

## **МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ**

### **СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПАО «СКБ-БАНК»**

2021

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	3
1 Теоретические основы ипотечного кредитования .....	6
1.1 Понятие и виды ипотечного кредитования .....	6
1.2 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в РФ .....	12
1.3 Проблемы ипотечного кредитования .....	22
2 Анализ показателей и программ российского рынка ипотечного кредитования .....	31
2.1 Эконометрический анализ зависимости показателей ипотечного рынка от социально-экономических факторов .....	31
2.2 Обзор программ ипотечного кредитования ведущих российских банков .....	36
2.3 Сравнительная характеристика ипотечных продуктов ПАО «СКБ-банк» и его основных конкурентов .....	45
3 Разработка мероприятий по совершенствованию ипотечного кредитования в ПАО «СКБ-банк» .....	56
3.1 Мероприятия, направленные на совершенствование ипотечного кредитования в ПАО «СКБ-банк» .....	56
3.2 Оценка эффективности комбинированного вида погашения ипотечного продукта .....	65
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	68
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	72
ПРИЛОЖЕНИЕ .....	79

## ВВЕДЕНИЕ

*Актуальность исследования.* Современный рынок ипотечного кредитования в России является относительно молодым и быстрорастущим, однако, в процессе развития участники ипотечных отношений сталкиваются с рядом трудностей и ограничений. Это связано с особенностями экономического, социального, демографического развития и нюансами законодательного регулирования, как в регионах страны, так и в России в целом.

В России долгое время преобладала социалистическая модель экономики и это не первая страна, которая пытается решить проблемы жилья для своих граждан (путем ипотеки). Ипотечное кредитование было призвано решать социально-жилищные проблемы, оно является инновационным финансовым инструментом.

Положительным моментом в развитии ипотеки становится возросшая конкуренция среди банковских институтов, работающих в области жилищного кредитования и, это напрямую связано с возрастающей ролью банковской системы в экономической жизни общества, решении социально значимых, общественно необходимых задач. Расслоение общества по уровню доходов заставляет банковскую систему реально оценивать и адекватно реагировать на дифференциацию спроса на такой банковский продукт, как ипотечное кредитование.

Однако вопросы создания механизма ипотечного банковского кредитования, адекватного современному состоянию российской экономики изучены недостаточно. Необходимы новые исследования, направленные на дальнейшее развитие теории и практики ипотечного кредитования российскими коммерческими банками.

*Целью* диссертационной работы является выявление проблем ипотечного кредитования в России и поиск возможностей для совершенствования ипотечных продуктов. Механизмы банковского ипотечного кредитования на текущий момент изучены недостаточно и требуют модернизации как в видах продуктовой линейки, так и в системных подходах в целом. Необходимы

исследования, которые способствуют дальнейшему развитию теории и практики ипотечного кредитования в РФ.

Данная цель определила необходимость решения следующих *задач*:

1. Раскрыть теоретическое содержание ипотеки и социально-экономических функций ипотечного кредитования.
2. Выявить и систематизировать проблемы ипотечного кредитования в России.
3. Провести эконометрический анализ зависимости показателей ипотечного рынка от социально-экономических факторов.
4. Проанализировать ипотечные продукты ряда российских банков.
5. Разработать мероприятия, направленные на совершенствование ипотечного кредитования в уральском банке.

*Предмет* исследования – экономические отношения, возникающие между различными участниками ипотечного кредитования.

*Объект* исследования – условия и показатели ипотечного кредитования российских банков.

*Методы исследования*: анализ и синтез, обобщение, метод сравнения, графический метод, расчетно-аналитический метод, коэффициентный метод, корреляционно-регрессионный анализ.

*Степень научной разработанности предмета исследования*. Теоретическую базу магистерской диссертации составили научные монографии и статьи, аналитические обзоры. Теоретической основой послужили труды исследователей в области банковского ипотечного кредитования (Аверьяновой Т.А., Балабанова И.Т., Грудцыной Л.Ю., Лаврушина О.И., Лимаренко В.И., Суэтина А.А., Назарова В.Б., Рид Иэн, Шуляка П.Н).

*Научная новизна* магистерской диссертации заключается в следующих положениях:

1. Проведен эконометрический анализ зависимости показателей ипотечного рынка от социально-экономических факторов.

2. Проведен сравнительный анализ ипотечных продуктов ПАО «СКБ-банк» и его основных конкурентов.

3. Предложено и обосновано внедрение ипотечного продукта с комбинированным методом уплаты процентов, который позволяет повысить привлекательность ипотечного кредитования для граждан.

*Практическая значимость исследования* состоит в том, что полученные результаты могут быть использованы коммерческими банками при ипотечном кредитовании.

*Информационно-эмпирическая база исследования:* аналитические данные и бухгалтерская отчетность нескольких российских банков, статистические материалы из литературных и интернет-источников, аналитические обзоры финансовых журналов.

*Структура* магистерской диссертации включает введение, три главы, заключение и библиографический список.

В первой главе рассматриваются теоретические основы ипотечного кредитования: понятия и виды ипотечных продуктов, нормативно-правовая основа, проблемы и факторы развития ипотечного кредитования.

Во второй главе анализируются основные показатели и программы российского рынка ипотечного кредитования, предоставлен эконометрический анализ зависимости показателей ипотечного рынка от социально-экономических факторов, проведен сравнительный анализ характеристик ипотечных продуктов среди российских банков.

В третьей главе представлены мероприятия по совершенствованию ипотечного кредитования в ПАО «СКБ-банк».

## **1 Теоретические основы ипотечного кредитования**

### **1.1 Понятие и виды ипотечного кредитования**

Термин «Ипотека» впервые был озвучен примерно в пятитысячном году до н.э. в Греции. Так назывался столб с табличкой, на которой указывалась вся залоговая информация по участку, на котором он располагался (делали это для того, чтобы землевладелец не оформил несколько кредитов под залог одного участка) [22].

В 1754г., когда граф Шувалов П.И. инициировал появление дворянских банков, в России появилась ипотека с привлекательными условиями для землевладельцев-дворян[24].

В 1917г. началась октябрьская революция и ипотечное кредитование прервалось.

Развитие ипотеки в России началось в 90-х годах XX века. В 1998 г. был принят закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»[2], а с 2005 г. начинается стремительный рост ипотечного кредитования в России.

Ипотека – это залог недвижимости (это не кредит в банке, а вид залога, который дает гарантию кредитору в возврате заемных средств). То есть вы покупаете квартиру, но не платите за нее все деньги сразу, поэтому жилье одновременно и у вас в собственности, и в залоге у того, кто дал вам деньги на ее покупку (чаще всего кредитором выступает банк).

На сегодняшний день все банки и прочие финансовые учреждения предлагают своим клиентам различные программы ипотечного кредитования, которые дают возможность не только приобрести жилье, но и улучшить свои жилищные условия.

Конечно, условия оформления, процентная ставка, а также требования, предъявляемые к заемщикам, определяются каждой организацией самостоятельно и могут значительно отличаться. Но в целом у всех банков стандартные требования.

Если семья не имеет достаточного количества собственных денежных средств на покупку жилья, то оптимальным вариантом для его приобретения

становятся банковские займы (ипотечное кредитование). Длительное кредитование на выгодных условиях позволяет россиянам становится собственниками жилой недвижимости, при этом, не изменяя привычного качества жизни. Банковские и государственные программы предусматривают различные виды ипотеки, поэтому представители любых категорий граждан могут подобрать для себя наиболее подходящие варианты.

Любому заемщику, решившему приобрести жилье в ипотеку, придётся проделать много работы: найти подходящий банк, оптимальные условия ипотечного кредитования, подать заявку, собрать документы и т.д. Сегодня людям, желающим взять в ипотеку жилье, банки предлагают различные программы, которые отличаются друг от друга видом приобретаемого жилья, условиями кредитования, особенностями получения займа. Первоначально очень важно выбрать программу с подходящими условиями - в зависимости от покупки планируемого объекта, текущих условий проживания заемщика, наличия детей и т.д. Рассмотрим особенности и виды ипотечного кредитования в России.

Ипотеки классифицируются по нескольким признакам[22]:

- 1) по объекту недвижимости (первичное или вторичное жилье, квартира, дом, гараж, земельный участок, машино-место);
- 2) по процентной ставке (ее размер индивидуальный в зависимости от банка, выдающего ипотеку);
- 3) по длительности ипотеки (от 10 до 30 лет);
- 4) по виду выплаты задолженности (аннуитетные или дифференцированные платежи);
- 5) по наличию/отсутствию субсидий (социальная ипотека, например, для молодых семей, учителей, военнослужащих, пенсионеров или не субсидированная ипотека);
- 6) с первоначальным взносом или без него;
- 7) по целям ипотечного кредитования.

Рассмотрим одни из самых популярных и распространенных видов ипотеки на сегодняшний день. Покупка жилья на вторичном рынке – это самый

распространенный вид ипотеки. Особенность этого вида ипотеки в том, что банки требуют от заемщика застраховаться на случай потери трудоспособности либо на случай смерти.

Ипотека на новое жилье (ипотека на «первичку») выдается не всем заемщикам, а только тем, кто действительно может подтвердить свою платежеспособность, у кого есть стабильный доход. Банки охотно выдают такую ипотеку в том случае, если у них есть договор с застройщиком. Ипотека для улучшения жилищных условий и для молодых семей требует особого оформления, т.к. заемщику нужно собрать большой список документов, а также доказать в местной администрации, почему ему требуется квартира (проживает с супругой в арендованной квартире либо у родственников, отсутствует собственное жильё, либо у заемщика родились дети).

Есть еще не такой распространенный вид ипотеки - это ипотека под строительства дома. К такой сделки банк предъявляет особые требования к земле, на которой заемщик будет осуществлять строительство.

Безусловно, каждому человеку хочется воспользоваться любой возможностью, чтобы хоть как-то улучшить условия ипотечного кредитования, взять деньги в займы у банка по минимальной ставке, без первоначального платежа, с минимальными требованиями к кандидату и документам.

В России на сегодняшний день есть несколько видов социальных ипотек:

– «Молодая семья». Речь идет о том, что при оформлении ипотеки государство частично погашает задолженность. Чтобы воспользоваться этой возможностью заинтересованное лицо должно обратиться в орган местного самоуправления и написать заявление на участие в программе. Получить помощь от государства могут семейные пары, возраст которых меньше 35 лет. Обязательное условие – отсутствие у семьи жилой площади[74].

– Ипотечный кредит с государственной поддержкой. Одним из видов кредитования на ипотечной основе в России, является кредит с государственной поддержкой. Этот вид кредитования подразумевает погашение государством некоторой части выплат.



– Ипотека для военных. На нее могут рассчитывать военнослужащие по истечении 3 лет несения службы. Это федеральная программа, благодаря которой первоначальный взнос финансируется из средств городского бюджета. Претенденту на оформление военной ипотеки нужно зарегистрироваться в качестве участника НИС (накопительно-ипотечная система), получить свидетельство и открыть счет в банке. Каждый год на этот счет государство будет перечислять военному определенный размер выплат, а по истечении 3 лет службы военный может претендовать на оформление военной ипотеки[76].

– Ипотека с материнским капиталом. Семьи, в которых на свет появляется двое и больше детей, могут рассчитывать на помощь государства – материнский капитал. Эти деньги можно использовать для выплаты первоначального взноса по ипотеке.

– Ипотека для льготной категории граждан – малоимущих, бюджетников. Чтобы получить ипотеку на выгодных условиях, у заемщика не должно быть собственного жилья или оно должно являться неудовлетворительным с точки зрения проживания (например, размер жилплощади на 1 человека меньше нормативного значения).

Кроме стандартных ипотечных программ, в России банки предлагают и нетиповые виды ипотеки, например, к ним можно отнести:

1. Корпоративная ипотека, которая предоставляется сотрудникам определенных компаний, которые проработали в организации не меньше установленного срока (например, 3 года).

2. Ипотека с плохой кредитной историей. Некоторые банки для привлечения клиентов предлагают оформить ипотеку даже тем заемщикам, у которых плохая кредитная история. Но условия такой ипотеки жестче обычной: размер первоначального взноса не меньше 30%, процентная ставка выше, для оформления договора заемщик должен предоставить поручителя и залоговую недвижимость.

3. Ипотека для иностранных граждан. Важным условием во многих банках при оформлении ипотеки является наличие гражданства РФ. Но

некоторые банки дают возможность иностранцам оформить ипотеку. Для этого нерезидент должен быть официально трудоустроен в России, платить налоги, работать не меньше 6 месяцев.

4. Ипотека на гараж, машино-место. Зачастую граждане берут ипотеку для покупки жилья – квартиры или дома, но в некоторых банках есть интересные предложения, связанные с оформлением ипотечного договора, где предметом соглашения становится гараж, машино-место.

5. Ипотека для пенсионеров. У многих складывается ошибочное мнение о том, что все пенсионеры обеспечены жильем, но на самом деле есть много граждан пожилого возраста, которые не имеют собственного жилья и хотят его приобрести. На практике также бывают случаи, когда пенсионер оформляет ипотечный кредит, чтобы обеспечить жилье своего сына (или дочку) или приобрести квартиру для внука/внучки. Некоторые лица пожилого возраста хотят улучшить свои жилищные условия (не хотят стеснять родственников по жилплощади) и получают ипотеку на квартиру. Для оформления подобного кредита у пенсионера много различных причин (и ипотека, предусмотренная для пенсионеров, даёт им подобную возможность).

6. Схема ипотечного кредитования, разработанная Центральным Банком России, через выпуск банками ипотечных облигаций. Данная схема заключается в следующем. Клиент берёт в банке ипотечный кредит и закладывает недвижимость с оформлением закладной, которая переходит к банку. Затем банк выпускает ипотечные облигации, которые работают на вторичном рынке (для этого необходимо жёстко закрепить за ипотечными облигациями залоговое обеспечение недвижимостью, при продаже облигации права на залог должны будут переходить к новому владельцу автоматически). На вырученные от реализации облигации средства банк может выдать очередной ипотечный кредит и т.д. Клиент гасит кредит банку, а банк гасит соответствующую облигацию её нынешнему держателю.

Во многих финансовых учреждениях (в том числе и в банках) при оформлении требуется страхование жизни. Страхование жизни и здоровья стоит довольно дорого, поэтому в отдельных случаях нужно два раза подумать стоит

ли оформлять полис страхования или проще отказаться от него (если это предусмотрено условиями кредитования) и увеличить процентную ставку.

Вне зависимости от вида ипотеки, в первую очередь, необходимо изучить предложения тех финансовых учреждений, которые готовы предоставить заемщику кредит, следует уделить внимание следующим предлагаемым условиям (параметрам):

- размер процентной ставки;
- величине первоначального взноса;
- сроку предоставления заемных денежных средств;
- требования, предъявляемые к клиентам;
- список необходимых бумаг и документов;
- наличие комиссий и т.д.

Только если все вышеуказанные параметры удовлетворяют клиента, можно приступить к процедуре предъявления заявки и оформления кредита. Можно воспользоваться кредитным калькулятором, с помощью которого можно рассчитать размер ежемесячного платежа по указанным клиентам параметрам.

Также при подписании договора об ипотеке важно продумать, каким способом заемщику лучше будет оплачивать задолженность.

Погашать ипотеку можно одним из двух способов – это либо аннуитетным платежом, который предполагает выплату долга равными частями, т.е. вся сумма ипотеки разбивается на одинаковые транши и при таком графике в первые месяцы или годы заемщик обычно выплачивает проценты по ипотеке, а остальная часть долга идет на погашение основного тела. Либо дифференцированным платеж, который предполагает ежемесячные выплаты, но не в равных суммах - изначально заемщику нужно погасить большую сумму, а со временем она будет снижаться пропорционально сроку кредитования.

Распределение оплат в части погашения задолженностей по ссуде и процентам (по отношению первого и последнего платежа в зависимости от выбора вида графика погашения) представлено на рисунке 1.

## 1. Дифференцированные платежи



## 2. Аннуитетные платежи



Рисунок 1 – Распределение оплат в части погашения задолженностей по ссуде и процентам

Рисунок 1 иллюстрирует, что при дифференцированном платеже заемщик переплачивает процентов меньше, чем при аннуитетном способе оплаты.

Плюс платежа с дифференцированным графиком погашения в том, что с каждым разом заемщик платит все меньшую ежемесячную сумму, поскольку время на ее погашение тоже сокращается. Минусом дифференцированного платежа можно отметить то, что банки выдают по нему меньшую сумму ипотеки. Если человек захочет купить большой дом, который стоит больше 15 миллионов рублей, то не все банки согласятся прописать в ипотечных условиях оплату задолженности по дифференцированной схеме.

Минус аннуитетного платежа в том, что человек значительно переплачивает по такой ипотеке. А плюс такого платежа в том, что заемщик может взять сумму в 2 раза больше той, чем банк может предложить ему при дифференцированном платеже.

## 1.2 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в РФ

Правовые основы ипотечного регулирования в российской Федерации закреплены на законодательном уровне. Ипотечным законодательством

признаётся перечень утвержденных государством норм, которые регламентируют процесс получения и выплаты ипотечного кредита, следит за исполнением данных норм Центральный банк России, а также надзорные и правоохранительные органы. Ипотечное кредитование стало приоритетным направлением для России, поэтому в нормативно-правовом регулировании мы можем наблюдать постоянное совершенствование данного сегмента в таких документах как: Конституция Российской Федерации, Гражданский Кодекс (ГК РФ), Земельный Кодекс (ЗК РФ), Жилищный кодекс (ЖК РФ), Налоговый кодекс (НК РФ), Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости", Федеральный закон "Об акционерных обществах", Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" и другие правовые документы, которые являются основой ипотеки в Российской Федерации.

Ипотечное кредитование в России базируется на положениях Гражданского Кодекса, что является, безусловно, важным моментом в развитии российского федерального законодательства в сфере ипотечного кредитования. В Гражданском Кодексе закреплены права собственности на недвижимое имущество, регулируются сроки исковой давности по оспариванию сделок с ипотечными кредитами, содержатся понятия неустойки, залога, поручительства, банковской гарантии, долга, регламентируется ответственность за нарушение кредитного договора и т.д. Благодаря регулированию вопроса законодательного уровня ипотеки сегодня это выгодная и доступная возможность для российских граждан улучшить свои жилищные условия, а для кредиторов – способ обеспечить возврат кредитов и процентов по ним. Именно поэтому правовые основы функционирования системы ипотечного жилищного кредитования закреплены законом.

Если рассматривать Конституцию [2] на предмет регулирования ипотечных сделок, то она содержит ряд положений, которые можно применить к кредитным отношениям.

На основании ст. 71 Конституции в ведении Российской Федерации находятся установление правовых основ единого рынка; финансовое, валютное, кредитное, таможенное регулирование, денежная эмиссия, основы ценовой политики; федеральные экономические службы, включая федеральные банки.

В ст. 74 определяется, что на территории РФ не допускается установление таможенных границ, пошлин, сборов и каких-либо иных препятствий для свободного перемещения товаров, услуг и финансовых средств.

Ст. 75 посвящена денежной единице РФ - рублю, и определяет, что денежная эмиссия осуществляется исключительно Центральным банком РФ, основной функцией которого является защита и обеспечение устойчивости рубля.

Кроме этого, на основании ст. 103 Конституции устанавливает, что Председатель Центрального банка РФ назначается на должность и освобождается от должности Государственной Думой Федерального собрания.

Согласно ст.5 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [1](содержит общие правила заключения ипотечного договора, права и обязанности сторон в сделке, обязанность по государственной регистрации ипотеки, механизм реализации залогового имущества и т. д.)по договору об ипотеке недвижимости предусмотрено в пункте 1 ст.130 Гражданского кодекса РФ [3],в котором зарегистрированы государственные права на недвижимое имущество, в том числе могут быть реализованы: земельные участки, за исключением земельных участков, определенных в пункте 63.1 настоящего Федерального закона, строительство предприятий на этом недвижимом имуществе, строительство и иное строительство; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, дома, домов, ремонт и другие строения потребительского назначения; воздушные и морские суда, плавающие внутри страны, так и космическая техника.

Центральным, основным федеральным законом, регулирующим гражданско-правовые кредитные отношения, является Гражданский кодекс РФ. В настоящее время ГК РФ состоит из трех частей. Первая часть 2 содержит три раздела: 1. Об общих положениях (ст. 1 - 208), 2. О вещных правах (ст. 209 - 306),

3. Об общих положениях об обязательствах и договорах (ст. 307 - 453). Вторая часть 3 посвящена отдельным видам обязательств и договоров (раздел 4 - ст. 454 - 1109). В третьей части 4 содержатся раздел 5 о наследственном праве (ст. 1110 - 1185) и раздел 6 о международном частном праве (ст. 1186 - 1224).

Общие положения, регулирующие порядок образования юридических лиц, которыми являются кредитные организации, способы обеспечения обязательств, в частности кредитных, принципы построения договорных отношений и т.д., содержатся в первой части ГК, более детально кредитные отношения отражаются в части второй ГК, гл. 42 которой имеет название «Займ и кредит», а § 2 целиком посвящен кредиту. Нормы гл. 42 устанавливают понятие кредитного договора, условия его заключения, а также взаимоотношения сторон, возникающие при предоставлении кредита.

Несмотря на то, что ГК РФ устанавливает общие нормы для регулирования отношений между субъектами хозяйственной деятельности, многие отношения должны быть урегулированы более детально. Такую функцию выполняют иные федеральные законы, принимаемые в отрасли банковского законодательства.

В соответствии со ст. 56 указанного ФЗ Банк России является органом банковского регулирования и банковского надзора, осуществляющим постоянный надзор за соблюдением кредитными организациями и банковскими группами банковского законодательства, нормативных актов Банка России и установленных ими обязательных нормативов.

Применительно к кредитным отношениям Банк России может устанавливать обязательные для выполнения кредитными организациями нормативы, в том числе применительно к кредитным отношениям и рискам кредитной организации по кредитам, а также предъявлять иные требования к деятельности кредитных организаций.

В качестве одного из основных законов, регулирующих кредитные отношения, можно назвать ФЗ «О банках и банковской деятельности» [11].

Указанный закон определяет общие положения и требования к осуществлению деятельности кредитными организациями, видам, порядку осуществления банковских операций и сделок, требования к уставному

капиталу, учредительным документам, управлению в кредитной организации, порядку регистрации кредитных организаций и лицензирования банковских операций, требования к кредитным организациям в отношении обязательного резервирования, осуществления защиты интересов клиентов кредитных организаций, обслуживания клиентов, а также взаимоотношения между кредитными организациями и общие положения о бухгалтерском учете в кредитных организациях.

Ипотечные ценные бумаги в Россию пришли только в 2003 г., когда Государственная Дума приняла ключевой закон «Об ипотечных ценных бумагах», который устанавливает порядок выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг. Только рынок ценных бумаг в целом в нашей стране очень скуден, а многие жители не имеют представления о подобных экономических категориях. Определение этим облигациям дано в Федеральном законе 152 ФЗ, в котором законодатель называет их долговыми бумагами, рефинансирующими вложения в кредитные обязательства на недвижимость. Этот закон позволит привлечь в сферу ипотечного кредитования значительные финансовые средства через выпуск ИЦБ. Закон «Об ипотечных ценных бумагах» направлен на урегулирование спорных экономических отношений следующих лиц: кредиторов, займодержателей и лиц, желающих инвестировать в рынок ипотечного кредитования и жилищного строительства. Основной целью данного закона являлась разработка нового инструмента финансового рынка для крупных государственных фондов. Федеральным законом полностью регулируется выпуск ценных бумаг. Чтобы понять нюансы обращения на территории страны данных документов, необходимо изучить сам правовой акт. Федеральный закон содержит:

1. Основные положения. Этот раздел включает в себя основополагающую терминологию, изучение которой позволит понять условия и механизм действия бумаг.

2. Раскрытие понятия ипотечного покрытия и требования к определению его размера. С ним могут быть отождествлены лишь те требования,



направленные на возврат долга, которые обеспечены ипотекой, в том числе подлежащие удостоверению закладной или договором займа.

3. Условия выпуска и обращения бумаг с ипотечным покрытием на территории страны. Здесь законодатель рассмотрел основные процедуры с использованием ИЦБ – предъявлены требования к организациям, желающим проводить эмиссию, определены процентные ставки по разным видам активов и условия погашения облигаций и проведения процедуры банкротства их эмитента.

4. Правила выдачи и использования ипотечных сертификатов участия. Определен перечень лиц, наделенных правом выдачи документов, регламентированы сроки по договорам доверительного управления, его правила и обозначены обязанности сторон и пределы их ответственности по соглашению.

5. Требования по раскрытию и предоставлению информации по долговым бумагам с ипотечным покрытием. Собраны правила, применяемые к распространяемым сведениям, приведен условный перечень информации, подлежащий публикации и требования передачи информации в Центральный Банк России.

6. Полномочия Банка России в сфере выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг. Установлены границы регулирования и контроля со стороны ЦБ, приведены права Банка России и его ответственность в вопросе соблюдения коммерческой тайны, а также прописаны возможные меры воздействия со стороны надзорной инстанции в случае нарушения текущего законодательства.

Новый продукт на рынке ценных бумаг ИЦБ является активом неоднозначным, а нормы, его регулирующие, неокончательно сформированными, имеющими ряд недостатков и перспективу к развитию.

На территории России, несмотря на тот факт, что немалое число паевых фондов являются участниками инвестирования в данный инструмент, в полной мере система ипотечных облигаций пока что не функционирует. В то время как в западных государствах эта сфера является основной в числе вкладчиков в систему пенсионного обеспечения стран, в России действие

рассматриваемого правового документа является ограниченным определенным кругом лиц.

Так, в законе, регулирующем эмиссию и обращение облигаций, можно отметить несколько аспектов, требующих реформирования.

Во-первых, некорректность в концепции правового акта. Основным принципом разработки законодательного акта выступала надежность. Законодатель рассчитывал, что основным инвестором по данным бумагам будет выступать Государственный пенсионный фонд. На деле оказалось, что подобная секьюритизация сужает потенциальные возможности рефинансирования и не способствует привлечению новых инвесторов – физических лиц.

Во-вторых, использование модели секьюритизации без применения многоуровневого ипотечного агента повышает финансовые риски операций с ценными бумагами. Одноразовый характер позволяет сэкономить на издержках и операционных рисках, но в то же время не дает возможности получения информации о бумагах, так как все находящиеся в доступе сведения посвящаются конкретному выпуску без расчета на дальнейшую эмиссию.

В-третьих, отсутствие возможности выпускать сертификат участия с ипотечным покрытием сокращает конкурентоспособность различных видов ипотечных ценных бумаг и замедляет процесс развития трастовой секьюритизации.

Таким образом, можно сделать вывод, что в стремлении построить законодательный акт (в рамках регулирования ипотечных ценных бумаг) на основе только лишь зарубежного опыта государство в некоторых аспектах выбрало неверный путь. Чтобы добиться развития сферы ипотечного инвестирования необходимо проработать действующий закон и провести реформирование в его отдельных положениях.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ [1], принятый 16 июля 1998 года устанавливает основные понятия, относящиеся к залого недвижимости и ипотечному кредитованию и включает в себя 14 глав.

В главе 1 содержатся основные положения об ипотеке: основания возникновения ипотеки и особенности ее регулирования. Описано, какие

обязательства и требования обеспечивает ипотека, какое имущество может быть предметом ипотеки.

Глава 2 регулирует вопросы заключения договора об ипотеке. Здесь содержатся статьи, устанавливающие общие правила оформления такого договора и его содержания. Как происходит государственная регистрация договора об ипотеке. Определяются нюансы и детали данного вида договора.

Глава 3 целиком посвящена закладной. Здесь дано определение закладной, рассказано, что она должна содержать, как осуществляются и как восстанавливаются права по закладной.

Глава 4 – о государственной регистрации ипотеки. Здесь определен порядок регистрации, исправления, изменения и дополнения регистрационной записи об ипотеке, порядок ее погашения и т. д.

Отношения по обеспечению сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке, регулируются 5-й главой закона.

Глава 6 устанавливает порядок перехода прав на имущество, заложенное по договору об ипотеке, к другим лицам и обременение этого имущества правами других лиц.

Закон допускает последующую ипотеку, то есть повторный залог имущества. Этот вопрос регламентирует глава 7, в которой отражены случаи, когда возможен такой вид ипотеки. Здесь же определяется, как происходит государственная регистрация последующей ипотеки.

Глава 8 регулирует уступку прав по договору об ипотеке, передачу и залог закладной.

Обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, осуществляется в соответствии с положениями 9-й главы закона. Например, предусмотрен судебный и внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество.

Как реализуется заложенное имущество, на которое обращено взыскание, устанавливает глава 10 закона об ипотеке.

Предметам ипотеки посвящены отдельные главы закона. Например, в главе 11 говорится об особенностях ипотеки земельных участков. Закон

определяет, какие участки могут быть предметом ипотеки, а какие нет. Указано, как производится оценка земельного участка.

Глава 12 описывает особенности ипотеки предприятия, здания, сооружения и нежилого помещения, а глава 13 отведена нюансам ипотеки жилых домов и квартир. Так, запрещена ипотека индивидуальных и многоквартирных жилых домов, и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Положения, относящиеся к введению в действие федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», содержатся в 14-й главе.

Получается, что Федеральный закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» содержит общие правила заключения ипотечного договора, права и обязанности сторон в сделке, обязанность по государственной регистрации ипотеки, механизм реализации залогового имущества и т.д.

В Федеральном законе № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 «Жилищный кодекс Российской Федерации» [9] поясняется о деталях использования жилого помещения и его управления.

Также, к вышеперечисленным нормативно правовым документам, в Российской Федерации есть дополнительные Федеральные законы, которые помогают регулировать взаимоотношения, возникающие в процессе ипотечные сделок (порой не напрямую, а косвенно), к таким федеральным законам можно отнести:

1. Федеральный закон «Об акционерных обществах» - в части, одобрения заемщиком совершения крупных сделок, в том числе займа, кредита, залога, поручительства или нескольких взаимосвязанных сделок;
2. Федеральный закон «О валютном регулировании и валютном контроле» - в части предоставления кредитов в иностранной валюте и кредитных взаимоотношений между резидентами РФ и нерезидентами;
3. Федеральный закон «Об исполнительном производстве» - в части осуществления принудительного исполнения обязательств должников перед кредиторами, в том числе должников по кредитным обязательствам;

4. Федеральный закон «О драгоценных металлах и драгоценных камнях» - в части регулирования такого способа обеспечения кредитных обязательств, как предоставления в залог драгоценных металлов и драгоценных камней.

5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [6], который содержит нормы об обязательной фиксации ипотечной сделки в государственных органах регистрации имущества.

6. Федеральный закон № 218-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «О кредитных историях» [7], который устанавливает содержание, порядок оформления и работы с информацией, которая попадает в кредитную историю заемщика.

7. Федеральный закон №117 от 20.08.2004 г. «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», который определяет порядок ипотеки для военных.

8. Постановление ПРФ №1050 от 17 декабря 2010 г. «О ФЦП Жилище 2011-2015 годы», который содержит подпрограмму «Обеспечение жильём молодых семей», гарантирующую субсидию со стороны государства молодым семьям, которые решили улучшить свои жилищные условия.

9. Федеральный закон № 63 от 13 мая 1996 г. «Уголовный кодекс Российской Федерации», который устанавливает ответственность за мошенничество, связанное с кредитованием, наказания за незаконное получение кредита, злостное уклонение от его погашения.

10. Федеральный закон «О кредитных историях» [7], который позволяет банкам оценивать свои риски при выдаче кредитов. Согласно закону, банки должны предоставлять в бюро кредитных историй (БКИ) информацию о своих заемщиках, которые дали на это свое согласие, тем самым способствует уменьшению рисков банков при выдаче ипотечных кредитов.

Помимо приведенных выше федеральных законов отношения, возникающие в процессе взаимодействия сторон по поводу осуществления кредитования, регулируются иными федеральными законами.

Усилия законодателей направлены, в первую очередь, на снижение рисков для участников ипотечного рынка, на разработку надежных финансовых инструментов привлечения ресурсов в эту сферу. Поскольку развитие государственной концепции ипотеки очевидно и необходимо, в разработке ипотечных стандартов участвуют такие организации как ФКЦБ, Центробанк, Федеральное Агентство по жилищному ипотечному кредитованию, министерство промышленности и энергетики, а также ряд других госструктур. Начата работа по созданию формирования рынка ипотечных ценных бумаг и унификации региональных схем ипотечного кредитования с целью развития общероссийской системы ипотечного жилищного кредитования.

Таким образом, рассмотрев систему нормативно-правовых актов, регулирующих отношения по поводу ипотечного кредитования, можно сделать вывод о многообразии законодательных актов, а также необходимости приведения различных актов в соответствие с действующим законодательством. Также выявлена проблема по кодификации банковского законодательства (отсутствие) и необходимости выделения сектора кредитного законодательства для детального и четкого регулирования кредитных отношений.

### **1.3 Проблемы ипотечного кредитования**

Закономерной чертой финансового сектора экономики является активное развитие ипотечного кредитования в силу ряда объективных причин. Прежде всего, согласно экономической теории, спрос на деньги зависит от ожидаемой доходности (чем выше процентная ставка по банковским вкладам, тем больше величина спроса людей на деньги), риска и ликвидности денег. Увеличение цен или доходов вызывает рост потребности людей в ликвидности и приводит к увеличению спроса на деньги [15;16]. Одновременно с этим, от владения наличными деньгами не поступают какие-либо доходы, поэтому в условиях роста цен предпочтительнее инвестировать наличные деньги [17].

Ипотека для заемщика – это способ получить жилье, для кредитных организаций – это возможность заработать. Начиная с 2014 г, происходит

снижение объемов выданных кредитов. Этому факту есть свои причины. Проблемы ипотечного кредитования существовали как в 90-х годах, так и существуют сейчас. Ипотечное кредитование в России среди банков располагает разнообразием предложений по оформлению данного кредитного продукта как приобретение на первичном рынке, так и на вторичном. Но не стоит забывать о том, что данный продукт связывает между собой на долгие годы как кредитора, так и получателя заемных средств на приобретение имущества (кредитополучателя). При этом большинство заемщиков не могут приобрести недвижимость в ипотеку т.к. суммы ежемесячных выплат существенно влияют на семейный бюджет. Чтобы заемщики без особого напряжения могли выполнять выплаты вовремя и без просрочек – нужна экономическая стабильность, которой, к сожалению, нет.

Если рассмотреть подробнее проблемы ипотечного кредитования, то не вооруженным взглядом видно, что на пути развития ипотечного кредитования в первую очередь стоит Инфляция.

Для успокоения населения, власти периодически подчеркивают в своих заявлениях о том, что уровень инфляции на данный момент не превышает 4,7-5,25% годовых, но если посмотреть на цены основных продуктов (хлеб, молоко, крупы, сахар и др.) и услуги, то они растут ударными темпами. При этом доходы большинства граждан в России весьма скромные и их едва хватает на еду и оплату коммунальных услуг (платежи по которым также возрастают в год не по одному разу). Из-за низкой платежеспособности заемщиков ни один банк не одобрит кредит и взять ипотеку в такой ситуации практически невозможно.

На систему кредитования также негативно влияет нестабильный курс рубля, поскольку деньги обесцениваются и банки теряют свою прибыль. Население отказывается хранить свои сбережения на депозитных вкладах, т.к. полученная прибыль порой даже не покрывает инфляцию[18]. Соответственно, банки теряют клиентов и это сильно сказывается на их балансовых активах. Из-за инфляции в России ипотеку может позволить себе взять человек со стабильным доходом, а рядовому гражданину это не под силу. В Российской Федерации рост инфляции всегда был выше, чем рост благосостояния населения

и поэтому населению весьма сложно копить накопленные средства на счетах депозитов, и, тем самым, из-за обесценения денег банки теряют прибыль. В итоге получается, что в России ипотека представляет собой кредит для избранных, а не для массового использования.

Второй причиной проблем ипотечного кредитования можно выделить монополизацию рынка строительства жилья и высокими рисками. Во времена Советского Союза массово строили многоквартирные дома и затем бесплатно раздавали квартиры гражданам, несмотря на то, что желающие ждали в многолетних очередях, но у них был реальный шанс получить жильё, не вложив в него ни копейки. Сейчас же строительный рынок «захвачен» несколькими крупными компаниями, которые занимаются возведением новостроек и между застройщиками попросту отсутствует конкуренция, поэтому цены на жильё неоправданно высокие и тенденции на снижение не наблюдается, а наоборот, стоимость квадратных метров неуклонно растёт.

Чаще всего рынок долевого строительства жилья пользуются непрозрачными схемами и порой с явными нарушениями законодательства. Крупнейшие застройщики специально массово создают компании-дочки, которые имитируют отсутствие монополизации, затем, как следствие, некоторые компании искусственно обанкрочиваются, оставляя недостроенные здания. Качество строящихся домов порой оставляет желать лучшего за счёт экономии строительных материалов и жадности наживы [19].

При покупке подобного жилья с помощью ипотеки создаются уже правовые проблемы ипотечного кредитования в России. Отечественный строительный рынок недвижимости долгое время пренебрегал законами. Юристы застройщика составляли договоры с клиентами, желающими купить квартиры в новостройке, учитывая интересы только своего «хозяина». Поэтому дольщики изначально находились в невыгодном и крайне рисковом для них положении. Зачастую их интересы не отстаивались даже в судебном порядке. В 2004 г. был принят Федеральный закон № 214, защищающий права дольщиков. Сравнительно недавно, летом 2018 года, были внесены в него поправки, ужесточающие нормы ответственности для недобросовестных застройщиков.



Однако они не только облегчили ситуацию, а наоборот, привели к росту цен на жильё за счёт ухода с рынка мелких компаний, которые ещё держались на плаву, и как итог, основными игроками теперь являются монополисты. Получается, чтобы снизить стоимость недвижимости, на рынок должны прийти как можно больше новых строительных компаний, которые сразу создадут конкуренцию и смогут предложить потенциальным покупателям жильё по адекватным ценам. В этом случае, долевое строительство приобретет свою прозрачность, а ипотечные кредиты смогут оформить намного большему количеству населения, чем сейчас.

Большинству граждан ипотека недоступна из-за финансовой нагрузки в долгосрочной перспективе, т.к. уровень благосостояния населения весьма низок: полученных доходов едва хватает на покупку еды, необходимой одежды, оплаты коммунальных услуг. Так, по официальным данным от Росстата, средний доход населения России в 2020 году составил 35 361 рубль в месяц, среднемесячная зарплата - 51 083 руб., средняя пенсия - 14 986 рублей. Но все прекрасно понимают, что средние показатели – это не зарплата большинства и доход рядового гражданина зачастую намного ниже и не дотягивает до среднего уровня.

Одним из главных факторов для получения ипотеки является первоначальный взнос, равный 10-25 % от стоимости квартиры. Накопить такие деньги удаётся не каждому и зачастую люди продают что-либо ненужное или берут потребительские кредиты, но общую ситуацию такие исключения не спасают. Хочется отметить, что в нашей стране до сих пор не решена тема «серых» зарплат и огромное количество предпринимателей и компаний экономят таким образом на налогах (им намного выгоднее платить зарплату своим работникам «в конверте», оформляя тех на минимальную ставку, а остаток денег выплачивать в обход налогообложения). Есть такие работники, которые и вовсе не оформлены официально - получают «чёрную зарплату» (как правило, таких работников не особо волнует данный факт, ведь им платят вполне достойную заработную плату, но они не задумываются, что тем самым, уменьшают размер своей пенсии и некоторых пособий, а при отсутствии оформления и трудовой стаж). Таким гражданам в решении взять кредит в банке,

скорее всего, откажут, т.к. в банк необходимо подать справку о доходах, а они в большинстве случаев недостаточны для подтверждения платёжеспособности. К сожалению, уровень благосостояния населения настолько низок, что даже имея скрытые доходы, многие граждане не могут позволить себе приобрести квартиру с помощью ипотечного кредитования.

Еще одной из проблем в ипотечном кредитовании можно выделить проблемы, связанные с альтернативными вариантами вложений банками. Банки, чтобы увеличить свои активы, предпочитают предоставлять краткосрочные потребительские кредиты или займы для покупки автомобилей, чем ипотеку, так как ипотека предполагает возврат заёмных средств в течение 15-20 лет. И если учитывать инфляцию и нестабильность экономики, то такое кредитование для банков не слишком выгодно. Кроме получения прибыли от кредитов, банки стараются вложить денежные средства в альтернативные инвестиции, например, в рынок ценных бумаг, драгоценные металлы, сырьё и выполняют прочие операции по размещению собственных и привлечённых средств. Эти инвестиции являются весьма рискованными, так как имеют большие сложности из-за инфляции и колебаний курса, но тем не менее приносят неплохой доход.

Проблема острой нехватки жилья также является существенной, так как в настоящее время недвижимость, построенная ещё во времена глубокого Советского Союза, начала ветшать и разрушаться и это касается не только «хрущёвок», но и многоквартирных домов, массово возведённых ещё в 70-80 годах прошлого века. Плюсом еще те новостройки, которые были построены весьма некачественными строительными материалами (с целью экономии средств застройщиками), имеют небольшой эксплуатационный срок[20].

После развала СССР сравнительно доступное бесплатное жильё прекратило свое существование и уже с середины 90-х за покупку квартиры нужно было заплатить весьма круглую сумму, таких денег у резко обнищавшего населения конечно же не было. Строительство нового жилья в те годы резко сократилось. По статистике, только десять процентов граждан живут в сносных жилищных условиях, где на каждого члена семьи приходится не менее 18 квадратов и только один процент населения может себе позволить приобрести

жильё за собственные деньги, а все остальные так или иначе испытывают потребность в крыше над головой или улучшении жилищных условий. Вот только ипотека для них по-прежнему недоступна, и они вынуждены либо ютиться в квартирах с родственниками, либо снимать жильё.

Благодаря информационной войне и пропаганде, начиная с 2014 года Россия для многих стран мира является агрессором, из-за чего на неё было наложено немало санкций и ограничений, что существенно ухудшило экономическое положение и тем самым также явилось причиной в сложности развития ипотечного кредитования в России. Нашему государству пришлось участвовать в военных операциях в Сирии, помогать непризнанным республикам Донбасса, поднимать экономику присоединённого Крыма, тем самым все эти незапланированные действия истощают государственный бюджет РФ и напрямую влияют на благосостояние рядовых граждан. Из-за этих неприятных событий во внешней политике – внутренняя политика России испытывает нестабильность и торможение.

Российская Федерация огромна и все ее регионы имеют разное развитие - в одних экономика лучше, в других хуже. В связи с этим можно выделить проблему ипотечного кредитования в миграционной составляющей. Если бы уровень развития регионов был примерно одинаков, то трудоспособное население не стремилось бы переехать в районы с лучшей жизнью, а значит, и не было бы огромного спроса на жильё в экономически развитых мегаполисах. Ипотека имела бы все шансы развиваться стабильно на всей территории страны. Трудоспособное и образованное население из слаборазвитых или отдалённых районов массово переезжает в крупные промышленные центры, города, где можно найти хорошую высокооплачиваемую работу и переехавшим (или временно приехавшим) на заработки людям необходимо - жильё. Поскольку спрос на него огромен, то и цены растут. Цены на недвижимость в крупных городах, а тем более в Москве и Санкт-Петербурге, Екатеринбурге - несравнимы со стоимостью аналогичного жилья где-нибудь в глубинке, поэтому и ипотека в разных населённых пунктах различна по размеру займов и процентной ставке.

Одной из проблем еще можно выделить неразвитость рынка ипотечных ценных бумаг и рефинансирования. Что такое ипотечные облигации большинство вкладчиков не понимают, но с их помощью Россия преодолела финансовый кризис в 2008 году. Ипотечная облигация – это ценная бумага, обеспеченная закладной на недвижимость. Принцип действия следующий:

- банк обеспечивает заёмщика средствами на покупку квартиры и тут же выпускает облигации на эту же сумму, которые выставляет на торги;
- эти ценные бумаги покупает инвестор для получения гарантированного долгосрочного дохода;
- полученные за облигации деньги банк снова пускает в дело, выдавая новые ипотеки, при этом часть процентов получает инвестор, а остальную прибыль забирает себе банк.

В России рынок ипотечных бумаг пока ещё развит очень слабо, хотя у него огромные перспективы. В частности, подобные облигации выпускает ВТБ банк. К сожалению, инвесторы не спешат вкладывать свои деньги в ипотечные бумаги, поскольку экономическая и политическая обстановка в стране очень нестабильна.

Также проблемным фактором является отсутствие ресурсной базы. Для того, чтобы сделать долгосрочное кредитование массовым продуктом кредитной организации и в то же время соблюсти все требования ликвидности, банк должен привлечь денежные средства на такой же длительный срок[24]. Сегодня это сделать практически невозможно. Единственный выход в данном случае – привлечение целевого финансирования от иностранных фондов (например, Американский инвестиционный фонд или средства местных бюджетов).

Все проблемы, которые существуют на данный момент по ипотечному кредитованию, безусловно, нужно решать. Путей решения несколько:

- государство должно разработать дополнительные программы поддержки населения, нуждающегося в жилье, благодаря чему значительно снизится финансовое бремя на семейный бюджет;
- необходимо ввести более усовершенствованный механизм послаблений для заёмщиков в период материальных трудностей, снижения

платёжеспособности или утраты работы – «ипотечные каникулы», отсрочки, выгодные условия рефинансирования долга;

- создание новых кредитных продуктов на определённых условиях для тех граждан, кто не имеет официального трудоустройства или получает «серую» зарплату;

- снизить налоговое бремя и создать благоприятные условия для официального трудоустройства граждан;

- поощрять создание строительных компаний, выводить их на рынок и обеспечивать поддержку и защиту от монополистов, при этом минимизировать риски мошенничества и жёстко наказывать недобросовестных застройщиков;

- ужесточить контроль над качеством возводимых зданий;

- способствовать развитию рынка ипотечных облигаций, упростить требования к их выпуску;

- обеспечить каждому региону дифференцированный подход и предложить ипотечные программы в зависимости от средних доходов и типа приобретаемой недвижимости.

Чтобы жильё стало доступным, необходим комплексный подход в решении проблем ипотечного кредитования с жёстким контролем со стороны государства и нужно отметить, что первые шаги для перспективы развития ипотеки уже сделаны. Например, в мае прошлого года, глава государства подписал указ «О национальных целях и стратегических задачах развития на период до 2024г.», в котором особое место было отведено улучшению жилищных условий граждан и развитию ипотеки. Президент поручил Правительству:

- разработать пакет мероприятий, чтобы сделать ипотеку доступной для людей со средним достатком, в частности, установить процентную ставку не выше восьми процентов годовых;

- развивать жилищный фонд и увеличить строительство жилплощади до 120000000 м<sup>2</sup> в год;

- в течение нескольких лет добиться уровня, когда жильём будет обеспечиваться не менее пяти миллионов людей;
- облегчить процедуру оформления ипотеки и сократить количество необоснованных отказов;
- создать новые инструменты государственной поддержки.

Предложения Президента выводят перспективы развития ипотечного кредитования на новый уровень. Но стоит отметить, что существующее экономическое положение и низкое благосостояние большей части населения страны не позволяют быстро реанимировать ипотечное кредитование и обеспечить всех нуждающихся жильем.

Таким образом, следует сказать, что в области ипотечного кредитования существует ряд проблем, не позволяющих активно развиваться данной отрасли, но благодаря активной поддержке государства становление эффективно развивающегося рынка ипотечного жилищного кредитования возможно. Ведь именно оно разрабатывает меры по решению проблем, внедряет программы федерального значения, позволяющие предоставлять ипотечные кредиты на льготных условиях, а, следовательно, делать доступным ипотечное кредитование для населения.

## 2 Анализ показателей и программ российского рынка ипотечного кредитования

### 2.1 Эконометрический анализ зависимости показателей ипотечного рынка от социально-экономических факторов

Несмотря на новые условия и ограничительные меры в связи с пандемией, рынок ипотечного кредитования в 2020 г. поставил новые рекорды: кредитные организации выдали 1,7 млн. ипотечных ссуд на общую сумму 4,3 трлн. рублей, что превышает показатели 2019-го на 35 % в количественном и на 51 % в денежном выражении (рисунок 2).

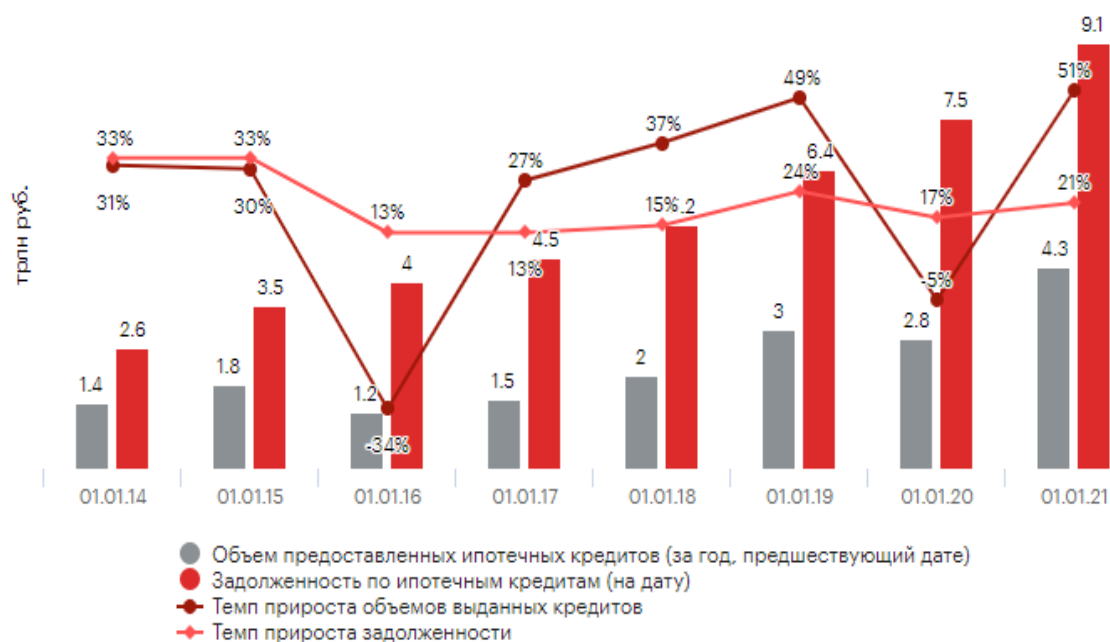


Рисунок 2 – Аналитика ипотечного рынка

Основной причиной роста ипотечного кредитования стали низкие ставки по рыночным программам банков на фоне общего смягчения денежно-кредитной политики, а также появление в апреле 2020-го антикризисной льготной госпрограммы кредитования на приобретение жилья в новостройках под 6,5 %. Еще одним значимым фактором послужило желание населения рассматривать недвижимость как источник сбережения средств в условиях снижения ставок по вкладам и общих кризисных тенденций в экономике, связанных с пандемией COVID-19 и падением курса рубля.

Впервые в истории российского ипотечного рынка в 2020 г. средневзвешенная ипотечная ставка опустилась ниже 7,5 % (рисунок 3).

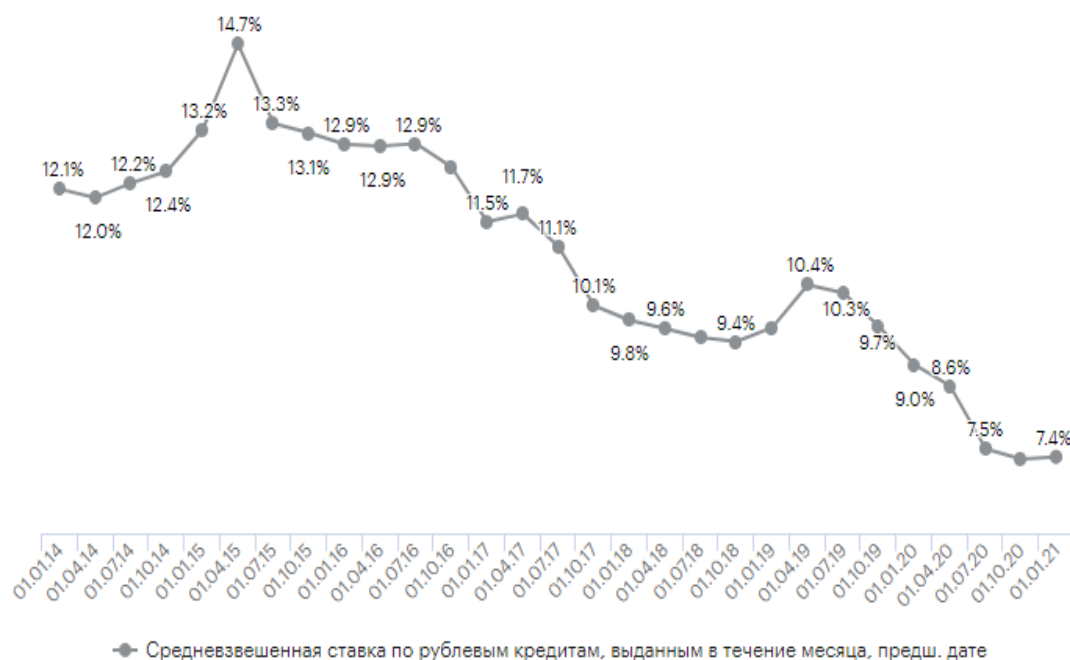


Рисунок 3 – Среднерыночная ставка по ипотеке в РФ

Причинами снижения процентных ставок стали не только поддержка населения и застройщиков (под 6,5 %), но и снижение ставок в рамках рыночных программ на фоне смягчения денежно-кредитной политики Банком России. Также нужно отметить, что снижение реальных доходов населения и рост цен на жилье привели к увеличению среднего размера ипотечного кредита и среднего срока кредитования.

В научной литературе [18, 19, 20, 21] подчеркивается лидирующая роль ипотечного кредитования на отечественном рынке банковских услуг, а также предприняты попытки показать влияние характеристик денежного рынка и доходов населения на показатели ипотечного кредитования. Авторы обращают внимание на необходимость применения эконометрических методов при разработке управленческих решений. Так, на основе множественного корреляционно-регрессионного анализа выявлено влияние разных факторов на средневзвешенную ипотечную ставку. К числу факторов, имеющих слабое влияние на средневзвешенную ипотечную ставку, исследователи отнесли: объем



просроченной задолженности по ипотечным кредитам, средний размер кредита, ввод жилья, официальный курс рубля за 1 доллар США, уровень инфляции.

К числу факторов, оказывающих сильное влияние на средневзвешенную ипотечную ставку, можно отнести: долю сделок с ипотекой на рынке жилья, долю ипотечного жилищного кредитования в стоимостном выражении в ВВП, денежную массу, цену на нефть сорта «Юралс».

Кроме этого, обнаружены взаимосвязанные (коллинеарные) факторы, среди которых: объем выданных ипотечных кредитов, с начала года, тыс. руб.; средневзвешенный срок кредитования, мес.; валовой внутренний продукт, млрд руб.; номинальный среднедушевой доход населения, руб.; ставка рефинансирования; средневзвешенная межбанковская ставка по однодневным кредитам в руб.; импорт; экспорт; количество кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты.

Далее представим результат регрессионного анализа, проведенный для целей моделирования зависимости средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам от разных факторов. Путем последовательного исключения переменных методом наименьших квадратов получены оценки четырех моделей для четырех групп факторов:

1 группа – характеристики ипотечных кредитов  $X_1$  – объем выданных ипотечных кредитов, с начала года, тыс. руб.;  $X_2$  – объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам, тыс. руб.;  $X_4$  – средний размер кредита, тыс. руб.;  $X_5$  – средневзвешенный срок кредитования, мес.;  $X_6$  – доля сделок с ипотекой на рынке жилья, %.

2 группа – характеристики рынка жилья и участников ипотечного рынка:  $X_3$  – средневзвешенная стоимость жилья, руб/ кв. м.;  $X_7$  – ввод жилья, тыс. кв. м.;  $X_8$  – коэффициент длительности жизни, лет;  $X_{11}$  – доля ипотечного жилищного кредитования в стоимостном выражении в ВВП, %;  $X_{20}$  – количество кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты, единиц.

3 группа – макроэкономические характеристики:  $X_9$  – валовой внутренний продукт, млрд руб.;  $X_{10}$  – номинальный среднедушевой доход населения, руб.;

X14 – цена на нефть сорта «Юралс», долл. за баррель; X18 – импорт, млрд долл. США; X19 – экспорт, млрд долл. США.

4 группа – характеристики денежного рынка: X12– ставка рефинансирования, %; X13– денежная масса, млрд руб.; X15– официальный курс рубля, руб. за 1 доллар США; X16– средневзвешенная межбанковская ставка по однодневным кредитам, в руб.; X17– уровень инфляции, %.

Сравнение показателей качества моделей представлено в таблице 1.

Таблица 1 – Результаты моделирования средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам

Тип модели	Вид модели	R <sup>2</sup>	S	F
1 группа факторов	$Y(1) = 7,1392 + 0,27185 * X6$	0,732	0,471	3,2
2 группа факторов	$Y(2) = 6,8757 + 0,0000263 * X7 + 0,40215 * X8 + 0,093417 * X11$	0,874	0,352	1,2
3 группа факторов	$Y(3) = 10,4823 - 0,0371625 * X14$	0,843	0,379	5,4
4 группа факторов	$Y(4) = 3,5412 + 0,37125 * X12 + 0,53227 * X13 + 0,14846 * X15 - 0,24122 * X16$	0,936	0,249	6,2

По данным таблицы 1 можно заключить, что наилучшим образом соответствует эмпирическим наблюдениям модель для четвертой группы факторов «Характеристики денежного рынка». Данная модель имеет наибольшее значение коэффициента детерминации (R<sup>2</sup>), минимальное значение стандартной ошибки модели (S), статистически значима по тесту Фишера (F). Согласно данной модели, с увеличением ставки рефинансирования на 1% средневзвешенная ставка ипотечного кредитования увеличивается в среднем на 0,38%; с увеличением денежной массы на 1 млрд рублей – на 0,53%; с увеличением официального курса на 1 рубль – на 0,15%; с увеличением средневзвешенной межбанковской ставки по однодневным кредитам на 1% –

снижается на 0,24%. Полученные результаты согласуются с выводами исследования [18]. По данной регрессионной модели можно не только оценивать текущее состояние средневзвешенной ипотечной ставки, но и прогнозировать его.

Следующим направлением эконометрического анализа выбрано исследование зависимости среднего размера ипотечного кредита в зависимости от среднедушевых денежных доходов.

Методом наименьших квадратов получены оценки регрессии среднего размера ипотечного кредита в зависимости от среднедушевых денежных доходов в Российской Федерации в целом по данным за 2016-2020 годы. В нашем исследовании  $Y$  – средний размер ипотечного кредита,  $X$  – среднедушевой доход. В результате линейная модель регрессии получилась в виде:  $Y = 954\,790 + 23,2815 * X$

Далее проанализируем зависимость среднего размера ипотечного кредита от среднедушевых доходов в Уральском федеральном округе. Получено следующее МНК-уравнение:  $Y = 784\,650 + 26,3142 * X$

Согласно результатам моделирования, с увеличением среднедушевого денежного дохода на 1 рубль, средний размер ипотечного кредита для жителей Российской Федерации увеличивается на 23,28 рубля, а для жителей Уральского федерального округа при увеличении дохода на 1 рубль увеличение ипотечного кредита составляет 26,31 рублей.

Таким образом, результаты моделирования позволяют сделать следующие выводы:

1. Эконометрически доказано преимущественное влияние на средневзвешенную ставку по ипотечным кредитам следующих характеристик денежного рынка: ставка рефинансирования, денежная масса, официальный курс рубля, средневзвешенная межбанковская ставка по однодневным кредитам; уровень инфляции, %.

2. Средняя сумма ипотечного кредита растет интенсивнее, чем доходы граждан России. Подтверждается прямая зависимость среднего размера ипотечного кредитования от среднедушевых доходов населения.

3. Математически видно, что одним из ключевых факторов развития ипотечного рынка в РФ является рост доходов населения. Домохозяйства предпочитают инвестировать в недвижимость даже при незначительной положительной динамике доходов.

Исходя из результатов эконометрического моделирования можно выделить две крупные проблемы современного российского ипотечного кредитования: во-первых, ограничение банковских кредитных ресурсов при их одновременном удорожании как для строительных компаний, так и для граждан; во-вторых, снижение реальных среднестатистических денежных доходов под воздействием инфляции.

## **2. 2 Обзор программ ипотечного кредитования ведущих российских банков**

В качестве основных тенденций 2020 г. по ипотечно-строительному рынку в России можно выявить: снижение ставок по ипотеке, рекордный уровень рефинансирования, рост доли кредитов на новостройки и активный переход отрасли на проектное финансирование. По итогам 2020 года средняя ставка по ипотеке на покупку первичного жилья снизилась на 2,5 пункта и к февралю 2021 года достигла отметки в 5,9%, что связано с запуском льготных госпрограмм и мягкой денежно-кредитной политикой Банка России – ключевая ставка снизилась до исторического уровня; уменьшение ставки произошло и на вторичном рынке – примерно на 1,5 пункта, до 8%. Благодаря низким ставкам заемщики в прошлом году стали брать кредиты на более длительные сроки – 18-19 лет, тогда как раньше срок составлял в среднем до 15 лет. Удлинение срока кредита произошло из-за снижения ипотечных ставок, которое существенно снижает переплату в течение срока жизни кредита. Таким образом, заемщик получает не только снижение платежа по кредиту, но и уменьшает итоговую переплату.

Благодаря действию госпрограмм на первичном рынке, доля кредитов на новостройки в 2020 году в общей выдаче выросла, но по итогам года около 70% ипотечных займов пришлось все-таки на вторичное жилье.

Рефинансирование показало самый высокий рост из всех сегментов рынка – безусловно, это связано с выгодными ставками, которые предлагались финансовыми организациями. Многие граждане существенно снизили платежи по действующим кредитам, и эта тенденция должна сохраниться, так как разница в ставках перекредитования и накопленным ипотечным портфелем по-прежнему будет выгодна для заемщиков.

Ключевой тенденцией 2020 года стало продолжение перехода на проектное финансирование в строительной отрасли и в конце 2020 г больше половины жилья строится с применением проектного финансирования.

Согласно опросам ВЦИОМ, почти 80% граждан положительно оценили новую схему финансирования жилья, полную сохранность своих средств, вложенных на этапе строительства. Доверие граждан – важнейший фактор спроса на жилье в будущем.

Аналитический центр Дом.РФ и агентство Frank RG разработали рейтинг ипотечных банков, который должен стать ежемесячным. По замыслу авторов исследование(аналогов которому пока нет на рынке) даст представление о реальных ставках в разрезе отдельных сегментов ипотечного рынка, об объемах выдачи ипотеки, а также о динамике заявок населения на выдачу ипотечных кредитов. Такой отчет фактически позволит увидеть картину всего рынка ипотечного кредитования: кто лидирует по выдаче кредитов на новостройки, кто – в сегменте рефинансирования, кто – по кредитам на строительство индивидуальных жилых домов.

В 2020 году доля выдач ипотеки на новостройки в общем объеме ипотечного кредитования составила 34%, на вторичном рынке - 49%, кредитов на рефинансирование - 14%, на земельные участки и дома - 2%. В мае 2020г. произошел резкий рост доли ипотеки на первичном рынке, причиной которого стал запуск льготной ипотеки «6,5%» в конце апреля 2020 г. Максимальная доля ипотеки на новостройки в 2020 году зафиксирована в июне-августе (37-40%).

Доля ипотеки на вторичном рынке в течение года держалась на уровне 48-53%. Доля кредитов на рефинансирование во второй половине года возобновила рост на фоне плавного снижения ставок до исторического минимума до 7,94 пункта в декабре 2020 г. (-1,19 пункта к декабрю 2019 г.).

Также в ноябре 2020 г. рефинансирование ипотечных кредитов на новостройки запустил Сбербанк, занявший 4 место по объему выдач кредитов на рефинансирование в 2020 г. Доля кредитов на готовые жилые дома в течение года стабильно не превышала 4% всех выдач, максимальная доля по кредитам пришлась на апрель-июль 2020гг, что связано с сезонностью продукта.

В декабре доля ипотеки на новостройки составила 31% (-1 п.п. к ноябрю 2020 г.), на вторичном рынке – 52% (без изменений), кредитов на рефинансирование – 14%, на земельные участки и дома сохранилась на минимальном уровне – 2% всей выдачи.

Среди топ-20 банков наибольшая (по мнению ДОМ.РФ и Frank RG) доля выдач в декабре на новостройки у Банка Санкт-Петербург (61% всей выдачи банка в декабре), Промсвязьбанка (60%), и Газпромбанка (49%). Лидерами по доле выдач на вторичном рынке остаются Сбербанк (71% всех выдач), Абсолют Банк (68%) и Азиатско-Тихоокеанский Банк (66%). Более половины выдач ЮниКредит Банка приходится на рефинансирование ипотеки (64% всех выдач банка). Также сегмент преобладает в портфеле Райффайзенбанке (47%) и Банке ДОМ.РФ (49%). Россельхозбанк – по-прежнему первый на рынке по объему выдач кредитов на земельные участки и жилые дома (27% всех выдач).

Далее показана структура выдачи ипотеки и доля банков-лидеров в сегменте(рисунки 4 и 5).

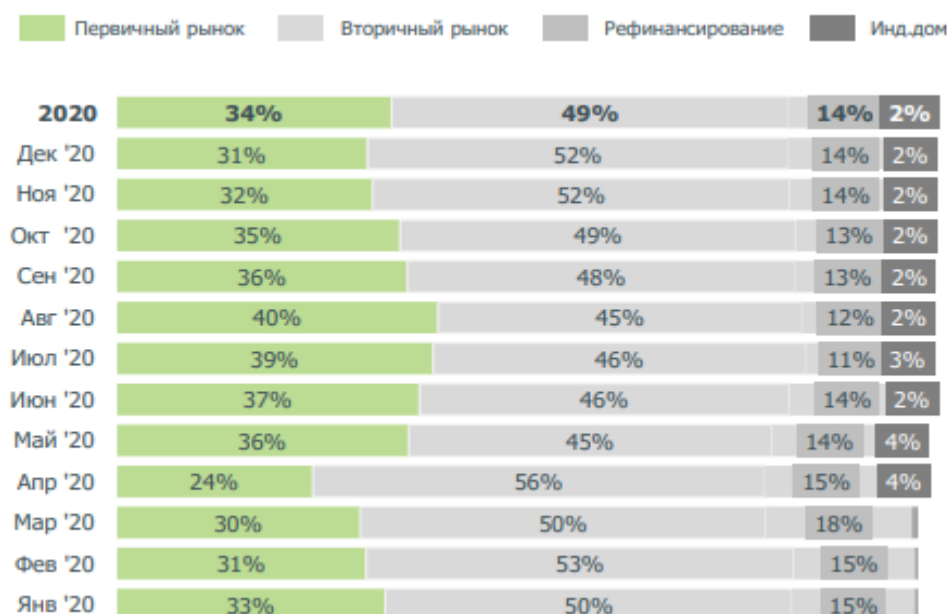


Рисунок 4 – Структура выдачи ипотеки, %

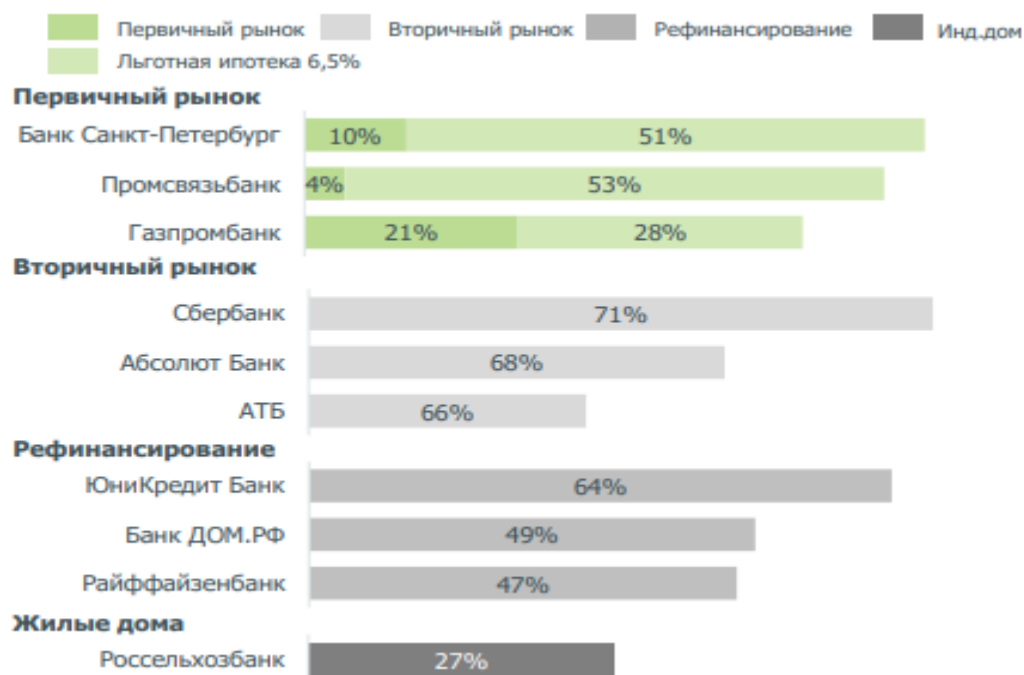


Рисунок 5 – Доля банков-лидеров в сегменте, % от общей выдачи

Рассмотрим наиболее популярные программы ипотечного кредитования, которые предлагают ведущие банки в России. В таблице 2 представлен Топ-10 банков по объему выданных кредитов за 2020 г.

Таблица 2 – Топ-10 банков по объему выданных кредитов за 2020

Банк	Объем выданных кредитов			Доля выданных кредитов в общем объеме выдач	
	место	млрд. руб.	к 2019 г.	%	к 2019 г.
Сбербанк	1 (=)	2080,2	+62,3%	46,3	+4,4 п.п.
ВТБ	2 (=)	935,3	+38,6%	20,8	-1,3 п.п.
Россельхозбанк	3 (+3)	175,2	+97,1%	3,9	+1,0 п.п.
Альфа-Банк	4 (+1)	166,1	+80,9%	3,7	+0,7 п.п.
ФК Открытие	5 (-1)	144,6	+57,2%	3,2	+0,2 п.п.
Банк ДОМ.РФ	6 (+3)	122,1	+74,4%	2,7	+0,4 п.п.
Газпромбанк	7 (-4)	119,0	+12,2%	2,7	-0,8 п.п.
Росбанк	8 (-1)	107,5	+25,8%	2,4	-0,4 п.п.
Промсвязьбанк	9(-1)	93,2	+11,9%	2,1	-0,7 п.п.
Райффайзенбанк	10 (=)	69,1	+20,3%	1,5	-0,3 п.п.

Лидирующим банком в списке является Сбербанк (11 программ ипотечного кредитования, таблица 3) [78].

Таблица 3 – Условия предоставления ипотечных кредитов в ПАО «Сбербанк»

№ п/п	Название программы	минимальная ставка, %	Максимальная сумма, руб.	Максимальный срок, лет (года)	Минимальный первоначальный взнос, %	Особенности
1	Господдержка 2020	5,9	6 000 000,00	20	15	* срок рассмотрения до 2 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 65 лет
2	Готовое жилье	8	15 000 000,00	30	10	* срок рассмотрения до 2 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 65 лет
3	Жилой дом	10,2	15 000 000,00	30	40	* срок рассмотрения до 2 дней * возраст заемщика от 21 до 65 лет
4	Новостройка	7,8	15 000 000,00	30	10	* срок рассмотрения до 2 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 65 лет
5	Под залог квартиры	9,5	15 000 000,00	30	не требуется	* срок рассмотрения до 2 дней * возраст заемщика от 21 до 65 лет



### Продолжение таблицы 3

№ п\п	Название программы	минимальная ставка, %	Максимальная сумма, руб.	Максимальный срок, лет (года)	Минимальный первоначальный взнос, %	Особенности
6	Рефинансирование	7,9	15 000 000,00	30	не требуется	* срок рассмотрения до 2 дней * возраст заемщика от 21 до 65 лет
7	Семейная ипотека	4,7	6 000 000,00	30	15	* срок рассмотрения до 2 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 65 лет

Далее рассмотрим ипотечные продукты банка ВТБ[79]. Клиентам предлагается 7 вариантов ипотечного кредитования, которые предоставлены в таблице 4.

Таблица 4 – Условия предоставления ипотечных кредитов в банке ВТБ

№ п\п	Название программы	минимальная ставка, %	Максимальная сумма, руб.	Максимальный срок, лет (года)	Минимальный первоначальный взнос, %	Особенности
1	Вторичное жилье	7,4	60 000 000,00	30	10	* срок рассмотрения от 1 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 75 лет
2	Рефинансирование	8	30 000 000,00	30	не требуется	* срок рассмотрения от 1 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 75 лет
3	Новостройка	7,4	60 000 000,00	30	10	* срок рассмотрения от 1 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 75 лет
4	Господдержка	6,1	12 000 000,00	30	15	* срок рассмотрения от 1 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 75 лет

Продолжение таблицы 4

№ п\п	Название программы	минимальная ставка, %	Максимальная сумма, руб.	Максимальный срок, лет (года)	Минимальный первоначальный взнос, %	Особенности
5	Залоговая недвижимость	7,6	60 000 000,00	30	не требуется	* срок рассмотрения от 1 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 75 лет
6	Ипотека для военных	7,3	3 440 000,00	25	15	* срок рассмотрения от 1 до 2 дней * без комиссий * без подтверждения дохода * возраст заемщика от 25 до 50 лет
7	Семейная ипотека	5	12 000 000,00	30	15	* срок рассмотрения от 2 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 65 лет

Далее в списке Россельхозбанк, один из крупнейших банков в стране. Изначально он создавался для поддержки сельскохозяйственного сегмента. Ипотека в Россельхозбанке пользуется большой популярностью среди населения благодаря большому выбору программ. В таблице 5 предоставлены данные по программам ипотечного кредитования в Россельхозбанке.

Таблица 5 – Условия предоставления ипотечных кредитов в Россельхозбанке

№ п\п	Название программы	минимальная ставка, %	Максимальная сумма, руб.	Максимальный срок, лет (года)	Минимальный первоначальный взнос, %	Особенности
1	Военная ипотека	7,5	3 300 000,00	27	10	* срок рассмотрения от 2 до 5 дней * без подтверждения дохода * возраст заемщика от 22 до 50 лет

Продолжение таблицы 5

№ п/п	Название программы	минимальная ставка, %	Максимальная сумма, руб.	Максимальный срок, лет (года)	Минимальный первоначальный взнос, %	Особенности
2	Ипотека по двум документам	9,1	8 000 000,00	25	не требуется	* срок рассмотрения от 2 до 5 дней * без подтверждения дохода * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 75 лет
3	Ипотека с господдержкой 2020	5,9	12 000 000,00	30	15	* срок рассмотрения от 2 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 75 лет
4	Ипотечное жилищное кредитование вторичный рынок	8,05	60 000 000,00	30	15	* срок рассмотрения от 2 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 75 лет
5	Ипотечное жилищное кредитование первичный рынок	7,85	60 000 000,00	30	15	* срок рассмотрения от 2 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 75 лет
6	Ипотечные каникулы	8,75	60 000 000,00	30	15	* срок рассмотрения от 2 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 75 лет
7	Рефинансирование	7,65	20 000 000,00	30	не требуется	* срок рассмотрения от 2 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 75 лет
8	Сельская ипотека	2,7	5 000 000,00	25	10	* срок рассмотрения от 2 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 75 лет

### Продолжение таблицы 5

№ п/п	Название программы	минимальная ставка, %	Максимальная сумма, руб.	Максимальный срок, лет (года)	Минимальный первоначальный взнос, %	Особенности
9	Семейная ипотека	4,6	12 000 000,00	30	20	* срок рассмотрения от 2 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 65 лет
10	Целевая ипотека	9,1	20 000 000,00	30	не требуется	* срок рассмотрения от 2 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 75 лет

Таким образом, рассмотрев программы ипотечного кредитования ведущих российских банков, можно сделать вывод о том, что программы у них достаточно похожи между собой (как по условиям, так и по процентным ставкам) и привлекательны по-своему.

Самые выгодные ставки (из рассматриваемых банков) в разрезе цели кредита на конец декабря 2020г. предлагали:

- новостройки: Банк ВТБ (7,4%);
- вторичный рынок: Сбербанк (7,3%);
- рефинансирование: Россельхозбанк (7,65%);
- господдержка (программа 6,5%): Россельхозбанк (5,9%);
- семейная ипотека Россельхозбанк (4,6%);
- военная ипотека Банка ВТБ (7,3%).

Сводные данные по наиболее привлекательному размеру процентной ставки отражены в таблице 6.

Таблица 6 – Ставки по ипотечным кредитам ведущих банков РФ

№ п/п	Название программы	Процентная ставка (%)		
		Сбербанк	ВТБ	Россельхозбанк
1	Новостройка	7,6	7,4	7,85
2	Вторичное жилье	7,3	7,4	8,05

## Продолжение таблицы 6

№ п/п	Название программы	Процентная ставка (%)		
		Сбербанк	ВТБ	Россельхозбанк
3	Рефинансирование	7,9	8	7,65
4	Господдержка	6,1	6,1	5,9
5	Семейная ипотека	4,7	5	4,6
6	Военная ипотека	7,9	7,3	7,5

Среди 20 крупнейших банков самыми выгодными по предоставлению предложений по процентной ставке являются:

- новостройки: Банк ДОМ.РФ (7,3%), ЮниКредит Банк (7,4%), ФК Открытие (7,5%);
- вторичный рынок: ЮниКредит Банк (7,4%), ФК Открытие (7,6%), Банк ДОМ.РФ (7,9%);
- рефинансирование: Банк ДОМ.РФ (7,1%), ЮниКредит Банк (7,4%), ФК Открытие (7,5%);
- программа 6,5%: Банк ДОМ.РФ (5,7%), Промсвязьбанк (5,85%), АК Барс (5,85%), Россельхозбанк (5,9%), Газпромбанк (5,9%);
- семейная ипотека: Промсвязьбанк (4,5%), Банк Центр-инвест (4,5%), Россельхозбанк (4,6%), Ак Барс (4,6%), Банк Санкт-Петербург (4,69%).

### **2.3 Сравнительная характеристика ипотечных продуктов ПАО «СКБ-банк» и его основных конкурентов**

На текущий период деятельности ПАО «СКБ-банк» на банковском рынке страны составляет 30 лет. ПАО «СКБ-банк» имеет генеральную лицензию ЦБ РФ № 705 на осуществление банковских операций, генеральную лицензию он получил в августе 1993 г.

Банк был основан 2 ноября 1990 года на базе Свердловского областного управления Агропромбанка как паевой Свердловский Коммерческий Банк. Позднее преобразован в открытое акционерное общество и переименован в «Акционерный коммерческий банк содействия коммерции и бизнесу» .

В 2001 году акционерами ПАО "СКБ-банк», осуществившими

значительные финансовые вливания, стали металлургические компании группы «Синара». Некоторое время группа контролировала порядка 73% акций кредитной организации, а еще 25% принадлежало Европейскому банку реконструкции и развития, вошедшему в капитал в июле 2007 года.

В июле 2013 года «Синара» выкупила пакет ЕБРР.

В сентябре 2015 года ПАО "СКБ-банк" был выбран в качестве инвестора для предупреждения банкротства АО «Газэнергобанк». ГК «АСВ» выделил финансовую помощь в размере 23 млрд рублей сроком на десять лет с условием ежеквартальной уплаты процентов в размере 0,51% годовых.

В феврале 2020 года ЦБ рассмотрел и утвердил изменения в план финансового оздоровления калужского Газэнергобанка – его приоритетным направлением деятельности станет кредитование физических лиц. Также запланировано присоединение АО «Газэнергобанка» к ПАО «СКБ-банку» до конца 2028 года.

В апреле 2020 года ПАО «СКБ-банк» объявил о взятом курсе на оптимизацию собственной офисной сети и сети санлируемого АО «Газэнергобанка». Будут закрыты нерентабельные точки в городах с населением до 40–50 тыс. человек.

ПАО «СКБ-банк» – крупный региональный финансовый институт, один из крупнейших по показателям в Свердловской области. Основные направления деятельности – потребительское кредитование, работа на рынке ценных бумаг и обслуживание корпоративных клиентов. Банк также является расчетным центром Трубной металлургической компании, принадлежащей миллиардеру, владельцу-бенефициару ПАО «СКБ-банка» Дмитрию Пумпянскому. Важнейший источник фондирования банка – депозиты физических лиц.

В настоящее время в состав акционеров банка входят Акционерное общество Группа Синара с долей 93,74% и Акционерное общество «Волжский трубный завод» с долей 5,33%. ПАО «СКБ-банк» с 2015 г. имеет статус уполномоченного банка правительства Свердловской области.

По размеру активов на 01.01.2021 ПАО «СКБ-банк» занимает 69 место по России. Банк предоставляет своим клиентам широкий спектр банковских услуг,

как в рублях, так и в иностранной валюте, является универсальным банком. Банк располагает широкой филиальной сетью по всей территории России.

В таблице 7 предоставим структуру активов и пассивов ПАО «СКБ-банк» за 2019 -2021 гг.

Таблица 7 – Структура баланса ПАО «СКБ-банк» за 2019-2021 гг., тыс.руб<sup>1</sup>

Показатель	Январь 2019 г	Январь 2020 г	Январь 2021 г	Изменения 2021/2019 (+/-)	Изменения 2021/2019 (%)	% показателя в активе /пассиве
<b>АКТИВЫ</b>						
Наличность	6 436 986,00	6 067 902,00	5 081 475,00	-1 355 511,00	-21,06	5,4
Обязательные резервы	582 667,00	545 009,00	525 212,00	-57 455,00	-9,86	0,6
Ссудная задолженность	53 942 658,00	28 949 518,00	34 926 407,00	-19 016 251,00	-35,25	37,4
Финансовые инструменты	33 457 643,00	43 026 496,00	36 229 602,00	2 771 959,00	8,28	38,8
Дебиторская задолженность	3 597 727,00	4 176 490,00	2 313 329,00	-1 284 398,00	-35,70	2,5
Требования по получению процентов	4 592 166,00	621 250,00	387 149,00	-4 205 017,00	-91,57	0,4
Имущество	7 940 160,00	8 549 060,00	9 257 788,00	1 317 628,00	16,59	9,9
Прочие активы	187 663,00	1 865 850,00	2 442 743,00	2 255 080,00	1 201,66	2,6
Отложенный налог на прибыль	1 264 798,00	1 264 798,00	2 248 243,00	983 445,00	77,76	2,4
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	19 063,00	35 891,00	12 844,00	-6 219,00	-32,62	0,0
<b>Итого активов</b>	<b>112 021 531</b>	<b>95 102 264,00</b>	<b>93 426 592,00</b>	<b>-18 594 939,00</b>	<b>-16,60</b>	
<b>ПАССИВЫ</b>						

<sup>1</sup>Составлено автором по: Официальный сайт Центрального банка РФ: <https://www.cbr.ru> [67]

Продолжение таблицы 7

Показатель	Январь 2019 г	Январь 2020 г	Январь 2021 г	Изменения 2021/2019 (+/-)	Изменен ия 2021/20 19 (%)	% показа теля в активе /пасси ве
Источники собственных средств	11 552 432,00	11 076 487,00	11 967 906,00	415 474,00	3,60	12,8
Резерв на возможные потери	10 926 598,00	4 951 752,00	5 060 210,00	-5 866 388,00	-53,69	5,4
Привлеченные средства	88 530 053,00	78 067 318,00	75 203 272,00	-13 326 781,00	-15,05	80,5
Прочие обязательства	942 949,00	991 231,00	802 692,00	-140 257,00	-14,87	0,9
Итого пассивов	112 021 531	95 102 264,00	93 426 592,00	-18 594 939,00	-16,60	
Активы, приносящие прямой доход	87 400 301,00	71 976 014,00	71 156 009,00	-16 244 292,00	-18,59	76,2
Обязательства, генерирующие процентные выплаты	88 530 053	78 067 318	75 228 161	-13 301 892,00	-15,03	80,5

По данным, предоставленным в таблице 7, видно, что в структуре активов большую часть составляет ссудная задолженность – 37,4%, в структуре пассивов – привлеченные средства (80,5%).

Исходя из показателей кредитного портфеля, мы видим, что кредитовать ПАО «СКБ-банк» стал в меньшем объеме – возможно, это происходит из-за уменьшения привлеченных средств (необходимо разработать более гибкую линейку вкладов), либо ПАО «СКБ-банком» ужесточились требования к заемщикам (включая скоринговые модели оценки). Если же ПАО «СКБ-банк» начнет снижать требования к потенциальным заемщикам, то возникает большой риск по увеличению просроченной задолженности, поэтому ПАО «СКБ-банку», возможно, стоит расширить привлекательность условий по кредитным картам, например, открывать предлимиты проверенным заемщикам. С существующим портфелем просроченной задолженности также необходимо работать. Для его уменьшения Банку необходимо проанализировать обеспечение к договорам. Также задолженности можно отсудить в суде, подав иск на заемщика. Один из



вариантов решения проблемы с просроченной задолженностью по кредитному договору может выступать Мирное соглашение либо заключение договора уступки прав требования (цессии).

По состоянию на 01.01.2021 чистые активы ПАО «СКБ-банк» составляют 88,4 млн. руб. Наибольший удельный вес в активах занимают вложения в ценные бумаги. На рисунке 6 предоставлен график изменения активов ПАО «СКБ-банк».

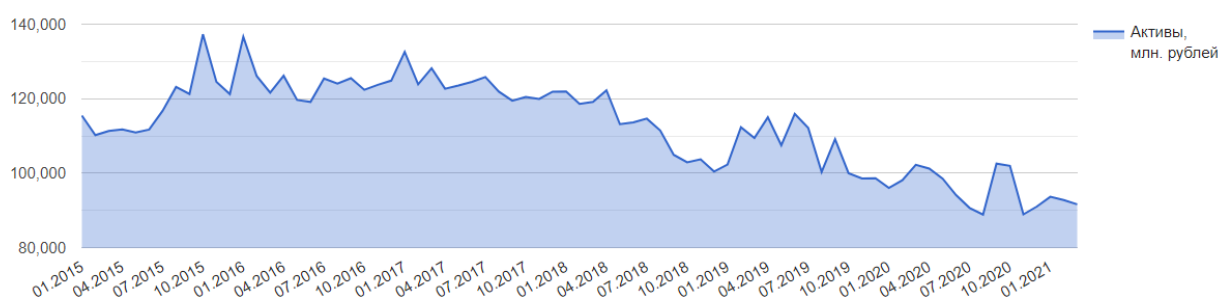


Рисунок 6 – График изменения активов ПАО «СКБ-банк»

«Нетто активы» банка, как видно из анализа, падают, поэтому можно сделать вывод, что у ПАО «СКБ-банк» увеличился объем обязательств (по расчетным счетам, вкладам, межбанковским кредитам), необходима переоценка уставного капитала банка, получение доходов от дивидендов, изменение величины созданного резервного фонда.

Также, чтобы повысить сумму «активов нетто» желательно сделать следующие действия:

- провести переоценку стоимости основных средств и нематериальных активов;
- получение имущественных ценностей от акционеров и учредителей на безвозмездной основе (либо безвозмездное внесение денежных средств акционерами и учредителями Банка);
- внесение акционеров вкладов в имущество;
- ценные бумаги;
- взыскание задолженностей с учредителей по взносам в уставной капитал.

Согласно информации с сайта «Банки.ру», к конкурентам ПАО «СКБ-банк» можно отнести два банка: ООО «Экспобанк» и ПАО «АКБ «Металлинвестбанк». Далее проведем анализ балансовых показателей и предлагаемых программ ипотечного кредитования в этих банках.

ООО «Экспобанк» – небольшой по размеру активов столичный банк, бывшая «дочка» британского BarclaysBank, выкупленная в октябре 2011 года известным банкиром Игорем Кимом и его партнерами. Банк ориентирован на обслуживание корпоративных и состоятельных частных клиентов, а также проведение сделок по покупке и консолидации банковских активов. Поддерживает высокую активность на долговом и денежном рынках, при этом существенный объем операций приходится на внешние рынки и зарубежных контрагентов. Крупнейшим источником пассивов выступают вклады физ.лиц.<https://exprobank.ru/>

ПАО «АКБ «Металлинвестбанк» - крупный по размеру активов частный универсальный финансовый институт, тесно связанный с предприятиями «Объединенной металлургической компании» (ОМК). Помимо кредитования и обслуживания счетов корпоративных клиентов, значимой частью бизнеса банка является работа на валютном рынке, рынке межбанковских кредитов, фондовом рынке. Ключевой источник фондирования – средства физических лиц.

Рассмотрим показатели активов и пассивов на 01.01.2021 г. этих банков, данные отразим в таблице 8.

Таблица 8 – Показатели активов и пассивов на 01.01.2021 г. (тыс. руб.)

Показатель в тыс.руб. в % от активов	СКБ-банк	ЭКСПОБАНК	Металлинвестбанк
<b>АКТИВЫ</b>			
Наличность	5 081 475,00	5 732 843,00	7 787 332,00
Обязательные резервы	525 212,00	679 693,00	639 874,00
Ссудная задолженность	34 926 407,00	76 798 413,00	77 725 277,00
Финансовые инструменты	36 229 602,00	16 111 800,00	34 075 354,00
Средства в расчетах	1 800,00	115 433,00	26 859,00

Продолжение таблицы 8

Показатель в тыс.руб. в % от активов	СКБ-банк	ЭКСПОБАНК	Металинвестбанк
Дебиторская задолженность	2 313 329,00	1 547 668,00	2 444 420,00
Требования по получению процентов	387 149,00	494 770,00	264 608,00
Имущество	9 257 788,00	2 645 980,00	1 547 293,00
Прочие активы	2 442 743,00	44 766,00	16 674,00
Отложенный налог на прибыль	2 248 243,00	0,00	0,00
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	12 844,00	90 062,00	135 671,00
Итого активов	93 426 592,00	104 261 428,00	124 663 362,00
<b>ПАССИВЫ</b>			
Источники собственных средств	11 967 906,00	21 396 208,00	12 559 234,00
Резерв на возможные потери	5 060 210,00	4 152 215,00	6 702 270,00
Привлеченные средства	75 203 272,00	76 697 115,00	103 110 291,00
Прочие обязательства	802 692,00	1 357 614,00	2 057 752,00
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости	24 889,00	3 635,00	53 156,00
Итого пассивов	93 426 592,00	104 261 428,00	124 663 362,00
Активы, приносящие прямой доход	71 156 009,00	92 910 213,00	111 800 631,00
Обязательства, генерирующие процентные выплаты	75 228 161,00	76 700 277,00	103 163 447,00

Далее рассмотрим ипотечные программы в сравниваемых банках. Полученные данные отражены в таблице 9 (ПАО «СКБ-банк»), в таблице 10 (ООО «Экспобанк») и в таблице 11 (ПАО «АКБ Металинвестбанк»).

Таблица 9 – Виды ипотечных программ в ПАО «СКБ-банк»

№ п\п	Название программы	Мин. ставка, %	Макс. сумма, руб.	Макс. срок, лет (года)	Мин. первоначальный взнос, %	Особенности
1	Господдержка 2020	5,9	6 000 000,00	20	15	* срок рассмотрения до 2 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 65 лет

Продолжение таблицы 9

№ п\п	Название программы	Мин. ставка, %	Макс. сумма, руб.	Макс. срок, лет (года)	Мин. первоначальный взнос, %	Особенности
2	Готовое жилье	8	15 000 000,00	30	10	* срок рассмотрения до 2 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 65 лет
3	Жилой дом	10,2	15 000 000,00	30	40	* срок рассмотрения до 2 дней * возраст заемщика от 21 до 65 лет
4	Новостройка	7,8	15 000 000,00	30	10	* срок рассмотрения до 2 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 65 лет
5	Под залог квартиры	9,5	15 000 000,00	30	не требуется	* срок рассмотрения до 2 дней * возраст заемщика от 21 до 65 лет
6	Рефинансирование	7,9	15 000 000,00	30	не требуется	* срок рассмотрения до 2 дней * возраст заемщика от 21 до 65 лет
7	Семейная ипотека	4,7	6 000 000,00	30	15	* срок рассмотрения до 2 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 65 лет

Таблица 10 – Ипотечные программы в ООО «Экспобанк»

№ п\п	Название программы	Мин. ставка, %	Максимальная сумма, руб.	Макс. срок, лет (года)	Мин. первоначальный взнос, %	Особенности
1	Новостройка_СтройТрест	8,5	6 000 000,00	30	20	* срок рассмотрения от 1 до 10 дней * без комиссий * возраст заемщика от 25 до 70 лет
2	Кредит под залог недвижимого имущества	9,9	30 000 000,00	15	не требуется	* срок рассмотрения до 3 дней * без комиссий * справка о доходах * стаж работы не менее 3 месяцев * возраст заемщика от 21 до 70 лет

Таблица 11 – Виды ипотечных программ в ПАО «АКБ «Металлинвестбанк»

№ п\п	Название программы	Мин. ставка, %	Макс. сумма, руб.	Макс. срок, лет (года)	Мин. первоначальный взнос, %	Особенности
1	Рефинансирование	7,9	30 000 000,00	30	не требуется	* срок рассмотрения от 1 до 2 дней * возраст заемщика от 21 до 65 лет
2	Военная ипотека	7,3	3 300 000,00	20	15	* срок рассмотрения от 1 до 2 дней * без подтверждения дохода * без комиссий * возраст заемщика от 25 до 45 лет
3	Готовое жилье	8	30 000 000,00	30	10	* срок рассмотрения до 2 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 65 лет
4	Коммерческая ипотека	9,8	30 000 000,00	25	20	* срок рассмотрения от 2 до 5 дней * возраст заемщика от 18 до 70 лет
5	Льготная ипотека - 2020	5,9	12 000 000,00	30	15	* срок рассмотрения от 2 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика от 18 до 70 лет
6	На ремонт под залог недвижимости	10	10 000 000,00	30	не требуется	* срок рассмотрения от 2 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика до 70 лет
7	Новостройка	7,8	30 000 000,00	30	10	* срок рассмотрения от 1 до 2 дней * без комиссий * возраст заемщика от 21 до 65 лет
8	Под залог квартиры	9,5	30 000 000,00	30	не требуется	* срок рассмотрения от 1 до 2 дней * без комиссий * возраст заемщика от 25 до 45 лет
9	Под залог на приобретение жилой недвижимости	11	25 000 000,00	30	не требуется	* срок рассмотрения от 2 до 5 дней * возраст заемщика от 18 до 70 лет
10	Приобретение жилья	7,4	30 000 000,00	30	10	* срок рассмотрения от 2 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика от 18 до 70 лет

Продолжение таблицы 11

№ п/п	Название программы	Мин. ставка, %	Макс. сумма, руб.	Макс. срок, лет (года)	Мин. первоначальный взнос, %	Особенности
11	Приобретение загородной недвижимости	12	25 000 000,00	25	30	* срок рассмотрения от 2 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика от 18 до 70 лет
12	Рефинансирование	7,8	25 000 000,00	30	не требуется	* срок рассмотрения от 2 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика от 18 до 70 лет
13	Семейная ипотека	4,8	12 000 000,00	30	15	* срок рассмотрения от 2 до 5 дней * без комиссий * возраст заемщика от 18 до 70 лет

На основании сравнения ипотечных программ анализируемых банков можно сделать следующие выводы.

1. Во всех банках объектами кредита являются жилищные объекты, земельные участки для строительства.

2. Процентные ставки в анализируемых банках зависят от суммы кредита, срока и размера первоначального взноса. Ипотека в ПАО «АКБ «Металлинвестбанк» наиболее привлекательна, так как в данном банке более расширенный перечень и больше шансов получить ипотечный кредит, в отличие от ООО «Экспобанк», у которого достаточно скудный выбор продуктов по ипотечному кредитованию.

3. Минимальная и максимальная сумма по займу индивидуальны в каждом банке, нет прямой связи между максимальной суммой кредита и стоимостью жилья.

4. Первоначальный взнос зависит от выбранной программы, а также целевого значения по кредиту и в среднем варьируется от 10% до 30%.

В анализируемых банках отсутствуют такие привлекательные условия, как использование дополнительных льгот, бонусов, участия в социальных

программах. Руководству банков следует обратить внимание на введение дополнительных льгот, которые могли бы увеличить статьи доходов (например, по РКО - при оплате квитанций в государственные структуры/ органы, заемщикам, оформившим ипотеку у них в банке, дается возможность оплачивать комиссию на 30% дешевле от предусмотренного тарифного справочника).

### **3 Разработка мероприятий по совершенствованию ипотечного кредитования в ПАО «СКБ-банк»**

#### **3.1 Мероприятия, направленные на совершенствование ипотечного кредитования в ПАО «СКБ-банк»**

Необходимо усовершенствовать кредитную политику банка в части осуществления ипотечного кредитования, ввести новые ипотечные продукты (например. ипотечное кредитование для юридических лиц со сроком кредитования до 10 лет, что позволит молодым компаниям развиваться уверенно и стабильно, финансовая нагрузка на 10 лет вполне приемлема для компаний), разработать новые условия и виды по ипотечным продуктам (возможно, что то комбинированное (выбрать самые оптимальные и привлекательные условия, как для банка, так и для заемщиков) из тех линеек кредитных продуктов, которые есть на банковском рынке и, возможно, внося свои уникальные условия), тем самым стать привлекательными для клиентов. Разработать бонусную составляющую, а также нужно организовать инфраструктуру в ПАО «СКБ-банк», которая будет охватывать риэлтерские и страховые компании и на договорных условиях с банком, чтобы страховые компании не только проводили страхование по ипотечным продуктам, но и еще осуществляли поиск клиентов для ипотечного кредитования. Эти разработки должны быть разрекламированы достаточно «громко», чтобы тем самым выделиться из числа конкурентов и повысить свой престиж.

Если посмотреть более глобально, то в идеальном варианте нужно, чтобы ПАО «СКБ-банк» выступал в роли своего рода агента по недвижимости – то есть, банк будет не только просить потенциальных заемщиков, но и потенциальных покупателей недвижимости, чтобы вывести их, а затем стать заемщиками.

В ПАО «СКБ-банк» необходимо совершенствовать онлайн сервис – одним из дальнейших вариантов развития может стать разработка онлайн сервиса по ипотечному кредитованию, благодаря которому пользователь, заполнив анкету, может за пару минут получить предварительное подтверждение ипотечного кредита. При этом, после того, как пользователь выбрал что его интересует –



рефинансирование или покупка недвижимости, пользователь заполняет свои персональные данные (либо ИНН, либо СНИЛС, либо паспорт) – онлайн сервис должен автоматически подтянуть прочие персональные данные (данные должны подтягиваться из доступных официальных источников – например, с сайта госуслуг или сайта налоговой) по потенциальному заемщику по полям анкеты. Следующим шагом - все должно быть удобно, как при схеме работы в калькуляторах онлайн – должна быть возможность менять сроки, ставки, суммы и прочие параметры (чтобы потенциальный заемщик мог проанализировать и просчитать свои финансовые возможности). Очень важно на всех этапах иметь возможность в консультации, т.е. возможность задать вопросы (например, написать в чате или просмотреть видео инструкции по часто задаваемым вопросам по ипотеке). Такое оформление заявки поможет сократить время на обработку полученных данных по потенциальному заемщику. В личном кабинете клиент может наблюдать за статусом оформленной заявки и планировать выплаты по кредитным продуктам.

Также, в рамках работы сервиса он-лайн, можно осуществить настройки по возможности подбора квартир, которые уже «аккредитованы» банком. Заемщик через личный кабинет сможет оформить заявку, которую ему также одобряют он-лайн, но документы подписывать нужно будет в офисе банка (в этот же момент заемщику можно оформить электронную подпись). Сейчас есть возможность регистрации сделки в электронном режиме и электронная подпись позволит заемщику (уже не посещая офис Банка) окончить все мероприятия по сделке.

Для полного удобства в осуществлении вышеперечисленных мероприятий - Банку необходимо обязательно разработать портал, на котором ответственными подразделениями банка будут добавляться все «аккредитованные» квартиры с возможностью фильтрации объектов недвижимости по параметрам. Также предусмотреть возможность потенциальным покупателям/заемщикам через такой портал (с помощью личного кабинета) записываться на просмотр объекта недвижимости.

На сегодняшний день самым распространенным методом оплаты ипотечных кредитов среди всех Российских банков является график с аннуитетным видом платежа, т.е. график, который предусматривает оплату в течении всего срока договора - равными суммами. Намного реже можно встретить предложения с дифференцированным методом погашения платежа (это когда сумма платежа постепенно уменьшается, т.к. проценты рассчитываются по отношению к сумме остатка займа), они практически отсутствуют на рынке. В ПАО «СКБ-банк» также в качестве метода погашения ипотечного кредита предоставлен вариант с аннуитетным платежом.

Чтобы понять, почему банк отдает предпочтение графику с аннуитетным платежом, нужно сравнить одинаковые по срокам, суммам, но с разным видом погашения кредиты.

Формула для расчета дифференцированных платежей по кредиту достаточно простая:

$$\text{Платеж} = \frac{\text{Остаток осн. долга}}{\text{Количество \% - х периодов}} + \frac{\text{Остаток осн. долга} * \% \text{-ая ставка}}{100 * 12} \quad (1)$$

где остаток основного долга берется на дату платежа;

количество процентных периодов – это срок в месяцах до окончания кредита;

процентная ставка – годовая процентная ставка по кредиту.

Расчет аннуитетного платежа:

размер периодических (ежемесячных) выплат будет составлять:

$$A = Kx * S, \quad (2)$$

где A – ежемесячный аннуитетный платеж,

K- коэффициент аннуитета,

S – сумма кредита.

Коэффициент аннуитета рассчитывается по следующей формуле:

$$K = \frac{i * (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1} \quad (3)$$

где  $i$  – месячная процентная ставка по кредиту (= годовая ставка / 12);

$n$  – количество периодов, в течение которых выплачивается кредит.

Периодичность платежей по кредиту – ежемесячная, значит и ставка по кредиту ( $i$ ) берется месячная.

Теперь рассмотрим пример кредита с одинаковыми условиями по сроку и одинаковой суммой, но с разным видом погашения платежа.

Предположим, кредит выдается на сумму 2 500 000 руб. 00 коп. на 20 лет и процентная ставка - 9 процентов годовых.

Путем расчета по вышеописанным формулам и отталкиваясь от того, что в результатах сравнения «Кредит 1» - это график с аннуитентным погашением, а «Кредит 2» - это график с дифференцированным погашением, полученные результаты изображены ниже на рисунках 7,8, 9, 10, 11, 12 13 (данные составлялись с учетом отсутствия частично досрочных погашений).

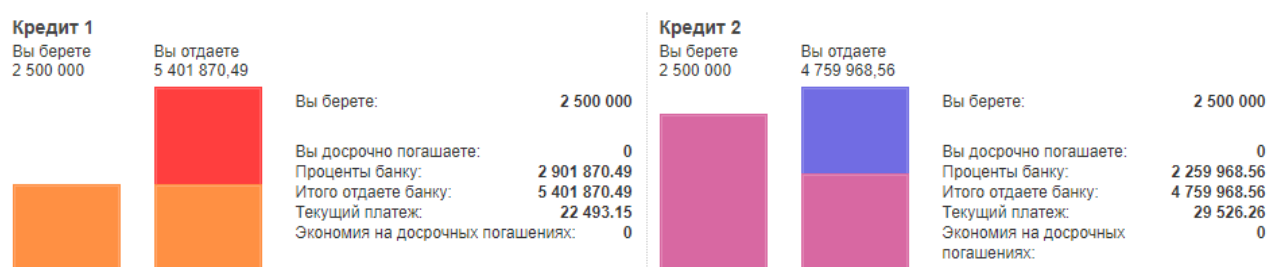
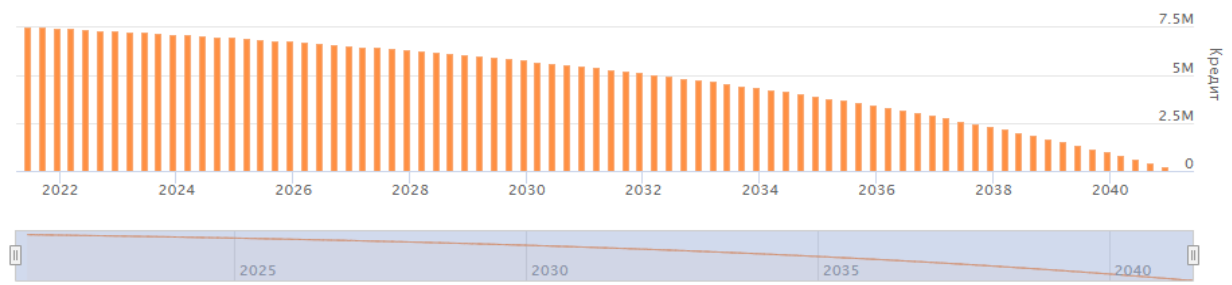


Рисунок 7 – Результаты сравнения графиков



### Расчет кредита 1

Вы выплатите процентов если не будете погашать:	<b>2 901 870.49</b>	Вы выплатите проценты если будете погашать:	<b>2 901 870.49</b>
Выгода от досрочного погашения:	<b>0</b>	Общая сумма ваших погашений:	<b>0</b>
Итого вы заплатите банку:	<b>5 401 870.49</b>		

Рисунок 8 – «Кредит 1» остаток долга по кредиту

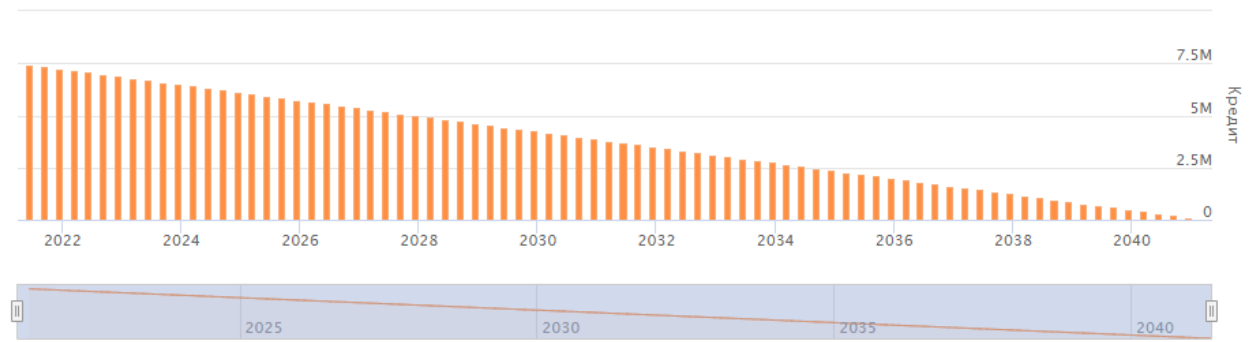


Рисунок 9 – «Кредит 2» остаток долга по кредиту

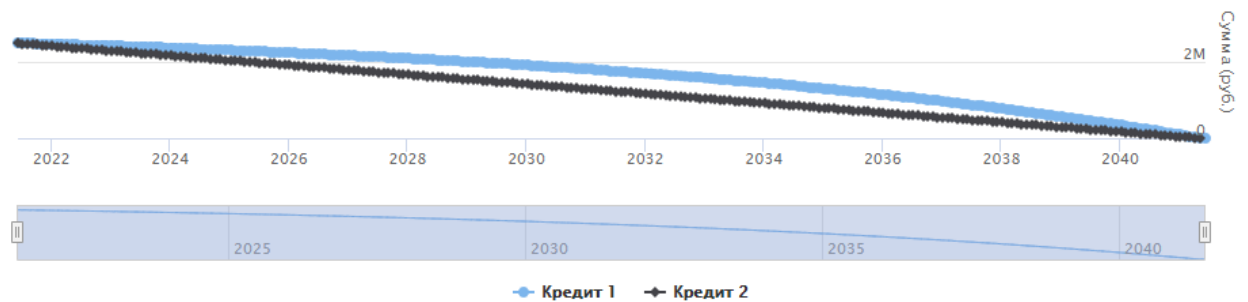


Рисунок 10 – Диаграмма зависимости остатка долга по кредиту от времени



Рисунок 11 – Проценты по кредиту с нарастающим итогом

### А. начало графика

№ Платежа	Дата	Платеж	Основной долг	Проценты	Остаток долга	Досрочные погашения
1	09.06.2021	22493.15	3383.56	19109.59	2496616.44	0
2	09.07.2021	22493.15	4025.03	18468.12	2492591.41	0
3	09.08.2021	22493.15	3440.19	19052.96	2489151.22	0
4	09.09.2021	22493.15	3466.49	19026.66	2485684.74	0
5	09.10.2021	22493.15	4105.89	18387.26	2481578.84	0
6	09.11.2021	22493.15	3524.37	18968.78	2478054.48	0
7	09.12.2021	22493.15	4162.33	18330.81	2473892.14	0
8	09.01.2022	22493.15	3583.12	18910.02	2470309.02	0
9	09.02.2022	22493.15	3610.51	18882.64	2466698.5	0
10	09.03.2022	22493.15	5462.79	17030.36	2461235.71	0
11	09.04.2022	22493.15	3679.87	18813.28	2457555.85	0
12	09.05.2022	22493.15	4313.97	18179.18	2453241.88	0
13	09.06.2022	22493.15	3740.97	18752.18	2449500.91	0

### Б. окончание графика

№ Платежа	Дата	Платеж	Основной долг	Проценты	Остаток долга	
228	09.05.2040	22493.15	20421.73	2071.42	260370.42	0
229	09.06.2040	22493.15	20508.36	1984.79	239862.07	0
230	09.07.2040	22493.15	20723.67	1769.47	219138.39	0
231	09.08.2040	22493.15	20822.67	1670.48	198315.72	0
232	09.09.2040	22493.15	20981.4	1511.75	177334.33	0
233	09.10.2040	22493.15	21184.94	1308.2	156149.38	0
234	09.11.2040	22493.15	21302.83	1190.32	134846.55	0
235	09.12.2040	22493.15	21498.38	994.77	113348.17	0
236	09.01.2041	22493.15	21628.41	864.73	91719.76	0
237	09.02.2041	22493.15	21792.06	701.09	69927.7	0
238	09.03.2041	22493.15	22010.36	482.79	47917.34	0
239	09.04.2041	22493.15	22126.88	366.27	25790.46	0
240	09.05.2041	22493.15	22302.37	190.78	3488.09	0
241	09.06.2041	3514.76	3488.09	26.66	0	0
<b>Σ</b>		<b>5401870.49</b>	<b>2500000</b>	<b>2901870.49</b>	<b>2500000</b>	<b>0</b>

Рисунок 12 – График платежей по «Кредиту 1»

### А. начало графика

№ Платежа	Дата	Платеж	Основной долг	Проценты	Остаток долга	Досрочные погашения
1	09.06.2021	29526.26	10416.67	19109.59	2489583.33	0
2	09.07.2021	28832.76	10416.67	18416.1	2479166.67	0
3	09.08.2021	29367.01	10416.67	18950.34	2468750	0
4	09.09.2021	29287.39	10416.67	18870.72	2458333.33	0
5	09.10.2021	28601.6	10416.67	18184.93	2447916.67	0
6	09.11.2021	29128.14	10416.67	18711.47	2437500	0
7	09.12.2021	28447.49	10416.67	18030.82	2427083.33	0
8	09.01.2022	28968.89	10416.67	18552.23	2416666.67	0
9	09.02.2022	28889.27	10416.67	18472.6	2406250	0
10	09.03.2022	27029.68	10416.67	16613.01	2395833.33	0
11	09.04.2022	28730.02	10416.67	18313.36	2385416.67	0
12	09.05.2022	28062.21	10416.67	17645.55	2375000	0
13	09.06.2022	28570.78	10416.67	18154.11	2364583.33	0
14	09.07.2022	27908.11	10416.67	17491.44	2354166.67	0

### Б. окончание графика по «Кредиту 2»

№ Платежа	Дата	Платеж	Основной долг	Проценты	Остаток долга	Досрочные погашения
226	09.03.2040	11530.91	10416.67	1114.24	145833.33	0
227	09.04.2040	11528.35	10416.67	1111.68	135416.67	0
228	09.05.2040	11415.64	10416.67	998.98	125000	0
229	09.06.2040	11369.54	10416.67	952.87	114583.33	0
230	09.07.2040	11261.95	10416.67	845.29	104166.67	0
231	09.08.2040	11210.72	10416.67	794.06	93750	0
232	09.09.2040	11131.32	10416.67	714.65	83333.33	0
233	09.10.2040	11031.42	10416.67	614.75	72916.67	0
234	09.11.2040	10972.51	10416.67	555.84	62500	0
235	09.12.2040	10877.73	10416.67	461.07	52083.33	0
236	09.01.2041	10814.01	10416.67	397.34	41666.67	0
237	09.02.2041	10735.16	10416.67	318.49	31250	0
238	09.03.2041	10632.42	10416.67	215.75	20833.33	0
239	09.04.2041	10575.91	10416.67	159.25	10416.67	0
240	09.05.2041	10493.72	10416.67	77.05	0	0
<b>Σ</b>		<b>4759968.56</b>	<b>2500000</b>	<b>2259968.56</b>	<b>2500000</b>	<b>0</b>

Рисунок 13 – График платежей по «Кредиту 2»

После сравнения примеров выплаченных сумм по двум методам оплаты, становится ясен и очевиден выбор банков - заемщик при аннуитетном графике платежа выплачивает банку процентов больше на 641 901 руб. 93 коп, чем, если бы заемщик выплачивал при дифференцированном графике погашения. Это

доход банка. Именно по этой причине банку выгоднее предлагать по своим кредитным продуктам графики с аннуитетным видом платежей.

Также можно четко увидеть одну закономерность в графиках погашения - при аннуитетном графике погашения сумма ежемесячного платежа (особенно в первые годы погашения) состоит в основном из суммы процентов, а сумма основного долга в большей части платежа – начинает выплачиваться уже ближе к середине срока действия договора. Получается Банк при аннуитетном графике погашения, получает свой доход в первой половине срока действия договора.

При дифференцированном графике (как мы видим на рассмотренном примере выше) - сумма ссуды распределена по сроку действия кредита равными суммами и % выплачиваются только те, которые начислялись за фактически используемую сумму ссуды. Для заемщика это является несомненно плюсом, т.к. психологически легче выплачивать ежемесячно платежи, которые идут на убыль.

Для заемщиков график с аннуитетным погашением тоже имеет свой плюс – ежемесячная стабильная неизменная сумма к погашению, при дифференцированном графике погашения в первые годы платеж значительно больше, чем при аннуитетном погашении (как мы видим из приведенного примера выше). Сумма ежемесячной выплаты больше на семь тысяч рублей, что для среднестатистической семьи является приличной суммой.

Конечно, в банках Российской Федерации встречается много разных вариантов погашения, например, такие, при которых погашение кредита начинается не сразу, как бы дается возможность полнее воспользоваться суммой займа. Или, в которых величина платежей постепенно возрастает, т.к. ожидается, что материальное положение заемщика также будет расти (заемщик заведомо понимает, что в ближайшее время у него будет приличная сумма для погашения). Или еще одним способом погашения кредита может быть возврат всей суммы в установленный срок, но такой вариант больше подходит частным заимствованиям, и практически не используется банками.

На российском рынке нет такого гибкого графика погашения, который был бы удобен, выгоден и привлекателен как Банку, так и заемщику.

Из рассмотренного выше примера и выводов, сделанных после, хочется предложить ПАО «СКБ-банку» новый вид погашения кредита – «комбинированный» метод погашения, т.е. необходимо разработать график с «комбинированным» видом оплаты ежемесячных платежей. «Комбинированный» метод оплаты будет выгоден как самому Банку, так и будет весьма привлекателен для заемщиков.

В чем же заключается смысл предлагаемого «комбинированного» метода погашения?

Рассмотрим пример. Берем кредит на сумму 2 500 000 руб. 00 коп. с условием «комбинированного» метода погашения, а именно:

- 1) 10 лет заемщик платит аннуитетным платежом с процентной ставкой 9% годовых;
- 2) 10 следующих лет график погашения становится дифференцированным с процентной ставкой 7% годовых (направив в банк заявление в рамках условий договора).

Происходит как бы реструктуризация, но в рамках договора. При этом у заемщика останется право выбора – либо он дальше будет платит аннуитетные платежи, либо, написав заявление, переходит на дифференцированный график погашения (при обязательном условии, что заемщик не может воспользоваться этим правом, пока не пройдет 30 % срока от даты начала действия договора).

Такой комбинированный метод оплаты на долгосрочные ипотечные продукты будет выгоден как для банка, так и для заемщика.

При таком «комбинированном» виде платежа ПАО «СКБ-банк» повышает социальную привлекательность ипотечного продукта, привлекая потенциальных заемщиков, расширяя воронку на рынке ипотечного кредитования, а для заемщика – психологически становится легче, когда допустим, на «экваторе» своей ипотеки, платеж начинает идти на уменьшение, да ещё и процентная ставка снизилась на 1-2 пункта.



### **3.2 Оценка эффективности комбинированного вида погашения ипотечного продукта**

Произведем расчет эффективности нового комбинированного метода погашения ипотечных продуктов в ПАО «СКБ банк». Основным плюсом комбинированного метода является тот факт, что он дает право заемщику осуществлять выбор метода погашения ипотечного договора в течении действия такого договора и перейти на более удобный ему график с пониженной процентной ставкой (и уменьшением платежей до конца действия договора).

Эффективность данного метода погашения ипотечных продуктов будет заключаться главным образом в увеличении числа клиентов, а, следовательно, и доходов ПАО «СКБ-банк».

Изменение уровня процента, как правило, являются результатом изменения уровня инфляции. Для ПАО «СКБ-банк» (владеющим ипотечными правами) это означает, что приток денег по кредиту ниже ожидаемого из-за роста инфляции. Живя в социальном государстве, ПАО «СКБ-банку» очень важно увеличить число своих клиентов, условия данного метода погашения будут привлекательны клиентам, а, следовательно, и повысятся доходы самого банка.

Чтобы увидеть выгодность предложенного нового вида погашения ипотечного продукта в ПАО «СКБ-банк», рассмотрим следующий пример. Предположим, на рынок предлагается ипотечный кредит на сумму 2500000 руб. 00 коп. с условием «комбинированного» метода погашения, а именно:

- 1) 10 лет заемщик платит аннуитетным платежом с процентной ставкой 9 % годовых;
- 2) 10 следующих лет график погашения становится дифференцированным с процентной ставкой 7 % годовых (на основании заявления заемщика в рамках условий договора).

Планируем первую часть условий, выстраиваем график погашения на 20 лет (спустя 10 лет будем осуществлять второе условие комбинированного метода – график переведем на дифференцированный платеж, если заемщик предоставит письменное заявление о намерении воспользоваться данным предложением).

В соответствии с формулами(2) и (3):

$$K=(0,0075*(1+0,0075)^{240}/((1+0,0075)^{240}-1))= 0,00899725955$$

Ежемесячный аннуитетный платеж:

$$A=2\ 500\ 000*0,00899725955= 22\ 493,148875 =22\ 493\ \text{руб}\ 15\ \text{коп.}$$

В Приложении А к диссертации предоставлен график с аннуитетным платежом, который спланирован по 2041 г. Согласно графику всего платежей необходимо будет сделать на сумму 5 401 820,64 руб., при этом сумма переплаты составит 2 901 820,64 руб.

Далее, в мае 2031 г. заемщик направляет заявление в банк с просьбой перевода его кредита на дифференцированный график погашения. Согласно графику погашения, у заемщика в мае 2031г. остаток основного долга составляет 1 776 639,22 руб. Заемщик за эти 10 лет успел выплатить 2 699 178 руб. (из них сумма основного долга составила 723 360,78 руб. и сумма процентов 1 975 817,22руб).

Планируем дифференцированный график со следующими условиями – сумма основного долга 1 776 639,22 руб., срок – 120 месяцев, годовая процентная ставка 7 %.

Далее производим расчет по формуле (1):

$$\begin{aligned} \text{Платеж} &= (1776639,22/120)+ ((1776639,22*7\%)/(100*12))=14908,9641212 \\ &=14\ 908\ \text{руб.}\ 96\ \text{коп.} \end{aligned}$$

Спланированный график в Приложении Б к диссертации

Сумма платежей составит 2 403 975,63 руб., при этом сумма переплаты составит 627 336,41 руб.

Исходя из полученных цифр, СБК банку не совсем выгоден данный метод, т.к. в своем доходе он потеряет, нежели, если бы заемщик не воспользовался своим правом на перевод графика погашения на дифференцированный метод погашения. При комбинированном методе банк получит доход в сумме 2 603 153 руб 63 коп (из них 1 975 817,22 руб. – при выплатах за 10 лет аннуитетным платежом и 627 336,41 руб. –от дифференцированного графика погашения). Если бы заемщик отказался от права перехода на дифференцированный график и продолжал бы платить только аннуитетным платежом, то банк получил бы доход

за весь срок действия договора в сумме 2 901 820,64 руб., что на 298 667,01 руб. больше, чем при комбинированном методе оплаты.

Не стоит забывать о таком важном факте, как «сгорание займа», т.к. с течением времени инфляция обесценивает деньги. Кредит получает заемщик сегодня, а отдает его завтра. Получается, что сумма, возвращаемая банку - будет обесцениваться под действием инфляции, а по номинальной стоимости денег заемщик отдаст меньше чем взял (учитывая инфляцию, переплата номинально будет уменьшаться). С учетом, что доход клиента будет корректироваться с каждым годом, выгода очевидна. Если же доход остается на прежнем уровне, то с учетом роста цен на товары и услуги будут расти расходы. Если раньше заемщик тратил на повседневные нужды одну сумму, то теперь вынужден тратить больше. Заемщику придется больше зарабатывать, чтобы платить в прежнем ритме. Соответственно денег на выплату долгов у него будет оставаться меньше или вообще не будет оставаться и как следствие начнут возникать просрочки, и долг начнет только расти за счет пеней и штрафов. Но, несмотря на то, что стоимость кредита с годами удешевляется за счет обесценения денег, и гипотетически заемщик платит меньше, чем взял первоначально - платить легче от этого ему не становится. На коротких сроках этого почти не заметно, а вот по ипотечным продуктам (долгосрочным займам), разница вполне может быть заметна.

Следовательно, комбинированный метод оплаты, предлагаемый в ПАО «СКБ-банк» оправдывает себя, т.к. банк не только «облегчает» условия выплат заемщику по кредиту, но и дает возможность не загонять клиента в долги и тем самым для себя делает некую подстраховку возвратности долга. Несмотря на то, что сумма дохода от предлагаемого метода немного ниже, чем при аннуитетном платеже, социальная ответственность и конкурентоспособность банка на рынке ипотеки также являются весомыми преимуществами.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проанализировав статистические данные и проведя анализ ипотечных продуктов в России – пришли к следующим результатам:

По тексту исследования даны основные термины и определения. Основное внимание акцентируется на выгоды использования ипотеки. Рассмотрены вопросы приобретения жилья при ипотеке. Выделены основные аспекты развития, использования ипотечного кредитования.

Тема ипотечного кредитования крайне актуальна, однако до сих пор правительству не удалось сделать ипотеку массовой. Виной тому низкие доходы населения (в целом и каждого человека в отдельности), монополизация рынка строительства жилья, особенности миграции, высокая инфляция, а также недостаточное участие государства в поддержке ипотеки и неразвитость рынка ипотечных бумаг, но в этом есть и существенный потенциал роста.

При отсутствии значительного изменения макроэкономической среды и текущей риторике регулятора относительно денежно-кредитной политики, существенного снижения ставок в 2021 году ожидать не стоит, напротив, они могут даже подрасти. Предпосылки для дальнейшего снижения ставки до конца года 2021 года отсутствуют.

В случае сохранения мягкой монетарной политики средние ставки по собственным ипотечным программам банков могут подняться до 7,5-8%, прежде всего, за счёт крупнейших игроков ипотечного рынка.

Несмотря ни на что, спрос на ипотечные кредиты останется высоким, хотя на него отрицательно может воздействовать продолжающийся рост цен рынка недвижимости.

На российском кредитном рынке существует ряд направлений, требующих совершенствования (в рамках ипотечного кредитования). Во-первых, необходимо сократить время, предлагаемое для привлечения заемщиков, написания заемщиков и предмета ипотеки. Это может быть достигнуто путем делегирования некоторых этапов ипотечного кредитования специализированным организациям, например, ипотечным посредникам. Во-

вторых, необходимо получить доступ к самой последней кредитной программе по ипотеке, чтобы обеспечить большую доступность и привлекательность ипотечных кредитов для населения и поддержку в решении жилищных проблем для тех, кто не имеет доступа к рамкам существующих программ. В условиях кризиса и отсутствия доступа к внешним источникам финансирования формирование местного рынка ипотечных облигаций приобретает особое значение.

Рост числа выдаваемых кредитов позволит в будущем (в настоящее время, к сожалению, этот рост небольшой) сократить маржу прибыли банков на конечном заемщике за счет экономии от масштаба.

Безусловно, в области ипотечного кредитования существуют множество проблем, не позволяющих активно развиваться данной отрасли, но благодаря активной поддержке государства становление эффективно развивающегося рынка ипотечного жилищного кредитования возможно. Ведь именно оно разрабатывает меры по решению проблем, внедряет программы федерального значения, позволяющие предоставлять ипотечные кредиты на льготных условиях, а, следовательно, делать доступным ипотечное кредитование для населения. Ипотечное кредитование в России, безусловно, развивается, но оно не заняло в настоящее время того места, которое могло бы занять в вопросе решения проблемы обеспечения граждан жильем.

Чтобы жильё стало доступным, необходим комплексный подход в решении проблем ипотечного кредитования с жёстким контролем со стороны государства и нужно отметить, что первые шаги для перспективы развития ипотеки уже сделаны.

Предложения Президента выводят перспективы развития ипотечного кредитования на новый уровень. Но стоит отметить, что существующее экономическое положение и низкое благосостояние большей части населения страны не позволяют быстро реанимировать ипотечное кредитование и обеспечить всех нуждающихся жильем.

Жилищное кредитование рассматривают как сложную интегрированную систему финансово-экономических процессов, связанных с обслуживанием

запросов домохозяйств на приобретение жилой недвижимости в собственность и улучшение жилищных условий. Эта система встроена в национальную экономику, развитие которой зависит от ее эффективности.

В Российской Федерации сегодня практически нет ипотечных банков. Рискованность данных операций обуславливает дороговизну кредита, и тем самым недоступность его для большинства населения. Барьером для роста банковской ипотеки является неспособность банков к масштабному долгосрочному кредитованию. Эта ситуация обусловлена прежде всего низким уровнем доверия к банкам со стороны населения, а также непривлекательностью банковских ставок, наличием альтернативных инструментов сбережения и приумножения средств.

В России в стадии становления находится не только ипотечный рынок, но и законодательство о защите прав потребителей в области финансовых услуг, которое традиционно сосредоточено на защите покупателей товаров, а не услуг.

Проведенные моделирования позволили сделать следующие выводы:

1. Эконометрически доказано преимущественное влияние на средневзвешенную ставку по ипотечным кредитам следующих характеристик денежного рынка: ставка рефинансирования, денежная масса, официальный курс рубля, средневзвешенная межбанковская ставка по однодневным кредитам; уровень инфляции, %.

2. Средняя сумма ипотечного кредита растет интенсивнее, чем доходы граждан России. Подтверждается прямая зависимость среднего размера ипотечного кредитования от среднедушевых доходов населения.

3. Математически видно, что одним из ключевых факторов развития ипотечного рынка в РФ является рост доходов населения. Домохозяйства предпочитают инвестировать в недвижимость даже при незначительной положительной динамике доходов.

Исходя из результатов эконометрического моделирования можно выделить две крупные проблемы современного российского ипотечного кредитования: во-первых, ограничение банковских кредитных ресурсов при их

одновременном удорожании как для строительных компаний, так и для граждан;  
во-вторых, снижение реальных среднестатистических денежных доходов под  
воздействием инфляции.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 30.12.2020).
2. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (ред. от 01.07.2020).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 No 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021).
4. Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» (ред. 08.12.2020).
5. Федеральный закон от 26.12.1995 N 208-ФЗ (ред. от 31.07.2020, с изм. от 24.02.2021) "Об акционерных обществах".
6. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
7. Федеральный закон "О кредитных историях" от 30.12.2004 N 218-ФЗ
8. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ).
9. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021).
10. Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" от 10.07.2002 N 86-ФЗ
11. Федеральный закон "О страховании вкладов в банках Российской Федерации" от 23.12.2003 N 177-ФЗ
12. Федеральный закон "О банках и банковской деятельности" от 02.12.1990 N 395-1
13. Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" от 10.07.2002 N 86-ФЗ
14. Положение Банка России от 16 декабря 2003 г. N 242-П "Об организации внутреннего контроля в кредитных организациях и банковских группах"
15. Абель Э., Бернанке Б. Макроэкономика. – СПб.: Питер, 2010. – С.334–339.



16. Jordi G. Monetary policy, inflation, and the business cycle: an introduction to the New Keynesian framework. – Princeton University Press, 2008.

17. Lou W., Yin X. The impact of the global financial crisis on mortgage pricing and credit supply // Journal of International Financial Markets, Institutions & Money. – Vol. 29. – 2014. – P. 336–363.

18. Кадочникова Е. И. , Самерханова А. А. Отечественный рынок ипотечного кредитования как индикатор благосостояния: эконометрическая оценка- Евразийский международный научно-аналитический журнал- Проблемы современной экономики, N 1 (53), 2015 – 150 с.

19. Гучек Н.Е., Чуканов А.И. Ипотечное кредитование: Современный подход , 2017г.– 7 с.

20. Гриценко М.А., Дроздова А.В. Ипотечное кредитование: текущее состояние и перспективы развития в условиях эпидемии коронавируса, Москва, 2020 г. – 5с.

21. Карнаева В.В, Хон А.В. Влияние кризисных явлений на рынке ипотечного кредитования, Электронный научный журнал «Вектор экономики», 2020г

22. Литвинова, С. А. Ипотечное кредитование: учебное пособие/ С.А. Литвинова. – Москва – Берлин: Директ-Медиа, 2015. – 182 с.

23. Банковское дело /Подред. Белоглазовой Г.Н., Кроливецкой Л.П. – Санкт-Петербург.: Питер, 2014. – 343 с.

24. Банковское дело / Подред. О.И. Лаврушина. – Москва.: Финансы и статистика, 2014. – 420с.

25. Беляков А.В. Банковские риски: проблемы учета, управления и регулирования. –Москва.: БДЦ-Пресс, 2014. – 341с.

26. Буевич С.Ю., Королев О.Г. Анализ фин. Результатов банковской деятельности. –Москва.: 2015. – 390 с. 82

27. Додинов В.Н., Крылова М.А., Шестаков А.В. Финансовое и банковское право. Словарь-справочник /Подред. д.ю.н. О.Н. Горбуновой. – Москва.: ИНФРА-М, 2015. – 277 с.

28. Ежов Ю.А. Банкротство коммерческих организаций: уч. пос.- Москва.: «Дашкови К», 2014. – 278 с.
29. Жарковская Е.П., Арендс И.О. Банковское дело: Курслекций. – Москва.: Омега-Л, 2015. – 277 с.
30. Жуков Е.Ф. Банковский менеджмент: уч. – 2-е изд. – Москва.: ЮНИТИ-ДАНА, 2013. – 277 с.
31. Иванова Т.Ю. Банковское дело. Управление в современном банке / Т.Ю. Иванова. – М.: КноРус, 2016. – 304 с.
32. Макеев С.Р. Денежно-кредитная политика: теория и практика. М.: Экономистъ, 2016. – 304 с.
33. Максютов А.А. Банковский менеджмент: учебно-практическое пос.- Москва.: «Альфа-Пресс», 2015. – 304 с.
34. Финансы. Денежное обращение. Кредит. Учебник для вузов / Под ред. Л.А. Дробзиной. – Москва., 2016. – 205 с.
35. Лаврушин О.И. Банковское дело. Учебник. – Москва.: КНОРУС, 2008. – 768 с.
36. Колесников В.И., Кроливецкая Л.П. Банковское дело. – Москва.: Финансы и статистика, 2015. – 308 с.
37. Хрестинин В.В. Анализ отраслевой составляющей в рамках комплексного анализа кредитной способности потенциального кредитного заемщика диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Моск. гос. ун-тим. М. В. Ломоносова. Экономический факультет. – Москва, 2014. – 121 с.
38. Чараева М.В. Финансовый менеджмент: Учебное пособие / М.В. Чараева. – 2-е изд. – Москва.: НИЦИнфра-М, 2016. – 240 с.
39. Кабушкин С.Н. Управление банковским кредитным риском: уч. пос.- Москва.: 2015. – 304 с.
40. Коблев М.С. Итоги и тенденции развития банков и кредитного риск-менеджмента// Финансы и кредит. – 2015. – No 10. – С. 46-49.
41. Зайцева Е.В. Подходы к определению кредитоспособности предприятия // Молодой ученый. – 2016. – No9. – С. 554-557.

42. Ковалев П.П. Стратегия банковского риск-менеджмента// Финансы и кредит. – 2015. – № 15. – С. 12-17.
43. Корнилов Ю.А. некоторые вопросы управления кредитным риском в кризисных условиях//Деньги и кредит. – 2015. - №5. – С. 33-37. 29.ЛитукО.Н. Стратегический подход к реструктуризации коммерческих банков// Деньги и кредит. – 2014. – № 7. - С. 17-22.
44. Львин Б. О некоторых вопросах банковской и денежной сист. // Вопросы экономики. – 2014. – №11. – С. 45-49.
45. Бурдина Е.В., Ковалёв В.Л., Криштопенко О.С. Статистический анализ состояния и тенденций развития банковской сист. // Вопросы статистики. – 2014. – № 6. – С. 23-29.
46. Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. – Москва.: ИНФРА-М, 2015. – С. 452-453.
47. Моисеев Б. С. О методике стресс-тестирования банка//Деньги и кредит. – 2014. - №9. – С. 22-26.
48. Никонова И.А., Шамгунов Р.Н. Стратегия и стоимость коммерческого банка.- Москва.: Альпина Бизнес БУКС, 2016. – С. 444.
49. Петров А.Ю., Петрова В.И. Комплексный анализ финансовой деятельности банка.- Москва.: Финансы и статистика, 2014. – С. 342.
50. Полищук А.И. Кредитная система: опыт, новые явления, прогнозы и перспективы,- Москва.: Финансы и статистика, 2014. – С. 562.
51. Перченкова А.В. Теоретические аспекты оценки кредитоспособности заемщика // Научные исследования: теория, методика и практика : материалы II Междунар. науч.-практ. конф. (Чебоксары, 27 авг. 2017 г.) / редкол.: О.Н. Широков [идр.] – Чебоксары: ЦНС «Интерактивплюс», 2017. – С. 328-330.
52. Романюк К.А. Концепция метода оценки кредитоспособности физ. лиц//Финансы и кредит. – 2015. – №24. – С. 45-53.
53. Рышкевич В.М. Методологические подходы к оценке кредитоспособности предприятий // Сборники конференций НИЦ Социосфера. – 2014. – № 39. – С. 91-94.

54. Рыбин Е.В. Риск-менеджмент в банках и банковских группах: проблемы и тенденции//Банковское дело. – 2015. – No 9. – С. 34- 38.
55. Силпагар Э.Ю. Стратегическое управление в коммерческом банке и связанные с ним риски // Научные записки молодых исследователей. – 2016. – No3. – С.59-62.
56. Современный экономический словарь. Под.ред. Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. – Москва., 2016. – С. 212.
57. Солнцев О. Российская банковская система: смена модели развития// Проблемы прогнозирования. – 2015. – No 2. – С. 45-51.
58. Татарина Л.Ю. Роль организации информационной безопасности в предотвращении рисков в банковской деятельности// Финансы и кредит. – 2015. – No 30. – С. 18- 22.
59. Трофимова Е.С. Характеристика отдельных рисков банковской системы РФ //Рынок ценных бумаг. – 2014. – No8. – С. 56-59.
60. Тысячникова Н.А. Тенденции и приоритеты развития систем риск-менеджмента в российских банках//Банковское дело. – 2015. – No 7 – С. 15-18.
61. Ушанов А.Е. Мониторинг риска кредита на стадии его использования // Финансовая аналитика: проблемы и решения. – 2015. – No 33. – С. 28-38.
62. Финогеев Д. Г., Щербаков Е. М. Оценка кредитоспособности юридических лиц на примере крупнейших банков РФ // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – No 6. – С. 23-27.
63. Черкасов В.Е. Финансовый менеджмент в кредитных организациях. – Москва.: МЭСИ, 2014. – С. 23-27.
64. Шульгин А.В. Внутренний контроль и управление рисками в коммерческом банке// Финансы и кредит. – 2015. – No 2. – С. 14-18.
65. Завьялов С.О. Оценочные подходы к методам анализа кредитоспособности заемщика // Бизнес в законе. – 2014. – No 2. [Электронный ресурс]. – URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/otsenochnyepodhody-k-metodam-analiza-kreditosposobnosti-zaemshchika> (дата обращения 15.12.2020 г.).

66. Иванова Д.А. Сравнительный анализ методов оценки [Электронный ресурс]. – URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/sravnitelnyy-analiz-metodov-otsenki-kreditosposobnosti-fizicheskikh-lits>. (дата обращения 05.06.2020 г.).

67. Перченкова А.В. Преимущества и недостатки применения скоринговых систем для оценки кредитоспособности заемщиков // Студенческий форум: электрон. научн. журн. – 2017. – No 5(5). [Электронный ресурс]. – URL: <https://nauchforum.ru/journal/stud/5/20978>. (дата обращения 07.06.2020 г.).

68. Сайт Центрального Банка РФ [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.cbr.ru/>. (дата обращения 08.02.2021 г.).

69. Ушанов А.Е. Совершенствование инструментов кредитного процесса // Наукоеведение. – 2015. – No 4 (29). [Электронный ресурс]. – URL: <http://naukovedenie.ru/PDF/15EVN415> (дата обращения 08.06.2020 г.).

70. Официальный сайт Центрального банка РФ: показатели рынка жилищного кредитования [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka>. (дата обращения 02.02.2021 г.).

71. Информационный портал «Ведомости» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.vedomosti.ru/realty/news/2021/05/27/871613-husnullin-otsenil-rol-lgotnoi-ipoteki-v-roste-tsen-na-zhile> (дата обращения 06.02.2021 г.).

72. Информационный портал banki.ru [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.banki.ru/wikibank/klyuchevaya\\_stavka/](http://www.banki.ru/wikibank/klyuchevaya_stavka/). (дата обращения 08.04.2021 г.).

73. Официальный сайт «Агентство ипотечного жилищного кредитования» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.sahml.ru/ipoteka/> (дата обращения 01.03.2021 г.).

74. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/folder/13706> (дата обращения 01.03.2021 г.).

75. Информационный портал «Ипотека и финансы» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ipoteka.finance/russia/problemu-i-perspektivu-ipotechnogo-kreditovaniya.html>. (дата обращения 04.03.2021 г.).

76. Российское агентство международной информации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.ria.ru/20210517/bum-1732580217.html>. (дата обращения 17.05.2021 г.).

77. Прохорова Д. А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России // Молодой ученый. – 2015. –№11. –С. 952-955. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/91/19497/>. (дата обращения 03.03.2021 г.).

78. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – Режим доступа: [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (дата обращения 17.04.2021г.).

79. Официальный сайт Министерства Финансов РФ. – Режим доступа: [www.minfin.ru](http://www.minfin.ru) (дата обращения 19.04.2021 г.).

80. Официальный сайт АО «Газпромбанк». – Режим доступа: [www.gazprombank.ru](http://www.gazprombank.ru) (дата обращения 05.03.2021 г.).

81. Официальный сайт ПАО «Сбербанк России». – Режим доступа: [www.sberbank.ru/ru/person](http://www.sberbank.ru/ru/person) (дата обращения 05.03.2021 г.).

82. Официальный сайт ПАО «ВТБ». – Режим доступа: [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (дата обращения 05.03.2021 г.).

83. Официальный сайт ПАО «СКБ-банк». – Режим доступа: [www.skbbank.ru](http://www.skbbank.ru)(дата обращения 05.03.2021 г.).

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

Таблица 12 - График погашения платежей (аннуитетный)

№	Дата	Сумма ежемесячного платежа	Погашение основного долга	Выплата процентов	Остаток ссудной задолженности
1	19.06.2021	22 493,15	3 383,56	19 109,59	2 496 616,44
2	19.07.2021	22 493,15	4 025,03	18 468,12	2 492 591,41
3	19.08.2021	22 493,15	3 440,19	19 052,96	2 489 151,22
4	19.09.2021	22 493,15	3 466,49	19 026,66	2 485 684,73
5	19.10.2021	22 493,15	4 105,89	18 387,26	2 481 578,84
6	19.11.2021	22 493,15	3 524,37	18 968,78	2 478 054,47
7	19.12.2021	22 493,15	4 162,34	18 330,81	2 473 892,13
8	19.01.2022	22 493,15	3 583,13	18 910,02	2 470 309,00
9	19.02.2022	22 493,15	3 610,51	18 882,64	2 466 698,49
10	19.03.2022	22 493,15	5 462,79	17 030,36	2 461 235,70
11	19.04.2022	22 493,15	3 679,87	18 813,28	2 457 555,83
12	19.05.2022	22 493,15	4 313,97	18 179,18	2 453 241,86
13	19.06.2022	22 493,15	3 740,97	18 752,18	2 449 500,89
14	19.07.2022	22 493,15	4 373,55	18 119,60	2 445 127,34
15	19.08.2022	22 493,15	3 803,00	18 690,15	2 441 324,34
16	19.09.2022	22 493,15	3 832,07	18 661,08	2 437 492,27
17	19.10.2022	22 493,15	4 462,39	18 030,76	2 433 029,88
18	19.11.2022	22 493,15	3 895,47	18 597,68	2 429 134,41
19	19.12.2022	22 493,15	4 524,21	17 968,94	2 424 610,20
20	19.01.2023	22 493,15	3 959,83	18 533,32	2 420 650,37
21	19.02.2023	22 493,15	3 990,10	18 503,05	2 416 660,27
22	19.03.2023	22 493,15	5 808,26	16 684,89	2 410 852,01
23	19.04.2023	22 493,15	4 064,99	18 428,16	2 406 787,02
24	19.05.2023	22 493,15	4 689,52	17 803,63	2 402 097,50
25	19.06.2023	22 493,15	4 131,91	18 361,24	2 397 965,59
26	19.07.2023	22 493,15	4 754,77	17 738,38	2 393 210,82
27	19.08.2023	22 493,15	4 199,84	18 293,31	2 389 010,98
28	19.09.2023	22 493,15	4 231,94	18 261,21	2 384 779,04
29	19.10.2023	22 493,15	4 852,32	17 640,83	2 379 926,72
30	19.11.2023	22 493,15	4 301,38	18 191,77	2 375 625,34
31	19.12.2023	22 493,15	4 920,03	17 573,12	2 370 705,31
32	19.01.2024	22 493,15	4 402,21	18 090,94	2 366 303,10
33	19.02.2024	22 493,15	4 454,94	18 038,21	2 361 848,16
34	19.03.2024	22 493,15	5 650,46	16 842,69	2 356 197,70
35	19.04.2024	22 493,15	4 531,97	17 961,18	2 351 665,73
36	19.05.2024	22 493,15	5 144,80	17 348,35	2 346 520,93
37	19.06.2024	22 493,15	4 605,74	17 887,41	2 341 915,19
38	19.07.2024	22 493,15	5 216,73	17 276,42	2 336 698,46
39	19.08.2024	22 493,15	4 680,61	17 812,54	2 332 017,85

Продолжение таблицы 12

№	Дата	Сумма ежемесячного платежа	Погашение основного долга	Выплата процентов	Остаток ссудной задолженности
40	19.09.2024	22 493,15	4 716,29	17 776,86	2 327 301,56
41	19.10.2024	22 493,15	5 324,53	17 168,62	2 321 977,03
42	19.11.2024	22 493,15	4 792,83	17 700,32	2 317 184,20
43	19.12.2024	22 493,15	5 399,17	17 093,98	2 311 785,03
44	19.01.2025	22 493,15	4 840,93	17 652,22	2 306 944,10
45	19.02.2025	22 493,15	4 859,25	17 633,90	2 302 084,85
46	19.03.2025	22 493,15	6 599,30	15 893,85	2 295 485,55
47	19.04.2025	22 493,15	4 946,84	17 546,31	2 290 538,71
48	19.05.2025	22 493,15	5 549,44	16 943,71	2 284 989,27
49	19.06.2025	22 493,15	5 027,07	17 466,08	2 279 962,20
50	19.07.2025	22 493,15	5 627,68	16 865,47	2 274 334,52
51	19.08.2025	22 493,15	5 108,51	17 384,64	2 269 226,01
52	19.09.2025	22 493,15	5 147,56	17 345,59	2 264 078,45
53	19.10.2025	22 493,15	5 745,17	16 747,98	2 258 333,28
54	19.11.2025	22 493,15	5 230,82	17 262,33	2 253 102,46
55	19.12.2025	22 493,15	5 826,36	16 666,79	2 247 276,10
56	19.01.2026	22 493,15	5 315,34	17 177,81	2 241 960,76
57	19.02.2026	22 493,15	5 355,97	17 137,18	2 236 604,79
58	19.03.2026	22 493,15	7 051,39	15 441,76	2 229 553,40
59	19.04.2026	22 493,15	5 450,81	17 042,34	2 224 102,59
60	19.05.2026	22 493,15	6 040,88	16 452,27	2 218 061,71
61	19.06.2026	22 493,15	5 538,65	16 954,50	2 212 523,06
62	19.07.2026	22 493,15	6 126,54	16 366,61	2 206 396,52
63	19.08.2026	22 493,15	5 627,82	16 865,33	2 200 768,70
64	19.09.2026	22 493,15	5 670,84	16 822,31	2 195 097,86
65	19.10.2026	22 493,15	6 255,44	16 237,71	2 188 842,42
66	19.11.2026	22 493,15	5 762,00	16 731,15	2 183 080,42
67	19.12.2026	22 493,15	6 344,34	16 148,81	2 176 736,08
68	19.01.2027	22 493,15	5 854,54	16 638,61	2 170 881,54
69	19.02.2027	22 493,15	5 899,29	16 593,86	2 164 982,25
70	19.03.2027	22 493,15	7 545,88	14 947,27	2 157 436,37
71	19.04.2027	22 493,15	6 002,06	16 491,09	2 151 434,31
72	19.05.2027	22 493,15	6 578,43	15 914,72	2 144 855,88
73	19.06.2027	22 493,15	6 098,22	16 394,93	2 138 757,66
74	19.07.2027	22 493,15	6 672,20	15 820,95	2 132 085,46
75	19.08.2027	22 493,15	6 195,84	16 297,31	2 125 889,62
76	19.09.2027	22 493,15	6 243,20	16 249,95	2 119 646,42
77	19.10.2027	22 493,15	6 813,57	15 679,58	2 112 832,85
78	19.11.2027	22 493,15	6 343,00	16 150,15	2 106 489,85
79	19.12.2027	22 493,15	6 910,90	15 582,25	2 099 578,95
80	19.01.2028	22 493,15	6 471,19	16 021,96	2 093 107,76
81	19.02.2028	22 493,15	6 537,49	15 955,66	2 086 570,27



Продолжение таблицы 12

№	Дата	Сумма ежемесячного платежа	Погашение основного долга	Выплата процентов	Остаток ссудной задолженности
82	19.03.2028	22 493,15	7 613,51	14 879,64	2 078 956,76
83	19.04.2028	22 493,15	6 645,36	15 847,79	2 072 311,40
84	19.05.2028	22 493,15	7 205,61	15 287,54	2 065 105,79
85	19.06.2028	22 493,15	6 750,95	15 742,20	2 058 354,84
86	19.07.2028	22 493,15	7 308,57	15 184,58	2 051 046,27
87	19.08.2028	22 493,15	6 858,13	15 635,02	2 044 188,14
88	19.09.2028	22 493,15	6 910,40	15 582,75	2 037 277,74
89	19.10.2028	22 493,15	7 464,05	15 029,10	2 029 813,69
90	19.11.2028	22 493,15	7 019,98	15 473,17	2 022 793,71
91	19.12.2028	22 493,15	7 570,90	14 922,25	2 015 222,81
92	19.01.2029	22 493,15	7 105,41	15 387,74	2 008 117,40
93	19.02.2029	22 493,15	7 143,43	15 349,72	2 000 973,97
94	19.03.2029	22 493,15	8 678,21	13 814,94	1 992 295,76
95	19.04.2029	22 493,15	7 264,37	15 228,78	1 985 031,39
96	19.05.2029	22 493,15	7 809,36	14 683,79	1 977 222,03
97	19.06.2029	22 493,15	7 379,59	15 113,56	1 969 842,44
98	19.07.2029	22 493,15	7 921,71	14 571,44	1 961 920,73
99	19.08.2029	22 493,15	7 496,55	14 996,60	1 954 424,18
100	19.09.2029	22 493,15	7 553,85	14 939,30	1 946 870,33
101	19.10.2029	22 493,15	8 091,64	14 401,51	1 938 778,69
102	19.11.2029	22 493,15	7 673,44	14 819,71	1 931 105,25
103	19.12.2029	22 493,15	8 208,26	14 284,89	1 922 896,99
104	19.01.2030	22 493,15	7 794,84	14 698,31	1 915 102,15
105	19.02.2030	22 493,15	7 854,42	14 638,73	1 907 247,73
106	19.03.2030	22 493,15	9 325,30	13 167,85	1 897 922,43
107	19.04.2030	22 493,15	7 985,74	14 507,41	1 889 936,69
108	19.05.2030	22 493,15	8 512,80	13 980,35	1 881 423,89
109	19.06.2030	22 493,15	8 111,86	14 381,29	1 873 312,03
110	19.07.2030	22 493,15	8 635,77	13 857,38	1 864 676,26
111	19.08.2030	22 493,15	8 239,87	14 253,28	1 856 436,39
112	19.09.2030	22 493,15	8 302,86	14 190,29	1 848 133,53
113	19.10.2030	22 493,15	8 822,03	13 671,12	1 839 311,50
114	19.11.2030	22 493,15	8 433,76	14 059,39	1 830 877,74
115	19.12.2030	22 493,15	8 949,67	13 543,48	1 821 928,07
116	19.01.2031	22 493,15	8 566,63	13 926,52	1 813 361,44
117	19.02.2031	22 493,15	8 632,11	13 861,04	1 804 729,33
118	19.03.2031	22 493,15	10 033,10	12 460,05	1 794 696,23
119	19.04.2031	22 493,15	8 774,79	13 718,36	1 785 921,44
120	19.05.2031	22 493,15	9 282,22	13 210,93	1 776 639,22
121	19.06.2031	22 493,15	8 912,81	13 580,34	1 767 726,41
122	19.07.2031	22 493,15	9 416,82	13 076,33	1 758 309,59
123	19.08.2031	22 493,15	9 052,92	13 440,23	1 749 256,67

Продолжение таблицы 12

№	Дата	Сумма ежемесячного платежа	Погашение основного долга	Выплата процентов	Остаток ссудной задолженности
124	19.09.2031	22 493,15	9 122,12	13 371,03	1 740 134,55
125	19.10.2031	22 493,15	9 620,92	12 872,23	1 730 513,63
126	19.11.2031	22 493,15	9 265,39	13 227,76	1 721 248,24
127	19.12.2031	22 493,15	9 760,63	12 732,52	1 711 487,61
128	19.01.2032	22 493,15	9 432,73	13 060,42	1 702 054,88
129	19.02.2032	22 493,15	9 518,47	12 974,68	1 692 536,41
130	19.03.2032	22 493,15	10 423,42	12 069,73	1 682 112,99
131	19.04.2032	22 493,15	9 670,49	12 822,66	1 672 442,50
132	19.05.2032	22 493,15	10 155,46	12 337,69	1 662 287,04
133	19.06.2032	22 493,15	9 821,62	12 671,53	1 652 465,42
134	19.07.2032	22 493,15	10 302,83	12 190,32	1 642 162,59
135	19.08.2032	22 493,15	9 975,03	12 518,12	1 632 187,56
136	19.09.2032	22 493,15	10 051,06	12 442,09	1 622 136,50
137	19.10.2032	22 493,15	10 526,57	11 966,58	1 611 609,93
138	19.11.2032	22 493,15	10 207,93	12 285,22	1 601 402,00
139	19.12.2032	22 493,15	10 679,53	11 813,62	1 590 722,47
140	19.01.2033	22 493,15	10 346,79	12 146,36	1 580 375,68
141	19.02.2033	22 493,15	10 413,02	12 080,13	1 569 962,66
142	19.03.2033	22 493,15	11 653,96	10 839,19	1 558 308,70
143	19.04.2033	22 493,15	10 581,69	11 911,46	1 547 727,01
144	19.05.2033	22 493,15	11 044,21	11 448,94	1 536 682,80
145	19.06.2033	22 493,15	10 747,00	11 746,15	1 525 935,80
146	19.07.2033	22 493,15	11 205,41	11 287,74	1 514 730,39
147	19.08.2033	22 493,15	10 914,80	11 578,35	1 503 815,59
148	19.09.2033	22 493,15	10 998,23	11 494,92	1 492 817,36
149	19.10.2033	22 493,15	11 450,39	11 042,76	1 481 366,97
150	19.11.2033	22 493,15	11 169,82	11 323,33	1 470 197,15
151	19.12.2033	22 493,15	11 617,72	10 875,43	1 458 579,43
152	19.01.2034	22 493,15	11 344,01	11 149,14	1 447 235,42
153	19.02.2034	22 493,15	11 430,72	11 062,43	1 435 804,70
154	19.03.2034	22 493,15	12 580,20	9 912,95	1 423 224,50
155	19.04.2034	22 493,15	11 614,26	10 878,89	1 411 610,24
156	19.05.2034	22 493,15	12 051,10	10 442,05	1 399 559,14
157	19.06.2034	22 493,15	11 795,15	10 698,00	1 387 763,99
158	19.07.2034	22 493,15	12 227,50	10 265,65	1 375 536,49
159	19.08.2034	22 493,15	11 978,78	10 514,37	1 363 557,71
160	19.09.2034	22 493,15	12 070,34	10 422,81	1 351 487,37
161	19.10.2034	22 493,15	12 495,85	9 997,30	1 338 991,52
162	19.11.2034	22 493,15	12 258,12	10 235,03	1 326 733,40
163	19.12.2034	22 493,15	12 678,96	9 814,19	1 314 054,44
164	19.01.2035	22 493,15	12 448,73	10 044,42	1 301 605,71
165	19.02.2035	22 493,15	12 543,89	9 949,26	1 289 061,82

Продолжение таблицы 12

№	Дата	Сумма ежемесячного платежа	Погашение основного долга	Выплата процентов	Остаток ссудной задолженности
166	19.03.2035	22 493,15	13 593,33	8 899,82	1 275 468,49
167	19.04.2035	22 493,15	12 743,68	9 749,47	1 262 724,81
168	19.05.2035	22 493,15	13 152,45	9 340,70	1 249 572,36
169	19.06.2035	22 493,15	12 941,62	9 551,53	1 236 630,74
170	19.07.2035	22 493,15	13 345,47	9 147,68	1 223 285,27
171	19.08.2035	22 493,15	13 142,56	9 350,59	1 210 142,71
172	19.09.2035	22 493,15	13 243,02	9 250,13	1 196 899,69
173	19.10.2035	22 493,15	13 639,37	8 853,78	1 183 260,32
174	19.11.2035	22 493,15	13 448,50	9 044,65	1 169 811,82
175	19.12.2035	22 493,15	13 839,75	8 653,40	1 155 972,07
176	19.01.2036	22 493,15	13 671,89	8 821,26	1 142 300,18
177	19.02.2036	22 493,15	13 785,45	8 707,70	1 128 514,73
178	19.03.2036	22 493,15	14 445,54	8 047,61	1 114 069,19
179	19.04.2036	22 493,15	14 000,66	8 492,49	1 100 068,53
180	19.05.2036	22 493,15	14 377,89	8 115,26	1 085 690,64
181	19.06.2036	22 493,15	14 216,98	8 276,17	1 071 473,66
182	19.07.2036	22 493,15	14 588,84	7 904,31	1 056 884,82
183	19.08.2036	22 493,15	14 436,57	8 056,58	1 042 448,25
184	19.09.2036	22 493,15	14 546,62	7 946,53	1 027 901,63
185	19.10.2036	22 493,15	14 910,27	7 582,88	1 012 991,36
186	19.11.2036	22 493,15	14 771,17	7 721,98	998 220,19
187	19.12.2036	22 493,15	15 129,23	7 363,92	983 090,96
188	19.01.2037	22 493,15	14 986,51	7 506,64	968 104,45
189	19.02.2037	22 493,15	15 093,12	7 400,03	953 011,33
190	19.03.2037	22 493,15	15 913,46	6 579,69	937 097,87
191	19.04.2037	22 493,15	15 330,13	7 163,02	921 767,74
192	19.05.2037	22 493,15	15 674,59	6 818,56	906 093,15
193	19.06.2037	22 493,15	15 567,12	6 926,03	890 526,03
194	19.07.2037	22 493,15	15 905,70	6 587,45	874 620,33
195	19.08.2037	22 493,15	15 807,70	6 685,45	858 812,63
196	19.09.2037	22 493,15	15 928,53	6 564,62	842 884,10
197	19.10.2037	22 493,15	16 258,12	6 235,03	826 625,98
198	19.11.2037	22 493,15	16 174,56	6 318,59	810 451,42
199	19.12.2037	22 493,15	16 498,03	5 995,12	793 953,39
200	19.01.2038	22 493,15	16 424,30	6 068,85	777 529,09
201	19.02.2038	22 493,15	16 549,85	5 943,30	760 979,24
202	19.03.2038	22 493,15	17 239,27	5 253,88	743 739,97
203	19.04.2038	22 493,15	16 808,12	5 685,03	726 931,85
204	19.05.2038	22 493,15	17 115,85	5 377,30	709 816,00
205	19.06.2038	22 493,15	17 067,43	5 425,72	692 748,57
206	19.07.2038	22 493,15	17 368,71	5 124,44	675 379,86
207	19.08.2038	22 493,15	17 330,66	5 162,49	658 049,20

Продолжение таблицы 12

№	Дата	Сумма ежемесячного платежа	Погашение основного долга	Выплата процентов	Остаток ссудной задолженности
208	19.09.2038	22 493,15	17 463,13	5 030,02	640 586,07
209	19.10.2038	22 493,15	17 754,57	4 738,58	622 831,50
210	19.11.2038	22 493,15	17 732,33	4 760,82	605 099,17
211	19.12.2038	22 493,15	18 017,07	4 476,08	587 082,10
212	19.01.2039	22 493,15	18 005,59	4 487,56	569 076,51
213	19.02.2039	22 493,15	18 143,22	4 349,93	550 933,29
214	19.03.2039	22 493,15	18 689,45	3 803,70	532 243,84
215	19.04.2039	22 493,15	18 424,77	4 068,38	513 819,07
216	19.05.2039	22 493,15	18 692,30	3 800,85	495 126,77
217	19.06.2039	22 493,15	18 708,48	3 784,67	476 418,29
218	19.07.2039	22 493,15	18 968,96	3 524,19	457 449,33
219	19.08.2039	22 493,15	18 996,48	3 496,67	438 452,85
220	19.09.2039	22 493,15	19 141,69	3 351,46	419 311,16
221	19.10.2039	22 493,15	19 391,40	3 101,75	399 919,76
222	19.11.2039	22 493,15	19 436,23	3 056,92	380 483,53
223	19.12.2039	22 493,15	19 678,61	2 814,54	360 804,92
224	19.01.2040	22 493,15	19 739,83	2 753,32	341 065,09
225	19.02.2040	22 493,15	19 893,23	2 599,92	321 171,86
226	19.03.2040	22 493,15	20 202,83	2 290,32	300 969,03
227	19.04.2040	22 493,15	20 198,88	2 294,27	280 770,15
228	19.05.2040	22 493,15	20 421,89	2 071,26	260 348,26
229	19.06.2040	22 493,15	20 508,53	1 984,62	239 839,73
230	19.07.2040	22 493,15	20 723,84	1 769,31	219 115,89
231	19.08.2040	22 493,15	20 822,84	1 670,31	198 293,05
232	19.09.2040	22 493,15	20 981,57	1 511,58	177 311,48
233	19.10.2040	22 493,15	21 185,11	1 308,04	156 126,37
234	19.11.2040	22 493,15	21 303,01	1 190,14	134 823,36
235	19.12.2040	22 493,15	21 498,55	994,6	113 324,81
236	19.01.2041	22 493,15	21 627,83	865,32	91 696,98
237	19.02.2041	22 493,15	21 792,23	700,92	69 904,75
238	19.03.2041	22 493,15	22 010,52	482,63	47 894,23
239	19.04.2041	22 493,15	22 127,05	366,1	25 767,18
240	19.05.2041	22 493,15	22 302,54	190,61	3 464,64
241	19.05.2041	3 464,64	3 464,64	0	0
ИТОГО		5 401 820,64	2 500 000,00	2 901 820,64	

## ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Таблица 13 - График погашения платежей (дифференцированный)

№	Дата	Сумма ежемесячного погашения	Погашение основного долга	Выплата процентов	Остаток задолженности
1	20.06.2031	25 367,82	14 805,33	10 562,49	1 761 833,89
2	20.07.2031	24 941,91	14 805,33	10 136,58	1 747 028,56
3	20.08.2031	25 191,77	14 805,33	10 386,44	1 732 223,23
4	20.09.2031	25 103,75	14 805,33	10 298,42	1 717 417,90
5	20.10.2031	24 686,36	14 805,33	9 881,03	1 702 612,57
6	20.11.2031	24 927,71	14 805,33	10 122,38	1 687 807,24
7	20.12.2031	24 516,00	14 805,33	9 710,67	1 673 001,91
8	20.01.2032	24 734,14	14 805,33	9 928,81	1 658 196,58
9	20.02.2032	24 636,71	14 805,33	9 831,38	1 643 391,25
10	20.03.2032	23 920,31	14 805,33	9 114,98	1 628 585,92
11	20.04.2032	24 461,15	14 805,33	9 655,82	1 613 780,59
12	20.05.2032	24 064,73	14 805,33	9 259,40	1 598 975,26
13	20.06.2032	24 285,59	14 805,33	9 480,26	1 584 169,93
14	20.07.2032	23 894,83	14 805,33	9 089,50	1 569 364,60
15	20.08.2032	24 110,03	14 805,33	9 304,70	1 554 559,27
16	20.09.2032	24 022,25	14 805,33	9 216,92	1 539 753,94
17	20.10.2032	23 639,98	14 805,33	8 834,65	1 524 948,61
18	20.11.2032	23 846,69	14 805,33	9 041,36	1 510 143,28
19	20.12.2032	23 470,09	14 805,33	8 664,76	1 495 337,95
20	20.01.2033	23 686,80	14 805,33	8 881,47	1 480 532,62
21	20.02.2033	23 607,40	14 805,33	8 802,07	1 465 727,29
22	20.03.2033	22 676,08	14 805,33	7 870,75	1 450 921,96
23	20.04.2033	23 431,36	14 805,33	8 626,03	1 436 116,63
24	20.05.2033	23 067,92	14 805,33	8 262,59	1 421 311,30
25	20.06.2033	23 255,32	14 805,33	8 449,99	1 406 505,97
26	20.07.2033	22 897,56	14 805,33	8 092,23	1 391 700,64
27	20.08.2033	23 079,28	14 805,33	8 273,95	1 376 895,31
28	20.09.2033	22 991,26	14 805,33	8 185,93	1 362 089,98
29	20.10.2033	22 642,01	14 805,33	7 836,68	1 347 284,65
30	20.11.2033	22 815,21	14 805,33	8 009,88	1 332 479,32
31	20.12.2033	22 471,65	14 805,33	7 666,32	1 317 673,99
32	20.01.2034	22 639,17	14 805,33	7 833,84	1 302 868,66
33	20.02.2034	22 551,15	14 805,33	7 745,82	1 288 063,33
34	20.03.2034	21 722,05	14 805,33	6 916,72	1 273 258,00
35	20.04.2034	22 375,11	14 805,33	7 569,78	1 258 452,67
36	20.05.2034	22 045,74	14 805,33	7 240,41	1 243 647,34
37	20.06.2034	22 199,07	14 805,33	7 393,74	1 228 842,01
38	20.07.2034	21 875,38	14 805,33	7 070,05	1 214 036,68
39	20.08.2034	22 023,03	14 805,33	7 217,70	1 199 231,35

Продолжение таблицы 13

№	Дата	Сумма ежемесячного погашения	Погашение основного долга	Выплата процентов	Остаток задолженности
40	20.09.2034	21 935,01	14 805,33	7 129,68	1 184 426,02
41	20.10.2034	21 619,84	14 805,33	6 814,51	1 169 620,69
42	20.11.2034	21 758,97	14 805,33	6 953,64	1 154 815,36
43	20.12.2034	21 449,47	14 805,33	6 644,14	1 140 010,03
44	20.01.2035	21 582,92	14 805,33	6 777,59	1 125 204,70
45	20.02.2035	21 494,90	14 805,33	6 689,57	1 110 399,37
46	20.03.2035	20 768,02	14 805,33	5 962,69	1 095 594,04
47	20.04.2035	21 318,86	14 805,33	6 513,53	1 080 788,71
48	20.05.2035	21 023,57	14 805,33	6 218,24	1 065 983,38
49	20.06.2035	21 142,82	14 805,33	6 337,49	1 051 178,05
50	20.07.2035	20 853,20	14 805,33	6 047,87	1 036 372,72
51	20.08.2035	20 966,78	14 805,33	6 161,45	1 021 567,39
52	20.09.2035	20 878,76	14 805,33	6 073,43	1 006 762,06
53	20.10.2035	20 597,66	14 805,33	5 792,33	991 956,73
54	20.11.2035	20 702,72	14 805,33	5 897,39	977 151,40
55	20.12.2035	20 427,30	14 805,33	5 621,97	962 346,07
56	20.01.2036	20 516,59	14 805,33	5 711,26	947 540,74
57	20.02.2036	20 423,26	14 805,33	5 617,93	932 735,41
58	20.03.2036	19 978,70	14 805,33	5 173,37	917 930,08
59	20.04.2036	20 247,70	14 805,33	5 442,37	903 124,75
60	20.05.2036	19 987,19	14 805,33	5 181,86	888 319,42
61	20.06.2036	20 072,14	14 805,33	5 266,81	873 514,09
62	20.07.2036	19 817,30	14 805,33	5 011,97	858 708,76
63	20.08.2036	19 896,58	14 805,33	5 091,25	843 903,43
64	20.09.2036	19 808,80	14 805,33	5 003,47	829 098,10
65	20.10.2036	19 562,45	14 805,33	4 757,12	814 292,77
66	20.11.2036	19 633,24	14 805,33	4 827,91	799 487,44
67	20.12.2036	19 392,55	14 805,33	4 587,22	784 682,11
68	20.01.2037	19 465,90	14 805,33	4 660,57	769 876,78
69	20.02.2037	19 382,41	14 805,33	4 577,08	755 071,45
70	20.03.2037	18 859,96	14 805,33	4 054,63	740 266,12
71	20.04.2037	19 206,36	14 805,33	4 401,03	725 460,79
72	20.05.2037	18 979,21	14 805,33	4 173,88	710 655,46
73	20.06.2037	19 030,32	14 805,33	4 224,99	695 850,13
74	20.07.2037	18 808,85	14 805,33	4 003,52	681 044,80
75	20.08.2037	18 854,28	14 805,33	4 048,95	666 239,47
76	20.09.2037	18 766,26	14 805,33	3 960,93	651 434,14
77	20.10.2037	18 553,31	14 805,33	3 747,98	636 628,81
78	20.11.2037	18 590,22	14 805,33	3 784,89	621 823,48
79	20.12.2037	18 382,94	14 805,33	3 577,61	607 018,15
80	20.01.2038	18 414,18	14 805,33	3 608,85	592 212,82
81	20.02.2038	18 326,16	14 805,33	3 520,83	577 407,49

Продолжение таблицы 13

№	Дата	Сумма ежемесячного погашения	Погашение основного долга	Выплата процентов	Остаток задолженности
82	20.03.2038	17 905,93	14 805,33	3 100,60	562 602,16
83	20.04.2038	18 150,12	14 805,33	3 344,79	547 796,83
84	20.05.2038	17 957,04	14 805,33	3 151,71	532 991,50
85	20.06.2038	17 974,07	14 805,33	3 168,74	518 186,17
86	20.07.2038	17 786,68	14 805,33	2 981,35	503 380,84
87	20.08.2038	17 798,03	14 805,33	2 992,70	488 575,51
88	20.09.2038	17 710,01	14 805,33	2 904,68	473 770,18
89	20.10.2038	17 531,13	14 805,33	2 725,80	458 964,85
90	20.11.2038	17 533,97	14 805,33	2 728,64	444 159,52
91	20.12.2038	17 360,77	14 805,33	2 555,44	429 354,19
92	20.01.2039	17 357,93	14 805,33	2 552,60	414 548,86
93	20.02.2039	17 269,91	14 805,33	2 464,58	399 743,53
94	20.03.2039	16 951,90	14 805,33	2 146,57	384 938,20
95	20.04.2039	17 093,87	14 805,33	2 288,54	370 132,87
96	20.05.2039	16 934,86	14 805,33	2 129,53	355 327,54
97	20.06.2039	16 917,83	14 805,33	2 112,50	340 522,21
98	20.07.2039	16 764,50	14 805,33	1 959,17	325 716,88
99	20.08.2039	16 741,78	14 805,33	1 936,45	310 911,55
100	20.09.2039	16 653,76	14 805,33	1 848,43	296 106,22
101	20.10.2039	16 508,95	14 805,33	1 703,62	281 300,89
102	20.11.2039	16 477,72	14 805,33	1 672,39	266 495,56
103	20.12.2039	16 338,59	14 805,33	1 533,26	251 690,23
104	20.01.2040	16 299,04	14 805,33	1 493,71	236 884,90
105	20.02.2040	16 209,81	14 805,33	1 404,48	222 079,57
106	20.03.2040	16 037,08	14 805,33	1 231,75	207 274,24
107	20.04.2040	16 034,25	14 805,33	1 228,92	192 468,91
108	20.05.2040	15 909,66	14 805,33	1 104,33	177 663,58
109	20.06.2040	15 858,69	14 805,33	1 053,36	162 858,25
110	20.07.2040	15 739,76	14 805,33	934,43	148 052,92
111	20.08.2040	15 683,13	14 805,33	877,8	133 247,59
112	20.09.2040	15 595,35	14 805,33	790,02	118 442,26
113	20.10.2040	15 484,92	14 805,33	679,59	103 636,93
114	20.11.2040	15 419,79	14 805,33	614,46	88 831,60
115	20.12.2040	15 315,02	14 805,33	509,69	74 026,27
116	20.01.2041	15 245,00	14 805,33	439,67	59 220,94
117	20.02.2041	15 157,41	14 805,33	352,08	44 415,61
118	20.03.2041	15 043,84	14 805,33	238,51	29 610,28
119	20.04.2041	14 981,37	14 805,33	176,04	14 804,95
120	20.05.2041	14 890,13	14 804,95	85,18	0

627 336,41