

УДК 334.735

*Матвеева К.В., бакалавр
Научный руководитель: Кривошапова С.В., к.э.н., доцент
Кафедра экономики и управления
ФГБОУ ВО «Владивостокский государственный
Университет»
Россия, г. Владивосток
Matveeva K.V., Bachelor
Scientific supervisor: S.V. Krivoshapova,
Candidate of Economics, Associate Professor
Department of Economics and Management
Vladivostok State University
Russia, Vladivostok*

Оценка ипотечного кредитования в региональном банке на примере ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»

Assessment of mortgage lending in a regional bank using the example of PJSC SKB Primorye «Primsotsbank»

Аннотация. Статья посвящена оценке развития ипотечного кредитования в региональном банке на примере Примсоцбанка. Проблема ипотечного кредитования актуальна в связи с необходимостью обеспечения доступности жилья для населения, что имеет значительные социально-экономические последствия, включая поддержку молодых семей и улучшение жилищных условий. Важные научные задачи включают изучение финансовых инструментов и методов оценки кредитоспособности, а также исследование рисков и разработку методов их минимизации. Статья анализирует текущее состояние ипотечного кредитования в Примсоцбанке, выявляет тенденции и проблемы, а также предлагает рекомендации для улучшения ипотечных продуктов и услуг. Данное исследование способствует более глубокому пониманию динамики ипотечного кредитования в региональных банках и разработке эффективных стратегий для повышения доступности жилья и финансовой устойчивости банковской системы.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, региональные банки, Примсоцбанк, финансовый анализ, перспективы развития.

Abstract: The article is devoted to assessing the development of mortgage lending in a regional bank using the example of Primsotsbank. The problem of mortgage lending is relevant due to the need to ensure affordable housing for the population, which has significant socio-economic consequences, including supporting young families and improving housing conditions. Important scientific tasks include the study of financial instruments and methods for assessing creditworthiness, as well as the study of risks and the development of methods for minimizing them. The article analyzes the current state of mortgage lending at Primsotsbank, identifies trends and problems, and offers recommendations for improving mortgage products and services. This study

contributes to a deeper understanding of the dynamics of mortgage lending in regional banks and the development of effective strategies to improve housing affordability and the financial stability of the banking system.

Keywords: mortgage lending, regional banks, PrimSotsbank, financial analysis, development prospects.

Постановка проблемы в общем виде и ее связь с важными научными и практическими задачами. Постановка проблемы в контексте ипотечного кредитования включает в себя несколько ключевых аспектов. Во-первых, актуальность проблемы заключается в необходимости обеспечения доступности жилья для населения через механизм ипотечного кредитования, что связано с социально-экономическими аспектами, такими как обеспечение жильем молодых семей, улучшение жилищных условий и содействие развитию региональных экономик.

Важные научные задачи включают изучение финансовых инструментов и методов оценки кредитоспособности, чтобы оптимизировать процесс выдачи ипотечных кредитов. Также важно исследование рисков, связанных с ипотечными сделками, и разработка методов их минимизации для банков и заемщиков.

Практические задачи включают разработку эффективных стратегий для потребителей при выборе банка и условий кредитования, а также совершенствование законодательства и регулирования в области ипотечного кредитования для обеспечения прав и интересов всех сторон сделки.

Постановка проблемы в области ипотечного кредитования связана с необходимостью сбалансированного подхода к обеспечению доступности жилья и финансовой устойчивости, что требует комплексного научного и практического подхода для достижения оптимальных результатов.

Анализ последних исследований и публикаций, в которых рассматривались аспекты этой проблемы и на которых обосновывается автор; выделение неразрешенных ранее частей проблемы. Ипотечное кредитование является одним из ключевых инструментов для решения жилищных проблем и повышения качества жизни населения. В современных условиях, когда стоимость жилья продолжает расти, ипотечные кредиты становятся единственным доступным способом для многих семей приобрести собственное жилье. Развитие ипотечного кредитования не только способствует улучшению жилищных условий, но и оказывает значительное влияние на экономику, стимулируя строительный сектор и смежные отрасли. В данном контексте особенно важно рассмотреть региональные банки, такие как Примсоцбанк, которые играют ключевую роль в обеспечении доступности ипотечных кредитов для местного населения.

Ипотечное кредитование является важной областью исследований, учитывая его влияние на доступность жилья и экономическую стабильность. В последние годы было проведено множество исследований, направленных на анализ различных аспектов ипотечного кредитования. Одним из ключевых направлений является изучение влияния макроэкономических факторов, таких как инфляция, ставки Центрального банка и экономический рост, на процентные ставки по ипотечным кредитам. Исследования помогают понять, как изменения в экономике

вливают на условия ипотечного кредитования и доступность жилья для населения.

Целесообразно начать с определения термина «ипотека», однако следует отметить, что наряду с ним часто используется понятие "ипотечное кредитование", и важно их разграничить. В настоящее время данными вопросами занимаются многие зарубежные и отечественные авторы, что привело к формированию целостных взглядов на понятие ипотеки. Некоторые из этих определений представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Некоторые авторские трактовки термина «ипотека»

Автор	Определение
Леопина А.А.	Ипотека – это способ обеспечения обязательства заемщика перед кредитором в форме залога недвижимого имущества, когда кредитор получает удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного имущества [3].
Хохлова М.М.	Ипотека – это форма залога, предполагающая закладывание недвижимости, которая остается во владении и использовании должника [5].
Берегуля О.	Ипотека – способ обеспечения исполнения обязательств, при котором недвижимое имущество, являющееся предметом залога, остается в использовании залогодателя или третьего лица [1].
Волков А. А.	Ипотека – залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю) [8].
Алехина Е.С.	Ипотека – залог недвижимого имущества (главным образом земли и строений на ней) с целью получения ипотечной ссуды и непосредственного инвестирования строительного комплекса [7].

В рамках своего исследования я буду придерживаться определений, предложенных Н.Б. Косаревой и И.А. Разумовой, поскольку они учитывают систему экономических отношений, охватывающую субъекты и объекты ипотеки и их взаимодействие.

После рассмотрения термина "ипотека", обратимся к трактовке понятия "ипотечное кредитование". Разные авторы предлагают разнообразные взгляды на это понятие. Некоторые рассматривают его в узком смысле, другие дают более широкие определения.

Косарева Н.Б. определяет ипотечное кредитование как финансово-кредитный и инвестиционный инструмент, формирующий технологическую систему целевого кредитования приобретения жилищной недвижимости, основанную на залоге недвижимости как гарантии возвратности кредитных средств. Д.Е. Чибисова считает, что ипотечное кредитование представляет собой экономические отношения, связанные с образованием и движением ссуженной стоимости [2]. Чередникова А.О. описывает ипотечное кредитование как банковский продукт,

который позволяет быстрее решить жилищный вопрос [6]. Н.Б. Косарева предполагает, что ипотечное кредитование – это предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого имущества [2].

Другим важным аспектом является анализ социально-демографических характеристик заемщиков. Исследования показывают, что такие факторы, как возраст, доход и семейное положение, существенно влияют на кредитоспособность заемщиков и их способность получать ипотечные кредиты на выгодных условиях. Данные полезны для банков при разработке более точных моделей оценки риска и для потенциальных заемщиков при выборе оптимальных условий кредитования.

Вопросы регулирования и законодательного обеспечения ипотечного кредитования также являются предметом активных исследований. Обзор нормативно-правовых актов и их влияния на рынок ипотечного кредитования показывает, что эффективное регулирование способствует снижению рисков и защите прав заемщиков и кредиторов. Однако, несмотря на прогресс в этой области, существуют проблемы, связанные с недостаточной прозрачностью и предсказуемостью некоторых законодательных инициатив.

Процесс оформления и выдачи ипотечных кредитов является еще одной важной областью исследований. Многочисленные работы посвящены анализу процедур подачи заявок, сроков рассмотрения и факторов, влияющих на одобрение кредита. Исследования подчеркивают необходимость улучшения клиентского обслуживания и автоматизации процессов для повышения эффективности и удовлетворенности клиентов.

Несмотря на обширное изучение различных аспектов ипотечного кредитования, существуют нерешенные проблемы. Одна из них связана с недостаточной доступностью ипотечных кредитов для определенных категорий населения, таких как молодые семьи и лица с нестабильными доходами. Данные группы часто сталкиваются с трудностями при получении кредитов, что требует разработки специальных программ поддержки и более гибких условий кредитования.

Еще одной неразрешенной проблемой является управление рисками в условиях нестабильной экономики. Изменения в экономических условиях могут быстро изменить рискованный профиль ипотечных кредитов, что требует от банков более динамичных и адаптивных стратегий управления рисками. В этом контексте необходимо дальнейшее развитие методов прогнозирования и управления кредитными рисками [4].

В заключение, анализ существующих исследований и публикаций по ипотечному кредитованию показывает, что, несмотря на значительный прогресс в понимании различных аспектов этой проблемы, остаются нерешенные вопросы, требующие дальнейших научных и практических усилий. Решение этих проблем будет способствовать повышению доступности жилья и устойчивости финансовых систем.

Формирование целей статьи (постановка задания). Цель данной статьи заключается в проведении оценки развития ипотечного кредитования в региональном банке на примере Примсоцбанка. Задачами исследования являются анализ

процентных ставок, первоначальных взносов, сроков кредитования и дополнительных условий, таких как страхование и комиссии, а также оценка процесса оформления и качества обслуживания клиентов, что позволит предоставить потенциальным заемщикам полезную информацию для принятия обоснованного решения при выборе банка для получения ипотечного кредита.

Изложение основного материала исследования с полным обоснованием полученных научных результатов.

Программы ипотечного кредитования ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» ориентированы исключительно на физических лиц, являющихся гражданами Российской Федерации. Для получения ипотечного кредита необходимо подтвердить источники и уровень доходов заемщика. При этом расходы на погашение кредита и его обслуживание не должны превышать 30% совокупного дохода заемщика или его семьи. Приобретаемое жилье, которое оформляется в залог, может быть как новым, так и на вторичном рынке.

Кредиты предоставляются в рублях и иностранной валюте, как наличными, так и безналичными средствами, путем зачисления суммы на счет заемщика по вкладу «до востребования». Максимальная сумма кредита определяется платежеспособностью заемщика или совокупным доходом его семьи и размером предоставленного обеспечения, но не может превышать 70% от стоимости недвижимости. Обязательным условием является первоначальный взнос заемщика в размере не менее 30% стоимости квартиры.

Возврат кредита обеспечивается несколькими способами: залогом приобретаемой недвижимости, которая остается в залоге у банка до полной выплаты кредита, и поручительством физических лиц с постоянным источником дохода. Погашение кредита осуществляется ежемесячно равными долями с одновременной уплатой процентов, что позволяет заемщику эффективно планировать свой бюджет. Заемщик и поручители несут совместную и солидарную ответственность за погашение кредита и уплату процентов на протяжении всего срока действия кредита.

Основные ипотечные программы ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Ипотечные программы ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» на 01.05.2024 г.

Вид ипотеки	Ставка	Первоначальный взнос	Сумма кредита	Срок
Готовое жилье (квартира, комната и доли, загородная недвижимость, кредит под залог, апартаменты)	От 17,4	От 20%	От 500 тыс. руб., до 50 млн. руб.	От 1 года до 35 лет
Господдержка, в том числе:				
Дальневосточная ипотека	От 1,8	От 20	От 500 тыс. руб., до 6 млн. руб.	От 3 до 20 лет

Сельская ипотека	2,8	20%	До 6 000 000 руб.	От 1 года до 25 лет
Ипотека на материнский капитал	От 18,5	От 10%	От 100 тыс. руб.	2 или 4 месяца
ИЖС	От 17,7%-18,10%	-	От 500 тыс. руб., до 50 млн. руб.	1 года до 30 лет
Нежилое помещение	От 19,7%	От 20%	От 500 тыс. руб. до 30 млн. Руб.	От 1 года до 20 лет

Данные таблицы показывают, что ипотечные программы ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» охватывают все основные виды недвижимости, включая строительство и приобретение готового жилья как на первичном, так и на вторичном рынке. ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» активно участвует в государственных программах по обеспечению жильем отдельных категорий населения.

Программы ипотечного кредитования ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» предусматривают возможность досрочного погашения кредита в любой момент в течение срока действия кредитного договора. Проценты начисляются на непогашенную часть кредита за фактический период пользования. После полного выполнения заемщиком своих обязательств, включая погашение всего долга и уплату процентов, оформляется прекращение залога на квартиру и снимаются все ограничения по распоряжению недвижимостью. В случае неплатежеспособности заемщика и его семьи, если они перестают выплачивать долг и проценты, им придется освободить заложенное жилье.

Заемщик имеет право обратиться к кредитору с требованием о предоставлении льготного периода, предусматривающего приостановление исполнения обязательств по кредитному договору. Для этого должны быть выполнены определенные условия: размер кредита не должен превышать установленный законодательством максимальный предел; условия договора ранее не изменялись по требованию; предмет ипотеки – единственное пригодное для постоянного проживания жилье заемщика; заемщик находится в трудной жизненной ситуации; нет вступивших в силу решений суда о банкротстве заемщика; и на заемщика не распространяются льготные периоды, установленные для мобилизованных или участвующих в специальных военных операциях.

Кредитующее подразделение уведомляет заемщика и застройщика о решении кредитного комитета по выдаче ипотечного кредита в течение одного рабочего дня. Для рассмотрения заявления необходимо предоставить заявление-анкету, согласия и заверения заявителя, копию паспорта, СНИЛС, документы, подтверждающие трудоустройство и доход. При положительном решении оформляются кредитный договор, договор об открытии невозобновляемой кредитной линии, срочное обязательство, договор поручительства застройщика и договор залога имущественных прав. Залог приобретаемой квартиры должен быть оформлен в течение 45 дней с даты заключения кредитного договора, а залог строящейся квартиры – в срок до 30 месяцев с даты получения кредита.

Выдача кредита, включая первую часть, происходит после оформления обеспечения по ипотечному кредиту и предоставления заемщиком необходимых документов. В случае приобретения жилья, заемщик должен предоставить платежные документы, подтверждающие оплату не менее 20% от стоимости жилья, а также договор купли-продажи или договор ипотеки. Для строительства жилья требуется предоставление документов, подтверждающих оплату не менее 20% от инвестиционной стоимости, и договора об инвестировании строительства с залогом имущественных прав и поручительством застройщика. Выдача последующих частей кредита на строительство осуществляется по заявлению заемщика в соответствии с установленными сроками договора об инвестировании.

Программы ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» по кредитованию жилья предназначены для физических лиц, являющихся гражданами Российской Федерации. Для получения ипотечного кредита заемщик должен иметь стабильный доход и предоставить в банк полный пакет необходимых документов. В случае положительного решения, банк и заемщик оформляют кредитные документы, соответствующие виду кредита и представленному обеспечению. Условия предоставления кредитов варьируются в зависимости от конкретной программы.

Совокупный валовый кредитный портфель ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» значительно увеличился за 2021-2023 годы, достигнув 124593 млн рублей, с долей ипотечного кредитования, выросшей до 11,94% в 2023 году. Темпы роста ипотечного кредитования в этот период опережали общие темпы роста кредитного портфеля. Активное сотрудничество с крупными строительными компаниями позволяет клиентам приобретать качественное жилье на выгодных условиях, включая сниженные процентные ставки и возможность покупки на ранних стадиях строительства. Динамика и структура ипотечного кредитного портфеля представлена в таблице 3.

Таблица 3 – Структура и динамика ипотечного кредитного портфеля ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» за 2021-2023 гг.

Показатели	2021	2022	2023	Отклонение
	млн. руб.	млн. руб.	млн. руб.	млн. руб.
Новостройка	2471,1	4166,4	4910,5	2439,4
Вторичное жильё	2181,1	3418,6	4015,8	1834,7
Рефинансирование ипотеки	672,9	391,7	457,8	215,1
Дальневосточная ипотека	591,7	872,4	998,7	407,1
Сельская ипотека	661,3	836,8	977,9	316,7
ИЖС	1809,8	2599,5	2892,2	1082,4
Нежилое помещение	2250,7	3525,4	4182,2	1931,6

Ипотека на материнский капитал	1311	1994,2	2372	1061
Итого ипотечных кредитов до вычета ре-	11601,4	17805,1	20 807	9205,7

Совокупный ипотечный кредитный портфель ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» увеличился за последние три года на 79%, достигнув 9205,68 млн рублей. Такой рост во многом связан с участием банка в государственных программах субсидирования процентных ставок и широким ассортиментом ипотечных продуктов. Анализ показал, что наибольшей популярностью пользуются программы для приобретения нового жилья и жилья на вторичном рынке, а также дальневосточная ипотека.

За последние три года удельный вес указанных видов кредитов в структуре ипотечного кредитного портфеля ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» увеличился, в отличие от других ипотечных программ. Несмотря на разнонаправленные тенденции в структуре портфеля, объемы кредитования по всем программам, кроме рефинансирования, возросли. Для минимизации потерь от обесценивания ссуд, банк формирует резерв, который закладывает кредитный риск – вероятность неуплаты кредита заемщиком.

В 2023 году ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» наблюдается рост резерва на возможные потери по ипотечным кредитам по сравнению с 2021 годом, что косвенно свидетельствует о повышении кредитных рисков. При оценке качества кредитного портфеля ипотечные кредиты подразделяются на благополучные, требующие контроля, субстандартные, сомнительные и убыточные. В 2023 году удельный вес просроченных кредитов сократился, что говорит о росте качества ипотечного кредитного портфеля. Банк применяет консервативные подходы в управлении кредитными рисками, соответствующие требованиям регулирующих органов и результатам стресс-тестирования.

Для анализа эффективности ипотечного кредитования в ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» рассмотрим, как доходы от различных программ ипотеки влияют на финансовые результаты банка. За три последних года доходы от ипотечного кредитования значительно выросли, что объясняется увеличением объемов выдачи кредитов и оптимизацией расходов. Например, в 2023 году общие доходы от программ ипотечного кредитования составили 1935 миллионов рублей, что превысило данные предыдущих лет.

Структура процентного дохода от ипотечных кредитов также отразила положительные изменения. Программы, такие как новостройка, вторичное жилье, и дальневосточная ипотека, показали стабильный рост своего удельного веса в структуре чистого процентного дохода банка, что свидетельствует о том, что эти программы не только популярны среди клиентов, но и приносят значительные финансовые результаты.

В контексте текущей ситуации на рынке ипотечного кредитования в России, рост портфеля ипотечных кредитов в ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» на фоне программ господдержки и увеличения ключевой ставки Банка России является важным фактором. Банк активно адаптируется к изменениям, укрепляя

свои позиции в сфере ипотечного кредитования и продолжая развивать собственные и партнерские программы для клиентов, что способствует увеличению его доходности и конкурентоспособности на рынке.

Развитие ипотечного кредитования в Примсоцбанке зависит от множества взаимосвязанных факторов, включая макроэкономические условия, такие как инфляция, процентные ставки и экономический рост, которые напрямую влияют на доступность и стоимость ипотечных кредитов. Политика центрального банка и государственные программы поддержки жилья также играют важную роль, предоставляя субсидии и сниженные ставки для определенных категорий заемщиков. Внутренние факторы, такие как стратегия управления рисками, качество обслуживания клиентов и инновации в продуктовой линейке, способствуют повышению конкурентоспособности Примсоцбанка на рынке ипотечного кредитования. Демографические характеристики и платежеспособность потенциальных заемщиков региона, наряду с уровнем развития местного рынка недвижимости, также существенно влияют на объем и динамику ипотечных сделок. Взаимодействие этих факторов определяет не только текущие результаты, но и перспективы долгосрочного роста ипотечного кредитования в Примсоцбанке.

Выводы исследования и перспективы дальнейших изысканий данного направления. Ипотечное кредитование в ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» выступает ключевым направлением его деятельности, обеспечивая стабильный рост доходов. За последние годы доля доходов от ипотечного кредитования в структуре чистого процентного дохода заметно увеличилась, что подчеркивает высокую эффективность этого сегмента. Для дальнейшего расширения доходности банк активно совершенствует механизмы предоставления ипотечных кредитов и включает анализ и улучшение условий кредитования, повышение качества обслуживания клиентов, разработку новых продуктов и укрепление партнерских отношений с застройщиками и другими участниками рынка недвижимости. Развитие ипотечного кредитования направлено на укрепление позиций банка на рынке и обеспечение стабильного роста доходов в перспективе.

Исследование эффективности ипотечного кредитования в ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» показало значительный рост доходов от различных программ ипотеки за последние годы, что свидетельствует о успешности текущих стратегий банка. Дальнейшие изыскания могут быть направлены на более глубокий анализ факторов, влияющих на динамику доходности и эффективность программ ипотечного кредитования, включая оптимизацию процессов выдачи и управления рисками, адаптацию к изменяющимся рыночным условиям и расширение ассортимента продуктов, чтобы дальше укреплять позиции банка на рынке и повышать удовлетворенность клиентов.

Библиографический список:

1. Берегуля О. Ипотечное кредитование как банковская операция: теоретические основы и условия проведения // Вестник нбу. – 2020. – № 10. – С. 46-48.
2. Косарева Н.Б. Основы ипотечного кредитования: учеб. пособие. – М.: «Финансы и статистика», 2023. – 225 с.

3. Леошина А.А. Развитие ипотечного кредитования в России // Наука и образование: Новое время. 2023. – № 1 (30). – С. 242-245.
4. Лепехин И.А. основополагающие принципы ипотечного кредитования // Вестник Омского университета. – 2021. – № 3 (61). – С. 350-353.
5. Хохлова М.М. Анализ и тенденции развития ипотечного кредитования в РФ // Интеграция наук. – 2020. – № 1 (24). – С. 212-215.
6. Чередникова А.О. Особенности ипотеки как формы кредитования сущность содержание и основные черты ипотечного кредитования // Российское предпринимательство. – 2020. – № 4-1. – С. 94-97.
7. Алехина Е.С., Шохова Н.А., Яблонская А.Е. Современные направления развития ипотечного кредитования в России // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. – 2022. – № 3 (64). – С. 215-224.
8. Волков А. А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация // Вестник Академии знаний. – 2022. – № 38(3) – С. 324-329.