

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ**

**федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования**

**«АЛТАЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ, МЕНЕДЖМЕНТА И  
ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМ**

Кафедра финансов и кредита

**ЛОМБАРДНАЯ ИПОТЕКА КАК СПОСОБ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ  
ПРОБЛЕМЫ**

**(на примере АО «Россельхозбанк»)**

(выпускная квалификационная работа)

Выполнила студентка  
4 курса, группа 241-д  
Е.Д. Шкарлупина

Научный руководитель:  
к.э.н., доцент  
В.И. Привалов

Работа защищена  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

оценка \_\_\_\_\_

Председатель ГЭК  
д.э.н. И.В. Цомаева

Допустить к защите  
зав. кафедрой  
д.э.н. С.И. Межов

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Барнаул 2018

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«АЛТАЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

ФАКУЛЬТЕТ МИЭМИС КАФЕДРА финансов и кредита  
НАПРАВЛЕНИЕ 38.03.01 «Экономика» ПРОФИЛЬ «Финансы и кредит»  
ГРУППА 241д

**ЗАДАНИЕ  
ПО БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЕ**

СТУДЕНТ Шкарлупина Екатерина Дмитриевна

1. Тема работы: Ломбардная ипотека как способ решения жилищной проблемы (на примере АО «Россельхозбанк»)
2. Срок сдачи студентом законченной работы: 18.06.2018 г.
3. Исходные данные по работе: нормативно-правовые документы, учебная литература, периодические издания, Интернет-ресурсы, отчетная документация банка
4. Содержание разделов бакалаврской работы (наименование глав):

1 Теоретические основы ипотечного кредитования

2 Анализ ипотечного портфеля в АО «Россельхозбанк»

5. Перечень графического материала (таблицы, рисунки, формулы) определяется содержанием выпускной квалификационной работы

6. Консультанты по разделам работы

Раздел	Консультант	Задание выдал Подпись, дата	Задание принял Подпись, дата
1 Теоретические основы ипотечного кредитования	к.э.н., доцент В.И.Привалов	21.02.2018 г.	21.02.2018 г.
2 Анализ ипотечного портфеля в АО «Россельхозбанк»	к.э.н., доцент В.И.Привалов	20.03.2018	20.03.2018

7. Дата выдачи задания: 21.02.2018 г.

Руководитель бакалаврской работы: к.э.н., доцент В.И.Привалов \_\_\_\_\_  
(подпись)

Студент: Е.Д. Шкарлупина \_\_\_\_\_  
(подпись)

## РЕФЕРАТ

Тема выпускной квалификационной работы «Ломбардная ипотека как способ решения жилищной проблемы» (на примере АО «Россельхозбанк»).

Актуальность работы состоит в том, что развитие ипотечного кредитования позволяет решать важную социальную задачу предоставления доступного жилья гражданам, обеспечивать повышение рентабельности банковской деятельности, увеличивать доходность инвестирования сбережений населения страны. Российское законодательство, научные изыскания и их практическая реализация признают ипотечное кредитование в настоящее время основным инструментом для решения жилищной проблемы.

Целью исследования является ознакомление с теоретическими основами ипотечного кредитования, изучение становления и развития ипотечного кредитования в России и выработке предложений по совершенствованию ипотечных сделок.

Объект исследования – деятельность коммерческого банка АО «Россельхозбанк». Предмет исследования – общественно-экономические отношения, складывающиеся в процессе ипотечного кредитования.

Работа написана на основе законодательных и нормативных актов Российской Федерации, трудов отечественных ученых, публикаций статей СМИ, экономических словарей.

Работа состоит из введения, двух глав, заключения, библиографического списка, включающего 25 источников.

Было сформулировано определение ломбардной ипотеки. Ломбардная ипотека — ипотека под залог имущества, по которой заемщик обязывается передать банку в качестве залога собственную недвижимость. Этот банковский продукт отличается уникальными выгодными условиями для клиентов в сравнении с классическим ипотечным кредитом, одним из которых является отсутствие первоначального взноса.

Работа изложена на 66 страницах, включает 17 таблиц, 4 рисунка.

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ .....	7
1.1 Понятие ипотеки и её виды .....	7
1.2 Состояние ломбардной ипотеки на российском рынке и перспективы его развития .....	18
2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО ПОРТФЕЛЯ В АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» .....	26
2.1 Экономическая характеристика АО «Россельхозбанк» .....	26
2.2 Анализ ипотечного портфеля АО «Россельхозбанк» .....	42
2.3 Рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк» .....	50
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	62
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	64

## ВВЕДЕНИЕ

Одной из приоритетных задач государства в современных условиях является улучшение жилищных условий граждан, что в свою очередь может служить базой модернизации. Для решения этой задачи должны быть одновременно задействованы два механизма: поддержка со стороны государства, а также оптимизация условий по предоставлению жилищных кредитов финансовыми институтами.

Развитие ипотечного кредитования позволяет решать важную социальную задачу предоставление доступного жилья гражданам, обеспечивать повышение рентабельности банковской деятельности, увеличивать доходность инвестирования сбережений населения страны. Российское законодательство, научные изыскания и их практическая реализация признают ипотечное кредитование в настоящее время основным инструментом для решения жилищной проблемы.

Рынок ипотечного кредитования постоянно развивается, появляются новые банковские продукты. В том числе ломбардная ипотека, которая является сегодня еще малоизученной экономической категорией. Во многих кредитных организациях нет инструментов, позволяющих внедрять этот очень перспективный, на наш взгляд, банковский ипотечный продукт.

Актуальность работы состоит в том, что механизм ломбардной ипотеки принципиально отличается от классического ипотечного кредитования. При этом виде кредитования перед заемщиком значительно расширяется выбор приобретения жилья, которое невозможно приобрести по обычной ипотеке. Главное достоинство этого инструмента заключается в том, что при покупке квартиры по ломбардной ипотеке недвижимость сразу переходит в собственность заемщика. Поэтому выбор темы обусловлен необходимостью комплексного изучения ломбардной ипотеки с учетом всех особенностей, характерных как для банковского сектора России, так и для экономики страны в целом. Исходя из проблемы, были определены цели и задачи исследования.

Целью дипломной работы является ознакомление с теоретическими основами ипотечного кредитования, изучение становления и развития ипотечного кредитования в России и выработке предложений по совершенствованию ипотечных сделок.

Объект исследования – деятельность коммерческого банка АО «Россельхозбанк».

Предмет исследования – общественно-экономические отношения, складывающиеся в процессе ипотечного кредитования.

Исходя из поставленной цели, были определены следующие задачи:

- дать понятие ипотеке, как экономической категории;
- ознакомиться с основными видами ипотечного кредитования;
- провести анализ ипотечного портфеля АО «Россельхозбанк»;
- определить понятие «ломбардная ипотека», ее сущность и функции;
- проанализировать состояние ломбардной ипотеки на российском рынке и определить перспективы развития;
- предложить рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования.

Работа написана на основе законодательных и нормативных актов Российской Федерации, трудов отечественных ученых, публикаций статей СМИ, экономических словарей.

В выпускной квалификационной работе были использованы следующие методы исследования: анализ и синтез, обобщение, сравнение и группировка, экономико-математические методы, моделирование и прогнозирование, статистический и графический анализ.

Работа состоит из введения, двух глав, заключения, библиографического списка, включающего 26 источников. Работа изложена на 66 страницах, включает 17 таблиц, 4 рисунка.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

## 1.1 Понятие ипотеки и её виды

Ипотека – греко-латинский термин, обозначающий институт традиционного хозяйства. Это разновидность имущественного залога, служащего обеспечением исполнения основного денежного обязательства. [23]

Широкая интерпретация понятия ипотеки рассматривает ее как способ получения кредита под залог недвижимости, а также как способ получения кредита для покупки недвижимости.

Термин "ипотека" ("чистая ипотека") следует рассматривать как способ обеспечения обязательств, когда предметом залога служит недвижимое имущество. Если кредит выдается на приобретение жилья, используется термин "ипотечное (жилищное) кредитование".

Для некоторых случаев используется термин "смешанная ипотека", когда заемщик берет кредит в банке под залог уже имеющегося жилья для приобретения нового, то есть ломбардную ипотеку. [17]

В экономическом отношении ипотека - это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или экономически нецелесообразны, позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов.

Майорова И.В. дает следующие определения ипотеки:

1) ипотека представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора (залогодержателя) к должнику (залогодателю).

2) ипотека – кредит, полученный под залог недвижимости. [14]

Таким образом, жилищное кредитование и смешанная ипотека - это формы кредитования, однако что в первом случае в качестве обеспечения по такому ипотечному кредиту может выступать как залог, так и поручительство, а во втором случае - только залог недвижимости.

Ипотека относится к числу тех разновидностей залога, когда заложенное имущество остается во владении и пользовании залогодателя. Под владением понимается фактическое обладание вещью. Под пользованием понимается извлечение из вещи ее полезных свойств. Однако залогодатель лишен третьего правомочия собственника – права распоряжаться заложенной вещью. [23]

При рассмотрении ипотеки как элемента экономической системы Г.Н. Белоглазова выделяет три наиболее характерные ее черты:

1. Залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития производства.
2. Ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, купля-продажа) в данных конкретных условиях нецелесообразны.
3. Создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на базе ценной бумаги (при эмитировании собственником объекта недвижимости первичных, вторичных и т.д. ценных бумаг-закладных оборотные средства увеличиваются на величину образующегося фиктивного капитала). [26]

Но в то же время ипотечный кредит, как и любой другой вид кредита, предоставляется на условиях возвратности, срочности, платности. Как и любому кредитному продукту для него характерны:

- строго определенный залог;
- в большинстве случаев - целевой характер;
- длительный срок предоставления (10-30 лет).



Однако такой срок характерен лишь для стран со стабильной, высокоразвитой экономикой . В странах с менее благополучными экономическими условиями долгосрочное кредитование зачастую невозможно и ипотечные кредиты, как правило, предоставляются на срок 3-5 лет. Это так называемая «короткая ипотека». Масштабы и эффект ее применения невелики. [3]

Сущность ипотечного кредитования раскрывается в реализуемых им функциях:

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

Из вышеприведенных функций можно сделать вывод, что ипотека по своей сущности не является самостоятельной экономической категорией. Она служит материальным (стоимостным) обеспечением кредита как самостоятельного экономического отношения. Ипотека опосредует движение ссуженной стоимости в процессе кредитования.

Согласно федеральному закону №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [1], предметом ипотеки является недвижимое имущество, указанное в п.1 ст. 130 ГК РФ [2], права на которое зарегистрировано в

порядке , установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе:

1) земельные участки , за исключением участков , указанных в ст.63 закона №102- ФЗ:

- земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- части земельного участка, площадь которого меньше минимального размера , установленного нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования;

2) предприятия , а также здания, сооружения и иное имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты (искусственные спутники, космические корабли и т.д.);

б) незавершенное строительство.

Ипотека может быть установлена на указанное имущество, если оно принадлежит залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения (ст.294-295 ГК РФ) [2].

Следует отметить, что ипотека – важный элемент кредитных отношений, она оказывает большое влияние на их развитие

Применение ипотеки увеличивает количество потенциальных кредиторов и заемщиков как субъектов кредитных отношений - нередко лишь наличие залога недвижимости делает кредитную сделку реальной. Ипотека

существенно укрепляет позиции заемщика и дает уверенность кредитору, что ссуда будет возвращена.

При ипотеке возможен более низкий ссудный процент по сравнению с необеспеченными кредитами. Наличие залога и, как следствие, реальная возможность его потерять в случае нарушения своих обязательств дисциплинирует заемщика и стимулирует на рациональное и производительное использование кредита. [17]

Развитие ипотеки предполагает существование специфических видов ценных бумаг – закладных и ипотечных облигаций. Существование таких инструментов способствует расширению географии кредитных отношений путем обеспечения постоянного притока ресурсов для кредитования и перелива средств из регионов и отраслей, испытывающих избыток кредитных ресурсов, в регионы и отрасли, где наблюдается их дефицит.

Существование вторичного рынка ипотечных кредитов, обеспечивающего ликвидность его инструментов, является неотъемлемой частью современного развитого рынка ценных бумаг. При этом обеспеченные ипотеками ценные бумаги могут обращаться не только на внутреннем (национальном) рынке, но и на международных рынках. [24]

Следует отметить, что система ипотечного кредитования оказывает благоприятное влияние на решение многих национальных проблем, позволяет использовать эффект финансового рычага с целью повышения эффективности собственных финансовых ресурсов за счет использования заемных.

В современных экономических условиях наблюдается широкое использование ипотечных кредитов. Опыт ведущих стран Запада показывает, что ипотека является наиболее предпочтительным видом обеспечения крупного кредита на длительный срок. Также и для России ипотечный кредит является одним из перспективных направлений стимулирования банковских инвестиций и развития кредитного рынка.

Сферой ипотечного кредита могут быть охвачены все секторы экономики: потребительский, производственный, аграрный. [15]

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

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

Из вышесказанного следует, что ипотека в производственном секторе позволяет существенно расширить возможности для обеспечения инвестициями практически всех приоритетных отраслей промышленности. Это обусловлено тем, что, с одной стороны, коммерческие банки мало заинтересованы в выдаче долгосрочных кредитов на обычных условиях, вследствие высокой инфляции, кризиса, неплатежей и других отрицательно сказывающихся факторов.

С другой стороны, промышленные предприятия, находясь в тяжелом финансовом положении, объективно не имеют возможности гарантировать своевременный возврат полученных средств. Вместе с тем приватизация предприятий создала предпосылки для начала ипотечного кредитования (ипотека предприятий). [17]

Кроме жилья и промышленных предприятий объектом залога при ипотечном кредитовании могут выступать офисные здания, торговые и складские площади, предприятия гостиничного комплекса и т. д. Таким образом, очевидно определенное влияние ипотечного кредитования на развитие сферы услуг и торговли.

Позитивную роль ипотека может сыграть и в решении проблем аграрного сектора. В сельском хозяйстве России крайне обострена

проблема привлечения инвестиций на цели развития сельскохозяйственного производства.

Банки рискуют, предоставляя кредиты сельхозтоваропроизводителям, так как многие из них, во-первых, убыточны из-за сезонности урожая, а во-вторых, не располагают ликвидной собственностью, которая могла бы стать предметом залога. [17]

В результате оформления ипотеки владелец земельного участка, получив денежные средства от кредитора, будет стремиться использовать их более эффективно. В противном случае он будет обязан погасить свой долг средствами, полученными от продажи заложенного земельного участка, что приведет к потере его прав на владение землей.

Когда земля становится товаром, появляется мощный стимул для развития экономических отношений в обществе, что, в конечном счете, ведет к насыщению потребительского рынка отечественными товарами, снижению цен на сельскохозяйственную продукцию, к общей стабилизации экономики. Не секрет, что экономическое процветание страны в целом, а также развитие производства, строительства, сельского хозяйства, торговли и сферы услуг, в частности, зависят как от объема, так и эффективности использования инвестиций, вложенных в страну или соответствующую отрасль.

Ипотечное кредитование, в данном случае, является одним из инструментов и привлечения инвестиций (в частности, населения страны) и повышения эффективности инвестирования в экономику значительных по размеру капиталов на долгосрочной основе. [25]

Таким образом, развитие ипотечного кредитования положительно прямо и косвенно влияет на развитие практически всех отраслей хозяйства, способствует экономическому росту государства в целом.

Ипотечные кредиты могут быть классифицированы по различным признакам.

1. По объекту недвижимости:

- земельные участки;
- предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, в предпринимательской деятельности;
- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты;
- незавершенное строительством недвижимое имущество, возводимое на земельном участке в соответствии с требованиями законодательства РФ. [2]

## 2. По целям кредитования:

- приобретение готового жилья в многоквартирном доме либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства; приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли; приобретение земельного участка под застройку;
- на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт индивидуального жилья, домов сезонного проживания, на инженерное обустройство земельного участка (прокладку коммуникационных сетей);
- строительство и приобретение готового жилья с целью инвестиций. Как правило, кредиты на приобретение готового жилья предоставляются единым разовым платежом. Кредитование строительства жилья происходит поэтапно: каждый последующий платеж осуществляется только после завершения очередного этапа строительства;

- на разработку земельного участка;
- на развитие сельского хозяйства;
- на развитие производства;
- кредиты под залог имеющейся недвижимости на различные нужды заемщика.

### 3. По виду кредитора:

Данная классификация может быть произведена: по статусу, по принадлежности и по степени специализации (табл. 1.1).

Таблица 1.1 – Ипотечные кредиторы

По статусу	По принадлежности	По степени специализации
1. Банковские 2. Небанковские	1. Государственные 2. Частные 3. Общественные	1. Универсальные 2. Специализированные

### 4. По виду заемщиков:

— как субъектов кредитования:

- кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям;
- кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья;

— по степени аффилированности заемщиков кредиты могут предоставляться:

- сотрудникам банков;
- сотрудникам фирм — клиентов банка;
- клиентам риелторских фирм;
- лицам, проживающим в данном регионе;
- всем желающим. [21]

В зависимости от статуса заемщика могут в значительной степени меняться условия кредитования.

5. По способу предоставления кредита (жилищное ипотечное кредитование):

- Немецкая модель. Для получения ипотечной ссуды заемщик в течение определенного времени накапливает оговоренную в договоре денежную сумму, которая составляет 40–50% от суммы, указанной в соглашении. После этого он имеет право на получение ипотеки.
- Американская модель. Заемщик вносит первоначальный взнос в размере 20–30% от стоимости приобретаемой недвижимости. На недостающую сумму ему предоставляется кредит. При этом в качестве первоначального взноса может быть принято в зачет имеющееся жилье или жилищные сертификаты.

#### 6. По способу рефинансирования:

Ипотечным кредитованием занимаются различные кредитные институты. Особенности их деятельности заключаются в способе рефинансирования выдаваемых кредитов (табл. 1.2). [11]

Таблица 1.2 – Способы рефинансирования ипотечных кредитов

№ п/п	Способ рефинансирования	Вид кредитного института
1	Выпуск ипотечных облигаций	Ипотечные банки
2	Предварительные накопления заемщиков , государственные субсидии	Стройсберкассы
3	Собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Универсальные банки
4	Продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку	Кредитные учреждения , занимающиеся ипотечным кредитованием и заключившие договор с ипотечным агентством или крупным ипотечным банком

#### 7. По способу амортизации долга:

- постоянный ипотечный кредит;
- кредит с переменными выплатами;
- кредит с единовременным погашением согласно определенным условиям;



- ипотечные кредиты с нарастающими платежами;
- ипотечные кредиты с индексацией непогашенной суммы долга;
- ипотечные кредиты, предусматривающие финансовый интерес кредитора.

8. По виду процентной ставки:

- кредит с фиксированной процентной ставкой;
- кредит с плавающей процентной ставкой.

9. По возможности досрочного погашения:

- с правом досрочного погашения;
- без права досрочного погашения;
- с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.

10. По степени обеспеченности (величине первоначального платежа).

Сумма кредита может составлять от 30 до 100% стоимости заложенного имущества.

Кроме того, ипотечные кредиты могут быть:

- обычными и комбинированными (выдаваемыми несколькими кредиторами);
- субсидируемыми и выдаваемыми на общих условиях.

Ипотечные кредиты могут выдаваться в виде разовых ссуд и в виде кредитных линий. Могут быть обеспечены первыми либо последующими ипотеками (младшие, старшие закладные) [17].

## 1.2 Состояние ломбардной ипотеки на российском рынке и перспективы его развития

В настоящее время не все банки готовы предоставить услуги по ломбардному кредитованию. Граждане современной России с недоверием относятся к такому виду кредитования и не спешат закладывать свою недвижимость «в ломбард».

Несмотря на это, эксперты отмечают рост количества таких сделок на рынке российской недвижимости. Например, в Восточном экспресс банке на сегодняшний день доля такого рода кредитов составляет около 20%. [5] А в банке DeltaCredit отмечают, что «ломбардная ипотека уже активно применяется на рынке новостроек».[16]

Согласно данным информационного портала Банки.ру, в основном в России ломбардное кредитование распространяется либо на нецелевые расходы (отдых, образование), либо на приобретение новой квартиры, ремонт старой, строительство загородной недвижимости. [10]

Целевое использование кредитных средств банк может проверить, обязав клиента предоставить договор с подрядной организацией об оказании услуг, договор купли-продажи недвижимости, договор о долевом участии в строительстве жилья и т. д.

Если, например, клиент закладывает квартиру с целью приобрести другую недвижимость и четко оговаривает это с банком, то банк может попросить предъявить соответствующие документы. Например, для покупки новостройки требуется предъявить договор инвестирования или договор купли-продажи. С другой стороны, если в залоге у банка имеется ликвидная квартира, в которой никто не прописан и с реализацией которой у банка не возникает проблем, то нет смысла в контролирующих документах.

Например, в банке DeltaCredit, по словам финансового директора DeltaCredit Елены Кулик, «при выдаче ломбардного кредита от заемщика не

требуется подтверждения целевого использования кредитных ресурсов». Так и во многих других банках: заложенная недвижимость является гарантом того, что так или иначе кредитные средства будут возвращены. Тем не менее, за кредитором всегда остается право на проверку целевого использования кредита. [16]

К закладываемой недвижимости предъявляется ряд требований. Прежде всего, недвижимость должна находиться в собственности заемщика — это обязательное условие всех банков. Другое условие — количество прописанных в квартире людей.

Некоторые банки (например, ПАО «Сбербанк») берут в качестве залога только квартиру, в которой никто не прописан. Другие банки допускают прописку в закладываемой квартире заемщика, но не допускают прописку детей, не достигших совершеннолетнего возраста.

Как отмечают в компании «Контакт — Элитная недвижимость», можно найти кредитную программу с разрешением прописки несовершеннолетних детей, но без права собственности. Многие эксперты отмечают общую тенденцию смягчения требований к объекту залога в условиях жесткой конкуренции. [12]

Еще одно условие — это место расположения объекта недвижимости. Приемлемость местоположения определяют кредиторы.

Что касается самого закладываемого объекта, то это может быть любая недвижимость: квартира в многоквартирном доме, таунхаусе или коттедж, земельный участок. Необходимые условия – сравнительно высокая рыночная стоимость закладываемого объекта и его ликвидность.

Кроме того, учитывая, что сумма кредита составляет не более 70% от стоимости залога (в банках, которые работают с элитной недвижимостью, существуют и более высокие проценты), при закладывании маленькой квартиры полученной суммы хватит разве что только на ее ремонт.

Поэтому имеет смысл закладывать недвижимость, которая будет интересна банку.

На практике легче всего заложить жилую городскую недвижимость. Немногие банки предоставляют кредиты под залог коммерческой недвижимости (офисы, склады) и загородной недвижимости (дома, коттеджи, земельные участки). В случае с загородной недвижимостью банк может иметь свои представления о стоимости объекта, которые не всегда будут соответствовать реалиям рынка.

По словам Олега Репченко, руководителя аналитического центра IRN.ru, «при оценке загородной недвижимости существует гораздо больше параметров, которые могут сделать недвижимость неликвидной. Это связано с гораздо большим количеством критериев оценки, чем, например, при оценке квартиры». [18]

Основные критерии, по которым оценивается загородная недвижимость, — это место расположения, коммуникации, инфраструктура, наличие всех необходимых документов, а также сами параметры домов, которые в отличие от квартир более индивидуальны, а поэтому менее ликвидны. Если, например, на загородном участке, находящемся в собственности заемщика, идет строительство дома, то предметом залога может стать земельный участок. Но на кредитование под залог земельного участка идет лишь сравнительно небольшое число банков.

«Пока недостаточно проработано законодательство в этой сфере, и банки практически не кредитуют строительство под залог земли», — объясняют аналитики Банку .ру. Хотя введение в оборот находящихся в собственности граждан земельных участков должно подтолкнуть в первую очередь строительство частных домов. [10]

Согласно статье 5 федерального закона N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» земельный участок, права на который зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, может быть предметом ипотеки, в том числе и участок садового товарищества [1]

Довольно настороженно банки относятся и к объектам, находящимся в процессе строительства. Например, далеко не все банки возьмутся выдать кредит под квартиру в новостройке (в незавершенной стадии строительства).

Сложность заключается в том, что объект строительства не может быть рассмотрен в качестве залога, пока он не оформлен юридически как существующий. Как говорят в «Контакт — Элитная недвижимость», «новостройка не может быть объектом залога, так как в этом случае отсутствуют документы на право собственности». [12]

Если в собственности заемщика находится не одна, а, например, две квартиры, то он имеет право предоставить обе в качестве залога, тем самым увеличив сумму кредита. В «Миэль-Брокеридж» говорят, что клиент может заложить «все, что угодно, ведь все риски ложатся на него». Поэтому предоставление в качестве обеспечения кредита не одной, а, например, двух квартир не возбраняется, а только приветствуется. Только при условии, что и та и другая квартира находятся в собственности клиента. [10]

Оценка объектов залога в России проводится независимыми оценщиками, аккредитованными при банке, обладающими сертификатами, дающими право проводить профессиональную оценку любой недвижимости. Банк предоставляет клиенту список аккредитованных компаний, и клиент определяет, с какой из них ему удобнее работать. По словам Олега Репченко, оценка квартиры обойдется заемщику от \$100, а вот загородного дома или многомиллионной квартиры — от \$500. [18]

Помимо определения текущей стоимости недвижимости оценщики предоставляют свой прогноз стоимости объекта как минимум на ближайший год, что особенно важно в ситуации роста цен. В компании поясняют, что «именно исходя из этого банк и закладывает определенный коэффициент, т. е. кредитует не на все 100%, а на меньшую сумму».

Но банк может и недооценить стоимость недвижимости. В этом случае нужно обращаться к риэлторам. Однако все же следует понимать, что ни один

банк не даст за квартиру 100% ее стоимости и даже 90%. В большинстве случаев речь идет о 60—70%.

В «Миэль-Брокеридж» говорят, что «заемщиками в основном являются люди среднего достатка, которые решили заняться бизнесом и им не хватает собственных средств и средств партнеров». [10]

В компании SohoEstate добавляют, что для покупки дополнительной недвижимости к ломбардному кредитованию прибегают в двух случаях: «Первый — когда покупатель не готов жертвовать средствами из бизнеса (стоимость дорогой квартиры всегда составляет весьма внушительную сумму) и ему выгоднее прибегнуть к заемным средствам, оформив квартиру в залог. Учитывая темпы роста цен на дорогое жилье, покупка в кредит существенно улучшает показатели доходности сделки. Второй случай — когда средств на желаемую квартиру оказывается недостаточно». [10]

«На Западе недвижимость заложена-перезаложена. В современной России такой практики пока нет из-за отсутствия юридической базы. Когда она появится, то залоговые рынки могут стать колоссальным рынком, — прогнозирует Наталья Кирпиченко, генеральный директор «Миэль-Брокеридж». — Это даст людям большую степень свободы и облегчит выход из различных жизненных ситуаций. Ведь обстоятельства бывают разные — не обязательно дефолт». [10]

В Восточном экспресс банке отмечают, что количество сделок по ломбардным кредитам постепенно растет. [5] Генеральный директор компании «АТТА Ипотека», Александр Черняк, в свою очередь, уверен, что ломбардное кредитование в России, как и рынок кредитования вообще, будет расти. Прогнозируется уменьшение ставок кредитования, увеличение его сроков, пополнение числа первичных кредиторов, предоставляющих такой продукт. [10]

На сегодняшний день ломбардную ипотеку могут предложить следующие банки:

1. Сбербанк

Средства выдаются как под целевое (приобретение квартиры в новостройке или на вторичном рынке), так и нецелевое использование (под любые нужды). Условия предлагаются следующие:

- Ставка – от 14% годовых в зависимости от сроков ипотеки. Причем такая процентная ставка действует только для зарплатных клиентов Сбербанка. Для прочих категорий заемщиков процентная ставка увеличивается на 1%;
- Период кредитования – до 20 лет;
- Сумма ипотеки – от 500 тысяч до 10 миллионов рублей (коэффициент понижения рыночной стоимости залоговой недвижимости у Сбербанка от 40% до 60%);
- ипотека под залог недвижимости без первоначального взноса. [22]

Принимаются заявки от заемщиков от 21 до 75 лет на момент выплаты долга. Стаж работы от 6 месяцев на последнем месте работы и не менее 1 года в течение последних 5 лет.

Возможно привлечение созаемщиков, в число которых может входит супруг(а), тогда доход рассчитывается с учетом ее заработка при рассмотрении заявки. Не допускается, чтобы прибыль получалась от занятия индивидуальной предпринимательской деятельностью, руководителем или главным бухгалтером компании со штатом менее 30 человек, участником малого предприятия с долей в 5%, при занятии крестьянским (фермерским хозяйством.) [22]

## 2. ВТБ

Ипотека под залог квартиры или иного имеющегося в собственности жилья на условиях:

- Ставка в год – от 13%;
- Срок возврата – до 20 лет;
- Размер средств – от 600 тыс. руб. до 15 млн. руб.;

- Коэффициент банка на понижение рыночной стоимости недвижимости составляет до 50%. [6]

Действуют специальные предложения для зарплатных клиентов. Возможность подбора программы кредитования на основании данных о заработной плате или стоимости приобретаемой недвижимости. В залог принимается только жилое помещение в многоквартирном доме. Валюта кредитования – российские рубли. Возможность досрочного погашения без штрафов и комиссий. [6]

### 3. Райффайзенбанк

Предлагается нецелевой кредит под залог недвижимости по программе:

- Срок возврата средств – от 1 до 5 лет;
- Стоимость кредита не более 60% от цены закладываемого объекта;
- Сумма – от 800 тыс. до 9 млн. руб. для заемщиков из Москвы, от 500 тыс. руб. до 9 млн. руб. для жителей других регионов;
- Под обеспечение принимается только квартира;
- Процентная ставка для зарплатных и премиальных клиентов – от 12,25%, для иных категорий – 17,50%. [20]

### 4. Газпромбанк

Доступны условия:

- Назначение кредита – потребительские цели;
- Срок возврата средств до 15 лет;
- Минимальная процентная ставка – 11,20%;
- Дисконт от рыночной стоимости жилья - до 30%, но не менее 15% от стоимости;
- Максимальный лимит средств – 30 миллионов руб. [7]

### 5. Альфа-Банк



Оформление ипотеки под залог имеющейся недвижимости доступно как в российских рублях, так и американской валюте. Процентная ставка составляет соответственно 12,1% и 9,1% для объектов залога, находящийся в столичном регионе, 12,4% и 9,4% для региональной недвижимости.

Подтверждения целевого использования не требуется для владельцев зарплатного счета в Альфа-Банке и клиентов аккредитованных учреждением компаний. По ипотеке срок возврата средств от 5 до 25 лет.

При приобретении дома или коттеджа ставка составит 12,5% в рублях и 10,5% в американских долларах для объектов в Московской области, 12,9 и 10,9% для недвижимости в других регионах. Срок возврата средств от 15 до 25 лет. [4]

## 2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО ПОРТФЕЛЯ АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК"

### 2.1 Экономическая характеристика АО «Россельхозбанк»

Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк» — один из крупнейших банков в России. Созданный в 2000 году в целях развития национальной кредитно-финансовой системы агропромышленного сектора и сельских территорий Российской Федерации, сегодня это универсальный коммерческий банк, предоставляющий все виды банковских услуг и занимающий лидирующие позиции в финансировании агропромышленного комплекса России. 100% голосующих акций Банка принадлежат Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

АО «Россельхозбанк» является агентом Правительства Российской Федерации по выполнению федеральных целевых программ в аграрном комплексе. Банк располагает широкой и оптимально сформированной корреспондентской сетью, насчитывающей более 100 иностранных банков-партнеров и позволяющей обеспечивать полный спектр услуг клиентам по международным расчетам и связанному кредитованию и совершать прочие межбанковские операции.

Органами управления Банка являются:

- Общее собрание акционеров Банка;
- Наблюдательный совет Банка;
- Правление Банка (коллегиальный исполнительный орган);
- Председатель Правления Банка (единоличный исполнительный орган).

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

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

Акционерами Банка, как уже было сказано выше, являются Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом (принадлежит 100 % обыкновенных именных акций); Министерства финансов Российской Федерации (принадлежит 100 % привилегированных именных акций); и Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» (принадлежит 100 % привилегированных именных акций типа А).

Банк осуществляет свою деятельность на основании Устава и имеющихся лицензий. По состоянию на 07.04.2017 года Банк имеет следующие лицензии и разрешения:

1. Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 3349 (выдана Банком России 12.08.2015);
2. Лицензия на привлечение во вклады и размещение драгоценных металлов № 3349 (выдана Банком России 12.08.2015);
3. Лицензия на осуществление депозитарной деятельности (выдана Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.05.2005 №077-08461-000100);
4. Лицензия на осуществление дилерской деятельности (выдана Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.05.2005 №077-08456-010000);
5. Лицензия на осуществление брокерской деятельности (выдана Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.05.2005 №077-08455-100000);

6. Лицензия биржевого посредника, совершающего товарные фьючерсные и опционные сделки в биржевой торговле (выдана Федеральной службой по финансовым рынкам от 17.11.2009 №1473);
7. Лицензия на осуществление разработки, производства, распространения шифровальных (криптографических) средств, информационных систем и телекоммуникационных систем, защищенных с использованием шифровальных (криптографических) средств, выполнения работ, оказания услуг в области шифрования информации, технического обслуживания шифровальных (криптографических) средств, информационных систем и телекоммуникационных систем, защищенных с использованием шифровальных (криптографических) средств (за исключением случая, если техническое обслуживание шифровальных (криптографических) средств, информационных систем и телекоммуникационных систем, защищенных с использованием шифровальных (криптографических) средств, осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя) (выдана Центром по лицензированию, сертификации и защите государственной тайны ФСБ России от 17.02.2016 рег. № 14953 Н);
8. Сертификат соответствия АО «Россельхозбанк» требованиям международного Стандарта безопасности данных индустрии платежных карт.

По состоянию на 7 апреля 2017 года подразделения Банка представлены: 73 филиалами, 6 представительствами (в Азербайджане, Китае, Армении, Белоруссии, Казахстане, Таджикистане), 1 032 дополнительными офисами и 194 операционными офисами.

В настоящее время Банк успешно развивается и входит в первую десятку крупнейших банков России, его уставный капитал на 22.05.2017 г. составил 339 848 000 000,00 руб. Согласно рейтингу надежности, составленному Центральным банком Российской Федерации, Россельхозбанк

прочно занимает 4 место. По количеству обслуживающихся клиентов Россельхозбанк занимает 3 место среди российских банков (около 12 млн. чел.), уступая только Сбербанку и ВТБ, а по величине активов - 5 место в стране.

Банк является универсальным. Услуги, предоставляемые банком, поделены на следующие направления:

1. Кредитным организациям Банк предлагает расчетное и кассовое обслуживание в валюте Российской Федерации и в иностранной валюте; услуги по проведению операций покупки / продажи наличной иностранной валюты; операции на межбанковском рынке (операции по привлечению и размещению денежных средств на различные сроки; покупка и продажа долларов США и евро на межбанковском рынке; операции SWAP; проведение операций по лимиту под залог ликвидных активов); ведение корреспондентских счетов в российских рублях и иностранных валютах;
2. Среднему и крупному бизнесу Банк предлагает кредитование (в том числе вексельное кредитование, овердрафт, специализированные кредитные продукты для предприятий сельского хозяйства), кредитование на текущие и инвестиционные цели, финансирование внешнеторговых операций, предоставление банковских гарантий, размещение денежных средств в депозиты, международные расчеты (в том числе банковские переводы, документарные аккредитивы, документарное инкассо, гарантийные операции), операции с монетами из драгоценных металлов, дистанционное банковское обслуживание и прочие услуги;
3. Малому и микробизнесу Банк предлагает кредитование на пополнение оборотных средств и на проведение сезонных работ, рефинансирование, кредитование по госконтрактам, размещение средств в депозиты; расчетно-кассовое обслуживание, дистанционное банковское

обслуживание, корпоративные банковские карты, торговый эквайринг и прочие услуги;

4. Частным клиентам банк предлагает:

- Потребительские кредиты (минимальная ставка 11,5 % годовых);
- Кредит в виде ипотеки (минимальная ставка от 7,0 % годовых);
- Кредит на развитие личного подсобного хозяйства (минимальная ставка от 13,0 % годовых);
- Кредит для садоводов (минимальная ставка от 18,5 % годовых);
- Автокредиты (минимальная ставка от 15,5 % годовых);
- Банковские вклады. Банк предлагает 9 видов вкладов, с максимальной процентной ставкой 8,75 % годовых);
- Банковские карты. Банк предлагает 10 видов дебетовых карт и 9 видов кредитных карт, также осуществляет зарплатные проекты. Банк предлагает карты 4 платежных систем: Visa, MasterCard, UnionPay и Мир. Также Банк имеет собственную программу лояльности «Урожай»;
- Драгоценные металлы и монеты из драгоценных металлов. Банк предлагает обезличенные металлические счета, осуществляет операции со слитками драгоценных металлов и операции с монетами из драгоценных металлов;
- Расчетно-кассовое обслуживание. Прием платежей и переводов; операции с наличной иностранной валютой; открытие различных счетов (текущих; специальных счетов физическим лицам – банкротам; номинальных);
- Прочие услуги. Банк предоставляет индивидуальные сейфовые ячейки; операции на финансовых рынках; паевые инвестиционные фонды; обязательное пенсионное страхование.

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

Международные и отечественные рейтинговые агентства дают позитивные прогнозы кредитоспособности банка (табл. 2.1).

Таблица 2.1 – Рейтинг кредитоспособности банка «Россельхозбанк» от аккредитованных рейтинговых агентств (по состоянию на 15 января 2018 г.)

Агентство	Долгосрочный	Краткосрочный	Национальный	Прогноз
Moody`s	Ba2 (Сравнительно небольшая уязвимость)			Позитивный (рейтинг может быть повышен)
Fitch	BB+(Спекулятивный рейтинг)	B (Спекулятивный уровень краткосрочной кредитоспособности)		позитивный
АКРА			AA(RU) (Высокий уровень кредитоспособности)	стабильный

При оценке общей величины пассивов (см. табл. 2.2) можно отметить их рост, если на 31.12.2015 г. в абсолютном значении они составляют 2 651 582

259 тыс. руб., то уже на 31.12.2017 г. их величина достигла 3 222 544 848 тыс. руб., что на 570962589 тыс. руб. больше (темп роста при этом составил 121,5%).

Таблица 2.2 – Структура и динамика ресурсов АО "Россельхозбанк"

Наименование статьи	На 31.12.2015		На 31.12.2016		На 31.12.2017	
	в тыс. руб.	в %	в тыс. руб.	в %	в тыс. руб.	в %
Пассивы, в т.ч.:	2 651 582 259	100	2 813 841 227	100	3 222 544 848	100
Собственные средства	240 919 893	9,1	246 126 849	8,8	295 827 017	9,2
Привлеченные средства	2 410 662 366	90,9	2 567 714 378	91,2	2 926 717 831	90,8

При этом рост пассивов был вызван, прежде всего, ростом привлеченных средств. Их величина на 31.12.2015 г. была равна 2 410 662 366 тыс. руб., а на 31.12.2017 г. она возросла на 515 509 465 тыс.руб. и достигла 2 926 171 831 тыс. руб. (при этом темп роста составил 121,4%).

Вторым по значению показателем, также оказавшим влияние на рост пассивов в целом, является показатель собственных средств, величина которого на 31.12.2015 г. составила 240 919 893 тыс. руб., а на 31.12.2017 г. увеличилась на 54907124 тыс. руб. и достигла 295 827 017 тыс. руб.

При анализе структуры пассивов банка, следует отметить, что основная доля пассивов приходится на привлеченные средства банка, при этом их удельный вес на 31.12.2015 г. был равен 90,9%, а на 31.12.2017 г. он уменьшился на 0,1п.п. и составил 90,8%. Соответственно, на долю собственных средств АО "Россельхозбанк" приходится на 31.12.2015 г. – 9,1%, а на 31.12.2017 г. – 9,2% (их доля увеличилась на 0,1п.п.).

Таким образом, структура пассивов банка традиционна, она соответствует установленной банковской практикой значениям.

Анализ структуры собственных средств (см. табл. 2.3) выявил небольшие изменения. Так, первую позицию в структуре собственных средств АО "Россельхозбанк" занимает уставный капитал, величина которого в общем объеме собственных средств на 31.12.2015 г. составляла 326 848 000 тыс. руб., на 31.12.2017 г. она увеличилась на 58000000 тыс. руб. и составила



384 848 000 тыс. руб.

Таблица 2.3 – Структура и динамика собственных ресурсов АО "Россельхозбанк"

Наименование статьи	На 31.12.2015		На 31.12.2016		На 31.12.2017	
	в тыс. руб.	в %	в тыс. руб.	в %	в тыс. руб.	в %
Собственные средства, в т.ч.:	240 919 893	100	246 126 849	100	295 827 017	100
Уставный капитал	326 848 000	135,5	334 848 000	136,1	384 848 000	130,2
Резервный фонд	7 868 630	3,3	7 868 630	3,2	8 117 580	2,7
Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи	144 671	0,1	4 235 775	1,7	1 582 596	0,5
Переоценка основных средств	1 823 684	0,8	1 725 446	0,7	1 672 661	0,6
Нераспределенная прибыль прошлых лет	-26 557 922		-103 460 242		-103 418 014	
Неиспользованная прибыль за отчетный год	-69 207 170		909 240	0,4	3 024 194	1

На изменение доли уставного капитала в общем объеме собственных средств повлияли четыре других фактора: переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи, переоценка основных средств, нераспределенная прибыль прошлых лет, а также неиспользованная прибыль отчетного года.

Вторую позицию занимает резервный фонд АО "Россельхозбанк", удельный вес которой на 31.12.2015 г. был 3,3% (или 7 868 630 тыс. руб.), на 31.12.2017 г. произошло её уменьшение на 0,6 п.п., и она составила 2,7% (или 8 117 580 тыс. руб.).

Третье место занимает переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи, доля которой на 31.12.2015 г. – 0,1%, на 31.12.2017 г. она увеличилась на 0,4 п.п. и составляет 0,5%. При этом в абсолютном выражении величина фонда выросла на 1437 925 тыс. руб.

Четвертую позицию занимает переоценка основных средств, доля которой на 31.12.2015 г. – 0,8%, на 31.12.2017 г. она уменьшилась на 0,2 п.п. и

составляет 0,6%.

При анализе структуры привлеченных средств (см. табл. 2.4), выявились значительные изменения.

Таблица 2.4 - Структура и динамика привлеченных ресурсов АО "Россельхозбанк"

Наименование статьи	На 31.12.2015		На 31.12.2016		На 31.12.2017	
	в тыс. руб.	в %	в тыс. руб.	в %	в тыс. руб.	в %
Привлеченные средства, в т.ч.:	2 410 223	100	2 556 398	100	2 925 868	100
Кредиты Центрального банка РФ	280		281		072	
Кредиты Центрального банка РФ	41 605 697	1,7	28 855 704	1,1	21 430 974	0,7
Средства кредитных организаций	157 116 939	6,5	148 061 302	5,7	71 792 303	2,5
Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	1 796 009 229	74,5	1 978 996 431	77,1	2 423 252 137	82,8
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости	184 201	0,0	1 181 749	0,1	3 266 835	0,1
Выпущенные долговые обязательства	234 917 799	9,8	226 177 499	8,8	224 369 902	7,7
Прочие обязательства	45 806 012	1,9	48 227 808	1,9	36 179 040	1,2
Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера	134 583 403	5,6	134 897 788	5,3	145 576 881	5

Больше половины в структуре привлеченных средств АО "Россельхозбанк" занимают средства клиентов, не являющихся кредитными организациями, доля которых в общем объеме привлеченных средств на 31.12.2015 г. составила 74,5% (или 1 796 009 229 тыс. руб.), на 31.12.2017 г. она увеличилась на 8,3п.п. и достигла отметки 82,8% (или 2 423 252 137тыс. руб.). Темп роста составил 134,9%. Средства на расчетных счетах клиентов являются для банка наиболее привлекательными, т.к. они наименее затратные (по большей части они беспроцентные). В данном случае, их увеличение заслуживает положительной оценки и говорит об активной работе банка с клиентской базой. Клиенты доверяют банк свои денежные средства, что говорит о высокой надежности кредитной организации.

Основным резервом роста привлеченных ресурсов стали выпущенные долговые обязательства. Их удельный вес на 31.12.2015 г. составил 9,8% (или 234 917 799 тыс. руб.), на 31.12.2017 г. Произошло его уменьшение на 2,1 п.п., и он составил 7,7% (или 224 369 902 тыс. руб.).

Незначительную долю имеют прочие обязательства. Их доля за рассматриваемый период уменьшилась на 0,7 п.п. и составила 1,2%. В абсолютном выражении прочие обязательства в структуре привлеченных средств уменьшились на 9626972 тыс. руб. За отчетный период банком было открыто несколько операционных офисов. Скорее всего, рост прочих обязательств связан с этим.

Также незначительную долю в структуре пассивов имеют резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера. Их доля за отчетный период уменьшилась на 0,6 п.п. и составила 5%. Однако их величина выросла на 10993478 тыс. руб. и достигла 145 576 881 тыс. руб. Темп роста составил 108,4%.

Анализ структуры и динамики активов АО "Россельхозбанк" по степени ликвидности (см. табл. 2.5), показал, что на 31.12.2015 г. доля высоколиквидных активов составила 10,9% (или 289 968 690 тыс. руб.), на 31.12.2017 г. их доля выросла на 12,8 п. п., и они составили 23,7% (или 762 929 961 тыс. руб.).

На 31.12.2017 г. основную долю в высоколиквидных активах занимают высоколиквидные ценные бумаги, размещенные на срок до 30 дней - 35,4%.

Для оценки финансового состояния АО «Российский Сельскохозяйственный банк» рассчитаем следующие коэффициенты:

1. нормативы достаточности капитала и ликвидности;
2. коэффициенты качества активов и пассивов;
3. коэффициенты прибыльности и эффективности.

Таблица 2.5 – Структура и динамика активов АО "Россельхозбанк"

Наименование статьи	На 31.12.2015		На 31.12.2016		На 31.12.2017	
	в тыс. руб.	в %	в тыс. руб.	в %	в тыс. руб.	в %
Активы банка, в т.ч.:	2 651 582 259	100	2 813 841 227	100	3 222 544 848	100
Высоколиквидные активы (всего), в т.ч.:						
средств в кассе	39 116 645	14,5	30 353 094	6,5	147 463 910	19,1
средств на счетах в Банке России	38 424 432	14,3	43 265 987	9,2	62 115 333	8,1
корсчетов НОСТРО в банках (чистых)	4 718 254	1,8	6 087 209	1,3	2 863 280	0,4
межбанковских кредитов, размещенных на срок до 30 дней	75 925 516	27,2	235 536 378	50,2	366 556 883	48,1
высоколиквидных ценных бумаг	95 175 812	35,4	144 520 019	30,5	171 653 176	22,4
высоколиквидных ценных бумаг банков и государств	18 362 389	6,8	10 690 317	2,3	14 443 975	1,9

Проведем анализ достаточности капитала (см. табл. 2.6).

Анализ показал, что норматив достаточности собственных средств находится на очень высоком уровне.

Таблица 2.6 – Показатели норматива достаточности капитала АО «Россельхозбанк», %

Показатель	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Норматив достаточности собственных средств (Н1)	16,63	16,35	15,55

Собственные средства АО «Россельхозбанк» выросли на 54 907 124 тыс. руб. и достигли 295 827 017 тыс. руб., при этом темп роста составил 122,7%, что обеспечило норматив достаточности капитала 15,55%. Важное положительное влияние на показатели капитализации банка оказал рост нераспределенной прибыли (абсолютный прирост составил 72 231 364 тыс. руб.).

Норматив достаточности собственных средств выполняется с запасом. Так, на 31.12.2015 г. норматив достаточности собственных средств составил 16,63%, а на 31.12.2017 г. он вырос до 15,55%. Очень большой запас

прочности свидетельствует о наличии у АО «Россельхозбанк» возможностей наращивать при существующем размере капитала объемы активных операций с различными уровнями риска.

Расчет нормативов ликвидности АО «Россельхозбанк» (см. табл. 2.7.) показал, что банк на протяжении анализируемого периода был абсолютно ликвиден, хотя значение норматив и несколько ухудшилось.

Таблица 2.7 – Показатели нормативов ликвидности АО «Россельхозбанк», %

Показатель	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Норматив мгновенной ликвидности (Н2)	148,29	92,33	126,27
Норматив текущей ликвидности (Н3)	285,53	198,32	181,62
Норматив долгосрочной ликвидности (Н4)	67,66	51,41	53,82

Если на 31.12.2015 г. норматив мгновенной ликвидности был на уровне 148,29% и опережал рекомендуемое значение 15% на 133,29п.п., то на 31.12.2016 г. он составил 92,33%. На текущий момент РСХБ способен на 126,27% выполнить свои обязательства перед вкладчиками. Согласно отчетности банка, снижение норматива обусловлено увеличением высоколиквидных активов на 114,6%, а также увеличением обязательств до востребования на 114,7%.

Норматив текущей ликвидности тоже ухудшил свои позиции, на 31.12.2015 г. он составил 285,53%, а на 31.12.2017 г. снизился более чем на 100 п.п. - до 181,62%. Данное снижение вызвано увеличением ликвидных активов на 99,3%, а также увеличением обязательств до востребования на 125,5%. Таким образом, у анализируемого банка ликвидных активов более чем достаточно, чтобы единовременно погасить обязательства до востребования и на срок до 30 дней, поскольку вкладчики таких средств могут потребовать их возврат в любой момент.

Норматив долгосрочной ликвидности, наоборот, улучшил свои позиции, его рекомендуемое значение не более 120%, так на 31.12.2015 г. он оставил 67,66%, а на 31.12.2017 г. – 53,82%. Основным резервом роста данного норматива было увеличение собственных средств банка.

Анализ качества пассивов АО «Россельхозбанк» начнем с анализа качества использования собственных средств (см. табл. 2.8). Значение коэффициента иммобилизации собственных средств на 31.12.2015 г. составляет 48,6%, на 31.12.2007 г. он уменьшился до 8,7% (при рекомендуемом значении – не более 100%). Его снижение в динамике может говорить о росте доходов банка, что, в свою очередь, может привести к повышению общей финансовой устойчивости банка и его способности погашать свои обязательства перед существующими кредиторами. По данной позиции банк можно отнести к разряду финансово устойчивых.

Таблица 2.8 - Показатели качества использования собственных средств АО «Россельхозбанк»

Показатель	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Коэффициент иммобилизации, %	48,6	51,8	8,7
Иммобилизованные средства (тыс. руб.)	116 973 174	127 525 169	25 595 386
Собственные средства (тыс. руб.)	240 919 893	246 126 849	295 827 017
Коэффициент покрытия внеоборотных активов банка, %	1461	1369	1301
Собственные средства (тыс. руб.)	240 919 893	246 126 849	295 827 017
Внеоборотные активы (тыс. руб.)	16 489 828	17 977 718	22 732 106

Значение коэффициента покрытия внеоборотных активов банка очень высокое, что говорит о высоком уровне возможных вложений собственных средств банка во внеоборотные активы, а также позволяет заключить, что внеоборотные активы банка преимущественно могли быть сформированы за счет собственных средств.

Для характеристики структуры привлеченных средств банка нами были рассчитаны два показателя: доля срочных депозитов в общей сумме пассивов и коэффициент структуры обязательств (см. табл. 2.9).

Таблица 2.9 - Показатели качества структуры привлеченных средств АО «Россельхозбанк»

Показатель	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Доля срочных депозитов в общей сумме пассивов, %	61,0	55,8	49,3
Срочные депозиты (тыс. руб.)	1 617 504 375	1 569 417 457	1 588 273 116
Пассивы (тыс. руб.)	2 651 582 259	2 813 841 227	3 222 544 848
Коэффициент структуры обязательств, %	0,23	0,21	0,97
Депозиты до востребования (тыс. руб.)	3 768 356	3 262 494	15 422 420

Доля срочных депозитов близка к оптимальному значению 50%, на 31.12.2015 г. составила 61,0%, на 31.12.2017 г. она снизилась на 11,7 п. п. и достигла 49,3%. Срочные депозиты как наиболее стабильная составляющая привлеченных средств банка обеспечивается на приемлемом уровне и позволяет повышать ликвидность анализируемого нами банка и проводить операции по размещению ресурсов на более длительные сроки. В целом, наблюдается рост пассивов и депозитов, однако темпы роста депозитов ниже темпов роста пассивов, отсюда и изменение их доли.

Коэффициент структуры обязательств, характеризует нестабильность финансовых ресурсов «Россельхозбанка», повышение данного показателя с 0,23% на 31.12.2015 г. до 0,97% на 31.12.2017 г. оценивается нами отрицательно, так как у анализируемого банка увеличивается относительная потребность в ликвидных активах, обусловленная структурой обязательств.

По итогам деятельности АО «Россельхозбанк» за 2017 год получена балансовая прибыль в размере 3 024 194 тыс. руб., что на 236% больше прибыли полученной банком за 2016 год.

Общий анализ прибыльности и эффективности АО «Россельхозбанк» (см. табл. 2.10) показал, что на 1 руб. кредитных вложений приходится 9 копеек собственных средств.

Рентабельность собственных средств на 31.12.2017 г. составила 1,0%, а на 31.12.2015 г. – -28,7%, таким образом, на 1 руб. собственных средств РСХБ приходится 1 копеек прибыли. Надо заметить, что рентабельность собственных средств не соответствует оптимальному значению 8%.

Таблица 2.10 - Общие показатели прибыльности и эффективности АО «Россельхозбанк», %

Показатель	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Показатель эффективности использования банком собственных средств	8,65	9,00	7,96
Показатель рентабельности собственных средств	-28,7	0,4	1,0
Показатель эффективности использования банком привлеченных средств для финансирования кредитный вложений	86,41	86,31	80,52
Показатель рентабельности привлеченных средств	-2,87	0,04	0,10
Рентабельность активов	-2,61	0,03	0,09

Показатель эффективности использования банком привлеченных средств для финансирования кредитных вложений на 31.12.2015 г. составлял 86,41%, а на 31.12.2017 г. – 80,52%, что свидетельствует, что Россельхозбанк достаточно эффективно использует привлеченные средства. Однако величина показателя, близкая к оптимальному значению 100%, показывает, что банк может использовать весь объем привлеченных ресурсов исключительно как ресурс кредитования.

Показатель рентабельности привлеченных средств банка показывает, что на 1 рубль привлеченных средств приходится 0,1 % прибыли.

Рентабельность активов на 31.12.2015 г. составила - 2,61% и не соответствовала оптимальному значению 1,50%, на 31.12.2017 г. рентабельность активов увеличилась до 0,09%.

Теперь рассмотрим частные показатели прибыльности и эффективности «Россельхозбанка». В разрезе рассмотрения эффективности использования собственных средств необходимо рассмотреть ряд показателей, характеризующих эффективность использования уставного капитала (см. табл. 2.11).



Таблица 2.11 - Показатели, отражающие формирование и использование уставного капитала АО «Россельхозбанк», %

Показатель	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Коэффициент соотношения уставного капитала и всех пассивов	12,33	11,90	11,94
Коэффициент соотношения собственных средств и уставного капитала	73,71	73,5	76,87
Коэффициент уставного капитала и привлеченных средств	13,56	13,05	13,15
Коэффициент соотношения уставного капитала и кредитных вложений	15,69	15,12	16,33
Коэффициент рентабельности уставного капитала	-21,17	0,27	0,79

Коэффициент соотношения уставного капитала и всех пассивов банка показывает, что на 31.12.2015 г. на 12,33% уставного капитала приходится 1 руб. пассивов банка, на 31.12.2017 г. данный показатель снизился до 11,94%, что говорит об уменьшении возможностей для проведения активных операций банка.

Коэффициент соотношения собственных средств и уставного капитала показывает, что общий уровень капитализации прибыли на 31.12.2015 г. составил 73,71%, а на 31.12.2017 г. – 76,87%. Это положительная тенденция, говорящая о том, что больше средств заработанных банком направляется на ведение основной деятельности банка.

Коэффициент соотношения уставного капитала и привлеченных средств, характеризует размер уставного капитала, приходящегося на 1 руб. всех привлеченных средств и показывает степень покрытия привлеченных средств за счет уставного капитала. Так, на 31.12.2015 г. данный показатель составил 13,56%, а на 31.12.2017 г. он незначительно снизился до 13,15%, что является отрицательным фактором.

Коэффициент соотношения уставного капитала и кредитных вложений банка показывает, что на 31.12.2015 г. уставный капитал может быть задействован в кредитные вложения на 15,69%, на 31.12.2017 г. на 16,33%, что

говорит о расширении возможностей РСХБ по осуществлению кредитных вложений.

Коэффициент рентабельности уставного капитала, отражает эффективность использования собственных средств банка и норму прибыли на сложившийся уставный капитал, при этом на 31.12.2015 г. данный показатель был равен -21,17%, а на 31.12.2017 г. – 0,79%, что свидетельствует о повышении эффективности использования Россельхозбанком собственных средств.

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

На 1 руб. кредитных вложений банка приходится 9 копеек собственных средств. Рентабельность собственных средств на 31.12.2017 г. составила 1,0%, а на 31.12.2015 г. – -28,7%, таким образом на 1 руб. собственных средств АО «Россельхозбанк» приходится 1 копеек прибыли.

Капитализация прибыли увеличивается и достигает 76,87%.

В целом, на 1 руб. пассивов приходится 12,33% уставного капитала. Показатель эффективности использования банком привлеченных средств для финансирования кредитных вложений на 31.12.2015 г. составлял 86,41%, а на 31.12.2017 г. – 80,52%, что свидетельствует о том, что АО «Россельхозбанк» эффективно использует привлеченные средства.

Рентабельность активов на 31.12.2015 г. составила -2,61% и не соответствовала оптимальному значению 1,50%, на 31.12.2017 г. рентабельность активов увеличилась до 0,09%, таким образом, мы можем судить о повышении эффективности использования банком имеющихся активов.

## 2.2 Анализ ипотечного портфеля АО «Россельхозбанк»

Кредитный портфель в АО «Россельхозбанк» в исследуемом периоде показал высокие темпы роста (см. таблицу 2.12). В 2015 году наблюдается

увеличение кредитного портфеля на 18,6% по сравнению с 2014 годом, а в 2016 году по сравнению с 2015 годом – на 1,2%. Наблюдаемые изменения носят позитивный характер, так как рост кредитного портфеля характеризует эффективную политику банка в сфере повышения предложения кредитных ресурсов, нацеленную на привлечение заемщиков.

Таблица 2.12 – Структура кредитного портфеля АО «Россельхозбанк» (млн. руб.)

Статья баланса	2014	2015	2016
Кредиты физическим лицам	276 686	292 509	325 152
Кредиты юридическим лицам	1 207 431	1 467 260	1 456 176
Итого кредитов физическим и юридическим лицам	1 484 117	1 759 769	1 781 328

Рост кредитного портфеля в условиях экономической стагнации говорит об агрессивной политике банка в части привлечения на кредитование субъектов. В то время как конкуренты занимали осторожную выжидательную позицию, РСХБ наращивал свои активы. Конечно, темпы роста не соответствуют периоду оживления экономики, но, тем не менее, заслуживают определенного уважения. Более быстрыми темпами рос кредитный портфель физических лиц. При этом отметим, что этот процесс осуществлялся при реальном падении доходов населения, банк нашел в это непростое время свою нишу и предложил рынку целую линейку новых розничных кредитных продуктов.

Кредитный портфель физических лиц имеет три основных раздела по видам кредитов: ипотечный, потребительский и автокредит (см. таблицу 2.13).

Таблица 2.13 – Структура кредитного портфеля физических лиц АО «Россельхозбанк»

Вид кредита	2014		2015		2016	
	млн. руб.	в %	млн. руб.	в %	млн. руб.	в %
Ипотечный	80 324	29,0	104 219	35,6	143 479	44,0
Автокредит	2 476	0,9	1 804	0,6	989	0,4
Потребительский	193 886	70,1	186 486	63,8	180 684	55,6
Итого	276 686	100,0	292 509	100,0	325 152	100,0

Согласно таблице 2.13, наибольший удельный вес в структуре кредитного портфеля физических лиц имеет потребительский кредит. В исследуемом периоде за 2014-2016 гг. можно наблюдать снижение выданных потребительских кредитов, что связано с падением спроса потребителей на дорогостоящие продукты, выделяя лишь наиболее необходимые в связи с ежегодным ростом цен на товары. Это вызвало снижение потребительского кредитования по сравнению с 2014 годом на 14,5% и в 2016 г. он составил 55,6%. Тем не менее, доля кредитов на неотложные нужды составляет более половины кредитного портфеля. В последнее время наметилась положительная тенденция – увеличилась сумма выдаваемых ссуд. В первую очередь это связано со стабилизацией экономического состояния, снижением процентных ставок, реальной работой механизма по импортозамещению и ростом реальных доходов населения.

Ипотечный кредит занимает в кредитном портфеле физических лиц второе место по удельному весу. Динамика ипотечного портфеля наглядно представлена на рисунке 2.1.

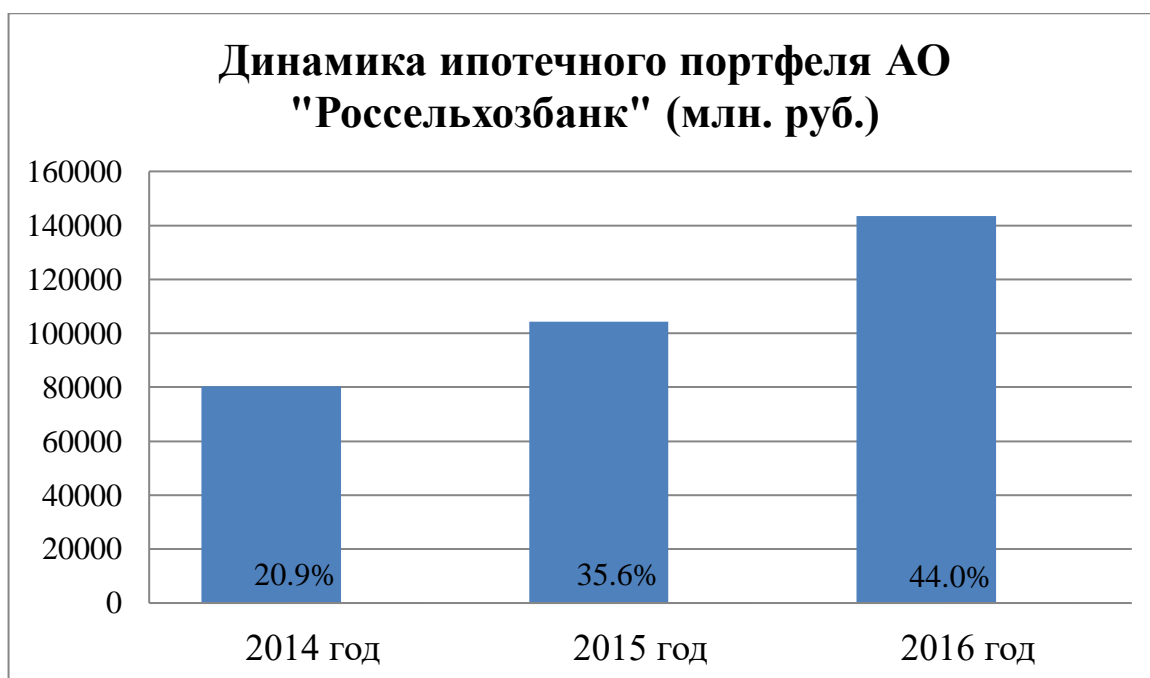


Рисунок 2.1 - Динамика ипотечного портфеля АО "Россельхозбанк"

В рассматриваемом периоде наблюдается постоянное увеличение выданных ипотечных кредитов, что обусловлено повышением спроса на недвижимое имущество. Удельный вес за рассматриваемый период также увеличился с 29,0% до 44,0%. Рост ипотечного портфеля наглядно показывает, что строительство становится драйвером экономики. На фоне снижения ключевой ставки Банком России и последовательного снижения процентных ставок по ипотечным кредитам, ипотека становится более доступным продуктом для многих российских граждан. Правительство для оживления жилищного строительства и обеспечения жильем населения разработало несколько программ улучшения жилищных условий для различных слоев населения с применением низкой процентной ставки по кредитам, использования материнского капитала.

Следует отметить, что темпы роста ипотечного кредитования значительно опережают рост всего портфеля розничных кредитов, поэтому доля ипотечных кредитов постоянно увеличивается.

Механизм банковского ипотечного кредитования можно определить как последовательность этапов предоставления кредитов под залог недвижимости

коммерческими банками на основе главных принципов и новых условий (финансовых, организационно-экономических, нормативно-правовых), которые объединяют такие элементы в единое целое для создания устойчивой системы и учитывают специфику современного этапа развития банковской системы. На рисунке 2.2 на примере АО «Россельхозбанк» отражена сущность механизма ипотечного кредитования.

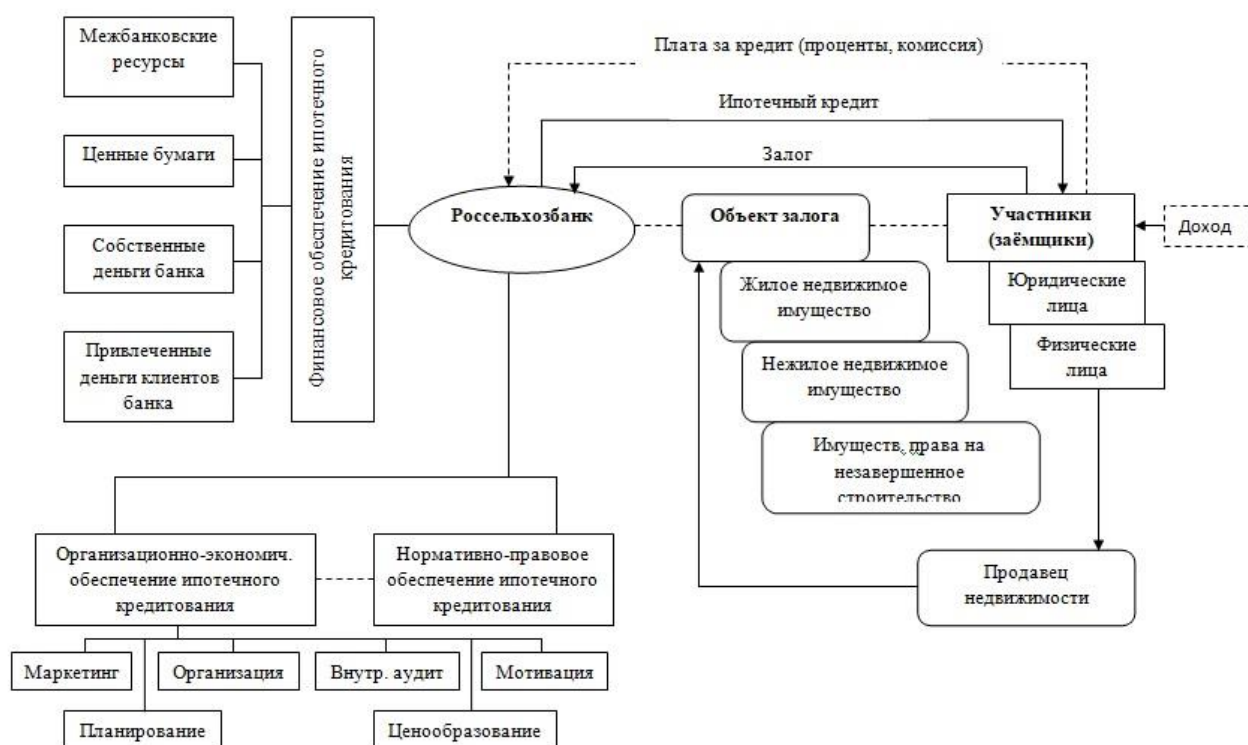


Рисунок 2.2 - Механизм ипотечного кредитования АО «Россельхозбанк»

Важными факторами формирования и развития механизма ипотечного банковского кредитования для АО «Россельхозбанк» является международный опыт и его адаптация к отечественной законодательной базе с учетом условий, присущих современной экономике России, в частности недостатка долгосрочных ресурсов и повышенных рисков.

Основными программами ипотечного кредитования в банке являются:

- ипотечное жилищное кредитование;

С помощью ипотечного кредита Россельхозбанка можно купить на первичном и вторичном рынках квартиру (в том числе таунхаус с земельным

участком), апартаменты в городе, а также земельный участок или жилой дом с земельным участком.

- ипотека с государственной поддержкой семьи с детьми;

Ипотечный кредит на приобретение строящегося или готового жилья у застройщика, а также на рефинансирование ранее предоставленного ипотечного кредита для семей, в которых с 01.01.2018 по 31.12.2022 родился второй и/или третий ребенок

- военная ипотека;

Программа ипотечного жилищного кредитования физических лиц - участников НИС (Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих) на льготных условиях.

- молодая семья и материнский капитал;

Социальный кредит для молодых семей с минимальным первоначальным взносом.

- специальные предложения от застройщиков;

Приобретение строящегося и готового жилья у застройщика. В городе Барнауле такую ипотечную программу Банк осуществляет совместно с ООО «ПСК «Строительная перспектива»».

- ипотека по двум документам.

В Россельхозбанке оформляют ипотеку всего по двум документам на покупку квартиры, загородного дома с земельным участком (в т.ч. таунхауса), а также объекта недвижимости на первичном рынке, строительство которого финансируется Россельхозбанком.

Программы жилищного ипотечного кредитования АО «Россельхозбанк» представлены в таблице 2.14.

По рассматриваемым ипотечным программам предлагается процентная ставка от 5,00% до 9,55%, сумма кредита от 100 тыс. руб., срок кредитования до 30 лет, первоначальный взнос от 10 до 40%. Необходимо отметить, что ипотечные кредиты выдаются только в российских рублях.

Таблица 2.14 – Сравнительная характеристика ипотечных продуктов

Наименование	Первоначальный взнос	Процентная ставка	Минимальная сумма кредита	Срок кредитования
Ипотечное жилищное кредитование	от 15%	от 8,85%	от 100 тыс. руб.	до 30 лет
Ипотека с гос поддержкой семьи с детьми	от 20%	от 6,00 %	от 100 тыс. руб.	до 30 лет
Военная ипотека	от 10%	9,00%	от 100 тыс. руб.	до 25 лет
Молодая семья и материнский капитал	от 10%	от 8,85%	от 100 тыс. руб.	до 30 лет
Специальные предложения от застройщиков	от 30%	от 5,00%	от 100 тыс. руб.	до 30 лет
Ипотека по двум документам	от 40%	от 9,55%	от 100 тыс. руб.	до 25 лет

Изменение средней доходности от ипотечного кредитования на протяжении рассматриваемого периода было нестабильно, минимальные значения наблюдаются в I кварталах, а максимальные значения – в III кварталах за соответствующие периоды, которые показаны на рисунке 2.3. Такое влияние на среднюю доходность оказывает изменение процентной политики банка, связанной со снижением ключевой ставки Банком России, принятием Постановлений и программ по жилищному строительству Правительством России, изменением делового климата в стране, вывод на рынок новых ипотечных продуктов.

Сезонность тоже оказывает влияние на рост доходов от ипотечного кредитования. Как показывает график на рисунке 2.3, падение доходности, как правило, происходит во 2 квартале года. На наш взгляд, это связано с активной сезонной работой в полях сельхозтоваропроизводителей, и снижением денежных средств, находящихся в распоряжении у сельского населения. После сбора и продажи части урожая наблюдается рост доходов и



происходит оживление на рынке ипотечного кредитования, что соответствует 3 кварталу года.

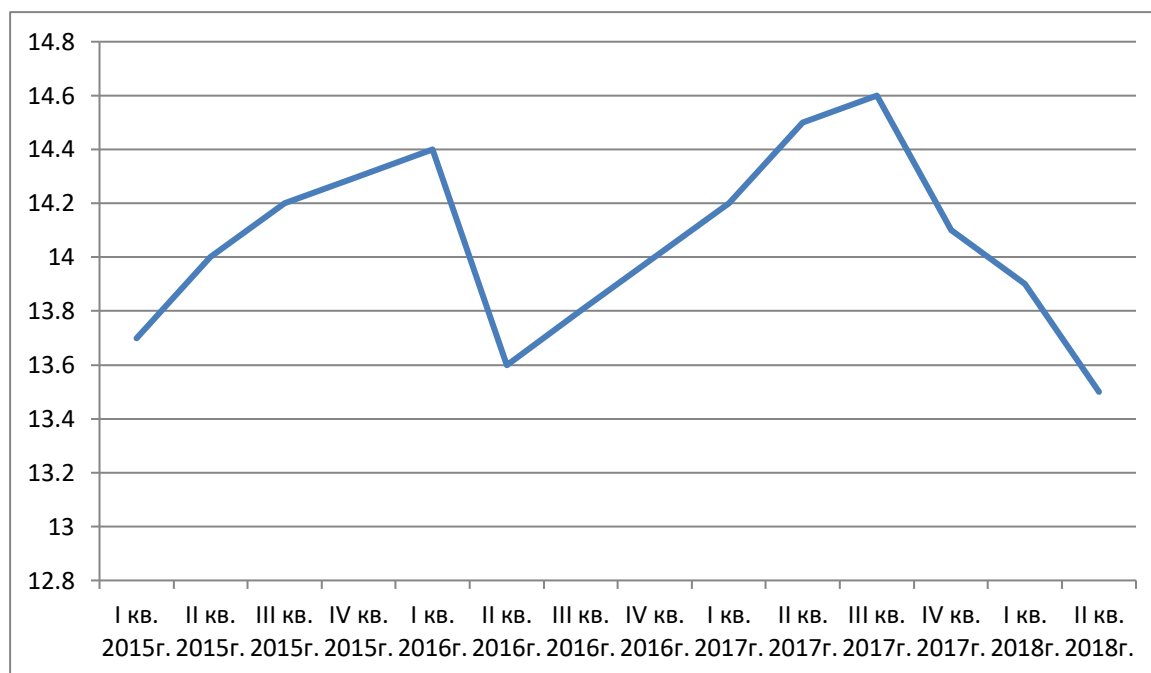


Рисунок 2.3 - Средняя доходность АО «Россельхозбанк» от ипотечного кредитования

В целом, с 2015 по 2017 гг. данный показатель вырос с 14,05 до 14,35. Однако за первый квартал средняя доходность снизилась до 13,52%. В целом, это очень неплохая доходность. Банк показывает доходность по ипотечным операциям несколько выше рынка, что говорит о привлекательности ипотечных продуктов и продаже сопутствующих банковских продуктов, которые существенно могут поднимать эффективную процентную ставку по ссудам.

АО «Россельхозбанк» участвует в реализации федеральных и региональных программам доступного жилья. Специалисты банка предлагают многообразные программы ипотечного кредитования покупки квартир на первичном и вторичном рынках. Некоторые категории граждан могут воспользоваться особыми условиями кредитования, включающими государственную поддержку, льготы и субсидии.

Таким образом, политика жилищного ипотечного кредитования АО «Россельхозбанк» представлена очень широкой линейкой продуктов. Она охватывает все группы населения: молодежь, средний класс, военные и другие.

Для АО «Россельхозбанк» ипотечное кредитование физических лиц – очень доходный бизнес, и он не собирается уступать его другим кредитным институтам.

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

- В исследуемом периоде наблюдается рост кредитного портфеля, что говорит об эффективной политике банка в сфере кредитования физических лиц. Однако темпы роста кредитного портфеля в 2016 году (1,2%) значительно снизились в сравнении с 2015 годом (18,6%) – это означает, что темпы роста не соответствуют периоду оживления национальной экономики.
- Рост ипотечного кредитования опережает рост всего кредитного портфеля физических лиц, вследствие этого доля ипотечных кредитов постоянно растет.
- Показатель средней доходности от ипотечного кредитования за исследуемый период вырос с 14,05% в 2015 году до 14,35% в 2017 году, что говорит о привлекательности предлагаемых банком продуктов жилищно-ипотечного кредитования. Однако за первый квартал 2018 года этот показатель снизился до 13,52%.

### 2.3 Рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк»

На наш взгляд, для увеличения привлекательности линейки ипотечных продуктов назрела необходимость внедрения в АО «Россельхозбанк» нового банковского продукта – ломбардной ипотеки.

Ломбардная ипотека — ипотека под залог имущества, по которой заемщик обязывается передать банку в качестве залога недвижимость. Заемщик должен иметь собственную недвижимость, чтобы оформить ломбардную ипотеку или она должна быть у созаемщика/поручителя/другого лица готового заложить эту недвижимость.

Ломбардная ипотека отличается от классической модели ипотечного кредита. Основным отличием является закрепление залога заемщика составлением дополнительного договора. В случае если ссуженные денежные средства не будут возвращены в сроки, прописанные в договоре, недвижимое имущество отойдет в собственность банку.[13]

Условия жилищного кредитования в зависимости от платежеспособности заемщика могут отличаться, но в основном носят общий характер:

- срок максимум 30 лет;
- минимальная процентная ставка от 10% (проценты зависят от длительности кредита, оценки залогового имущества);
- валюта ссуды – рубли;
- предоставляемая ссуда покрывает до 80% оценочной стоимости обеспечения.

Для того, чтобы раскрыть сущность ломбардной ипотеки, необходимо уделить внимание её преимуществам и недостаткам.

К преимуществам ломбардной ипотеки можно отнести следующие пункты:

- Процентные ставки по ломбардной ипотеке на несколько пунктов ниже, нежели чем у классических потребительских кредитов.
- Перед заемщиком расширяется выбор приобретения жилья, которое нельзя или практически невозможно приобрести по обычной ипотеке (перепланировка, коммуналка, комната в общежитии, ипотека на коттедж, дачу, недостроенный дом и т.д.)

- В отличие от классического ипотечного кредита ломбардную ипотеку легко взять без первоначального взноса.
- Квартира сразу после оформления документов переходит в собственность заёмщика. Заемщик/поручитель может лишиться её только по решению суда в случае невыполнения обязательств по оплате ипотечного кредита.
- Так как в стоимость ломбардного кредита входят проценты по кредиту, обязательное страхование жизни и платёжеспособности должника, то заемщик может получить имущественный вычет.
- Низкий процент отказов. Как показывает практика, заявки по ипотечным кредитам под залог имеющегося жилья одобряют чаще, так как при наличии такого залога банк практически ничем не рискует.

К недостаткам данной модели можно отнести следующие факты:

- Банки предъявляют повышенные требования к недвижимости, передаваемой в залог. Как правило, владельцам квартир, состояние которых оценивается как неудовлетворительное, получить ломбардный ипотечный кредит очень сложно.
- Требования к обязательной страховке. При выдаче ломбардной ипотеки страхование жизни и здоровья заемщика, залогового жилья и даже права собственности является обязательным.
- Некоторым категориям граждан получить такую ипотеку сложнее (ИП, собственники бизнеса, топовые руководители и учредители). Банк может посчитать, что кредитные средства могут использоваться не по целевому характеру.
- Банки ограничивают сумму выдаваемого кредита, чаще всего в рамках 60-70% от рыночной стоимости объекта недвижимости. Правда, если ликвидность залога высока, то заемщик имеет

возможность получить и 80-85% от суммы заложенного имущества.  
[8]

Процесс покупки недвижимости с помощью ломбардной ипотеки можно представить в виде нескольких этапов.

На первоначальном этапе заемщику необходимо сделать оценку недвижимости, которую он закладывает в обеспечение ломбардного кредита.

Как правило, к недвижимости, предлагаемой банку в залог, выдвигаются следующие стандартные требования:

- Наличие всех основных коммуникаций, таких как водопровод, отопление и электричество.
- На жилье не должно быть никаких имеющихся обязательств ни со стороны заемщика, ни со стороны каких-либо других собственников.
- Планировка помещения должна удовлетворять все требования технической документации.

Имеющуюся квартиру в качестве залога, не принимают если:

- жилье в старых домах, которые не страхуют страховые компании (дома старше 1970 года);
- дома: требующие капремонт, под снос или в аварийном состоянии;
- материал стен и перекрытий – дерево;
- жилье, которое нельзя приватизировать;
- малоэтажные дома.

Если хотя бы по одному из перечисленных критериев жилье не подходит, то банк имеет право отказать заемщику в выдаче ипотеки под залог жилья.

Надо отметить, что создают некоторые сложности и объекты, где собственниками жилья или зарегистрированными жильцами выступают

инвалиды, несовершеннолетние, военнослужащие, лица, признанные недееспособными.

Квартира, продаваемая несколько раз, вызовет опасения по поводу юридической «чистоты». Также не оформляется в обязательства отдельная часть жилья, которое трудно обособить (например, комната). [9]

Далее следует этап подготовки документов.

Пакет документов, требуемых от заемщика ломбардной ипотеки, практически во всех банках унифицирован. В основном это:

1. Заявление-анкета, которое следует заполнить заемщику.
2. Паспорт с копиями всех страниц. Некоторые банки при оформлении ломбардной ипотеки требуют предоставить и второй документ, удостоверяющий личность.
3. Свидетельство о регистрации брака или его расторжении.
4. Копии свидетельств о рождении детей.
5. Копии дипломов и свидетельств об образовании.
6. Копия трудовой книжки, заверенная у работодателя или договор, подтверждающий деятельность. При этом стаж заемщика на последнем месте работы должен быть не меньше полугода.
7. Документы, подтверждающие доход у заёмщика: справка 2-НДФЛ за год или, если же осуществляется предпринимательская деятельность, то копии налоговой декларации за 2 года и справка форме 3-НДФЛ.
8. Документы, которые подтверждают право собственности ценного имущества: дома, автомобили, участков земли, ценных бумаг.
9. Согласие поручителей и справки, подтверждающие их доход.
10. Документы, подтверждающее право заемщика на льготные условия: удостоверение многодетной семьи, справку с места работы бюджетных организаций.

В отношении потенциального заемщика банки предъявляют следующие требования:

- возраст от 21 до 75 лет (некоторые учреждения ограничивают ценз до 60 лет на момент погашения долга);
- российское гражданство;
- стаж работы на последнем месте не менее 6 месяцев;
- наличие в единоличной собственности ликвидного объекта недвижимости.

После того как заемщик подготовит пакет необходимой документации, ему предстоит обратиться в банк, для того, чтобы получить одобрение по займу. У каждого банка свои сроки рассмотрения заявки (от 3-х дней до нескольких месяцев). Вместе с положительным решением заемщику могут определить минимальную и максимальную сумму для покупки жилья. Если банк вынес отрицательное решение, он может попробовать найти другого кредитора.

После одобрения кредита следует хлопотный и ответственный этап — выбор квартиры. Не всякое предложение будет подходить для ипотеки. Здесь можно действовать самостоятельно или привлечь риэлтора. Обязательное условие — проверка «чистоты» сделки и оценка недвижимости. Если это вторичный рынок, необходимо проверить наличие обязательств на данное недвижимое имущество со стороны иных возможных собственников. [19]

Далее следует этап составления и подписания договора по ломбардной ипотеке. В нём должен быть полный график погашения. Происходит оформление страхования жилья и самого заёмщика. Сразу же следует подписать договор купли-продажи. Чаще всего банки требуют, чтобы он был заверен у нотариуса.

Программа страхования, как правило, включает три договора: страхования жизни и потери трудоспособности заемщика, страхования недвижимости, страхования права собственности на нее. Страхователем по

договорам страхования является заемщик, первым выгодоприобретателем — кредитор.

Передача денег банком продавцу может осуществляться двумя способами: через расчётный счёт или с помощью депозитной ячейки.

Последний шаг — это оформление недвижимости в регистрационной палате и получение документов, подтверждающих право на жильё.

Таким образом, субъектами ломбардной ипотеки являются залогодатель (лицо, предоставившее недвижимое имущество в залог) и залогодержатель (лицо, принявшее это имущество в залог).

Залогодатель – это лицо (гражданин, организация, предприятие), предоставившее недвижимое имущество в залог для обеспечения своего долга. Залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо. Например, одна организация может заложить свое имущество в обеспечение кредита, выданного другой организации.

Залог может быть предоставлен 3-им лицам в пользу должника при наличии между ними соответствующих экономических отношений (заключение договора). Залогодатель должен быть собственником закладываемого имущества или иметь на него право хозяйственного ведения.

[23]

Залогодержатель – лицо, принимающее имущество в залог в обеспечение своего требования (кредитор). Залогодержателем недвижимых объектов могут быть банки и другие финансовые компании, имеющие лицензию Центрального Банка РФ. Различают первичных, предшествующих и последующих залогодержателей одного и того же имущества.

Кредитор сохраняет залоговое право даже в случае отчуждения недвижимости собственником в пользу третьих лиц и может потребовать его у всякого владельца или у собственника. Но ипотека – не прямой способ приобретения прав собственности, а только средство удовлетворения основного требования кредитора из стоимости заложенного имущества.



Залогодержатель имеет преимущественное право перед другими кредиторами, т.е. если залогодатель является должником по двум и более обязательствам и не исполнил их, то за счет заложенного имущества удовлетворяются, прежде всего, интересы залогодержателя (см. рисунок 2.4). Лишь при банкротстве требования кредитора удовлетворяются в третью очередь (1-я – возмещение вреда граждан, причиненного жизни и здоровью, 2-я – расчет с работниками). [23]

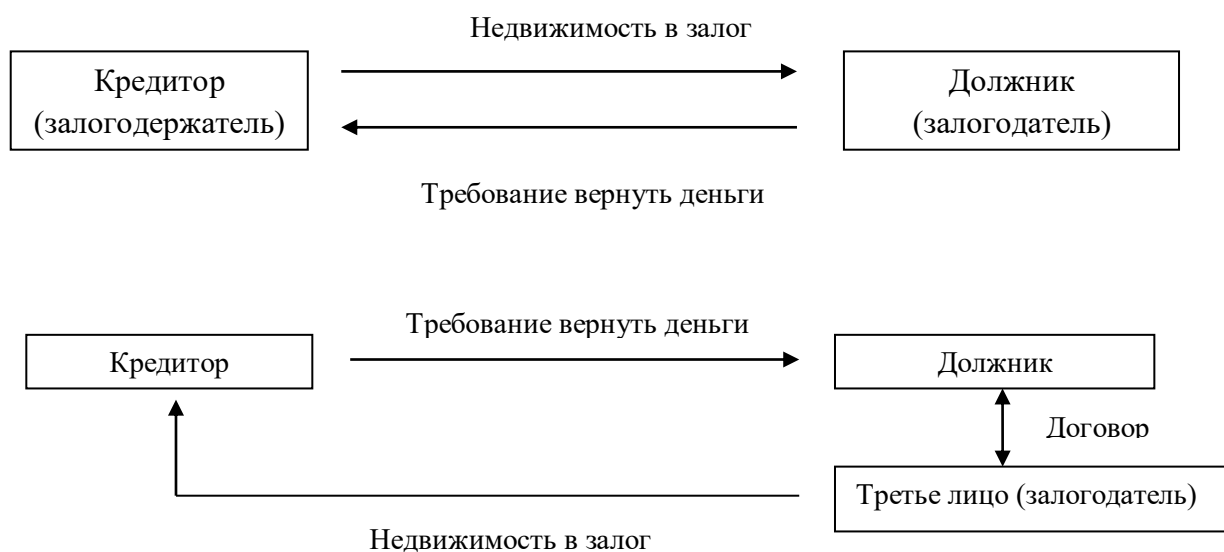


Рис. 2.4 - Взаимодействие субъектов ипотеки

Помимо залогодателя и залогодержателя, ипотека вовлекает в хозяйственные операции следующих экономических субъектов, обеспечивающих взаимодействие вышеуказанных участников и реализацию их прав в отношении заложенного недвижимого имущества:

- государство - федеральные и территориальные органы власти, имеющие следующие функции: определение концепции ипотечного жилищного кредитования, формирование правовой базы для создания и обеспечения успешного функционирования системы ипотечного кредитования; разработка механизма

гарантий и минимизации рисков для всех участников инвестиционного процесса и т.д.;

- страховые компании - компании, имеющие лицензии, осуществляющие имущественное страхование (страхование заложенного имущества);
- оценщики – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства, имеющие право на осуществление профессиональной оценки предмета ипотеки;
- риэлторские компании - юридические лица, выступающие как профессиональные посредники на рынке недвижимости;
- операторы вторичного рынка ипотечных кредитов – агентства по ипотечному жилищному кредитованию. В их функции входят: рефинансирование кредиторов через покупку закладных у банков; выпуск эмиссионных ипотечных бумаг; привлечение средств инвесторов в сферу жилищного кредитования;
- инвесторы – юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, эмитируемые кредиторами или операторами вторичного рынка (пенсионные фонды, страховые компании, инвестиционные банки, паевые инвестиционные фонды и др.);
- инфраструктурные звенья системы ипотечного кредитования – нотариат, паспортные службы, органы опеки и попечительства, юридические консультации и т.д., обеспечивающие необходимое юридическое сопровождение сделок с жилыми помещениями, регистрацию граждан по месту жительства, защиту прав несовершеннолетних при заключении сделок с недвижимостью.[23]

Для оценки финансового результата и рентабельности от внедрения ломбардной ипотеки нужно рассчитать его приблизительную доходность (см. табл. 2.15).

Для расчета сделаем несколько допущений:

- Филиал финансируется у головного банка для проведения сделок по ломбардной ипотеке под 4 процента годовых;
- Всем заемщикам будут выданы кредитные пластиковые карты с взиманием ежегодной комиссии с каждой пластиковой карты в сумме 1500 рублей.
- За год филиал АО «Россельхозбанк» выдаст 30 ссуд с ломбардной ипотекой по ставке 10% годовых;
- Ссуды гасятся в последний день действия кредитного договора без уплаты промежуточных платежей;
- Так как этот продукт похож на традиционную ипотеку, обучение менеджеров не требуется.
- Комиссионные доходы банка за год будут составлять 15 тысяч рублей. К комиссионным доходам относятся: расчетно-кассовое обслуживание физических лиц, комиссия за снятие денежных средств, комиссия за перевод Р2Р (то есть перевод с карты банка клиенту любого другого банка) и т.д.

Из данных, представленных в бюллетене банковской статистики по Алтайскому краю, следует, что филиал инорегиональной кредитной организации в среднем ежемесячно выдает 247 ипотечных ссуд на сумму 1 318 тыс. руб. со сроком кредитования 185 месяцев, что составляет примерно 15 лет.

Для большей чистоты расчетов возьмем именно эту сумму ипотечного кредита.

Рассчитаем величину полученных процентов:  $1\,318\,000 * 10\% * 30 * 15 = 59\,310\,000$  руб.

Комиссионные доходы составят:  $15\,000 * 15 * 30 = 6\,750\,000$  руб.

Доходы от обслуживания пластиковых кредитных карт:  $1\,500 * 15 * 30 = 675\,000$  руб.

Для наглядности отразим доходные и расходные статьи в таблице 2.15.

Таблица 2.15 – Расчет финансового результата от внедрения ломбардной ипотеки

Статья	Сумма (руб.)
Доход, в том числе:	66 735 000
Полученные проценты от заемщиков	59 310 000
Комиссионные доходы	6 750 000
Доходы от обслуживания кредитных карт	675 000
Расход, в том числе:	23 724 000
Выплата процентов за фондирование средств у головного банка	23 724 000
Прибыль	43 011 000

Из данных таблицы 2.15 следует, что при реализации нового ипотечного продукта банк получит достойный финансовый результат.

За год работы прибыль филиала составит:  $\frac{43\,011\,000}{15} = 2\,867\,400$  руб., а каждая ссуда принесет:  $\frac{2\,867\,400}{15} = 95\,580$  руб.

Предлагаемый ипотечный продукт, по нашему мнению, будет популярен среди многих категорий граждан-заемщиков. Например, среди молодых семей, так как у них появится возможность «заложить» квартиру родителей, чтобы взять ипотеку под более низкую процентную ставку и без первоначального взноса; людей, собирающихся строить частный дом; а также людей, которые занимаются сельскохозяйственной деятельностью.

На условиях ломбардной ипотеки банк может пойти на предоставление различного рода льгот, например, пролонгация ипотечной ссуды, более лояльное отношение к срокам погашения ипотечного кредита и т.д.

Несомненным плюсом является тот факт, что введение ломбардной ипотеки не требует переподготовки кадров, так как процедура выдачи такой ссуды практически остается неизменной.

Россельхозбанк – один из крупнейших российских банков со стопроцентным государственным участием – это вызывает высокую степень доверия со стороны заемщиков по отношению к банку, решивших заложить собственное жилье.

Следует отметить, что в ходе выступления на XXVI Международном банковском конгрессе председатель ЦБ Эльвира Набиуллина заявила, что современная банковская система всё больше приобретает ломбардный характер, так как прослеживается тенденция роста количества залоговых активов.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В современных экономических условиях наблюдается широкое использование ипотечных кредитов. Опыт ведущих стран Запада показывает, что ипотека – это наиболее предпочтительный вид обеспечения крупного кредита на длительный срок. Также и для российского рынка ипотечный кредит является одним из перспективных направлений стимулирования банковских инвестиций и развития кредитного рынка.

Ломбардная ипотека, то есть ипотека под залог имущества, по которой заемщик обязывается передать банку в качестве залога недвижимость, появилась на рынке РФ недавно, однако многие крупные банки заинтересовались данным банковским продуктом. На сегодняшний день ломбардную ипотеку могут предложить следующие банки: Сбербанк, ВТБ, Райффайзенбанк, Газпромбанк, Альфа-Банк.

С 2015 года по 2017 год наблюдается постоянное увеличение выданных ипотечных кредитов Россельхозбанком, что обусловлено повышением спроса на недвижимое имущество. Рост ипотечного портфеля наглядно показывает, что строительство становится драйвером экономики. На фоне снижения ключевой ставки Банком России и последовательного снижения процентных ставок по ипотечным кредитам, ипотека становится более доступным продуктом для многих российских граждан.

Расчет финансового результата показал, что при реализации ломбардной ипотеки банк получит достойную прибыль в размере 43 011 000 рублей, за год работы прибыль филиала составит 2 867 400 руб., а каждая ссуда принесет 95 580 руб.

Внедрение ломбардного ипотечного кредитования обеспечит население жильем на льготных условиях кредитования, увеличит объемы ипотечного кредитования в коммерческих банках, обеспечит оборот недвижимого имущества и производных ипотечных ценных бумаг, привлечет финансовые

средства в сферу материального производства, обеспечит дополнительными налоговыми доходами бюджеты всех уровней.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ (в ред. 31.12.2017) // СПС КонсультантПлюс
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2014) // СПС КонсультантПлюс
3. Абдуллаев М.А. Ипотека. Организация ипотечного кредитования. Учебное пособие / М.А. Абдуллаев, А.А. Орлов, Л.А. Римский, БуХассанХоссам - Москва: МИИТ, 2003. – 244с.
4. АльфаБанк. Кредит под залог имеющегося жилья [Электронный ресурс]. URL:<https://alfabank.ru/get-money/mortgage/programs/improvement/> (дата обращения: 20.04.2018).
5. Восточный экспресс банк. Потребительский кредит под залог недвижимости [Электронный ресурс]. URL:<https://www.vostbank.ru/client/credit/kredit-do-15-millionov-rublej/> (дата обращения: 17.04.2018).
6. ВТБ. Ипотека под залог недвижимости [Электронный ресурс]. URL:<https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/ipoteka-pod-zalog-nedvizhimosti/> (дата обращения: 18.04.2018).
7. Газпромбанк. Кредит под залог имеющейся в собственности недвижимости [Электронный ресурс]. URL:<http://www.gazprombank.ru/personal/credits/7203/> (дата обращения: 19.04.2018).
8. Ипотека под залог имеющегося жилья: банки и условия [Электронный ресурс]. URL:<https://ipotekaved.ru/alternativa/ipoteka-pod-zalog-imeyushhejsya-nedvizhimosti.html> (дата обращения: 20.04.2018).
9. Ипотечный кредит под залог квартиры — что и как? [Электронный ресурс]. URL:<https://kreditonline.ru/mikrozajmy/ipotechnyj-kredit-pod-zalog-kvartiry-chto-i-kak.html> (дата обращения: 11.04.2018).



10. Как работает ломбардное кредитование [Электронный ресурс]. URL:<http://www.banki.ru/news/bankpress/?id=313954> (дата обращения: 19.04.2018).
11. Классификация ипотечных кредитов [Электронный ресурс]. URL:[http://orioncom.ru/demo\\_bkb/kredit/ipoteka/ip\\_kred/ip\\_class/spos\\_refin.htm](http://orioncom.ru/demo_bkb/kredit/ipoteka/ip_kred/ip_class/spos_refin.htm) (дата обращения: 22.04.2018).
12. Контакт-Элитная недвижимость. Новости. [Электронный ресурс]. URL:<http://www.kre.ru/news/archive/> (дата обращения: 12.04.2018).
13. Ломбардная ипотека [Электронный ресурс]. URL:<https://my-koshel.ru/content/382-lombardnaya-ipoteka> (дата обращения: 13.04.2018).
14. Майорова И.В. Ипотека и ипотечное кредитование. / И.В. Майорова. – Пенза: ПГУ, 2009. - 126 с.
15. Новакова С.Ю. Дихотомичность (противоречивость) функций ипотечного кредита в макроэкономической динамике и социальных последствиях / С.Ю. Новакова // Науковедение. – Т.8. – №6 (2016).
16. Новости банка ДельтаКредит [Электронный ресурс]. URL:[https://www.deltacredit.ru/about\\_the\\_bank/pressroom/news/](https://www.deltacredit.ru/about_the_bank/pressroom/news/) (дата обращения: 12.04.2018).
17. Нормативно-правовая база института ипотеки [Электронный ресурс]. URL:[http://studbooks.net/1109623/pravo/ponyatie\\_ipoteki](http://studbooks.net/1109623/pravo/ponyatie_ipoteki) (дата обращения: 21.04.2018).
18. Олег Репченко: Новая волна роста цен приведет к кризису на рынке недвижимости! [Электронный ресурс]. URL:<https://www.irn.ru/articles/14017.html> (дата обращения: 19.04.2018).
19. Порядок покупки квартиры по ипотеке: подробная инструкция [Электронный ресурс]. URL:<http://lawyer-consult.ru/nedvizhimost/kvartira/pokupka/po-ipoteke.html> (дата обращения: 10.04.2018).

20. Райффайзенбанк. Нецелевой кредит под залог недвижимости [Электронный ресурс]. URL:<https://www.raiffeisen.ru/retail/mortgageloans/> (дата обращения: 21.04.2018).
21. Савина Е.В. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / Е.В. Савина. – Пермь: Пермский государственный национальный исследовательский университет, 2014. – 40 с.
22. Сбербанк России. Нецелевой кредит под залог недвижимости [Электронный ресурс]. URL:[http://www.sberbank.ru/ru/person/credits/money/credit\\_zalog](http://www.sberbank.ru/ru/person/credits/money/credit_zalog) (дата обращения: 19.04.2018).
23. Теоретические и правовые основы ипотечных правоотношений: электронные лекции [Электронный ресурс]. URL:<http://lib.ssga.ru> (дата обращения: 21.04.2018).
24. Файзуллин Т.Н. Развитие рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в российской федерации на основе модели секьюритизации / Т.Н. Файзуллин. – Самара: Самарский государственный экономический университет, 2015. – 137 с.
25. Шевчук, Д.А. Ипотека. Организация ипотечного кредитования: учебное пособие / Д.А. Шевчук. - Москва: Экномистъ, 2017. – 547 с.
26. Белоглазова Г.Н. Организация деятельности коммерческого банка / Г.Н. Белоглазова – Москва, 2015. – 545 с.