромбанк - специализированный банк, кредитующий только сельское хозяйство.

Конец 90-х был трудным периодом для сельского хозяйства - отрасль нуждалась в финансировании со стороны государства. После кризиса 1998 года необходимо было создавать банк только со 100% государственным участием - так можно было обеспечить новое становление системы сельскохозяйственного кредитования, реанимировать сельскую экономику и поддержать аграрный сектор.

АО «Россельхозбанк» создан 15 марта 2000 года в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 15.03.2000 № 75-рп в целях развития национальной кредитно-финансовой системы агропромышленного сектора и сельских территорий Российской Федерации. Банк является одним из крупнейших банков в Российской Федерации, базой национальной кредитно-финансовой системы обслуживания товаропроизводителей в сфере агропромышленного производства и обеспечивает эффективность использования бюджетных инвестиций. Реализуя бизнес-модель универсальной кредитной организации, Банк является рыночным инструментом государственной поддержки отраслей АПК, предоставляет все виды банковских услуг и занимает лидирующие позиции в финансировании АПК.

Цель «Россельхозбанка» с самого начала была двойной: создать систему, которая предоставляет весь сельский доступ людей к полному диапазону банковских услуг и обеспечить финансовые ресурсы для оборотного капитала и

долгосрочных инвестиций юридических лиц сельского хозяйства. Чтобы сделать это, «Россельхозбанк» построил широкую сеть по всей стране. Сегодня «Россельхозбанк» обладает второй по величине сетью филиалов страны. На 1 января 2008, «Россельхозбанк» присутствует в 77 избирательных округах Российской Федерации. Приблизительно 25 процентов населения России живут в сельских районах. Это показывает большие возможности служить этому рынку и способствовать его росту.³¹

АО «Российский Сельскохозяйственный банк» — один из самых крупных российских банков. Количество офисов и филиалов: 76 филиалов, свыше 1,5 тысяч офисов в регионах страны, более 3 тысяч банкоматов. Примерная численность работников: около 32 тысяч человек.

Уставный капитал Банка в 2017 году составил 384848000000 рублей.³²

Миссия Банка — реализация функций рыночного инструмента государственной поддержки в отраслях и сегментах экономики, в том числе агропромышленного, рыбохозяйственного (далее — РХК) и лесопромышленного комплексов (далее — ЛПК), содействие формированию и функционированию национальной кредитно-финансовой системы, эффективное и комплексное удовлетворение платежеспособного спроса бизнеса и населения в качественных банковских и сопутствующих финансовых продуктах и услугах.

Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк» является кредитной организацией, созданной в соответствии с Федеральным законом «О банках и банковской деятельности» и Федеральным законом «Об акционерных обществах» в целях реализации кредитно-финансовой политики Российской Федерации в агропромышленном комплексе и формирования эффективной системы - финансового обслуживания агропромышленного комплекса. Банк является кредитной организацией, имеющей исключительное право осуществлять в совокупности следующие банковские операции: привлечение во вклады денежных средств юридических и физических лиц, размещение указанных средств от своего

³¹ Шевчук, Д.А. Ипотека: просто о сложном. Д.А. Шевчук. - М.: ГроссМедиа; РОСБУХ, 2017. – 160 с.

³² Сайт АО «Россельхозбанк». Электронный ресурс URL: [http:// www.rshb.ru/](http://www.rshb.ru/) (дата обращения: 07.05.2018)

имени и за свой счет на условиях возвратности, платности, срочности, открытие и ведение банковских счетов юридических и физических лиц, а также имеющей право осуществлять иные банковские операции в соответствии с лицензией Банка России.

Банк работает на основании Генеральной лицензии на осуществление банковских операций № 3349.

Алтайский региональный филиал АО «Российский Сельскохозяйственный банк» находится по адресу: 656015, Алтайский край, г. Барнаул, Ленина проспект, д. 80 б.

По состоянию на 01.01.2017 Банк входит в топ-5 крупнейших кредитных организаций Российской Федерации, занимая:

1. Первое место в финансировании сезонных работ и в долгосрочном кредитовании АПК;
2. Второе место по объему кредитного портфеля в сегменте малого и среднего предпринимательства и по размеру филиальной сети (81 регион присутствия, более 7 тыс. Точек доступа различных типов и форматов);
3. Третье место по величине портфеля кредитов населению;
4. Четвертое место по размеру капитала, портфеля корпоративных кредитов и ипотечных кредитов;
5. Пятое место по объему привлеченных средств населения.

Основными конкурентами АО «Россельхозбанк» на рынке корпоративного кредитования являются ПАО Сбербанк, Банк ВТБ (ПАО), Банк ГПБ (АО), АО «АЛЬФА-БАНК», ПАО Банк «ФК Открытие», а также ряд других банков.

Основными конкурентами АО «Россельхозбанк» в розничном кредитовании являются ПАО Сбербанк, Банк ВТБ 24 (ПАО), Банк ГПБ (АО), АО «АЛЬФА-БАНК».³³

Основным конкурентом Банка при кредитовании АПК является ПАО Сбербанк.

³³ Сайт ИА «Банки.ру». Электронный ресурс URL: <http://www.banki.ru/> (дата обращения: 14.05.2018)

Банк проводит активную работу по позиционированию на международном банковском рынке в качестве системообразующего, транспарентного, высоконадежного финансового института, на постоянной основе взаимодействуя с международными рейтинговыми агентствами, институциональными инвесторами, иностранными партнерами и контрагентами, участвуя в межстрановых Деловых советах, Межправительственных комиссиях и конференциях.

Основными целями деятельности АО «Россельхозбанк» являются комплексное банковское обслуживание товаропроизводителей в сфере агропромышленного производства всех форм собственности и видов деятельности, участие в реализации кредитно-денежной и финансово-экономической политики государства в агропромышленном комплексе, внедрение инструментов развития финансового рынка в механизм финансирования товарного сельскохозяйственного производства и его инфраструктуры. Все остальные положения отражены в уставе АО «Россельхозбанк».

Руководствуя целями создания Банка, современным представлением о его месте в банковской системе и целями государственной аграрной политики, миссия АО «Россельхозбанк» на перспективу состоит в следующем:

1. Обеспечение доступного, качественного и эффективного удовлетворения потребностей сельскохозяйственных товаропроизводителей и сельского населения Российской Федерации в банковских продуктах и услугах, всемерное содействие формированию и функционированию современной национальной кредитно-финансовой системы агропромышленного сектора России, поддержка развития агропромышленного комплекса и сельских территорий Российской Федерации. Российский Сельскохозяйственный банк - государственный Агент для развития сектора сельского хозяйства. Его миссия состоит в том, чтобы осуществить правительственные финансы и кредитную политику в сельском хозяйстве и сельские районы в России.

2. Обеспечивает доступные, инновационные и эффективные продукты банка и услуги для производителей сельскохозяйственный продукта, и сельское население Российской Федерации

3. Осуществляет правительственный социально-экономический, и кредитная политика в сельском хозяйстве и сельские районы в России

4. Облегчают внутренний, и иностранные инвестиции и новшества в секторе сельского хозяйства российской экономики

5. Обеспечивает устойчивое развитие сельского хозяйства и сельские территории.

Для представления ультрасовременного сельского хозяйства, финансируя российский Сельскохозяйственный банк, есть следующие стратегические цели:

1. Расширенный доступ, чтобы финансировать сельское хозяйство и сельское население;

2. Участия увеличения в секторе сельского хозяйства, поскольку один из ключевых секторов российской экономики.

Организационная структура АО «Россельхозбанк» представлена в Приложении 1.

Организационная структура банка формируется из служб и подразделений, за которыми закреплены определенные обязанности. Существующая структура управления банка является линейно-функциональной по принципу своего построения. Функциональная модель исходит из необходимости выделения структурных подразделений банка соответственно предлагаемым рынку банковским продуктам и выполняемым операциям (кредитование, депозитная деятельность, расчетные и кассовые операции, валютные операции, операции с драгоценными металлами, гарантии и поручительства, трастовые и другие операции). Такая организационная структура управления имеет ряд преимуществ: – конкретность заданий, конкретность ответственности, т.е. создаются хорошие условия для высокого уровня исполнительной дисциплины; – сбалансированность представленных работнику полномочий для выполнения функций с ответственностью за результат деятельности; – простота построения.

Высшим органом управления АО «Россельхозбанк» является Общее собрание акционеров. Банк проводит ежегодно годовое Общее собрание акционеров. Годовое Общее собрание акционеров проводится не ранее чем через два месяца и не позднее

чем через шесть месяцев после окончания финансового года. Наблюдательный совет Банка, избираемый акционерами и им подотчетный, обеспечивает стратегическое управление и контроль над деятельностью исполнительных органов – Председателя Правления и Правления. Председатель Правления, члены Правления и заместители Председателя Правления осуществляют текущее руководство Банком и реализуют задачи, поставленные перед ними акционерами и Наблюдательным советом Банка.

Акционерами Банка являются:

1. Российская Федерация в лице:

1.1. Федерального агентства по управлению государственным имуществом (принадлежит 100% обыкновенных именных акций);

1.2. Министерства финансов Российской Федерации (принадлежит 100% привилегированных именных акций);

2. Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» (принадлежит 100 % привилегированных именных акций типа А).

Председателем Наблюдательного совета является Дворкович Аркадий Владимирович.

С 26 мая 2010 года Председатель Правления АО «Россельхозбанк» - Дмитрий Николаевич Патрушев.

2.2. Анализ финансового состояния АО «Россельхозбанк»

Под финансовым состоянием понимается способность банка финансировать свою деятельность. Результаты анализа финансового состояния банка помогают правильно распределять финансовые ресурсы банка, так как от этого зависит вся его дальнейшая деятельность.

Финансовое состояние определяет конкурентоспособность банка, его потенциал в деловом сотрудничестве, оценивает, в какой степени гарантированы

экономические интересы самого банка и его партнеров по финансовым и другим отношениям.

Оценка финансовой деятельности АО «Россельхозбанк» проведена на основе анализа Годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Банка за 2015-2017 гг., которая размещена в сети интернет на сайте www.rshb.ru.

Таблица 2.1–Динамика активов и пассивов АО «Россельхозбанк» в 2015-2017 гг., руб.

Показатели	2015 г., руб.	2016 г., руб.	2017 г., руб.	Абс. отклонение (+/-), руб.		Темп изменения, %	
				2016-2015	2017-2016	2016/2015	2017/2016
Активы	2510939663	2679290973	3077515880	168351310	398224907	106,7	114,9
Пассивы	2277226959	2433698384	2782930103	156471425	349231719	106,9	114,3

По данным таблицы 2.1. можно сделать вывод, что в 2016 году активы Банка составили 2679290973 рублей, увеличившись по сравнению с 2015 годом на 168351310 руб., или на 6,7 процентов. В 2017 году активы Банка составили 3077515880 рублей, что на 398224907 рублей, или на 14,9 процентов больше показателя 2016 года.

Для более детального анализа АО «Россельхозбанк» ниже будет приведен сравнительный аналитический баланс активов и пассивов, в которых обозначены показатели банка за 2015-2017 год (Приложение 2), также рассчитан удельный вес и динамика приведенных показателей.

В структуре активов Банка преобладает чистая ссудная задолженность, доля которой в 2017 году составила 74,3 процента, в 2016 году 80,0 процентов, в 2015 году 80,1 процентов, от общего объема активов Банка. Размер чистой ссудной задолженности в 2017 году составил 2285,8 млрд. рублей, что на 141,3 млрд. рублей или на 6,6 процентов больше показателя 2016 года, т.е. это 2144,5 млрд.руб. В 2016 размер чистой ссудной задолженности на 134,4 млрд.руб. или на 6,7 процентов больше показателя 2015 года. Это увеличение связано с размещением средств на депозитных счетах в Банке России.

Доля средств в кредитных организациях в 2016 году существенно не изменилась по сравнению с 2015 годом и составила 0,2 процентов. Вложения Банка в ценные бумаги в 2016 году составили 9,8 процентов валюты баланса Банка. В 2015 году их доля составляла 10,3 процента.

В 2017 году доля средств в кредитных организациях в общем объеме активов Банка также существенно не изменилась и составила 0,1 процента. Вложения Банка в ценные бумаги в 2017 году на 1,7 процентов больше, чем в 2016 году, т.е. это 11,5 процентов от валюты баланса Банка. Межбанковские кредиты рассматриваются Банком в совокупности с операциями на фондовом рынке как инструмент поддержания мгновенной и текущей ликвидности, а также эффективного управления свободными денежными средствами.

По данным таблицы 2.1. можно сделать вывод, что пассивы Банка в 2016 году составили 2277226959 рублей, увеличившись по сравнению с 2015 годом на 156471425 рублей или на 6,9 процентов. В 2017 году пассивы Банка составили 2782930103 рублей, а это на 349231719 рублей или 14,3 процентов больше, чем в 2016 году.

В структуре обязательств Банка в 2016 году на 2,4 процента выросла доля средств клиентов, не являющихся кредитными организациями, до 81,3 процентов. В 2015 году данный показатель составлял 78,9 процентов. Доля выпущенных долговых обязательств в 2016 году снизилась до 9,3 процентов, а в 2015 она составляла 10,3 процента.

Основным источником формирования ресурсной базы Банка являются средства клиентов. По итогам 2017 года их доля составила 87,1 процентов в общем объеме обязательств Банка. В 2016 году данный показатель составил 81,3 процентов. Объем клиентских средств за 2017 год увеличился на 22,4 процентов и составил 2423,3 млрд. рублей (в 2016 году – 1979,0 млрд. рублей). Увеличение клиентских средств связано с приростом средств на депозитных счетах физических лиц на 250,3 млрд. рублей (на 40,1 процентов) по сравнению с показателем 2016 года.

Доля средств кредитных организаций в общем объеме обязательств соответственно уменьшилась с 7,3 процентов до 3,3 выпущенных долговых обязательств снизилась с 9,3 процентов до 8,1 процентов.

В 2016 году уставный капитал Банка увеличен на 8,0 млрд. рублей (на 2,4 процента) до 334,8 млрд. рублей. В 2017 году уставный капитал Банка увеличен на 50,0 млрд. рублей (на 14,9 процента) до 384,8 млрд. рублей. Увеличение уставного капитала в 2016 и 2017 годах произошло за счет дополнительной эмиссии обыкновенных акций.

Рассмотрим анализ финансовых результатов деятельности АО «Россельхозбанк» в таблице 2.2.

Из таблицы 2.2 видно, что чистый процентный доход в 2017 г. по сравнению с 2015 г. вырос на 74,4 % или 29308959 тыс. руб., а по сравнению с 2016 г. уменьшился на 6,6 % или 4889112 тыс. руб. Чистый комиссионный доход в 2017 г. увеличился по сравнению с 2015 г. на 132,4 % или 11627842 тыс. руб., по сравнению с 2016 г. на 33,9 % или 5174110 тыс. руб. Прочие операционные доходы увеличились в 2017 г. по сравнению с 2015 г. на 268,7 % или 11452736 тыс. руб., а по сравнению с 2016 г. на 31,3 % или 3749168 тыс. руб. Операционные расходы увеличились на 2017 г. по сравнению с 2015 г. на 43,2 % или 30832404 тыс.руб., а по сравнению с 2016 г. уменьшились на 6,3 % или 6879398 тыс. руб. Прибыль до налогообложения за анализируемый период в 2017 году по сравнению с 2015 годом увеличилась на 82108141 тыс. рублей или на 108,1 %, а в 2016 увеличилась на 1674414 тыс. рублей или на 37,4 %. Расходы по налогам в 2017 году уменьшились на 5132098 тыс. рублей или на 116 % по сравнению с 2015 годом, а в 2016 году уменьшились на 4710028 тыс.рублей или на 118,8 процентов. Прибыль после налогообложения в 2017 г. увеличилась по сравнению с 2015 г. на 91,1 % или 87240239 тыс.руб., по сравнению с 2016 г. на 6384442 тыс.руб.

Таблица 2.2 - Финансовые результаты деятельности АО «Россельхозбанк» в 2015-2017 гг., тыс. руб.

Наименование статьи	2015 г., тыс. руб.	2016 г., тыс. руб.	2017 г., тыс. руб.	Откл. 2016 г. к 2015 г	Откл. 2017 г. к 2016 г.	Откл. 2017 г. к 2015 г.
Чистый процентный доход	39407597	73605668	68716556	34198071	-4889112	29308959
Чистый комиссионный доход	8782983	15236715	20410825	6453732	5174110	11627842
Прочие операционные доходы	4261580	11965148	15714316	7703568	3749168	11452736
Операционные расходы	71414172	109125974	102246576	37711802	-6879398	30832404
Уставный капитал	326848000	334848000	384848000	8000000	50000000	58000000
Прибыль до налогообложения	-75953291	4480436	6154850	80433727	1674414	82108141
Расходы по налогам	4387523	3965453	-744575	-422070	-4710028	-5132098
Прибыль после налогообложения	-80340814	514983	6899425	80855797	6384442	87240239

Совокупный объем кредитного портфеля АО «Россельхозбанка» в 2016 году составил 1,74 трлн. рублей, увеличившись на 2 процента по сравнению с 2015 годом. Совокупный кредитный портфель АО «Россельхозбанка» по итогам работы в 2017 году по РСБУ превысил 1,9 трлн. руб., из них 1,5 трлн. руб. приходится на кредиты, выданные корпоративным клиентам. Кредитный портфель банка по состоянию на 1 января 2018 года в сегменте кредитной поддержки отрасли АПК составил 1,2 трлн. руб.

По данным отчета о финансовых результатах АО «Россельхозбанк» процентные доходы в 2015 году составили 228152773 тыс.рублей. В 2016 году процентные доходы составили 272844277 тыс.рублей, а в 2017 году 255634738 тыс.рублей. Рассмотрим динамику процентных доходов АО «Россельхозбанк» (рис. 2.1.)

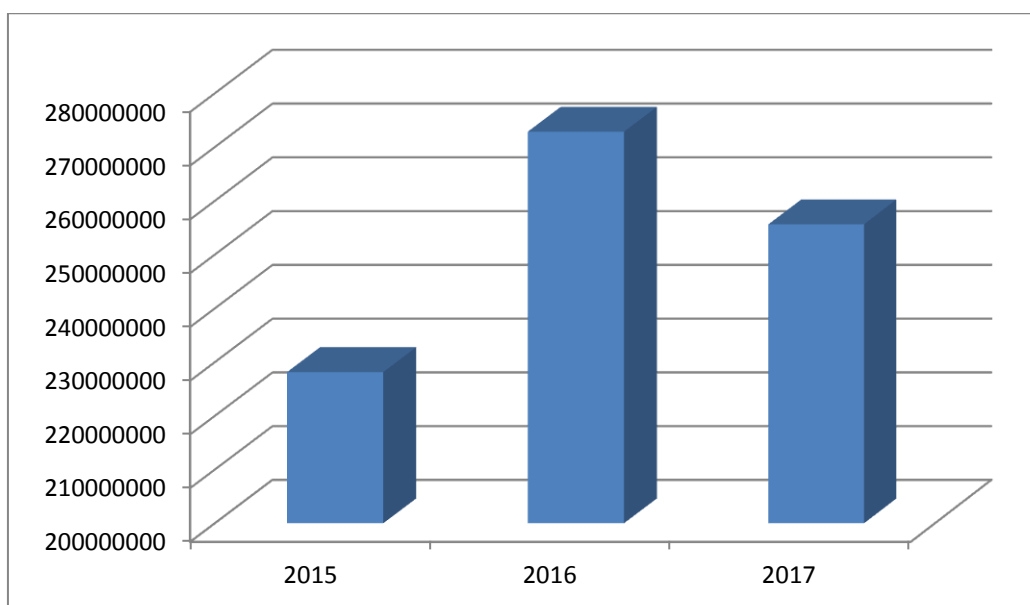


Рисунок 2.1. – Динамика процентных доходов АО «Россельхозбанк» за 2015-2017 гг., тыс.руб.

По данным рис. 2.1. видно, что процентные доходы АО «Россельхозбанк» в 2016 году увеличились на 44691504 тыс.рублей, т.е. на 19,6 процентов по сравнению с 2015 годом, что связано с ростом объемов бизнеса Банка и повышением доходности активов. В 2017 году процентные доходы уменьшались на 17209539 тыс. рублей по сравнению с 2016 годом, т.е. на 6,3 процента.

Кроме процентных доходов АО «Россельхозбанк» получает также комиссионные доходы. Рассмотрим динамику комиссионных доходов АО «Россельхозбанк» (рис. 2.2.)

Комиссионный доход является значимой составляющей операционного дохода банка и в последнее время демонстрирует быстрые темпы роста.

Комиссионные доходы являются одним из ключевых направлений, поскольку только одновременное развитие кредитных продуктов, депозитных продуктов и комиссионных позволяет банку дифференцировать получаемый доход и быть более устойчивым в любых экономических ситуациях, даже в том случае, если кредитование по каким-то причинам снижается.

По данным рис. 2.2. видно, что комиссионные доходы АО «Россельхозбанк» увеличиваются, т.е. динамика доходов идет к возрастанию. Комиссионные доходы в 2015 году составили 13866514 тыс.рублей, а в 2016 году – 16852079 тыс.руб., т.е.

доходы увеличились на 2985565 тыс.рублей или на 21,5 %. В 2017 году комиссионные доходы составили 22827236 тыс.рублей, т.е. произошло увеличение на 5975157 тыс.рублей или на 35,5 %. Увеличение произошло в связи с ростом объемов операций по текущим и депозитным счетам клиентов Банка.

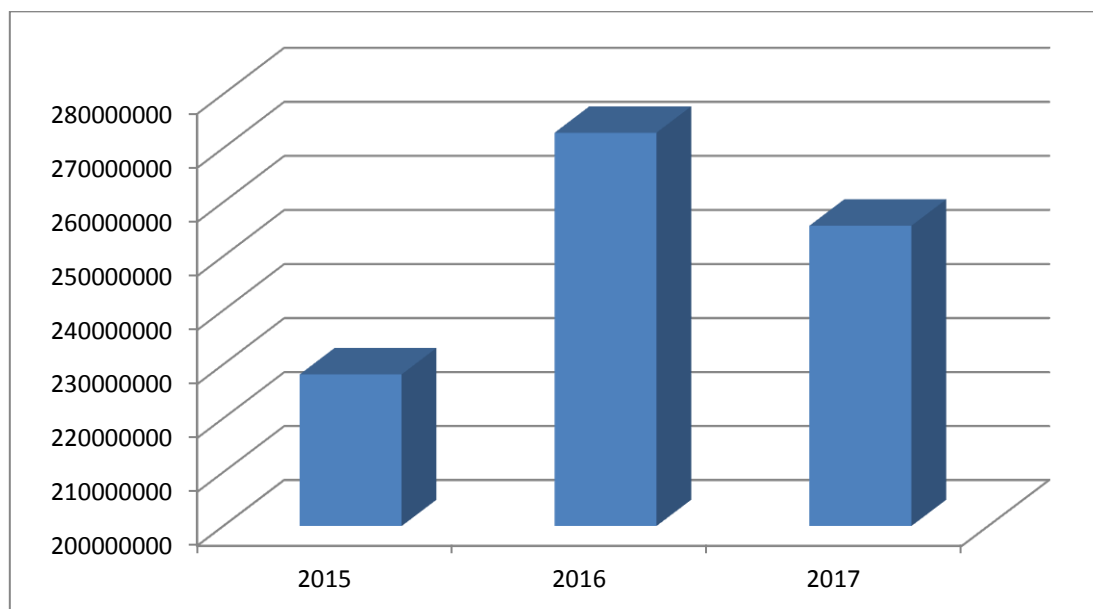


Рисунок 2.2. – Динамика комиссионных доходов АО «Россельхозбанк» за 2015-2017 гг., тыс.руб.

По данным рисунка 2.3 процентные расходы Банка в 2016 году составили 199238609 тыс.рублей, увеличившись на 10493433 рублей (на 5,6%) по сравнению с 2015 годом. Это произошло из-за увеличения средств клиентов, не являющихся кредитными организациями; за счет увеличения расходов по выпущенным долговым обязательствам.

В 2017 году процентные доходы снизились на 12320427 тыс.рублей, т.е. на 6,2 процента. Это произошло за счет снижения привлечения средств кредитных организаций; клиентов, не являющихся кредитными организациями; за счет снижения расходов по выпущенным долговым обязательствам.

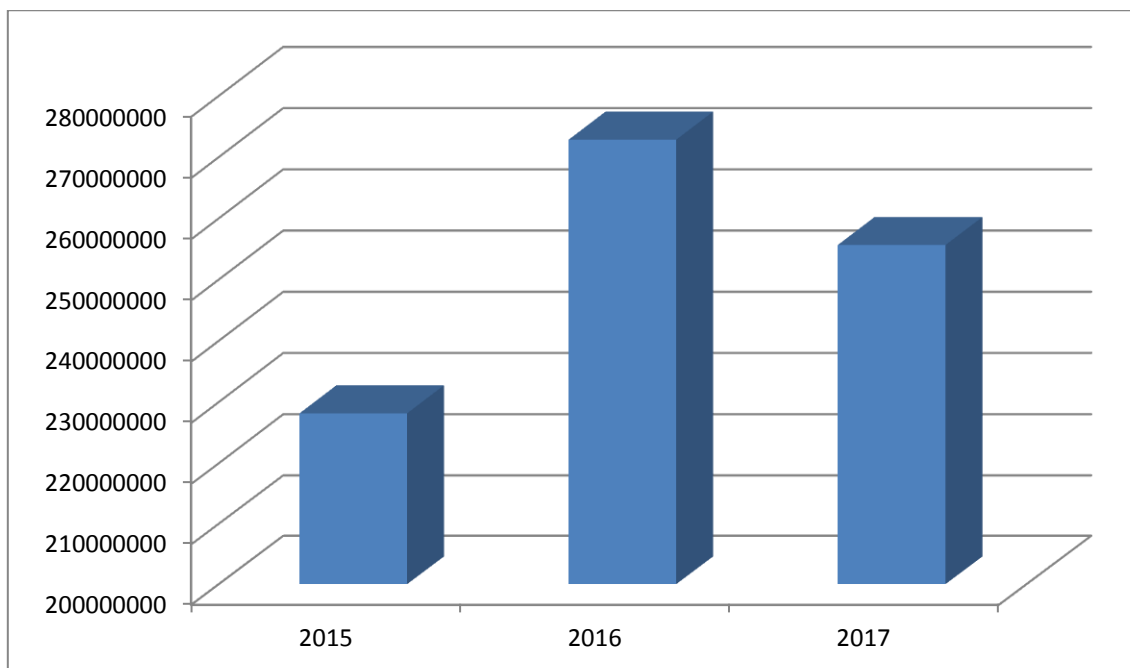


Рисунок 2.3. – Динамика процентных расходов АО «Россельхозбанк» за 2015-2017 гг., тыс.руб.

Рассмотрим динамику комиссионных расходов АО «Россельхозбанк» (рис. 2.4). По данным рисунка 2.4. комиссионные расходы в 2016 году снизились на 3,5 млрд. рублей или на 68,2 процентов в связи с отсутствием в 2016 году разовых расходов, имевших место в начале 2015 года. В 2017 году динамика возрастает, т.е. комиссионные расходы увеличились на 801047 тыс.рублей или на 49,6 процентов.

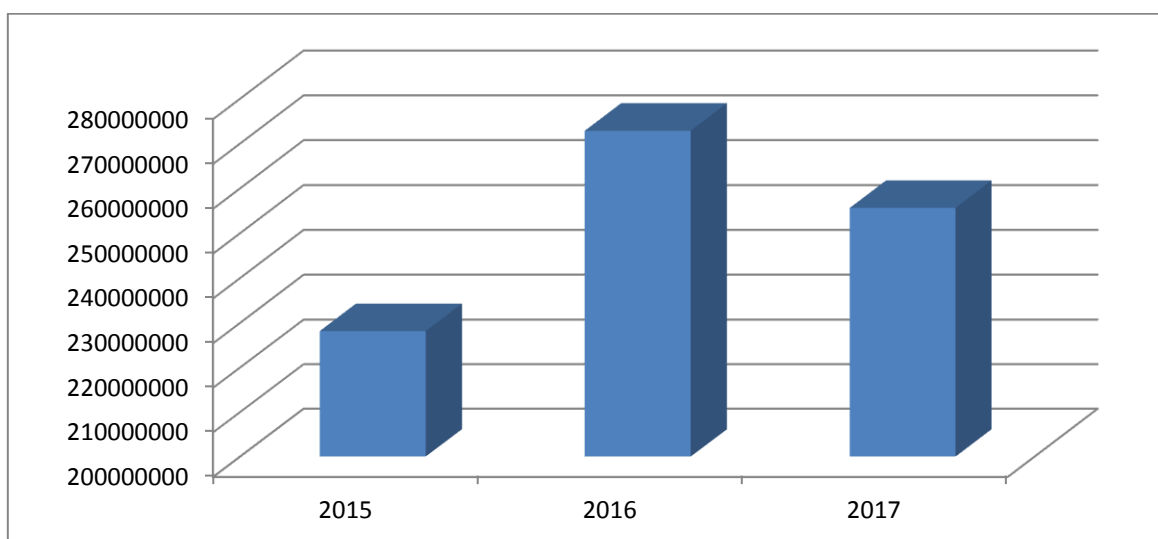


Рисунок 2.4. – Динамика комиссионных расходов АО «Россельхозбанк» за 2015-2017 гг., тыс. руб.

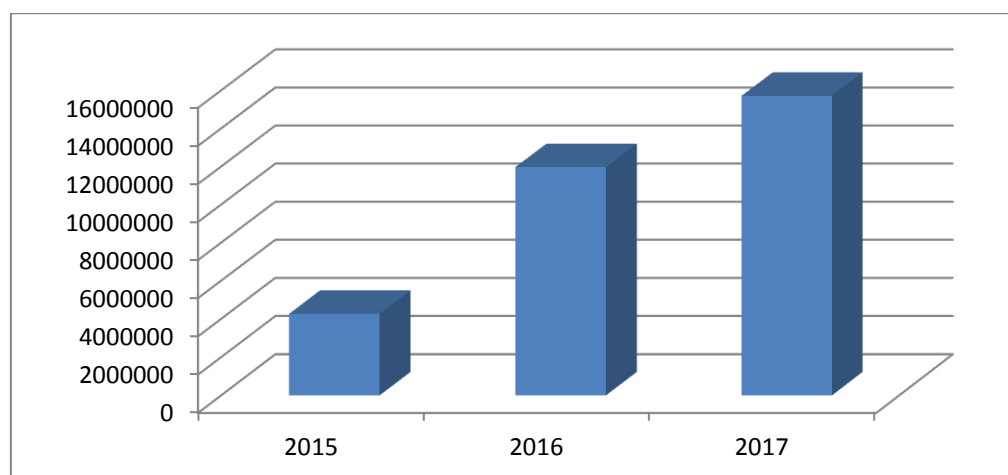


Рисунок 2.5. – Динамика прочих операционных доходов АО «Россельхозбанк» за 2015-2017 гг., тыс.руб.

Рассмотрим динамику прочих операционных доходов АО «Россельхозбанк» за 2015-2017 гг. По данным рисунка 2.5. прочие операционные доходы в 2016 году увеличились на 7703568 тыс.рублей по сравнению с 2015 годом. В 2017 году прочие операционные доходы уменьшились на 3749168 тыс.рублей.

В 2016 году в связи с реализацией проблемных активов в рамках активного урегулирования проблемной задолженности операционные расходы Банка увеличились до 109,1 млрд. рублей, или на 37,7 млрд. рублей (на 52,8%), по сравнению с 2015 годом. В 2017 году операционные расходы уменьшились на 6,9 млрд.руб. т.е. на 6,3 процента (рис. 2.6).

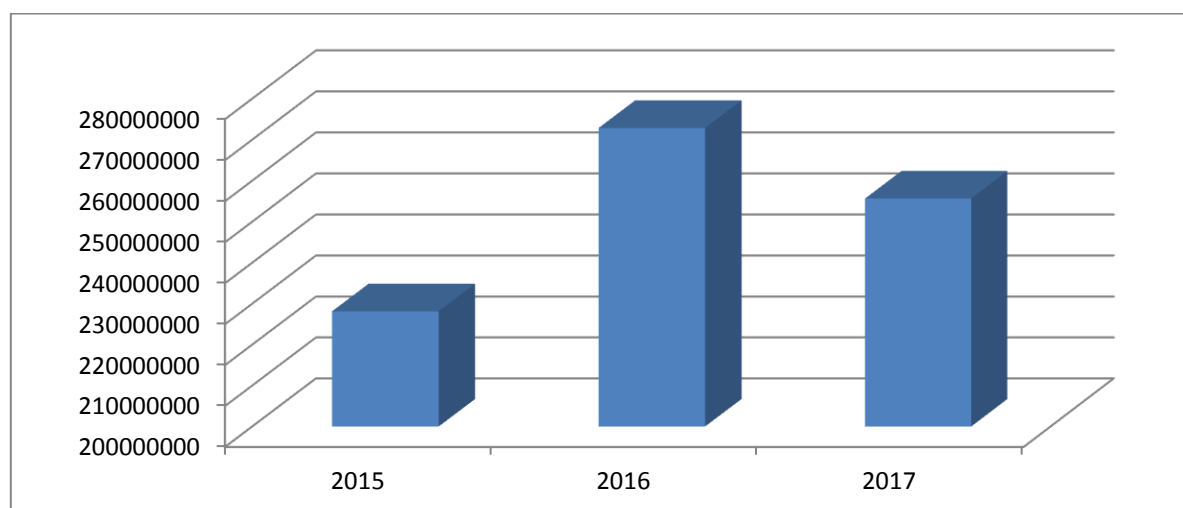


Рисунок 2.6. – Динамика операционных расходов АО «Россельхозбанк» за 2015-2017 гг., тыс. руб.

В связи с ростом процентных расходов, расходов, связанных с переоценкой кредитных рисков и досозданием резервов, а также активным урегулированием проблемной задолженности, финансовый результат Банка в 2015 году является отрицательным и составил 75,2 млрд. рублей.

В целом объем восстановленных за 2016 год резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности превысил объем созданных резервов на 13,2 млрд. рублей (в 2017 году на 7,1 млрд.рублей).

В связи с ростом процентных и комиссионных доходов чистая прибыль Банка за 2016 год составила 0,5 млрд. рублей.

В связи с ростом комиссионных доходов чистая прибыль Банка за 2017 год увеличилась почти в 4 раза и составила 1,8 млрд. рублей.

Рассмотрим обязательные нормативы ликвидности АО «Россельхозбанк» за 2015-2017 гг.

Таблица 2.3 - Обязательные нормативы ликвидности АО «Россельхозбанк» в 2015-2017 гг., %.

Показатель	2015 год	2016 год	2017 год	Отклонение, %	
				2016-2015	2017-2016
Норматив достаточности капитала (Н1) (Минимальное значение Н2, установленное ЦБ – 8%)	13,04	16,63	16,35	3,59	-0,28
Норматив мгновенной ликвидности (Н2) (Минимальное значение Н2, установленное ЦБ – 15%)	55,87	148,29	92,33	92,42	-55,96
Норматив текущей ликвидности (Н3) (Минимальное значение Н3, установленное ЦБ – 50%)	103,42	285,53	198,32	182,11	-87,21
Норматив долгосрочной ликвидности (Н4) (Максимальное значение Н4, установленное ЦБ – 120%)	86,87	67,66	51,41	-19,21	-16,25

Норматив достаточности капитала (Н1) — один из ключевых показателей надежности банка. Он характеризует способность кредитной организации нивелировать возможные финансовые потери за свой счет, а не за счет своих клиентов. В 2016 году данный показатель имеет положительную динамику в сравнении с 2015 годом, т.е. произошло увеличение 3,59 процента. В 2017 году динамика по сравнению с 2016 году отрицательная, т.е.

произошло снижение показателя на 0,28 процентов. Снижаться значение Н1 может по разным причинам.

Назначение норматива Н2 ограничение риска потери способности исполнять свои обязательства в течение одного дня. В 2016 году наблюдается положительная динамика показателя по сравнению с 2015 годом, т.е. показатель увеличился на 92,42 процента. Это заслуживает положительной оценки, так как говорит о том, что банк имеет необходимое сочетание быстроликвидных активов и средств до востребования. Текущее значение норматива говорит о том, что банк может уменьшать при необходимости количество быстроликвидных активов без изменения ликвидности активов. В 2017 году динамика показателя по сравнению с 2016 годом отрицательная. Показатель снизился на 55,96 процентов.

Норматив текущей ликвидности банка (Н3) регулирует (ограничивает) риск потери банком ликвидности в течение ближайших к дате расчета норматива 30 календарных дней и определяет минимальное отношение суммы ликвидных активов банка к сумме пассивов банка по счетам до востребования и на срок до 30 календарных дней. В 2016 году динамика показателя положительная, т.е. произошло увеличение показателя на 182,11 процентов. Нормативное значение данного показателя 50%. Текущее значение превышает нормативное. Это значит, что банк имеет запас снижения быстроликвидных запасов без вреда ликвидности баланса. В 2017 году данный показатель по сравнению с 2016 годом снизился на 87,21 процентов.

Норматив долгосрочной ликвидности банка (Н4) регулирует (ограничивает) риск потери банком ликвидности в результате размещения средств в долгосрочные активы и определяет максимально допустимое отношение кредитных требований банка с оставшимся сроком до даты погашения свыше 365 или 366 календарных дней к собственным средствам (капиталу) банка и обязательствам (пассивам) с оставшимся сроком до даты погашения свыше 365 или 366 календарных дней. В 2016 году динамика отрицательная по сравнению с 2015 годом, т.е. показатель снизился на 19,21 процентов. В 2017 динамика также отрицательная по сравнению с 2016 годом, т.е. показатель снизился по сравнению с 2016 годом на 16,25 процентов.

Показатели долгосрочной ликвидности за анализируемый период не слишком высокие при максимально допустимой планке в 120%. Это как раз говорит о том, что у банка достаточно свободных средств, чтобы ежедневно исполнять все обязательства, а также о том, что он не увлекается выдачей долгосрочных ссуд за счет привлечения краткосрочных ресурсов.

В целом показатели деятельности показывают, что Банк динамично развивается – увеличилась валюта баланса, вырос уставный капитал, вырос кредитный портфель Банка, увеличились процентные доходы, клиенты размещают свои средства в Банке, о чем свидетельствует рост размещенных средств клиентов, в том числе вклады физических лиц. При этом нужно заметить, что с увеличением доходов Банка, увеличились и расходы, что привело к образованию убытка.

Приведенные данные характеризуют положительную динамику в развитии банка, где усматривается рациональная политика коммерческого банка в области управления ликвидностью, обеспечивая оптимальное сочетание ликвидности и прибыльности.

2.3. Анализ ипотечного кредитования АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»

Роль ипотечного жилищного кредитования как инструмента, обеспечивающего доступность жилья для большинства граждан России, в том числе и Алтайского края, достаточно весома, так как является мощным драйвером социального и экономического развития страны.

Жители Алтайского края стали чаще обращаться в кредитные организации за ипотечными кредитами. Судя по данным Банка России, в 2017 году (по отношению к аналогичному периоду 2016 года) объём выданных ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) значительно возрос, составив в денежном выражении 139,7%, а в количественном — 135,7%. За весь 2017 год в Алтайском крае было

зарегистрировано 18 тысяч 302 ипотечных договора на сумму более 23,9 миллиарда рублей.³⁴

Рассмотрим динамику ипотечных жилищных кредитов, предоставленных на территории Алтайского края за 2015-2017 гг., составленную Алтайским банковским союзом (таблица 2.4.).³⁵

Таблица 2.4. – Динамика ипотечных жилищных кредитов, предоставленных на территории Алтайского края за 2015-2017 гг.

Наименование показателя	2015 год, единиц	2016 год, единиц	2017 год, единиц	Темп изменения, %	
				2016/2015	2017/2016
Итого по кредитным организациям Алтайского края	207	198	131	92,5	68,8
Доля в общей сумме, %	4,8	3,2	1,9	-	-
Итого по филиалам инорегиональных кредитных организаций	3027	3937	4033	130,1	102,4
Доля в общей сумме, %	69,8	65	59,1	-	-
Итого по внутренним структурным подразделениям инорегиональных кредитных организаций, не имеющих филиалов на территории края	1104	1928	2658	173,9	137,9
Доля в общей сумме, %	25,4	31,8	39	-	-
ВСЕГО ПО КРАЮ	4338	6063	6822	139,4	112,6

По данным таблицы 2.4. хорошо видно, что с 2016 г. начинается достаточно активное восстановление выдаваемых кредитов рассматриваемого вида, при этом мы должны констатировать, что восстановление по кредитным организациям идет неравномерно.

Так, в целом по краю мы наблюдаем темп роста 139, 4% (2016 г. по отношению к 2015 г.) и 112,6% (2017 г. по отношению к 2016 г.). По филиалам инорегиональных кредитных организаций темпы роста внутри рассматриваемого периода гораздо скромней — 130,1 и 102,4% соответственно. Максимальные темпы роста обнаруживаются по внутренним структурным подразделениям инорегиональных кредитных организаций, не имеющих филиалов на территории края.

³⁴ Сайт Банка России. Электронный ресурс URL: <http://www.cbr.ru/> (дата обращения: 23.05.2018)

³⁵ Сайт «Алтайский банковский союз». Электронный ресурс URL: <http://www.alt-banks.ru/analytics/altay> (дата обращения: 05.06.2018).

По кредитным организациям Алтайского края восстановления практически не наблюдается. В целом, можно сказать, что кредитные организации Алтайского края, к сожалению, не играют какой-либо существенной роли на региональном рынке ипотечного кредитования.

Кроме того, следует отметить, что темпы восстановления объемов ипотечного кредитования в целом по всем кредитным организациям явно не соответствуют скорости снижения средневзвешенной процентной ставки (таблица 2.5.).

Дальнейшее восстановление объемов имеет в качестве ограничителя не привлекательность условий кредитования, а ограниченность покупательной способности населения.

Таблица 2.5. – Динамика ипотечных жилищных кредитов, предоставленных на территории Алтайского края 2015-2017 гг.

Наименование показателя	2015 год, млн.руб.	2016 год, млн.руб.	2017 год, млн.руб.	Темп изменения, %		Средневзвешенная процентная ставка, %		
				2016/2015	2017/2016	2015 год	2016 год	2017 год
Итого по кредитным организациям Алтайского края	132	147	95	111,4	64,6	14,2	13,1	11,3
В среднем на одну кредитную организацию	21	29	23	-	-	-	-	-
Доля в общей сумме, %	2,5	1,9	1,1	-	-	-	-	-
Итого по филиалам инорегиональных кредитных организаций	3517	4732	5046	134,5	106,6	14,2	13,1	11,3
В среднем на один филиал	390	676	1261	-	-	-	-	-
Доля в общей сумме, %	67,8	62,1	57,4	-	-	-	-	-
Итого по внутренним структурным подразделениям инорегиональных кредитных организаций, не имеющих филиалов на территории края	1542	2738	3643	177,5	133	13,8	12,7	11,8
Доля в общей сумме, %	29,7	35,9	41,5	-	-	-	-	-
ВСЕГО ПО КРАЮ	5191	7617	8784	146,7	115,3	14,1	12,9	11,5

При анализе выданных ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении в таблице 2,5 за анализируемый период мы наблюдаем более высокие темпы восстановления регионального рынка — 146, 7% (2016 г. по отношению к

2015 г.) и 115,3% (2017 г. по отношению к 2016 г.) по сравнению с темпами роста количества выданных ипотечных жилищных кредитов.

Этот факт говорит о выдаче более крупных сумм по данному виду кредита по сравнению с предыдущими анализируемыми периодами, что в целом связано с восстановлением рынка недвижимости и крайне ограниченным спросом со стороны населения со средним уровнем покупательной способности.

Но, существуют и продолжают развиваться специальные программы, выступающие стимуляторами рынка ипотечного жилищного кредитования: «Жилище», «Молодая семья», «Молодым — доступное жилье». В Алтайском крае в конце 2015 г. появился Закон «О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков».³⁶

Министерство экономического развития Российской Федерации прогнозирует снижение ставки по ипотечному кредитованию до уровня ниже 10% в 2018 году.³⁷

Рассмотрим рейтинг ипотечных банков за 2015 год (таблица 2.6).³⁸

По данным таблицы 2.6. можно сделать вывод, что в тройку лидеров по выбранным критериям в рейтинге ипотечного кредитования вошли Сбербанк, ВТБ24, Россельхозбанк.

Таблица 2.6. – Рейтинг ипотечных банков за 2015 год.

N	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, штук	Объем купленных ипотечных кредитов у других кредиторов, млн руб.	Объем проданных ипотечных кредитов, млн. рублей	Прирост/снижение объема выданных кредитов по отношению к 2014 году, %
1	Сбербанк	661 800	433 280	-	-	-28
2	ВТБ 24	198 368	106 116	0	0	-43
3	Россельхозбанк	37 748	25 071	0	0	-30
4	Дельтакредит	29 819	11 463	3 558	0	-10
5	Банк Москвы	28 274	14 509	0	0	-16

³⁶ О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков : закон Алтайского края от 09.11.2015 №98-ЗС.

³⁷ Сайт Банка России. Электронный ресурс URL: <http://www.cbr.ru/> (дата обращения: 23.05.2018)

³⁸ Сайт ИА «Ipotek.ru». Электронный ресурс URL: <https://www.ipotek.ru/> (дата обращения: 25.05.2018)

Рассмотрим рейтинг ипотечных банков за 2016 год (таблица 2.7).

По данным таблицы 2.7. ситуация сложилась аналогичным образом, что и в 2015 году. Лидерами в рейтинге ипотечного кредитования стали Сбербанк, ВТБ24 и Россельхозбанк.

Таблица 2.7. – Рейтинг ипотечных банков за 2016 год.

N	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, штук	Объем купленных ипотечных кредитов у других кредиторов, млн руб.	Объем проданных ипотечных кредитов, млн. рублей	Прирост/снижение объема выданных кредитов по отношению к 2015 году, %
1	Сбербанк	722 000	475 000	-	-	7
2	ВТБ 24	293 687	153 359	0	0	48
3	Россельхозбанк	65 758	41 466	0	0	74
4	Газпромбанк	47 848	20 785	9 739	0	78
5	Дельтакредит	42 004	17 284	3 119	0	40

Рассмотрим рейтинг ипотечных банков за 2017 год (таблица 2.8)

Таблица 2.8. – Рейтинг ипотечных банков за 2017 год.

N	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, штук	Объем купленных ипотечных кредитов у других кредиторов, млн руб.	Объем проданных ипотечных кредитов, млн. рублей	Прирост/снижение объема выданных кредитов по отношению к 2016 году, %
1	Сбербанк	1 082 413	629 676	-	-	51
2	ВТБ 24	376 736	179 389	0	0	28
3	Газпромбанк	79 808	35 282	13	0	67
4	Россельхозбанк	73 323	42 897	0	0	12
5	Райффайзенбанк	59 200	22 590	0	0	60

По данным таблицы 2.8 можно сделать вывод, что произошли изменения в рейтинге ипотечного кредитования. В тройке лидеров оказались Сбербанк, ВТБ 24 и Газпромбанк. В данный список АО «Россельхозбанк» не вошел.

Проведем анализ развития ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк».

В настоящее время АО «Россельхозбанк» (РСХБ) – один из ведущих ипотечных банков РФ. Он выдаёт кредиты во всех основных секторах ипотечного рынка.

Главное, чем отличается ипотека от АО «Россельхозбанк» – это надёжность и высокий авторитет самого банка. Наряду с такими гигантами, как ПАО «Сбербанк России», ВТБ-Банк Москвы, ПАО «Газпромбанк».

АО «Россельхозбанк», входит в пятёрку крупнейших государственных банков страны. Российская Федерация владеет 100% голосующих акций банка. Управление деятельностью АО «Россельхозбанк» напрямую осуществляет государство. Этот факт определяет исключительную, одну из высших в стране, степень надёжности РСХБ.

Вторая особенность, которой ипотека в АО «Россельхозбанк» отличается от других – его большой опыт в предоставлении кредитов под залог недвижимости. Банк входит в число пионеров этого рынка, начинавших ипотечное кредитование в России, активно развивает это направление, имеет уникальный портфель кредитных предложений.

АО «Россельхозбанк» кредитует новостройки – многоэтажки, объекты вторичного рынка недвижимости, жилые дома, таунхаусы, доленое строительство жилых объектов. Ипотека АО «Россельхозбанк» на 2017 год даже включила приобретение земельных участков под строительные проекты. АО «Россельхозбанк», как и другие государственные банки, активно участвует в программах господдержки заёмщиков из целевых социальных групп.

Рассмотрим динамику суммы выданных ипотечных кредитов в АО «Россельхозбанк» в 2015-2017 гг. (рисунок 2.6-2.7)

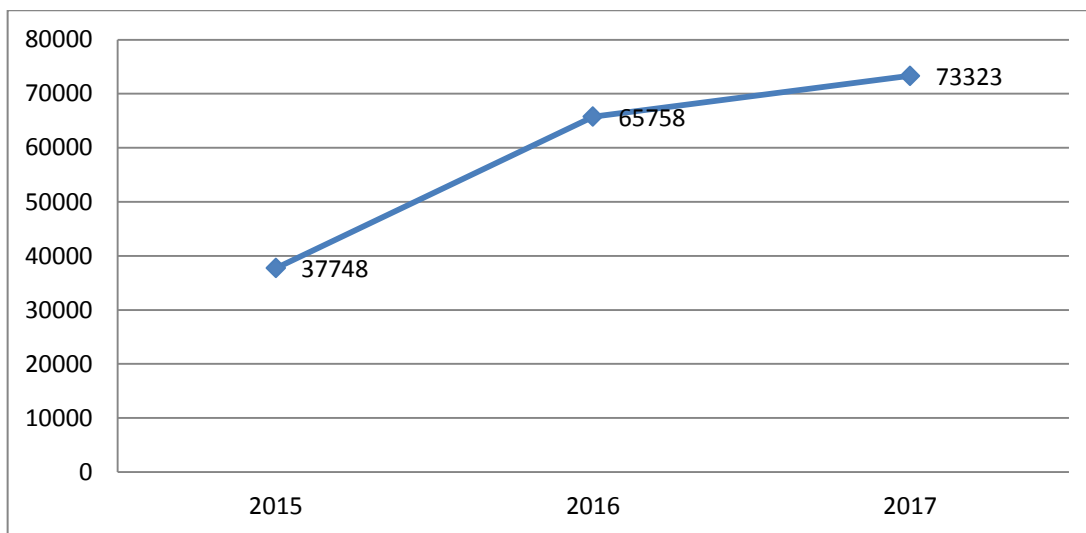


Рисунок 2.6. - Динамика суммы выданных ипотечных кредитов в АО «Россельхозбанк» за 2015-2017 г., млн. руб.

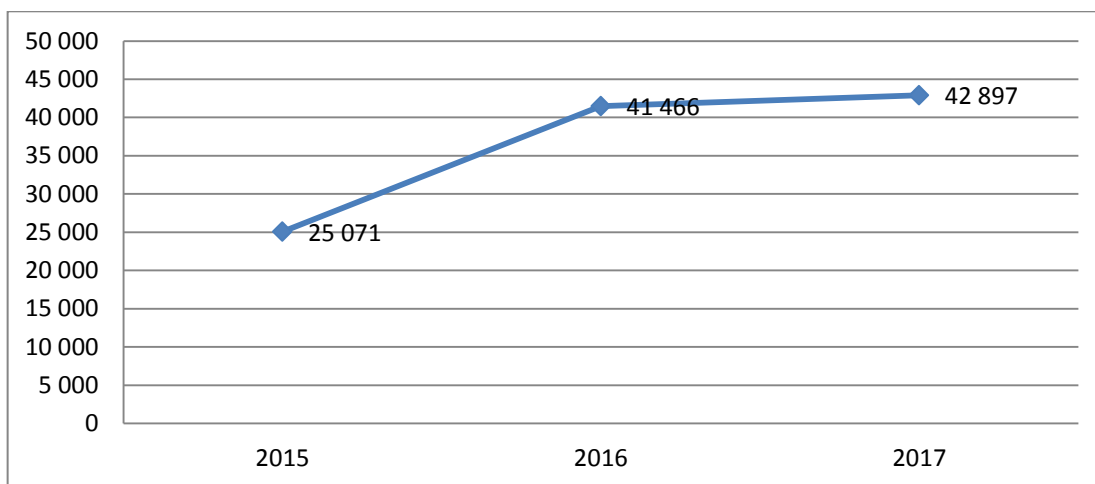


Рисунок 2.7. - Динамика суммы выданных ипотечных кредитов в АО «Россельхозбанк» за 2015-2017 г., шт.

Из рисунков 2.6. и 2.7. видно, что с 2015 по 2017 год динамика выдачи ипотечных кредитов увеличивается. Огромный скачок выдачи ипотечных кредитов приходится а 2016 году на сумму 65758 млн.руб. или 41466 штук, а это на 16395 штук или 28010 млн. рублей больше, чем в 2015 году. Возможно, это связано с тем, что в 2016 году происходит улучшение условий кредитования, т.е. снижение коммерческими банками ипотечной ставки, с политикой ЦБ по смягчению денежно-кредитной политики и сокращению ключевой ставки. В 2017 году динамика выдачи ипотечных кредитов также положительная, т.е. это на 1431 шт. или на 7565 млн. руб. больше, чем в 2016 году.

Выбор банка для ипотечного кредитования стал серьезной проблемой для заемщиков. Вокруг тысячи различных предложений, и клиенты попросту не знают, какое окажется наиболее выгодным для них. Поэтому стоит тщательно рассмотреть услуги ведущих банков, чтобы в итоге выбрать для себя подходящий. Одним из кредиторов, предлагающих ипотеку, является АО «Россельхозбанк».

Так как АО «Россельхозбанк» является одним из ведущих кредиторов России, этот банк предлагает своим клиентам множество разнообразных программ по ипотеке. Помимо того, играет важную роль и авторитетность этого банка.

Стоит обратить внимание и на то, что этот банк полностью является государственным. Поэтому кредитор поддерживает практически все федеральные программы по ипотеке, для льготных категорий заемщиков.

Прежде чем подавать заявку на оформление ипотеки в РСХБ, необходимо ознакомиться с перечнем требований кредитора. Ведь если Вы не соответствуете установленным параметрам, то на получение кредита можно и не рассчитывать.

А требования к заемщикам по ипотеке в банке следующие:

1. Гражданство РФ;
2. Регистрация в РФ;
3. Возраст от 21 до 65 лет;
4. Если заемщик ведет личное подсобное хозяйство, то требуется срок его ведения, как минимум, 1 год;
5. Если оно не ведется, то необходимо наличие постоянного места трудоустройства. Общий стаж должен быть не менее 1 года, а на последнем месте работы заемщик должен проработать не меньше полугода.

Другие требования зависят от вида ипотечного кредитования.

Сейчас АО «Россельхозбанк» предлагает своим клиентам 8 основных программ по ипотеке. Такое разнообразие позволяет заемщику выбрать кредит, под стать необходимому виду недвижимости, сложившейся жизненной ситуации или банально выбрать наиболее удобный для него в данный момент кредит.

А программы по ипотеке следующие.³⁹

1. Военная ипотека;
2. Ипотека по двум документам;
3. Целевая ипотека;
4. Молодая семья и материнский капитал;
5. Ипотечное жилищное кредитование;
6. Специальные предложения от застройщиков;
7. Ипотека с государственной поддержкой семей с детьми
8. Рефинансирование ипотеки

Военная ипотека – это программа ипотечного жилищного кредитования физических лиц - участников НИС (Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих).

Ключевые преимущества военной ипотеки:

1. Отсутствие комиссий по кредиту;
2. Досрочное погашение кредита без ограничений.

Краткая характеристика условий предоставления военной ипотеки в АО «Россельхозбанк» представлена в Приложении 5.

Обеспечением по соглашению выступает сама сделка, а ее предметом может быть либо вторичное жилье, либо земельный участок с домом.

Кредит предоставляется на:

1. Приобретение в собственность квартиры на вторичном рынке жилья;
2. Приобретение в собственность земельного участка с расположенным на нем жилым домом/частью жилого дома на вторичном рынке жилья;
3. Приобретение квартиры в строящемся многоквартирном жилом доме по договору участия в долевом строительстве на первичном рынке жилья.

В АО «Россельхозбанке» возможно оформить ипотеку всего по двум документам на покупку квартиры, загородного дома с земельным участком (в т.ч.

³⁹ Сайт АО «Россельхозбанк». Электронный ресурс URL: [http:// www.rshb.ru/](http://www.rshb.ru/) (дата обращения: 07.05.2018)

таунхауса), а также объекта недвижимости на первичном рынке, строительство которого финансируется Россельхозбанком.

Это быстрый вариант ипотеки, оформление которого не подразумевает проверки вашего дохода. Нужно всего два документа – паспорт и любое другое удостоверение личности. Однако выбор объекта недвижимости невелик. Можно купить либо вторичное жилье, либо земельный участок с домом.

Краткая характеристика условий предоставления ипотеки по двум документам в АО «Россельхозбанк» представлена в Приложении 6.

Ключевые преимущества данного варианта ипотеки:

1. Предоставление всего двух документов;
2. Отсутствует необходимость подтверждения дохода и занятости;
3. Отсутствие комиссий по кредиту;
4. Возможность выбора схемы погашения кредита (аннуитетная / дифференцированная);
5. Досрочное погашение кредита без ограничений.

Кредит предоставляется на:

1. Приобретение квартиры;
2. Приобретение жилого дома с земельным участком (в том числе таунхауса);
3. Приобретение объекта недвижимости на первичном рынке, строительство которого финансируется АО «Россельхозбанк».

Целевая ипотека - это кредит на приобретение жилья под залог имеющейся недвижимости.

Ключевые преимущества целевой ипотеки:

1. Отсутствие комиссий по кредиту;
2. Возможность выбора схемы погашения кредита (аннуитетная / дифференцированная);
3. Досрочное погашение кредита без ограничений;
4. Возможность подтверждения дохода по форме банка;
5. Низкая процентная ставка по ипотеке на покупку квартиры, апартментов, таунхауса.

Наличие скидки к ставке для сотрудников бюджетных организаций.

Целевую ипотеку можно использовать на следующие цели:

1. Приобретение квартиры (вторичный и первичный рынки);
2. Приобретение жилого дома (таунхауса) с земельным участком;
3. Приобретение земельного участка и строительство жилого дома (таунхауса);
4. Приобретение жилого дома (таунхауса) с земельным участком или квартиры с последующим проведением ремонта;
5. Приобретение земельного участка.

Краткая характеристика условий предоставления целевой ипотеки в АО «Россельхозбанк» представлена Приложении 7.

Молодая семья - семья, в которой возраст хотя бы одного из супругов не превышает 35 лет, а также неполная семья, состоящая из одного родителя и ребенка/детей, если возраст родителя не превышает 35 лет.

Размер первоначального взноса:

1. Не менее 10% от стоимости приобретения объекта недвижимости;
2. Не менее 15% при приобретении квартиры на первичном рынке (новостройка).

Возможность воспользоваться отсрочкой по уплате основного долга: при рождении ребенка (детей) в период действия Кредитного договора/Договора об открытии кредитной линии с даты рождения до достижения им/ими возраста 3-х лет.

Дополнительные требования к Заемщику при использовании материнского капитала: один из Заемщиков/Залогодателей должен являться распорядителем средств материнского (семейного) капитала.

Размер первоначального взноса:

1. От 0% стоимости приобретаемого объекта недвижимости при условии, что сумма материнского (семейного) капитала соответствует или превышает сумму минимального требуемого первоначального взноса;
2. Не менее 10% от стоимости приобретения объекта недвижимости;

3. Не менее 15% при приобретении квартиры на первичном рынке (новостройка).

Краткая характеристика условий предоставления ипотеки по программе молодая семья и материнский капитал в АО «Россельхозбанк» представлена в Приложении 8-9.

При оформлении ипотеки при поддержке материнского капитала, заемщик получает возможность внести государственные отчисления в качестве первого взноса. Наряду с этим, можно платить кредит деньгами из материнского капитала на протяжении всего срока ипотеки.

Ключевые преимущества:

1. Отсутствие комиссий по кредиту;
2. Возможность выбора схемы погашения кредита (аннуитетная / дифференцированная);
3. Досрочное погашение кредита без ограничений;
4. Возможность подтверждения дохода по форме банка;
5. Специальные условия кредитования для молодых семей;
6. Специальные условия кредитования при использовании материнского (семейного) капитала.

Ипотечное жилищное кредитование – это вид целевого кредита, в рамках которого денежные средства выдаются заемщику под залог недвижимости (Приложение 10-11).

Ключевые преимущества:

1. Отсутствие комиссий по кредиту;
2. Возможность выбора схемы погашения кредита (аннуитетная / дифференцированная);
3. Досрочное погашение кредита без ограничений;
4. Возможность подтверждения дохода по форме банка;
5. Специальные условия кредитования для молодых семей;
6. Низкая процентная ставка по ипотеке на покупку квартиры, апартаментов, таунхауса;

7. Возможность учета средств материнского капитала в качестве первоначального взноса;

8. Погашение кредита аннуитетными или дифференцированными платежами по выбору заемщика;

9. В качестве созаемщиков могут быть привлечены любые третьи лица;

10. Возможно получение кредита по двум документам;

11. Наличие скидки к ставке для сотрудников бюджетных организаций.

Минус ипотечного жилищного кредитования – это длительное рассмотрение кредитной заявки.

Специальные предложения от застройщиков – это приобретение строящегося и готового жилья у застройщика.

Ключевые преимущества:

1. Фиксированная ставка на весь срок кредита от 5% годовых в рублях;

2. Отсутствие комиссий по кредиту;

3. Досрочное погашение кредита без ограничений;

4. Возможность подтверждения дохода по форме банка.

Ставки и условия предоставления ипотеки при приобретении объекта недвижимости зависит от выбранных застройщиков.

Например, ООО «Монтажная компания ПР-Холдинг» (г. Барнаул) предлагает условия, представленные в таблице 2.9.

Таблица 2.9. - Ставки и условия предоставления ипотеки при приобретении объекта недвижимости у ООО «Монтажная компания ПР-Холдинг» (г. Барнаул)

Цель кредитования	Сумма кредита	Категория/сегмент		
		участники зарплатного проекта/«надежные» клиенты	«работники бюджетных организаций»	иные физические лица
приобретение объекта недвижимости по договору купли-продажи	до 3 000 000 руб.	7,40%	7,45%	7,55%
		для молодых семей		
		7,20%	7,25%	7,35%
	3 000 000 руб.	7,75%	7,35%	7,45%

Продолжение таблицы 2.9.

	и более	для молодых семей		
		7,10%	7,15%	7,25%
приобретение объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве	до 3 000 000 руб.	7,40%	7,45%	7,55%
	3 000 000 руб. и более	7,75%	7,35%	7,45%

Ипотека с государственной поддержкой семей с детьми - это ипотечный кредит на приобретение строящегося или готового жилья у застройщика, а также на рефинансирование ранее предоставленного ипотечного кредита для семей, в которых с 01.01.2018 по 31.12.2022 родился второй и/или третий ребенок.

Ключевые преимущества:

1. Процентная ставка от 6% годовых в рублях;
2. Отсутствие комиссий по кредиту;
3. Досрочное погашение кредита без ограничений;
4. Возможность подтверждения дохода по форме банка.

Особые ограничения - кредит предоставляется гражданам РФ, у которых в период с 01.01.2018 по 31.12.2022 г. родился второй и/или третий ребенок и продавцом квартиры должно быть юр. лицо.

Краткая характеристика условий предоставления ипотеки с государственной поддержкой семей с детьми в АО «Россельхозбанк» представлена в Приложении 12.

Целевое использование ипотеки с государственной поддержкой семей с детьми:

1. Приобретение квартиры у застройщика по договору купли-продажи;
2. Приобретение квартиры на этапе строительства у застройщика по договору участия в долевом строительстве, в том числе по договору уступки прав (требований).

Рефинансирование ипотеки (remortgage) — это погашение кредита в одном банке с помощью нового займа в другом банке. При этом залог — недвижимая собственность — остается прежним, но меняются условия выплаты.

При рефинансировании заемщики чаще всего преследуют такую цель, как снижение процентных ставок. Другой распространенный мотив — изменение валюты кредитования.

Преимущества рефинансирования ипотеки в АО «Россельхозбанк» :

1. Не требуется согласие первичного кредитора на последующую ипотеку;
2. Возможность изменить срок кредитования и размер платежа;
3. Возможность выбора схемы погашения кредита (аннуитетная / дифференцированная);
4. Отсутствие комиссий по кредиту;
5. Досрочное погашение кредита без ограничений;
6. Возможность подтверждения дохода по форме банка.

Краткая характеристика условий рефинансирования ипотеки в АО «Россельхозбанк» представлена в Приложении 17.

При оформлении кредита, вместе с заявкой, Вам придется представить банку такие документы:

1. Паспорт;
2. Военный билет;
3. Свидетельство о браке (или разводе);
4. Если есть дети, необходимо свидетельство о рождении каждого;
5. Справка о доходах по 2-НДФЛ или форме банка;
6. Если у есть хозяйство, нужна выписка о его ведении;
7. Документы по залоговому имуществу.

Также, для уточнения информации о Вас, банк может запросить дополнительные бумаги.

Рассмотрев программы ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанке», можно выделить основные плюсы и минусы (таблица 2.10).

Таблица 2.10 – Плюсы и минусы ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк»

Плюсы ипотечного кредитования	Минусы ипотечного кредитования
1. Разнообразие ипотечных программ	1. Длительность рассмотрения заявки
2. Приятная процентная ставка	2. Придирчивость к документам
3. Наличие ряда льготных ипотечных программ	3. При оформлении сделки придется часто посещать банк
4. Надежность и стабильность	
5. Поддержка граждан, которые ведут личное хозяйство	
6. Отделения есть в сельской местности	
7. Можно оформить как небольшой займ в 1000000 рублей, так и крупный в 30000000 рублей	

Рассмотрим рейтинг ипотечных программ в АО «Россельхозбанк». ⁴⁰

Рейтинг учитывает 7 параметров ипотеки и 9 показателей банка, связанных с надежностью и позициями в различных рейтингах. Основной вес имеет стоимость ипотеки и надежность банка, также учитываются дополнительные условия и опции ипотеки.

Результаты анализа рейтинга программ ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк» представлены на рисунке 2.11.

⁴⁰ Сайт ИА «Выберу.ру». Электронный ресурс URL: <https://www.vbr.ru> (дата обращения: 10.06.2018)

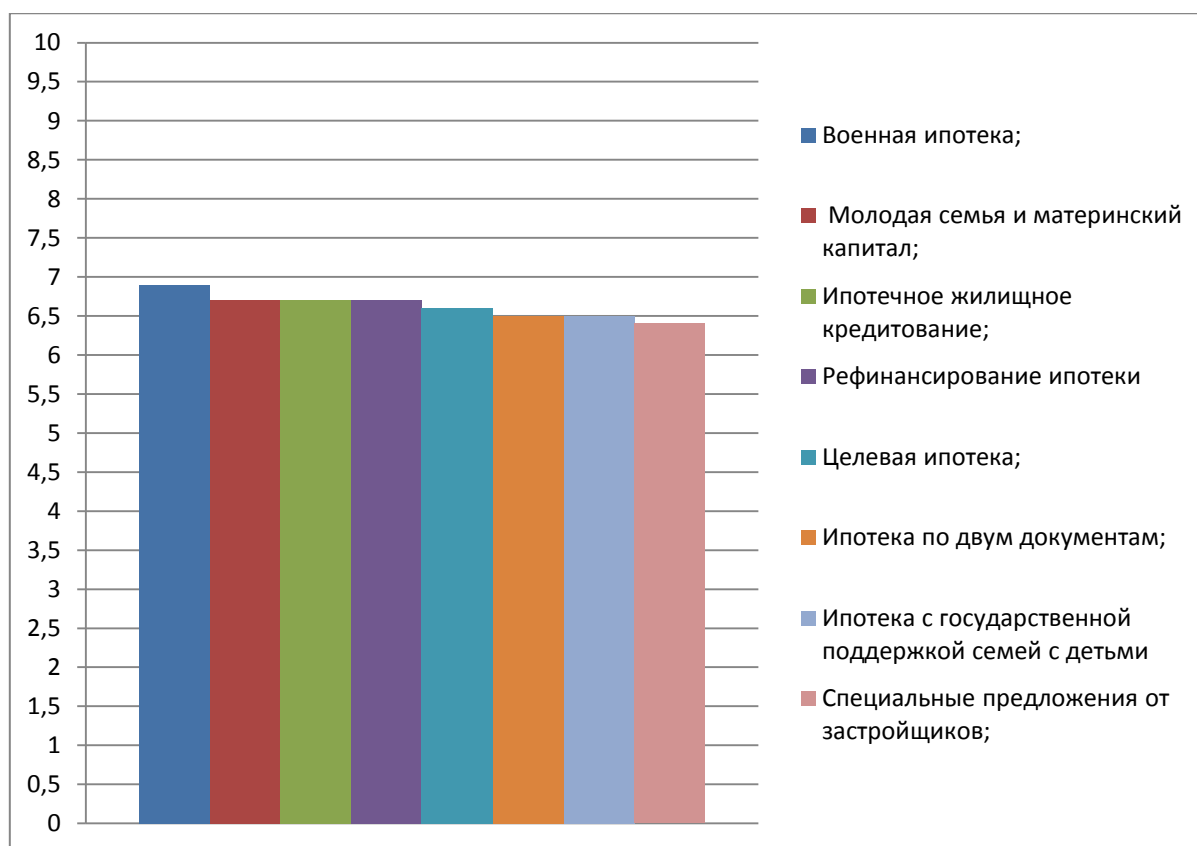


Рисунок 2.10. - Рейтинг ипотечных программ в АО «Россельхозбанк»

По десятибалльной шкале оценки ипотечных программ в Банке результаты распределились следующим образом:

1. Военная ипотека 6,9 баллов;
2. Молодая семья и материнский капитал 6,7 баллов;
3. Ипотечное жилищное кредитование 6,7 баллов;
4. Рефинансирование ипотеки 6,7 баллов;
5. Целевая ипотека 6,6 баллов;
6. Ипотека по двум документам 6,5 баллов;
7. Ипотека с государственной поддержкой семей с детьми 6,5 баллов;
8. Специальные предложения от застройщиков 6,4 баллов.

Рейтинг ипотечных программ вДО Алтайского регионального филиала АО «Россельхозбанк» в городе Рубцовске аналогичен рисунку 2.10.

Таким образом, подводя итог пункта 2.3. выпускной квалификационной работы, можно сказать, что в Алтайском крае сохраняется положительная динамика ипотечного кредитования.

В основном положительную динамику ипотечного кредитования демонстрируют крупнейшие игроки – Сбербанк, ВТБ24, Россельхозбанк, Газпромбанк и Дельтакредит.

АО «Россельхозбанк» является одним из лидеров российского рынка ипотечного кредитования, предлагая лояльные условия и специальные программы, которые позволяют приобретать качественное, современное жилье в новостройках. В период 2015-2017 гг. наблюдается рост количества и объема выданных ипотечных кредитов.

Сейчас Россельхозбанк предлагает своим клиентам 8 основных программ по ипотеке. Такое разнообразие позволяет заемщику выбрать кредит, под стать необходимому виду недвижимости, сложившейся жизненной ситуации или банально выбрать наиболее удобный для него в данный момент кредит.

Рассмотрев условия, ставки, рейтинг ипотечных программ в АО «Россельхозбанк», можно сделать вывод, что в тройку лидеров входят такие программы, как военная ипотека, молодая семья и материнский капитал и ипотечное жилищное кредитование.

3. МЕРОПРИЯТИЯ, НАПРАВЛЕННЫЕ НА РЕШЕНИЕ ПРОБЛЕМ СТАНОВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Рассмотрим проблемы развития ипотечного кредитования в Алтайском крае. Объективные экономические факторы, негативно влияющие на развитие рынка ипотечного жилищного кредитования, сопровождаются непростыми психологическими проблемами у населения.

Бесспорно, что слово «кредит» у большинства жителей России вызывает негативные ассоциации. Причины: высокие проценты; страх, связанный с финансовыми обязательствами по ежемесячным платежам на неопределенный срок; необходимость ограничивать себя в привычных расходах в пользу платежей по ипотеке.

Проблемы регионального рынка ипотечного кредитования в регионе усугубляются ничтожным участием в этом процессе кредитных организаций Алтайского края. Укрупнения в банковской сфере, с одной стороны, естественный и по ряду причин необходимый процесс, но, вместе с тем, в условиях достаточно серьезного неравномерного социально-экономического развития регионов РФ это приводит к тому, что банковские продукты стандартизируются, при этом не учитываются региональные различия, в том числе и по уровню платежеспособного спроса населения.⁴¹

Понимая особенности развития рынка ипотечного кредитования в России, а также то обстоятельство, что ипотечное кредитование непосредственно оказывает влияние на строительную отрасль — одну из важнейших отраслей экономики, обеспечивающую мультипликационный эффект инвестиций, государство стремится выступить активным регулятором данного рынка.

⁴¹ Официальный сайт Алтайского края. Электронный ресурс URL: <http://www.altairegion22.ru/> (дата обращения: 12.06.2018)

Но, несмотря на вышеуказанные проблемы, наблюдается активное развитие ипотечного рынка, что проявляется в развитии, как банковских ипотечных продуктов, так и в развитии самих субъектов ипотечного рынка: банков, риелторских и брокерских организаций, ипотечных агентств.

ДО Алтайского регионального филиала АО «Россельхозбанк» в городе Рубцовске ограничен узким спектром продуктов ипотечного кредитования, информированность жителей города недостаточно эффективна, так же из процесса предоставления ипотечного кредита, мы видим, что банк занимается и услугами кредитования и страхованием и для полного цикла не хватает только риелторских услуг.

Для решения вышеуказанных проблем мы предлагаем следующие мероприятия:

1. Расширить линейку ипотечных программ в ДО Алтайского регионального филиала АО «Россельхозбанк» в городе Рубцовске;
2. Повысить эффективность рекламной кампании банка в городе;
3. Разработать схему работы «Банк – риелтор - потребитель».

Для поддержания положительной динамики в развитии ипотечного кредитования мы предлагаем расширить линейку программ по ипотеке в АО «Россельхозбанк».

Проанализировав новые виды программ по ипотеке, которые появились в 2018 году, мы убедились в том, что некоторых из них нет в городе Рубцовске.

Для оценки заинтересованности жителей города во введении новых ипотечных программ был проведен опрос 100 человек в ДО Алтайского регионального филиала АО «Россельхозбанк» в городе Рубцовске. Был задан вопрос «Какая новая программа ипотечного кредитования 2018 года могла бы вас заинтересовать?». Результаты опроса представлены на рисунке 3.1.



Рисунок 3.1. – Распределение ответов на вопрос: «Какая новая программа ипотечного кредитования 2018 года могла бы вас заинтересовать?»

Проведенный опрос среди клиентов ДО Алтайского регионального филиала АО «Россельхозбанк» в городе Рубцовске показал, что жителей города интересует деревянная ипотека, т.е. ипотека на приобретение деревянных домов заводского изготовления.

Законным основанием для выделения льготы ипотечным заемщикам, выбравшим деревянные дома, служит правительственное Постановление №259 от 15.03.2018 г.

Благодаря Постановлению премьер-министра РФ Д.Медведеву, в 2018 году вводится в действие послабление по условиям ипотечных займов для лиц, приобретающих частные деревянные дома. Это же касается также и тех, кто желает построить свой дом из дерева, либо купить квартиру в деревянном доме.

На текущий (2018) год бюджетных средств под деревянное домостроение выделено 197,7 млрд. руб. Предполагается, что примерно 2500 домов могут быть свободно приобретены по ипотеке с субсидией.

Ипотечная льгота по деревянному домостроению для граждан России способствует частичному устранению двух проблем в государстве.

Первая – задействование добываемой и неиспользуемой в стране древесины, которая будет переработана должным образом.

Вторая – решение вопросов обеспечения граждан экологически безопасным собственным жильём. Цель государства заключается в том, чтобы повысить спрос населения на новые деревянные дома. Также стоимость проекта деревянного жилья будет дешевле кирпичного.

Ориентируясь на среднестатистические данные процентных ставок по ипотечным условиям при покупке деревянных домов, получается, что среднегодовая ставка в 2018 году составляет 15%.

Получая субсидию от государства за приобретение деревянного строения, граждане-заемщики могут сэкономить 5%. Это очень выгодно для тех, у кого нет вообще никаких возможностей получать какие-либо льготы. Например, если клиент не является пенсионером, одним из родителей многодетной семьи, военнослужащим, трудовым ветераном или представителем иной привилегированной категории граждан, для которых предусмотрены свои ипотечные скидки и программы.

К общим условиям программы относятся следующие нормы:

1. Валюта кредитования – российские рубли.
2. Размер ипотечного кредита не должен составлять более 3,5 млн. руб.
3. Обеспечить ипотеку можно залогом, которым и является объект кредитования – недвижимость.
4. Дополнительным обеспечением служат – поручительские гарантии, залог существующей недвижимости или иным ценным имуществом заёмщика.
5. Клиенту нужно внести первоначальный платёж на открытый счет в размере не меньше 10% от всей суммы, взятой в долг у банка.
6. Ставка по ипотеке является разницей, которая получилась при вычитании 5% субсидии из первоначально установленного размера процентов по кредиту.
7. Начало действия субсидии от государства при покупке (строительстве) деревянного дома – 01.04.2018 года.

8. Окончание программы наступает – 30.11.2018 года, включительно (ч. «з» п.4 Правил предоставления скидок по приобретению ипотечного деревянного жилого дома, которые утверждены Постановлением Правительства №259).

9. Срок передачи дома от застройщика покупателю не должен превышать 4 месяцев.

За счет новой программы спрос на ипотечное кредитование увеличится примерно на 10 %. Таким образом, объем выданных ипотечных кредитов в 2017 году составил бы 80655 млн. руб. или 47187 шт. выданных ипотечных кредитов. Наглядно изменения показателей при введении новой программы по ипотеке представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1. – Изменение показателей ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк» за счет введения новой ипотечной программы за 2017 год

Показатель	2017 год без программы «Деревянная ипотека»	2017 год с программой «Деревянная ипотека»	Отклонение
Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб.	73 323	80655	7332
Количество выданных ипотечных кредитов, штук	42 897	47187	4290

В настоящий момент несколько строительных компаний подходят под условия и требования «деревянной ипотеки» в городе Рубцовске:

1. ООО «INTEKO»;
2. ООО «Сибирский дом»;
3. Строительная компания «Дедал»;
4. Строительная компания «Алькон».

Чтобы потребитель узнал о новом продукте банка, необходима эффективная рекламная кампания. Рекламная кампания банка способна помочь в привлечении огромного количества новых клиентов. Информированность жителей города Рубцовска о появлении новых продуктов АО «Россельхозбанка» недостаточно

эффективна. Таким образом, мы предлагаем обратить внимание на эффективность рекламной кампании банка в городе Рубцовске, а именно:

1. Раздача листовок с описанием проводимых акций;
2. Оформление стендов с рекламным материалом в общественных местах, таких как больницы, общеобразовательные учреждения, крупные предприятия;
3. Проведение конкурсов с вручением призов.

На рынке банковских услуг в городе Рубцовске АО «Россельхозбанк» занимает не лидирующие позиции. Банк работает по схеме «Банк-потребитель», т.е. потребитель сам пытается из множества ипотечных программ, выбрать подходящую для него, а это не всегда успешно. Технология ипотечной сделки без участия риелтора представлена в таблице 3.2.

Таблица 3.2. - Технология ипотечной сделки без участия риелтора

Шаги	Действие	Результат
1.Обращение клиента	Сбор документов и оформление заявления	Приём документов, необходимых для проведения квалификации платёжеспособности
2.Принятие решения	Рассмотрение заявления	Решение кредитного комитета
3.Принятие решения	Подбор квартиры, сбор документов по квартире, проведение переговоров с продавцом	Передача пакета документов на оценку и юридическую экспертизу квартиры
4.Проведение сделки	Согласование формы проведения сделки и взаиморасчётов	Заклѹчѹнные договоры кредитный и купли-продажи
5. Регистрация	Подача документов на регистрацию	Зарегистрированный договор купли-продажи

Из таблицы 3.2 видно, что технология ипотечной сделки представлена в общем виде, без участия риелтора.

Для увеличения объема и количества выданных ипотечных кредитов мы предлагаем схему «Банк-риелтор-потребитель» (рисунок 3.2.).

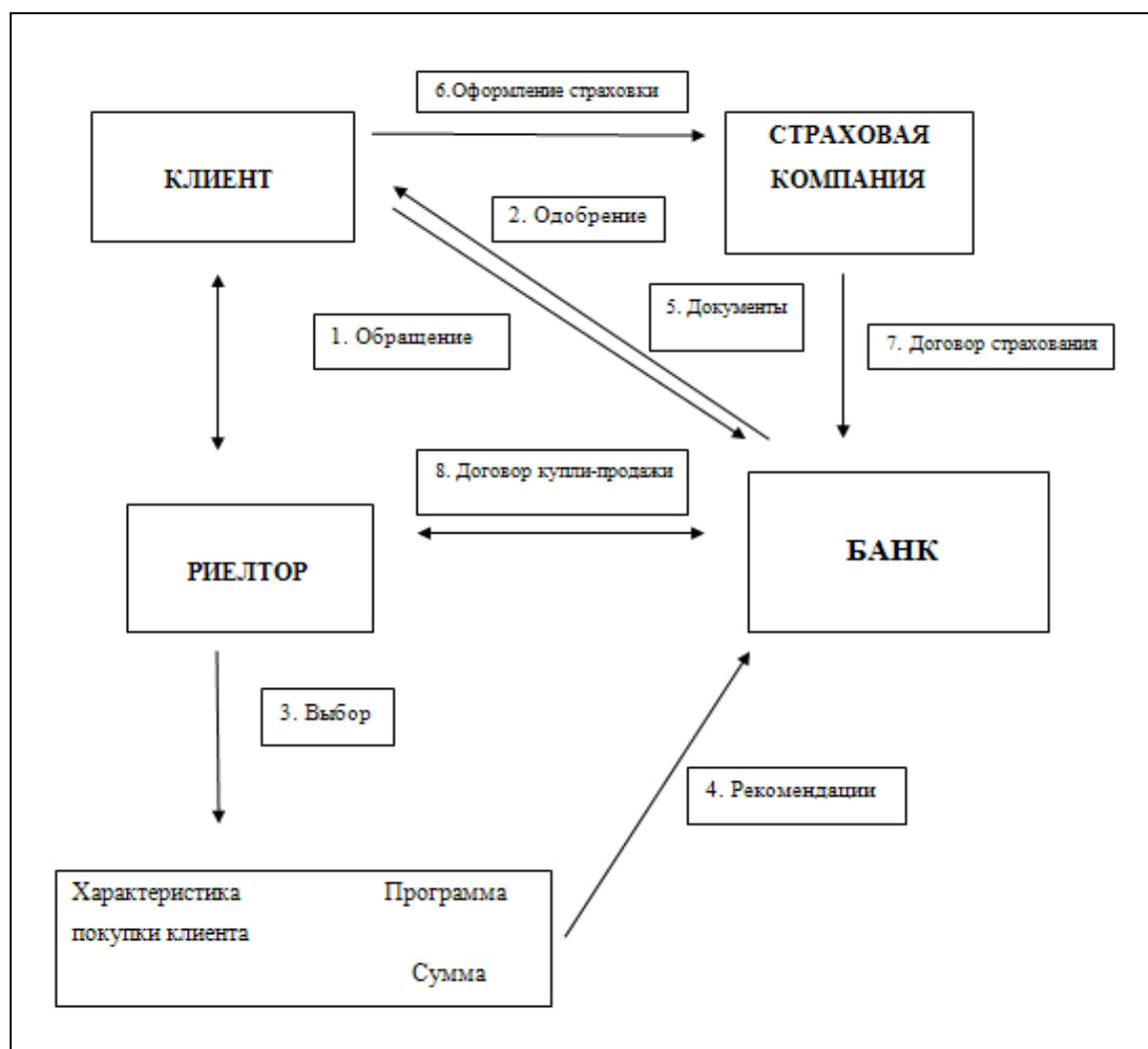


Рисунок 3.2. - Механизм взаимодействия банка и риелтора

Из процесса предоставления ипотечного кредита, мы видим, что банк занимается и услугами кредитования и страхованием. Для полного цикла не хватает только риелторских услуг.

Перечисленные преимущества рассматриваемого канала по различным критериям представлена в таблице 3.3.

Таблица 3.3. - Преимущества канала «Банк - риелтор – потребитель

Критерии	Преимущества
Чистота сделки	Повышается за счет разделения полномочий и ответственности
Качество обслуживания	Повышается
Емкость канала	Увеличивается
Широта охвата потребителей	Увеличивается
Время договорной работы	Снижается за счет сокращения дублирующих функций
Знание рынка	Увеличивается
Опыт работы	Увеличивается и накапливается
Выбор клиента	Расширяется за счет работы риелтора
Качество канала	Высокое

Таким образом, представленная схема работы дает весомые преимущества в сфере развития ипотечного кредитования.

В городе Рубцовске находится около 30 риелторских компаний. Для сотрудничества можно предложить следующий алгоритм работы АО «Россельхозбанк» с риелторами:

1. Разработка системы мотивирующего взаимодействия персонала банка различных уровней с риелторами для активной работы на рынке ипотечного продукта. Необходимо организовать обучение специалистов и руководителей банка для деятельности на рынке недвижимости, а риелторов для повышения эффективности взаимодействия с банком

2. Разработать специальную акцию "Наш ипотечный партнер", ориентированную на установление партнерских отношений с агентствами недвижимости, работающими с ипотечными клиентами банка. В рамках проекта банк намерен поощрять риелторов, сотрудничество с которыми расценивается им как эффективное и перспективное.

Предложенные мероприятия позволят расширить инфраструктуру продаж банковских ипотечных кредитов, улучшить качество обслуживания клиентов и способствуют увеличению количества кредитных сделок и тем самым принесет дополнительную прибыль банку

.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По итогам проведенного в бакалаврской работе исследования можно сделать следующие обобщающие выводы.

Цель выпускной квалификационной работы (бакалаврской работы) заключается в исследовании особенностей развития ипотечного кредитования и разработке мероприятий, направленных на решение проблем его становления.

Цель выпускной квалификационной работы была достигнута.

Под ипотечным кредитованием понимается система, включающая в себя кредиты, выданные под обеспечение залогом недвижимости (ипотека), регистрацию залога в государственном реестре прав на недвижимость, а также элементы рефинансирования кредиторов, выдавших ипотечные кредиты.

Предметом ипотеки являются квартиры, земельные участки, многоквартирные дома, здания, сооружения и другое недвижимое имущество.

Основной особенностью ипотеки является то, что кредитор в праве самостоятельно и на свое усмотрение распорядится недвижимостью заемщика в случае невыполнения им своих обязательств.

В целом, стоит отметить, что ипотечное кредитование жилья является одним из самых эффективных, в мировой практике, способов решения жилищного вопроса. Ипотека позволяет согласовывать интересы населения в улучшении жилищных условий с интересами государства, коммерческих банков и строительных компаний.

В качестве объекта исследования выступает АО «Россельхозбанк» в области ипотечного кредитования.

На протяжении всего анализируемого периода банк успешно развивается, о чем свидетельствует рост таких показателей, как активы и пассивы. Это положительная динамика, так как говорит о том, что банк работает эффективно. Рост активов означает то, что деньги будут приумножены и банк получит доход.

Пассивы - это обязательства банка перед третьими лицами. Но не будь их, не возникло бы активов.

Жители Алтайского края стали чаще обращаться в кредитные организации за ипотечными кредитами. В 2016 г. начинается достаточно активное восстановление выдаваемых кредитов рассматриваемого вида, при этом мы должны констатировать, что восстановление по кредитным организациям идет неравномерно.

Так, в целом по краю мы наблюдаем темп роста. По филиалам инорегиональных кредитных организаций темпы роста внутри рассматриваемого периода гораздо скромней. Максимальные темпы роста обнаруживаются по внутренним структурным подразделениям инорегиональных кредитных организаций, не имеющих филиалов на территории края. По кредитным организациям Алтайского края восстановления практически не наблюдается.

Развитие ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк» имеет положительную динамику.

ДО Алтайского регионального филиала АО «Россельхозбанк» в городе Рубцовске ограничен узким спектром продуктов ипотечного кредитования, информированность жителей города недостаточно эффективна, так же из процесса предоставления ипотечного кредита, мы видим, что банк занимается и услугами кредитования и страхованием и для полного цикла не хватает только риелторских услуг.

Для решения вышеуказанных проблем мы предлагаем следующие мероприятия:

1. Расширить линейку ипотечных программ в ДО Алтайского регионального филиала АО «Россельхозбанк» в городе Рубцовске;
2. Повысить эффективность рекламной кампании банка в городе;
3. Разработать схему работы «Банк – риелтор - потребитель».

Предложенные мероприятия позволят расширить инфраструктуру продаж банковских ипотечных кредитов, улучшить качество обслуживания клиентов и способствуют увеличению количества кредитных сделок и тем самым принесет дополнительную прибыль банку.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ

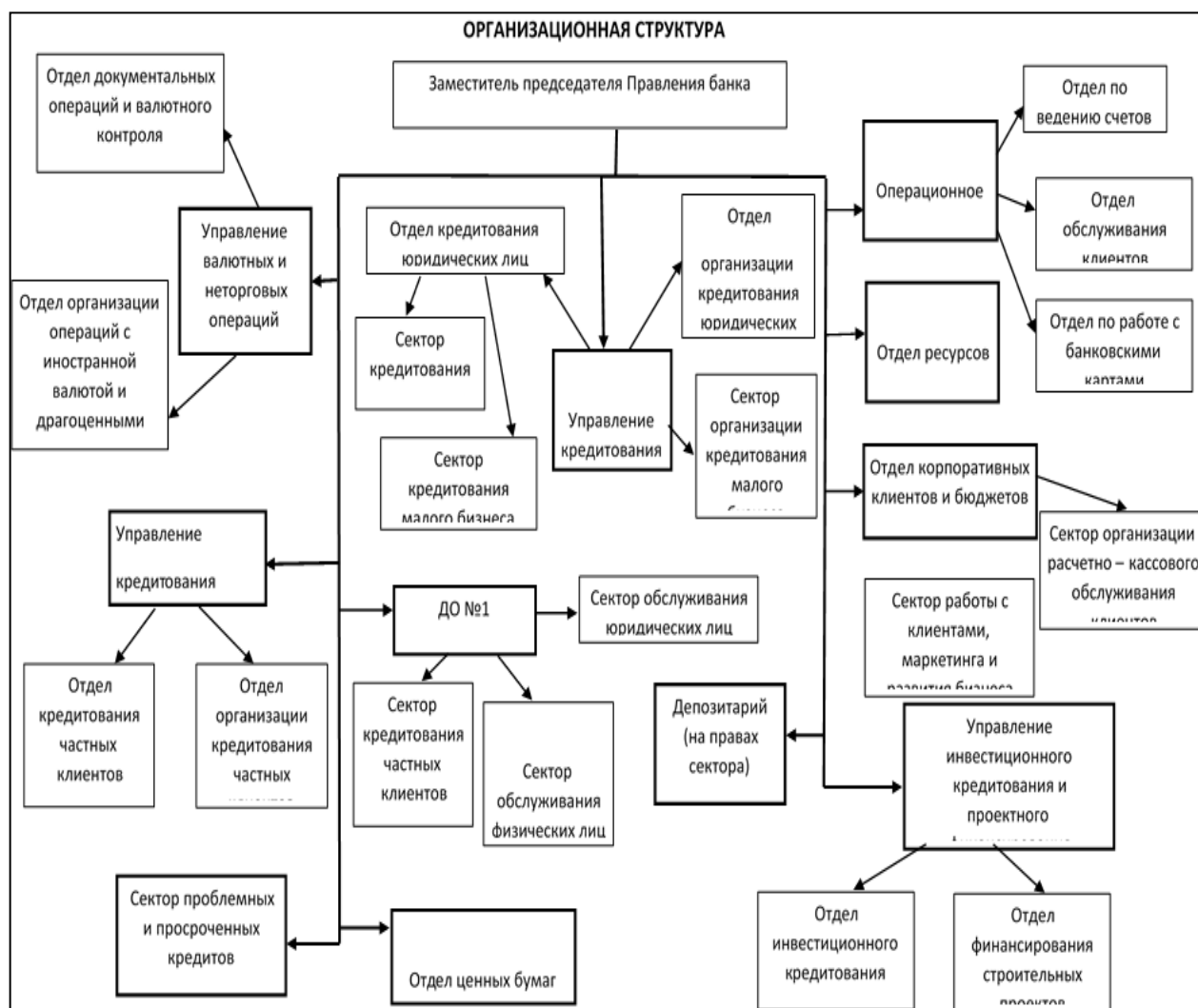
1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 28.03.2017)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017)
3. Конституция (Основной закон) Российской Федерации: [Принята всенародным голосованием 12.12.1993г.] / Редакция 21.07.2014 № 11-ФКЗ.
4. Годовые отчеты АО «Россельхозбанк» за 2015, 2016, 2017 гг.
5. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ.
6. О кредитной кооперации: Федеральный закон от 18 июля 2009 г. № 190-ФЗ.
7. О жилищных накопительных кооперативах: Федеральный закон от 30 декабря 2004 № 215-ФЗ.
8. Об ипотечных ценных бумагах: Федеральный закон от 11 ноября 2003 № 152-ФЗ.
9. О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих: Федеральный закон от 20 августа 2004 № 117-ФЗ.
10. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16 июля 1998г. № 102-ФЗ.
11. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29 июля 1998 № 135-ФЗ.
12. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ: в ред. от 03.07.2016 № 361-ФЗ.

13. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 № 189-ФЗ.
14. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием государственного управления в сфере контроля за оборотом наркотических средств, психотропных веществ и их прекурсоров и в сфере миграции: Федеральный закон Российской Федерации от 03.07.2016 № 305-ФЗ.
15. О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей: федеральный закон от 17 июля 2011г. № 125-ФЗ.
16. О бесплатном предоставлении в собственность земельных участков : Закон Алтайского края от 09.11.2015 №98-ЗС.
17. Балабанов, И.Т. Экономика недвижимости./ И.Т. Балабанов. – СПб.: Питер, 2002. – 253 с.
18. Бычков, А. И. О рисках и спорах по кредитному договору / А. И. Бычков. – М.: Инфотропик, 2016. – 503 с.
19. Герасимов, А. Н. Финансы, денежное обращение и кредит: учебник / А. Н. Герасимов, Е. П. Томилина, И. И. Глотова. – М.: Феникс, 2015. – 378 с.
20. Деньги. Кредит. Банки: Учебник / Под ред. О.И. Лаврушина. Изд. Второе, переработанное и дополненное, М.: Финансы и статистика, 2004 г, с 488.
21. Деньги. Кредит. Банки: Учебник / Под ред. В. В. Иванова, Б. И. Соколова. - М.: ТК Велби, изд-во проспект, 2017.- 624с.
22. Довдиенко, И.В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка : учеб. пособие / И.В. Довдиенко, В.З. Черняк В. З.— М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2015 .— 3 с.
23. Ковган, Ж. И. Ипотека: история и современность. / Государство и право: теория и практика: материалы Междунар. науч. конф. И.Ж. Ковган. М — Челябинск: Два комсомольца, 2011. — С. 46-53.
24. Конягина, М.Н. Вопросы совершенствования подходов к оценке кредитоспособности. М.Н. Конягина. – М: Деньги и кредит.— 2016. - № 10. – С. 67-72.

25. Куликова, Л. И. Учет операций по ипотеке в коммерческих банках: учебник / Л. И. Куликова, А. В. Ивановская. – М.: Проспект, 2016. – 431 с.
26. Ленгсторф, Д. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России / Д. Ленгсторф. - М. : Москва, 2017. - 384с.
27. Меркулова, И. В. Деньги, кредит, банки: учебн. пособие /И. В. Меркулова, А. Ю. Лукьянова. – М.: Кнорус, 2016. – 367 с.
28. Методические рекомендации по организации и порядку осуществления программ ипотечного жилищного кредитования/ Под ред. Н.Б. Косаревой. – М.: «Институт экономики города», 2015.
29. Разумова, И. А. Ипотечное кредитование : учебное пособие для вузов по специальности "Финансы и кредит" / И. А. Разумова . – СПб. : Питер, 2016 . – 12 с.
30. Саакова, Ю. В. Развитие и совершенствование потребительского кредитования при осуществлении банковской деятельности: учебник / Ю. В. Саакова. – М.: Наука и образование, 2016. – 176 с.
31. Селищев, А. С. Деньги. Кредит. Банки: учебник / А. С. Селищев. – М. : Проспект, 2017. – 516 с.
32. Трухин, С.С. Методические аспекты оценки кредитоспособности физических лиц // Сибирская финансовая школа. С.С. Трухин. М – Новосибирск: Изд-во Сиб. ин-та финансов и банк. Дела, 2014. - № 4. – С. 89-93.
33. Фролов, Н.Е. Современное состояние ипотечного рынка: задачи, проблемы, перспективы / Н.Е.Фролов // Деньги и кредит. - 2017. - №8. - С. 9 – 12
34. Шевчук, Д.А. Ипотека: просто о сложном. Д.А. Шевчук. - М.: ГроссМедиа; РОСБУХ, 2017. – 160 с.
35. Шмыгленко, Ю.С. Рынок банковского кредитования населения: анализ, структура и проблемы. Ю.С. Шмыгленко // Молодой ученый. – 2015. – № 20. – С. 314-320.
36. Сайт ИА «Ipotek.ru». Электронный ресурс URL: <https://www.ipotek.ru/> (дата обращения: 25.05.2018)
37. Сайт Банка России. Электронный ресурс URL: <http://www.cbr.ru/> (дата обращения: 23.05.2018)

38. Сайт «Алтайский банковский союз». Электронный ресурс URL: <http://www.alt-banks.ru/analytics/altay> (дата обращения: 05.06.2018).
39. Сайт Банка России. Электронный ресурс URL: <http://www.cbr.ru/> (дата обращения: 23.05.2018)
40. Сайт ИА «Выберу.ру» Электронный ресурс URL: <https://www.vbr.ru> (дата обращения: 10.06.2018)
41. Сайт АО «Россельхозбанк». Электронный ресурс URL: <http://www.rshb.ru/> (дата обращения: 07.05.2018)
42. Сайт ИА «Ipotek.ru». Электронный ресурс URL: <https://www.ipotek.ru/> (дата обращения: 25.05.2018)
43. Официальный сайт Алтайского края. Электронный ресурс URL: <http://www.altaregion22.ru/> (дата обращения: 25.05.2018)
44. Сайт ИА «Банки.ру». Электронный ресурс URL: <http://www.banki.ru/> (дата обращения: 14.05.2018)

ПРИЛОЖЕНИЕ



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Таблица - Сравнительный аналитический баланс АО «Россельхозбанк» за 2015-2017

ГГ.

Статья баланса	2015 год		2016 год		2017 год		Абс. отклонение (+/-), руб.		Темп изменения %	
	руб.	удел. вес, %	руб.	удел. вес, %	руб.	удел. вес, %	2016-2015	2017-2016	2016/2015	2017/2016
1.ВСЕГО АКТИВОВ	2510939663	100	2679290973	100	3077515880	100	168351310	398224907	106,70	114,86
1.1.Денежные средства	39384469	1,57	31011531	1,16	148409581	4,82	-8372938	117398050	78,74	478,56
1.2.Средства кредитных организаций в ЦБ РФ	46163207	1,84	54532403	2,04	81227002	2,64	8369196	26694599	118,13	148,95
1.3.Средства в кредитных организациях	4718254	0,19	6087209	0,23	2863280	0,09	1368955	-3223929	129,01	47,04
1.4. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	73993	0,003	26691713	1,00	21534645	0,70	26617720	-5157068	36073	80,68
1.5.Чистая ссудная задолженность	2010134751	80,06	2144522595	80,04	2285830416	74,28	134387844	141307821	106,69	106,59
1.6.Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	227469999	9,06	224585190	8,38	265009148	8,61	-2884809	40423958	98,73	118,00
1.7. Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	31316171	1,25	11593760	0,43	68506651	2,23	-19722411	56912891	37,02	590,89
1.8.Требование по текущему налогу на прибыль	818845	0,03	83319	0,00	531	0,00	-735526	-82788	10,18	0,64
1.9.Отложенный налоговый актив	17865690	0,71	17691828	0,66	17692961	0,57	-173862	1133	99,03	100,01
1.10. Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	16320673	0,65	17975627	0,67	22683528	0,74	1654954	4707901	110,14	126,19
1.11.Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	151472	0,01	247446	0,01	277943	0,01	95974	30497	163,36	112,32
1.12.Прочие активы	116522139	4,64	144268352	5,38	163480194	5,31	27746213	19211842	123,81	113,32
2. ВСЕГО ПАССИВОВ	2277226959	100	2433698384	100	2782930103	100	156471425	349231719	106,87	114,3
2.1 Кредиты, депозиты и прочие средства ЦБ РФ	41605697	1,83	28855704	1,19	21430974	0,77	-12749993	-7424730	69,36	74,27
2.3. Средства кредитных организаций	157116965	6,90	148061302	6,08	71792303	2,58	-9055663	-76268999	94,24	48,49
2.4. Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	1796083553	78,87	1978996431	81,32	2423252137	87,08	182912878	444255706	110,18	122,45
2.5. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	184201	0,01	1035752	0,04	3266835	0,12	851551	2231083	562,29	315,41

ПРОДОЛЖЕНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 2

2.6. Выпущенные долговые обязательства	234917799	10,32	226177499	9,29	224369902	8,06	-8740300	-1807597	96,28	99,20
2.7. Обязательство по текущему налогу на прибыль	161605	0,01	205064	0,01	428618	0,02	43459	223554	126,89	209,02
2.8. Отложенное налоговое обязательство	364736	0,02	1455500	0,06	819050	0,03	1090764	-636450	399,06	56,27
2.9. Прочие обязательства	46624750	2,05	48417890	1,99	36471036	1,31	1793140	-11946854	103,85	75,33
2.10. Резервы на возможные потери по условиям обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	167653	0,01	493242	0,02	1099248	0,04	325589	606006	294,20	222,86

Таблица 2 – Анализ финансовых результатов за 2015-2017 гг.

Статья баланса	2015 год		2016 год		2017 год		Абс. откл. (+/-), руб.		Темп роста, %	
	руб.	удел. вес, %	руб.	удел. вес, %	руб.	удел. вес, %	2016-2015	2017-2016	2016/2015	2017/2016
Раздел 1. Прибыль и убытки										
1. Процентные доходы, всего, в том числе	228152773	100,00	272844277	100	255634738	100	44691504	-17209539	1,20	0,94
1.1. От размещения средств в кредитных организациях	22618220	0,10	30191034	0,11	27263906	0,11	7572814	26694599	1,33	0,90
1.2. От ссуд, предоставляемых клиентам, не являющимся кредитными организациями	190471182	0,83	219219160	0,80	206589779	0,81	28747978	-12629381	1,15	0,94
1.3. От вложений в ценные бумаги	15063371	0,07	23434083	0,09	21781053	0,09	8370712	-1653030	1,56	0,93
2. Процентные расходы, всего, в том числе:	188745176	100	199238609	100	186918182	100	10493433	26694601	1,06	0,94
2.1. По привлеченным средствам кредитных организаций	31797530	0,17	18558549	0,09	13036886	0,07	-13238981	-5521663	0,58	0,70
2.2. По привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями	134486669	0,71	152869223	0,77	149316538	0,80	18382554	26694602	1,14	0,98
2.3. По выпущенным долговым обязательствам	22460977	0,12	27810837	0,14	24564758	0,13	5349860	-3246079	1,24	0,88
3. Чистые процентные доходы (отрицательная маржа))	39407597	100	73605668	100	68716556	100	34198071	26694603	1,87	0,93
4. Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах	-47349696	100	13204725	100	-7055287	100	60554421	-20260012	-0,28	-0,53
4.1. Изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам	-6313346	0,13	522308	0,04	-4320215	0,61	6835654	26694604	-0,08	-8,27
5. Чистые процентные доходы после создания резерва на возможные потери	-7942099	100	86810393	100	61661269	100	94752492	-25149124	-10,93	0,71
6. Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой через прибыль или убыток	2966484	100	955530	100	-1105934	100	-2010954	26694605	0,32	-1,16

ПРОДОЛЖЕНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 3

7. Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-3768	100	-118	100	50	100	3650	168	0,03	-0,42
8. Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи	-3449949	100	2465764	100	8923258	100	5915713	26694606	-0,71	3,62
9. Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения	-273	100	-28342	100	-68499	100	-28069	-40157	103,82	2,42
10. Чистые доходы от операций с иностранной валютой	-3842070	100	1870488	100	-1206576	100	5712558	26694607	-0,49	-0,65
11. Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	3384593	100	-1472348	100	7248543	100	-4856941	8720891	-0,44	-4,92
12. Чистые доходы от операций с драгоценными металлами	11965	100	-32661	100	22306	100	-44626	26694608	-2,73	-0,68
13. Доходы от участия в капитале других юридических лиц	9970	100	-3340363	100	193212	100	-3350333	3533575	-335,04	-0,06
14. Комиссионные доходы	13866514	100	16852079	100	22827236	100	2985565	26694609	1,22	1,35
15. Комиссионные расходы	5083531	100	1615364	100	2416411	100	-3468167	801047	0,32	1,50
16. Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся для продажи	-159093	100	-5418	100	500	100	153675	26694610	0,03	-0,09
17. Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения	0	100	0	100	-8924	100	0	-8924	-	-
18. Изменение резерва по прочим потерям	-6865015	100	-818378	100	-3382920	100	6046637	26694611	0,12	4,13
19. Прочие операционные доходы	4261580	100	11965148	100	15714316	100	7703568	3749168	2,81	1,31
20. Чистые доходы (расходы)	-4539119	100	113606410	100	108401426	100	118145529	26694612	-25,03	0,95
21. Операционные расходы	71414172	100	109125974	100	102246576	100	37711802	-6879398	1,53	0,94
22. Прибыль (убыток) до налогообложения	-75953291	100	4480436	100	6154850	100	80433727	26694613	-0,06	1,37
23. Возмещение (расход) по налогам	-744575	100	3965453	100	4387523	100	4710028	422070	-5,33	1,11
24. Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности	-75258451	100	594130	100	1839160	100	75852581	26694614	-0,01	3,10
25. Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности	49735	100	-79147	100	-71833	100	-128882	7314	-1,59	0,91
26. Прибыль (убыток) за отчетный период	-75208716	100	514983	100	1767327	100	75723699	26694615	-0,01	3,43
Раздел 2. О прочем совокупном доходе										

ПРОДОЛЖЕНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 3

1. Прибыль (убыток) за отчетный период	-75208716	100	514983	100	1767327	100	75723699	26694616	-0,01	3,43
2. Прочий совокупный доход (убыток)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Статьи, которые не переклассиф. в прибыль или убыток, всего, в том числе:	0	100	-98238	100	-69196	100	-98238	26694617	-	0,70
3.1. Изменение фонда переоценки основных средств	0	-	-98238	1	-69196	1	-98238	29042	-	0,70
4. Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассиф. в прибыль или убыток	0	100	-19648	100	-13839	100	-19648	5809	-	0,70
5. Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассиф. в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль	0	100	-78590	100	-55357	100	-78590	26694619	-	0,70
6. Статьи, которые могут быть переклассиф. в прибыль или убыток, всего, в том числе:	15048264	100	6421369	100	-3118720	100	-8626895	-9540089	0,43	-0,49
6.1. Изменение фонда переоценки финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи	15048264	1	6421369	1	-3118720	1	-8626895	26694620	0,43	-0,49
7. Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассиф. в прибыль (убыток)	3009653	100	1284274	100	-633744	100	-1725379	26694621	0,43	-0,49
8. Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассиф. в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль	12038611	100	5137095	100	-2494976	100	-6901516	-7632071	0,43	-0,49
9. Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль	12038611	100	5058505	100	-2550333	100	-6980106	26694622	0,42	-0,50
10. Финансовый результат за отчетный период	-63170105	100	5573488	100	-783006	100	68743593	-6356494	-0,09	-0,14



Рисунок 2 – Динамика ипотечного кредитования в Алтайском крае за период 2012-2017 гг. по данным Банка России



Рисунок 3 – Динамика ипотечного кредитования в Алтайском крае за период 2012-2017 гг. по данным Банка России

Военная ипотека					
Валюта	Мин. ставка	Макс. сумма	Макс. срок	Цель кредита	Мин. первоначальный взнос
рубли	9%	2 485 825	до 20 лет	кв. в новостройке, дом/коттедж с землей, таунхаус, дом/коттедж, кв. на вторичном рынке, кв. в строящемся доме	10%

Рисунок 4 - Краткая характеристика условий предоставления военной ипотеки в АО «Россельхозбанк»

Валюта кредита	Рубли РФ
Минимальная сумма кредита	100 000 рублей
Максимальная сумма кредита	8 000 000 рублей (включительно) для г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга, Ленинградской области 4 000 000 рублей (включительно) для других регионов, но не более: - 60% от стоимости приобретаемого жилья в многоквартирном доме на вторичном рынке/строящегося жилья в объекте недвижимости на первичном рынке, строительство которого финансируется АО «Россельхозбанк», - 50% от стоимости жилого дома с земельным участком, (в том числе таунхауса).
Срок кредита	до 25 лет
Первоначальный взнос	- не менее 40% от стоимости приобретаемого жилья в многоквартирном доме на вторичном рынке/строящегося жилья в объекте недвижимости на первичном рынке, строительство которого финансируется АО «Россельхозбанк», - не менее 50% от стоимости жилого дома с земельным участком, (в том числе таунхауса).
Комиссия за выдачу кредита	не взимается
Обеспечение	Залог приобретенного (построенного) за счет кредитных средств Банка объекта недвижимости

Рисунок 5 - Краткая характеристика условий предоставления ипотеки по двум документам в АО «Россельхозбанк»

Цель кредитования	Сумма кредита	Категория/сегмент		
		зарплатные и «надежные» клиенты Банка ¹	работники бюджетных организаций ¹	иные физические лица
приобретение квартиры (в том числе таунхауса с земельным участком)) на вторичном рынке	до 3 000 000 руб.	9,45% ²	9,50% ²	9,60% ²
		9,65%	9,70%	9,80%
приобретение объекта недвижимости на первичном рынке, строительство которого финансируется АО «Россельхозбанк»	3 000 000 руб. и более	9,35% ²	9,40% ²	9,50% ²
		9,55%	9,60%	9,70%
приобретение жилого дома с земельным участком	В соответствии с условиями предоставления кредитного продукта	11,95%	12,00%	12,50%

* Специальные условия приобретения объекта недвижимости у ключевых партнеров Банка.

Рисунок 6 - Краткая характеристика условий предоставления ипотеки по двум документам в АО «Россельхозбанк»

Целевое использование¹	• приобретение квартиры (вторичный и первичный рынки) • приобретение жилого дома (таунхауса) с земельным участком • приобретение земельного участка и строительство жилого дома (таунхауса) • приобретение жилого дома (таунхауса) с земельным участком или квартиры с последующим проведением ремонта • приобретение земельного участка
Валюта кредита	Рубли РФ
Минимальная сумма кредита	100 000 рублей
Максимальная сумма кредита	20 000 000 рублей, не более 70% от рыночной стоимости объекта недвижимости, передаваемого в залог
Срок кредита	До 30 лет
Первоначальный взнос	Отсутствует
Комиссия за выдачу кредита	Не взимается
Обеспечение по кредиту	Залог (ипотека) объекта недвижимости, имеющегося в собственности Заемщика и/или Созаемщика и/или Поручителя и/или третьего лица: • квартира • жилой дом с земельным участком (в том числе таунхаус)

Рисунок 7 - Краткая характеристика условий предоставления целевой ипотеки в АО «Россельхозбанк»

Процентные ставки, годовых в рублях РФ:				
Обеспечение	Сумма кредита	Категория/сегмент		
		зарплатные и «надежные» клиенты Банка ¹	работники бюджетных организаций ¹	иные физические лица
• квартира или таунхаус с земельным участком	до 3 000 000 руб.	9,15%	9,20%	9,30%
	3 000 000 руб. и более	9,05%	9,10%	9,20%
• жилой дом с земельным участком	В соответствии с условиями предоставления кредитного продукта	11,45%	11,50%	12,00%

Рисунок 8 - Краткая характеристика условий предоставления целевой ипотеки в АО «Россельхозбанк»

ПРИЛОЖЕНИЕ 8

Цель кредитования	Сумма кредита	Категория/сегмент		
		зарплатные и «надежные» клиенты Банка ¹	работники бюджетных организаций ¹	иные физические лица
приобретение квартиры (в том числе таунхауса с земельным участком) или апартаментов на вторичном рынке	до 3 000 000 руб.	<u>8,95%</u> ²	<u>9,00%</u> ²	<u>9,10%</u> ²
		9,15%	9,20%	9,30%
		для молодых семей		
		8,95%	9,00%	9,10%
	3 000 000 руб. и более	<u>8,85%</u> ²	<u>8,90%</u> ²	<u>9,00%</u> ²
		9,05%	9,10%	9,20%
		для молодых семей		
		8,85%	8,90%	9,00%
приобретение квартиры (в том числе таунхауса с земельным участком) или апартаментов на первичном рынке	до 3 000 000 руб.	<u>8,95%</u> ²	<u>9,00%</u> ²	<u>9,10%</u> ²
		9,15%	9,20%	9,30%
	3 000 000 руб. и более	<u>8,85%</u> ²	<u>8,90%</u> ²	<u>9,00%</u> ²
		9,05%	9,10%	9,20%
- приобретение жилого дома с земельным участком - приобретение земельного участка	В соответствии с условиями предоставления кредитного продукта	11,45%	11,50%	12,00%

Рисунок 9 - Краткая характеристика условий предоставления ипотеки по программе молодая семья и материнский капитал в АО «Россельхозбанк»

Целевое использование	☐ приобретение квартиры (в том числе таунхауса с земельным участком) на вторичном и первичных рынках ☐ приобретение апартаментов ¹ на вторичном и первичном рынках ☐ приобретение жилого дома с земельным участком ☐ приобретение земельного участка
Валюта кредита	Рубли РФ
Минимальная сумма кредита	100 000 рублей
Максимальная сумма кредита	60 000 000 рублей ☐ при приобретении квартиры; ☐ при оплате цены договора участия в долевом строительстве (в том числе по договору уступки прав требования); ☐ при приобретении апартаментов ¹ . 20 000 000 рублей ☐ в иных случаях
Срок кредита	До 30 лет
Первоначальный взнос	не менее 15% - приобретение квартиры по договору купли-продажи или по договору участия в долевом строительстве (в том числе по договору уступки прав требований) за исключением случаев: при сумме кредита 7 000 000 рублей и более (кроме приобретения квартиры в г. Москве, Московской области и г. Санкт-Петербурге) – не менее 20% при учете доходов от ведения личного подсобного хозяйства – не менее 20% - приобретение таунхауса с земельным участком по договору купли-продажи - приобретение земельного участка не менее 20% - приобретение таунхауса с земельным участком, жилого дома с земельным участком по договору участия в долевом строительстве (в том числе по договору уступки прав требований) не менее 25% - приобретение жилого дома с земельным участком по договору купли-продажи не менее 30% - приобретение апартаментов по договору купли

Рисунок 10 - Краткая характеристика условий предоставления ипотеки по программе молодая семья и материнский капитал в АО «Россельхозбанк»

Целевое использование	☐ приобретение квартиры (в том числе таунхауса с земельным участком) на вторичном и первичных рынках ☐ приобретение апартаментов ¹ на вторичном и первичном рынках ☐ приобретение жилого дома с земельным участком ☐ приобретение земельного участка
Валюта кредита	Рубли РФ
Минимальная сумма кредита	100 000 рублей
Максимальная сумма кредита	60 000 000 рублей ☐ при приобретении квартиры; ☐ при оплате цены договора участия в долевом строительстве (в том числе по договору уступки прав требования); ☐ при приобретении апартаментов ¹ 20 000 000 рублей ☐ в иных случаях
Срок кредита	До 30 лет
Первоначальный взнос	не менее 15% приобретение квартиры по договору купли-продажи или по договору участия в долевом строительстве (в том числе по договору уступки прав требований) за исключением случаев: при сумме кредита 7 000 000 рублей и более (кроме приобретения квартиры в г. Москве, Московской области и г. Санкт-Петербурге) – не менее 20% при учете доходов от ведения личного подсобного хозяйства – не менее 20% приобретение таунхауса с земельным участком по договору купли-продажи приобретение земельного участка за исключением случаев: если доля доходов от ведения личного подсобного хозяйства в общем объеме доходов составляет до 25% – не менее 25% не менее 20% приобретение таунхауса с земельным участком, жилого дома с земельным участком по договору участия в долевом строительстве (в том числе по договору уступки прав требований) не менее 25% приобретение жилого дома с земельным участком по договору купли-продажи не менее 30%

Рисунок 11 - Краткая характеристика условий предоставления ипотечного жилищного кредитования в АО «Россельхозбанк»

ПРИЛОЖЕНИЕ 11

Цель кредитования	Сумма кредита	Категория/сегмент		
		зарплатные и «надежные» клиенты Банка ¹	работники бюджетных организаций ¹	иные физические лица
• приобретение квартиры (в том числе таунхауса с земельным участком) или апартаментов на вторичном рынке	до 3 000 000 руб.	<u>8,95%²</u>	<u>9,00%²</u>	<u>9,10%²</u>
		9,15%	9,20%	9,30%
		для молодых семей		
		8,95%	9,00%	9,10%
	3 000 000 руб. и более	<u>8,85%²</u>	<u>8,90%²</u>	<u>9,00%²</u>
		9,05%	9,10%	9,20%
		для молодых семей		
		8,85%	8,90%	9,00%
• приобретение квартиры (в том числе таунхауса с земельным участком) или апартаментов на первичном рынке	до 3 000 000 руб.	<u>8,95%²</u>	<u>9,00%²</u>	<u>9,10%²</u>
		9,15%	9,20%	9,30%
	3 000 000 руб. и более	<u>8,85%²</u>	<u>8,90%²</u>	<u>9,00%²</u>
		9,05%	9,10%	9,20%
• приобретение жилого дома с земельным участком • приобретение земельного участка	В соответствии с условиями предоставления кредитного продукта	11,45%	11,50%	12,00%

Рисунок 12 - Краткая характеристика условий предоставления ипотечного жилищного кредитования в АО «Россельхозбанк»

Ипотека с государственной поддержкой семей с детьми					
Валюта	Мин. ставка	Макс. сумма	Макс. срок	Цель кредита	Мин. первоначальный взнос
рубли	6%	8 000 000	до 30 лет	кв. в новостройке, рефинансирование, кв. в строящемся доме	20%

Рисунок 13 - Краткая характеристика условий предоставления Ипотека с государственной поддержкой семей с детьми в АО «Россельхозбанк»

Цель рефинансируемого кредита (займа)	Сумма кредита	Категория/сегмент		
		зарплатные и «надежные» клиенты Банка	работники бюджетных организаций	иные физические лица
приобретение квартиры (в том числе таунхауса с земельным участком) на первичном и вторичном рынках	3 000 000 руб. и более	9,05%	9,10%	9,20%
рефинансирование ранее предоставленного кредита (займа) на приобретение квартиры (в том числе таунхауса с земельным участком)	до 3 000 000 руб.	9,15%	9,20%	9,30%
приобретение жилого дома с земельным участком	В соответствии с условиями предоставления кредитного продукта	11,45%	11,50%	12,00%
рефинансирование ранее предоставленного кредита (займа) на приобретение жилого дома с земельным участком				

Рисунок 14 - Краткая характеристика условий рефинансирования ипотеки в АО «Россельхозбанк»