# Министерство сельского хозяйства РФ

Федеральное Государственное образовательное учреждение

высшего профессионального образования

«Пермская государственная сельскохозяйственная академия имени академика имени академика Д. Н. Прянишникова»

## **КУРСОВАЯ РАБОТА**

## По дисциплине: «Деньги, кредит, банки»

Тема: Ипотечный кредит

## Исполнитель: студентка 2 курса

Григорьева Татьяна Александровна

Проверил: доцент кафедры

Климова Ольга Яковлевна

## Пермь 2011

Содержание

Введение

1. Теоретические и правовые основы ипотечного кредитования
   1. Ипотечный кредит: понятие, история, роль в экономике страны
   2. Правовые основы ипотечного кредитования РФ
2. Ипотечное кредитование в банке
   1. Экономическая характеристика банка
   2. Анализ ипотечного кредитования

Выводы и предложения

Список использованных источников

# Введение

# В настоящее время в России в числе первоочередных задач социально-экономического развития стоит задача формирования рынка доступного жилья посредствам создания условий для увеличения платежеспособного спроса населения на жилье, и увеличения объемов жилищного строительства.

# По оценкам Госстроя и результатам различных социологических исследований, в России до 80% населения нуждается в улучшении жилищных условий, около 27% населения проживает в неблагоустроенных квартирах и около 2% - в квартирах, находящихся в аварийном состоянии. Основной причиной этому служит низкий уровень жизни населения и сокращение объемов строительства.

# Создание условий, способствующих повышению доступности жилья и расширению платежеспособного спроса населения на жилье, непосредственно связано с развитием и расширением системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Выстраиваемая в настоящее время система ипотечного жилищного кредитования должна отвечать требованиям всех участников рынка, и в первую очередь, кредитных организаций и потенциальных заемщиков, поэтому принципиальным вопросом является формирование модели ипотечного кредитования, которая послужит базой для установления и развития ипотечных отношений в будущем.

# Ипотека является одним из эффективных инструментов решения многих важных социальных, экономических и правовых проблем, существующих в нашей стране. Тем не менее, по мнению многих специалистов, в экономическом аспекте у ипотечного кредитования имеется наряду с большими перспективами и существенные проблемы, особенно обострившиеся в связи с финансовым кризисом. Проблемам развития системы ипотечного жилищного кредитования в последнее время уделяется все большее внимание со стороны органов государственной власти. Решить эти проблемы непросто, но, с другой стороны, не делая попыток к их решению, невозможно повысить эффективность ипотечного кредитования.

# Кроме того, ипотека содержит в себе огромный потенциал экономического развития, развития кредитной системы. Она позволяет недвижимости превращаться в рабочий капитал, дающий возможность кредиторам получить гарантированный доход, а населению финансировать покупку жилья. Значимость ипотечного кредитования, оценка возможности эффективного функционирования данной системы в современных российских условиях обусловило выбор темы исследования.

# Целью исследования является анализ современного состояния системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, выявление основных проблем, сдерживающих ее развитие на современном этапе и возможностей их решения на примере Пермского края.

# Данная цель обусловила постановку следующих задач:

# 1. рассмотреть организационно-правовые основы, созданные для развития ипотечного жилищного кредитования;

# 2. выявить основные проблемы и возможные перспективы развития ипотеки в нашем регионе;

# 3. изучить и обобщить опыт Пермского края в сфере ипотечного кредитования;

# 4. разработать предложения и рекомендаций по совершенствованию системы жилищной ипотеки и развитию ипотечного кредитования в Пермском крае.

# Объектом исследования является система ипотечного жилищного кредитования в Пермском крае.

# Предметом исследования вопросы формирования и функционирования системы ипотечного жилищного кредитования на основе Западно-Уральского банка Сбербанка России.

# Эмпирической базой исследования послужили законодательные и иные нормативные акты, нормативно-правовые акты субъектов РФ, работы отечественных ученых и специалистов по ипотечному кредитованию, а также экономическая литература, данные периодических изданий, интернет-сайтов российских операторов ипотечного жилищного кредитования.

# В работе использован системно-структурный подход к анализу объектов исследования, раскрытию характеристик субъектов ипотечного кредитования, специфики их развития и взаимоотношений в конкретных экономических условиях.

1. Теоретические и правовые основы ипотечного кредитования
   1. Ипотечный кредит: понятие, история, роль в экономике страны

## Ипотека - залог недвижимого имущества (главным образом земли и строений на ней) с целью получения ипотечной ссуды и непосредственного инвестирования строительного комплекса (по российскому законодательству ипотекой признается залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им). [3]

## Для ипотеки характерно оставление имущества в руках: оставление имущества в пользовании у должника; возможность получения под залог одного и того же имущества добавочных ипотечных ссуд под вторую, третью и т. д. закладные; обязательная регистрация залога в государственных учреждениях.

## Именно ипотека позволяет наиболее выгодно сочетать интересы:

## населения - в улучшении жилищных условий;

## коммерческих банков и других кредиторов - в эффективной и прибыльной деятельности;

## строительного комплекса - в ритмичной работе;

## государства - в экономическом росте и обеспечении прав граждан на жилье.

Одним из основных элементов ипотеки являются ее субъекты. Цели и функции этих субъектов, описаны в таблице 1

Таблица 1 Субъекты ипотечного кредитования: цели и функции

|  |  |
| --- | --- |
| Субъекты | Цели и функции |
| Заемщики | Приобрести по возможности лучшее жилье, одновременно быть в состоянии производить ежемесячные платежи по кредиту |
| Кредиторы (банки и другие финансово-кредитные учреждения) | Максимизировать прибыль и дивиденды своих акционеров путем ограничения рисков неплатежей заемщиков, потерь в результате более быстрого увеличения стоимости привлеченных банками средств по сравнению с процентными ставками по выданным ипотечным кредитам |
| Продавцы жилья (физические лица) | Выгодно продать жилье |
| Риелторские организации (лицензированные продавцы) | Выгодно продать имеющееся жилье (по поручению третьих лиц, из собственного фонда), получить комиссионное вознаграждение |
| Орган регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним | Сбор, регистрация и предоставление информации о праве собственности на жилье на территории России |
| Страховые компании | Полное страховое сопровождение сделок и извлечение максимальной прибыли |
| Оценочные компании | Оценка жилья, являющегося предметом залога при ипотеке, в том числе при реализации с торгов |
| Операторы вторичного рынка | Приобретение ипотечных кредитов у первичных кредиторов |
| Инвесторы (юридические и физические лица, приобретающие ипотечные ценные бумаги) | Максимизировать прибыль, вкладывая свои средства в ипотечные ценные бумаги |
| Органы опеки и попечительства | Контроль за соблюдением прав и интересов несовершеннолетних граждан |
| Государство | Преследует три основные цели: обеспечение условий для надежного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования; регулирование и надзор за деятельностью участников рынка, в том числе с целью защиты интересов вкладчиков банков; содействует некоторым ограниченным группам семей в приобретении жилья |

При рассмотрении ипотеки как элемента экономической системы необходимо выделить три наиболее характерные ее черты:

1. Залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития производства.

2. Ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, купля-продажа) в данных конкретных условиях нецелесообразны.

3. Создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на базе ценной бумаги (при имитировании собственником объекта недвижимости первичных, вторичных закладных оборотные средства увеличиваются на величину образующегося фиктивного капитала).

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам:

По объекту недвижимости: земельные участки; предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; воздушные, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты; объекты незавершенного строительства.

По целям кредитования: приобретение готового жилья в многоквартирном доме либо отдельного дома на одну или несколько семей в - качестве основного или дополнительного места жительства.

По виду кредитора: банковские; небанковские; обычные и комбинированные (выдаваемые несколькими кредиторами); субсидируемые и выдаваемые на общих условиях.

По виду заемщиков (как субъектов кредитования): кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям; кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья; сотрудникам банков; сотрудникам фирм - клиентов банка; клиентам риэлтерских фирм; лицам, проживающим в данном регионе; всем желающим.

По виду процентной ставки: кредит с фиксированной процентной ставкой; кредит с переменной процентной ставкой.

По возможности досрочного погашения: с правом досрочного погашения; без права досрочного погашения; с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.

По степени обеспеченности (величине первоначального платежа): без первоначального взноса; с первоначальным взносом.

По способу амортизации долга: постоянный ипотечный кредит; кредит с переменными выплатами; кредит с единовременным погашением, согласно особым условиям.

По способу рефинансирования. Ипотечным кредитованиемзанимаются различные кредитные институты. Особенности их деятельности заключены в способе рефинансирования выдаваемых кредитов, которые представлены в таблице 2

Таблица 2 Классификация ипотечных кредитов по способу рефинансирования

|  |  |
| --- | --- |
| Способ рефинансирования | Вид кредитного института |
| Выпуск ипотечных облигаций | Ипотечные банки |
| Предварительные накопления заемщиков, государственные субсидии | Стройсберкассы |
| Собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций) | Универсальные банки |
| Продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку, собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций) | Кредитные учреждений, занимающиеся ипотечным кредитованием и заключившие договор с ипотечным агентством или крупным ипотечным банком |

В системе мер по становлению и развитию ипотечного кредитования важное место отводится обоснованию выбора инструментов ипотечного кредитования. Инструмент ипотечного кредитования - это способ погашения долга (амортизация кредита). График амортизации показывает остатки сумы долга по кредиту в каждый период времени. В нем также отражаются, какие части платежа идут на выплату процентов, а какие - на выплату основного долга.

Кредит с переменными выплатами делится также на ипотеку с "шаровым" платежом, с фиксированными выплатами суммы долга, ипотеку с нарастающими платежами.

Кредит с фиксированной выплатой основной суммы долга (дифференцированные платежи) широко применялся банками в практике потребительского кредитования. Дифференцированные платежи по кредиту - ежемесячные платежи по кредиту, состоящие из фиксированной суммы основного долга и начисленных на день внесения платежа процентов по кредиту. При этом заемщик осуществляет равновеликие платежи в счет погашения основной суммы долга, а проценты начисляются на оставшуюся часть долга и вносятся в составе общего платежа. Таким образом, величина ежемесячного платежа изменяется в сторону уменьшения.[ 5]

Постоянные (аннуитетные) платежи по кредиту предусматривают периодические равновеликие выплаты. Ежемесячные платежи по кредиту, равные в течение всего срока погашения кредита и включающие в себя начисленные проценты по кредиту и платеж по основному долгу.

Индексируемые инструменты ипотечного кредитования были разработаны для стран с высокой инфляцией. Среди таких инструментов следует назвать кредит с индексацией непогашенной суммы долга и кредит с двойной индексацией.

Кредит с индексацией долга предполагает корректировку непогашенной суммы долга на основе выбранного индекса. В качестве индекса берутся различные показатели в зависимости от ситуации в экономике, а также от источников и стоимости ресурсов, привлекаемых для выдачи ипотечных кредитов, - индекс потребительских цен, доллар США, индекс минимальной заработной платы, уровень инфляции и др.[ 8]

Такой инструмент позволяет производить погашение кредита одинаковыми платежами в реальных суммах при изменении номинальных величин платежей. Инфляционный риск при этом целиком переносится на заемщика. В то же время возрастает кредитный риск, так как рост индекса может опережать рост реального дохода заемщика.

Кредит с двойной индексацией позволяет более равномерно распределить риски между заемщиком и кредитором. Обычно применяются два индекса:

платежи индексируются по какому-либо показателю дохода, обеспечивая тем самым возвратность кредита и его доступность;

номинальный непогашенный остаток кредита индексируется по индексу, отражающему уровень инфляции (стоимости потребительской корзины и т.д.), что позволяет защитить реальную стоимость капитала кредитора.

Разновидностью кредита с двойной индексацией является кредит с регулируемой отсрочкой платежа, который предполагает применение двух процентных ставок. Одна процентная ставка должна обеспечить прибыльность кредитных организаций для банка, а другая - сделать кредит доступным для заемщика.

В настоящее время условия выдачи кредитов в российских банках стали более мягкими, а подход к клиентам более дифференцированным, банки для этого разрабатывают множество ипотечных программ. [10]

1.2 Правовые основы ипотечного кредитования в РФ

## Нормативно-правовая база ипотечного кредитования в Российской Федерации основывается на положениях Гражданского кодекса [1]. Принятие части I в 1995 году и части II в 1996 году Гражданского кодекса Российской Федерации стало решающим шагом в развитии Российского федерального законодательства в отношении вопросов ипотечного жилищного кредитования.

## Законом РСФСР «О залоге» от 29 мая 1992 года в законодательную и юридическую практику России было возвращено понятие ипотеки (залога недвижимости). В нем было всего лишь четыре статьи, посвященные ипотеке. Естественно, этого было недостаточно для регулирования отношений в столь сложной сфере. Поэтому началась разработка специального закона об ипотеке. 21 июля 1997 года был принят закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», 16 июля 1998 года - закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», 29 июля 1998 года - Закон «Об оценочной деятельности». [13]

## Параллельно с разработкой и принятием закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с 1995 года началась работа по созданию организационных основ системы ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающего привлечение в жилищную сферу долгосрочных ресурсов.

## 28 февраля 1996 года вышел Указ Президента России «О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования» № 293. В его развитие постановлением Правительства России от 26 августа 1996 года № 1010 было создано ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в качестве оператора вторичного рынка ипотечных кредитов, что стало важным шагом, заложившим организационные основы системы ипотечного жилищного кредитования.

## Новый этап развития ипотеки был инициирован поручением Президента России от 15 апреля 1999 года № 499, которым были определены основные направления развития системы ипотечного жилищного кредитования, а Госстрой как федеральное ведомство стал координатором по внедрению системы ипотеки в регионах.

## По инициативе Госстроя России в 1999 году была создана Правительственная комиссия по развитию системы ипотечного жилищного кредитования, преобразованная в дальнейшем в Правительственную комиссию по жилищной политике. Госстроем России с участием фонда «Институт экономики города» и иных заинтересованных министерств и ведомств были разработаны Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и Перечень нормативных правовых актов, обеспечивающих ее внедрение, утвержденные постановлением Правительства России от 11 января 2000 года № 28.

## В 2000-2002 гг. под руководством Госстроя России были разработаны региональные ипотечные программы, в том числе были приняты нормативные акты, регулирующие деятельность региональных ипотечных операторов (ипотечных компаний и агентств). Созданные в регионах ипотечные операторы позволили АИЖК в конце 2002-2003 годах приступить к деятельности по выкупу закладных.

## В 2000-2003 гг. рабочей группой Правительственной комиссии по жилищной политике были разработаны все нормативные правовые акты, определенные в этом постановлении. За эти годы удалось наладить взаимодействие Комиссии Государственной Думы по ипотечному кредитованию и рабочей группы Правительственной комиссии по жилищной политике.

## В 2003 году вступил в действие важнейший Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах», разработанный совместно рабочей группой по ипотеке Правительственной комиссией по жилищной политике, рабочей группой Комитета Госдумы по банкам и финансовым рынкам и Комиссией Госдумы по ипотечному кредитованию с участием международных экспертов. [16]

## Заседание президиума Государственного совета состоявшееся 27 февраля 2003 г. стало переломным в истории российской ипотеки, так как после него Президент России В.В. Путин объявил развитие ипотеки приоритетным направлением деятельности всех российских органов власти. Ипотека стала рассматриваться в качестве одного из факторов успешной реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России». При этом особый упор в концепции делался на то, что ипотека должна быть рыночной, а не дотационной. На оновании этого выходит Федеральный закон №218-ФЗ от 30 декабря 2004 г. "О кредитных историях", в 2005 году к этому закону вносят изменения: Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2005 г. N 110-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон "О кредитных историях". Федеральным законом "О кредитных историях" определяются понятие и состав кредитной истории, основания, порядок формирования, хранения и использования кредитных историй, регулируется связанная с этим деятельность бюро кредитных историй, устанавливаются особенности создания, ликвидации и реорганизации бюро кредитных историй, а также принципы их взаимодействия с источниками формирования кредитной истории, заемщиками, органами государственной власти, органами местного самоуправления и Банком России. [14]

Постановление Правительства №285 от 13 мая 2006 г. "Об утверждении Правил предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" федеральной целевой программы "Жилище" на 2002-2010 гг. Постановление устанавливает порядок предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья, в том числе на уплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа на приобретение жилого помещения или создание объекта индивидуального жилищного строительства (далее - субсидии), в рамках реализации подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" федеральной целевой программы "Жилище" на 2002-2010 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001г. N 675 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 39, ст. 3770; 2006, N 6, ст. 694), а также выполнения в 2006 году обязательств по компенсации части затрат на приобретение или строительство жилья, произведенных молодыми семьями - участниками подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей", входящей в состав федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 28 августа 2002 г. N 638 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 35, ст. 3386), при рождении (усыновлении) ребенка. [15]

1. Ипотечное кредитование в банке

ипотечное жилищное кредитование банк

В результате реорганизации филиальной сети Сбербанка России, преобразовавшей семьдесят один территориальный Банк в семнадцать, Пермский Банк стал центром Западноуральского банка Сбербанка России. В настоящее время деятельность Западноуральского банка Сбербанка России осуществляется на территории трех субъектов Российской Федерации - Пермского края, Республики Коми и Удмуртской Республики. Банк обслуживает территорию общей площадью 619,2 тыс.кв.км, на которой проживает 5,3 миллионов человек. Все три региона отличаются развитой производственной инфраструктурой и богатыми природными ресурсами.

Западноуральский банк Сбербанка России является крупнейшим участником финансового регионального рынка, как по качественным, так и по количественным показателям. При инвестиционной поддержке Западноуральского банка Сбербанка России стала возможна реализация крупных проектов ведущих предприятий региона, строительство современных автодорог и магистралей, жилых, офисных, торгово-развлекательных, спортивных комплексов, автоцентров и автосалонов. Подобные проекты позволяют решать серьезные инфраструктурные проблемы мегаполисов, укрепляют позиции Западного Урала как инвестиционно-привлекательного региона.

Объединенная филиальная сеть банка позволила консолидировать ресурсы для реализации крупномасштабных проектов, перераспределять их для финансирования проектов, имеющих значимость в масштабах отдельно взятых городов и районов. Современные и отлаженные технологии расчетов, широкий спектр банковских услуг, разветвленная региональная сеть, высокий кредитный рейтинг и устойчивые связи с крупнейшими международными банками создают основу для стабильного долгосрочного сотрудничества Западноуральского банка Сбербанка России, как с ведущими предприятиями региона, так и с представителями малого, среднего бизнеса. В результате в числе клиентов банка - предприятия всех отраслей экономики и масштабов деятельности, ориентированные как на внутренний, так и на внешний рынок. Это – 67,7 тысяч хозяйствующих субъектов, или 35% от общего количества предприятий и организаций, зарегистрированных в обслуживаемых банком регионах.[приложение1]

* 1. Экономическая характеристика банка

Западноуральского банка Сбербанка России имеет отдельный баланс, который входит в баланс Сбербанка России. Отделение совершает сделки и иные юридические действия от имени Сбербанка России и в его интересах. Отделение банка в своей деятельности руководствуется законодательством РФ, иными нормативными правовыми актами, в том числе нормативными актами Банка России, указаниями Национального банка РБ, действует на основании Положения и Устава Сбербанка России.

Деятельность банка осуществляется на основе утвержденных Сбербанком России планов (бизнес-плана, финансового плана и других), разрабатываемых отделением с учетом особенностей его деятельности в порядке, определенном Сбербанком России.

Основные направления деятельности банка:

• Корпоративный бизнес: предоставление услуг корпоративным клиентам и организациям по обслуживанию расчетных и текущих счетов, открытию депозитов, предоставлению всех видов финансирования, гарантий, по обслуживанию внешнеторговых операций, услуг инкассации и др.

• Розничный бизнес: оказание банковских услуг клиентам – физическим лицам по принятию средств во вклады, кредитованию, обслуживанию банковских карт, операциям с драгоценными металлами, валютно-обменным операциям, денежным переводам, платежам, хранению ценностей и др.

• Операции на финансовых рынках: операции с ценными бумагами, операции по размещению и привлечению средств на межбанковском рынке, по привлечению долгосрочных средств на рынках капитала, операции с иностранной валютой и производными финансовыми инструментами, а также прочие операции на финансовых рынках.

Сбербанк РФ так же вправе осуществлять иные сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации [24].

Банк завершил 2009 год со следующими экономическими показателями:

• Активы возросли на 378 млрд. руб., или на 5,6%, и на 1 января 2010 года составили 7 097 млрд. руб. [приложение2]

• Прибыль до налогообложения составила 56,2 млрд. руб., или 37,2% аналогичного показателя за 2008 год.

Прибыль после налогообложения составила 21,7 млрд. руб., или 19,7% от объема чистой прибыли за 2008 год.

• Капитал Банка, рассчитанный в соответствии с Положением Банка России № 215П2, увеличился за год на 13,9% и достиг 1 318 млрд. руб. Капитал увеличился в основном за счет перевода подтвержденной аудитором чистой прибыли за 2008 год из дополнительного капитала в основной, включения в расчет дополнительного капитала прироста стоимости имущества за счет переоценки, проведенной по состоянию на 1 января 2009 года, а также заработанной в 2009 году чистой прибыли.

Вследствие значительных расходов на резервы **прибыль банка** снизилась:

• Прибыль до налогообложения за 2009 год составила 56,2 млрд. руб. (за 2008 год: 151,1 млрд. руб.)

• Прибыль после налогообложения за 2009 год составила 21,7 млрд. руб. (за 2008 год: 109,9 млрд. руб.).

Структура ресурсов банка представлена в таблице 3

Таблица 3 - Структура ресурсов Западноуральского банка Сбербанка России млн. руб.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ресурсы | По состоянию на: | | | | | | Абсол. измен. \* (+/-) | Относизмен. \*% |
| 01.01.2007 | | 01.01.2008 | | 01.01.2009 | |
| Сумма | Уд. Вес,% | Сумма | Уд. Вес,% | Сумма | Уд. Вес,% |
| Всего,  в том числе | 13 071 | 100,00 | 27 807 | 100,00 | 66 569 | 100,00 | 53 498 | 509,29 |
| Собственный капитал | 1 406 | 10,76 | 2 821 | 10,14 | 4 930 | 7,41 | 3 884 | 350,64 |
| Привлеченные средства | 7 171 | 54,86 | 15 615 | 56,15 | 41 704 | 62,65 | 34 533 | 581,56 |
| Заемные средства | 4 494 | 34,38 | 9 370 | 33,70 | 19 953 | 29,97 | 15 459 | 443,99 |

\* - отношение показателя 2009 года к 2007 году

Для оценки эффективности деятельности Западноуральского банка Сбербанка России рассчитываются следующие коэффициенты рентабельности: рентабельность собственного капитала, рентабельность уставного капитала и рентабельность активов (см. таблицу 4).

Таблица 4 Расчет коэффициентов рентабельности, тыс. руб.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Формула | 2007 год | 2008 год | 2009 год | Изменение за три года, % |
| Рентабельность собственного капитала | Прибыль / собств. средствам | 11,73 | 32,02 | 21,52 | 180,73 |
| Рентабельность уставного капитала | Прибыль / уставной капитал | 24,42 | 80,76 | 96,03 | 393,24 |
| Рентабельность активов | Прибыль / валюта баланса | 1,26 | 3,25 | 1,59 | 126, 19 |
| Рентабельность дохода | Прибыль/  доходы | 0,11 | 0,39 | 0,22 | 200,00 |
| Рентабельность общего капитала | Прибыль /Валюта баланса | 0,01 | 0,03 | 0,02 | 200,00 |

Рентабельность дохода показывает количество денежных единиц прибыли, приходящихся на одну денежную единицу дохода. Наблюдается спад в 2009 году, что свидетельствует об оптимизации структуры ресурсной базы, т.е. о ее уменьшении. Насколько это возможно, дорогостоящих активов.

Рентабельность общего капитала характеризует деятельность банка с точки зрения эффективности управления по размещению активов, т.е. их возможность приносить доход. Увеличение значения свидетельствует об уменьшении доли иммобилизованных активов, сбалансированности активно-пассивного портфеля банка, достаточном уровне управления активными операциями, уменьшения уровня процентного риска.

В целом, проанализировав деятельность Западноуральского банка Сбербанка России за три года, можно сделать выводы, что банк имеет устойчивую тенденцию к росту. Начиная с 2007 года, наблюдается рост всех показателей, это говорит о том, что банк устойчиво ведет кредитную и финансовую политику, за счет удобных условий выдачи кредитов, и системы клиентоориентированной политики. Валюта баланса по итогам 2009 года увеличилась с 13 071 млн. рублей в 2006 до 66 569 млн. руб., или на 509 процентов. Анализ доходов и расходов показал, что не смотря на рост расходов, рост доходов его превышает и соответственно наблюдается рост прибыли. Анализ ликвидности показал, что Западноуральского банка Сбербанка России на протяжении всей своей деятельности является платежеспособной организацией, выполняющей свои обязательства своевременно и в полном объеме. Это подтверждается выполнением обязательных нормативов ликвидности на все отчетные даты.

Рост произошел за счет абсолютного увеличения привлеченных ресурсов на 49 974 млн. руб. или 528,41 процентов и роста величины собственного капитала на 3 884 млн. руб. или 350,64 процентов. При этом темп роста привлеченных ресурсов выше темпа роста собственного капитала, в результате чего прослеживается тенденция к увеличению доли привлеченных ресурсов на 3,35 процента в общей сумме обязательств. А доля собственных средств соответственно имеет тенденцию к снижению.

В составе ресурсов кредитной организации преобладают привлеченные средства, удельный вес которых в общем объеме в 2006 году составлял 89,24 процентов, тогда как в 2007 году -89,86 процентов и 2008 году - 92,59 процентов.

Одним из важных компонентов системы оценки финансового состояния банка является оценка достаточности его капитала для покрытия кредитных и других рыночных рисков. При минимально допустимом значении в 10 процентов у банка фактическое значение этого показателя составило по состоянию на 1 января 2007 года - 31,29 процентов, на 1 января 2008 года - 30,10 процентов и на 1 января 2009 года - 24,72 процентов. Уменьшение процентов произошло за счет увеличения выдачи кредитов. Таким образом, банк имеет достаточную величину собственных средств, что свидетельствует о надежности кредитной организации.

* 1. Анализ ипотечного кредитования

Кредитная политика банка заключается в определении приоритетных направлений развития и совершенствования банковской деятельности в процессе инвестирования кредитных ресурсов, развитии кредитного процесса, повышении его эффективности и минимизации кредитных рисков.

В настоящее время банк имеет личную программу ипотечного жилищного кредитования, которая позволяет проводить операции с недвижимостью не только на рынке вторичного жилья, как предусмотрено по Федеральной программе, а приобретать клиентам строящееся жилье. [приложение 4]

Основные условия Федеральной программы ипотечного кредитования:

Максимальный срок кредита до 30 лет, ограничение - пенсионный возраст заёмщика и созаёмщиков;

Первоначальный взнос - не менее 10 процентов от стоимости квартиры;

Сумма кредита может составлять не более 90 процентов от стоимости жилого помещения;

Динамика кредитных вложений банка за 2009-2010 г. г. приведена в таблице 5

Таблица 5 Динамика и структура кредитных вложений, в тыс. руб.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2009 | 2010 | Прирост 2010-2009 |
| Кредитные вложения | 20375335 | 47231840 | +26856505 |
| В том числе, физическим лицам | 2852547 | 4243626 | +1391079 |
| юридическим лицам | 17522788 | 42988214 | +25465426 |

По данным таблицы 5 видно, что наибольший удельный вес в общей сумме выданных кредитов принадлежит кредитованию юридических лиц. Объем кредитов предоставленных юридическим лицам в течение 2010 года возрос на 25465426 тыс. руб. или 145,3 процента и составил 42988214 тыс. руб.

В структуре кредитов, выданных физическим лицам, значительную долю от 45 до 47 процентов составляет ипотечное кредитование населения, темпы его роста самые высокие. В 2010 году они выросли на 55,3 процента по сравнению с 2009 годом. Это объясняется относительно льготными условиями ипотечного кредитования по сравнению с кредитами на приобретение и строительство объектов недвижимости, которые выдаются исходя из условия 15 процентов годовых со сроком погашения до 15 лет.

В отчетном году Сбербанк следовал приоритетам кредитной политики, определенным в 2008 году, когда под влиянием финансового кризиса был сформулирован более консервативный подход к оценке рисков, финансового состояния и перспектив заемщиков. Кроме того, финансовая неопределенность и рост безработицы сузили спрос на кредиты со стороны населения, особенно в I полугодии 2009 года. Объем выдачи кредитов сократился при одновременном росте объема досрочных погашений действующих кредитов. В результате, портфель розничных кредитов банка сократился за I полугодие на 6,6%.

Во второй половине года, в связи с наметившимися тенденциями по стабилизации экономической ситуации, банк начал планомерно отменять установленные в 2008 году «кризисные ограничения». Так, было возобновлено кредитование в долларах США и евро, увеличены максимальные размеры кредитов и сроки кредитования. Спрос на кредиты стал постепенно восстанавливаться, и темпы сокращения розничного портфеля замедлились –по итогам II полугодия портфель сократился на 0,3%. Всего за год розничный портфель банка сократился на 6,9% до 1 170 млрд. руб. [приложение 5]

В рамках оптимизации процесса кредитования банк внедрил новую технологию **«Кредитная фабрика»**. Комплексный, автоматизированный и строго формализованный подход к принятию кредитных решений повысил показатели эффективности. Сроки принятия решений по заявкам клиентов сокращены до 2-х дней, затраты на анализ сделок и осуществление документооборота снижены. При этом качество портфеля, сформированного в результате применения новой технологии, осталось на высоком уровне. В течение 2009 года на новую технологию в части самых востребованных продуктов – потребительских и автокредитов – переведены отделения Московского и Северо-Западного банков, а также ряд отделений других территориальных банков. В 2010 году завершилось тиражирование «Кредитной фабрики» на всю региональную сеть банка, а также подключили к проекту выпуск кредитных карт и карт с разрешенным овердрафтом. К концу 2010 года планируется сформировать концепцию перевода на новую платформу ипотечных продуктов.

В 2009 году банк разработал и внедрил **новые кредитные продукты**: кредит «Ипотечный стандарт»; кредит на цели погашения (рефинансирования) жилищных кредитов, выданных иными кредитными организациями; кредит на приобретение объектов недвижимости с использованием индивидуальных сейфов.

Структура кредитного портфеля частных клиентов банка в разрезе кредитных продуктов: 01.01.2010 01.01.2009

«На неотложные нужды» 40,1% 46,5%

«Автокредит» 8,6% 8,3%

Жилищные кредиты 43,9% 40,1%

Прочие 7,4% 5,1%

**Всего 100,0% 100,0%**

Банком велась активная работа по **реструктуризации и рефинансированию кредитов заемщикам**, испытывающим финансовые затруднения. Совместно с Агентством по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов реализовывались программы по предоставлению «стабилизационных» кредитов. В рамках собственных программ банка для

сокращения долговой нагрузки заемщикам предоставлялась отсрочка в погашении основного долга и возможность увеличения срока кредита. Также действовала программа, позволяющая конвертировать остаток срочной ссудной задолженности из иностранной валюты в рубли.

В сентябре 2009 года Сбербанк запустил проект **«Кредитное страхование»**, в рамках которого была отработана технология добровольного страхования жизни и здоровья заемщиков и страхования залогового имущества. При этом оформление в банке страхового полиса по имуществу, являющемуся предметом залога, либо подключение к программе страхования жизни и здоровья является добровольным. Кроме того банк не ограничивает клиента в выборе страховой компании.

В отчетном году Сбербанк приступил к реализации проекта «**Обслуживание состоятельных клиентов**». В октябре 2009 года в г. Москве и г. Перми были открыты триофиса нового формата обслуживания, начата эмиссия карт MasterCard Platinum, VISAPlatinum и VISA Infinite. К 2014 году банк планирует открыть более 30 отдельных VIP-офисов и 300 VIP-зон в составе подразделений.

В условиях значительных кредитных рисков в экономике в 2009 году в банке действовала «Кредитная политика Сбербанка России в текущих экономических условиях», определяющая перечень дополнительных мер для эффективного управления кредитным риском. Среди них особое внимание уделено усилению обеспеченности кредитов достаточными и своевременными денежными потоками от операционной деятельности заемщика, залогами ликвидных активов, гарантиями/поручительствами государства или собственников бизнеса. Повысился уровень и качество контроля за ответственным поведением собственников и менеджмента путем введения дополнительных условий и ограничений на деятельность заемщика (снижение лимита максимальной долговой нагрузки, расширение перечня событий, влекущих досрочное истребование задолженности банком, более четкое определение критериев кросс-дефолта по обязательствам клиента перед другими кредиторами).

Банк уделяет пристальное внимание контролю **уровня концентрации** крупных кредитных рисков. Данный риск оценивается банком как приемлемый. В банке реализована процедура ежедневного мониторинга крупных кредитных рисков и прогноза соблюдения установленных Банком России требований по нормативам Н6 (максимальный размер риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков) и Н7 (максимальный размер крупных кредитных рисков). Доля кредитов десяти крупнейшим заемщикам (группам связанных заемщиков) на 1 января 2010 года составила 17,1% кредитного портфеля. Среди крупнейших заемщиков банка – представители различных отраслей экономики, таким образом, кредитный риск в достаточной степени диверсифицирован.

Применяемые методы и процедуры управления кредитным риском позволили банку сохранить достаточно высокое **качество кредитного портфеля** с учетом текущих экономических условий. Удельный вес просроченной задолженности в кредитном портфеле клиентов составил 4,4%, что ниже показателя по банковской системе (6,1%)5.

Качество кредитного портфеля юридических лиц [приложение 6]:

• Объем просроченной задолженности за год увеличился с 68 млрд. руб. до 196 млрд. руб.

• Доля реструктурированных кредитов, по которым были внесены изменения в первоначальные существенные условия договора в благоприятную для заемщика сторону, составляет 14,9% (годом ранее: 1,8%).

• Уровень просроченной задолженности составляет 4,6% (годом ранее: 1,7%). Текущий показатель ниже, чем в целом по банковской системе: 5,9%.

Качество кредитного портфеля физических лиц:

• Объем просроченной задолженности за год увеличился с 21 млрд. руб. до 40 млрд. руб.

• Удельный вес кредитов, содержащих просроченную задолженность по платежам свыше 90 дней, составил 4,1% (годом ранее: 2,5%).

• Уровень просроченной задолженности составляет 3,4% (годом ранее: 1,7%). Текущий показатель существенно ниже, чем в целом по банковской системе: 6,8%.

Дальнейшее развитие системы контроля качества кредитного портфеля банк связывает, прежде всего, с решением задачи максимально раннего выявления проблемной задолженности, усовершенствованием подходов портфельного анализа, в том числе стресс тестирования.

# Выводы и предложения

Одной из наиболее перспективных форм привлечения средств в жилищное строительство и обеспечения жильем населения в мировой практике является долгосрочный ипотечный жилищный кредит, который имеет ряд преимуществ. Заемщику ипотечный жилищный кредит дает возможность жить в своей собственной новой квартире уже сегодня, а расплачиваться за нее постепенно в течение нескольких лет, кредитору - получать гарантированный стабильный доход при сравнительно низких рисках, строительной компании - привлекать дополнительные средства для строительства, государству - успешно решать проблему обеспечения жильем населения.

Главное, что тормозит развитие ипотеки - низкая платежеспособность россиян и высокий размер процентной ставки по кредитам. Сейчас для любого российского банка ставка по ипотечному кредиту не может быть меньше 10 процентов, иначе кредит не покрывает инфляцию. Однако 10% готовы платить не более 10% россиян, как свидетельствуют опросы общественного мнения.

Суть долгосрочного ипотечного жилищного кредитования сводится к созданию рыночной системы ипотечных кредитов гражданам на цели приобретения готового жилья как на первичном (вновь построенное жилье, продаваемое застройщиками), так и на вторичном (уже имеющееся в частной собственности жилье) рынках жилья. В большинстве стран мира приобретение жилья в кредит является не только основной формой решения жилищной проблемы, но и сферой экономической деятельности, ключевую роль в которой играют банковские и другие кредитные структуры. Государство же выполняет вспомогательную функцию через установление общих правил, обеспечивающих эффективность взаимодействия всех участников процесса жилищного кредитования, а также при необходимости прямым или косвенным образом использует бюджетные средства для привлечения дополнительных частных инвестиций в жилищную сферу и оказания содействия гражданам в приобретении жилья.

## Дальнейшее развитие ипотеки будет напрямую зависеть от динамики экономического роста. В условиях ужесточения фондирования со стороны западных банков, ограничений, накладываемых со стороны ипотечных агентств в России (прежде всего АИЖК), и общего ужесточения кредитной политики коммерческих банков представляется сомнительным, что рынок ипотечного кредитования будет расти прежними высокими темпами.

## Проблемы развития ипотечного кредитования в Пермском крае тесно связаны с проблемами ипотечного кредитования в России. К началу 2009 года в результате ужесточения условий выдачи жилищных кредитов (роста ставок, увеличение первоначальных взносов и др.) количество домохозяйств, способных получить кредит на покупку квартиры сократилось в три раза. Продолжающиеся негативные тенденции в российской экономике только уменьшают это количество, а значит и базу потенциальных клиентов для банков, занимающихся ипотечным кредитованием.

## Простой расчет, основанный на данных Росстата, показывает, что 3-4 процента российских семей, с доходами на каждого члена семьи свыше 25 000 рублей в месяц, могут приобрести квартиры по социальным нормам жилья и выше при ипотечном кредите сроком на 20 лет. 5-6 процентов российских семей, с доходами на каждого члена семьи от 15000 до 25000 рублей могут приобрести в собственность дополнительно порядка 40 кв. м. (при 20-летнем ипотечном кредите). 6-7 процентов российских семей, члены которых обладают доходами от 10000 до 15000 рублей на человека, могут приобрести дополнительную жилую площадь порядка 20 кв. метров (при 20-летнем кредите). Для остальных граждан ипотечное жилищное кредитование недоступно.

## Жилищное кредитования операций по улучшению жилищных условий в 2009 году будет в наиболее благоприятном положении, в отличие от рынка кредитования жилья в новостройках, который находится в глубоком кризисе. Банки настроены применять механизмы целевого кредитования на первичном рынке жилья, т.е. давать кредиты только на покупку квартир в объектах, с застройщиками которых их связывают кредитные и иные отношения.

## Как-то положительно изменить сложившуюся ситуацию сможет только эффективная и быстрая реализация властями страны программ по поддержке государственного агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), системы жилищного кредитования в целом и банковской системы. АИЖК уже получило от государства на нормализацию рынка жилищного кредитования, рефинансирование кредитов и поддержку заемщиков 60 млрд. рублей и ждет еще 200 млрд. обещанных Правительством страны. В случае претворения разработанных программ поддержки в жизнь, объем выдачи новых кредитов по итогам года может составить до 450 млрд. рублей. Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию РФ определило объёмы рефинансирования ипотечных кредитов в регионах страны. Всего планируется рефинансировать кредиты на общую сумму 29 миллиардов 563,47 миллиона рублей, а Пермскому краю достанется 1,34% от данной суммы.

## Между тем, сами клиенты, взявшие ипотечный кредит, перемен на себе не почувствуют, т.е. для них ставка остаётся прежней. АИЖК рефинансирует кредиты в регионах исходя из активности работы корпораций, помогая тем самым, увеличивать объёмы ипотечного кредитования.

## Объем жилищного кредитования в валюте будет оставаться на низком уровне, поскольку неопределенность в дальнейшей судьбе национальной валюты будет отпугивать многих потенциальных заемщиков, несмотря на то, что ставки по таким кредитам будут на 3-5% ниже, чем ставки по кредитам в рублях. Доля валютных кредитов может сократиться до 10%.

## После адаптации населения к кризисной экономике, предлагаемые сейчас банками проценты по жилищным кредитам во многом перестанут казаться неадекватными. Особенно на фоне высокого уровня инфляции, которая по итогам года может превысить 20%. В Пермском крае продолжают работать программы по субсидированию процентных ставок и льготной ипотеке, а в некоторых такие программы собираются внедрить в 2011 году. Однако роль этих программ будет существенно ограничена сокращающимися возможностями местного бюджета.

## Анализ существующего в регионе подхода к жилищному финансированию позволяет сделать вывод о том, что в Пермском крае по мере расширения масштабов ипотечного жилищного кредитования и спроса на ипотечные жилищные кредиты нужно начинать переходить к рыночным формам привлечения средств в сферу ипотечного жилищного кредитования, созданию вторичного рынка ипотечных кредитов.

## Одним из потенциальных инвесторов является само население, хранящее свои средства во вкладах в коммерческих банках. Для их привлечения необходимы всего лишь понятные и прозрачные механизмы участия населения в ипотечном кредитовании в качестве инвестора.

## Государство должно способствовать организации внутреннего спроса на ипотечные ценные бумаги. В этих целях необходима государственная поддержка в области законодательного регулирования, направленная на расширение базы внутренних инвесторов за счет включения ипотечных ценных бумаг в перечень разрешенных объектов для инвестирования средств пенсионных накоплений, находящихся в управлении у государственной управляющей компании, средств государственных корпораций, а также расширения возможностей инвестирования в ипотечные ценные бумаги страховых резервов и включения ипотечных ценных бумаг в ломбардный список Банка России.

## Основной стратегической задачей дальнейшего развития строительства жилья в Пермском крае является создание наиболее благоприятных условий для улучшения качества жизни населения как с точки зрения строительства и развития производственно-экономической базы, так и обеспечения жителей жильем и его благоустройство социальной инфраструктурой.

## В связи с этим для достижения поставленной задачи в части проведения жилищной политики планируется реализация следующих мероприятий:

## создание сбалансированной системы расселения;

## проведение мероприятий по обеспечению доступности жилья для всех категорий граждан, в том числе за счет значительного увеличения в общем объеме строительства доли строительства индивидуальных жилых домов и развития системы ипотечного кредитования;

## совершенствование действующих институтов жилищного рынка и разработка новых, обеспечивающих повышение доступности жилья, а именно: жилищной земельной ипотеки, развитие рынка ипотечных ценных бумаг, строительно-сберегательных кооперативов;

## приведение в соответствие объемов комфортного жилищного фонда потребностям населения;

## создание безопасной среды обитания и жизнедеятельности человека;

## обеспечение участков массового жилищного строительства инженерной, коммуникационной и социальной инфраструктурой;

## внедрение ресурсосберегающих технологий и оборудования, и создание условий для более широко использования малой энергетики и нетрадиционных видов топливно-энергетических ресурсов;

## модернизация жилищно-коммунальной отрасли и обеспечение доступности расходов на эксплуатацию жилья и оплаты жилищно-коммунальных услуг для населения через развитие конкуренции в управлении жилищным фондом и его обслуживании, в том числе путем содействия самоорганизации населения с целью создания товариществ собственников жилья, развитие механизмов государственно-частного партнерства в сфере предоставления коммунальных услуг;

# Список используемых источников

Гражданский процессуальный кодекс РФ

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства. – 30. — 1997. – С. 236 – 247.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства. – № 29. — 1998. – С. 129 – 139.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности». // Собрание законодательства. – № 31.— 1998. – С. 221 – 232

Багаев А. Н., Багаева М. В. Как приобрести жилье в кредит по ипотечным программам? // А. Н. Багаев, М. В. Багаева. — Ростов н/Д: Феникс, 2006. — 160 с. - (Качество жизни).

Ем В. С. Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования в России // В. С. Ем. - М.: Статут, 1999. — 85 с.

Земельное право : сборник нормативных документов. — М.: Гросс-Медиа, 2006. — 296 с.

Иванов В. В. Информация о товаре «ипотечное кредитование» // В. В. Иванов. - М.: Маркетинг, 2000. — 131 с.

Русецкий А. Е. Ипотека: как обезопасить себя при совершении сделок с недвижимостью // А. Е. Русецкий. — М.: Эксмо, 2007. — 176 с — (Мой законный интерес).

Филлипова Е. С. Ипотечное жилищное кредитование в условиях реформы законодательства в России : [Электронный ресурс] //Е. С. Филлипова. – М.: Статус, 2009. – 328 с.

Хрулева З. В. Земельно-имущественные отношения и ипотека [Электронный ресурс] // З. В. Хрулева. - М.: Эксмо, 2008. – 298 с.

Чепенко Е. Ипотека для граждан: комментарий к законодательству, схемы и пояснения. // Е. Чепенко. – М.: Эксмо, 2009. – 231 с.

Периодические издания:

Бабкин С. А. Возникновение ипотеки силу закона. // Нотариус. – 2008. - № 1. – С. 5 – 8.

Бабкин С. А. Про ипотеку. // Взгляд. — 2009. — № 12. – С. 25 – 31.

Глазкова О.А., Пути и проблемы развития кредитования / О.А. Глазкова // Банковское кредитование. – 2008. - № 4. – С. 2 - 10.

Гойхер О. Л., Закирова М. И. Текущее состояние ипотечного кредитования в России // Экономика региона. - 2007. - №18. – С. 9 – 21.

Данные Банка России – http://www.cbrf.ru

info@sb.perm.ru