

**Помощь студентам
онлайн! Без посредников!
Без предоплаты!
<http://diplomstudent.net/>**

**Тема ВКР: Особенности организации ипотечного жилищного
кредитования на примере деятельности коммерческого банка ПАО «ВТБ»**

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ.....	7
1.1 Понятие ипотечного жилищного кредитования и его нормативно-правовое регулирование в России	7
1.2 Виды ипотеки и ипотечных программ в России.....	14
1.3 Анализ рынка ипотечного жилищного кредитования в России	22
ГЛАВА 2 ОЦЕНКА ОРГАНИЗАЦИИ И ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ КОММЕРЧЕСКОГО БАНКА ПАО «ВТБ»	28
2.1 Общая характеристика и экономические показатели деятельности коммерческого банка ПАО «ВТБ»	28
2.2 Организация ипотечного жилищного кредитования коммерческого банка ПАО «ВТБ».....	35
2.3 Сравнительный анализ организации ипотечного жилищного кредитования в коммерческих банках.....	43
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	52
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	54
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	57

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Ипотека не так давно пришла на отечественный рынок, однако уже завоевала большую популярность у тех, кто планирует приобрести в собственность недвижимость, однако не имеют достаточного количества собственных средств. В то же время преждевременно говорить о том, что вопрос об обеспечении граждан жильем решен. Нельзя отрицать, что имеют место определенные проблемы ипотечного кредитования, причем меры эффективной борьбы с ними в России еще не полностью разработаны. Вопросами ипотечного кредитования занимаются не только практики, но и исследователи-теоретики. В своих работах они выделяют, как правило, проблемы ипотечного жилищного кредитования, которые можно разделить на несколько категорий: общеэкономические, инфляционные, связанные со сроками кредитования, обусловленные миграционной политикой и другие.

Эффективная политика коммерческого банка по организации ипотечного жилищного кредитования будет способствовать удовлетворению спроса населения в приобретении недвижимости, с одной стороны, и с другой стороны, позволит коммерческой организации увеличивать свою доходность и конкурентоспособность на занимаемой нише.

В связи с выше изложенной актуальностью, целью выпускной квалификационной работы является: разработка практических рекомендаций по совершенствованию системы ипотечного кредитования в коммерческом банке.

Для достижения указанной цели, необходимо решить следующие задачи:

- описать теоретические аспекты организации ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке;
- проанализировать существующую систему организации ипотечного жилищного кредитования объекта исследования;

-предложить собственные пути улучшения ипотечного жилищного кредитования коммерческого банка.

Объектом исследования является коммерческий банк ПАО «ВТБ». Предмет исследования- система организации ипотечного жилищного кредитования ПАО «ВТБ».

Структурно выпускная квалификационная работа состоит из введения, заключения, двух глав, списка использованных источников и приложений.

Первая глава является теоретической, в ней дано понятие ипотеки и ее нормативно-правовое регулирование, представлена классификация ипотечных программ, проведен анализ развития рынка ипотечного кредитования в России. Во второй практической главе описана характеристика коммерческого банка ПАО «ВТБ» и его экономических показателей, оценена система ипотечного жилищного кредитования объекта исследования, представлен сравнительный анализ системы кредитования на примере нескольких коммерческих банков, предложены пути улучшения организации ипотечного кредитования в ПАО «ВТБ».

Информационной базой исследования послужили учебные пособия, статьи, монографии по изучаемой проблеме исследования, данные бухгалтерской и статистической отчетности коммерческого банка ПАО «ВТБ», статистическая отчетность о развитии рынка ипотечного кредитования в России, нормативно-правовые акты, регулирующие деятельность ипотечного жилищного кредитования, источники сети Интернет.

Проблематикой исследования ипотечного жилищного кредитования занимались множество авторов, наиболее известными из них являются: Алкадарская М.Ш., Булгакова О.А., Брызгалов Д. В., Грызенкова Ю. В., Го Ц., Разумова И.А. Фероян В.Г. Харлашина Т.А. Цыганов А.А., Черемисинова Д.В., Шангина А. В., Шуллер О.Д., Яковлев А. А., Языков А. Д. и другие.

Методами исследования являлись: синтез, классификация, анализ, абстрагирование, изучение литературы, индукции, обобщение и другие.

Практическая значимость исследования заключается в том, что предложенные рекомендации по улучшению системы организации ипотечного жилищного кредитования могут быть применены на практике коммерческого банка ПАО «ВТБ».

ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ

1.1 Понятие ипотечного жилищного кредитования и его нормативно- правовое регулирование в России

Понятие «ипотека» появилось в древней Греции и изначально применялось для обозначения ответственности должника перед тем, кто выдал ему кредит в виде земельных владений. Со временем термин только укрепился, но уже в значении «залог недвижимого имущества», и сегодня он знаком каждому. Ипотечный кредит - это заём, предоставляемый гражданам для покупки жилья или дорогостоящих товаров под залог недвижимости.

Слово «ипотека» переводится с греческого как «основание», «залог», «предупреждение»: так называли столбы, которые ставили на границе заложенного земельного участка, как предупреждение должнику, что в случае неуплаты кредитор может забрать землю. В ипотеку можно приобретать жилье, автомобили, предметы роскоши, а также использовать кредитные средства для оплаты обучения или дорогостоящего лечения. Ипотеку представляют в основном коммерческие банки. Отношения между банком и клиентом регулируются с помощью 2 договоров: 1) основной, или кредитный договор, в котором указываются соглашения между заёмщиком и банком, а также условия передачи денежных средств; 2) дополнительный, или договор об ипотеке, в котором прописан залог - предмет ипотеки, его рыночная стоимость, а также размер обязательства и срок его исполнения. В зависимости от вида приобретаемой недвижимости и условий кредитования необходимо заплатить от 15,0% от стоимости жилья в виде первоначального взноса. Ипотечный заем выдается во всех банках примерно по одному алгоритму. Рассмотрим подробнее.

1) Клиент подает заявку. В ней указывается цель и желаемая сумма кредитования. Обязательно указать, что планируется приобрести - жилье

на первичном или вторичном рынке, рефинансировать имеющийся заем с квартирой в качестве залога.

2)Банк изучает документы. Проверяет вашу кредитоспособность, учитывая доход, наличие задолженности по другим кредитам, изучает трудовой стаж, семейное положение и пр. Если кредитор решит, что заемщик справится с долговой нагрузкой по запрашиваемому кредиту, он может одобрить заявку.

3)Заемщик ищет подходящее жильё. Самостоятельно изучает имеющиеся варианты в рамках одобренной суммы. Если это покупка вторичного жилья, нужно будет заказать отчет об оценке, определяющий рыночную стоимость недвижимости.

4)Подготовка к сделке и ее осуществление. Если банк одобряет объект недвижимости, можно готовиться к сделке. Заемщику нужно оформить страховку. Для вторичного жилья нужно застраховать сам объект от риска гибели и повреждения, а также жизнь заемщика. В течение первых трех лет с момента регистрации права собственности потребуется и страхование риска потери права собственности (титула). Если приобретается жилье на этапе строительства, на сделку нужно только страхование жизни. Далее проводится сделка. Продавец и покупатель подписывают соответствующий договор. С банком подписывается кредитный договор.

5)Регистрация права собственности. В случае со вторичным жильем необходимо сразу зарегистрировать право собственности.[6]

Так как ипотечное кредитование подразумевает выдачу денежных средств на долгий период, банк защищает себя всевозможными способами от финансовых потерь. И страхование сделок с недвижимостью - один из них. Обычно банки предлагают 3 вида страховки: жизни и здоровья заёмщика, залогового имущества и титула, таблица 1.1

Несмотря на то, что часть страховок не обязательна - банк может стимулировать клиента оформить их путём повышения процентной ставки в случае отказа. Также условия страхования изменяются в зависимости от схемы. Главная разница между агентской и коллективной схемой - в страховщике.

Таблица 1.1- Виды страховок коммерческого банка в ипотечно -
жилищном кредитовании

№ п/п	Виды страхования	Характеристика
1	Страхование залогового имущества	Этот вид страхования обязательный для клиента. Так банк страхует заложенную недвижимость от происшествий, которые могут повлечь утрату или снижение её рыночной стоимости. То есть, от пожаров, затоплений, землетрясений и т. д.
2	Страхование жизни и здоровья	Такой вид страхования чаще необязательно для клиента. В случае болезни, инвалидности или смерти заёмщика остаток долга банку возместит страховая компания.
3	Титульное страхование недвижимости	Это вид страхования не обязательный для клиента, потому что это относится к жилью на вторичном рынке. Страхование титула защищает заёмщика от случаев, когда сделка с недвижимостью признаётся недействительной. Например, если объявился наследник или были нарушены права несовершеннолетних при распределении долей. В таком случае страховая компания выплачивает остаток долга банку, а с заёмщика снимаются все кредитные обязательства.

1) При агентской схеме страхует страховая компания, она же выбирает тарифы и размеры взносов для клиента в зависимости от его возраста и состояния здоровья. Договор с компанией придется продлевать ежегодно, а процесс признания случая страховым и получение премий может затянуться надолго.

2) При коллективной схеме страхует непосредственно банк. Тарифы едины для всех клиентов, независимо от их возраста и состояния здоровья. Договор действует на протяжении всего периода кредитования, а премия выплачивается сразу же при наступлении страхового случая.

Ипотечно-жилищное кредитование имеет как свои плюсы, так и минусы, таблица 1.2. [22]

Кроме недостатков, ипотечное кредитование имеет определенные проблемы в России, ими являются: общеэкономические, инфляционные, связанные со сроками кредитования, связанные с монополиями, Связанные с наличием альтернативных вариантов вложений, обусловленные миграционной политикой. Рассмотрим подробнее.

1)Общэкономические. В связи с долгосрочностью ипотечного кредитования его выгодное применение возможно лишь в условиях как экономической, так и политической стабильности, которая сохраняется на протяжении десятилетий. В реалиях российского рынка достигнуть такого состояния крайне сложно, в том числе в силу наличия зависимости от мировых цен на различное сырье. [12]

Таблица 1.2- Плюсы и минусы ипотечно-жилищного кредитования[22]

№ п/п	Плюсы/минусы	характеристика
1	Положительные стороны	
1.1	Покупка недвижимости без полной суммы на руках.	Достаточно иметь первоначальный взнос (для некоторых программ подойдет материнский капитал).
1.2	Своя жилплощадь	Потребитель живет на собственной площади, постепенно погашая долг перед банком, распоряжается ею как угодно. Никто не выгонит из квартиры или дома, не повысит оплату и не запретит пригласить друзей/родственников и т.д.
1.3	Ремонт под свои нужды и вкус	Не нужно спрашивать разрешения (если это не касается капитальных перекрытий и инженерных коммуникаций).
1.4	Фиксированная цена	Потребитель уже приобрел жилплощадь, теперь нужно платить по стоимости, указанной в договоре. Если копить, недвижимость за это время может подорожать, а ещё придётся платить за аренду, которая тоже растёт.
1.5	Экономия средств или заработок	Если в квартире живет сам заемщик, он экономит на аренде, а если поселит там квартирантов, то получит доход от сдачи. Стоимость аренды владелец устанавливает сам, она может расти, а платеж по ипотеке - нет.
2	Отрицательные стороны	
2.1	Длительный период	Ипотека берется на несколько лет или десятилетий. Нужно хорошо рассчитать доход, чтобы средств хватало на выплаты в любом случае.
2.2	Переплата	За использование заемных средств нужно платить проценты. Чем дольше потребитель выплачивает, тем больше переплата.
2.3	Страховка	Пока не закроется долг, нужно ежегодно оплачивать страхование квартиры и желательно - жизни и здоровья заемщика. Первое необходимо по закону, отказ от второго может повысить процентную ставку. Но страховка - это защита дома и семьи на случай форс-мажора.
2.4	Сложная продажа	Можно реализовать свою квартиру или дом даже во время ипотеки. Это сложнее, чем просто продавать недвижимость, но реально.

Финансовые организации считают ипотечное финансирование в таких условиях вложением с высокой степенью риска, вследствие чего завышаются

процентные ставки. Нестабильность усугубляется также отсутствием гарантий сохранения в неизменном виде законодательной базы.

2) Инфляционные. Еще одним основанием для возникновения проблемы ипотечного кредитования в России является высокий темп инфляции. Вследствие этого получается перекося: депозиты со ставками ниже уровня инфляции не привлекательны для вкладчиков, в то время как доходы растут намного медленнее. Результатом стала ситуация, при которой позволить себе принять участие в ипотеке могут лишь те, кто располагает достаточно высоким уровнем доходов. [12]

3) Связанные со сроками кредитования. Банки заинтересованы в так называемых коротких деньгах, которые быстро возвращаются к ним. Что же касается средств, вложенных в ипотеку, то их возврата нужно ждать десятки лет. За такой долгий промежуток времени ситуация как в стране, так и в мире может диаметрально измениться. Высокие риски в ряде случаев компенсируются за счет привлечения государственного финансирования. Однако средства в бюджете имеют свойство заканчиваться.

4) Связанные с монополиями. Факт оборота крупных сумм денежных средств не способствует увеличению прозрачности рынка строительства первичного жилья. К числу основных застройщиков продолжает относиться достаточно узкий круг компаний. Недостаточно высокий уровень конкуренции в отрасли удерживает высокую стоимость за квадратный метр жилья, что делает ипотеку слишком дорогой для большинства среднестатистических российских семей.

5) Связанные с наличием альтернативных вариантов вложений проблемы развития ипотечного кредитования означают, что коммерческий банк предпочитает более выгодные и краткосрочные кредиты, а не ипотеку.

6) Обусловленные миграционной политикой – особенно остро вопрос о приобретении жилья стоит в крупных городах, куда устремляются потоки мигрантов на заработки. Повышенный спрос влечет увеличение цен на недвижимость.

Итак, выше было дано понятие ипотеки, ее преимущества, недостатки и проблемы ипотечного кредитования в России. Деятельность ипотечного жилищного кредитования в РФ регулируется рядом нормативно-правовых актов, это и законы, кодексы, Постановления РФ. Главный нормативный документ - Федеральный закон № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В нём указаны основные требования к заключению договора, права и обязанности кредитора и заёмщика, правила регистрации. Также существует Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 18.03.2023) «О государственной регистрации недвижимости», он регламентирует правила записи сделки в государственных органах. Федеральный закон от 20 августа 2004 г. N 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»(с изм. от 28 декабря 2022 г.), данный закон разъясняет нюансы ипотеки для военных.

Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком - физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика» от 01.05.2019 N 76-ФЗ, регулирует отношения в сфере ипотечных каникул. Кроме выше перечисленного, существует также ряд иных нормативно-правовых актов, представленные в Приложении А. В рамках данной работы крайне сложно описать сущность всех нормативно-правовых актов, которые осуществляют регулирование ипотечного рынка. Однако, заслуживает внимание закон об ипотечных каникулах.

Закон об ипотечных каникулах позволяет людям в трудной жизненной ситуации уменьшить размер взносов или взять перерыв на срок до полугода по ипотеке. При этом все платежи переносятся на конец кредитного периода. Оформить ипотечные каникулы могут заёмщики: получившие инвалидность I или II группы; потерявшие трудоспособность более, чем на 2 месяца из-за

травмы или болезни; у которых появились несовершеннолетние на иждивении или кто-то в семье получил инвалидность I или II группы, при этом заработок заёмщика за предыдущие 2 месяца сократился на 20%, а платежи по ипотеке съедают более 40,0% от дохода; чей заработок сократился за предыдущие 2 месяца на 30,0% и более и при этом размер ипотечных платежей съедают более 50,0% от дохода; потерявшие работу и зарегистрированные в статусе безработного в центре занятости.

Ипотечные каникулы - это возможность для заемщиков уменьшить размер взносов или взять перерыв на срок до полугода по ипотеке. Но даже если заёмщик попадает под одну из категорий — банк может отказать в оформлении ипотечных каникул, если: сумма кредита превышает 15 миллионов рублей - такая недвижимость считается элитной, и на неё не распространяются льготы; право на ипотечные каникулы уже было использовано; ипотечное жилье - не единственное в собственности у заёмщика. Доля в другой квартире, комната и даже дача могут стать причиной отказа в ипотечных каникулах. [13]

Если заёмщик не попадает под закон об ипотечных каникулах, то он может воспользоваться альтернативными способами: рефинансированием или реструктуризацией ипотеки. Рефинансирование -услуга, которая позволяет полностью или частично закрыть старый кредит, оформив новый на более выгодных условиях.

Рефинансирование можно проводить только в другом банке. По сути - это новый кредит, для которого придётся заново подготавливать пакет документов, оплачивать комиссии и госпошлины. Часто банки на время перехода повышают ставку на 1,0-2,0%, чтобы стимулировать клиентов быстрее завершить процедуру. Рефинансирование позволяет полностью или частично закрыть старый кредит, оформив новый на более выгодных условиях.

С помощью рефинансирования можно совершить: изменение процентной ставки по ипотеке в меньшую сторону - особенно актуально для недавних кредитов, взятых под большой процент; увеличение или уменьшение срока

кредитования; объединение нескольких кредитов из нескольких банков в один общий.

Однако, рефинансирование не всегда бывает выгодно. Более простой способ справиться с ипотечными выплатами в затруднительном положении - реструктуризация. Реструктуризация - услуга, которая позволяет изменить условия кредитного договора без оформления нового. Реструктурировать кредит можно в том же банке, в котором его выдали. Обратиться за этой услугой может заёмщик в связи с: потерей работы или существенным сокращением доходов; уходом в декретный отпуск; болезнью родственника, за которым нужен уход; призывом в армию; временной потерей трудоспособности.

Реструктуризация похожа на ипотечные каникулы, так как с её помощью также можно: уменьшить размер ежемесячных платежей путём увеличения срока кредитования; увеличить срок действия кредитного договора; временно отсрочить выплаты; в редких случаях - перевести кредит в другую валюту. Главное отличие - реструктуризация действует в течение всего срока, а ипотечные каникулы - не более 6 месяцев. Но обе услуги негативно сказываются на кредитной истории заёмщика.

Таким образом, в первом параграфе было рассмотрено понятие ипотеки, ее нормативно-правовое регулирование, преимущества, недостатки и основные проблемы ипотечной деятельности в России. Для того, чтобы подробнее описать виды ипотеки, перейдем к следующему параграфу исследования.

1.2 Виды ипотеки и ипотечных программ в России

В России существует два типа оснований, по которым может возникать ипотека: в силу закона и в силу договора.

1) В силу закона. Когда клиент приобретает жилье, которое становится залогом. Это так называемое целевое кредитование - когда банк дает кредит на определенный объект недвижимости.

2)В силу договора. Заемщик заключает с банком договор об ипотеке и закладывает уже имеющееся в собственности жилье, чтобы получить заем. При этом кредитование может быть нецелевым - заемщик тратит средства на любые нужды, главное, что его недвижимость остается в залоге у банка. [7]

При этом, ипотека бывает различных видов: льготная, семейная, военная. По способу оплаты выплачивать ипотеку можно двумя способами: аннуитетными или дифференцированными платежами. По объекту приобретаемой недвижимости ипотека может предоставляться для покупки жилой и коммерческой недвижимости, а также ипотека бывает для приобретения недвижимости на первичном или вторичном рынке. По программам государственной поддержки ипотека бывает: с материнским капиталом, с государственной поддержкой, для семей с детьми, ипотека для IT-специалистов, Дальневосточная ипотека. Иными видами ипотечных программ являются: ипотека без первоначального взноса, без подтверждения дохода, ипотека для иностранных граждан, с испорченной кредитной историей и др., таблица 1.3.

Таблица 1.3- Виды ипотечных программ в России[8]

№ п/п	Виды ипотеки	Классификация ипотеки
1	По видам	Льготная, семейная, военная
2	По объекту	Жилая, коммерческая недвижимость: первичный и вторичный рынок жилья
3	По способу оплаты	Аннуитетными или дифференцированными платежами.
4	По программам государственной поддержки	С материнским капиталом, с государственной поддержкой, для семей с детьми, ипотека для IT-специалистов, Дальневосточная ипотека.
5	Нестандартные виды ипотеки	Ипотека без первоначального взноса, без подтверждения дохода, ипотека для иностранных граждан, с испорченной кредитной историей
6	По виду залога	Приобретаемая недвижимость; иная недвижимость, имеющаяся у покупателя.

Рассмотрим кратко некоторые виды ипотеки.

1)По видам ипотеки.

1.1)Льготная ипотека. Программа льготной ипотеки по сниженной ставке предлагается для тех граждан Российской Федерации, которые не попадают под другие программы. Она действует с апреля 2020 года по 1 июля 2022 года и не

имеет ограничений по составу семьи, возрасту заёмщика, региону проживания и покупки жилья или месту работы. Изначально льготная ставка составляла 6,5%, а в июле 2021 года её подняли до 7,0%, далее до 12,0% рисунок 1.1.

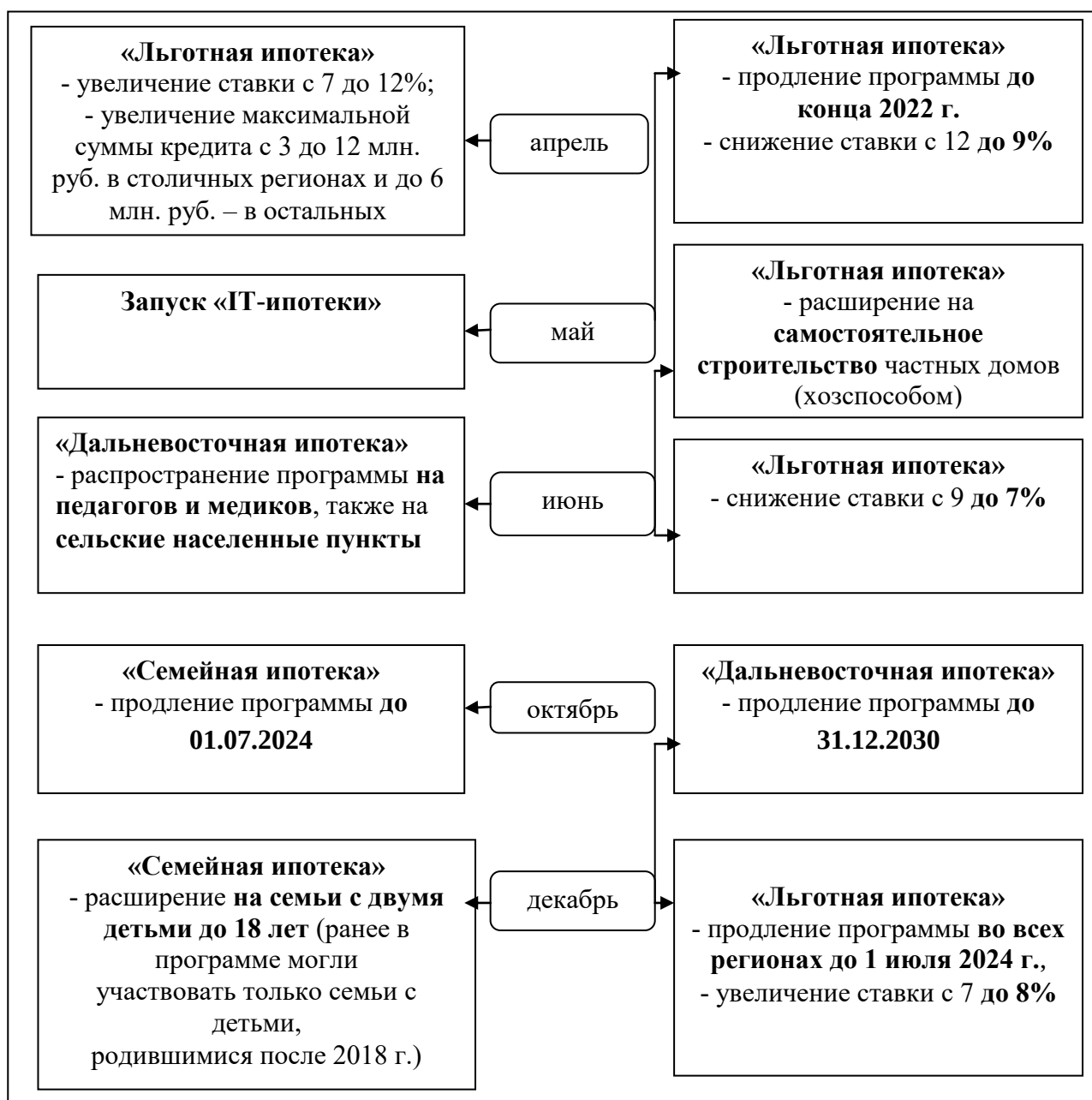


Рисунок 1.1-Изменения условий льготных ипотечных программ в 2022 году

По правилам программы на первоначальный взнос потребуется минимум 15,0%, а максимальная сумма кредита - 12000000 рублей на срок до 30 лет. [10]

Есть льготные программы для поддержки отдельных регионов. Например, федеральная государственная программа Дальневосточной ипотеки - жители ДФО могут получить ипотеку под 2,0%. А те, у кого есть регистрация в Ростовской области, могут воспользоваться Единой ипотечной региональной программой.

1.2) Семейная ипотека. Семейная ипотека - программа льготной ипотеки по сниженной ставке до 6,0%. При этом первоначальный взнос должен составлять не менее 15,0% от стоимости жилья. Воспользоваться этой программой могут семьи, где хотя бы один ребенок родился в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года или семьи, где есть ребенок с инвалидностью. Семейную ипотеку можно оформить для покупки частного дома, земельного участка, квартиры в новостройке или на вторичном рынке. Также банки могут рефинансировать уже имеющийся ипотечный кредит по льготной ставке. Семейная ипотека - программа для семей, где есть дети, родившиеся с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года или ребенок-инвалид.

1.3) Военная ипотека. Военная ипотека - программа льготной ипотеки для покупки жилья военнослужащими в России. Особенность военной ипотеки в том, что государство выплачивает кредит за человека, пока тот служит по контракту. При этом неважно, владеет ли он уже недвижимостью, какое у него семейное положение или регион проживания.

Чтобы приобрести жилье по военной ипотеке военнослужащий должен участвовать в программе накопительно-ипотечной системы, или НИС. Участники НИС имеют специальный счет, на который ежегодно перечисляется определенная сумма - в 2022 году она составила 311044, 50 рублей. Через три года военнослужащий может использовать накопления в виде целевого жилищного займа как первый взнос за ипотеку. А может продолжать копить деньги до конца службы и купить жилье единой выплатой. Особенность военной ипотеки в том, что государство выплачивает кредит за человека, который служит по контракту.

2) По способу оплаты. Выплачивать ипотеку можно двумя способами: аннуитетными или дифференцированными платежами. В первом случае долг гасится равными суммами на протяжении всего периода кредитования. Во втором - по мере выплаты долга сумма постепенно уменьшается или увеличивается (в зависимости от договоренностей). Последний вариант становится все менее популярным у кредиторов, при этом никто не отменяет возможности

досрочного погашения: если в какой-то момент внести дополнительные средства, то банк пересчитает размер ежемесячного платежа, либо сократит срок кредита.

3) По программам государственной поддержки. Государство помогает некоторым категориям граждан покупать недвижимость - субсидирует процентную ставку или делает выплаты, которые можно потратить на формирование первоначального взноса или частичное досрочное погашение. В России есть несколько программ поддержки. Рассмотрим подробнее.

3.1) Ипотека с материнским капиталом. Пенсионный фонд дает сертификат за рождение ребёнка (первого, второго или последующего). Тратить эти средства можно после достижения ребенком 3 лет. Возраст ребёнка не играет роли, если сумма по сертификату тратится на первоначальный взнос или погашение ипотечного долга. Воспользоваться материнским капиталом можно и в программах ипотеки с господдержкой - тогда собственные расходы будут минимальными.

3.2) Ипотека с господдержкой для самого широкого круга заемщиков. Она была запущена в 2020 году и называется «Господдержка-2020». Программа призвана поддержать строительный сектор. Государство субсидирует ставку, и она снижается для заемщика до 7,0% годовых. Главное условие - жилье можно купить только в новостройке. Также в рамках этой программы появилась возможность взять кредит на строительство дома по индивидуальному проекту.

3.3) Для семей с детьми. Если в семье есть ребёнок, который родился в период с 01.01.2018 по 31.12.2023 или ребенок с инвалидностью не старше 18 лет, можно оформить заем под 6,0% (для жителей Дальнего Востока – 5,0%), но банки могут давать дополнительные дисконты и устанавливать ставки ниже этих значений. Эта программа действует также только на первичном рынке жилья, за исключением Дальневосточного региона - там в сельских поселениях семейную ипотеку можно взять и на вторичном рынке жилья.

3.4) Субсидия для многодетных семей. Родители, у которых родилось 3 и более детей, могут рассчитывать на помощь от государства - 450000 рублей

на погашение остатка долга по имеющейся ипотеке. Право на поддержку получают те, у кого третий и последующие дети родились в 2019-2023 годах.

3.5) Ипотека для IT-специалистов. Эта программа ориентирована на IT-специалистов и тоже является одной из самых выгодных. При этом стать участником программы могут лишь работники аккредитованных IT-компаний. То есть если человек уволится, но не перейдет в другую аккредитованную фирму, то льгота на него распространяться не будет.

3.6) Дальневосточная ипотека. Минимальную процентную ставку могут получить семьи в которых оба супруга не достигли 36 лет, либо семья из одного родителя до 36 лет и ребёнка до 19 лет, программа также доступна участникам «Дальневосточного гектара» и работникам медицинской и образовательной сфер без ограничений по возрасту.

В 2022 году условия программ господдержки были изменены по некоторым видам ипотеки, основные изменения представлены в таблице 1.4.

4) Нестандартные виды ипотеки. К нестандартным видам ипотеки относятся варианты, когда, например, на предприятии предусмотрена корпоративная ипотека. После отработанного указанного периода 5-20 лет сотрудники могут претендовать на помощь со стороны своего работодателя. Либо ситуации, когда приобретается не жилплощадь или заемщик не гражданин РФ. Приведем нестандартные виды ипотеки.

4.1) Ипотека без первоначального взноса. Такой вариант допускается под залог другой недвижимости, оформленной в собственность заемщика. Для этой цели подойдет квартира, загородный дом, жилой дом, в черте города, коттедж или любая другая недвижимость. Подойдет собственность в качестве залога или нет принимает решение банк.

4.2) Ипотека для клиентов с испорченной кредитной историей. Негативная кредитная история препятствие для получения ипотеки, но при соблюдении некоторых требований банки ее все же выдают. От заемщика могут потребовать привести поручителя, внести первоначальный взнос от 30,0 до 50,0 %, оформить залог под покупаемую недвижимость. Процентная ставка для

таких клиентов тоже может быть выше, чем для других. Но при качественном исполнении обязательств в течение половины срока, заемщик вправе запросить пересмотр ставки в сторону снижения.

Таблица 1.4-Условия программ господдержки по состоянию на 01.01.2023г.

Показатели	«Льготная ипотека»	«Семейная ипотека»	«Дальневосточная ипотека»	«ИТ ипотека»
Механизм	Субсидирование банкам разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5-4,5 п.п.	Субсидирование банкам разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5-4,5 п.п.	Субсидирование банкам разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5 п.п.	Субсидирование банкам разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5-4,5 п.п.
Максимальная ставка	8,0%	6,0%	2,0%	5,0%
Срок реализации	Апрель 2020 – июнь 2024	Март 2018 – июнь 2024	Декабрь 2019 – декабрь 2030	Май 2022 – декабрь 2024
Критерии программы	Жилье в новостройках, ИЖС	-Жилье в новостройках, ИЖС - Рефинансирование кредитов на новостройки - Семьи с детьми, родивш. с 01.01.2018 по 31.12.2023 - Семьи с двумя и более детьми до 18 лет	-Жилье в новостройках; - Вторичное жилье в сельских поселениях, Магаданской обл. и Чукотском АО; - Молодые семьи в ДФО; - Граждане, получившие 1 га в ДФО; - Учителя, медработники со стажем от 5 лет	Жилье в новостройках, ИЖС
Максимальный размер субсидируемого кредита	12 млн. руб. – Мск, СПб, Мос.обл., Лен.обл. 6 млн. руб. – ост. регионы	12 млн руб. – Мск, СПб, Мос.обл., Лен.обл., 6 млн. руб. – ост. регионы	6 млн. руб.	18 млн. руб. – города с населением свыше 1 млн. чел., 9 млн. руб. – остальные населенные пункты

4.3) Ипотека для нерезидентов и иностранцев. Ипотеку в РФ могут оформить и иностранцы, но при этом они должны быть налоговыми резидентами. То есть быть официально трудоустроены и производить со своих доходов отчисления в бюджеты и фонды. При этом минимальный срок работы в РФ от полугода. Дополнительным плюсом будет наличие супруга-россиянина, вид на жительство и любая недвижимость в собственности. Если иностранец подпадает под категорию беженца или переселенца, то он вправе претендовать на льготные условия.

4.4) Ипотека для заемщиков без официального трудоустройства.

Эта категория заемщиков отличается высоким риском для кредитных учреждений. Поэтому к таким лицам предъявляются повышенные требования. Например, сумма первоначального взноса может доходить до половины займа. Также могут попросить привлечь созаемщиков и поручителей. К тому же, банк обяжет застраховаться самого клиента и оформит объект ипотеки в залог.

4.5) Ипотека под гараж или паркинг. Редкая программа для банков, потому что сложно выделить объект кредитования. Соискателю понадобится представить документы, что гараж - это самостоятельное строение, в надлежащем состоянии и не подлежит сносу. Для паркинга, понадобится принести бумаги о том, что место находится в том же жилом доме, где и проживает заемщик. Сумма минимального первоначального взноса стартует от 30,0 %.

4.6) Ипотека на проведение ремонта. В этом случае подразумевается проведение ремонта в новом жилье, которое и оформляется в качестве залога. На руки заемщик получит до 50-70,0 % от рыночной стоимости недвижимости. Срок кредитования достигает 25 лет от 13,0 % годовых и выше.

4.7) Ипотека для предпринимателей и крупного бизнеса. Бизнесмены могут оформить кредит на покупку недвижимого имущества коммерческого назначения: складские, торговые, промышленные и офисные здания. По таким программам предусмотрены более жесткие требования. Максимальный срок кредитования до 10 лет. Также придется собрать большой пакет документов с обязательным предоставлением данных о капитальном, а не временном строительстве объекта кредитования.

4.8) Ипотека для пожилых граждан. Основное требование к таким заемщикам – ограничение по возрасту. На момент завершения выплат по ипотеке клиенту должно быть не больше 75-85 лет. Работа с такой категорией граждан сопряжена с большими рисками, поэтому банки редко предлагают такие программы.

Таким образом, выше были рассмотрены основные виды ипотечных программ в России и изменения, которые произошли в системе ипотечного кредитования в 2022 году. Для того, чтобы подробнее рассмотреть анализ развития рынка ипотечного жилищного кредитования в России, перейдем к следующему параграфу исследования.

1.3 Анализ рынка ипотечного жилищного кредитования в России

Проведем анализ рынка ипотечного жилищного кредитования в России с 2019-2023гг. (на начало года). На протяжении анализируемого периода портфель ипотечных жилищных кредитов ежегодно увеличивается и на начало 2023года он составил 14,1 трлн. руб., это 17,5% выше, чем годом ранее и на 113,4% превышает значение показателя начала анализируемого периода, рисунок 1.2. [10]



Рисунок 1.2- Динамика портфеля ипотечных жилищных кредитов в России с 2019-2023г.(на начало года) [10]

Повторить рекорд 2021 г. по приросту портфеля (+2,5 трлн. руб. или +26,0% к 2020 г.) не удалось из-за ухудшения внешних условий: в результате роста ставок в 2022 г. существенно снизилась выдача рыночной ипотеки (с 4,1

трлн. руб. в 2021 г. до 2,6 трлн. руб.). Вместе с тем, высокие ставки снизили стимул населения к досрочным погашениям (их объем сократился с 2,2 до 1,6 трлн. руб.).

При этом ипотека росла быстрее остальных сегментов розничного кредитования, обеспечив 86,0% прироста всех кредитов населению в 2022 г. В результате доля ипотеки в кредитном портфеле физических лиц достигла максимума за всю историю (51,0% на 01.01.2023), рисунок 1.3. [10]

Доля просроченной задолженности по ипотеке оставалась низкой – 0,4% на 01.01.2023 (по другим розничным кредитам ~8,0%). Объем просроченных ипотечных кредитов в целом за 2022 г. сократился (-5,3 млрд. руб., до 58,7 млрд. руб. на 01.01.2023), однако во второй половине года наметилась тенденция к его росту.

Уровень реструктуризаций по кредитам заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации, в 2022 г. был значительно ниже, чем в пандемию: менее 2,0% ипотечного портфеля против 5,6% на 01.01.2021, рисунок 1.3.

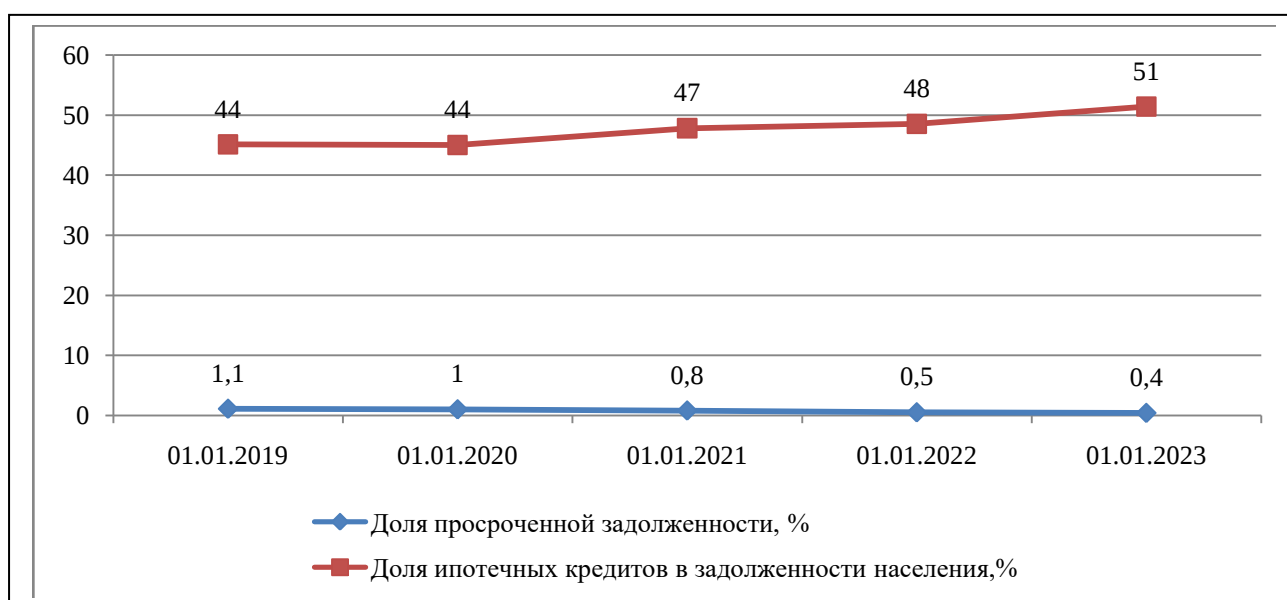


Рисунок 1.3-Доля просроченной задолженности и ипотечных кредитов в задолженности населения России с 2019-2023г.г.(на начало года) [10]

Средневзвешенная ставка по ипотеке за анализируемый период снизилась на 2,7% и составила 7,2%. Доля льготной ипотеки увеличилась до 35,0%, а это

на 11,0% выше, чем годом ранее и на 32,0% превышает значение показателя 2019года, таблица 1.5.

Таблица 1.5- Динамика средневзвешенной ставки по ипотеки и доли льготной ипотеки в России с 2019-2022гг. [10]

Показатели	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	2022/2021
Средневзвешенная ставка по ипотеке, % годовых	9,9	7,7	7,5	7,2	-0,3
-на первичном рынке	9,4	6,3	5,9	4,3	-1,6
-на вторичном рынке	10,1	8,4	8,3	9,3	+1,0
Доля льготной ипотеки					
В количестве выдач, %	3	24	24	35	+11,0
В объеме выдач, %	4	29	27	46	+19,0

Рассмотрим региональную структуру рынка ипотечного кредитования.

В 2022 г. выдача ипотечных кредитов в топ-10 регионов составила 545 тыс. кредитов (-30% к 2021 г.) на сумму 2,4 трлн. руб. (-17%). Динамика выдачи в крупнейших регионах соответствовала общерыночной.

В результате доля топ-10 регионов в совокупной выдаче ипотеки сохранилась на уровне 2021 г. (41,0% по количеству и 50,0% по объему). При этом отдельные регионы смогли увеличить свои доли в общей выдаче ипотечных кредитов: Тюменская область, Республика Башкортостан, Свердловская область, Краснодарский край и Челябинская область.

Состав топ-10 регионов по выдаче ипотечных кредитов практически не изменился – традиционные лидеры – Москва (90 тыс. кредитов в 2022 г.) и Московская область (71 тыс. кредитов). На них пришлось более 12,0% всего количества выдач; в топ-10 регионов в 2022 г. вошла также Ростовская область (33 тыс. кредитов).

Средневзвешенные ставки по ипотеке в 2022 г. находились в диапазоне от 5,3 до 11,2% в зависимости от региона (в 2021 г. – от 6,1 до 8,3%).

Средний размер ипотечного кредита в регионах (во многом зависит от уровня цен на жилье) варьировался от 1,1 до 7,4 млн. руб. в 2022 г., таблица 1.6.

Таблица 1.6- Топ-10 регионов по количеству выдачи ипотечных кредитов в 2022 г. [10]

Регионы	Количество выданных Кредитов		Объем выданных кредитов		Доля в общем количестве выданной ипотеки	
	тыс. ед.	Δ к 2021 г., %	Млрд. руб.	Δ к 2021 г., %	%	Δ к 2021 г., п.п.
г. Москва	90	-34	666	-24	6,8	-0,3
Московская область	71	-34	395	-18	5,4	-0,3
Тюменская область	60	-27	213	-14	4,5	+0,2
г. Санкт-Петербург	54	-38	287	-23	4,1	-0,5
Республика Башкортостан	53	-23	146	-8	4,0	+0,4
Свердловская область	51	-24	149	-12	3,8	+0,3
Краснодарский край	48	-22	196	+14	3,6	+0,4
Республика Татарстан	47	-32	156	-11	3,5	-0,1
Челябинская область	40	-29	93	-14	3,0	+0,1
Ростовская область	33	-31	105	-10	2,5	0,0
Топ-10 регионов	545	-30	2407	-17	41	0

Рассмотрим показатели конкуренции на рынке ипотечного кредитования в России. В 2022 г. выдача ипотечных кредитов крупнейшими банками сократилась, как и в целом по рынку: топ-10 банков предоставили 1,2 млн. ипотечных кредитов (-29% к 2021 г.) на сумму 4,5 трлн. руб. (-14%). При этом концентрация на крупнейших участниках рынка возросла – доля топ-10 банков в общем объеме ипотечной выдачи увеличилась до 93,0% (+2 п.п. к 2021 г.), рисунок 1.4. На два крупнейших банка пришлось 73,0 % объема выданных ипотечных кредитов (+1 п.п.).

По итогам 2022 г. состав топ-10 банков по объему выдачи ипотеки не изменился – традиционные лидеры – Сбербанк (2,57 трлн. руб., 53% от общей выдачи), ВТБ (0,97 трлн руб., 20%) и Альфа-Банк (0,21 трлн. руб., 4,0%) – Банк

ДОМ.РФ увеличил объем выдачи на 31% (до 181 млрд руб.), что позволило ему подняться на четвертое место – Промсвязьбанк выдал 105 млрд. руб. ипотечных кредитов (+11% к 2021 г.), в результате – вошел в пятерку лидеров – Газпромбанк (выдача ипотеки в 2022 г. 98 млрд. руб.) поднялся на одну позицию и занял седьмое место, таблица 1.7. [10]

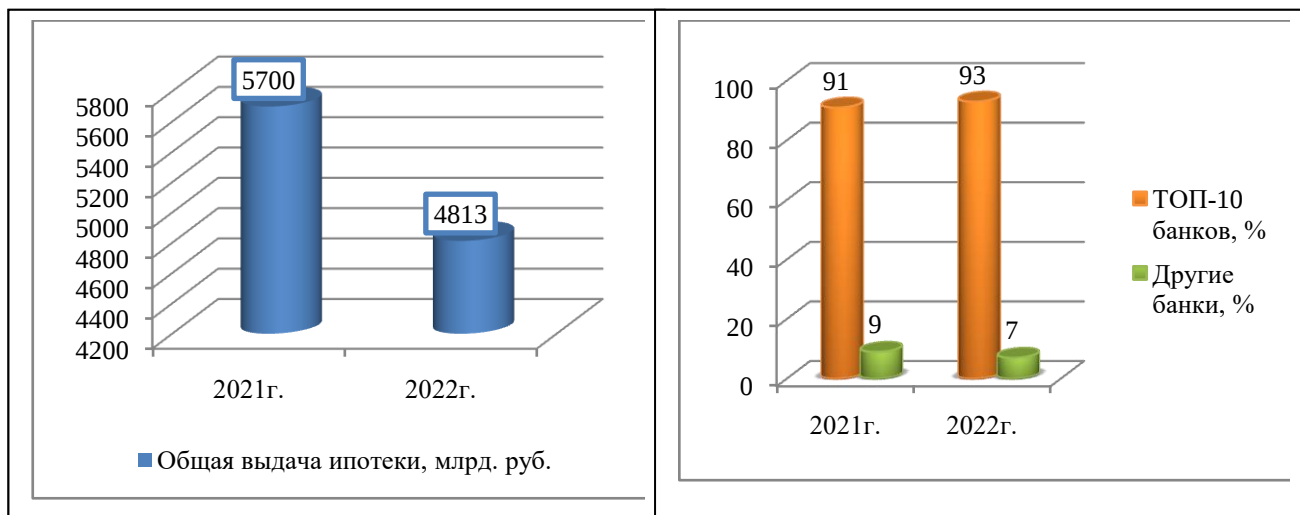


Рисунок 1.4-Динамика структуры выданной ипотеки по видам банков в 2021-2022гг. [10]

Таблица 1.7- Топ-10 банков по объему выдачи ипотечных кредитов в 2022 г., млрд. руб. [10]

Список банков	Место в 2022г.	Объем выдачи ипотечных кредитов в 2021 г., млрд. руб.	Объем выдачи ипотечных кредитов в 2022 г., млрд. руб.	Прирост (2022г.к 2021г.),%
Сбербанк	1	2903	2574	-11
ВТБ	2	1195	971	-19
Альфа-банк	3	270	206	-24
Банк ДОМ.РФ	4	139	181	+31
Промсвязьбанк	5	94	105	+11
ФК Открытие	6	154	103	-34
Газпромбанк	7	106	98	-8
Росбанк	8	112	91	-18
Совкомбанк	9	99	85	-14
Россельхозбанк	10	129	80	-38

Таким образом, ключевыми событиями рынка ипотечного кредитования в 2022 году являлись следующие. В 2022 г. выдача ипотеки сократилась относительно рекордного 2021 г.: банки предоставили

1,3 млн. ипотечных кредитов (-30%) на сумму 4,8 трлн. руб. (-16%). При этом по количеству выдача 2022 г. соответствует докризисному 2019 г., а в объеме – выше на 64,0%

Средневзвешенная ставка по ипотеке на вторичном рынке выросла до 9,3% (+1 п.п.), на новостройки – снизилась до 4,3% (-1,6 п.п. к 2021 г.) благодаря льготным программам и ипотеке с субсидией от застройщика.

Выдача ипотеки с господдержкой оставалась высокой: 485 тыс. кредитов (-1% к 2021 г.) на сумму 2,2 трлн. руб. (+41,0%), доля льготной ипотеки достигла максимумов (35,0% в общем количестве выдач). При этом в течение года льготные программы оперативно донастраивались в зависимости от развития ситуации на ипотечном рынке.

Ипотечный портфель в 2022 г. увеличился на 2 трлн. руб. до 14,1 трлн. руб. на 01.01.2023. При этом ипотека обеспечила 86,0% прироста всех розничных кредитов, а ее доля впервые превысила 50,0% в общей задолженности физических лиц.

В 2023 г. выдача ипотеки будет сопоставима с уровнем прошлого года с учетом непростых макроэкономических условий и накопившихся рисков. Контрциклическую поддержку рынку окажут продление «Льготной ипотеки» и расширение «Семейной ипотеки». В результате доля льготных программ в выдаче ипотеки останется высокой (30,0% по количеству и 45,0% по объему).

Итак, в представленный анализ показал, что рынок ипотечного кредитования развивается наиболее быстрыми темпами, меняются условия ипотечного кредитования, разработаны множество ипотечных программ. Деятельность по регулированию рынка ипотечного жилищного кредитования регулируется федеральными законами, кодексами РФ и Постановлениями РФ. Для того, чтобы на примере объекта исследования оценить систему ипотечного жилищного кредитования и предложить пути решения слабых мест в финансовой организации, перейдем к следующей главе выпускной квалификационной работе.

ГЛАВА 2 ОЦЕНКА ОРГАНИЗАЦИИ И ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ КОММЕРЧЕСКОГО БАНКА ПАО «ВТБ»

2.1 Общая характеристика и экономические показатели деятельности коммерческого банка ПАО «ВТБ»

Коммерческий банк ПАО «ВТБ»- организован в форме публичного акционерного общества и осуществляет свою деятельность на основании действующих нормативно-правовых актов РФ, ЦБ РФ, локальных актов банка. Банк ВТБ – это системообразующий универсальный российский банк, один из лидеров рынка финансовых услуг. Банк работает со всеми категориями клиентов – крупным, средним и малым бизнесом, индивидуальными предпринимателями, самозанятыми и физическими лицами, таблица 2.1.

Таблица 2.1- Основные виды услуг коммерческого банка ПАО «ВТБ»

№ п/п	Категории клиентов	Услуги/направления деятельности
1	Крупный бизнес	Расчеты; эквайринг и СБП; документарные операции; кредитование; размещение денежных средств; депозитарий; инвестиционный бизнес; электронная торговля FX; торговое и экспортное финансирование; зарплатный проект
2	Малый и средний бизнес	Расчетный счет; регистрация бизнеса; кредиты; бизнес-карты; прием платежей; депозиты; ВЭД; гарантии и аккредитивы; сервисы для бизнеса; другие продукты; онлайн-банк.
3	Частные лица	Кредиты; карты; ипотека; автокредиты; вклады и счета; инвестиции; онлайн-сервисы; платежи и переводы; привилегия; Private Banking; другие услуги.
4	Самозанятым	Расчеты, кредиты, депозиты, вклады, счета, другие услуги

Группа ВТБ -это российская финансовая группа, включающая более 20 кредитных и финансовых компаний, работающих во всех основных сегментах финансового рынка. Структура управления банком ПАО «ВТБ» представлена на рисунке 2.1 (Приложение Б). Органами управления коммерческого банка ПАО «ВТБ» являются: общее собрание акционеров, наблюдательный совет Банка, исполнительные органы, комитет по аудиту и Департамент внутреннего аудита, ревизионная комиссия, внешний аудитор, комитет по кадрам и вознаграждениям,

комитет Наблюдательного совета. Основные функции органов управления банком представлены в таблице 2.2.

Таблица 2.2- Основные функции органов управления коммерческого банка
ПАО «ВТБ»

№ п/п	Органы управления	Функции
1	Общее собрание акционеров	Является Высшим органом управления банка ВТБ
2	Наблюдательный совет Банка	Наблюдательный совет Банка, избираемый акционерами и им подотчетный, обеспечивает стратегическое управление и контроль над деятельностью исполнительных органов Президента председателя Правления и Правления.
3	Исполнительные органы	Исполнительные органы осуществляют текущее руководство Банком и реализуют задачи, поставленные перед ними акционерами и Наблюдательным советом.
4	Комитет по аудиту и Департамент внутреннего аудита	Банком ВТБ выстроена эффективная система корпоративного управления и внутреннего контроля финансово-хозяйственной деятельности в целях защиты прав и законных интересов акционеров. При Наблюдательном совете Банка функционирует Комитет по аудиту, который вместе с Департаментом внутреннего аудита содействует органам управления в обеспечении эффективной работы Банка.
5	Ревизионная комиссия	Ревизионная комиссия осуществляет контроль за соблюдением Банком нормативно-правовых актов и законностью совершаемых операций.
6	Внешний аудитор	В целях проведения проверки и подтверждения финансовой отчетности банк ВТБ ежегодно привлекает внешнего аудитора, не связанного имущественными интересами с Банком и его акционерами.
7	Комитет по кадрам и вознаграждениям	Действующий при Наблюдательном совете Комитет по кадрам и вознаграждениям выполняет подготовку рекомендаций по ключевым вопросам назначений и мотивации членов Наблюдательного совета, исполнительных органов и органов контроля.
8	Комитет Наблюдательного совета	В целях оптимизации принятия решений Наблюдательным советом по вопросам стратегического развития и повышения уровня корпоративного управления ВТБ, был создан Комитет Наблюдательного совета по стратегии и корпоративному управлению. Основными задачами Комитета являются определение стратегических целей деятельности и приоритетов в развитии Банка; поддержка и совершенствование системы корпоративного управления ВТБ; формирование предложений по стратегическому управлению собственным капиталом Банка.

Преимуществами системы управления коммерческим банком ПАО «ВТБ» являются: соблюдение законов, правовой контроль, прозрачность, таблица 2.3.

Таблица 2.3- Преимущества системы управления ПАО « ВТБ»

№ п/п	Преимущества	Описание
1	Соблюдение законов	Строится на основе принципа безусловного соблюдения требований российского законодательства и Банка России.
2	Правовой контроль	Гарантирует равное отношение ко всем акционерам, дает им возможность принимать участие в управлении.
3	Прозрачность	Банк своевременно раскрывает полную и достоверную информацию об экономических показателях и структуре собственности.

Коммерческий банк ПАО «ВТБ» является одним из крупнейших банков в России и занимает лидирующие места по многим показателям. В частности, по данным на 2023год, ПАО «ВТБ» входит в ТОП-10 банков по надежности и занимает 2 место рейтинга, рисунок 2.2.

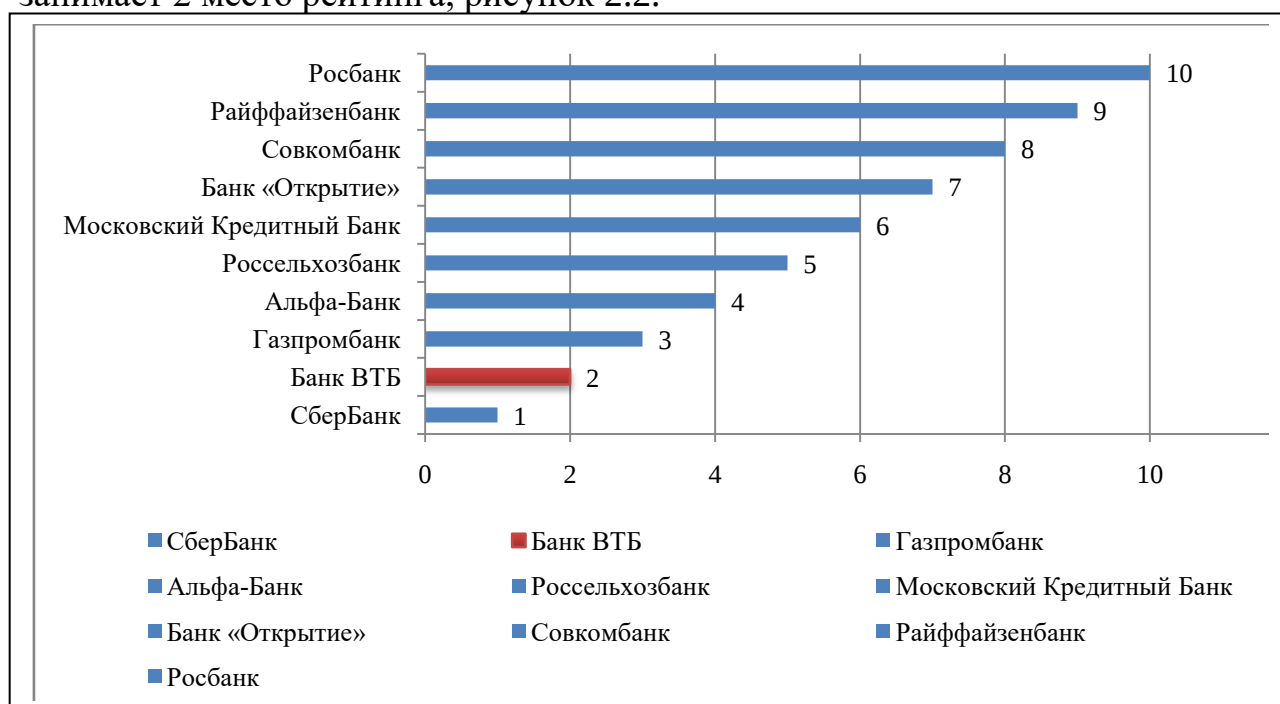


Рисунок 2.2-Место банка ПАО «ВТБ» в рейтинге по показателю надежности банков 2023 г. [15]

По кредитам, по вкладам и по активам банк ПАО «ВТБ» также входит в ТОП-10 банков и занимает вторые строчки рейтинга после ПАО «Сбербанк». [15] Прежде, чем рассмотреть динамику основных экономических показателей, важно отметить, что в 2022 году российский финансовый сектор оказался

под беспрецедентным санкционным давлением со стороны «недружественных» стран. ВТБ, как крупный государственный банк, подпал под ограничения одним из первых. Так, против ПАО «ВТБ» были введены Санкции США и Великобритании, ЕС и немецкого регулятора, таблица 2.4.

Таблица 2.4- Санкции против коммерческого банка ПАО «ВТБ» в 2022 году[11]

№ п/п	Санкции	Описание
1	Санкции США и Великобритании	В конце февраля 2022г. ВТБ попал в специальный санкционный список США и Великобритании. Фактически это означало изоляцию банка и его дочерних компаний от долларовой системы через блокировку активов и счетов в долларах и фунтах стерлингов
2	Санкции ЕС	В марте ЕС отключил ВТБ от межбанковской системы платежей SWIFT. В начале апреля 2022г. Евросоюз ввел блокирующие санкции, которые заморозили активы банка в еврозоне, запретив любые операции с ними. В результате ВТБ потерял прямой контроль над своим европейским подразделением VTB Bank Europe с активами более 7 млрд. евро на момент введения санкций.
3	Санкции немецкого регулятора	Немецкий регулятор запретил европейской дочке следовать указаниям материнской компании, а также проводить любые операции с участием ВТБ. К концу июня 2022 года активы подразделения сократились до 5,5 млрд. евро.

В связи с введением санкций в 2022 году экономические показатели банка были не самыми лучшими. Рассмотрим подробнее динамику финансовых показателей с 2020-2022гг. по данным бухгалтерской отчетности по МСФО, представленной в Приложении В. По динамике активов банка наблюдается положительная направленность, за анализируемый период сумма активов выросла на 13,72% и составила 20 632,00 млрд. руб., рисунок 2.3.

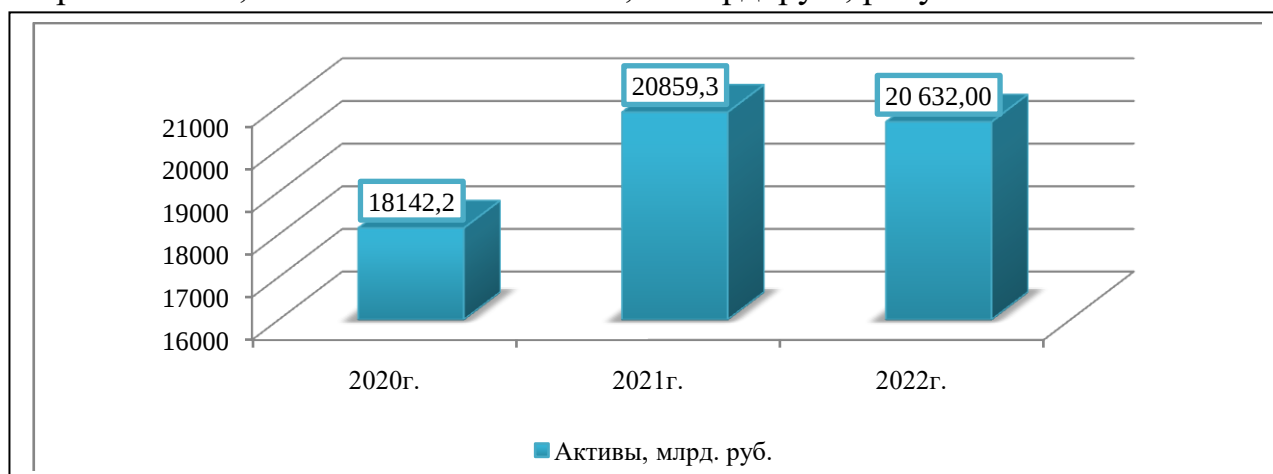


Рисунок 2.3- Динамика активов коммерческого банка ПАО «ВТБ» с 2020-2022гг. [4]

Общая сумма капитала банка увеличилась в основном за счет заемных средств финансирования на 20,90% и сумма обязательств на конец 2022 года составила 19851,40 млрд. руб., рисунок 2.4.

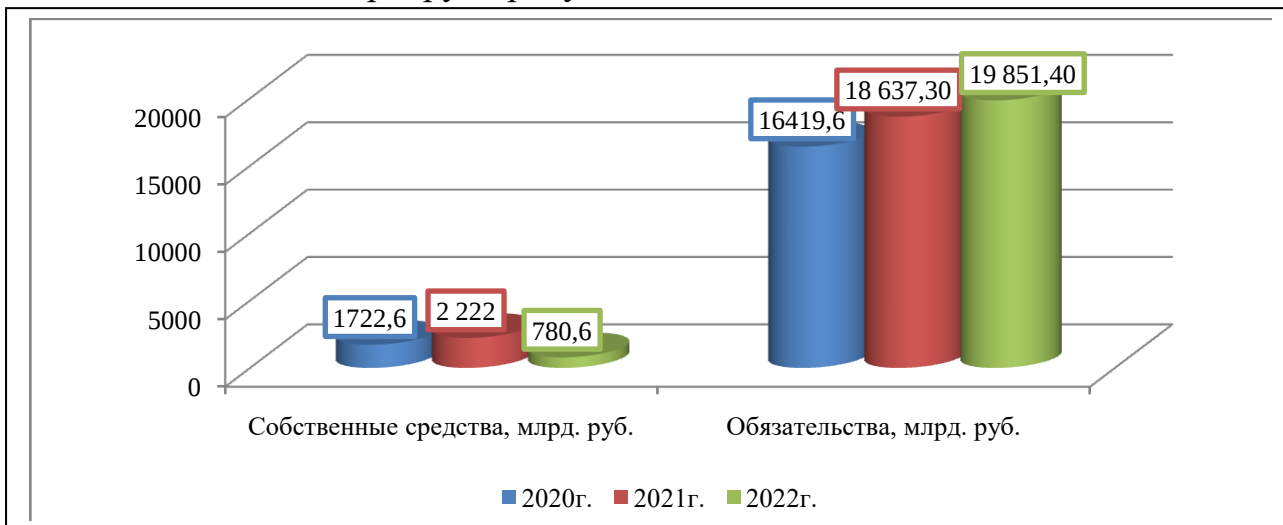


Рисунок 2.4- Динамика структуры капитала коммерческого банка ПАО «ВТБ» с 2020-2022гг. [4]

Сумма собственных средств банка напротив направилась в сторону снижения и сформировалась на уровне 780,6 млрд. руб., то на 64,86% меньше, чем годом ранее и на 54,68% ниже показателя начала анализируемого периода, рисунок 2.4. Наибольший удельный вес в структуре капитала приходится на заемные источники финансирования, в 2022 году на их долю пришлось 96,21%. Небольшой удельный вес занимают собственные источники -3,79%, это свидетельствует о том, что банк является финансово-зависимым, рисунок 2.5.

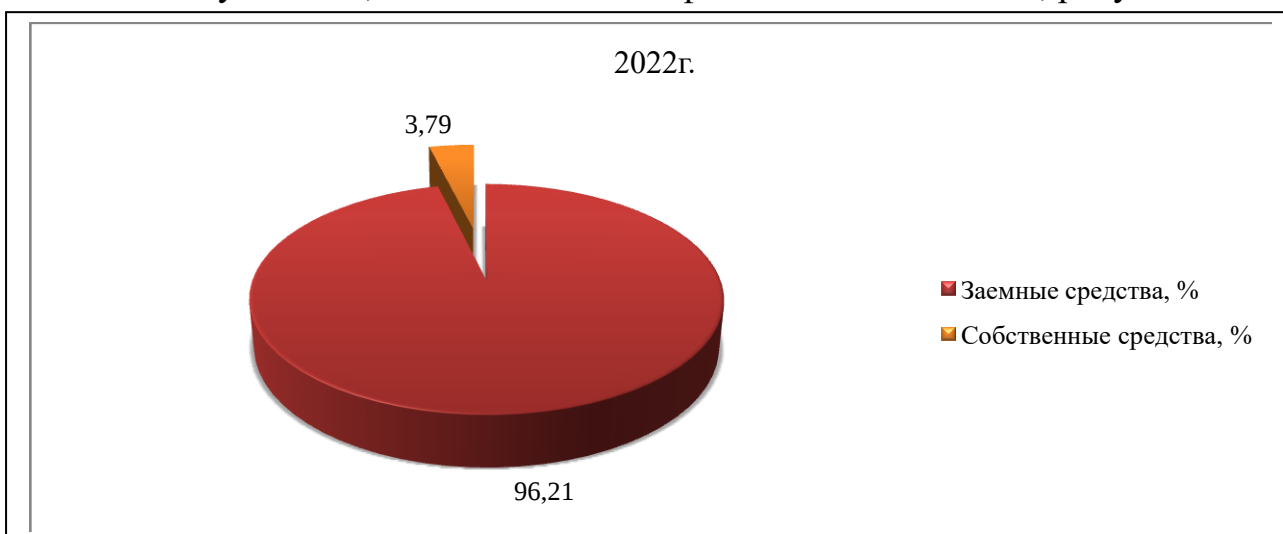


Рисунок 2.5- Структура капитала коммерческого банка ПАО «ВТБ» в 2022г. [4]

По доходам банка ПАО «ВТБ» наблюдается смешанная динамика. В частности, чистые процентные доходы снизились на 39,63% и составили 321,0 млрд. руб. Чистые комиссионные доходы показали рост в пределах 7,31% к уровню 2020 года, однако по сравнению с прошлым годом доходы упали на 7,38% и составили 146,8 млрд. руб., рисунок 2.6.

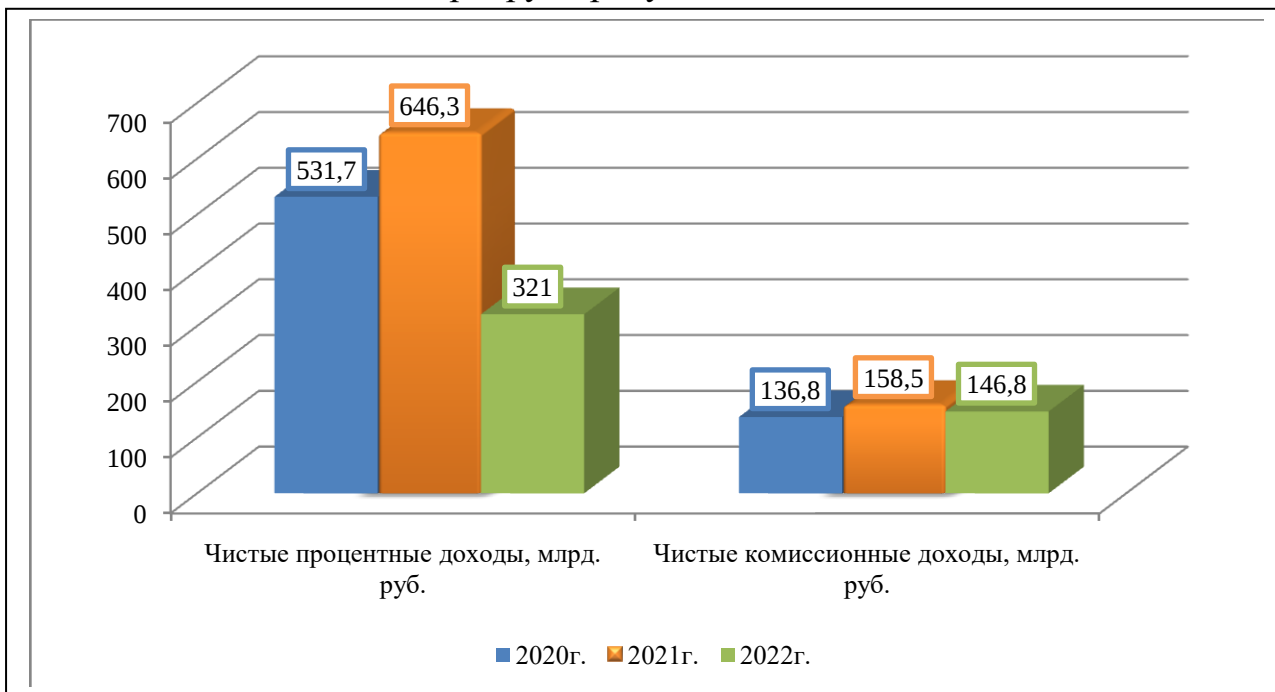


Рисунок 2.6-Динамика чистых процентных и комиссионных доходов коммерческого банка ПАО «ВТБ» с 2020-2022г. [4]

В целом, деятельность коммерческого банка ПАО «ВТБ» за 2020-2022гг. ухудшилась, показатели прибыли не только снизились, но и ушли в минус. По операционной прибыли минус составил 513,2 млрд. руб., по прибыли до налогообложения минус составил -797,2 млрд. руб., в строке чистая прибыль образовался убыток на сумму -612,6 млрд. руб., рисунок 2.7.

Представленный анализ коммерческого банка ПАО «ВТБ» показал, что с 2020-2022гг. компания ухудшила свои показатели. На 2022 год по всем видам прибыли наблюдается убыток, капитал компании растет в основном за счет обязательств. Высокая зависимость коммерческого банка ПАО «ВТБ» от внешних источников финансирования свидетельствует о слабом финансовом положении. Самым худшим годом в анализируемой динамике является -2022 год.

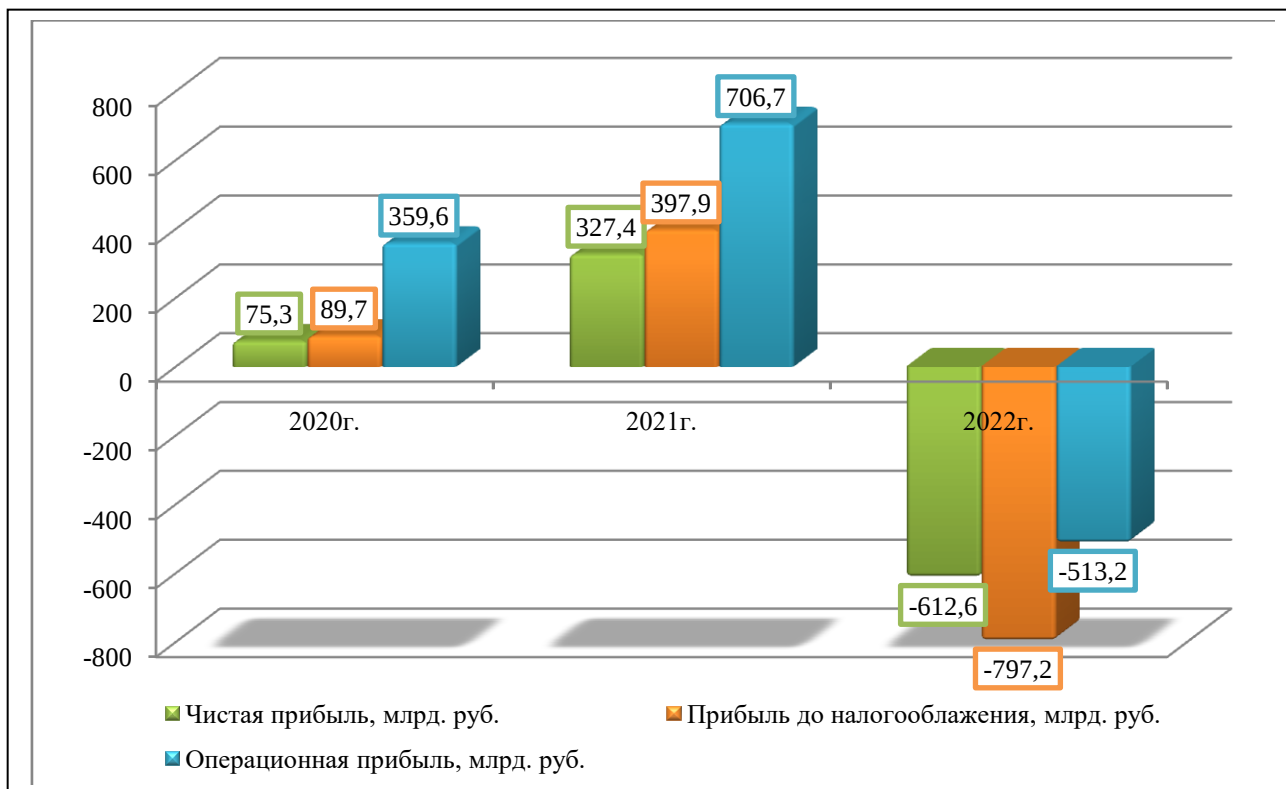


Рисунок 2.7-Динамика показателей прибыли коммерческого банка ПАО «ВТБ» с 2020-2022г. [4]

Возможно, что санкции против банка дали ощутимый негативный результат. Однако, неэффективное управление, несвоевременное реагирование и отсутствие разработки антикризисных мероприятий также способствует снижению показателей банка на рынке финансовых услуг. Коммерческий банк ПАО «ВТБ» работает с различными категориями потребителей: физические и юридические лица, крупный, малый и средний бизнес, с самозанятыми и ИП. Предлагает не мало кредитов, депозитов, различных иных финансовых услуг. Банк является лидирующим как по надежности, так и по сумме активов. Однако, санкции и сложная геополитическая ситуация в стране и в мире негативно сказалась на финансовых показателях деятельности банка. В достаточно сложных условиях и сильного негативного внешнего фона, банкам и другим организациям необходимо постоянно искать новые пути улучшения стратегических направлений развития. Не менее важными данными являются – организация системы кредитования, в том числе и ипотечного. Согласно темы исследования и структуры работы, перейдем к рассмотрению этой части вопроса.

2.2 Организация ипотечного жилищного кредитования коммерческого банка ПАО «ВТБ»

В настоящее время коммерческий банк ПАО «ВТБ» предлагает различные виды ипотеки. Наиболее популярными ипотечными программами являются: ипотека для семей с детьми, льготная ипотека для всех, ипотека на вторичное жилье, на новостройки, рефинансирование ипотеки. Специальными ипотечными программами являются: ипотека на готовый дом, ипотека на строящийся дом, ипотека с материнским капиталом и другие, таблица 2.5.

Таблица 2.5- Виды ипотечных программ коммерческого банка ПАО «ВТБ»

№ п/п	Вид ипотеки	Первый взнос, %	Ставка, %	Сумма, млн. руб.	Срок выдачи ипотеки, лет
1	Вторичное жилье	от 10%	от 10,7%	до 60 млн. руб.	до 30 лет
2	Новостройка	от 10%	от 10,7%	до 60 млн. руб.	до 30 лет
3	Льготная ипотека для всех	от 15%	от 7,3%	до 30 млн. руб.	до 30 лет
4	Для семей с детьми	н/д	от 4,3%	до 30 млн. руб.	до 30 лет
5	Ипотека на строительство дома	от 10%	от 4,3%	до 60 млн. руб.	до 30 лет
6	Ипотека на готовый дом	от 11,3%	от 11,3%	до 60 млн. руб.	до 30 лет
7	IT-ипотека	от 15%	от 4,5%	до 18 млн. руб.	до 30 лет
8	Рефинансирование ипотеки	-	от 5,0%	до 60 млн. руб.	до 30 лет
9	Дальневосточная ипотека	от 15%	от 1,5%	до 6 млн. руб.	до 20 лет
10	Военная ипотека	от 5%	от 9,8%	до 3,2 млн. руб.	до 25 лет
11	Рефинансирование военной ипотеки	от 5% при покупке квартир; от 10% при покупке домов и таунхаусов	от 9,8%	до 3,2 млн. руб.	до 25 лет
12	Единая региональная ипотека	от 15%	от 5,5%	до 6 млн. руб.	до 30 лет

Рассмотрим подробнее организацию ипотечного кредитования в ПАО «ВТБ». Требованиями к заемщикам на основные ипотечные программы: вторичное жилье, новостройка, льготная ипотека для всех, единая региональная ипотека, ипотека на строительство дома и другие, являются: возраст, стаж работы, срок ведения бизнеса и т.д.:

- 1) Возраст от 21 года на момент подачи заявки до 75 лет на дату погашения кредита;
- 2) Место работы - РФ или филиалы транснациональных компаний за рубежом (для граждан РФ);
- 3) Для работающих по найму: общий рабочий стаж от 6 месяцев.
- 4) Для собственников бизнеса, ИП, адвокатов - срок ведения бизнеса не менее 2-х лет;
- 5) Для самозанятых - должна быть оформлена самозанятость в соответствии с ФЗ от 27.11.2018 №422 и НК РФ;
- 6) Для нотариусов - должна быть лицензия на ведение нотариальной деятельности и статус нотариуса;
- 7) Наличие постоянной регистрации в регионе, в котором клиент обращается за кредитом, не обязательно.

Поручительство не является обязательным, кроме случая когда заемщик состоит в браке и не имеет брачного договора или нотариального согласия супруга на ипотеку. В этом случае супруг(-а) обязательно выступает в качестве поручителя

Основные документы, которые должен предоставить Заемщик: паспорт и номер СНИЛС. Документы не требуются при подаче заявки онлайн и авторизации через Госуслуги. Основные документы, которые должен предоставить Поручитель: паспорт и номер СНИЛС.

Кроме основной ставки по ипотеки, она может быть увеличена или уменьшена. Особенности ставок по основным ипотечным программам представлены в таблице 2.6.

**Таблица 2.6- Особенности ставок по основным ипотечным программам
коммерческого банка ПАО «ВТБ»**

№ п/п	Основная ставка, %		Особенности изменения ставки, %
1	Вторичное жилье		
	10,7% при подаче онлайн-заявки или для зарплатных клиентов или при использовании цифровых сервисов	+0,3%-при отказе от онлайн-заявки, использования цифровых сервисов и если клиент получает зарплату на карту другого банка; +0,2%- при покупке апартаментов, таунхауса или дома. Или если площадь квартиры менее 85 м²; +0,5%- если первоначальный взнос менее 20%; 10,8%-для новых зарплатных клиентов при зарплатном начислении от 400 руб. в течение трех месяцев с даты кредитного договора.	
2	Новостройка		
	10,7% при подаче онлайн-заявки или для зарплатных клиентов или при использовании цифровых сервисов	+0,3%-при отказе от онлайн-заявки, использования цифровых сервисов и если клиент получает зарплату на карту другого банка; +0,2%- при покупке апартаментов, таунхауса или дома. Или если площадь квартиры менее 85 м²; +0,5%-если первоначальный взнос менее 20%; 10,8%-для новых зарплатных клиентов при зарплатном начислении от 400 руб. в течение трех месяцев с даты кредитного договора.	
3	Льготная ипотека для всех		
	7,5% Базовая ставка	+0,3%-при отказе от онлайн-заявки и использования цифровых сервисов; +0,2%-при покупке таунхауса или дома. Или если площадь квартиры менее 85 м²; 7,3%-на строительство жилого дома своими силами или силами подрядчика и покупку земельного участка. Ставка от 7,3% применяется после одобрения заявки на этапе согласования объекта кредитования.	
4	Ипотека с господдержкой для семей с детьми		
	5,5% для семей, соответствующих Требованиям программы	+0,2%-при покупке таунхауса или дома. Или если площадь квартиры менее 85 м²; 4,5%-для семей, соответствующих Требованиям программы , покупающих жилье в ДФО; +0,3%-при отказе от онлайн-заявки и использования цифровых сервисов; 5,3%-на строительство жилого дома силами подрядных организаций и покупку земельного участка; Ставки от 4,3% и 5,3% применяются после одобрения заявки на этапе согласования объекта кредитования; 4,3%-на строительство жилого дома силами подрядных организаций и покупку земельного участка в Дальневосточном федеральном округе.	
5	Ипотека на строительство дома		
	11,3%	+0,3%-при отказе от онлайн-заявки, использования цифровых сервисов и если получаете зарплату на карту другого банка; от 4,3%- По программе «Семейная ипотека»; от 4,7%-по программе «ИТ-ипотека»; от 7,3%-по программе «Льготная ипотека для всех».	
6	Ипотека на готовый дом		
	11,3% при подаче онлайн- заявки или для зарплатных клиентов или при использовании цифровых сервисов.	+0,3%-при отказе от онлайн-заявки, использования цифровых сервисов и если клиент получает зарплату на карту другого банка; +0,5%-если первоначальный взнос менее 20%; 11,2%-для новых зарплатных клиентов при зарплатном начислении от 400 руб. в течение трех месяцев с даты кредитного договора; +0,5%-если первоначальный взнос менее 20%.	

При выдаче ипотеки по основным ипотечным программам также существуют некоторые особенности. Например, особенностями льготной

ипотеки для всех являются: Требования к индивидуальному дому , жилью и земельному участку, таблица 2.7.

Таблица 2.7- Особенности льготной ипотеки для всех коммерческого банка ПАО «ВТБ»

№ п/п	Особенности	Описание
1	Требования к жилью	Строящееся жилье по договору долевого участия в долевом строительстве; готовые квартиры, дома и таунхаусы по договору купли-продажи у застройщика; дом с земельным участком по договору участия в долевом строительстве в Московской или Ульяновской области; строящийся дом или покупка земельного участка и строительство на нем дома силами подрядной организации, объекты которой могут быть рассмотрены банком; строящийся дом или покупка земельного участка и строительство на нем дома своими силами (хозспособом); недвижимость и целевое использование кредита должны соответствовать требованиям Постановления Правительства РФ от 23.04.2020 № 566.
2	Требования к индивидуальному дому	Дом должен быть отдельно стоящим и не быть предназначенным для раздела на самостоятельные объекты недвижимости; материал стен - кирпич/бетон, брус/ клееный брус, каркас, бревно, ЛСТК, СИП-панели, шлакоблок; площадь - от 60 до 400 кв.м; этажность - не более 3 надземных этажей, высота не более 20 м; после завершения строительства должен быть оборудован инженерными коммуникациями, в т.ч. автономного характера (электричество, отопление, вода, канализация).
3	Требования к земельному участку	Удаленность от города присутствия банка - не более 50 км (требование не распространяется на Москву и Московскую область); категория целевого назначения - земли населенных пунктов или сельхозназначения; разрешенный вид использования - для ИЖС/ ЛПХ (приусадебный земельный участок), или ведения садоводства, или жилой застройки; зонам с особыми условиями использования территорий - требуется особое согласование; не обременен правами третьих лиц и не состоит под арестом; площадь - не более 40 соток; имеет круглогодичный подъезд; электрифицирован.

При оформлении льготной ипотеки для всех продавцом должно быть: юридическое лицо - первый собственник; для готового жилья: индивидуальный предприниматель (построил жилое помещение и зарегистрирован в ЕГРИП с соответствующим кодом ОКВЭД о деятельности по строительству) или закрытый паевой инвестиционный фонд, где владельцы паев - первые собственники недвижимости; для покупки домов по договору долевого участия: отдельные застройщики в Московской и Ульяновской областях; для

строительства индивидуальных жилых домов: подрядные организации, объекты которых могут быть рассмотрены банком. Наличие постоянной регистрации в регионе, в котором клиент обращается за кредитом, не обязательно. Размещение первоначального взноса на приобретение объекта недвижимости на текущем счете в Банке не позднее дня сделки (даты заключения кредитного договора). Срок заключения кредитного договора до 01.07.2024 года включительно.

Кроме основных ипотечных программ, существуют также специальные виды ипотеки: ипотека для IT-специалистов, Дальневосточная ипотека, военная ипотека, рефинансирование ипотеки. Ставки по специальным ипотечным программам могут быть увеличены или уменьшены, таблица 2.7.

Существуют некоторые особенности требований к заемщикам и жилью по различным специальным ипотечным программам коммерческого банка ПАО «ВТБ». В частности, по ипотеке для IT-специалистов, заемщиками могут быть следующие лица:

- 1) Граждане РФ, сотрудники IT-компаний;
- 2) Место работы: IT-компания, которая аккредитована Минцифры РФ;
- 3) Возраст от 21 до 50 лет включительно;
- 4) Минимальный стаж на последнем месте работы -3 месяца на дату подачи заявки;
- 5) Общий рабочий стаж не менее 6 месяцев.

Доход заемщика при получении ипотеки для IT-специалистов: от 150 тыс. руб. для сотрудников IT-компаний или их филиалов, зарегистрированных в Москве; от 120 тыс. руб. для сотрудников IT-компаний или их филиалов, зарегистрированных в городах-миллионниках; от 70 тыс. руб. для сотрудников IT-компаний или их филиалов, зарегистрированных в других населенных пунктах. Можно учитывать доход от работы по совместительству, если работодатель аккредитован Минцифры. Наличие постоянной регистрации в регионе, в котором клиент обращается за кредитом, не обязательно. Поручителями по такому виду ипотеки должны быть только граждане РФ.

Таблица 2.7- Особенности ипотеки и ставок по специальным ипотечным программам коммерческого банка ПАО «ВТБ»

№ п/п	Основная ставка, %		Особенности ипотеки и изменения ставки, %
1	Ипотека для IT-специалистов		
	4,5% Базовая ставка	+0,3%-при отказе от онлайн-заявки и использования цифровых сервисов; +0,2%- при покупке таунхауса или дома. Или если площадь квартиры менее 85 м²; Сумма кредита -до 18 млн. руб.-для регионов с численностью населения от 1 млн. человек;; до 9 млн. руб.- для регионов с численностью населения до 1 млн. человек.	
2	Дальневосточная ипотека		
	1,5% на весь срок кредита	+0,3%- при отказе от онлайн-заявки и использования цифровых сервисов; +0,2%- при покупке таунхауса или дома. Или если площадь квартиры менее 85 м². Действует при условии: если у семьи нет и не было других кредитов по программе «Дальневосточная ипотека»; в течение 270 дней после оформления права собственности нужно зарегистрироваться в ипотечном жилье; нужно быть зарегистрированным в ипотечном жилье в течение 5 лет. В противном случае ставка по ипотеке составит: ключевая ставка ЦБ РФ на дату заключения кредитного договора + 4 п.п. Кредитный договор должен быть заключен до 31 декабря 2024 года. Рефинансирование- не предусмотрено.	
3	Военная ипотека		
	9,8% В случае выхода заемщика из НИС не увеличивается	Первоначальный взнос от 5% при покупке квартир; от 10% при покупке домов или таунхаусов. Срок действия финального одобрения 3 месяца.	
4	Рефинансирование военной ипотеки		
	9,8% в случае выхода заемщика из НИС не увеличивается	Первоначальный взнос от 5% при покупке квартир; от 10% при покупке домов или таунхаусов. Срок действия финального одобрения 3 месяца.	
5	Рефинансирование ипотеки		
	10,9% Базовая ставка для всех	5%-Господдержка для семей с детьми при покупке на территории Дальневосточного федерального округа; 6%- Господдержка для семей с детьми, если есть: ребенок, родившийся с 01.01.2018 по 31.12.2023 включительно или ребенок с инвалидностью, рожденный не позднее 31.12.2023, и не старше 18 лет. Льготное рефинансирование не действует для семей с двумя или более несовершеннолетними детьми, не подходящими под условия программы господдержки. Помимо средств на погашение кредита, можно получить дополнительную сумму, но вся сумма кредита должна составлять не более 80% стоимости недвижимости: от 1,5 млн. руб.- Москва; от 1 млн. руб.- Санкт-Петербург, Московская область и Зеленоград; от 0,6 млн. руб.-Архангельск, Астрахань, Барнаул, Белгород, Владивосток, Владимир, Волгоград, Вологда, Воронеж, Екатеринбург, Ижевск, Иркутск, Казань, Кемерово, Киров, Краснодар, Красноярск, Курск, Липецк, Нижний Новгород, Новосибирск, Ногинск, Омск, Оренбург, Пенза, Пермь, Ростов, Ростов-на-Дону, Рязань, Самара, Саратов, Ставрополь, Сургут, Томск, Тула, Тюмень, Ульяновск, Уфа, Хабаровск, Чебоксары, Челябинск, Ярославль; от 0,5 млн. руб.- остальные регионы. Сумма кредита по программе «Господдержка для семей с детьми»: -до 12 млн. руб. -Москва и область, Санкт-Петербург и область; до 6 млн. руб. - остальные регионы.	

Поручительство не является обязательным, кроме случая когда заемщик состоит в браке и не имеет брачного договора или нотариального согласия супруга на ипотеку. В этом случае супруг(-а) обязательно выступает в качестве поручителя. Требования к жилью по оформлению ипотеки для IT-специалистов представлены в таблице 2.8.

Таблица 2.8- Требования к жилью по оформлению ипотеки для IT-специалистов в коммерческом банке ПАО «ВТБ»

№ п/п	Вид жилья	Описание
1	Строящиеся квартиры, таунхаусы и индивидуальные жилые дома	Строящиеся квартиры, таунхаусы и индивидуальные жилые дома с земельным участком от юридического лица, за исключением управляющей компании инвестиционного фонда. Возможно приобретение по договору уступки прав требования у физического лица, если продавцом по договору участия в долевом строительстве выступает юридическое лицо, за исключением управляющей компании инвестиционного фонда.
2	Строящийся дом или земельный участок с последующим строительством	Строящийся дом или земельный участок с последующим строительством на нем дома силами подрядной организации, объекты которой могут быть рассмотрены банком.
3	Готовые квартиры, таунхаусы с земельным участком	Готовые квартиры, таунхаусы с земельным участком от юридического лица-первого собственника (в том числе управляющей компании закрытого паевого инвестиционного фонда) / ИП-первого собственника, зарегистрировавшего право собственности после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
4	Готовые жилые дома в границах территорий малоэтажных жилых комплексов	Готовые жилые дома в границах территорий малоэтажных жилых комплексов от юридического лица-первого собственника (в том числе управляющей компании закрытого паевого инвестиционного фонда) или ИП-первого собственника, зарегистрировавшего право собственности на жилые дома.
5	Апартаменты, квартиру или дом на вторичном рынке	Нельзя купить

Продавцом при оформлении ипотеки для IT-специалистов в коммерческом банке ПАО «ВТБ» должно быть юридическое лицо: если приобретается строящееся жилье по договору долевого участия в долевом строительстве; первый собственник, если приобретается готовое жилье по договору купли-продажи; юридическое лицо-первый собственник или

индивидуальный предприниматель-первый собственник, если приобретается готовый жилой дом по договору купли-продажи; закрытый паевой инвестиционный фонд, где владельцы паев - первые собственники недвижимости; для строительства индивидуальных жилых домов: подрядные организации, объекты которых могут быть рассмотрены банком; для покупки домов по договору долевого участия: отдельные застройщики в Московской и Ульяновской областях. Наличие постоянной регистрации в регионе, в котором клиент обращается за кредитом для IT-специалистов, не обязательно. Размещение первоначального взноса на приобретение объекта недвижимости на текущем счете в банке должно быть не позднее дня сделки (даты заключения кредитного договора).

По военной ипотеке заемщиком может быть военнослужащий - участник накопительно-ипотечной системы в возрасте от 21 года. Остальные требования к документам такие же как и у большинства ипотечных программ.

Итак, выше были рассмотрены особенности ипотечного кредитования в коммерческом банке ПАО «ВТБ». Основными и специальными видами ипотечных программ являются: ипотека для семей с детьми, льготная ипотека для всех, ипотека на вторичное жилье, на новостройки, рефинансирование ипотеки, ипотека на готовый дом, ипотека на строящийся дом, ипотека с материнским капиталом, ипотека для IT-специалистов, военная ипотека, Дальневосточная ипотека и др. Ставки по ипотекам составляют от 4,3% до 10,7%. Сумма выдаваемого кредита до 60 млн. руб. сроком на 25-30 лет в зависимости от вида ипотеки. Несмотря на то, что в банке предусмотрена широкая ипотечная программа, тем не менее существуют более льготные виды ипотеки в других банках, для того, чтобы провести сравнительный анализ ипотечных программ в коммерческих банках и выявить наиболее предпочтительные; а также определить наиболее перспективные направления в развитии ипотечного рынка, перейдем к следующему параграфу работы.

2.3 Сравнительный анализ организации ипотечного жилищного кредитования в коммерческих банках

Последние несколько лет на финансовом рынке получили название ипотечный бум: привлеченное сниженными ставками и запуском программ по обеспечению жильем население России вплотную занялось улучшением условий проживания. Финансовая аналитика показывает, что в декабре 2022 года объем ипотечного кредитования составил 340 913?0 млн. руб., что на 50 426,0 млн. руб. больше, чем в декабре 2021 года. [14]

Программы льготного ипотечного кредитования мотивировали граждан РФ на покупку жилья: россияне почувствовали, что его приобретение возможно хоть и с немалыми, но вполне осуществимыми выплатами в кредит. Переход финансовых организаций на работу в дистанционном формате к тому же упростил процедуру оформления документов, отнимающее раньше много времени. Это также положительно сказалось на желании россиян приобретать недвижимость.

Нововведением, значительно облегчающим процесс ипотечного кредитования в 2023 году, стало внедрение в его практику электронной закладной и электронной регистрации сделок в прямой связи с Росреестром.

Ипотечный рынок в 2023 году может быть охарактеризован:

- 1) Доступностью для широких слоев населения;
- 2) Возможностью рефинансирования ранее взятого ипотечного кредита под более подходящие условия;
- 3) Упрощением оформления документов;
- 4) Одобрением ипотеки с минимальным количеством документов;
- 5) Наличием льготных программ, связанных с улучшением положения многодетных и малоимущих семей.

Вместе с вышесказанным отмечается поступательный рост процентной ставки по ипотеке, связанный с ключевой ставкой Центробанка.

Ипотеками в России занимается около 400 финансовых организаций, но степень доверия к ним со стороны россиян разная. Она связана с:

- 1) Условиями кредитования - ставкой, возможной суммой кредита, максимальным сроком кредитования;
- 2) Отсутствием «подводных камней» в договоре;
- 3) Гибкостью банка по отношению к изменившимся условиям платежеспособности заемщика;
- 4) Сведением к минимуму навязываемых дополнительных услуг;
- 5) Простотой оформления пакета документов.

Эти показатели важны для большинства россиян. Однако на самом деле одну из главных ролей в рейтинге банков играют их активы, которые говорят о надежности и стабильности работы финансовой организации.

Лидирующие по активам на 2023 год ипотечные банки образуют следующий рейтинг: Сбербанк; ВТБ 24; Газпромбанк; Россельхозбанк; НКО НКЦ; Альфа-Банк; МКБ; Финансовая Корпорация Открытие; ЮниКредит; Промсвязьбанк. На основании отзывов россиян об ипотечных программах коммерческих банках лидирующими являются: Тинькофф, ЮниКредит, МКБ, Бинбанк, Совкомбанк, Альфа-Банк, ВТБ 24, Уралсиб и другие, таблица 2.9. [14]

Таблица 2.9-Лидерские места коммерческих банков на ипотечном рынке на основании отзывов россиян[14]

Место в рейтинге	Название банка	Преимущества
1	Тинькофф	Не выдает ипотеку от себя, но предлагает несколько вариантов кредитования от банков-партнеров. Работает в дистанционном формате, что позволяет упростить оформление документов. Назначает заемщику по ипотеке персонального менеджера.
2	ЮниКредит	Быстро принимает решения по ипотечному кредитованию. Штат сотрудников отличается оперативностью и компетентностью.
3	МКБ	Клиентами отмечаются достаточно комфортные процентные ставки, а также наличие акций, которые через банк предоставляют строительные компании.
4	Бинбанк	Отличается разнообразием ипотечных программ. Быстро (нередко в течение 1 рабочего дня) принимает решение по одобрению кредита.

5	Совкомбанк	Практикует упрощенное оформление ипотеки. Лоялен по отношению к клиентам: верхний возрастной предел может составлять 85 лет (в большинстве других банков он составляет 65-75 лет).
6	Альфа-Банк	Преимущества для зарплатных клиентов.
7	ВТБ 24	Достаточно низкие ставки по ипотеке. Наличие офисов и банкоматов во многих регионах РФ, что облегчает оформление ипотеки и выплаты по ней.
8	Уралсиб	По отзывам ценит хорошее к себе отношение клиентов, признается надежным.
9	Транскапиталбанк	Разнообразие ипотечных программ, возможность выбрать наиболее удобные условия жилищного кредита. Отмечается компетентность сотрудников.
10	Финансовая Корпорация Открытие	Достаточно удобные условия выдачи ипотеки, регулярно предоставляемые клиентам акции и скидки.

Среди других банков клиенты отмечают Газпромбанк за высокий уровень сервиса и отсутствия необходимости в предоставлении справки о доходах, если первоначальный взнос составляет 40% от общей суммы. Райффайзенбанк является востребованным благодаря профессионализму служащих и хорошими условиями для оформления ипотеки для покупки недвижимости в первичном жилом фонде. Популярностью пользуется небольшой, на хорошо себя зарекомендовавший банк Зенит. [14]

Однако можно конкретизировать рейтинг и назвать банки, которые в 2023 году безусловно лидируют по жилищным кредитам на новостройку, на жилье из вторичного строительного фонда, а также по ипотекам на льготных условиях.

1) Самый выгодный ипотечный кредит на новостройку. Рейтинг выстроен на основе соотношения между объемом первоначального взноса (ПВ), базовой процентной ставкой, требованиям к заемщику и дополнительными преимуществами (скидками и регулярными акциями). Места в рейтинге распределились следующим образом, таблица 2.10.

Из приведенного рейтинга видно, что ряд банков отличает сравнительно невысокая процентная ставка, но зато другие предусматривают развитую систему скидок, в том числе зарплатным клиентам и заемщикам, связанных по оформлению ипотеки с партнерами банка. Большинство из указанных банков

идет навстречу клиентам относительно упрощения оформления документов, однако такая лояльность оборачивается повышением процентной ставки. А повышение на 1% и даже менее в течение всего периода выплаты кредита в итоге оборачивается большой переплатой.

Таблица 2.10—Лидирующие коммерческие банки по ипотечному кредиту на новостройку в 2023 году[14]

№	Название банковской организации	ПВ, %	Ставка, %	Возраст заемщика, лет	Стаж работы на одном месте, мес.	Преимущества
1	Сбербанк	15	9,10	21-75	6	6,7-7,7% – ставка по льготной ипотеке. Скидка 0,4% при сумме кредита свыше 3,8 млн. р. Требуемый стаж работы 3 мес. для зарплатных клиентов.
2	ВТБ 24	15	9,10	21-65	3	Сниженная ставка при покупке квартиры больше 65 м2. ПВ 10% для зарплатных клиентов.
3	Райффайзенбанк	15	9,90	21-65	3	ПВ 10% для зарплатных клиентов. Скидки от ряда застройщиков.
4	Газпромбанк	20	9,50	21-65	6	ПВ 10% для работников Газпрома.
5	ДельтаКредит	15	12,00	20-65	2	Развитая система скидок, упрощение процедуры оформления кредита.
6	Россельхозбанк	20	9,45	21-65	6	Скидка 0,25% при кредите на сумму свыше 3 млн. р. Скидка 0,25% при взаимодействии с партнерами.
7	Промсвязьбанк	15	10,90	21-65	4	ПВ 10% при использовании услуг партнеров.
8	Российский капитал	15	11,75	21-65	3	Скидка 0,5% при взаимодействии с партнерами. Скидка 0,5% при ПВ, составляющем 50% от общей суммы.
9	Уралсиб	10	10,40	18-65	3	Скидка 0,41% при ПВ свыше 30%.
10	ФК Открытие	15	10,00	18-65	3	ПВ 10% для зарплатных клиентов.

2) Самый выгодный ипотечный кредит на вторичном рынке.

Несмотря на развитие ипотечных программ, связанных с покупкой недвижимости в первичном жилищном фонде, ипотечные кредиты на вторичном рынке по-прежнему пользуются популярностью. В немаловажной степени она связана с возможностью сразу въехать в приобретенную квартиру (часто отремонтированную), тогда как ипотека на новостройку может

базироваться не только на договоре купли-продаже, но и на договоре между застройщиком и дольщиками (ДДУ), когда квартира на этапе оформления кредита может быть «отстроена» только на уровне общего для дома котлована.

Однако ипотека на вторичное жилье нередко сопряжена с риском использования услуг сомнительной организации. Чтобы обезопасить себя от всевозможных афер, покупателю стоит обращаться в зарекомендовавшие себя учреждения, в том числе в банки, имеющие высокий рейтинг.

Лидирующие коммерческие банки по ипотечному кредиту на вторичном рынке представлены в таблице 2.11

Таблица 2.11- Лидирующие коммерческие банки по ипотечному кредиту на вторичном рынке в 2023 году[14]

№	Название банковской организации	ПВ, %	Ставка, %	Возраст заемщика, лет	Стаж работы на одном месте, мес.	Преимущества
1	Сбербанк	15	9,10	21-75	6	Обязательные 3 месяца стажа на одном рабочем месте для зарплатных клиентов. Скидки за использование страховок и электронной регистрации. Скидки по ставке для зарплатных клиентов.
2	Банк Москвы	15	9,10	21-65	3	Сниженная ставка 8,9% при покупке квартиры больше 65 м2.
3	Райффайзенбанк	15	10,99	21-65	3	—
4	Газпромбанк	20	10,00	21-60	6	10% ПВ для работников Газпрома, 15% для крупных партнеров.
5	Банк Санкт-Петербург	15	12,25	18-70	4	Скидка 0,5% для зарплатных клиентов.
6	ФК Открытие	15	10,00	18-65	3	Снижение 0,3% при оплате комиссии.
7	Запсибкомбанк	10	11,75	21-65	6	Скидка 0,5% для зарплатных клиентов.
8	МКБ	15	13,40	18-65	6	—
9	Росевробанк	15	11,25	23-65	4	—
10	Бинбанк	20	10,75	21-65	6	—

Приведенный рейтинг демонстрирует, что не все ипотечные банки предоставляют ощутимые преимущества при взятии кредита на недвижимость из вторичного жилищного фонда. Однако многие могут дать меньшую в

сравнении с другими процентную ставку, более гибкими возрастными рамками клиентов и требованиями к их стажу на последнем рабочем месте.

Рассмотрим лидеров среди банков по программам льготного кредитования. Льготным кредитованием занимаются не все банки, поэтому предварительно следует обратить внимание на финансовые организации, положительно зарекомендовавшие себя на рынке ипотек. Среди банков, занимающихся военным ипотечным кредитованием, лидируют Сбербанк, ВТБ 24 и Газпромбанк. По ипотечным программам для молодых семей лидируют банки: Сбербанк; ВТБ; Абсолют; Банк ДОМ.РФ; Газпромбанк; Россельхозбанк; Промсвязьбанк; ФК Открытие; МКБ; Райффайзенбанк.

Ипотечные программы от компаний-застройщиков также пользуются популярностью. Сегодня распространено партнерство между банками и застройщиками. Оно выгодно всем: банк и застройщик привлекают друг к другу новых клиентов, а те при обращении к застройщикам-партнерам получают ипотечный кредит по сниженной ставке и становятся участниками акций от строительных компаний. Партнерство с застройщиками лучше всего налажено у Райффайзенбанка, банка Российский капитал, Россельхозбанка. Однако, лидером рейтинга является Сбербанк, связанный со многими строительными компаниями. Такие программы выгодны клиентам банка: часть от процента банку компенсирует застройщик. Однако у подобного партнерства есть и минусы: воспользовавшись его условиями, клиент оказывается ограниченным в выборе подходящего для него жилищного объекта.

Следует отметить, что в банке ПАО «ВТБ» не применяются ипотечные программы от компаний-застройщиков. Также в ПАО «ВТБ» не развиты следующие направления ипотеки: ипотека на земельный участок, ипотека для пенсионеров. Лучшие условия по этим видам ипотеки предлагают другие банки (Приложение Г). Не выгодно предлагает ПАО «ВТБ» ипотеку на вторичное жилье и льготная ипотека с господдержкой, таблица 2.12.

В частности, ипотека на вторичное жилье, которую предлагает ПАО «ВТБ» не имеет особых преимуществ. Банк предлагает ставку 10,7%. При этом

она может быть увеличена на 0,3%-при отказе от онлайн-заявки, использования цифровых сервисов и если клиент получает зарплату на карту другого банка; на 0,2%- при покупке апартаментов, таунхауса или дома, или если площадь квартиры менее 85 м²; на 0,5%- если первоначальный взнос менее 20,0%. Ставка 10,8% применяется для новых зарплатных клиентов при зарплатном начислении от 400 руб. в течение трех месяцев с даты кредитного договора.

Таблица 2.12 – Слабые места в системе ипотечного кредитования коммерческого банка ПАО «ВТБ» и пути их совершенствования

№ п/п	Проблемы	Пути решения
1	Не предлагаются ипотечные программы: ипотечные программы от компаний-застройщиков; ипотека на земельный участок, ипотека для пенсионеров.	Внедрение программ по ипотеке, создавая условия и ориентируясь на лидеров по данным видам ипотек
2	Не самые лучшие условия по ипотекам: на вторичное жилье; льготная ипотека с господдержкой	Совершенствование существующих программ по ипотеке, снижение процентных ставок
3	Отсутствие развития цифровой ипотеки	Необходимо развитие цифровой ипотеки

Также ПАО «ВТБ» предлагает льготную ипотеку с господдержкой с высокой ставкой (от 7,3%), тогда как другие банки по такой ипотеке могут дать процент от 3,8% (Приложение Г).

Несмотря на то, что ПАО «ВТБ» имеет слабые места в системе организации ипотечного кредитования, по итогам общего анализа банковской деятельности в сфере ипотечного кредитования рейтинг высшей ипотечной лиги образуют: Сбербанк; ВТБ; Газпромбанк; ДельтаКредит; Россельхозбанк; ФК Открытие; Промсвязьбанк; Альфа-Банк; Абсолют; Банк Возрождение. Среди конкурентов выделяется Сбербанк, пользующийся поддержкой Правительства РФ и воспринимающийся многими россиянами как государственный банк, что является для них показателем надежности.

Для совершенствования ипотечного кредитования ПАО «ВТБ» были изучены основные наиболее перспективные направления рынка ипотечного кредитования. Одним из них является- цифровая ипотека. Развитие цифровой ипотеки движется к полностью онлайн-сделке, все этапы которой будут проходить в смартфоне. Сложно представить современный мир без цифровых

сервисов. Ипотека - не исключение, банки активно переводят процессы, связанные с получением ипотечного кредита, в онлайн-формат. Чтобы провести сделку быстро и комфортно, нужно оцифровать все этапы - одобрение кредита, оценку имущества, страхование и регистрацию собственности. Для этого банки создают собственные экосистемы или используют уже готовые IT-решения. Рассмотрим кратко рост спроса на цифровые сервисы в ипотечном кредитовании в российских банках. [19]

В банке «Открытие» отмечают высокий рост спроса на различные онлайн-сервисы среди заемщиков - этому способствовала и пандемия. За последние два года доля продаж в цифровом канале по ипотеке в банке увеличилась примерно в два раза. И это не предел, поэтому развивать сервисы и оцифровать весь путь клиента - стратегические задачи банков, считает вице-президент банка «Открытие». [19]

В Альфа-Банке отмечают рост спроса на такие онлайн-сервисы, как оценка недвижимости и электронная регистрация. «Цифровые сервисы в последнее время набирают популярность у клиентов банков, в том числе в сфере кредитования. Альфа-Банк активно развивает и разрабатывает новые цифровые услуги и сервисы. Их внедрение, в свою очередь, позволяет сократить бумажный документооборот, дать быстрый и качественный сервис клиентам. [19]

Через год после запуска экосистемы «Свое жилье» доля цифрового канала в заявках на ипотечный кредит в Россельхозбанке (РСХБ) составляет 20% (или каждая пятая заявка). В банке считают, что доля будет выше, так как рынок недвижимости и ипотечного кредитования сильно стремится «в цифру». Скорее всего, через два-три года заявка на бумаге будет редким случаем среди банков - лидеров ипотечного рынка.[19]

Ипотечный кредит - это один из наиболее сложных финансовых продуктов с точки зрения цифровизации, так как у него длинный жизненный цикл, в который вовлечено большое количество участников. Сейчас большинство банков принимает заявки на ипотечные кредиты и одобряет

их в онлайн-формате, есть дистанционные сервисы для страхования и оценки залога, Росреестр позволяет регистрировать сделки в электронном виде. Но ряд процессов, связанных с сопровождением кредита, до сих пор остается в бумажном виде. Например, если сделка проходила не в электронном виде, то после погашения кредита придется запрашивать в банке бумажную закладную и относить ее в МФЦ. Сейчас перед финансовыми организациями стоит задача - сделать клиентский путь полностью цифровым и бесшовным, а для этого необходимо устранить существующие барьеры, а также интегрировать между собой онлайн-решения всех участников процесса. Кроме того, необходимы решения для того, чтобы «цифровизовать» ранее выданные кредиты, которые оформлялись без использования электронных сервисов. [9]

Перевести процесс покупки недвижимости, оформления и сопровождения ипотеки полностью в электронный вид можно с помощью таких технологий, как биометрическая идентификация, обмен информацией с помощью API со всеми участниками процесса (застройщиками, страховыми компаниями, ПФР в части обмена данными по материнскому капиталу, ФНС - в части передачи данных для упрощенного получения налогового вычета, служб опеки и т. д.), а также блокчейн-платформы.[9]

Таким образом, изучив слабые места в организации ипотечного кредитования банка ПАО «ВТБ» были предложены следующие мероприятия: 1)увеличение кредитных продуктов по выдаче ипотеки: ипотечные программы от компаний-застройщиков; ипотека на земельный участок, ипотека для пенсионеров; 2) совершенствование существующих программ по ипотеке, снижение процентных ставок: ипотека на вторичное жилье; льготная ипотека с господдержкой; 3) развитие цифровой ипотеки. Предложенные рекомендации позволят банку ПАО «ВТБ» увеличить свою долю на рынке ипотечного кредитования и занять лидирующие места в рейтингах по многим видам ипотечных программ. Это в свою очередь повлияет на увеличение клиентов, продаж, прибыли коммерческого банка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотечное кредитование подразумевает выдачу денежных средств на долгий период на покупку недвижимости. В России существует два типа оснований, по которым может возникать ипотека: в силу закона и в силу договора. При этом, ипотека бывает различных видов: льготная, семейная, военная. По способу оплаты выплачивать ипотеку можно двумя способами: аннуитетными или дифференцированными платежами. По объекту приобретаемой недвижимости ипотека может предоставляться для покупки жилой и коммерческой недвижимости, а также ипотека бывает для приобретения недвижимости на первичном или вторичном рынке. По программам государственной поддержки ипотека бывает: с материнским капиталом, с государственной поддержкой, для семей с детьми, ипотека для IT-специалистов, Дальневосточная ипотека. Иными видами ипотечных программ являются: ипотека без первоначального взноса, без подтверждения дохода, ипотека для иностранных граждан, с испорченной кредитной историей и другие. Деятельность по регулированию рынка ипотечного жилищного кредитования регулируется федеральными законами, кодексами РФ и Постановлениями РФ.

Представленный анализ по рынку ипотечного кредитования в России с 2019-2023гг.(на начало года) показал, что рынок ипотечного кредитования развивается наиболее быстрыми темпами, меняются условия ипотечного кредитования, разработаны множество ипотечных программ.

Для исследования системы ипотечного кредитования был выбран коммерческий банк ПАО «ВТБ». Банк работает со всеми категориями клиентов – крупным, средним и малым бизнесом, индивидуальными предпринимателями, самозанятыми и физическими лицами. Основными видами услуг банка являются: расчеты, кредиты, депозиты, вклады, счета, другие услуги. По кредитам, по вкладам, по надежности и по активам банк ПАО «ВТБ» входит в ТОП-10 банков и занимает вторые строчки рейтинга после ПАО «Сбербанк».

Представленный анализ экономических показателей коммерческого банка ПАО «ВТБ» с 2020-2022гг. показал, что компания ухудшила свои показатели. На 2022 год по всем видам прибыли наблюдается убыток, капитал компании растет в основном за счет обязательств. Высокая зависимость коммерческого банка ПАО «ВТБ» от внешних источников финансирования свидетельствует о слабом финансовом положении. Самым худшим годом в анализируемой динамике является -2022 год. Основной причиной такой ситуации является наложение множества санкций в отношении банка, а также не эффективная система управления.

В работе была изучена система ипотечного кредитования, которая показала, что банк предлагает множество ипотечных кредитов, в том числе: ипотека для семей с детьми, льготная ипотека для всех, ипотека на вторичное жилье, на новостройки, рефинансирование ипотеки; военная ипотека, ипотека на готовый дом, ипотека на строящийся дом, ипотека с материнским капиталом, ипотека для ИТ- специалистов и другие. Банк входит в рейтинг по многим видам ипотек, тем не менее были выявлены слабые места и намечены пути их решения. В частности, предлагается: 1)увеличение кредитных продуктов по выдаче ипотеки: ипотечные программы от компаний-застройщиков; ипотека на земельный участок, ипотека для пенсионеров; 2) совершенствование существующих программ по ипотеке, снижение процентных ставок: ипотека на вторичное жилье; льготная ипотека с господдержкой; 3) развитие цифровой ипотеки.

Перевести процесс покупки недвижимости, оформления и сопровождения ипотеки полностью в электронный вид можно с помощью таких технологий, как биометрическая идентификация, обмен информацией с помощью API со всеми участниками процесса, а также блокчейн- платформы.

Спрос на ипотечные программы всегда был, есть и будет, а улучшение условий по данному виду кредита и перевода ипотеки в цифровой формат позволит коммерческому банку ПАО «ВТБ» всегда занимать лидирующие места на данной нише, тем самым обеспечив конкурентоспособность и финансовую устойчивость.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1) Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ (с изм. от 20.10.2022);
- 2) Федеральный закон от 20 августа 2004 г. N 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»(с изм. от 28 декабря 2022 г.);
- 3) Алкадарская М.Ш. Совершенствование политики коммерческих банков по кредитованию физических лиц / М.Ш. Алкадарская // Экономика и управление: научно-практический журнал. - 2020. - № 1 (151). - С. 97-100.
- 4) Бухгалтерская отчетность ПАО «ВТБ» по МСФ с 2012-2023гг.
- 5) Булгакова О.А. Проблемы кредитования физических лиц в современных российских условиях и пути их решения / О.А. Булгакова // В сборнике: Междисциплинарный вектор развития современной науки: теория, методология, практика. Сборник статей II Международной научно-практической конференции. Петрозаводск, - 2020. - С. 6-9.
- 6) Как работает ипотека [сайт] – URL: <https://alfabank.ru/get-money/mortgage/kak-rabotaet-ipoteka/?ysclid=lfcp311zjj124694578>(дата обращения: 16.04.2023). – Текст. Изображение : электронные;
- 7) Какие бывают ипотечные программы в России– URL: <https://blog.domclick.ru/ipoteka/post/kakie-byvayut-ipotechnye-programmy-v-rossii?ysclid=lgnlk7ar46763391909>(дата обращения: 16.04.2023). – Текст. Изображение : электронные;
- 8) Какие есть виды ипотечных кредитов – URL: https://sovcombank.ru/blog/ipoteka/kakie-est-vidi-ipotechnih-kreditov?ysclid=lgnlqxj7ge9546831&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F(дата обращения: 16.04.2023). – Текст. Изображение : электронные;
- 9) Круглый стол: «Цифровая ипотека. Новый клиентский опыт в цифровую эпоху» URL: <https://plusworld.ru/journal/2022/plus-9-2022/kruglyy-stol-tsifrovaya->

- ipoteka-novyy-klientskiy-opyt-v-tsifrovuyu-epokhu/?ysclid=lij1wwtv9x908359805 (дата обращения: 18.05.2023). – Текст. Изображение : электронные.
- 10) Обзор рынка ипотечного кредитования за 2022 год. [сайт]. Февраль 2023г. Аналитический центр ДОМ.РФ– URL: <https://дом.рф> (дата обращения: 16.04.2023). – Текст. Изображение : электронные;
- 11) Отчет ВТБ за 2022 год: банк получил рекордный убыток, но ждет рекордную прибыль в 2023 году URL: <https://journal.tinkoff.ru/news/review-vtbr-2022/?ysclid=lij4lj8dlw798132561> (дата обращения: 16.05.2023). – Текст. Изображение : электронные.
- 12) Проблемы ипотечного кредитования в России [сайт]. – URL: <https://bankiros.ru/wiki/term/wikf-problemy-ipotechnogo-kreditovania?ysclid=lfkog19r50979183082> (дата обращения: 16.04.2023). – Текст. Изображение : электронные;
- 13) Разумова И.А. Ипотечное кредитование [Текст]: учебное пособие / И.А. Разумова. – СПб.: Питер, 2019. – 304 с.
- 14) Рейтинг банков по ипотечному кредитованию на 2023 год URL: <https://bizneslab.com/rejting-ipotechnyh-bankov/?ysclid=lij0edc3is460068312> (дата обращения: 16.05.2023). – Текст. Изображение : электронные.
- 15) Топ 10 банков по надёжности URL: <https://bankiros.ru/bank/rating> (дата обращения: 20.05.2023). – Текст. Изображение : электронные.
- 16) Фероян, В.Г. Понятие и кредитование юридических лиц и виды выдаваемых кредитов в коммерческом банке / В.Г. Фероян // Научный электронный журнал Меридиан. - 2020. - № 5 (39). - С. 456-458;
- 17) Харлашина Т.А. Актуальные проблемы кредитования физических лиц / Т.А. Харлашина // Теория и практика современной науки. - 2020. - № 2 (56). - С. 273-275.
- 18) Цыганов А.А., Брызгалов Д. В., Языков А. Д., Грызенкова Ю. В. Формирование финансовых механизмов поддержки ипотечных заемщиков. Монография. Издательство: Прометей. 2019 г.

- 19) Цифровая ипотека: как выстроить бесшовный клиентский путь URL: <https://realty.rbc.ru/news/613688aa9a794750e166ed4e?ysclid=lij2484a2d218421753> (дата обращения: 21.05.2023). – Текст. Изображение : электронные.
- 20) Черемисинова Д.В. Основные тенденции и проблемы кредитования физических лиц в контексте обеспечения устойчивого роста / Д.В. Черемисинова // Вектор экономики. — 2020. — № 1 (43). - С. 65.
- 21) Что такое ипотека[сайт] – URL: <https://www.vtb.ru/articles/chto-takoe-ipoteka/?ysclid=lfcp67si58307413739>(дата обращения: 16.04.2023). – Текст. Изображение : электронные.
- 22) Что такое ипотека[сайт]: виды ипотеки, снижение ставки и досрочное гашение, ипотека или аренда? – URL: <https://fincult.ru/stat-i/ipoteka/>(дата обращения: 16.04.2023). – Текст. Изображение : электронные;
- 23) Шангина А. В., Го Ц. Направления развития ипотечного кредитования в Российской Федерации[сайт] // Инновационные процессы в гуманитарных и общественных науках : сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции 26 марта 2021г. : Белгород : ООО Агентство перспективных научных исследований (АПНИ), 2021. С. 53-55. URL: <https://apni.ru/article/2069-napravleniya-razvitiya-ipotechnogo-kreditovan>(дата обращения: 16.04.2023). – Текст. Изображение : электронные.
- 24) Шуллер О.Д. Банковское кредитование физических лиц в России: состояние, проблемы и решения / О.Д. Шуллер // Журнал У. Экономика. Управление. Финансы. - 2020. - № 1 (19). - С. 152-159.
- 25) Яковлев А. А. Понятие, содержание, сущность и субъекты ипотечного кредитования [Текст] / А. А. Яковлев // Экономика сегодня: проблемы и пути решения. – 2019. – № 8. – С. 59-63.

ПРИЛОЖЕНИЯ