

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

«Тольяттинский государственный университет»

Институт финансов, экономики и управления  
(институт, факультет)

«Финансы и кредит»  
(кафедра)

38.03.01 «Экономика»

(код и наименование направления подготовки, специальности)

«Финансы и кредит»  
(наименование профиля, специализации)

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему: Ипотечное жилищное кредитование и пути его совершенствования (на примере АО «Россельхозбанк»)

Студентка	<u>А.И. Трофимова</u> (И.О. Фамилия)	_____ (личная подпись)
Руководитель	<u>д.э.н., профессор Д.Ю. Иванов</u> (ученая степень, звание, И.О. Фамилия)	_____ (личная подпись)
Консультант	_____ (ученая степень, звание, И.О. Фамилия)	_____ (личная подпись)

**Допустить к защите**

Заведующий кафедрой д.э.н., доцент А.А. Курилова  
(ученая степень, звание, И.О. Фамилия) \_\_\_\_\_ (личная подпись)

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

Тольятти 2017

## Аннотация

Бакалаврская работа на тему: «Ипотечное жилищное кредитование и пути его совершенствования (на примере АО «Россельхозбанк») состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемой литературы.

Тема бакалаврской работы «Ипотечное жилищное кредитование и пути его совершенствования (на примере АО «Россельхозбанк») достаточно актуальна, так как в современной экономике важность института ипотечного кредитования предопределяется его первостепенным значением в возможности решения проблемы обеспечения граждан жильем.

Целью работы является разработка предложений по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования (на примере АО «Россельхозбанк»).

В соответствии с целью были поставлены и решены следующие задачи, отражающие общую логику работы:

- 1) исследовать теоретические, организационно-методические и нормативно-правовые основы ипотечного кредитования в России;
- 2) выявление и анализ актуальных проблем ипотечного кредитования в России;
- 3) обосновать основные направления совершенствования и развития ипотечного кредитования АО «Россельхозбанк»;
- 4) оценить долгосрочные перспективы развития ипотеки в России.

Практическая значимость исследования заключается в доведении конкретных теоретических положений до практического внедрения посредством разработки практических выводов и рекомендаций. Основные положения работы создают теоретико-методологическую базу для создания стратегии развития ипотечного жилищного кредитования с целью обеспечения доступности жилья на первичном и вторичном рынке.

Работа включает 71 машинописный лист, 11 рисунков, 10 таблиц, список использованной литературы из 42 наименований (в том числе 5 – на иностранном языке) и 8 приложений.

## Abstract

The given graduation work is devoted to the mortgage housing lending system and the ways of its improvement.

The aim of this graduation work is to make proposals for improving the mortgage housing lending system.

The object of the graduation work is Russian Agricultural Bank.

The graduation work dwells on the issues that look to ward creating the modern growth conditions of demand for mortgage loans, which steps up the competition between banks. The issue of conducting the mortgage housing lending market analysis is highlighted in the graduation work's general part. In the graduation work, the mortgage housing lending analysis is carried out as well. The graduation work examines the theoretical framework of forming the efficiency of banking products and services. It also considers the bank's financial stability analysis by the example of Russian Agricultural Bank to declare it appropriate for the deposit insurance system. The graduation work also deals with the financial indicators of Russian Agricultural Bank. On the basis of the received data, the new mortgage housing lending program «Government-Subsidized Mortgage Loan « is proposed as well.

Finally, the peculiarities of mortgage housing lending are identified and the ways of its improvement are suggested.

## Содержание

Введение.....	5
1 Теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования.....	8
1.1 Понятие, сущность и виды ипотечного кредитования.....	8
1.2 Зарубежный опыт применения современных моделей системы ипотечного кредитования.....	13
1.3 Нормативно-правовые аспекты развития рынка жилищного ипотечного кредитования.....	17
2 Анализ ипотечного жилищного кредитования (на примере АО «Россельхозбанк»).....	21
2.1 Техничко-экономическая характеристика АО «Россельхозбанк» и объем предоставляемого жилищного кредитования.....	21
2.2 Анализ рынка жилищного ипотечного кредитования.....	28
2.3 Сравнительный анализ ипотечных кредитов, предоставляемых АО «Россельхозбанк».....	42
3 Направления развития системы ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк».....	55
3.1 Совершенствование условий ипотечного кредитования АО «Россельхозбанк».....	55
3.2 Прогнозная оценка финансовых показателей АО «Россельхозбанк» при реализации новых программ ипотечного кредитования.....	64
Заключение.....	69
Список использованной литературы.....	72
Приложения.....	77

## Введение

Тема бакалаврской работы «Ипотечное жилищное кредитование и пути его совершенствования (на примере АО «Россельхозбанк») достаточно актуальна, так как в современной экономике важность института ипотечного кредитования предопределяется его первостепенным значением в возможности решения проблемы обеспечения граждан жильем. К тому же ипотека содержит в себе огромный потенциал развития экономики, способствует повышению стабильности и эффективности функционирования банковской системы страны в целом.

Термин «ипотека» подразумевает залог недвижимости для целей обеспечения выполнения обязательств перед кредитором. В процессе ипотечного кредитования гражданин получает возможность воспользоваться банковской ссудой для приобретения жилья, или в других целях. В свою очередь, на него по договору возлагается обязанность вернуть со временем займ кредитной организации, а залог выступает гарантией исполнения.

Так уж сложилось, что у нас в стране понятие «ипотека» связывают, в основном, с решением жилищных вопросов. Но на самом деле, этот термин имеет более широкий смысл и применение, так как залогом может выступать не только квартира, приобретаемая за счет ипотечного кредита, но и другие виды недвижимости: дача, гараж, загородный дом и так далее. Жилье, купленное при помощи ипотечного кредита, сразу же становится собственностью заемщика (исключая квартиры в новостройках, которые на момент заключения ипотечного договора не сданы в эксплуатацию).

У значительной доли россиян ипотека вызывает настороженность, вызывая мысли о многолетней долговой кабале, в период которой заемщик вынужден отказывать себе в самом необходимом, - до тех пор, пока полностью не рассчитается с банком. Некоторым условия договора кажутся чересчур жесткими, сроки оформления – слишком растянутыми во времени, процентная ставка – высокой, а размер первоначального взноса просто непосильным. Все

это служит для многих оснований не рассматривать ипотечный кредит как способ решения жилищной проблемы для своей семьи.

Таким образом, ипотечный кредит – изначально не массовый продукт. И сколько банков – столько и самых различных предложений ипотеки, отличающихся по срокам кредитования, размерам ставки по кредиту, единоразовым и ежемесячным комиссиям. И если у заемщика есть стабильный доход, и накоплена сумма для оплаты первоначального взноса, - то среди предложений кредитных организаций всегда можно выбрать приемлемый вариант. При решении вопросов разработки направлений совершенствования рынка ипотечного жилищного кредитования на первое место выходит проблема несбалансированности рынка, обоснованная макроэкономической конъюнктурой, динамикой уровня доходов граждан, их дифференциацией, а также региональными и местными социально-экономическими особенностями развития территорий.

Все указанное подтверждает необходимость формирования надежной основы ипотечного жилищного кредитования на институциональном уровне с целью сохранения финансовой стабильности. Это достигается путем развития современных институтов ипотечного жилищного кредитования, ориентированных на лучшие отечественные и зарубежные практики. Также необходимо внедрять новые ипотечные продукты и услуги, направленные на повышение доступности ипотечного кредитования и расширение возможностей приобретения жилья на первичном и вторичном рынках для разных категорий граждан. Поэтому особое внимание важно уделять развитию специализированных программ жилищного обеспечения, учитывающих ипотечную составляющую.

Цель работы – разработка предложений по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования (на примере АО «Россельхозбанк»).

В соответствии с целью были поставлены и решены следующие задачи, отражающие общую логику работы:

- исследование теоретических, организационно-методических и

нормативно-правовых основ ипотечного кредитования в России;

- выявление и анализ актуальных проблем ипотечного кредитования в России;
- обоснование основных направлений совершенствования и развития ипотечного кредитования АО «Россельхозбанк»;
- оценка долгосрочных перспектив развития ипотеки в России.

Объектом исследования выступает АО «Россельхозбанк», а предметом – процесс ипотечного кредитования.

Границами исследования являются три года – с 2014 по 2016.

Теоретико-методологическая база исследования представлена трудами ученых, посвященных вопросам ипотечного кредитования и его институционального развития, а также законодательными актами, регулирующими кредитную деятельность банков и развитие рынка ипотечного кредитования, программными документами.

В работе были применены следующие методы исследования: дедукция, анализ, сопоставление и сравнение.

В качестве информационной базы исследования выступили официальные данные Банка России, информация рынка ипотечного кредитования, отчетность и внутренние локальные документы АО «Россельхозбанк».

Практическая значимость исследования заключается в доведении конкретных теоретических положений до практического внедрения посредством разработки практических выводов и рекомендаций. Основные положения работы создают теоретико-методологическую базу для создания стратегии развития ипотечного жилищного кредитования с целью обеспечения доступности жилья на первичном и вторичном рынке.

## 1 Теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования

### 1.1 Понятие, сущность и виды ипотечного кредитования

В настоящее время уровень развития рынка ипотечного жилищного кредитования (далее по тексту ИЖК) в России, несмотря на то, что становится более развитым, остается ниже уровня Западных стран. Причины этого заключаются в труднодоступности ипотечных кредитов для широкой массы населения. Механизмы, которые предпринимают банковский сектор и Правительство РФ для улучшения условий выдачи ипотеки, оказываются неэффективными. В первую очередь это связано с тем, что происходит ущемление интересов либо банковских учреждений, либо заемщиков.

Кроме того, наблюдалось ухудшение ситуации на рынке ипотечного кредитования с 2015 года (по данным Центрального банка России): снижается количество кредитных организаций, которые имеют право выдавать ипотечные жилищные кредиты, снижаются объемы ипотечного кредитования, увеличивается задолженность по ипотечным кредитам [42]. Важно помнить о текущей экономической ситуации в России: резкое снижение рубля, снижение мировых цен на нефть, введение санкций США и Европы против России. Все эти факторы оказывают влияние на всю экономику - не только на ипотечный рынок.

С другой стороны, известно, что развитие рынка ипотечного кредитования выгодно для всех участников (заемщиков, кредиторов, продавцов жилья, риэлтерских организаций, страховых компаний и так далее). Для огромной части населения, ипотека - единственная возможность приобрести жилье, жилищная проблема стоит перед 60% населения и именно поэтому, государство должно заботиться о росте и развитии рынка ипотечного кредитования.

Для банков рост рынка ипотеки также очень выгоден, так как ипотека приносит сравнительно высокий доход при меньших рисках, чем другие банковские виды деятельности. Государство получает возможность улучшить

экономическую ситуацию в стране посредством развития реального сектора экономики. Все это в результате придает рынку ипотечного кредитования не только экономическую значимость, но и социальную.

К положительным последствиям экономического развития в начале XXI века можно отнести значительный рост емкости рынка недвижимости и распространение ипотечного кредитования. Большое число операций на этом рынке осуществляется с помощью ипотечных кредитов, что стало одним из эффективных финансовых инструментов развития всей банковской системы [32, с. 190].

Ипотечное жилищное кредитование является универсальным институтом, получившим широкое развитие в странах с рыночной экономикой и применяемым государствами в реализации социально-экономической политики страны. Создание эффективной системы, основанной на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополии рынке за счет собственных средств и долгосрочных ипотечных кредитов - это главная цель развития отечественного жилищного рынка, а одновременно и оживления экономики страны в целом. Система ипотечного жилищного кредитования является не просто инструментом обеспечения доступным по цене жильем граждан со средними доходами. Развитие ипотечного жилищного кредитования способствует формированию конкурентоспособной экономики, ее стабилизации и модернизации, снижению инфляционных процессов и общественной социальной напряженности в результате повышения доступности жилья для большей части населения, стимулированию строительства и смежных с ним отраслей экономики, стабилизации состояния финансового и банковского секторов, а также активизации инвестиционных процессов на рынке капиталов.

Несмотря на значимость и уникальность данной формы кредитных отношений, не выработано общего подхода к определению ее содержания, функций. Поэтому прежде чем раскрыть содержание данных понятий, а также особенности их организации, обратимся к исследованию позиций ученых по

данному вопросу.

Под ипотечным кредитом понимается «кредит, обеспеченный залогом недвижимого имущества» [34, с. 42].

Ипотечный кредит рассматривают также в качестве «долгосрочных ссуд под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, сооружений» [29, с. 245].

Ипотечный кредит на жилье представлен как «отношения, целью которых является приобретение жилья, в процессах предоставления кредитов, займов, обеспеченных залогом жилых помещений, исполнения договорных обязательств участниками ипотечного жилищного кредитования, обращения взыскания на предмет залога и его реализация» [17, с. 122]

Ипотечное кредитование – это ссуда под залог недвижимости, которая является обеспечением денежного требования кредитора (залогодержателя) к должнику (залогодателю). При ипотечном кредитовании банк-залогодержатель имеет право, в случае неисполнения клиентом-залогодателем своего обязательства по кредиту, получить возмещение за счет продажи заложенной недвижимости. С профессиональной точки зрения, ипотека – это целостная и самовоспроизводимая подсистема финансового рынка.

Основными агентами (субъектами) на рынке ипотечного кредитования являются заемщики и кредиторы. Заемщиками, в основном являются физические лица, заключающие договор с кредитными организациями о приобретении жилья в ипотеку. Кредиторы обычно предъявляют следующие требования к потенциальным заемщикам: достаточный размер месячного дохода и отсутствие сторонних долговых обязательств. Кредиторами являются, в основном, банки и кредитные организации, предоставляющие заемщикам ипотечные ссуды.

Также важным агентом на рынке ипотечного кредитования является государство. Оно регламентирует и регулирует законодательные нормы, касающиеся данной сферы и предоставляет льготы определенным слоям населения.

Особенность ипотечных ссуд – это целевое назначение. Это может быть приобретение, строительство, перепланировка, как жилых, так и промышленных помещений, а также покупка и освоение земельных участков. Большое распространение имеют жилищные ипотечные кредиты, о которых и пойдет речь в данной работе.

Ипотечные кредиты выдаются на длительный срок, могут принимать следующие формы: пружинная, ролловерная, с выплатой только одних процентов (шаровая), с обратным аннуитетом, с пересматриваемой ставкой, с участием в приросте стоимости.

Что касается выплат, то стоит выделить следующие методы погашения ссуд, которые предлагают банки:

- кредит с фиксированной процентной ставкой (аннуитентный) – платежи выплачиваются каждый месяц и равны по сумме, в течение всего срока;

- кредит с переменной процентной ставкой – в данном случае ставка включает в себя фиксированную маржу банка и изменяющийся индекс денежного рынка. считается, что данная ставка для заемщика дешевле, более того, она помогает быстрее реагировать на ситуацию на рынке.

Обладая большими возможностями инвестиций, ипотечный кредит влияет на рост воспроизводственных процессов и формирование финансовых ресурсов государства и экономических субъектов [30, с. 42]. Важно отметить, что именно ипотека является эффективным инструментом, стимулирующим строительство новых объектов, формирования рынка недвижимости и рынка ценных бумаг как в России, так и в мире.

Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусматривает перечень объектов недвижимости, которые могут быть предметом ипотеки, и предъявляет к недвижимому имуществу (жилому помещению) как к предмету залога существенное требование: «...по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [5]. Это в первую очередь касается ипотечного жилищного кредитования, в котором предмет залога может быть отчужден при неисполнении (ненадлежащем исполнении) условий кредитного договора заемщиком.

Кроме того, использование ипотеки обеспечивает надежность залоговых отношений в силу того, что она подлежит обязательной государственной регистрации, а в случае несостоятельности (банкротства) должника по обязательству, обеспеченному ипотекой, имущество (предмет ипотеки) не включается в конкурсную массу, и, значит, удовлетворение требований кредитора происходит в общем порядке.

Сегодня ипотека – это один из самых эффективных инструментов решения важной социальной проблемы обеспечения населения жильём. Значимым вопросом считается оценка потенциала ипотечного кредитования.

В данное время в России присутствуют две модели ипотечного жилищного кредитования: одноуровневая и двухуровневая. Система ипотечного кредитования в России выстроена преимущественно на принципах двухуровневой системы ипотечного кредитования, в роли государственной специализированной организации которой выступает созданное в сентябре 1997 года ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее по тексту АИЖК) [7].

Двухуровневая система ипотечного кредитования полагает следующую схему рефинансирования закладных [11, с. 332]:

- 1) выдача кредита и оформление банком закладной;
- 2) реализация закладной Банком региональному оператору;
- 3) формирование Региональным оператором пула закладных и его реализация АИЖК;
- 4) формирование АИЖК из закладных залогового покрытия и выпуск ценных бумаг;
- 5) получение средств от размещения ценных бумаг – источник финансирования федеральной системы ипотечного жилищного кредитования.

Для понятия «ипотечный риск» употребим трактовку категории «хозяйственный риск». «Хозяйственный риск - это понятие, используемое для характеристики качеств целенаправленной хозяйственной деятельности, а конкретнее - исходной ситуации, процессов подготовки и принятия решения, а также результата реализации принятого хозяйственного решения в деятельности предприятия» [20, с. 189-194].

Роль ипотечного кредитования, как фактора экономического и социального развития, особенно заметна для страны в период выхода из экономического кризиса. Влияние происходит по двум направлениям: это развитие реального сектора экономики (объемы строительства дают импульс производству строительных материалов, машиностроению, транспортной инфраструктуре, модернизации производства и так далее). Развитие системы ипотечного кредитования способно вывести страну не только из инвестиционного, но и из инфляционного кризиса, отвлекая средства из текущего оборота во внутреннее накопление. Ипотека смягчает последствия безработицы, повышает мобильность населения, помогая решать проблему занятости.

Таким образом, очевидно, что ипотечное кредитование, не только значительно влияет на функционирование, стабильность и эффективность банковской системы, но и влияет на рост экономических показателей в целом. Преимуществом можно считать то, что система страхования предоставляет гарантию сторонам возместить свои убытки в случае наступления страхового случая. Негативным моментом является то, что банк, стараясь оградить себя от возможных рисков, посредством страхования, повышает цену ипотечного кредита, которая и без того является большой.

## 1.2. Зарубежный опыт применения современных моделей системы ипотечного кредитования

Организация ипотечного кредитования отдельных стран имеет существенные особенности, вследствие различного уровня их экономического развития, финансово-кредитной системы, исторического и современного банковского законодательства и другие. Указанные особенности определили формирование различных моделей ипотечного кредитования.

Существуют следующие модели ипотечного кредитования, которые находят свое применение в различных странах мира:

### 1) Усечено-открытая модель.

В условиях данной модели ссуды обеспечиваются банком из любых источников, а ставки по ипотечным кредитам зависят от общего состояния на финансовом рынке в стране. Функционирует данная модель в пределах первичного рынка закладных, которые не идут дальше обеспечения части привлекаемых банком внешних ресурсов. Используется в развивающихся странах (Россия) и развитых странах (Великобритания, Франция, Испания, Израиль). Определенных стандартов, касательно параметров кредитной сделки - почти нет, банки могут сами устанавливать сроки и процентные ставки [24, с. 149].

### 2) Модель сбалансированной автономии (немецкая модель).

Функционирует по ссудно-сберегательному принципу: ресурсы формируются из привлеченных средств будущих заемщиков. Минус данной модели заключается в том, что накопление требует времени. Однако, в данной модели очень низка зависимость от экономической ситуации и состояния рынка, на нее не влияет как рыночная цена привлеченных ресурсов, так и общий уровень этой цены. Более того, накопление в данной системе позволяет получить более достоверную информацию о платежеспособности заемщика. Система существует в Германии, где граждане даже имеют право на государственные дотации в размере 10%, а сбережения будущих заемщиков идут в качестве ссуд настоящим заемщикам. В Германии специальные

кредитные организации занимаются только деятельностью по выдаче ипотечных ссуд, а ссуды выдаются под достаточно низкие проценты, так как не зависят от процентных ставок на рынке. Срок выплат обычно составляет 10-15 лет [24, с. 190].

### 3) Расширенная открытая модель (американская модель).

Данная модель функционирует за счет поступления ресурсов со вторичного рынка ценных бумаг, которые обеспечены закладными на недвижимость. Для реализации такой модели необходимо устойчивое функционирование вторичного рынка и поддержка государства. Модель получила распространение в США. Характеризуется американская система долгосрочностью (15-30 лет) [24, с. 218].

Были рассмотрены модели, которые широко распространены в Европейских странах и Америке. Но также стоит отметить и специфику практики в странах Азии. Рассмотрим примеры функционирования ипотечного кредитования в странах Азии [24, с. 290].

Во-первых, недвижимость в Японии считается довольно дорогой. Поэтому чаще всего жилье берется в ипотеку.

Во-вторых, ИЖК в Японии характеризуется дешевизной и долгосрочностью, кредиты выдаются под 2% годовых, а период выплат варьируется от 40 до 50 лет. Первоначальный взнос – 10% от стоимости приобретаемой недвижимости.

Как и большинство процентных ставок, в Японии процентные ставки по ссудам на кредитование жилья находятся под жестким контролем государства несмотря на проводимую либерализацию.

В Гонконге банки предоставляют ипотечные кредиты с переменной ставкой процента. Плавающие процентные ставки устанавливаются на основе «гонконгского прайм-рейта (prime rate)» – процентной ставки по кредитам, устанавливаемой Ассоциацией банков Гонконга. Процентная ставка по ипотечному кредиту применяется с фиксированной маржой к прайм-рейту без обязательных верхних и нижних пределов процентной ставки. Предел маржи

составляет приблизительно от 1 до 3 процентов в зависимости от условий рынка. Применяются ипотечные кредиты либо с фиксированным сроком погашения, либо с фиксированным платежом.

В Гонконге правительство является собственником всей земли. Земля для строительства предоставляется на условиях долгосрочной аренды [24, с. 301].

В Китае довольно остро и довольно долго стоит проблема перенаселения и соответственно дефицита качественного жилья. На данный момент там имеет место уникальная «двухколейная» схема ипотечного кредитования: это два различных вида кредита – плавающие коммерческие ставки от коммерческих банков и ставки специального Фонда Сбережения Жилья. Банки выдают ссуды коммерческим лицам, а Центр управления Фондом Сбережения Жилья (далее по тексту – Фонд) выдает вспомогательные ипотечные кредиты для определенных слоев населения. Заявление о выдаче кредита заемщик отдает в один из 4 крупнейших банков, а Народный Банк Китая напрямую определяет уровень ставки и размеры взносов. Для того чтобы получить кредит у Фонда, в котором ставка относительно ниже, нужно ежемесячно перечислять туда часть доходов. Фонд контролируется и субсидируется государством, и условия кредита у него благоприятные. Однако, для его использования нужно иметь хорошую кредитную историю и исправно вносить вклады в течение нескольких лет [24, с. 304].

Таким образом, ипотечное кредитование – это один из самых популярных финансовых инструментов, позволяющий на выгодных условиях решить многие вопросы владения недвижимостью, прежде всего, касающихся приобретения квартиры или участка земли. Практически все российские банки и отделения общероссийских банков предоставляют услуги ипотечного кредитования, однако условия ипотеки могут серьезно различаться и варьироваться.

Имея некоторое представление о мировом опыте ипотечного кредитования, можно более подробно остановиться на отечественном рынке ипотечного кредитования.

### 1.3 Нормативно-правовые аспекты развития рынка жилищного ипотечного кредитования

Можно выделить четыре этапа становления законодательства в области ипотечного кредитования. На первом этапе с 1895 года по 1917 год субъектом выступают банки, активно начавшие свою деятельность после реформы, проведенной С.Ю. Витте. Ипотека в то время являлась важным элементом экономической системы. Особенностью ипотечного кредитования учреждений являлось то, что ссуды выдавались не деньгами, а облигациями.

На втором этапе, после окончания гражданской войны, ипотека отсутствует в связи с кардинальными изменениями принципов экономических отношений в стране, и, следовательно, утрачивается и ранее накопленный опыт. Характеристика условий и результатов на этапах развития ипотечного кредитования современной (постсоветской) России на третьем и четвертом этапах (таблица 1.1) [32, с. 7].

Таблица 1.1 – Характеристика этапов формирования рынка ипотечного кредита в России [32, с. 7]

Этап	Условия	Ожидаемый результат
Стабилизация (2009-2011 гг.)	Реструктуризация финансовой системы; рост доверия клиентов к ипотечным продуктам и институтам	Совершенствование управления ипотечными рисками; развитие технологий удаленного доступа; начало массового развития ипотечного кредитования
Модернизация (с 2012 г. по настоящее время)	Рост доходов населения потенциальных заемщиков, стабильность денежно-кредитного сектора; низкая волатильность финансовых рынков; темпы финансового развития страны опережают темпы роста производственного сектора	Наращивание IT-инвестиций; развитие технологий розничного обслуживания ипотечных кредитов; объемы выданных ипотечных кредитов достигают 6-8% от ВВП

В целом, современное состояние ипотечного кредитования можно охарактеризовать как отыскивающееся на этапе модернизации достигнутых результатов в развитии ипотеки.

Основными участниками инфраструктуры ипотечного рынка в России в

настоящее время являются [33, с. 16]:

- кредитные учреждения (банки), которые можно разделить на две группы: специализированные и универсальные, которые, в свою очередь, делятся по форме собственности на государственные (в частности, в России это два банка с государственным участием – ПАО «Сбербанк России» и ПАО «ВТБ 24», которые занимают более 50% ипотечного рынка) и частные. Таким образом, в систему ипотечного кредитования вовлечены самые крупные банки, имеющие филиальную сеть и доступ к дешевым ресурсам, что позволяет им поддерживать высокий уровень выдачи ипотечных и жилищных кредитов;

- рефинансирующие организации, предлагающие первичным кредиторам выкуп их ипотечных портфелей с целью накопления пула для дальнейшей секьюритизации. К таким организациям, прежде всего, относится АИЖК. Однако почти сразу же на российском ипотечном рынке появились структуры, конкурирующие с АИЖК на рынке рефинансирования, в частности, банк «ГИБ Ипотека», Русская ипотечная акцептная компания (RuMac), компания «АТТА Ипотека», Русско-Американская ипотечная компания (Russian American Mortgage Company – RAM). Рефинансирование ипотечных кредитов в крупных масштабах также осуществляют: ВТБ 24, банк «КИТ Финанс», Русский ипотечный банк, ОТП-Банк. Кроме этого ряд банков осуществлял куплю-продажу портфелей ипотечных кредитов с целью оптимизации своего ипотечного портфеля или дальнейшего размещения ипотечных ценных бумаг. В результате началось формирование вторичного рынка ипотечных кредитов, появилась возможность реализовывать пулы залладных с различными уровнями доходности и риска;

- ипотечные брокеры, рынок которых зародился в России в 2004 году. Можно выделить несколько категорий ипотечных брокеров: независимые ипотечные брокеры; брокерские подразделения крупных риэлтерских компаний; брокеры, работающие в интересах отдельных банков; интернет-брокеры.

Необходимо отметить, что законодательно деятельность ипотечных

брокеров не регулируется. Тем не менее, развитие данного бизнеса обусловлено возникновением и неизменным увеличением спроса на данные услуги. В кризисный период численность ипотечных брокеров значительно сократилось, как следствие общего понижения спроса на ипотеку, снижения числа банков, выдающих ипотечные кредиты, а также ипотечных программ. Однако в данное время наметилась тенденция к воссозданию рынка ипотечного брокериджа. Многие ипотечных брокеров расширило спектр своих услуг и теперь их в совершенно полной мере можно назвать кредитными брокерами;

- страховые компании. В России используется несколько видов страхования: недвижимости, заложенной по договору об ипотеке; жизни заемщика, титула (юридической чистоты сделки купли-продажи жилья). Следует отметить, что все договора страхования заключаются в пользу кредитора;

- бюро кредитных историй (представляет собой систематизированную информацию о полученных заемщиком кредитах и соблюдении обязательств по кредитному договору). Формирование и хранение кредитных историй осуществляют специализированные организации – бюро кредитных историй (далее по тексту БКИ), которые предоставляет кредитующим организациям сведения о заемщиках.

Деятельность БКИ регламентируется Федеральным законом от 30.12.2004 года № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016 года) «О кредитных историях» [6]. К бюро кредитных историй предъявляются очень высокие требования по защите информации. В России в настоящее время действует более 30 БКИ. Основное количество кредитных историй хранится у четырех лидеров рынка – «Equifax Russia» «Национального бюро кредитных историй», «Экспириан-Интерфакс» и «Инфокредит». Всего, по данным Банка России по состоянию на конец 2013 года, в БКИ находится информация о 46,9 миллионах заемщиках-физических лицах;

- рейтинговые агентства – это коммерческие организации, занимающиеся оценкой платежеспособности эмитентов, долговых

обязательств, качества корпоративного управления, качества управления активами и тому подобное. Наиболее известными международным рейтинговым агентствам, которые присваивают рейтинги структурированным продуктам в рамках секьюритизации активов, являются: Fitch Ratings, Moody's, Standard&Poor's. Они активно работают с российскими эмитентами при выпуске ипотечных ценных бумаг;

– специализированные депозитарии – это организации, предоставляющие услуги по хранению сертификатов ценных бумаг, учету и переходу прав собственности на ценные бумаги. Основная функция специализированного депозитария – ведение реестра ипотечного покрытия. Также необходимо отметить, что банковское ипотечное кредитование оказывает существенное влияние на социально-экономические процессы [328 с. 163].

Таким образом, значительные темпы роста ипотечного кредитования, наблюдаемые последние несколько лет, в скором времени должны замедлиться, так как происходит насыщение рынка. В перспективе можно ожидать смещение рынка ипотечного кредитования от экстенсивного к интенсивному. Стандартная ипотека для улучшения жилищных условий в настоящее время освоена крупными игроками рынка. Внедрение новых видов ипотечного кредитования позволит банкам, работающим на рынке ипотечного кредитования, увеличить свою клиентскую базу. Для дальнейшего развития ипотечного рынка необходимо четко определить принципы регулирования ипотечного кредитования. В свою очередь, это требует совершенствования законодательной базы, а также повышение финансовой грамотности населения.

Далее перейдем к анализу ипотечного жилищного кредитования на примере конкретного банка – АО «Россельхозбанк».

## 2 Анализ ипотечного жилищного кредитования (на примере АО «Россельхозбанк»)

### 2.1 Технико-экономическая характеристика АО «Россельхозбанк» и объем предоставляемого жилищного кредитования

Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк» (далее - Банк, АО «Россельхозбанк») – один из крупнейших банков в Российской Федерации, созданный в 2000 году в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 15.03.2000 года № 75-рп «О создании Российского сельскохозяйственного банка» [41] в целях развития национальной кредитно-финансовой системы агропромышленного сектора и сельских территорий Российской Федерации.

Банк является 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 агропромышленного комплекса Российской Федерации (далее - АПК), предоставляет все виды банковских услуг и занимает лидирующие позиции в финансировании АПК.

Миссия Банка – эффективное и комплексное удовлетворение потребностей товаропроизводителей АПК, рыбохозяйственного (далее по тексту РХК) и лесопромышленного (далее по тексту ЛПК) комплексов, населения и бизнеса сельских территорий, малых и средних городов в качественном и доступном банковском обслуживании, а также сопутствующих финансовых услугах, всемерное содействие формированию и функционированию национальной кредитно-финансовой системы АПК, РХК и ЛПК, а также устойчивому развитию территорий.

Основными конкурентами Банка на рынке корпоративного кредитования

являются ПАО «Сбербанк России», Банк ВТБ (ПАО), Банк ГПБ (АО), АО «Альфа-Банк», ПАО «Банк ФК Открытие», а также ряд других финансово-кредитных организаций.

Основными конкурентами Банка в кредитовании физических лиц являются ПАО «Сбербанк России», ВТБ 24 (ПАО), Банк ГПБ (АО), АО «Альфа-Банк». Основным конкурентом Банка в кредитовании АПК является ПАО «Сбербанк России». Несмотря на отрицательные показатели кредитного рынка в 2015 году, Банк обеспечил положительную динамику развития с опережением средних показателей по рынку и в сфере кредитования, и в сфере привлечения клиентских средств.

Банк имеет генеральную лицензию Банка России от 25.07.2007 года (обновлена 12.08.2015 года) № 3349 на право совершения всех видов банковских операций в рублях и в иностранной валюте.

С 14 марта 2005 года Банк под номером 760 участвует в Государственной программе страхования вкладов, утвержденной Федеральным законом от 23.12.2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации». Государственная система страхования вкладов гарантирует выплату 100% суммы вкладов в кредитной организации, но не более 1 400 тыс. рублей на одно физическое лицо и (или) индивидуального предпринимателя, в случае отзыва у Банка лицензии или введения Банком России моратория на платежи (сумма возмещения установлена Федеральным законом от 29.12.2014 года № 451-ФЗ).

Банк на протяжении 2016 года продолжал работу при финансовой поддержке сельхозпроизводителей и оказанию финансовых услуг, в том числе в рамках реализации Государственной программы развития сельского хозяйства на 2013-2020 годы. В рамках реализации указанных мер Банком увеличена чистая ссудная задолженность в течение 2016 года на 6,7%.

Проведение финансового анализа кредитной организации требует использования различных документов, статистической и финансовой отчетности. Особое внимание должно уделяться качеству и достоверности

используемой информации. Проведение финансового анализа в условиях наличия электронных информационных ресурсов и автоматизированных управленческих систем требует изучения опыта, а также возможностей, которые приобретают компании в результате использования современных информационных технологий в анализе.

Рассмотрим деятельность АО «Россельхозбанк» на рынке банковских услуг за 2014-2016 годы. Проведем анализ основных экономических показателей банка. Для проведения данного анализа были использованы данные бухгалтерских балансов за 2015 год и 2016 год (Приложения А и В), а также отчетов о финансовых результатах за 2015 год и 2016 год (Приложения Б и Г).

Таблица 1.2 – Основные экономические показатели деятельности АО «Россельхозбанк»

Показатели	Годы			Изменение 2016 г. к 2014 г.
	2014	2015	2016	
Уставный капитал, млн. руб.	248048,00	326848,00	334848,00	86800,00
Комиссионные доходы, млн. руб.	10267,46	13866,51	16852,08	6584,62
Комиссионные расходы, млн. руб.	1616,08	5083,53	1615,36	-0,71
Прибыль (убыток) до налогообложения, млн. руб.	-21227,62	-75953,29	4480,44	25708,05
Требование по текущему налогу на прибыль, млн. руб.	0,32	0,82	0,08	-0,24
Прибыль (убыток) после налогообложения, млн. руб.	-9334,06	-75208,72	909,24	10243,30
Ссудная задолженность всего, млн. руб.	1680209,96	2010134,75	2144522,60	464312,63
Средства клиентов всего, млн. руб.	1217539,92	1796083,55	1978996,43	761456,51
В том числе вклады физических лиц, млн. руб.	317800,22	498004,19	62442,99	-255357,23

Из таблицы 1.2 видно, что уставный капитал в 2016 году увеличился по сравнению с 2014 годом на 86800 млн. руб.

При увеличении доходов Банка в 2016 году на 6584,6 млн. руб., расходы уменьшились по сравнению с 2014 годом на 0,7 млн. руб. В 2015 году у Банка образовался убыток от деятельности в размере 75953 млн. руб. (до налогообложения), после уплаты налогов убыток составил 75208,72 млн. руб. В

2016 году банку удалось покрыть расходы и прибыль до налогообложения составила 4480 млн. руб., а после налогообложения 909 млн. руб.

Необходимо заметить, что в Банке в анализируемом периоде увеличились привлеченные средства клиентов, которые в 2016 году составили 1978 млрд. руб., что на 761,46 млрд. руб. больше по сравнению с 2014 годом.

В целом показатели деятельности показывают то, 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.

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», ВТБ 24 ПАО 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, долевое 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.

В кредитном портфеле АО «Россельхозбанк» есть военная ипотека, займы для семейных пар до 35 лет «Ипотека молодая семья». Ипотека с использованием материнским капиталом в АО «Россельхозбанк» пользуется большой популярностью.

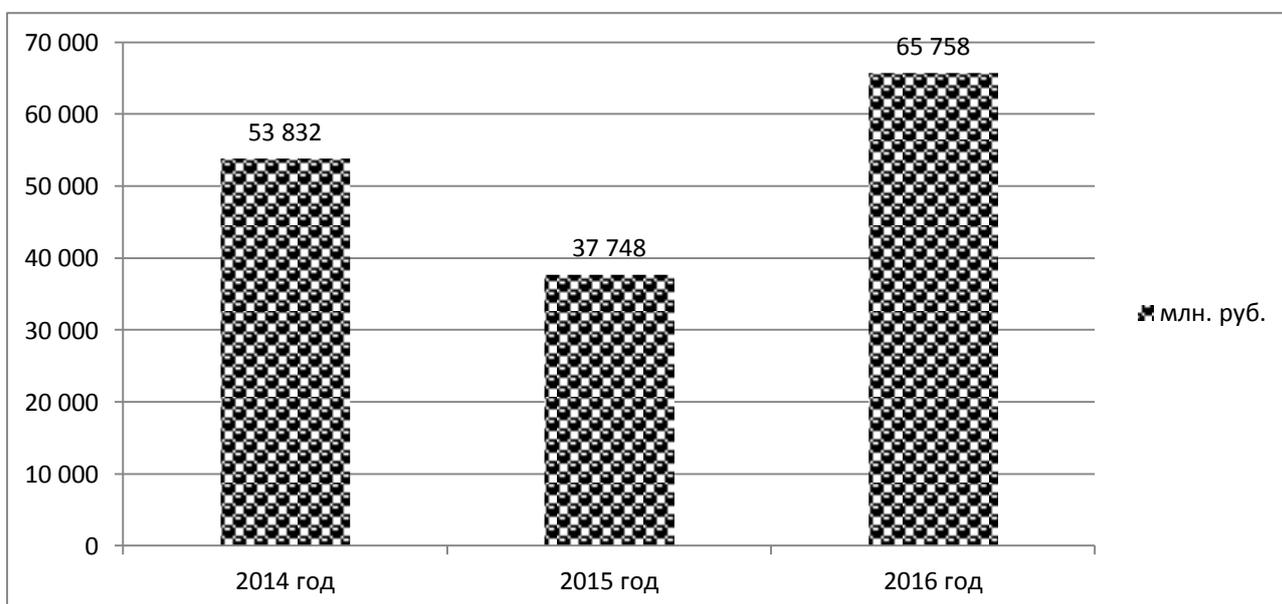


Рисунок 1.1 – Динамика объемов жилищного ипотечного кредитования АО «Россельхозбанк» за 2014-2016 гг., млн. руб.

По итогам работы в 2016 году АО «Россельхозбанк» выдал более 41 тыс. ипотечных жилищных кредитов на сумму свыше 65 млрд рублей, что более чем на 70% превышает аналогичный показатель 2015 года.

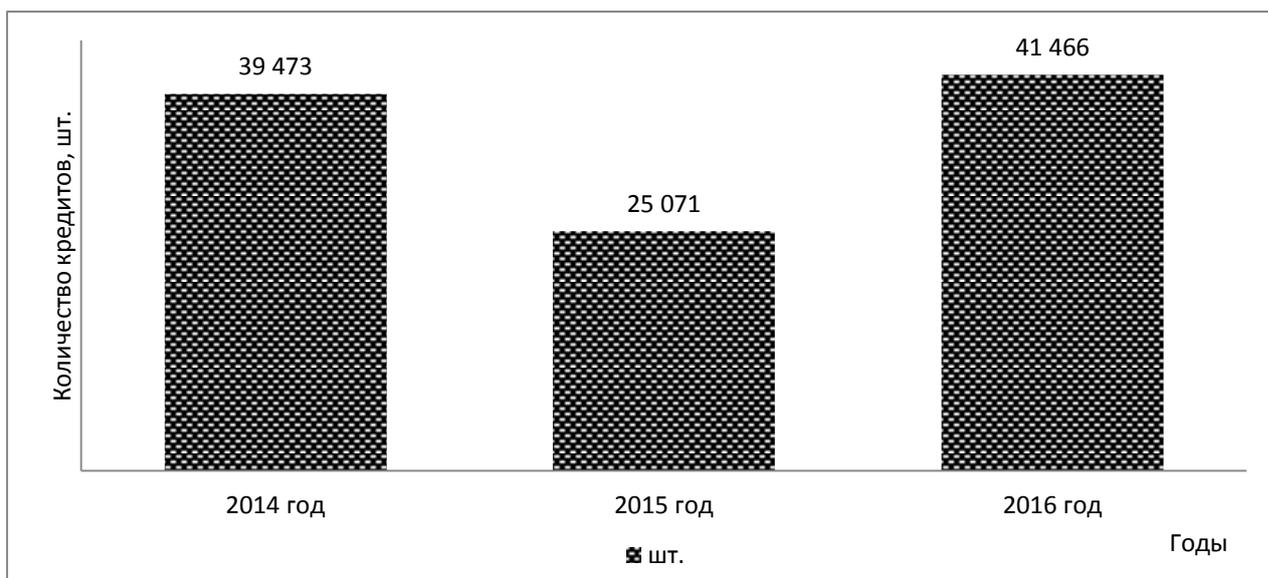


Рисунок 1.2 – Динамика выданных ипотечных кредитов АО «Россельхозбанк» за 2014-2016 гг., шт.

В том числе в рамках программы ипотечного кредитования с государственной поддержкой Банк выдал более 21 тыс. кредитов на сумму свыше 35 млрд рублей.

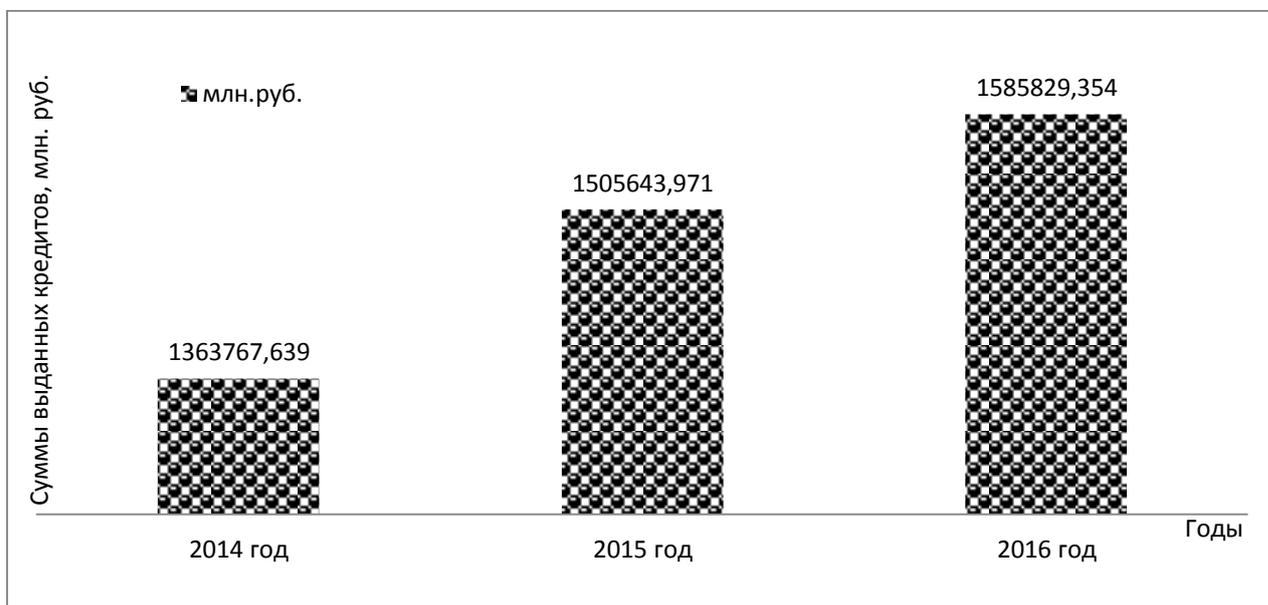


Рисунок 1.3 – Динамика суммы ипотечного кредита на одного клиента в АО «Россельхозбанк», млн. руб.

Анализ показывает, что сумма ипотечного кредита также увеличивается в период 2014-2016 гг. на 16,28% или на 222,061 тыс. руб.

Таблица 1.3 – Анализ объемов ипотечных кредитов, выданных АО «Россельхозбанк» за период 2014-2016 гг.

Показатели	Годы			Изменение					
				Абсолютное			Относительное		
	2014	2015	2016	2015 / 2014	2016 / 2015	2016 / 2014	2015 / 2014	2016 / 2015	2016 / 2014
Объем жилищного ипотечного кредитования, млн. руб.	53832	37748	65758	-16084	28010	11926	-29,88	74,20	74,20
Количество выданных ипотечных кредитов, шт.	39473	25071	41466	-14402	16395	1993	-36,49	65,39	65,39
Сумма ипотечного кредита на одного клиента, руб.	1363768	1505644	1585829	141876	80185	222061	10,40	5,33	5,33

За 2016 год ипотечный кредитный портфель АО «Россельхозбанк» увеличился на 36% и достиг 65,758 млрд рублей.

АО «Россельхозбанк» предлагает ипотечные кредиты на покупку квартир на первичном и вторичном рынках, приобретение загородной недвижимости, в том числе под залог имеющегося жилья, а также программы ипотечного кредитования для военнослужащих и молодых семей. При приобретении недвижимости у партнеров Банка ставка по кредитам составляет от 7% годовых.

Банк активно развивает ипотечное кредитование и предоставляет займы на приобретение жилья в 73 филиалах, расположенных в различных регионах России. Наибольшее количество ипотечных кредитов в прошлом году было выдано в Москве, Санкт-Петербурге, а также в Башкирском, Чувашском, Саратовском, Удмуртском и Татарстанском региональных филиалах.

По результатам 2016 года АО «Россельхозбанк» сохранил лидирующие позиции в рейтинге банков по объему выданных ипотечных кредитов.

Анализ удельного веса ипотечного кредитования банка в совокупном кредитном портфеле банка показывает, что за период 2015-2016 годов

произошел рост на 1,2% в совокупном кредитном портфеле банка.

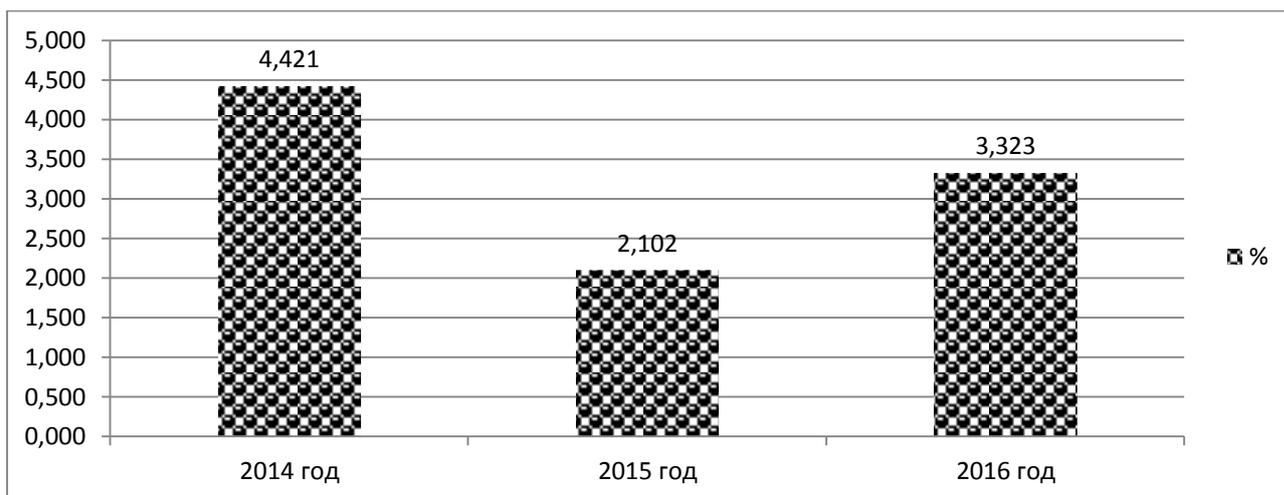


Рисунок 1.4 – Динамика доли ипотечного кредитования АО «Россельхозбанк» в совокупном кредитном портфеле, 2014-2016 гг.

В структуре активов Банка преобладает чистая ссудная задолженность, доля которой по состоянию на 01.01.2016 года составляет 80,1% от общего объема активов Банка. Доля средств в кредитных организациях по состоянию на 01.01.2016 года составила 0,2% от величины активов Банка, доля средств в Банке России – 1,8%, денежных средств – 1,6%, чистых вложений в ценные бумаги – 10,3%. В структуре пассивов Банка основной объем (71,5%) приходится на средства клиентов, не являющихся кредитными организациями. На долю средств кредитных организаций приходится 6,3%, кредитов, на долю депозитов и прочих средств, привлеченных в Банке России, – 1,7%, выпущенных долговых обязательств – 9,4%. Обязательства Банка по состоянию на 01.01.2016 составляют 90,7% пассивов, собственные средства – 9,3%.

## 2.2. Анализ рынка жилищного ипотечного кредитования

Инвестиционный бум, который наблюдался на рынке жилищного строительства в последние 2-3 года был обеспечен расширением, в том числе и ипотечного кредитования (рисунок 2.1).

В настоящее время на рынке ипотечного кредитования наблюдается ярко выраженная сезонность: основной объем кредитов приходится на четвертый

квартал года, тогда как минимальные объемы кредитования наблюдаются в январе. Следует отметить, что в феврале 2015 года нарушается стабильный сезонный цикл выдачи ипотечных займов, если обычно в феврале наблюдался «отскок» к средним объемам прошлого года, то в 2015 году наблюдается «заморозка» объемов выдаваемых кредитов.

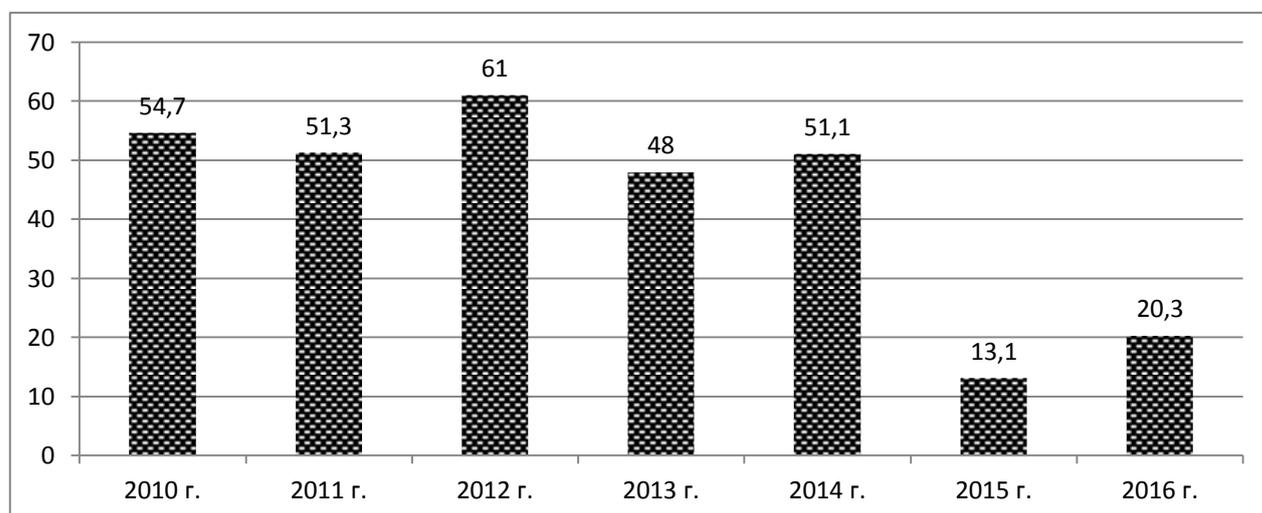


Рисунок 2.1 – Динамика объемов ипотечного кредитования в РФ за 2010-2016 гг., млрд. руб.

Таким образом, на рынке ипотечного кредитования наблюдался активный рост, который завершился на рубеже 2013 и 2014 года.

В 2013 году оборот ипотечного рынка вырос на 30%. Ставки заметно снизились. От 40 до 60% жилья в новостройках стало приобретаться с использованием кредитного рычага.

Рост предложений на рынке кредитов позволил увеличить спрос на строящееся жилье. В первом полугодии 2014 года девелоперы предлагали вкладчикам кредитных учреждений приобретать жилье, так как банки находились в неустойчивом финансовом положении. В условиях падения экономики и девальвации рубля население пыталось спасти свои сбережения путем вложения в жилую недвижимость, которая всегда считалась самым надежным способом сохранить капитал. Из-за этого в 2014 году отмечался ажиотажный спрос на жилье. Однако следствием искусственной активизации рынка обычно становится исчерпание спроса в последующие периоды. С

учетом дальнейшего уменьшения доходов населения и удорожания кредитных средств в ближайшие годы прогнозируется снижение, а в 2018 году падение спроса на недвижимость.

Доля валютной ипотеки в структуре кредитного портфеля банков в 2015 году не превышала 4% от общего объема (около 131 млрд. рублей), поэтому Центральный Банк 23 января 2015 года опубликовал рекомендации коммерческим банкам по переводу валютных жилищных займов в рубли по курсу, установленному на 1 октября 2014 года (39,38 рублей за доллар), но под актуальные проценты для рублевых кредитов.

По итогам 2015 года было выдано 691943 ипотечных кредита (1012814 шт. в 2014 году) на общую сумму 1170634 млрд. рублей (1764126 млрд. руб. в 2014 году), что на 33,64% ниже уровня 2014 года в денежном выражении и на 31,68% в количественной статистике. Средняя ставка по кредитам за последние три года имела максимум в I квартале 2015 года и составила 14,5% годовых.

По мере нормализации ситуации на финансовых рынках происходит снижение ставки по ипотечным кредитам. По данным Банка России, средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам в рублях составила 12,9% в октябре и 13,3% в квартале 2015 года. Таким образом, дважды в 2015 году месячная ставка выдачи ипотечных кредитов опустилась ниже 13%.

На изменение цен на рынке жилой недвижимости оказывали влияние различные макроэкономические факторы. Одними из основных стали факторы, отражающие доступность ипотечных кредитов, так как ипотечное жилищное кредитование формирует значительную часть спроса: в 2013 и 2014 годах, от 30% до 50% сделок на рынке жилой недвижимости осуществлялось с использованием заемных средств.

В 2015 году общий объем выданных ипотечных кредитов составил 1147,3 млрд. руб. рублей, что на 3 5% ниже уровня 2014 года (рисунок 2.2). В 2016 году наблюдается рост до 1473,3 млрд. руб.

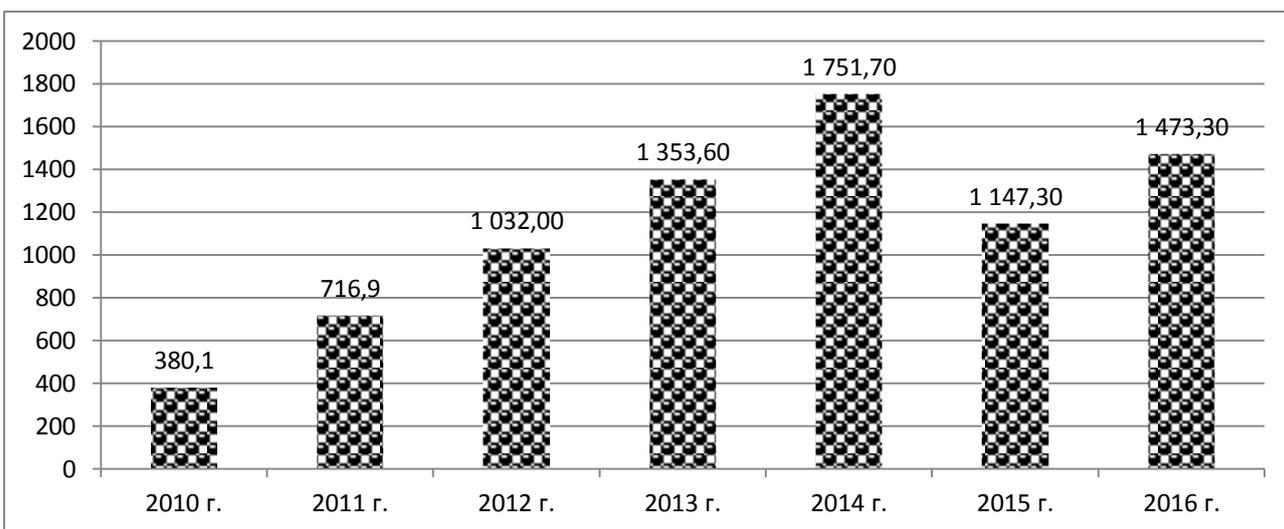


Рисунок 2.2 – Динамика объема выданных ИЖК, 2012-2016 гг., млрд. руб.

Кроме того, снизилось общее количество выданных ипотечных кредитов (рисунок 2.3) на 31,68% и их средний размер (рисунок 2.4) на 4,82%.

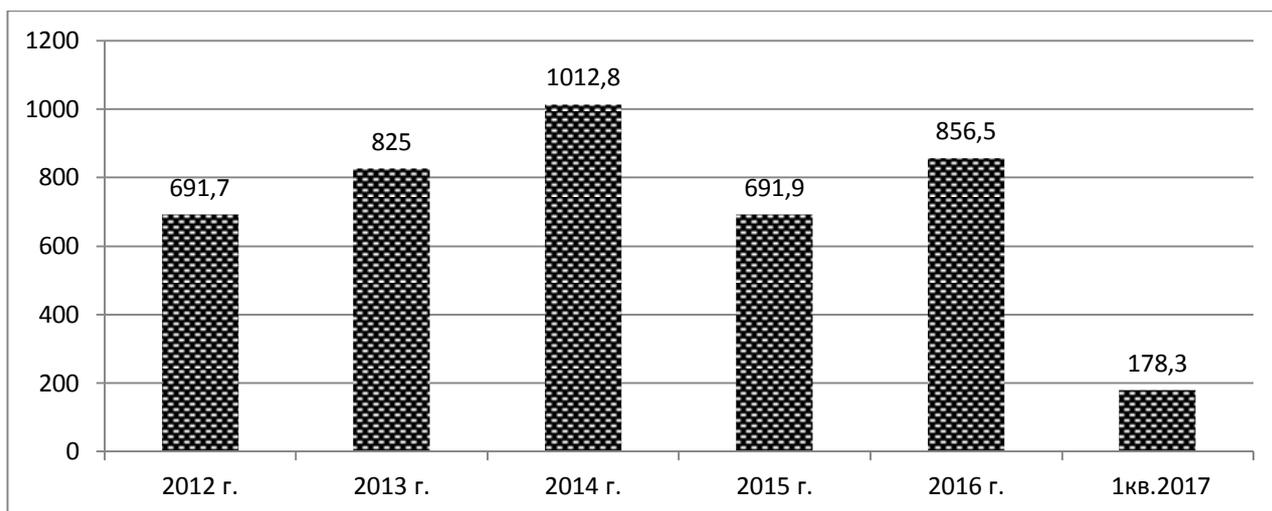


Рисунок 2.3 – Объем выданных ИЖК, накопленным итогом с начала года, тыс. шт.

В общей структуре выданных кредитов преобладают кредиты в рублевом эквиваленте. Доля валютной ипотеки в 2015 году составила 0,3%, что объяснялось объективными причинами – рост курса доллара, неустойчивая экономическая ситуация в стране.

Совокупная задолженность по жилищным кредитам выросла на 11,1% и составила 3,92 млрд. руб. по состоянию на конец 2015 года.

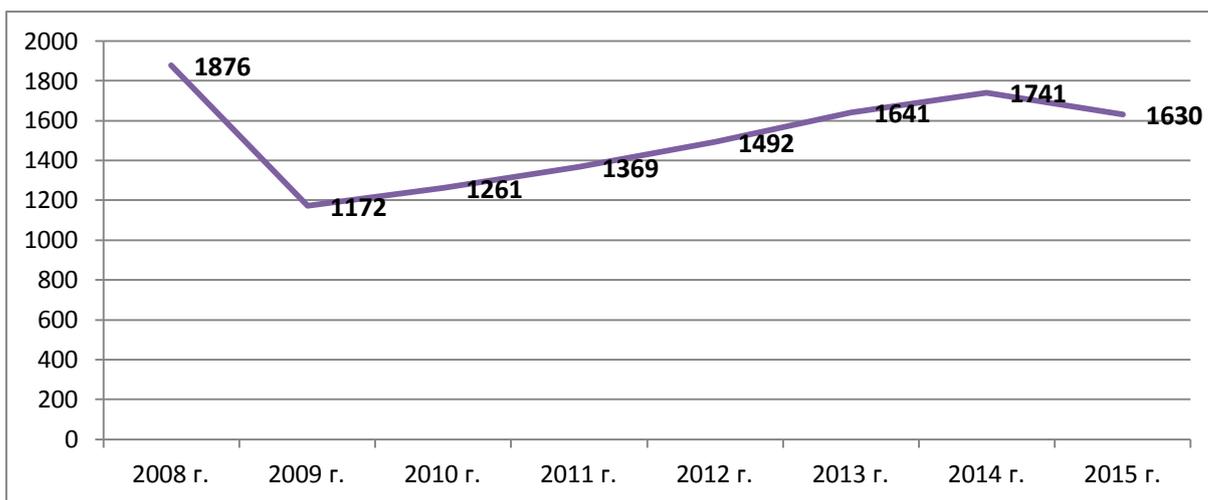


Рисунок 2.4 – Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, 2008-2015 гг., тыс. руб.

Одновременно с существенным сокращением объема кредитования наблюдается также более существенный рост просроченной задолженности (рисунок 2.5): до 1,69% в 2015 году от общей суммы выданных кредитов (рисунок 2.6) против 1,31% в 2014 году.

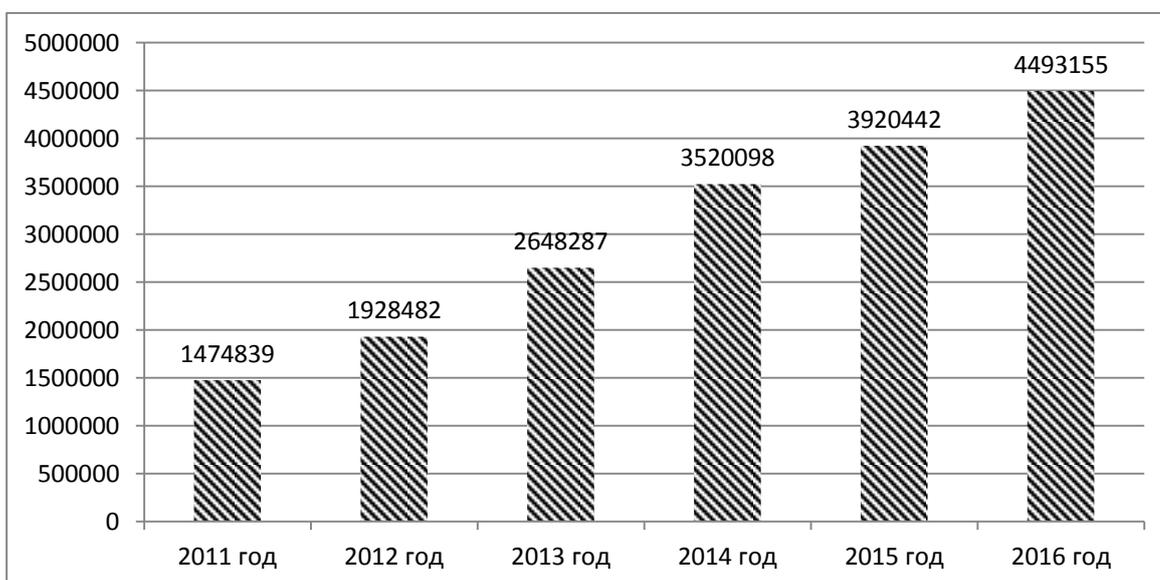


Рисунок 2.5 – Общий объем задолженности по выданным ИЖК, 2011-2016 гг., млн. руб.

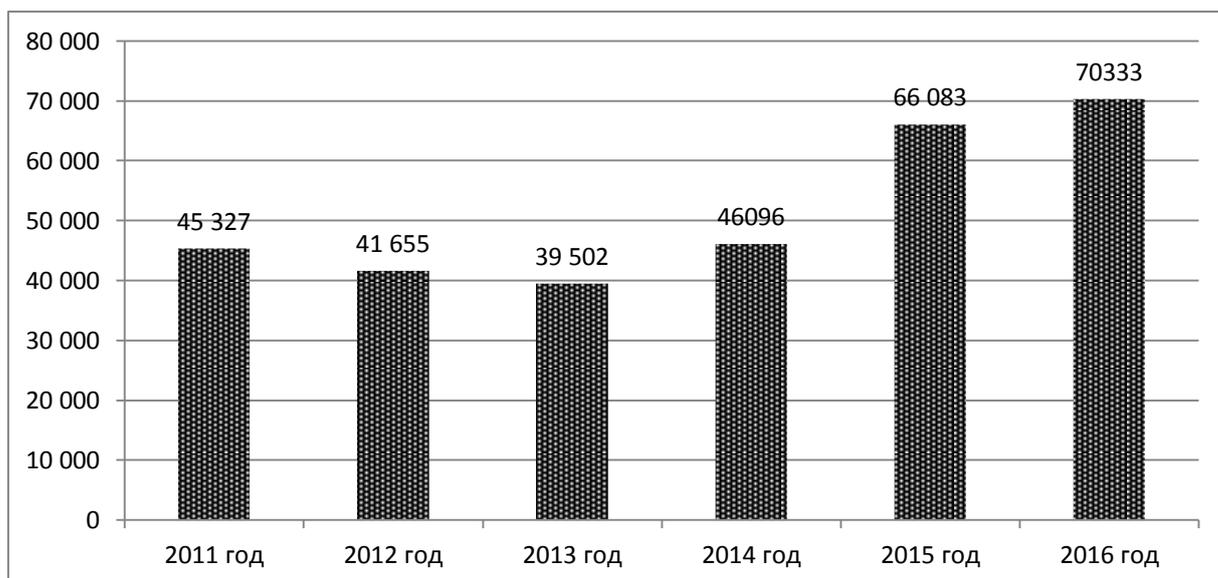


Рисунок 2.6 – Динамика совокупной задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам, 2011-2016 гг., млн. руб.

Во многом, рост просроченных ипотечных кредитов связан с курсовой переоценкой задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте, просроченные платежи по которым достигли 20,37% всей ипотечной задолженности в иностранной валюте на конец 2015 года. Отдельно отметим значительный рост просроченной задолженности по валютным ипотечным кредитам в сравнении с 2014 годом. Стоит учитывать, что сокращение объемов кредитования происходило на фоне роста процентной ставки.

Таким образом, можно говорить о снижении спроса на ипотечные кредиты. Рост ставок по ипотеке в 2009 году спровоцировал снижение объема спроса на рынке жилой недвижимости, что стало, наравне с негативными макроэкономическими тенденциями, одной из основных причин снижения его цен. Как только ставки по кредитам стали понижаться в 2010 году, сразу же стало наблюдаться восстановление спроса.

Проблема роста просроченных ипотечных кредитов не является острой для рынка в целом. Тем не менее, с целью минимизации возможных негативных социальных последствий для наиболее уязвимых заемщиков Правительством Российской Федерации при активном участии АО «ИЖК» разработана программа помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков,

оказавшихся в сложной финансовой ситуации. В начале декабря с целью повышения ее доступности для заемщиков, повышения технологичности механизмов и снижения убыточности для кредиторов в программу были внесены изменения.

Также следует отметить, что рост процентной ставки наблюдается не только для рублевых кредитов, но и для валютных

По данным ЦБ РФ, в январе 2015 года, по всей России было выдано всего 13 кредитов в валюте на сумму 300 млн. руб. против 807 месяцев ранее. Взаимосвязь между ростом ставки и снижением объема выданных кредитов показывает, насколько резко негативно рынок может отреагировать на рост процентных ставок по ипотечным кредитам.

Существенную поддержку рынку ипотечного кредитования оказывала государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках, в рамках которой было выдано 30% всего объема ипотечных кредитов в 2015 году.

Программа субсидирования ипотеки «Ипотека с господдержкой», поддерживающая уровень ставки не выше 12 % годовых на первичном рынке. На вторичном рынке ставки также начали понемногу снижаться. На данный момент, банки пытаются сделать займы более привлекательными, в условиях снижения ключевой ставки, ставки по кредитам предположительно будут дешеветь. Изначально, программа планировалась сроком на 1 год, было выделено 20 млрд. руб., однако, в 2016 году Правительством было принято решение о продлении программы субсидирования ипотеки, несмотря на то, что некоторым данное решение казалось нецелесообразным, учитывая размер затрат из госбюджета на данные цели. Сумма государственной поддержки составляет 16,5 млрд. рублей.

Суть данной программы состояла в том, что государство компенсирует (субсидирует) банкам разницу с уровнем рыночной процентной ставки, в рамках данной программы. Таким образом, для заемщиков фактическая ставка должна составлять 12% годовых. Субсидирование распространяется на все

категории покупателей, срок варьируется до 30 лет. Однако, данная программа имела ряд условий: во-первых, она работает только для приобретения жилья на первичном рынке, первоначальный взнос должен составлять 20%, а также существовала географическая дифференциация, которая заключалась в том, что поставлен лимит на сумму кредита: для Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга - это 8 млн. рублей, а для остальных регионов 3 млн. Погашение происходит ежемесячно аннуитетными (равными) платежами. Участниками программы стали все крупнейшие розничные банки, в их числе Сбербанк, ВТБ24, Банк Москвы, Россельхозбанк, Абсолют Банк, банк «Открытие», Связь-Банк и другие.

В программе участвовало 35 банков и Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, которые выдавали кредиты лимитом до 700 млрд. рублей в 2015 году. При этом они обязаны предоставлять как минимум 300 млн. субсидированных кредитов в месяц. Банки в праве конкурировать между собой и внутри программы, снижая установленную ставку.

По данным РБК, на 1 декабря 2015 года банками было выдано 173 тыс. субсидированных ИЖК суммой 309,2 млрд. руб., что составляет чуть меньше половины общей суммы программы. Однако в начале 2016 года значительно вырос спрос, число заявок на ипотеку сильно увеличилось, что вызвано, скорее всего желанием успеть взять ипотеку на льготных условиях, до окончания программы.

Можно выделить ряд плюсов, которыми характеризуется данная программа: более привлекательные процентные выплаты, возможность большей суммы кредита, приемлемый первоначальный взнос при отсутствии разделения на жилые дома с землей и квартиры.

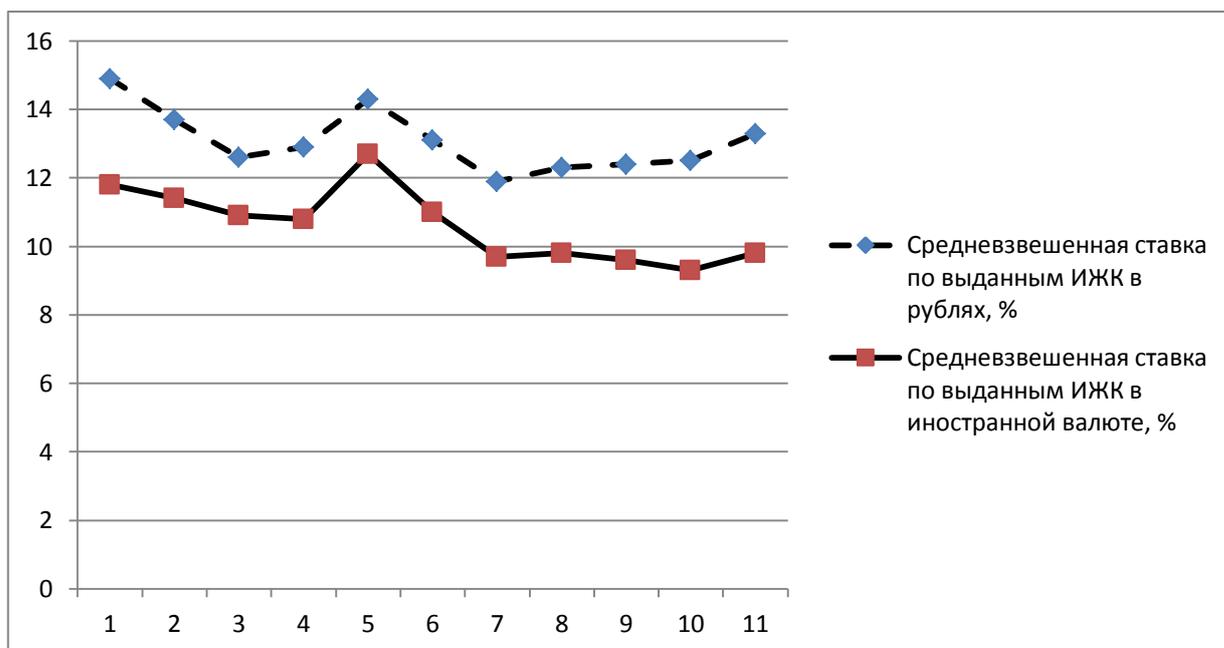


Рисунок 2.7 – Средневзвешенная ставка по выданным ИЖК, 2005-2015 гг., %

В результате экономического кризиса ситуация на рынке недвижимости в России серьезно изменилась, однако в настоящее время происходит постепенное возвращение рынка на докризисный уровень. Экономический кризис привел к разорению мелких девелоперов, которые не смогли закончить начатые проекты, даже несмотря на досрочный выкуп помещений компаниями и частными лицами. Таким образом, во многих регионах страны появился так называемый «недострой» – коробки зданий без окон и внутренней отделки. В настоящее время на рынке появились предложения о выкупе подобной недвижимости, хотя такие объекты не пользуются особым спросом.

Спрос на квартиры в крупных мегаполисах несколько снизился, точнее, переместился из сектора бизнес-класса в сектор эконом-класса. Не секрет, что большинство квартир в крупных городах покупается с инвестиционными целями, но продать квартиру из-за понизившейся платежеспособности населения становится все сложнее.

Ситуация на рынке недвижимости, которая продается по ипотеке, также значительно изменилась. Многие банки повысили процентные ставки и ужесточили требования к заемщикам, что привело к падению спроса на ипотечные кредиты. С другой стороны, многие банки вынуждены идти на

пересмотр ипотечных договоров для того, чтобы обеспечить заемщикам возможность выплатить кредит в изменившейся экономической ситуации. Несмотря на все старания, некоторые заемщики вынуждены расставаться с ипотечными квартирами, но появление дополнительной жилой площади, которая будет реализовываться банками, не приводит к существенному изменению на рынке недвижимости.

Некоторая застойная ситуация на рынке недвижимости была связана с тем, что многие инвесторы не хотели расставаться с квартирами, которые были куплены по относительно высокой цене, или же ожидания инвесторов не давали им повода понизить цену. Так как спрос на квартиры в мегаполисах оставался достаточно высоким, многие девелоперы пошли на снижение цен. Цены на квадратный метр «откатились» на уровень двух- трехлетней давности, что привело к некоторому оживлению ситуации на рынке недвижимости, и потенциальные покупатели стали более активно рассматривать возможность покупки квартиры.

Ситуация на вторичном рынке недвижимости не претерпела особых изменений. Инвесторы не спешат вкладывать деньги во вторичное жилье, кроме этого цены в этом сегменте рынка остаются довольно высокими для рядового покупателя.

Несмотря на пессимистические прогнозы, ситуация на рынке недвижимости стабилизируется и рынок постепенно оживает благодаря некоторому улучшению экономического положения у потенциальных покупателей.

Таким образом, можно сделать вывод, что ипотечного жилищное кредитование подвержено влиянию ряда внешних и внутренних факторов, которые обуславливают его развитие в современных условиях функционирования государства. От степени влияния данных факторов зависит степень обеспеченности населения жильем и степень получения прибыли всеми участниками ипотечного жилищного кредитования, в том числе, коммерческими банками, строительными компаниями, государства.

По данным рейтинга Аналитического Центра Русипотеки лидером рынка ипотечного кредитования является ПАО «Сбербанк России» (таблица 2.1).

Таблица 2.1 – Лидеры рынка ипотечного кредитования, 2014-2016 гг. [33].

Итоги 2016 года		Итоги 2015 года		Итоги 2014 года	
Банк	Объем, млн. руб.	Банк	Объем, млн. руб.	Банк	Объем, млн. руб.
1. ПАО «Сбербанк России»	722 000	1. ПАО «Сбербанк России»	661 800	1. ПАО «Сбербанк России»	920 982
2. ПАО «ВТБ 24»	293 687	2. ПАО «ВТБ 24»	198 368	2. ПАО «ВТБ 24»	350 718
3. АО «Россельхозбанк»	65 758	3. АО «Россельхозбанк»	37 748	3. ПАО «Газпромбанк»	63 262
4. ПАО «Газпромбанк»	47 848	4. Группа SG	31 678	4. АО «Россельхозбанк»	53 832
5. Дельтакредит	42 004	5. Банк Москвы	28 274	5. Банк Москвы	33 796
6. ВТБ Банк Москвы	41 898	6. ПАО «Газпромбанк»	26 839	6. Дельтакредит	32 936
7. Райффайзенбанк	36 972	7. Абсолют Банк	14 973	7. Связь-банк	23 974
8. Абсолют Банк	21 276	8. Санкт-Петербург	13 189	8. Росбанк	19 069
9. Возрождение	19 458	9. Возрождение	11 189	9. Абсолют Банк	16 048
10. Санкт-Петербург	17 633	10. Связь-Банк	10 566	10. Санкт-Петербург	15 595

Из трех лидеров первое место занимает ПАО «Сбербанк России». В целом же по итогам 2014 и 2015 года объем ипотечного кредитования сократился примерно на 1/3.

Выделим отдельно долю ПАО «Сбербанк России», ПАО «ВТБ 24», АО «Россельхозбанк», АИЖК на рынке ипотечного кредитования (в объеме выдачи), а также долю государства в целом (в объеме выдачи и в объеме задолженности) (таблица 2.2).

Доля ПАО «Сбербанк России» России с 2012 года увеличивается, что нельзя сказать о ПАО «Газпромбанк» – его доля снижается, доля ПАО «ВТБ 24» существенно отличается от ПАО «Сбербанк России», но она растет.

Таблица 2.2 – Объем выдачи и в объеме задолженности по ипотечным кредитам, 2007-1 квартал 2017 гг. [33]

Год	Объем задолженности, млрд. руб.	Объем выданных ипотечных кредитов, млрд. руб.	Доля ПАО «Сбербанк России» %	Доля ПАО «ВТБ 24» %, %	Доля ГПБ, %	Доля РСХБ, %	Доля ПАО «ДельтаКредит», %	Доля АИЖК, %	Доля госбанков в объеме выдачи*	Доля госбанков в объеме задолженности
1 кв.2017	4 544,8	321,3	52	21	3,0	2,3	2,7	0,9	82,2	-
2016	4 493,2	1 473,3	49	20	3,2	4,5	2,9	1,4	81,3	86,0
2015	3 920,4	1 147,3	57,7	17,3	2,3	3,3	2,8	1,1	84,5	85,0
2014	3 520,1	1 762,5	52,3	19,9	3,6		1,9	0,9	82	82,9
2013	2 648,9	1 353,9	46,5	18,0	5,8		2,1	3,5	72,7	74,0
2012	1 982,4	1 028,9	43,3	15,3	6,2		2,2	5,9	66,4	67,7
2011	1 478,9	716,9	44,7	11,2	6,4		2,5	7,2	63,4	-
2010	1 129,4	380,1	49	8,3	4,4		2,9	14	63	-
2009	1 010,9	152,5	56	7	-		3	19	82	-
2008	1 070,3	655,8	35	14	-		4,6	4	62	-
2007	611,2	564,6	27	11	-		2,7	7	50	-

Динамика роста задолженности по ипотечным жилищным кредитам показана в таблице 2.3.

Таблица 2.3 – Динамика роста задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП, 2004-2016 гг. [33]

Дата	ВВП, млрд. руб.	Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млн. руб.	Доля задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП, %
01.01.17	85 881	4 493 155	5,2
01.01.16	80 413	3 920 442	4,9
01.01.15	77 893	3 528 379	4,5
01.01.14	66 194	2 648 859	4,0
01.01.13	62 147	1 997 204	3,19
01.01.12	55 967	1 478 982	2,71
01.01.11	46 309	1 129 373	2,5
01.01.10	38 807	1 010 889	2,6
01.01.09	41 277	1 070 329	2,6
01.01.08	33 248	611 212	1,8
01.01.07	26 904	233 897	0,87
01.01.06	21 625	52 789	0,24
01.01.05	17 048	17 772	0,1

Как мы видим задолженность с каждым годом растет, существенный рост наблюдается в 2014 году и в 2015 году.

Как показал анализ российского рынка ипотечных кредитов, среди 572 кредитных организаций, занимающихся ипотечным кредитованием, лидером на данном сегменте кредитного рынка является ПАО «Сбербанк России», доля которого на рынке ипотечного кредита составляет 59%. Для исследования действующих ипотечных программ проведем сравнительный анализ ипотечных продуктов ПАО «Сбербанк России» и АО «Россельхозбанк» (3-е место на рынке ипотечного кредитования)



Рисунок 2.8 - Динамика роста задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП, 2004-2016 гг. [31, с. 164]

На развитие ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации оказывают влияние следующие основные факторы (рисунок 2.9).

### Факторы, влияющие на развитие жилищного кредитования в Российской Федерации

- общеэкономическое состояние страны и регионов;
- жилищная обеспеченность физических лиц и состояние жилищного фонда;
- стоимость объектов жилищного строительства на первичном и вторичном рынках;
- доступность приобретения жилья для отдельных групп физических лиц;
- объёмы жилищного строительства;
- развитость финансово-кредитной системы;
- наличие региональных программ финансирования жилищного строительства.

Рисунок 2.9 – Факторы развития жилищного кредитования в Российской Федерации

На рынке ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации наблюдаются следующие основные тенденции (см. рисунок 2.10).

### Тенденции развития жилищного кредитования в Российской Федерации

- сокращение количества кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты;
- снижение абсолютных показателей, характеризующих объемы предоставляемых ипотечных кредитов;
- продолжающийся рост доли ипотечного кредитования, предоставленных в национальной валюте;
- дальнейшее снижение ставок и сокращение сроков по кредитам, а также либерализация условий их предоставления.

Рисунок 2.10 – Факторы развития жилищного кредитования в Российской Федерации

Сдерживающими факторами дальнейшего развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации является (рисунок 2.11).

## Сдерживающие факторы развития жилищного кредитования в Российской Федерации

- отсутствие стабильных и долгосрочных ресурсов финансирования ипотечного кредитования;
- низкий уровень капитализации и развития институциональных инвесторов;
- недостаточный уровень развития нормативно-законодательной базы в государстве;
- высокие риски ипотечного кредитования, связанные с большим сроком кредитования;
- неблагоприятная ситуация на рынке недвижимости в Российской Федерации;
- недостаточный уровень технического обеспечения процесса ипотечного жилищного кредитования;
- слабая процедура обращения взыскания, процедура оценки предмета ипотечного жилищного кредитования, отсутствие реального индекса и методики определения плавающей процентной ставки при ипотечном жилищном кредитовании.

Рисунок 2.11 – Факторы развития жилищного кредитования в Российской Федерации

В целом, рынок ипотечного кредитования активно развивается и предложение на рынке более выгодных ипотечных кредитов со стороны АО «Россельхозбанк» позволит увеличить долю ипотечных кредитов в целом, а также увеличить долю рынка по ипотечному кредитованию.

### 2.3 Сравнительный анализ ипотечных кредитов, предоставляемых АО «Россельхозбанк»

Условия предоставления ипотечного кредита определяют параметры сделки, устанавливаемые банком. К ним относятся валюта, сумма, срок кредита, размер первоначального взноса, процентной ставки и другие. В Приложении Д представлены условия жилищных кредитов АО «Россельхозбанк».

Имеются определенные требования к участникам кредитной сделки (заемщик, созаемщик, поручитель). Данные требования представлены в Приложении Е.

В АО «Россельхозбанк» в 2016 году действуют следующие программы по

ипотечному кредитованию:

- 1) приобретение готового жилья;
- 2) приобретение строящегося жилья;
- 3) акция для молодых семей на готовое жилье;
- 4) ипотека по двум документам;
- 5) ипотека плюс материнский капитал;
- 6) военная ипотека;
- 7) строительство жилого дома;
- 8) загородная недвижимость.

Условия по данным видам программ представлены в Приложении Ж.

Ипотечный кредит в АО «Россельхозбанк» на покупку жилой недвижимости позволяет приобрести следующие объекты недвижимости: готовое квартиру на вторичном рынке; жилой дом с землей или секционного таунхауса с участком земли, на котором он расположен; земельный участок без строения; квартиру в новостройке по договору долевого участия (далее по тексту ДДУ) или по переуступке; готовые и строящиеся апартаменты.

АО «Россельхозбанк» также рассматривает вариант срока займа в 30 лет. Сумма займа – до 20 миллионов. Начальный взнос, при принятии условий упомянутой программы, будет от 15 до 30 процентов стоимости приобретаемого объекта в зависимости от его категории. Гасится кредит аннуитетно.

Таблица 2.4 – Единая и фиксированная ставка на ипотеку «Покупка жилой недвижимости»

Недвижимость	Первоначальный взнос, %	До 10 лет	До 20 лет	До 30 лет
Первичное жилье	20%	10,75	10,75	10,75
Вторичное жилье	10/15%	10,75	10,75	10,75
Апартаменты	30%	10,75	10,75	10,75
Дом с землей/земля	10/15%	15,5	15,5	15,5

С 21.03.2017 года действует единая и фиксированная ставка на ипотеку «Покупка жилой недвижимости» — 10,75% (10,25% если заявка подана от партнера банка). Исключением будет приобретение жилого дома или земли —

15,5% (14,5% если первый взнос 50% и на срок до 5 лет).

К ставке добавляется 1%, если отсутствует страхование жизни по ипотеке. Минимальный первоначальный взнос 10% возможен по программе «Молодая семья» при использовании материнского капитала и только на готовое жилье. На приобретение готовой квартиры на вторичном рынке необходимо внесение 15% первого взноса. На вновь строящееся жилье необходимо внесение 20% стоимости квартиры, а если приобретаются апартаменты, то сумма первоначального взноса начинается от 30%.

Программа выдачи ипотечного займа по двум документам позволяет взять ипотечный кредит в АО «Россельхозбанк» – по паспорту и второму документу (водительскому удостоверению, заграничному паспорту, удостоверению сотрудника федеральных органов власти).

В качестве объекта кредитования может выступить сделка, объектом которой может быть квартира для проживания заёмщика, покупаемая на вторичном рынке; земельный участок и жилое строение на этом участке.

АО «Россельхозбанк» предлагает вариант срока займа в 25 лет. Сумма займа – до 8 миллионов. Первоначальный взнос при принятии условий упомянутой программы, будет от 40 процентов стоимости жилого объекта в зависимости от его категории. Для покупки дома с земельным участком необходимо внести первоначальный взнос от 50%. Гасится кредит аннуитетно.

Проценты по данной программе 11,05% по готовому жилью и 16% на дом с землей (15% если первоначальный взнос составляет не менее 50% и срок до 5 лет).

По программе «Нецелевой кредит под залог недвижимости» в качестве объекта кредитования может выступить всё что угодно: приобретение нового жилья; приобретение коммерческой недвижимости; плата за лечение или обучение детей; просто текущие расходы.

Заёмщик не обязан отчитываться перед банком, на что именно он потратил полученные деньги. Принципиально важно, что залогом по такому кредиту должен быть объект недвижимости, находящийся в собственности

кредитополучателя.

В АО «Россельхозбанк» существует вариант срока займа в 10 лет. Сумма займа – до 10 миллионов рублей. При этом независимая оценка объекта залога должна, как минимум, вдвое превосходить сумму кредита. Выдать банк может только 50% от оценочной стоимости заложенной недвижимости.

Процентные ставки: 16% на срок до 3 лет, 17% на срок до 10 лет и ипотека под залог имеющегося жилья

Программа выдачи займов под залог жилья (целевая ипотека в АО «Россельхозбанк»), которым заёмщик уже владеет на правах собственности. Залогом по этой программе может выступить сделка, предметом которой является: готовая квартира для проживания заёмщика; приобретение земельного участка с отдельным домом или секционным таунхаусом; строительство жилого дома или секционного таунхауса с участком; оплата стоимости долевого строительства жилья (возможно в порядке уступки прав требования); приобретение жилья с осуществлением неотделимых улучшений этого жилья (ремонта); приобретение для жилищного строительства земельного участка.

АО «Россельхозбанк» также рассматривает вариант срока займа в 30 лет. Сумма займа – до 20 млн. рублей, но не более 70 процентов рыночной стоимости объекта залога по согласованной, взаимно признаваемой оценке заёмщика и кредитора. Если в залог идет дом с землей, то не более 50%.

Целевая ипотека в АО «Россельхозбанк» под залог квартиры выдается под базовый процент 10,75%. Если в залог банку предоставляется дом с землей, то ставка при сумме первоначального взноса более 50% на срок до 5 лет – 14,5%, от 5-30 лет – 15,5%.

Военная ипотека предусматривает предоставление займа на обеспечение жильём военнослужащих российской армии, участников накопительной ипотечной системы (далее по тексту НИС). Залогом по такому договору может выступить сделка, предметом которой является: готовая квартира на вторичном рынке для проживания офицера или прапорщика, покупаемая в ипотечный

кредит; земельный участок и жилое строение, расположенное на этом участке.

В АО «Россельхозбанк» также действует вариант срока займа в 24 года. Сумма займа – до 1,95 млн. руб. Начальный взнос, при принятии условий упомянутой программы, будет от 10 процентов стоимости приобретаемого объекта. Предусматривается страхование залогодателя и залога.

Процентная ставка по военной ипотеке в АО «Россельхозбанк» – 12%.

Программой кредитования АО «Россельхозбанк» ипотека молодая семья имеют возможность пользоваться супруги в случае, если муж или жена (или оба) не старше 35 лет. Этим правом пользуются также одинокие родители в возрасте до 35 лет. При кредитовании по этой программе АО «Россельхозбанк» предлагает дополнительные льготные условия займа. При покупке жилья на вторичном рынке взнос снижается до 10 %. При рождении ребёнка заёмщику предоставляется трёхлетняя отсрочка на уплату основного долга, заёмщик платит только проценты. Также можно получить отсрочку в выплате основного долга на период стройки.

Рассмотрим условия АО «Россельхозбанк» «Ипотека под материнский капитал».

Размер материнского капитала должен составлять не менее 10% от стоимости недвижимости. Ипотека выдается полностью на всю стоимость недвижимости без необходимости вносить первый взнос. Можно сделать погашение ипотеки материнским капиталом.

Ипотека с материнским капиталом приравнивается к программе «Молодая семья» если возраст заемщиков соответствует требованиям этой программы.

Процентные ставки по ипотеке с материнским капиталом в АО «Россельхозбанк» соответствуют базовым ставкам.

АО «Россельхозбанк» готов работать по предоставлению кредитов под залог готовой или строящейся недвижимости только с гражданами Российской Федерации. Кроме того, необходимо, чтобы будущие заёмщики были зарегистрированы в России по месту жительства или, в крайнем случае, по

месту пребывания.

Банк также налагает ограничения на возраст заёмщика. Потенциальному клиенту на момент заключения кредитного договора должен уже исполниться 21 год. А на момент полного возврата кредита (окончания действия кредитного договора) заёмщику не должно ещё исполниться 65 лет. Более молодым и более пожилым клиентам АО «Россельхозбанк» в ипотечном кредите откажет.

В отношении стажа работы банк по-разному смотрит на ситуацию в разных случаях: потенциальный заёмщик ведёт личное подсобное хозяйство (далее по тексту ЛПХ) или потенциальный заёмщик не ведёт ЛПХ.

Для клиентов, ведущих ЛПХ, обязательным является предъявление выписки из хозяйственной книги учёта ЛПХ. Выписку оформляет орган местного самоуправления по месту ведения подсобного хозяйства. Выписка должна подтверждать ведение такого хозяйства в течение срока не менее одного года до подачи заявления на кредит. При отсутствии этой выписки АО «Россельхозбанк» оставляет за собой право отказать в кредите.

Если речь об учёте доходов подсобного хозяйства не идёт, то банк предъявляет требование наличия постоянной работы, стажа на текущем месте работы не менее полугода и не менее одного года стажа за последние пять лет.

Если клиент в момент подачи заявки получает заработную плату на счёт в АО «Россельхозбанк», то требования к стажу снижаются, необходимо три месяца на текущем месте и не менее 6 месяцев общего стажа за последние пять лет. А если потенциальный заёмщик получает на счёт в АО «Россельхозбанк» пенсию, то на него не распространяется требование о наличии целого года стажа за 5 лет.

Для получения кредита потенциальный заёмщик должен представить следующие документы:

- 1) заявление на предоставление займа и анкету (по установленным образцам);
- 2) документ, удостоверяющий личность (паспорт);
- 3) военный билет (для мужчин до 28 лет);

- 4) свидетельство о браке или разводе;
- 5) свидетельство о рождении (если есть дети);
- 6) документы о доходах и наличии постоянной работы и требуемого трудового стажа (справка по форме 2 НДФЛ или справка по форме банка);
- 7) выписка о ведении ЛПХ (если ведется);
- 8) документы по объекту залога. свидетельство о регистрации права собственности залогодателя на закладываемую недвижимость.

Банк может запросить дополнительные документы, если сочтёт это целесообразным.

Справка по форме банка АО «Россельхозбанк» считается одной из самых сложных среди всех банков. Банк очень требователен к оформлению копии трудовой книжки. В ней должно быть указано образование. Обязательно должна стоять личная подпись заемщика. Серия и номер книжки должны соответствовать году выпуска.

Порядок оформления ипотеки в АО «Россельхозбанк» предусматривает ряд шагов:

- 1) подготовка пакета документов по утвержденному банком списку;
- 2) подача заявки. Она должна быть рассмотрена банком в течение пяти дней, положительное решение действительно 90 дней;
- 3) выбор жилья. Заемщик должен принять решение об объекте недвижимости, при этом лучше обратиться к одному из оценщиков, аккредитованных банком. Получив оценку и ее необходимо предоставить в банк;
- 4) заключение договоров. Заемщик совместно с менеджером готовит договор купли-продажи, кредитный договор и договор страхования объекта залога. Если это необходимо, то составляется также договор страхования заёмщика. Договоры подписываются обоими сторонами;
- 5) регистрация сделки. При этом заемщику необходимо подать заявление в Росреестр, который внесёт сведения о сделке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

(ЕГРП). Получив выписку, заемщик предоставляет копию этой выписки в АО «Россельхозбанк»;

б) дополнительно заемщику необходимо идентифицировать свою личность в АО «Россельхозбанк» (фотография клиента), а банк запрашивает данные из Пенсионного Фонда Российской Федерации.

Дополнительные расходы по сделке составляют примерно 0,2-0,5% – на ипотечное страхование. 3000 рублей – стоимость аккредитив или 4500 рублей – стоимость ячейки для ипотеки на вторичное жилье. По ипотеке на вновь строящееся жилье – без дополнительных плат.

К несомненным достоинствам ипотечного кредитования с АО «Россельхозбанк» можно отнести следующее:

1) большой портфель разнообразных ипотечных продуктов. Кредиты на срок до 30 лет и на сумму до 20 миллионов рублей. При этом процентная ставка вполне конкурентная, с учётом высшей оценки надёжности;

2) кредит всего по двум документам по приемлемой ставке;

3) наличие широкой сети надёжных, проверенных, сертифицированных партнёров. Среди них и застройщики, и риелторы, и оценщики, и страховщики. Высокая степень удобства;

4) целый ряд специальных программ для различных целевых групп клиентов. Специальные условия кредитования для военных, для молодых семей. Специальная программа кредитов при использовании материнского (семейного) капитала;

5) надёжный и стабильный государственный банк;

6) кредитование граждан, ведущих личное подсобное хозяйство;

7) присутствие в отдаленных сельских районах;

8) возможность оформить ипотеку на минимальную сумму от 100 тыс. рублей;

9) собственники бизнеса рассматриваются как физическое лицо по стандартному пакету документов;

10) одна из самых низких комплексных страховок по ипотеке.

К недостаткам ипотечного кредитования с АО «Россельхозбанк» относятся:

1) достаточно длительные сроки рассмотрения (5 рабочих дней в настоящее время это достаточно много).

2) жесткие требования к оформлению документов. Часто банк заставляет переделывать документы по любым мелочам;

3) необходимость большего количества визитов в банк в сравнении с другими банками.

Важными параметрами предоставления ипотечного кредита является пакет документов заемщика, срок кредитования, максимальная сумма, процентная ставка, а также требования к платежеспособности заемщика.

В таблице 2.5 представлены данные относительно базовой ипотечной программы ПАО «Сбербанк России» и, для сравнения, данные по программе АО «Россельхозбанк».

В ПАО «Сбербанк России» действуют определенные требования по страхованию залогового имущества и непосредственно страхователей:

- страхование жизни и временной потери трудоспособности заемщика;
- страхование приобретаемой квартиры от рисков повреждения;
- страхование утраты права собственности на квартиру (действует в некоторых случаях).

Таблица 2.5 – Сравнительный анализ базовой программы ипотечного кредитования в кредитных организациях ПАО «Сбербанк России» и АО «Россельхозбанк» составлено по [35, 34]

Параметр	ПАО «Сбербанк России»	АО «Россельхозбанк»
1	2	3
Процентная ставка	От 12%	От 11%
Минимальный первоначальный взнос	От 20%	От 15%
Сумма кредита	До 36 млн. руб.	До 45 млн. руб.

## Окончание таблицы 2.5

1	2	3
Страхование	Обязательно страхование объекта недвижимости, добровольное страхование жизни заемщика (при его отсутствии увеличение процентной ставки)	Обязательно страхование объекта недвижимости, добровольное страхование жизни заемщика (при его отсутствии увеличение процентной ставки)
Досрочное погашение кредита	Возможно без комиссий	Отсутствуют комиссии, мораторий и штрафные санкции за факт досрочного погашения
Вид платежа	Аннуитетный	На выбор: аннуитетный или дифференцированный

В приложении К представлены ипотечные специальные программы в АО «Россельхозбанк» и ПАО «Сбербанк России».

Рассмотрим особенности программ, представленных в Приложении К.

1. Ипотека для молодых семей. Ее особенность состоит в специальной пониженной процентной ставке (дисконт к процентной ставке - 0.5%). Также в рамках программы «Молодая семья» существует возможность для частичного погашения кредита материнским капиталом, а также для оплаты первоначального взноса.

2. Военная ипотека – предоставляется военнослужащим, состоящим в специальной накопительной ипотечной системе не менее 3 лет. Согласно условиям данной системы, оплата взносов по ипотеке происходит за счет поступлений на сертификат участника НИС. По военной ипотеке возможно приобрести готовую квартиру либо жилой дом, а также участвовать в долевом строительстве. Максимальная сумма кредита по военной ипотеке составляет 1900 тыс. руб.

3. Ипотека с государственным участием введена в марте 2016 года в целях развития ипотечного рынка. Ее особенностью является субсидирование процентной ставки со стороны государства с целью поддержания рынка строящегося жилья, а также повышения доступности ипотеки. Базовая процентная ставка по данной программе составляет 12%. Программа действует только для приобретения жилья на первичном рынке недвижимости.

4. Ипотека по двум документам позволяет оформить кредит без подтверждения дохода и занятости, что важно для клиентов, не имеющих официального дохода. По данной программе установлены требования по первоначальному взносу (как правило, 50% от стоимости объекта), а также повышены процентные ставки.

5. Ипотека для участников зарплатного проекта позволяет оформить ипотеку по сниженным ставкам как лояльному клиенту. Также для участников зарплатного проекта существуют различные привилегии, например, оформление кредита «овердрафт» к зарплатному счету, а также получение кредитной карты премиум-класса с пониженной стоимостью обслуживания.

6. Ипотека на залоговую недвижимость. Программа дает возможность клиентам приобретать недвижимость, находящуюся в залоге банка.

В целом анализируя ипотечные программы двух банков ПАО «Сбербанк России» и АО «Россельхозбанк» можно сделать следующие выводы:

1. ПАО «Сбербанк России» и АО «Россельхозбанк» предлагают широкий набор жилищных программ кредитования. Однако продуктовая линейка ПАО «Сбербанк России» шире. Так, он предоставляет кредитные продукты для групп населения со слабой финансовой защищённостью - ипотечный кредит молодым семьям с дополнительными возможностями использовать материнский капитал. Кроме того, банк активно кредитует сделки, направленные на приобретение / строительство дачи (садового дома) и других объектов потребительского назначения, приобретение земельного участка вне привязки к месту расположения объекта и застройщику. Неценовое преимущество.

2. По наиболее востребованным программам на вторичном рынке недвижимости ставки составляют у АО «Россельхозбанк» 12%, у ПАО «Сбербанк России» 12%. Для сравнения по стандартам АО «АИЖК» 11,75-13,25%. Начиная с июня 2015 г. АО «АИЖК» предлагает в среднем наиболее низкие ставки среди лидеров рынка.

3. Оба банка присутствуют на сегменте более рискованных кредитов с

низким размером первоначального взноса. Причем у АО «Россельхозбанк» больше ипотечных продуктов (вне рамок действия государственных программ субсидирования) со смягченными ценовыми условиями (с небольшим первоначальным взносом от 15%) для потенциальных заемщиков.

4. В данных банках обязательным является страхование кредитуемого объекта недвижимости, предъявляются одинаковые требования для оформления кредита.

5. Однако, АО «Россельхозбанк» устанавливает меньшие процентные ставки, чем по стандартным ипотечным продуктам на совместные программы с застройщиком – группой компаний «Россельхозбанк Инвест». Снижение процентной ставки в рамках таких программ субсидируется застройщиком.

6. Ценовым преимуществом ипотечных программ АО «Россельхозбанк» является удобные условия погашения кредита: на выбор аннуитетными платежами или дифференцированными платежами.

Таким образом, основное конкурентное преимущество ПАО «Сбербанк России» – неценовое.

Первое – это популярность бренда. ПАО «Сбербанк России» – это наиболее крупная банковская организация РФ, имеющая значительный опыт в кредитовании и наиболее благонадежную репутацию, предлагающая максимально удобные вариативные условия для своих клиентов.

Второе, что привлекает потенциальных заемщиков, это сосредоточение всех финансовых операций в одном банке. Если у человека открыт зарплатный счет в ПАО «Сбербанк России», очень удобно получать зарплату и иметь кредит на особых условиях в одном и том же банке. Стоит заметить, что объем данного специфического ресурса огромен, у ПАО «Сбербанк России» более 110 миллионов клиентов. Усиливает это преимущество постоянное совершенствование возможностей дистанционного управления счетами клиентов (онлайн-банкинг, мобильное приложение, SMS-сервис и наличие крупнейшей в мире сети банкоматов и терминалов самообслуживания).

Третье конкурентное преимущество – близость к пользователю. Кроме

того, еще одним преимуществом является отсутствие нишевой политики на рынке ипотечного кредитования. В отличие от АО «Россельхозбанк», заявка на ипотечный кредит не привязана к регистрации гражданина в регионе расположения филиала банка.

Таким образом, на рынке действует много банков, предлагающих примерно одинаковые условия кредитования. Однако в современной нестабильной ситуации на первый план выходит надежность и солидность кредитора, основанные на многолетнем опыте работы в данной сфере.

Заемщику для поиска самого выгодного предложения необходимо при анализе продуктов учесть:

- размер ипотечной ставки с учетом размера страховых взносов по ипотечной программе страхования;
- размер платы за обслуживание ссудного счета (если таковая предусмотрена);
- размер первоначального взноса (обычно, чем выше параметр, тем выгоднее ипотечная процентная ставка);
- фактические совокупные расходы по ипотеке;
- длительность кредитования и действующие кредитные линии;
- предпочтительную валюту получения ипотеки (наиболее разумнее выбирать валюту своего дохода, попытки играть на колебаниях курса – очень рискованное занятие).

За последние годы ипотека в ПАО «Сбербанк России» является одной из самых привлекательных на рынке. Именно поэтому необходимо повысить рейтинг популярности АО «Россельхозбанк» среди населения, так как условия, которые он предлагает также очень выгодны, и недостаточный уровень использования ипотечных кредитов в АО «Россельхозбанк» связан с низким уровнем известности, а также наличием определенных барьеров при получении кредита, которые в других банках отсутствуют.

### 3 Направления развития системы ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк»

#### 3.1 Совершенствование условий ипотечного кредитования АО «Россельхозбанк»

АО «Россельхозбанк» в 2016 году планировал снизить долю просроченной задолженности по кредитам до 15% портфеля. В 2016 году она должна была составить 14% и продолжать снижаться на 0,1–0,2 п.п. ежегодно. Такие цифры заложены в скорректированную «Долгосрочную программу АО «Россельхозбанк» на 2014–2020 гг. «

Согласно международной отчетности банка на конец 2015 года доля просроченной задолженности (включая кредиты, требующие особого внимания) составляла свыше 20% (21,6% – включая просрочку менее 31 дня и 20,3% – исключая ее). На конец 2015 года просроченная более чем на 90 дней задолженность АО «Россельхозбанк» составляла 16,7%. Moody's оценивает долю проблемных кредитов АО «Россельхозбанк» примерно в 20% кредитного портфеля.

Теоретически можно добиться сокращения коэффициента просрочки несколькими способами: реальное ее взыскание (или залогов), реструктуризация с переводом в категорию работающих кредитов, списание долгов за счет резервов (если покрытие неполное и резервы надо будет досоздавать, это может ударить по капиталу) или же рост портфеля (что увеличит знаменатель).

За счет увеличения кредитного портфеля сократить долю просроченной задолженности сложно. РСХБ в «Отчете об исполнении по итогам первого полугодия 2016 года стратегии до 2020 года» констатирует стагнацию спроса на кредиты.

На 1 июля 2016 года кредитный портфель АО «Россельхозбанк» составлял 1,714 трлн руб., по плану должен варьироваться от 1,6 трлн до 1,75 трлн руб., в 2017 году кредитный портфель должен вырасти до 1,77–1,96 трлн.

руб.

Работа с проблемными активами – эта тема для АО «Россельхозбанк» всегда на переднем плане. АО «Россельхозбанк» создал за пять лет порядка 200 млрд руб. резервов и списал на такую сумму активов; качество портфеля улучшилось, тем не менее оно, наверное, хуже, чем в целом по банковскому рынку. Но положительная динамика присутствует

В самой программе для «поэтапного снижения уровня просроченной задолженности» и реструктуризации кредитов АО «Россельхозбанк» предлагает себя докапитализировать. Предыдущий вариант стратегии, утвержденный в апреле, предусматривал 10 млрд. руб. в 2016 году, еще 10 млрд. руб. в 2017 году, 19,5 млрд. руб. в 2018 году и по 20 млрд. руб. в последующие два года. Однако уже в 2016 году государственная поддержка была сокращена до 8 млрд. руб. в процессе проведенной оптимизации расходов федерального бюджета. К тому же Министерство сельского хозяйства России согласно проекту программы развития сельского хозяйства до 2020 года рассматривает возможность сокращения докапитализации АО «Россельхозбанк» в 2017 году с 10 млрд. руб. до 5 млрд. руб.

В последние два года банку приходится привлекать капитал на долговом рынке, размещая бессрочные облигации и привлекая субординированные депозиты. В августе 2016 года банк разместил бессрочные субординированные облигации на 10 млрд. руб. (ставка первых 20 полугодичных купонов – 14,5%), а также закрыл еще одну сделку – на 5 млрд. руб. Возможности дальнейших размещений сильно ограничены рынком и высокой стоимостью привлечения. Ожидается, что ситуация принципиально не изменится в среднесрочной перспективе.

По оценке Агентства Moody's, примерно половина проблемных кредитов АО «Россельхозбанк» покрыта резервами, в среднем у российских банков этот показатель – около 70%.

В настоящий момент в АО «Россельхозбанк» предлагается новый вид программы ипотечного кредитования для улучшения финансовых показателей

банка. Программа называется «Ипотека с государственной поддержкой», которая предполагает увеличение объемов выдачи ипотечных кредитов, количества выданных ипотечных кредитов, а, следовательно, увеличение доходов банка. Также данный вид программы направлен на поддержание строительной отрасли страны и помощь гражданам в приобретении жилья, что в дальнейшем положительно скажется на экономическом и социальном положении России. Условия программы «Ипотека с государственной поддержкой» представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Условия программы «Ипотека с государственной поддержкой»

Характеристика программы	Процентная ставка	Первоначальный взнос	Срок кредита	Максимальная сумма кредита	Возраст заемщика
Выдается на покупку строящегося или готового жилья в новостройках. Обязательное страхование жизни и здоровья заемщика (1% от суммы кредита); не действует в рамках «Ипотеки по двум документам»	11,9%	От 20%	До 30 лет	8 млн. руб. для г. Москва, Санкт-Петербург и Московской области, для других областей и регионов – 3 млн. руб.	От 21 до 55 лет для женщин, 60 лет для мужчин

В данной программе предусматривается субсидирование процентной ставки. Субсидирование процентной ставки – это возмещение разницы между установленной государством льготной ставкой и рыночным процентом по кредитам. Субсидирование предоставляется за счет государственного бюджета частным кредитно-финансовым учреждениям. Существуют условия оформления ипотечного кредита по данной программе.

Также анализ показал, что банк неактивно продвигает свои услуги на рынке ипотечных кредитов (например, в отличие от ПАО «Сбербанк РФ»). Поэтому предлагается разработать рекламную кампанию по продвижению услуг АО «Россельхозбанк» в области ипотечного кредитования.

Целью рекламной компании является повышение конкурентоспособности финансовых услуг АО «Россельхозбанк» в условиях ужесточения рыночных условий и конкуренции с помощью креативной рекламы.

Задача рекламной компании заключается в следующем: посредством имиджевой креативной рекламной кампании создать и поддерживать положительный имидж, как аспект увеличения позитивного отношения к АО «Россельхозбанк» и стимулирование спроса на услуги у клиентов рынка.

Предлагается придерживаться следующих приоритетных направлений в имиджевой рекламной кампании для АО «Россельхозбанк»: спонсорство, качество обслуживания, благотворительность и ностальгия.

Следующая цель рекламной компании: привлечь внимание целевой аудитории, таким образом расширить круг клиентов АО «Россельхозбанк», сделать услуги более узнаваемыми для клиентов и выделить среди конкурентов.

При этом будут решаться следующие задачи:

- создать потребность в данном товаре – финансовой услуге;
- выделить услуги АО «Россельхозбанк» среди конкурентов;
- обеспечить потребителя достаточной информацией о банковских продуктах;
- переделать рекламную кампанию;
- переделать способы распространения рекламы;
- стать более узнаваемыми.

Анализ цели рекламной кампании: Увеличить спрос на финансовые услуги за счет привлечения новых клиентов. Реализация поставленных целей может быть только при правильном формулировании задач и продумывании хода реализации. Для достижения цели необходимо продумать креативную, оригинальную идею, которая поможет выделить банковский продукт среди конкурентов.

Задачи рекламной кампании:

- донести рекламную информацию о новых финансовых услугах АО «Россельхозбанк» до аудитории;
- сформулировать медиа-стратегию;
- выбрать наиболее эффективные медиа-ресурсы для решения задачи

рекламной кампании;

- подготовить план рекламной кампании;
- реализовать все поставленные задачи.

Необходимо придерживаться четко поставленных задач и до реализации рекламной кампании просчитать все затраты. При правильном подходе и правильной последовательности решения возможно достижение цели.

Целевая аудитория: мужчины и женщины в возрасте от 18-60 лет.

Подробно опишем целевую аудиторию по основным характеристикам:

- географические характеристики – г. Тольятти;
- демографические характеристики – мужчины и женщины, семейный доход на среднем уровне;
- психографические характеристики – уверенные, целеустремленные, общительные, активные, консерваторы в своих привычках, любящие окунуться в поток воспоминаний;
- поведенческие характеристики – потребность в передвижении есть у каждого человека, приверженность к торговой марке зависит от степени его известности, значимости и привлекательности, лояльность к торговой марке зависит от известности, возможны повторные покупки финансовых услуг.

Концепция рекламного продукта заключается в следующем.

Определяя, что основной проблемой продвижения продукции АО «Россельхозбанк» является опасения по поводу качества обслуживания, необходимо с помощью рекламы расширить информированность клиентов и снять эти опасения.

Основной причиной покупки банковских продуктов является потребность в сохранении средств или желании приобрести товары посредством кредита.

На человека принимающего решения воздействуют: степень значимости услуги, в данном случае банковских продуктов в жизни, привлекательность данного предложения, события на финансовом рынке, собственное мнение, актуальность покупки.

Представитель аудитории, перед контактом с услуги АО

«Россельхозбанк» должен:

- лично получить рекламную информацию;
- сформировать положительное отношение и заинтересованность или изменить под воздействием рекламы;
- захотеть приобрести банковские продукты именно в АО «Россельхозбанк».

Совокупность полезных качеств, представленных в данном товаре с точки зрения клиентов, отличающихся от товаров конкурентов в способе воздействия и подачи информации. Конкуренты используют стандартные способы рекламы, а мы привлекли более интересные и занимательные нашим потенциальным потребителям.

Формулирование рыночного предложения:

Финансовые услуги АО «Россельхозбанк» – новое качество известного бренда, ориентированное на активных и молодых.

Необходимо выделиться среди конкурентов, найти свой рынок, который нужно завоевать. Ориентация на способ продвижения иностранных брендов – это концепция продвижения рекламной кампании.

При реализации данного предложения, при создании потребительского мнения, через иностранный стиль мы сможем реализовать данную рекламную концепцию.

Для выхода на рынок необходимо:

- определить уникальные характеристики, которые позволят выделить банковский продукт среди конкурентов;
- сформулировать эти характеристики;
- занять позицию на рынке, благодаря этим характеристикам;
- внедрить в головы потенциальных клиентов, придуманные характеристики;
- четко придерживаться данной стратегии.

Стратегия: закрепиться на финансовом рынке в качестве известного бренда с новым банковским продуктом.

Для решения задачи рекомендуется использовать три подхода.

Подход первый ориентирован на формирование знания марки среди своей аудитории.

Основной медиа-носитель – Интернет, наружная реклама.

Характер использования – развлекательный и заинтересовавший.

Подход второй ориентирован на получение информации аудиторией.

Медиа-носители – пресса.

Характер использования – четкое позиционирование.

Подход третий ориентирован заинтересовать потребителя в данном товаре – финансовой услуге.

Медиа-носители – нестандартный сенсорный тизер (интерактивная реклама).

Характер использования – развлекательный и заинтересовавший.

Для реализации продукции в условиях неограниченного бюджета получается распространить информацию при помощи интернета, наружной рекламы, рекламы в специализированных журналах и нестандартных носителях.

Интернет – создание флеш-баннера рекламируемой продукции.

Способ получения обратной связи от целевой аудитории.

Создание интересной информации и контроль её выхода каждодневно.

Пресса – продвижение через специализированные журналы городов России.

При удачной реализации рекламной кампании можно будет продолжить завоевывать финансовый рынок, только теперь через способ узнаваемости и запоминаемости марки.

Разработка вербальной составляющей продвижения ТМ.

Вербальная составляющая рекламной компании – способ донести информацию до своей аудитории, при условии, что она построена правильно, запоминающаяся и привлекательна. Текст должен быть не сложным, интересным, а главное не путать потребителя.

Необходимо помнить, что воздействие должно идти через эмоции и

выгоду от предложения.

Информация должна быть простой и понятной для аудитории, текст легко читаемым и воспринимаемым. Цвета – яркие и привлекающие внимание.

Наиболее важные аспекты, которые необходимо выделить в тексте рекламируемого товара, это то, на что направлены банковские услуги. В данном случае акцент делается на лояльность клиентов к оказываемым банком услугам.

В рекламе нужно закреплять понимание того, что быть клиентом АО «Россельхозбанк» – это успех. Также не нужно бояться использовать юмор в рекламе, а также повышать информированность клиентов о том, какие изменения происходят в компании с точки зрения качества обслуживания.

Специализированные журналы, которые бесплатно распространяются по предприятиям города, для привлечения внимания и информирование клиентов о банковских услугах.

Интерактивная реклама в форме сенсорного тизера, расположенная на центральных остановках города Москва, а также в крупных торговых центрах. Интерактивная реклама – такая реклама, в которой потенциальная аудитория принимает непосредственное участие.

Интерактивная реклама не давит на клиента, а устанавливает с ним дружеские отношения. Суть интерактивной рекламы заключается в том, что она не воздействует на потребителя, а взаимодействует с ним. Задача интерактивной рекламы – побудить потребителя находится на связи с компанией или брендом не только в момент трансляции и не только в момент покупки или потребления товара. Так же, интерактивная реклама сильнее традиционной работает на повышение лояльности клиентов.

Реклама в интернете – флеш-баннер. Располагается на сайтах посещаемых целевой аудиторией, например, социальные сети или на специализированных сайтах по банковским продуктам.

Журнальная реклама, размещаемая в таких журналах, как «Выбирай».

Банк имеет свой сайт в Интернете. На сайте размещена общая

информация о компании, о предоставляемых услугах, о филиалах, с указанием адресов и телефонов, а также указаны виды и условия предоставления финансовых услуг. На сайте выложен перечень наиболее часто задаваемых вопросов и ответов на них. Это, конечно, весьма положительно характеризует компанию. Наличие информативного сайта предполагает возможность разработки и проведения электронной версии продвижения продукции, т.е. проведения рекламных кампаний в Интернете, что ранее не использовалось предприятием.

Целесообразность проведения данного мероприятия основывается на большом охвате аудитории, относительно высокой потенциальной платежеспособности, неограниченности территориально (не только в пределах города или страны), относительно низкой стоимости Интернет-рекламы по сравнению с другими видами рекламы, объемности, так как в Интернете можно размещать большое количество информации, включая графику, звук, видео и спецэффекты.

В рамках разработки мероприятия необходимо разместить баннерную рекламу на самых посещаемых Интернет-ресурсах. Это необходимо для поддержания объема оказанных услуг, стимулирования сбыта, увеличения доли на рынке, а также для формирования у клиентов определенного уровня знаний о банке и оказываемых услугах, формирования доверия и благожелательного отношения клиентов к банку.

Далее необходимо провести анализ финансовых показателей и оценить доходы от реализации новой программы ипотечного кредитования.

### 3.2 Прогнозная оценка финансовых показателей АО «Россельхозбанк» при реализации новых программ ипотечного кредитования

Для оценки эффективности данной программы в офисе АО «Россельхозбанк» был опрошено 100 человек. Был задан вопрос: «Готовы ли Вы взять ипотечный кредит?». Варианты ответов представлены на рисунке 3.1.

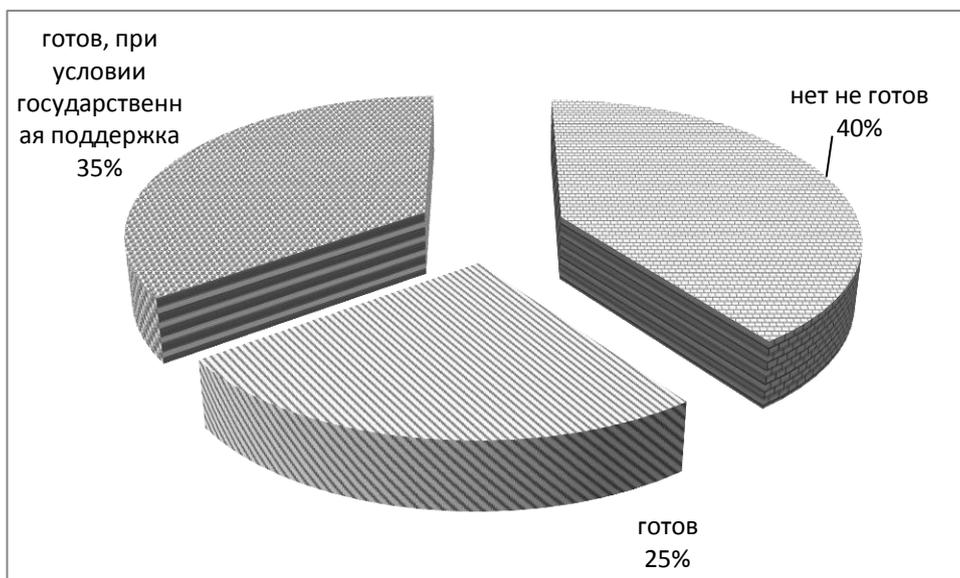


Рисунок 3.1 – Распределение ответов на вопрос: «Готовы ли Вы взять ипотечный кредит?»

По данным опроса клиентов АО «Россельхозбанк» можно сделать вывод о том, что данное предложение действительно их заинтересовало. При условии ипотечного кредитования с государственной поддержкой спрос на кредиты возрастет на 10%. На сегодняшний день люди решаются на покупку жилья путем оформления ипотечного кредита в рамках данной программы, хотя совсем недавно они откладывали покупку из-за высокого процента по жилищному кредиту, при этом у них увеличилось желание приобрести жилье именно на первичном рынке.

В рамках программы ипотечного кредитования с государственной поддержкой Банк в 2016 году выдал более 21 тыс. кредитов на сумму свыше 35 млрд. рублей. АО «Россельхозбанк» планирует сохранить и улучшить тенденцию роста. За счет данной программы спрос на ипотечное кредитование увеличится примерно на 10%, также в рамках данной программы АО

«Россельхозбанк» запланировано выдать 38500 млн. руб.

Следовательно, с учетом данной программы в 2017 году количество выданных заявок составит 23100. Учитывая среднюю сумму кредита 1,6 млн. руб., объем выданных кредитов составит 36632 млн. руб. Исходя из объема выданных ипотечных кредитов в прошлом году, ипотека с государственной поддержкой определит темп роста в 10,98%.

В рамках программы «Ипотека с государственной поддержкой» действует единая процентная ставка 11,9% годовых, под которую АО «Россельхозбанк» выдает ипотечные кредиты своим клиентам.

Исходя из установленных данных, можно сделать прогноз доходов, которые будут получены банком за один год. За счет новой программы доход, полученный банком, составит 4838,064 млн. руб.

Стоимость внедрения мероприятия по размещению баннера составит: 14 дней размещения баннера – 6000 руб., создание баннера – 1000 руб. Общая стоимость – 7000 руб.

По рейтингу Mail.ru посещаемость сайтов составляет:

в день (рабочие дни): 9 500 – 10 500 посетителей;

в неделю: 45 000 – 50 000 посетителей;

в месяц: 150 000 – 170 000 посетителей;

количество подписчиков на e-mail рассылку – 13100 адресов.

В рамках предлагаемой рекламной кампании в Интернете, целесообразно провести следующие мероприятия: размещение текстового баннера 140 x 100 пикселей на главной странице BANKI.RU, строчная реклама в разделах проекта, размещение 3 рекламных статей на главной странице BANKI.RU и в новостях от BANKI.RU, показ 200 000 баннеров 100 x 100 пикселей и 100 000 баннеров 468 x 60 пикселей в баннерной сети Banki.ru, а также двукратное включение материалов заказчика в рассылку по базе подписчиков BANKI.RU (более 11300 адресатов).

Период проведения рекламных мероприятий – 90 дней. Общая стоимость всех мероприятий составит: 24 000 руб.

Продвижение сайта, то есть регистрация его в основных поисковых системах и каталогах, вывод сайта в TOP 10 результатов поиска в Яндекс, Google, mail.ru, Рамблер составит – 44 000 руб. за 3 месяца.

Таким образом, общая сумма затрат, необходимых для проведения рекламной кампании в Интернете составит:  $7000 + 24000 + 44000 = 75000$  руб., а период проведения 3 месяца.

От внедрения данных мероприятий ожидается увеличение объема реализации на 0,2%.

Эффективность рекламной кампании заключается в:

– коммуникативном (информационном) эффекте: формируется и поддерживается благожелательное отношение к АО «Россельхозбанк» и финансовым услугам, предоставляемым АО «Россельхозбанк»;

– коммерческом эффекте: фактическое увеличение объема продаж, прирост числа новых клиентов, увеличение доли рынка.

Экономический результат определяется соотношением между прибылью от дополнительного объема оказанных услуг, полученного под воздействием рекламы, и расходами на нее.

При расчете экономического эффекта используется следующая формула:

$$\mathcal{E} = T_c * N_t - (U_p + U_d) / 100, \quad (1)$$

где  $\mathcal{E}$  – экономический эффект рекламирования, руб.;

$T_d$  – дополнительный объем оказанных услуг под воздействием рекламы, руб.;

$N_t$  – прибыль банка, в % к цене реализации;

$U_p$  – расходы на рекламу в руб.;

$U_d$  – дополнительные расходы по приросту объема оказанных услуг, руб.

$$\mathcal{E} = 362 * 0,2\% - 75 = 649 \text{ млн. руб.}$$

В данном случае сопоставляется полученный эффект от проведения рекламного мероприятия с затратами на его осуществление. Результаты такого соотношения могут выражаться в трех вариантах: эффект от рекламного мероприятия равен затратам на его проведение; эффект от рекламного

мероприятия больше затрат на его проведение (прибыльное); эффект от рекламного мероприятия меньше затрат (убыточное). Дополнительно к указанным выше показателям рассчитывается рентабельность рекламы, то есть отношение полученной прибыли к затратам на рекламу.

В приведенной рекламной кампании эффект от рекламного мероприятия прибыльный. Реально успешным результатом можно считать достижение 80% первоначальных целей без негативных побочных эффектов. Если в процессе контроля выявляется результат кампании, близкий к 80%, корректировку производить нецелесообразно. В противном случае кампания корректируется, но, обычно, без переопределения целей, выбором новых направлений спонсорства, созданием новых обращений.

Таким образом, в третьем разделе были рассмотрены условия ипотечного кредитования АО «Россельхозбанк» в 2016 году, были определены программы ипотечного кредитования. АО «Россельхозбанк» предлагает достаточно широкий спектр программ по жилищным кредитам, включая акции для некоторых категорий клиентов, например, для молодых семей, для военных, а также можно использовать материнский капитал в качестве первоначального взноса и для погашения части кредита.

Было предложено продолжать активно использовать программу ипотечного кредита «Ипотека с государственной поддержкой». Путем внедрения данной программы, была произведена оценка доходов и прогнозная оценка финансовых показателей от ее реализации (таблица 3.2 и рисунок 3.2)

Таблица 3.2 – Прогноз увеличения объема выданных ипотечных кредитов в рамках программы «Ипотека с государственной поддержкой»

Показатели	2016 год	прогноз	Абсолютное изменение,	Относительное изменение, %
Количество выданных кредитов, шт.	23100	25410	2310	10,00
Сума кредита на одного клиента, руб.	1585829,354	1600000	14170,65	0,89
Объем выданных кредитов, млн. руб.	36632,66	40656	4023,342	10,98
Годовой доход банка, млн. руб.	4359,286312	4838,064	478,7777	10,98

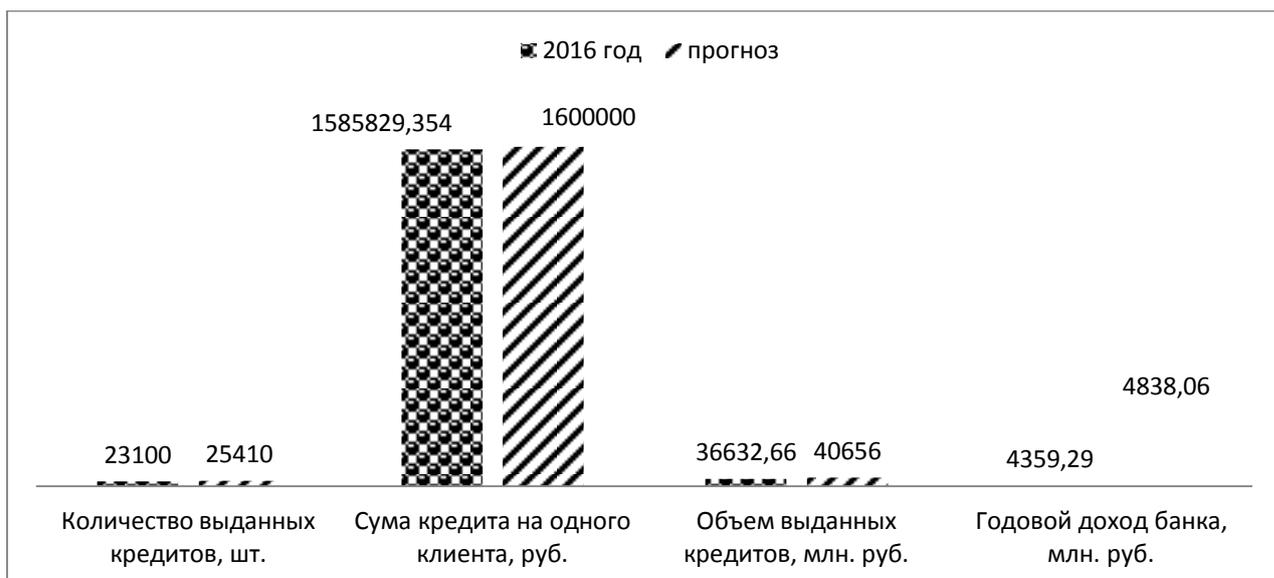


Рисунок 3.2 – Прогноз увеличения объема выданных ипотечных кредитов в рамках программы «Ипотека с государственной поддержкой»

Исходя из объема выданных ипотечных кредитов в 2016 году, по ипотеке с государственной поддержкой возможен темп роста в 10,98%. За счет новой программы доход, полученный банком, составит 4838,064 млн. руб. Вырастет общая сумма процентных доходов на 10,98%. Новая программа ипотечного кредитования улучшит показатели деятельности банка.

Проведя данный анализ, мы выяснили, что новая программа окажет положительное влияние на динамику. Так, как с учетом данной программы АО «Россельхозбанк» увеличит выдачу ипотечных кредитов как по объему выдачи, так и по количеству.

## Заключение

В ходе выполнения бакалаврской работы было проанализировано ипотечное жилищное кредитование на примере АО «Россельхозбанк».

Такие вопросы, как риски ипотечного жилищного кредитования, механизмы привлечения банками ресурсов на рынок ипотечных кредитов. В мировой практике в настоящее время используется четыре основные модели привлечения банками ресурсов для ипотечного жилищного кредитования. Каждая модель имеет свои минусы и плюсы, однако их применение определяется существующими институциональными условиями.

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.

Однако в ипотечном кредитовании существует ряд рисков, которые могут способствовать сокращению доступности ипотечного кредита для населения и тем самым, спровоцировать разрыв между слоями общества. Для предупреждения и покрытия рисков используется страхование, которое способно удовлетворить потребности общества, не прибегая к значительному увеличению процентных ставок по кредиту.

Во второй главе данной работы были рассмотрены история развития ипотеки в России, тенденции развития системы ипотечного банковского кредитования в российской экономике. Современная история ипотеки в России начинается с 1998 года с принятия соответствующего Федерального закона.

В настоящее время для ипотеки характерны две черты: интеграция и унификация. Первая заключается в том, что банки, занимающиеся ипотечным кредитованием, работают в тесном союзе с застройщиками, риелторами и брокерами. Вторая только формируется и проявляется в попытках внедрить общие стандарты.

Залог успешного направления стратегии развития банковского сектора - это эффективное развитие его отраслей, в частности ипотечного кредитования. Данная сфера деятельности банков становится особо актуальной и важной в кризисный период, в условиях нестабильности на финансовых рынках. Более того, из-за экономической и социальной важности данной сферы, государство принимает активное участие в развитии отрасли.

На данный момент в России существуют и разрабатываются специальные льготные условия для определенных слоев населения. Это проявляется в функционировании таких ипотечных программ, как «Ипотека молодым семьям», национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», ипотечная программа «Материнский капитал», «Военная ипотека».

Стоит отдельно отметить деятельность Агентства по Ипотечному Жилищному Кредитованию (АИЖК). Деятельность Агентства направлена на дальнейшее развитие ипотечного рынка, разработку и внедрение механизмов для повышения инвестиционной привлекательности жилищной сферы, развитие рынка ипотечных бумаг и других финансовых инструментов, обеспечение устойчивости, ликвидности, конкуренции инновационного развития рынка жилья. Основными направлениями деятельности АИЖК является рефинансирование ипотечных кредитов и работа с ипотечными ценными бумагами. Функционирует двухуровневая ипотечная программа, когда банки выдают ссуды, а АИЖК выкупают у своих партнеров право требований по кредиту. Сейчас создан единый институт развития в жилищной сфере на базе АИЖК.

В настоящее время кредитным организациям предоставлена возможность использовать в качестве обеспечения по операциям рефинансирования Банка России как облигации Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), так и облигации с ипотечным покрытием, выпускаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе облигации с ипотечным покрытием, обеспеченные солидарным поручительством АИЖК.

Несмотря на общую положительную тенденцию развития ипотечного кредитования в России, модернизацию его инфраструктуры, корректировку нормативного регулирования ипотеки, реализации различных ипотечных программ, в данное время существует еще довольно много проблем функционирования ипотечного рынка.

В практической части бакалаврской работы была рассмотрена политика ипотечного банковского кредитования.

Проанализировав систему ипотечного кредитования АО «Россельхозбанк», можно сказать, что данный вид продукта занимает значительное место в его кредитном портфеле 51%. Общая сумма, из них по программе ипотека с государственной поддержкой с весны 2015 года предоставлено кредитов на 161 млн. руб.

Было предложено продолжать активно использовать программу ипотечного кредита «Ипотека с государственной поддержкой». Путем внедрения данной программы, была произведена оценка доходов и прогнозная оценка финансовых показателей от ее реализации. Исходя из объема выданных ипотечных кредитов в прошлом году, ипотека с государственной поддержкой определит темп роста в 10,98%. За счет новой программы доход, полученный банком, составит 4838,064 млн. руб. Выросла общая сумма процентных доходов на 10,98%. Новая программа ипотечного кредитования улучшает показатели деятельности банка.

Проделав данный анализ, выяснили, что новая программа показывает положительную динамику. Так как с учетом данной программы АО «Россельхозбанк» увеличил выдачу ипотечных кредитов, как по объему выдачи, так и по количеству.

## Список использованной литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 года) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 года № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 года № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 года № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 года № 11-ФКЗ) // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 05.04.2017 года).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 года № 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 15.04.2017 года).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 года № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017 года) // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 17.04.2017 года).
4. Федеральный закон от 21.07.1997 года № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016 года) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017 года) // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 02.06.2017 года).
5. Федеральный закон от 16.07.1998 года № 102-ФЗ (ред. от 03.07.2016 года) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 23.05.2017 года).
6. Федеральный закон № 218 - ФЗ от 30 декабря 2004 года «О кредитных историях» (в редакции от 03.07.2016 года) // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 13.05.2017 года).
7. Постановление Правительства РФ «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию» от 26 августа 1996 года № 1010 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 06.06.2017 года).
8. Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 года № 28 (ред. от 8.05.2002 года) «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 26.05.2017 года).
9. Государственная целевая программа «Жилище», одобренная Постановлением Совета министров правительства Российской Федерации от 20.06.1993 года № 595.
10. Концепция развития ипотечного жилищного кредитования в

Российской Федерации, одобренная Постановлением правительства Российской Федерации от 11.01.2000 года. № 28. // Собрание законодательства Российской Федерации № 3, 17.01.2000 года.

11. Амелина, К. Современное состояние и перспективы развития ипотечного кредитования в России / К. Амелина // Актуальные проблемы теории и практики развития экономики региона. Материалы 2-й межвузовской студенческой научно-практической конференции -2015. - С. 332-336.

12. Барбарская, М.Н., Анализ и тенденции развития рынка ипотечного кредитования / М.Н. Барбарская, Ю.А. Дюуровина, С.А. Соколова // Аспирант - 2015. - № 2-2(15). - С. 855 - 858.

13. Баргузина, М.С., Ипотечный кредит: перспективы развития РФ / М.С. Баргузина, В.Н. Болдырева // Территория науки - 2016. - №1. - С. 173 - 176.

14. Боброва, Л. Ю. Проблемы и перспективы ипотечного кредитования / Л.Ю. Боброва // Инвестиции, строительство и недвижимость - 2015. - С. 89 - 92.

15. Бондалетова, Н. Ф. Современные модели ипотечного кредитования и возможности их использования в России / Н.Ф. Бондалетова // Материалы Афанасьевских чтений - 2015. - № 13. - С. 320-325.

16. Бочкова, Е.А. Современное состояние рынка ипотечного кредитования РФ / Е.А. Бочкова // Современные тенденции развития науки и технологий -2016. -№1-11. - С. 34-36.

17. Брызгалина, Ю.Ю. Современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России / Ю.Ю. Брызгалина, Н.В. Видеркер // Экономика и управление: проблемы, решения -2016. -Т.2. -№1. - С. 122- 125.

18. Вести Экономика. Россельхозбанк в 2016 году увеличил выдачу ипотеки на 70%// [Электронный ресурс] - [http://rusipoteka.ru/lenta/partners/rosselhozbank\\_vydachu\\_ipoteki/](http://rusipoteka.ru/lenta/partners/rosselhozbank_vydachu_ipoteki/) (дата обращения 16.05.2017).

19. Гордин, И.А. Анализ тенденций развития рынка ипотечного жилищного кредитования в России / И.А. Гордин, Т.В. Учинина, В.А. Валов // Современные проблемы науки и образования - 2014. - №6. - С. 364 - 372.

20. Грипова, З.Л. Содержание кредитного риска и источники его возникновения в ипотечном жилищном кредитовании / З.Л. Грипова // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук - 2014. - №4-1. - С. 189 - 194.

21. Гулько, А. А. Тенденция развития рынка ипотечного кредитования в России / А.А. Гулько // Проблемы экономики и менеджмента - 2014. - № 7 (35). - С. 45 - 49.

22. Денисова, А. С. Ипотечное кредитование в России: достоинства и недостатки / А.С. Денисова, Е. В. Ермолаева // Бюллетень медицинских интернет-конференций - 2015. - № 12. - С. 1506.

23. Ипотека Сбербанк 2015 // Официальный сайт ПАО «Сбербанк России» [Электронный ресурс] <http://www.i-p-o-t-e-k-a.ru/stati-ob-ipoteke/ipoteka-sberbank-2015.html> (дата обращения 12.04.2016)

24. Ипотека: жилье в кредит / Г.А. Цылина. - М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2001. - 358 с.

25. Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов // Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации [Электронный ресурс] [http://rusipoteka.ru/ipoteka\\_v\\_rossii/ipoteka\\_statitiska/](http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/) (дата обращения 05.04.2017)

26. Калашникова, Е. Ю. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в российской экономике / Е.Ю. Калашникова, И. И. Тоторкулов // Вестник Северо-Кавказского федерального университета - 2015. - № 1(46). – С. 109 – 114.

27. Камышев, Н. Управление рисками ипотечного кредитования в условиях финансовой нестабильности / Н. Камышев // В сборнике: Актуальные экономические проблемы современного общества Материалы Международной научно-практической конференции, посвященной 20-летию ЛАЭП. Ю.В. Шеншинов. - 2013. - С. 149 – 151.

28. Красножон, Е.А. Рынок ипотечного кредитования: современное состояние и перспективы развития / Е.А. Красножон // В сборнике: В мире

научных открытий Материалы XV Международной научно-практической конференции. Центр научной мысли. - 2015. -С. 163 - 167.

29. Лактионов, А.Н. Современные финансово-кредитные инструменты организации финансирования жилищного строительства / А.Н. Лактионов // Дайджест-Финансы. 2015. - №6. - С. 42.

30. Разумова, И.А. Ипотечное кредитование: учебное пособие / И.А. Разумова. – СПб.: Питер, 2013. - С.7

31. Чередникова, А.О. Оценка эффективности системы ипотечного кредитования / А.О. Чередникова // Микроэкономика. 2012. - №3. - С.137.

32. Шевченко, Е. Е. История становления и развития института ипотеки / Е.Е. Шевченко // В книге: Экономика, право и социум: современные модели развития общества Материалы международной научно-практической конференции. Под общей редакцией В. В. Пономарева, Т. А. Куткович. - 2014. - С. 190-197.

33. Шеховцов, В.В., Современное состояние и перспективы развития ипотечного кредитования в России: Региональный аспект / В.В. Шеховцов, Н. В. Шевцова, А. А. Шандаков // Экономическая политика - 2015. - № 24 (258). - С. 16-25.

34. Яковлев, А.А. Понятие, содержание, сущность и субъекты ипотечного кредитования / А.А. Яковлев // Экономика сегодня: проблемы и пути решения. - 2015. - № 8. - С. 59-63.

35. Barth J.R., Li T., Lu W., Phumiwasana T., Yago G. The Rise and Fall of the U.S. Mortgage and Credit Markets: A Comprehensive Analysis of the Meltdown. John Wiley & Sons, 2009.

36. Ben-Shahar D., Leung C.K.Y., Ong S.E. Mortgage Markets Worldwide. Blackwell Publishing Ltd, 2009. doi: 10.1002/9781444302301.ch4

37. Case, K.E., Shiller, J. Is There a Bubble in the Housing Market? // Brookings Papers on Economic Activity. - 2012. - № 2. - P. 299 - 342.

38. Chernova E. Corporate Mortgages: Lending a new. // Informational and analytical portal of real estate market [Electronic resource]:

<http://www.logforum.ru/nedvizhimost/korporativnava-ipoteka-kreditovanie-penovomu/> (date of access 05.03.2017).

39. Scott A., Storper M. Regions, Globalization, Development // *Regional Studies*. 2003. Vol. 37. № 6-7. P. 579–593.

40. Международный каталог банков. Мировой рейтинг банков [Электронный ресурс] // <http://www.banksdaily.com/rus/> (дата обращения 18.05.2017 года)

41. Официальный сайт АО «Россельхозбанк» [Электронный ресурс] // <http://www.rshb.ru/> (дата обращения 10.05.2017 года)

42. Официальный сайт ПАО «Сбербанк России» [Электронный ресурс] // [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru) (дата обращения 05.05.2017 года)

**Приложение А**  
**(справочное)**

**Бухгалтерский баланс АО «Россельхозбанк» за 2015 год**

Банковская отчетность

Код территории по ОКАТО	Код кредитной организации (филиала)	
	по ОКПО	регистрационный номер (/порядковый номер)
45	52750822	3349

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**  
**(публикуемая форма)**  
**на «1» января 2016 г.**

Кредитной организации Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк»  
(АО «Россельхозбанк»)  
(полное фирменное и сокращенное фирменное наименование)

Почтовый адрес: 119034, Москва, Гагаринский пер., д.3

Код формы по ОКУД 0409806

Квартальная (Годовая)

тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные на отчетную дату	Данные на начало отчетного года
1	2		4	5
<b>I. АКТИВЫ</b>				
1	Денежные средства	5.1.1	39384469	36860758
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	5.1.1	46163207	31502361
2.1	Обязательные резервы	5.1.1	7738775	9372645
3	Средства в кредитных организациях	3.2, 5.1.1	4 718 254	14 203 009
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3.2, 5.1.2	73 993	16 130 664
5	Чистая ссудная задолженность	3.2, 5.1.3, 6.1.1	2 010 134 751	1 680 209 962
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	3.2, 5.1.2	227 469 999	145 293 921
6.1	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	5.1.2	30 464 015	36 022 243
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	3.2, 5.1.2	31 316 171	32 349 379
8	Требование по текущему налогу на прибыль		818 845	321 075
9	Отложенный налоговый актив		17 865 690	17 464 574
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	5.1.4	16 487 360	18 527 883
11	Прочие активы	5.1.5	1 16 506 924	74 628 720
12	Всего активов	3.2	2 510 939 663	2 067 492 306

## Окончание приложения А

1	2	3	4	5
<b>II. ПАССИВЫ</b>				
13	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	3.2, 5.1.6	41 605 697	203 124 316
14	Средства кредитных организаций	3.2, 5.1.6	157 116 965	202 739 640
15	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	3.2, 5.1.7	1 796 083 553	1 217 539 923
15.1	Вклады (средства) физических лиц и индивидуальных предпринимателей	5.1.7	498 004 188	317 800 218
16	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		184 201	980 553
17	Выпущенные долговые обязательства	3.2, 5.1.8	234 917 799	191 339 725
18	Обязательство по текущему налогу на прибыль		161 605	33 845
19	Отложенное налоговое обязательство		364 736	364 736
20	Прочие обязательства	5.1.9	46 624 750	32 959 010
21	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон		167 653	327 748
22	Всего обязательств	3.2	2 277 226 959	1 849 409 496
<b>III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>				
23	Средства акционеров (участников)	3.2, 5.1.10	326 848 000	248 048 000
24	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
25	Эмиссионный доход		0	0
26	Резервный фонд		7 868 630	7 868 630
27	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		-696 236	-12 734 846
28	Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		1 458 948	1 458 948
29	Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет		-26 557 922	-17 223 861
30	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	3.2	-75 208 716	-9 334 061
<b>IV. ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
32	Безотзывные обязательства кредитной организации		94 996 425	98 754 277
33	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства /-\ 1		1 19 948 613	169 071 951
34	Условные обязательства некредитного характера		0	0

**Приложение Б**  
**(справочное)**

**Отчет о финансовых результатах АО «Россельхозбанк» за 2015 год**

Банковская отчетность

Код территории по ОКАТО	Код кредитной организации (филиала)	
	по ОКПО	регистрационный номер (/порядковый номер)
45	52750822	3349

**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
**(публикуемая форма)**  
**за 2015 г.**

Кредитной организации Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк»  
(АО «Россельхозбанк»)  
(полное фирменное и сокращенное фирменное наименование)

Почтовый адрес 119034, Москва, Гагаринский пер., д.3

Код формы по ОКУД 0409807

Квартальная (Годовая)

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период	Данные за соответствующий период прошлого года
1	2	3	4	5
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	3.2	228 152 773	178 237 157
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		22 618 220	13 098 428
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями		190 471 182	154 714 335
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		0	0
1.4	от вложений в ценные бумаги		15 063 371	10 424 394
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	3.2	188 745 176	117010 161
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		31 797 530	28 744 675
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями		134 486 669	73 798 303
2.3	по выпущенным долговым обязательствам		22 460 977	14 467 183
j	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		39 407 597	61 226 996
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	3.2, 5.2.1	- 47 349 696	- 29 978 027
4.1	изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам	5.2.1	- 6 313 346	- 5 559 380
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		- 7 942 099	3 1 248 969

## Окончание приложения Б

1	2	3	4	5
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		2 966 484	12 756 974
7	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи		- 3 449 949	- 1 322 100
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		- 273	- 894 563
9	Чистые доходы от операций с иностранной валютой	5.2.2	- 3 842 070	- 2 787 556
10	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	5.2.2	3 384 593	- 8 073 679
11	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		9 970	13 273
12	Комиссионные доходы	3.2	13 866 514	10 267 464
13	Комиссионные расходы	3.2	5 083 531	1 616 079
14	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	3.2, 5.2.1	- 159 093	9 496
15	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения	3.2, 5.2.1	0	0
16	Изменение резерва по прочим потерям	3.2, 5.2.1	- 8 563 210	-4 397 800
17	Прочие операционные доходы		5 516 743	2 561 388
18	Чистые доходы (расходы)		- 3 295 921	37 765 787
19	Операционные расходы	3.2, 5.2.4	72 657 370	58 993 402
20	Прибыль (убыток) до налогообложения		-75 953 291	-21 227 615
21	Возмещение (расход) по налогам	5.2.3	- 744 575	- 11 893 554
22	Прибыль (убыток) после налогообложения		- 75 208 716	-9 334 061
23	Выплаты из прибыли после налогообложения, всего, в том числе:		0	0
23.1	распределение между акционерами (участниками) в виде дивидендов		0	0
23.2	отчисления на формирование и пополнение резервного фонда		0	0
24	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	3.2	- 75 208 716	- 9 334 061

## Приложение В

(справочное)

### Бухгалтерский баланс АО «Россельхозбанк» за 2016 год

Банковская отчетность

Код территории по ОКАТО	Код кредитной организации (филиала)	
	по ОКПО	регистрационный номер (порядковый номер)
45	52750822	3349

#### БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

(публикуемая форма)

на «01» января 2017 г.

Кредитной организации Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк»  
(АО «Россельхозбанк»)  
(полное фирменное и сокращенное фирменное наименование)

Почтовый адрес 119034, Москва, Гагаринский пер., д.3

Код формы по ОКУД 0409806  
Квартальная (Годовая)

тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные на отчетную дату	Данные на начало отчетного года
1	2	3	4	5
<b>I. АКТИВЫ</b>				
1	Денежные средства	5.1.1	31 011 531	39 384 469
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	5.1.1	54 532 403	46 163 207
2.1	Обязательные резервы	5.1.1	11 266 416	7 738 775
0	Средства в кредитных организациях	3.2, 5.1.1	6 087 209	4 718 254
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3.2, 5.1.2	26 691 713	73 993
5	Чистая ссудная задолженность	3.2, 5.1.3	2 144 522 595	2 010 134 751
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	3.2, 5.1.2, 5.2	224 585 190	227 469 999
6.1	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	5.1.2, 5.2	30 464 015	30 464 015
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	3.2, 5.1.2	1 1 593 760	31 316 171
8	Требование по текущему налогу на прибыль		83 319	818 845
9	Отложенный налоговый актив		17 691 828	17 865 690
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	4.3, 5.1.4	17 975 627	16 320 673
11	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	4.3	247 446	151 472
12	Прочие активы	4.3, 5.1.5	144 268 352	116 522 139
13	Всего активов	3.2	2 679 290 973	2 510 939 663

## Окончание приложения В

1	2	3	4	5
<b>II. ПАССИВЫ</b>				
14	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	3.2, 5.1.6	28 855 704	41 605 697
15	Средства кредитных организаций	3.2, 5.1.6	148 061 302	157 116 965
16	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	3.2, 5.1.7	1 978 996 431	1 796 083 553
16.1	Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	5.1.7	624 429 929	498 004 188
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3.2	1 035 752	184 201
18	Выпущенные долговые обязательства	3.2, 5.1.8	226 177 499	234 917 799
19	Обязательство по текущему налогу на прибыль		205 064	161 605
20	Отложенное налоговое обязательство		1 455 500	364 736
21	Прочие обязательства	5.1.9	48 417 890	46 624 750
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон		493 242	167 653
23	Всего обязательств	3.2	2 433 698 384	2 277 226 959
<b>III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>				
24	Средства акционеров (участников)	3.2, 5.1.10	334 848 000	326 848 000
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
26	Эмиссионный доход		0	0
27	Резервный фонд		7 868 630	7 868 630
28	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		4 440 861	-696 236
29	Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		1 380 357	1 458 948
30	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений		0	0
31	Переоценка инструментов хеджирования		0	0
32	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в имущество)		0	0
33	Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет		- 103 460 242	-26 557 922
34	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	3.2	514 983	-75 208 716
35	Всего источников собственных средств		245 592 589	233 712 704
<b>IV. ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
36	Безотзывные обязательства кредитной организации		174 778 319	94 996 425
37	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		112 270 842	119 948 613
38	Условные обязательства некредитного характера		0	0

Приложение Г  
(справочное)

Отчет о финансовых результатах АО «Россельхозбанк» за 2016 год

Банковская отчетность

Код территории по ОКАТО	Код кредитной организации (филиала)	
	по ОКПО	регистрационный номер (/порядковый номер)
45	52750822	3349

**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
(публикуемая форма)  
за 2016 г.

Кредитной организации Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк»  
(АО «Россельхозбанк»)  
(полное фирменное и сокращенное фирменное наименование)

Почтовый адрес 119034, Москва, Гагаринский пер., д.3

Код формы по ОКУД 0409807  
Квартальная (Годовая)

**Раздел 1. О прибылях и убытках**

тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период	Данные за соответствующий период прошлого года
1	2	3	4	5
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	3.2	272 844 277	228 152 773
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		30 191 034	22 618 220
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями		219 219 160	190 471 182
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		0	0
1.4	от вложений в ценные бумаги		23 434 083	15 063 371
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	3.2	199 238 609	188 745 176
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		18 558 549	31 797 530
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями		152 869 223	134 486 669
2.3	по выпущенным долговым обязательствам		27 810 837	22 460 977
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		73 605 668	39 407 597
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	3.2, 4.3, 5.2.1	13 204 725	-49 047 891
4.1	изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам	4.3, 5.2.1	522 308	- 8 011 541

## Продолжение приложения Г

1	2	3	4	5
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		86 810 393	- 9 640 294
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.3	955 530	2 970 252
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.3	- 1 18	- 3 768
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи		2 465 764	- 3 449 949
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		- 28 342	-273
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой	5.2.2	1 870 488	- 3 842 070
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	5.2.2	- 1 472 348	3 384 593
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами	4.3	-32661	11 965
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц	5.2	- 3 340 363	9 970
14	Комиссионные доходы	3.2	16 852 079	13 866 514
15	Комиссионные расходы	3.2	1 615 364	5 083 531
16	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	3.2, 5.2.1	- 5 418	- 159 093
17	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения	3.2, 5.2.1	0	0
18	Изменение резерва по прочим потерям	3.2,4.3, 5.2.1	- 818 378	- 6 865 015
19	Прочие операционные доходы	4.3	11 965 148	4 261 580
20	Чистые доходы (расходы)		1 13 606 410	- 4 539 119
21	Операционные расходы	3.2,4.3, 5.2.4	109 125 974	71 414 172
22	Прибыль (убыток) до налогообложения		4 480 436	- 75 953 291
23	Возмещение (расход) по налогам	5.2.3	3 965 453	-744 575
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности		594 130	- 75 258 451
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности	4.3	-79 147	49 735
26	Прибыль (убыток) за отчетный период	3.2	514 983	- 75 208 716

Раздел 2. О прочем совокупном доходе

тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период	Данные за соответствующий период прошлого года
1	2		4	5
1	Прибыль (убыток) за отчетный период	3.2	514 983	-75 208 716
2	Прочий совокупный доход (убыток)		X	X
3	Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе:		- 98 238	0
3.1	изменение фонда переоценки основных средств		- 98 238	0
3.2	изменение фонда переоценки обязательств (требований) по пенсионному обеспечению работников по программам с установленными выплатами		0	0
4	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		- 19 648	0

## Окончание приложения Г

1	2	3	4	5
5	Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		- 78 590	0
6	Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе:		6 421 369	15 048 264
6.1	изменение фонда переоценки финансовых активов, имеющих в наличии для продажи		6 421 369	15 048 264
6.2	изменение фонда хеджирования денежных потоков		0	0
7	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		1 284 274	3 009 653
8	Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		5 137 095	12 038 611
9	Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль		5 058 505	12 038 611
10	Финансовый результат за отчетный период		5 573 488	-63 170 105

Приложение Д  
(обязательное)

Таблица Д.1 – Условия жилищных кредитов АО «Россельхозбанк»

Характеристика	Условия жилищных кредитов
Процентная ставка	Устанавливается в зависимости от: - срока кредита; - размера первоначального взноса; - категории клиента. Категории клиентов: 1). Работники банка и дочерних обществ банка; 2). Работники предприятий – участников зарплатных проектов; 3). Работники предприятий, прошедших аккредитацию; 4) Физические лица, не относящиеся к 1-3 категориям; - оформления договора добровольного страхования жизни и здоровья.
Срок кредита	От 12 месяцев до 360 месяцев.
Валюта кредита	Российский рубль
Минимальная сумма	45000 рублей
Максимальная сумма	Зависит от платежеспособности клиента, а также от стоимости кредитуемого объекта недвижимости, (далее – ОН), стоимости иного ОН, передаваемого в залог.
Первоначальный взнос	Не менее 20% от стоимости кредитуемого ОН
Обеспечение	Залог кредитуемого или иного ОН, поручительство физических лиц
Страхование ОН	Обязательное страхование ОН, передаваемых в залог, (кроме земельных участков)
Ограничение	Не более трех жилищных кредитов в год (с даты выдачи первого кредита/первой части кредита)
Кредитуемый объект	Приобретение готового, строящегося жилья, строительство жилого дома: 1 кредит = 1 ОН; загородная недвижимость, гараж: 1 кредит = не более трех кредитуемых ОН
Отлагательные условия	60 календарных дней с даты принятия банком решения
Погашение	Ежемесячно аннуитетными платежами путем списания со счета по вкладу/счета банковской карты в соответствии с Графиком платежей
Досрочное погашение кредита/его части	Осуществляется в любую дату, без предварительного уведомления банка

## Приложение Е

(обязательное)

Таблица Е.1 – Требования к участникам кредитной сделки

Критерий	Требование		
Гражданство	Российская Федерация		
Возраст	От 21 года при условии, что срок возврата кредита по договору наступает до исполнения заемщику/старшему из созаемщиков 75 лет		
Регистрация	Наличие постоянной (временной) регистрации по месту жительства/пребывания на территории РФ		
Трудовой стаж	Категория клиента	Текущий стаж	Суммарный стаж
	Заемщики, получающие регулярный доход как минимум за последний год из иных источников доходов, разрешенных законодательством (при отсутствии у них основного дохода)	Требование отсутствует	
	Неработающие пенсионеры	Требование отсутствует	
	Категория 1	6 месяцев	Требование отсутствует
	Категория 2		Требование отсутствует
	Категория 3		1 год за последние 5 лет
Категория 4			
Доход	Основные доходы: доход по основному месту работы; доход по совместительству; пенсия; доход от предпринимательской деятельности	Иные доходы: доход от аренды недвижимости; доход от использования интеллектуальной собственности; вознаграждения по договору ГПХ	Дополнительный доход: ЕДВ.

Приложение Ж  
(обязательное)

Таблица Ж.1 – Условия программ ипотечного кредитования

Наименование программы	Характеристика программы	Процентная ставка	Первоначальный взнос	Срок кредита	Максимальная сумма кредита	Возраст заемщика
1	2	3	4	5	6	7
Приобретение готового жилья	Оформляется для покупки готовой недвижимости на вторичном рынке, это могут быть и квартиры, и дома, а также другие типа жилых помещений	От 14,5%	От 20%	До 30 лет	Не должна превышать меньшую из величин: - 80% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения; - 80% оценочной стоимости кредитуемого или иного оформляемого в залог жилого помещения	От 21 до 75 лет
Приобретение строящегося жилья	Выдается на покупку квартиры в новостройке	От 14,5%	От 20%	До 30 лет	Не должна превышать меньшую из величин: - 80% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения; - 80% оценочной стоимости кредитуемого или иного оформляемого в залог жилого помещения	От 21 до 75 лет
Акция для молодых семей по готовому жилью	Оформляется для покупки готовой недвижимости на вторичном рынке. Один из супругов, не достигший 35-летнего возраста. Действует в рамках программы «Ипотека по двум документам»	От 14%	От 15%, если семья с несовершеннолетним ребенком. Иначе – 20%	До 30 лет	Не должна превышать меньшую из величин: - 80% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения; - 80% оценочной стоимости кредитуемого или иного оформляемого в залог жилого помещения	От 21 до 75 лет
Ипотека по двум документам	Оформляется в рамках программ приобретения готового и строящегося жилья. Не требуются документы, подтверждающие доход и трудовую занятость	Прибавляется 0,5% к базовой ставке	От 50%	До 30 лет	15 млн. руб. для г. Москва, Санкт-Петербург, для других – 8 млн. руб.;	От 21 до 75 лет

## Окончание приложения Ж

1	2	3	4	5	6	7
Ипотека плюс материнский капитал	Оформляется в рамках программ приобретения готового и строящегося жилья с возможностью использовать средства материнского капитала на первоначальный взнос по кредиту, либо его часть	От 14,5%	От 20%	До 30 лет	Не должна превышать меньшую из величин: - 80% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения; - 80% оценочной стоимости кредитуемого или иного оформляемого в залог жилого помещения	От 21 до 75 лет
Военная ипотека	Выдается военнослужащим — участникам накопительно-ипотечной системы. Купить можно как готовое, так и строящееся жилье	12,5%	-	До 15 лет	Не более 1 900 000 руб.	От 21 до 45 лет
Строительство жилого дома	Предоставляется на индивидуальное строительство жилого дома	От 15%	От 30%	До 30 лет	Не должна превышать меньшую из величин: - 70% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения; - 70% оценочной стоимости кредитуемого или иного оформляемого в залог жилого помещения.	От 21 до 75 лет
Загородная недвижимость	Предоставляется на приобретение, строительство дачи, (садового дома), и других строений потребительского назначения; приобретение земельного участка	От 14,5%	От 30%	До 30 лет	Не должна превышать меньшую из величин: -70% договорной стоимости кредитуемого объекта недвижимости/сметной стоимости строительства и договорной стоимости земельного участка; -70% оценочной стоимости кредитуемого или иного оформляемого в залог объекта недвижимости.	От 21 до 75 лет

Приложение К  
(обязательное)

Таблица К.1 – Ипотечные специальные программы АО «Россельхозбанк» и ПАО «Сбербанк России» [25, 26]

Программа	ПАО «Сбербанк России»	АО «Россельхозбанк»
1	2	3
Ипотека для молодых семей	Сниженная процентная ставка от 13% Первоначальный взнос от 20%	При покупке жилья на вторичном рынке взнос снижается до 10 %
Военная ипотека	Сниженная процентная ставка 12,5% Максимальная сумма кредита 1900 тыс. руб.	Сниженная процентная ставка - 12,5% Максимальная сумма кредита 1950 тыс. руб.
Ипотека с государственным участием	Субсидирование процентной ставки, ставка для клиента 12% при условии страхования жизни заемщика.	
Ипотека по двум документам	Возможность оформить ипотечный кредит без подтверждения доходов.	Возможность оформить ипотечный кредит
Ипотека для участников зарплатного проекта	Специальные ставки для участников, возможность подключения кредита «овердрафт»	Специальные ставки для участников, возможность подключения кредита «овердрафт»
Ипотека под залоговую недвижимость	Возможность приобретения недвижимости, находящейся в залоге банка	Возможность приобретения недвижимости, находящейся в залоге банка
Жилищный кредит на рефинансирование	Сумма кредита от 36 млн. руб. со сроком от 12 до 360 мес.	Сумма кредита до 45 млн. руб. со сроком до 30 лет
На ремонт квартиры	Отсутствует	Процентная ставка 15%. Максимальная сумма кредита составляет 9 млн. руб.
Целевой/нецелевой кредит под залог недвижимости	Минимальная сумма кредита 500 тыс. руб. со сроком от 12 до 240 мес.	Сумма кредита до 30 млн. руб. со сроком до 15 лет.
Ипотека на приобретение недвижимости, строящейся с участием банка и строительной компании	Многие новостройки возводятся на средства банка. Если вторичное жилье, то банк сотрудничает со многими агентствами недвижимости	Процентная ставка 12,5% Первоначальный взнос 15% Сумма кредита до 45 млн. руб. При отсутствии страхования жизни - процентная ставка увеличивается на 1 п.п.

Бакалаврская работа выполнена мной самостоятельно.

Использованные в работе материалы и концепции из опубликованной научной литературы и других источников имеют ссылки на них.

Отпечатано в 1 экземпляре.

Библиография составляет 42 наименования.

Один экземпляр сдан на кафедру «\_\_\_\_\_» «\_\_\_\_\_» 201\_\_ г.

«\_\_\_\_\_» «\_\_\_\_\_» 201\_\_ г.

Студент \_\_\_\_\_ (Алена Ивановна Трофимова)

(подпись)

(ИОФ)