

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова»
(Смоленский филиал РЭУ им. Г.В. Плеханова)

«Допустить к защите»
И.о. зав. кафедрой экономики и торгового дела
(подпись)
(подпись) Н.Е. Ноникова
Ф.И.О.
«05» июля 2019 г.

**Выпускная квалификационная работа
(бакалаврская работа)**

Направление 38.03.01 Экономика
Профиль Финансы и кредит

**ТЕМА «Ипотечное кредитование: особенности и тенденции
развития (на примере ПАО «Сбербанк России»)»**

Студента (-ки) 4 курса очной формы обучения
Лин Евгения Александровича
(Ф.И.О. студента / студ)

(подпись студента / студ)

Научный руководитель ВКР:
Яроцкая Елена Владимировна
(Ф.И.О.)

кандидат экономических наук, доцент
(степень, ученое звание)

(подпись) «02» июля 2019 г.

Смоленск 2019

АННОТАЦИЯ

на выпускную квалификационную работу (бакалаврскую работу)

Дзя Евгения Александровича
(фамилия, имя, отчество)

на тему: «Ипотечное кредитование: особенности и тенденции развития (на примере ПАО «Сбербанк России»)»

Выпускная квалификационная работа содержит анализ деятельности ПАО «Сбербанк России» на рынке ипотечного кредитования и экономически обоснованные меры по решению проблем обеспечения граждан жильем.

В работе подробно изучены понятия, сущность и показатели ипотечного кредитования коммерческого банка.

В выпускной квалификационной работе представлена организационно-экономическая характеристика ПАО «Сбербанк России» и исследованы тенденции развития ипотечного кредитования выбранного субъекта.

Также в работе представлены стратегические задачи ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк России» на ближайшую перспективу.

Выпускная квалификационная работа объемом 79 страницы состоит из введения; теоретической, аналитической и проектной частей; заключения; списка использованных источников; 4 приложения на 6 страницах.

The final qualifying work contains an analysis of the activities of «Sberbank of Russia» in the mortgage lending market and economically justified measures to address the problems of providing citizens with housing.

In this work, the concepts, nature and indicators of mortgage lending of a commercial bank are studied in detail.

In the final qualifying work, the organizational and economic characteristics of «Sberbank of Russia» PJSC are presented and the trends in the development of mortgage lending of the selected subject are investigated.

The paper also presents the strategic objectives of mortgage lending for PJSC «Sberbank of Russia» for the near future.

The paper contains 79 pages, introduction, theoretical, analytical and project parts, conclusion, bibliography and 4 appendices on 6 pages.

Автор ВКР

Дзя
(подпись)

Дзя Евгений Александрович

(ФИО)

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
Глава 1. Теоретические аспекты ипотечного кредитования	
1.1 Понятие и сущность ипотечного кредитования.....	6
1.2 Развитие рынка ипотечного кредитования в России.....	16
Глава 2. Практика ипотечного кредитования на примере ПАО «Сбербанк России»	
2.1 Общая характеристика коммерческого банка.....	25
2.2 Анализ деятельности ПАО «Сбербанк России» на рынке ипотечного кредитования.....	37
Глава 3. Проблемы и тенденции развития ипотечного кредитования на примере ПАО «Сбербанк России»	
3.1 Проблемы ипотечного кредитования коммерческого банка.....	50
3.2 Рекомендации по развитию ипотечного кредитования коммерческого банка.....	63
Заключение	73
Список использованных источников	75
Приложения	79

ВВЕДЕНИЕ

Ипотечное кредитование в последние годы считается одной из более оживленно развивающихся структур банковского бизнеса. Возникновение значительного числа программ по ипотечному жилищному кредитованию обусловлено развитием рынка. Российский банковский сектор в современных условиях экономического развития бурного роста, характеризующего его несколько лет назад, уже не претерпевает. Впрочем, банковские предложения все же насыщают отечественный рынок за счет умеренного увеличения размеров ссудных операций. Повышение количества предоставленных населению кредитов – залог увеличения национальных банковских активов. Ниша ведущего вида деятельности банков прочно занята кредитованием населения и экономики. Особенно велики темпы развития рыночного сегмента по кредитованию граждан.

Стабильность экономического и социального развития государства во многом определяется состоянием ипотечного кредитования. Одним из способов уменьшения напряженности общества и увеличения показателей благосостояния граждан, как демонстрирует положительный опыт развитых и некоторых развивающихся стран, выступает повышение доступности жилья для населения. ИЖК также инициирует рациональное функционирование строительства и смежных с ним направлений сектора экономики, способствует замедлению темпов инфляции и увеличению инвестиционной активности, стимулирует работу фондового рынка и банковской системы, а также стабильность экономической и социальной сфер общества.

Однако в нашей стране имеет место быть ряд неблагоприятных факторов, которые тормозят развитие ипотечного кредитования. Большая часть населения России испытывает значительную потребность в улучшении условий проживания, которая сдерживается высокой ценой ИЖК,

отсутствием резервов долговременных денежных ресурсов, нестабильностью экономических процессов. Эти факторы делают вопрос совершенствования ипотечного кредита первоочередным.

Ужесточение условий ипотечного кредитования можно назвать одним из ведущих веяний, наметившихся в последнее время. Отрицательные процессы на ипотечном рынке США неблагоприятно сказываются на ипотечных банковских программах в России. В частности, некоторые отечественные банки отказались от этого вида кредитования, наблюдалось повышение процентных ставок по ИЖК, к заемщикам предъявляются более жесткие требования. Поэтому проведение анализа и выявление проблем и перспектив дальнейшего развития на данном рынке определяют актуальность данной работы.

Объект исследования – ПАО «Сбербанк России».

Предмет исследования – ипотечное кредитование коммерческого банка.

Целью выпускной квалификационной работы является разработка теоретических положений и практических рекомендаций в вопросах ипотечного кредитования, а также оценка перспектив развития ипотечного кредитования на современном этапе на примере ПАО «Сбербанк России».

В соответствии с поставленной целью определены следующие задачи:

- изучить теоретические аспекты ипотечного кредитования;
- рассмотреть особенности развития рынка ипотечного кредитования в России;
- дать общую характеристику ПАО «Сбербанк России»;
- проанализировать деятельности ПАО «Сбербанк России» на рынке ипотечного кредитования;
- выявить проблемы ипотечного кредитования коммерческого банка и определить пути их решения;
- обозначить тенденции развития ипотечного кредитования коммерческого банка.

При написании работы были использованы следующие методы исследования: организационные, эмпирические методы, методы обработки данных, количественный (статический) и качественный методы, а также интерпретационные методы.

Информационная база для выполнения исследования данной курсовой работы: нормативно-правовые акты Российской Федерации, статистические сборники, научные труды отечественных ученых в области экономики, электронные ресурсы. Специализированные издания по банковскому кредитованию выступают наиболее информативными информационными источниками, в их числе периодика: «Синергия», «Банковское кредитование», «Молодой ученый», «Банковский ритейл», «Банковское обозрение» и другие.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных библиографических источников.

Во введении сформулированы актуальность исследования, определена предметно-объектная область изучения поставленной цели и задач.

В первой главе изложены теоретические аспекты процесса ипотечного кредитования.

Во второй главе отражены аналитические аспекты ипотечного кредитования на примере ПАО «Сбербанк России».

В третьей главе описываются актуальные проблемы ипотечного кредитования и пути их решения, а также определяются тенденции развития ипотечного жилищного кредитования.

В заключении отражены итоги и результаты проведенного исследования.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1 Понятие и сущность ипотечного кредитования

Залог недвижимости при получении ссуды в кредитном учреждении, который наделяет кредитора правом преимущественного удовлетворения претензий к должнику на сумму заложенного недвижимого имущества именуется ипотекой.

Выдаваемая коммерческими или специализированными банками, а также кредитно-финансовыми учреждениями под заклад недвижимости долговременная ссуда называется ипотечным кредитом. При этом являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, залогодержатель (одна сторона) имеет право удовлетворить свои финансовые требования к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя [2].

Как сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, так и третье лицо, не участвующее в этом обязательстве, может быть залогодателем.

В распоряжении и пользовании залогодателя остается недвижимость, на которую установлена ипотека.

Мировая практика ипотечного кредитования позиционирует его как форму долговременного финансирования жилищных программ. Ряд экономических и социальных программ страны может быть решен с помощью ипотеки. В первую очередь это жилищные проблемы населения, а также снижение инфляции: на время она оттягивает на себя свободные денежные средства граждан и предприятий.

Предметом ипотеки может быть имущество:

- находящиеся в частной собственности земельные участки;
- недвижимое имущество: предприятия, здания, сооружения, иное;
- жилые дома, квартиры, их части (одна или несколько изолированных комнат квартиры);
- строения потребительского назначения: гаражи, дачи, садовые дома и прочие;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Традиционная ипотечная схема включает следующие субъекты:

- Заемщик;
- Банк-кредитор;
- Ипотечное Агентство;
- Инвесторы.

Оформляющее кредит под залог жилой или коммерческой недвижимости лицо – Заемщик. Для одобрения ипотечного кредита нужно иметь позволяющие в течение всего срока выплачивать равными ежемесячными платежами основную долг и проценты по нему доходы, иметь финансовые средства в размере не менее 15% от стоимости объекта недвижимого имущества.

Организация, анализирующая кредитоспособность заемщика, выносящая вердикт о заключении с ним кредитного договора и контролирующая состояние его задолженности – банк-кредитор. Внесение первоначального платежа заемщиком – необходимое условие получения ипотечного кредита. Именная ценная бумага – закладная – способ оформления обязательств заемщика. Банк вправе переуступить права на нее.

Главным сегментом самофинансируемой системы ипотечного кредитования выступает ипотечное агентство, выкупающее закладные и выпускающее ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами у банка. Полученные от продажи ценных бумаг средства направляются на выдачу новых кредитов. Так строится система рефинансирования ипотечных

кредитов. Целями агентств являются формирование ипотечных первичных активов, выкуп у кредиторов закладных или прав требования по ипотечным кредитам, эмиссия и размещение ипотечных ценных бумаг на финансовых рынках [14, с. 118].

Сформированные специальным образом пулы закладных или ипотечных кредитов выступают в роли обеспечения эмиссионных ипотечных ценных бумаг.

Приобретают ипотечные ценные бумаги в первую очередь институциональные инвесторы: страховые компании, пенсионные и паевые фонды, портфельные управляющие, банки. Можно прогнозировать, что такая категория финансового инструмента станет популярным среди российских и западных инвесторов, принимая во внимание близость рейтинга ипотечных ценных бумаг рейтингу суверенного долга.

Традиционная ипотечная схема имеет и второстепенные субъекты:

- компания страхования;
- риэлтерская компания;
- оценочная компания;
- нотариус;
- органы опеки и попечительства;
- государственный регистратор;
- паспортные службы.

Профессиональные посреднические услуги по подбору объектов на рынке недвижимости оказывает риэлтерская компания. Она же занимается оформлением запрашиваемых банком документов, а также оформлением договоров.

Чтобы объективно оценить как рыночную, так и ликвидационную стоимость недвижимого имущества, которое является объектом залога, следует обратиться в оценочную компанию.

Различные виды страхования осуществляет для уменьшения рисков кредиторов и инвесторов страховая компания:

- страхование риска потери трудоспособности заемщика или его смерти;
- страхование риска нанесения вреда или ликвидации объекта ипотеки;
- страхование риска потери права собственности на объект ипотеки.

Заемщик самостоятельно несет ежегодные затраты, связанные со страхованием.

Фиксация сделок купли-продажи, регистрация договоров ипотеки и перехода прав собственности входит в круг полномочий государственного регистратора как органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Российское законодательство требует нотариального заверения договора залога прав собственности на объекты недвижимости и договора купли-продажи. Эти функции возложены на нотариуса.

Регистрацией граждан по месту жительства занимаются паспортные службы.

Несовершеннолетние граждане нуждаются в защите своих прав при осуществлении сделок с недвижимостью. Органы опеки и попечительства обеспечивают эту защиту.

Ипотечное кредитование во всем мире имеет две традиционные модели:

- немецкая – одноуровневая модель ипотечного кредитования;
- американская – двухуровневая модель ипотечного кредитования [19].

Одноуровневая модель ипотечного кредитования основана на обращении финансовых средств по циклу: предоставляемые заемщиком средства используются для предоставления ипотеки его завершившим период накопления предшественникам. Данная модель связывает кредитом заемщика и кредитора.

Использование такой модели предопределяет заключение следующих типов основных договоров:

- договор о накопительном жилищном вкладе, кредитный договор, договор об ипотеке (между заемщиком и кредитором);

- договор страхования заложенного жилья (между заемщиком и компанией страхования);
- договор купли-продажи недвижимости (между заемщиком и продавцом (строителем) жилья).

Для кредитора, в качестве которого может выступать ссудно-сберегательное учреждение или ипотечный банк, возможно рефинансирование ипотечных кредитов за счет выпуска ценных бумаг – вкладных листов, что сводит к минимуму возможные риски.

Если средств для выдачи ипотечных кредитов недостаточно, кредитор (ссудно-сберегательное учреждение) прибегает к применению внутренних резервов накопления доли капитала самим заемщиком.

Заемщик накапливает собственный первичный капитал, сотрудничая с ссудно-сберегательным учреждением. Для получения заемного капитала, или ипотечного кредита, этот капитал – обязательное условие.

В качестве обслуживающих организаций выступает, как правило, только страховая компания.

Если рассматривать двухуровневую модель ипотечного кредитования, можно отметить, что в сделке помимо заемщика и кредитора в качестве посредника принимает участие ипотечное агентство или ипотечная финансово-инвестиционная компания как участник финансового рынка.

Между участниками американской модели ипотечного кредитования на начальной ступени осуществления договорных отношений заключаются договор об ипотеке и кредитный договор заемщика и кредитора как основных участников. Когда кредит получен, заемщик заключает договор купли-продажи недвижимости с продавцом или представителем продавца. Так количество заинтересованных сторон сделки при данной модели увеличивается для минимизации рисков главных участников.

Страховая компания оформляет договор страхования предпринимательского риска и договор страхования заложенного жилья.

Если жилье приобретается на вторичном ипотечном рынке, кредитор и ипотечной агентство заключают договор доверительного управления приобретенными правами требования и соответствующее соглашение об уступке прав требования по ипотечным кредитам. Таким образом, у кредитора появляется возможность осуществлять контроль действий заемщика, получать комиссионные за обслуживание кредита, а на полученные от агентства средства дополнять спектр кредитных операций.

На современном этапе развития экономики существует обилие разновидностей ИЖК, различающихся в зависимости от моделей выдачи и погашения [9].

Выплату кредитных обязательств постоянными равноценными платежами, состоящими из платежа по основной сумме долга и платежа по процентам, и позволяющими погасить кредит по истечении установленного срока подразумевает так называемый самоамортизирующийся постоянный ипотечный кредит на аннуитетной основе.

Кредитор устанавливает:

- временной отрезок действия кредита, предусматривая при этом штраф в процентах от оставшейся суммы долга за погашение до установленного срока);
- максимально возможную величину основной суммы кредита в процентах от цены недвижимости;
- ставку по процентам, которая зависит от преобладающих на рынке условий.

ИЖК с выплатами переменными подразумевают колебания периодичности погашения выплат процентов и основного долга и прочие дополнительные условия.

Единовременный итоговый «шаровой» платеж по кредиту позволяют внести кредиты с «шаровым» платежом. Можно разделить на кредиты с выплатой только процентов и кредиты с замораживанием процентных выплат и выплат по основной сумме долга до истечения срока кредитования.

Кредиты с замораживанием процентных выплат и выплат по основной сумме долга до истечения срока кредита предполагают погашение долга и процентов по кредиту на конечном этапе срока и не предусматривают каких-либо выплат. Существуют ограничения в применении таких кредитов, поскольку к ним прибегают земельные спекулянты, которые хотят зачастую продать объект в конце срока за цену, позволяющую выплатить и кредит, и проценты и получить доход.

Постоянная выплата только по процентной ставке во время действия кредита, а выплата «шарового» платежа основной суммы долга на конечном этапе характеризуют шаровой кредит.

Кредитом с неизменным платежом основной суммы долга, или «пружинным», предопределяется внесение регулярных равноценных платежей через определенный период времени в счет погашения основной суммы долга и выплат на непогашенный остаток по процентам. Таким образом, сумма итогового платежа снижается с наступлением очередного периода.

Если кредитор имеет некую долю постоянной выручки помимо кредитных платежей, или долю суммы повышения цены объекта недвижимости, или и то, и другое, речь идет о кредите с участием. При быстром ритме инфляции кредитор таким образом страхуется от потенциальных утрат. Кредиты с участием допускают приобретать более дорогостоящие объекты недвижимости, имея сравнительно низкий эквивалент процента.

Оформляя кредит с участием в доходах, кредитор имеет притязания на долю избытка приносимого объектом недвижимости чистого операционного дохода.

Кредит с участием в приросте стоимости подразумевает владение кредитором частью в увеличенной стоимости объекта недвижимости. Во время продажи недвижимости или в другое обусловленное время кредитор получает эту долю. Цена превышения стоимости объекта недвижимости –

разница между оцененной стоимостью в данное время или ценой реализации и стоимостью покупки. Стоимость осуществленных во время владения капиталовложений заемщиком добавляется к стоимости покупки [17].

«Крикер» – получаемый кредитором дополнительный доход. Чтобы его получить, кредитором уменьшается ставка за пользование финансовыми средствами.

Дробление срока действия кредита на заблаговременно фиксированные промежутки характерны для канадского ролл-овер (катающийся, плавающий от англ. rollover). Учитывая актуальную специфику рынка, для каждого из временных отрезков фиксируют свою ставку по процентам.

Период амортизации и величина годовых платежей обуславливаются увеличением или уменьшением ставки по процентам. Так, к примеру, понижение ставки по процентам свидетельствует об уменьшении срока амортизации и объема годовых выплат, и наоборот.

В ситуации ускорения темпов роста инфляции, в которой кредитор зачастую терпит внушительные потери, а заемщик получает дополнительные средства, утраченные кредитором, применение такой разновидности кредита становится способом защиты кредитора.

Финансовая договоренность, на основании которой кредитор обеспечивает заемщику заранее оговоренные периодические выплаты в зависимости от цены объектов недвижимости, являющейся обеспечением кредита, характеризует ипотеку с обратным аннуитетом [22].

За счет таких кредитов свои доходы могут пополнить владеющие собственностью пенсионеры. Пожизненная рента гарантирована пожилым людям взамен на постепенную потерю прав на собственную недвижимость. Предполагаемый оставшийся срок жизни собственника, постепенно становящегося пользователем, или временной отрезок, установленный договором, – потенциальный временной период.

Предполагаемые будущие владельцы недвижимости могут выступать субъектами кредитования, или заемщиками, наряду с застройщиками и строителями.

Кредиты могут предоставляются различным слоям населения: проживающим в данном регионе лицам, банковским служащим, работникам фирм-клиентов банка, потребителям услуг риэлтерских фирм.

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам (Рис. 1)

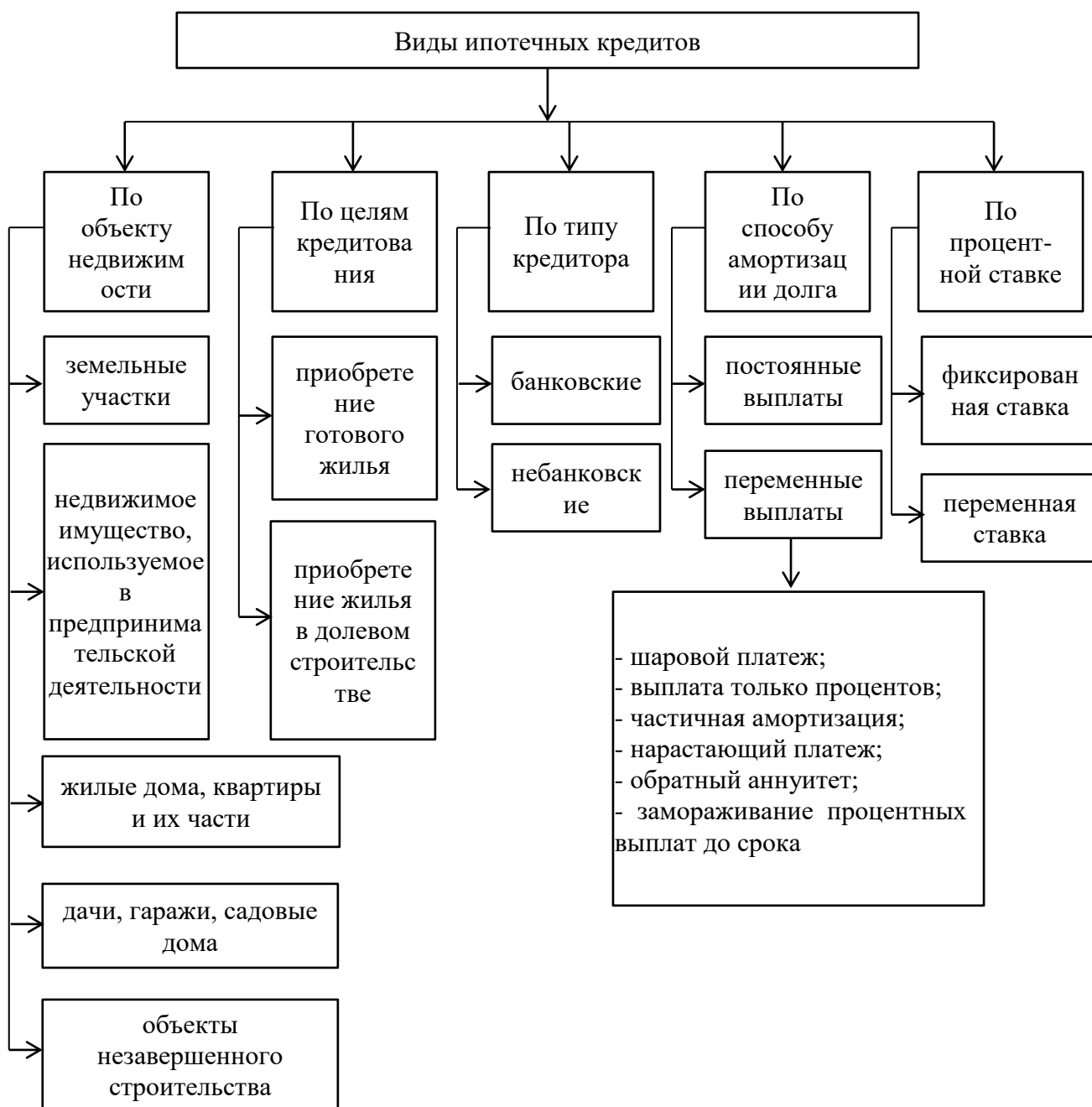


Рис.1. Классификации ипотечных кредитов

От 50 до 100% стоимости заложенного имущества – сумма кредита.

На покупку жилья на первичном и вторичном рынках недвижимости, на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт индивидуального жилья, домов сезонного проживания, на совершенствование инженерных характеристик земельного участка и прокладку коммуникаций кредиты обычно предоставляются единым разовым платежом.

Если кредит выдается несколькими кредиторами, его называют комбинированным, если одним – обычным. Кредиты могут выдаваться на общих условиях или быть субсидируемыми [26].

Объекты незавершенного строительства не имели отношения к недвижимому имуществу до января 2005 года.

Услуги по ипотечному кредитованию предоставляют различные кредитные институты. Особенности их деятельности заключены в способе рефинансирования выдаваемых кредитов, которые можно увидеть в таблице 1.

Таблица 1

Способы рефинансирования ипотечных кредитов

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

* Право.ru [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://pravo.ru> (дата обращения 07.06.2019)

Резюмируя, следует подытожить, что ипотека выступает как форма имущественного залога, который является гарантией обеспечения исполнения основного финансового обязательства перед кредитором-залогодержателем должником-залогодателем. В случае неисполнения

должником обеспеченного залогом основного обязательства кредитор наделяется правом получить удовлетворение за счет заложенного недвижимого имущества, владельцем которого является залогодатель. Земельные участки, жилые и нежилые помещения – объекты ипотечного кредитования. Кредитор, заемщик, инвестор, правительство – субъекты ипотечного кредитования. Ипотечное кредитование характеризуется такими отличительными чертами, как выдача под залог недвижимого имущества и долговременный характер. Формирование рационально действующей системы обеспечения доступным жильем граждан со средними доходами, основанной на рыночных принципах приобретения жилья на жилищном рынке, независимом от монополизма, за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов – первостепенная задача развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Таким образом, ипотечное кредитование является перспективным вектором деятельности банков. Ипотечный банк является устойчивым и рентабельным экономическим институтом.

1.2 Развитие рынка ипотечного кредитования в России

Термин «ипотека» впервые употребил греческий архонт Солон в начале VI века до н.э. Он подразумевал гарантию ответственности перед кредитором должника за счет неких земельных владений, поскольку в Афинах изначально залоговым обеспечением выступала непосредственно личность должника под страхом рабства в случае невыполнения обязательства [31].

На границе земельной территории, принадлежащей заемщику, устанавливали столб с надписью, указывающей, что собственность служит обеспечением претензии кредитора в названной сумме, и оформлялись

обязательства. Этот столб получил название «ипотека» (подставка, подпорка от греч. *hypotheka*). На нем фиксировали все долги собственника земли.

Императрица Елизавета Петровна положила начало российскому ипотечному кредитованию. Государственный Заемный Банк был учрежден в 1754 году. Ведущей его операцией являлось предоставление ссуд под обеспечение имущества, движимого и недвижимого. Для удовлетворения требований Банка обязательно требовалась продажа предмета обеспечения. По долгам отвечало и другое имущество должника, если продажи недвижимости оказывалась неудачной.

Третьи лица обязательно ручались за ходатайствующее о ссуде лицо перед Банком, свидетельствуя о том, что представленное к залладу имение действительно принадлежало ему.

Устав Земельного Банка впоследствии пересмотрели, на вотчины распространилась продажа залога как необходимая мера удовлетворения требований. Ранее лишь в случае неудачной переторжки они оставались за Банком в качестве арендных имений.

Основанные на капиталистических принципах ипотечные учреждения стали появляться в стране во второй половине XVIII века в России, а к концу 80-х годов сформировалась целая система ипотечного кредита. Она включала в себя кредитные учреждения, такие как сословные и земские, взаимные и акционерные, частные и государственные. Долговременные ссуды предоставлялись Ипотечными банками под залог городских домов и частных земель в сельской местности. Выпуск акций и продажа ипотечных облигаций – закладных листов являлись средствами для выдачи ссуд банками.

Подобная схема в России просуществовала до октябрьской революции 1917 года.

Ядро деятельности ипотечных кредитных институтов состояло из похожих принципов, касающихся установления объекта залога, способов оценивания, механизмов рефинансирования ипотечных кредитов.

Прием залога подразумевал получение регулярного дохода в течение всего займа на основании распоряжения Министерства финансов.

В структуру дохода включались плата за землю по найму, приносящие выручку договоры, условия отдачи заложенного имущества в аренду. Под заклад неоконченных построек, фабричных и заводских зданий, лесов по этой причине предоставлять ссуды ипотечным банкам не разрешалось.

Подача заявления о желании получить долговременную ссуду служила основанием для открытия кредита.

В основном ссуды предоставлялись ипотечными институтами под залог земель. Если же речь шла о городском имуществе, то размер ссуды имел ограничение: одна треть итога непогашенного по всем ссудам долга. Процентная ставка погашения ссуды оказывала прямое влияние на срок ее предоставления под залог земель и городского имущества и составляли от 10 до 66 лет.

В дореволюционной России можно проследить следующую систему принципов кредитования по ипотеке:

- земельный ипотечный кредит преобладал над остальными;
- выделялись два метода оценивания объектов кредитования (нормальный и специальный) при повышенном внимании к процедуре оценивания недвижимого имущества;
- сумма кредита определялась в Крестьянском Поземельном банке исходя из характеристик объекта и субъекта кредитования;
- долговременные и краткосрочные кредиты имели ограничения выдачи (например, для акционерных земельных банков ограничение составляло 60 процентов оценочной стоимости недвижимости);
- механизмы дополнительных ссуд и перезалогов были хорошо развиты;
- ссуды выдавались главным образом в виде ценных бумаг (закладные листы, облигации), что служило гарантией высокого уровня надежности ценных бумаг;

- тиражи и покупка на бирже в счет сумм, подлежащих тиражу выступали главными способами погашения закладных листов;
- значительную выгоду для инвесторов создавало обеспечение закладных листов;
- доля запасного капитала ипотечных институтов резервировалась в государственных ценных бумагах и в свидетельствах Крестьянского Поземельного банка в том числе, а также в облигациях городских кредитных обществ – для других городских кредитных обществ (до 50 процентов);
- государство принимало непосредственное участие в процессе ипотечного кредитования [7].

В годы советской власти фонд жилья практически полностью принадлежал единственному собственнику – государству, поэтому рынок жилья не имел основы для становления и развития. Осознание того, что жилищная проблема не решится только за счет государства, пришло во второй половине века. Собственные сбережения граждан могли стать хорошим подспорьем в финансировании строительства жилья не только на селе, но и в городской местности. Стало необходимо кредитование населения в широких масштабах. Госбанк СССР имел некоторые свойственные ипотечной системе структурные элементы в проведении кредитования индивидуального жилищного строительства. Так, к примеру, к земельному участку была обусловлена привязка строительства дома, в форме первоочередного погашения ссуды из суммы долга имела место быть практика защиты прав банка перед прочими залогодателями, наблюдались предпосылки ипотечного учета. Найти радикальное решение жилищной проблемы, несмотря на целый ряд положительных сдвигов, к началу перестройки не удалось. А к завершению ее жилищная проблема стала еще более острой.

Получившие популярность в то время жилищные кооперативы в строительстве выступали в СССР только незначительной частью рыночных отношений. Так, они составляли лишь 4 процента жилищного фонда в начале

90-х годов прошлого века. По степени обеспеченности жильем к началу рыночных реформ одно из последних мест среди промышленно развитых стран занимала Россия.

Закон, принятый 4 июня 1991 г. Верховным Советом РСФСР, послужил началом кардинальных перемен в жилищном секторе нашей страны. Порядок передачи в частную собственность муниципальных и государственных объектов жилья квартиросъемщикам был определен этим законом.

С 1998 года начинается современная история российской ипотеки в связи с принятием соответствующего Федерального закона.

После кризиса 1998 года самым трудным для России стал 2009 год: первая половина 2009 года ознаменовалась падением ВВП более чем на 10% и почти на 8% за год в целом. В этом падении отразились спад производства, снижение инвестиций, торможение экономической активности. Эти явления стали следствием прекращения для отечественных заемщиков доступа к внешним источникам финансирования и падения на фоне мирового экономического кризиса цен на российское экспортируемое сырье.

Следствием ограничения доступа к рефинансированию и уменьшения кредитных возможностей банков при одновременном росте к заемщикам их требований, а также обращение к выжидательно-сберегательной позиции населения ввиду снижения платежеспособного спроса явилось сокращение размеров ипотечных кредитов, выданных в 2009 году.

Так, на конец года было выдано немногим больше 130 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму в 152,5 млрд. рублей, что в 4,3 раза меньше в объемном выражении и в 2,7 раза меньше уровня 2008 года в количественном выражении. Наблюдалось уменьшение на 38% и среднего размера кредита – до 1,17 млн. рублей в 2009 году с 1,88 млн. рублей в 2008. Это также стало следствием снижения цен на жилищном рынке.

Однако в IV квартале 2009 года ускорилась тенденция роста выдачи ипотеки, которая в течение года хоть и была устойчивой, но текла медленно.

Особенно заметным этот рост стал в декабре: только за один месяц банки выдали почти пятую часть от общего годового объема. Если в первом полугодии 2009 года было выдано лишь 55,9 млрд. рублей ипотечных кредитов, что 6,1 раза меньше уровня сопоставимого периода 2008 года, то уже во втором полугодии глубина падения рынка сократилась практически вдвое – объем выданных кредитов составил 96,6 млрд. рублей, что лишь 3,3 раза меньше объема выдачи во втором полугодии 2008 года. В количественном выражении во втором полугодии 2009 года было выдано 85,6 тыс. ипотечных кредитов, что в 1,9 раза больше уровня первого полугодия (44,4 тыс.) [37].

Эффект сезонности, характерный для ипотечного кредитования, в динамике рынка сыграл одну из важных ролей. Однако в первую очередь значительное увеличение размеров выдачи в конце 2009 года связан со смягчением требований к ипотечным заемщикам банков ввиду стабилизации положения с фондированием, а также благоприятных позывов со стороны мировой экономики. К концу года изменилось настроение у доли потенциальных заемщиков, которые сделали заключение о том, что цены на рынке недвижимости достигли «дна». Это вернуло на рынок долю отложенного спроса.

Размер задолженности по ипотеке в этот период на балансах банков тоже имел тенденцию к снижению, но скорость снижения показателя заметно замедлилась во втором полугодии. Размер ипотечной задолженности снизился до уровня в 1,019 трлн. рублей, или на 4,8%, по итогам первой половины года, в то время как во втором полугодии показатель составил 1,011 трлн. рублей, снизившись всего на 0,8%.

Значительное изменение в структуре выдачи кредитов по ипотеке также стало отличительной чертой 2009 года. На конец 2009 года доля кредитов в иностранной валюте составила лишь 6,6%, в то время когда в 2008 году этот показатель составил 14,5% от общего объема выданных кредитов. Эти изменения можно связать с изменением условий в

макроэкономике и снижением курса национальной валюты, повлекшими риски неплатежей по кредитам в иностранной валюте для банков и повышение стоимости обслуживания валютного долга для заемщиков.

Методология расчета средневзвешенных ставок Банка России объяснили отразившийся в официальной статистике Банка России резким всплеском в I квартале 2009 года рост ставок по процентам. Специфика методологии заключается в том, что ставки считаются накопленным итогом с начала года. Ставки выдачи по кредитам ипотеки в действительности заметно возросли из-за последствий мирового финансового кризиса, но эта тенденция сгладилась расчетной методологией.

Система принятых Банком России мер по стабилизации ликвидности банковского сектора дала банкам возможность рационализировать ставки в начале второго полугодия 2009 года и перейти к их постепенному снижению в конце III квартала.

К концу 2009 года тренд к снижению процентных ставок укрепился.

Резюмируя, можно отметить, что в 2009 году были оптимизированы портфели, отработаны бизнес-процедуры, и повышено качество обслуживания клиентов.

Проанализируем объем выданных гражданам ипотечных кредитов (Рис. 2)

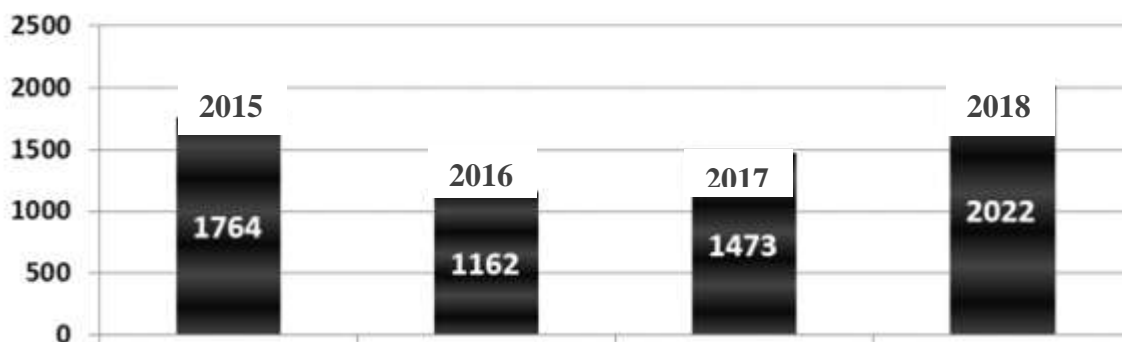


Рис. 2. Объем ипотечных жилищных кредитов

Из рисунка видно, что в 2018 году был побит рекорд объема выданных населению жилищных ипотечных кредитов, установленный в 2015 году.

Только в первом полугодии доля кредитов на жилье увеличилась более чем на 16 % в сравнении с аналогичным периодом 2017 года. Итоговая сумма жилищных кредитов по ипотеке в денежном эквиваленте за одно полугодие 2018 года приблизилась к показателю 800 млрд. рублей за полмиллиона выданных ипотечных кредитов. Процент таких кредитов в совокупном объеме предоставленных физическим лицам кредитов достиг показателя 20 %. За 2017 год физическими лицами было оформлено 280,5 тысяч жилищных ипотечных кредитов, что в монетарном выражении составило более 460 млрд. рублей. Их доля в общем объеме кредитования составила 18,5 %, сократившись на 0,3 % по сравнению с предыдущим годом.

В современной России число ипотечных жилищных кредитов, предоставленных в иностранной валюте, уменьшается. За последние годы этот показатель сократился в восемь раз. Количество ИЖК в национальной валюте, напротив, увеличивается. Так, за шесть месяцев прошлого года населению было предоставлено почти полмиллиона ИЖК, что в монетарном выражении национальной валюты составило 800 млрд. рублей и приблизилось к показателю 100% от общего объема. Тенденция к увеличению числа кредитов по ипотеке актуальна на протяжении нескольких последних лет. Например, в 2017 году увеличилось на 10 % в сравнении с 2016 годом количество ипотечных кредитов, выданных в рублях, а число ИЖК в иностранной валюте сократилось до 4 единиц, то есть в шесть раз. За шесть месяцев 2015 года населению было предоставлено банками почти 300 тысяч жилищных кредитов в ипотеку, что в стоимостном выражении составило 460 млрд. рублей, а в процентном – 99,6 % от общего объема. Однако по сравнению с аналогичным периодом предшествующего года число ипотечных кредитов, предоставленных в национальной валюте, сократилось в полтора раза, что можно объяснить общим уменьшением объема кредитования в 1,7 раза на фоне повышенной инфляции [29].

Проанализируем содержание кредитного портфеля на примере ПАО «Сбербанк России» (Рис. 3).



Рис. 3. Содержание кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России»

На рисунке наглядно продемонстрировано, что число предоставленных ПАО «Сбербанк России» населению кредитов из года в год увеличивается. Эта тенденция актуальна и для кредитования по ипотеке. Кроме того, увеличение доли ИЖК предвосхищает увеличение общего объема кредитования.

В 2018 году гражданам было предоставлено более четырехсот тысяч ИЖК, что в монетарном выражении приблизилось к 640 млрд. рублей.

ГЛАВА 2. ПРАКТИКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»

2.1 Общая характеристика коммерческого банка

ПАО «Сбербанк России» – не только крупнейший банк в России, но и один из ведущих финансовых институтов на международной экономической арене. Этот российский бренд входит в топ-25 брендов мира, являясь самым дорогим в стране.

Структура ПАО «Сбербанк России» представлена 12 территориальными банками, которые, в свою очередь, курируют деятельность в 83 субъектах России более 14 тысяч подразделений. Сеть банка за рубежом включает в себя филиалы, дочерние компании, представительства в регионах СНГ, Центральной и Восточной Европе, а также в 22 странах мира, в том числе в Российской Федерации, Великобритании, США, Турции [39].

Выступая источником заработка для каждой 150-ой семьи в России, ПАО «Сбербанк России» входит в пятерку крупнейших работодателей страны.

По всему миру к услугам ПАО «Сбербанк России» прибегают более 150 миллионов потребителей банковских услуг. В России количество розничных активных клиентов достигает 92 миллионов человек, количество корпоративных – 2,5 миллиона человек.

Треть совокупных банковских активов государства у ПАО «Сбербанк России». ПАО «Сбербанк России» – главный кредитор как частных лиц, так и всей экономики страны в целом, аккумулирующий почти половину вкладов физических лиц. Доля на рынке ипотечного кредитования приближается к 60%, на рынке корпоративных кредитов – превысила 33 %. На ПАО

«Сбербанк России» приходится более 41 % от совокупного объема выданных частным лицам средств.

Постоянно совершенствуется система удаленных каналов в стремлении ПАО «Сбербанк России» обеспечить клиентов удобным, отвечающим современным требованиям и постоянно доступным обслуживанием. Более 60 миллионов клиентов интенсивно пользуются в различных каналах Интернет-банкингом ПАО «Сбербанк России». Примерно 30 миллионов клиентов – активные пользователи СМС-сервиса «Мобильный банк», почти 40 миллионов – мобильного приложения «Сбербанк Онлайн», а четверть миллиона клиентов – веб-сайта «Сбербанк Онлайн». При этом несколько каналов могут использоваться одновременно.

ПАО «Сбербанк России» выдано более 122 миллионов дебетовых карт, что свидетельствует о статусе крупнейшего эмитента банковских карт. Терминалы самообслуживания и банкоматы в количестве, превышающем 70 тысяч устройств, образуют одной из крупнейших мировых сетей.

В Центральной и Восточной Европе корпоративно-инвестиционный бизнес Sberbank CIB получил звание самого инновационного инвестиционного банка в 2018 году. ПАО «Сбербанк России» занимается обслуживанием всех категорий корпоративных клиентов, оказывая помощь в осуществлении грандиозных сделок и проектов во всех экономических отраслях и предлагая потребителям услуг сложноструктурированную банковскую продукцию.

Малый бизнес обращает на себя особое внимание ПАО «Сбербанк России». Клиентам предлагается богатый спектр вспомогательных сервисов (онлайн-бухгалтерия, бесплатный CRM, гарантированные быстрые расчеты внутри банка в течение не более 5 минут. Особым спросом среди начинающих предпринимателей пользуется пакет услуг «Легкий старт», который предусматривает отсутствие абонентской платы и целую линейку бесплатных опций. Учитывая индивидуальные запросы заемщиков, ПАО «Сбербанк России» разрабатывает Смарт-кредиты. Предпринимателям

доступен широкий спектр консультационных услуг, банковское сопровождение в решении вопросов в области комплаенс, а также внешнеэкономической деятельности. Количество пользователей данными услугами превышает 1 миллион человек.

Реализуемые государственными институтами (Министерством сельского хозяйства, Минэкономразвития России, Корпорацией МСП и другими) программы поддержки малого и среднего предпринимательства также поддерживаются ПАО «Сбербанк России». На рынке кредитования с господдержкой малого и среднего бизнеса (субсидии, гарантии, поручительства) на его долю приходится почти треть в процентном соотношении [38].

ПАО «Сбербанк России» стал лауреатом премии Red Dot Award за разработку Интернет-банка для предпринимателей «Сбербанк Бизнес Онлайн». В настоящее время им пользуются почти 2 миллиона компаний, а число транзакций, осуществляемых в электронном виде, превысило 99 %.

ПАО «Сбербанк России» заслуженно занимает место флагмана по внедрению цифровых технологий. Собственная технологическая платформа постоянно преобразовывается, создается крупнейшая ИТ-система в промышленности. Blockchain, машинное обучение и искусственный интеллект, «интернет вещей», виртуальная и дополненная реальность, робототехника, роботизация процессов и геймификация – ключевые направления работы девяти инновационных лабораторий банка.

До 2020 года в ПАО «Сбербанк России» действует Стратегия развития, принятая в 2017 году и преследующая главную цель – выйти на новый цифровой уровень, дающий возможность оставаться лучшим банком для населения и бизнеса и конкурировать при этом с технологическими компаниями мирового уровня. Исполняя положения стратегии, ПАО «Сбербанк России» создает финансовую экосистему удобных онлайн-сервисов в медицине, недвижимости, торговле как самых востребованных областях у клиентов. Собственные облачные платформы ПАО «Сбербанк

России» предлагает использовать партнерам в их целях, чтобы получить возможность разрабатывать нужные им программы.

Можно выделить главные приоритеты новой стратегии ПАО «Сбербанк России»:

– Инновационной программой мотивирования и обучения работников ПАО «Сбербанк России», новые качественные навыки и компетенции имеющихся сотрудников, руководство персоналом с позиции «команда вместо иерархии» и усовершенствование HR-процессов характеризуют приоритет «Люди нового качества в эффективных командах»;

– Приоритетом «Лучший клиентский опыт и экосистема» обосновывается развитие удобных каналов, отвечающих современным требованиям, разработка лучших сервисов и товаров в финансовой сфере, создание экосистемы в целях удовлетворения клиентских нефинансовых потребностей;

– Приоритет «Технологическое лидерство» подразумевает гарантию надежности и продуктивной банковской работы, формирование платформы по усовершенствованным передовым технологиям, полную безопасность для потребителей услуг банка, обозначение ПАО «Сбербанк России» в качестве управляемого с помощью данных и алгоритмов бренда, бесперебойное введение в практическую деятельность инноваций.

Территория, охваченная компанией, включает 22 страны, в том числе Россию. Бренд представлен не только в государствах СНГ, но и в Центральной Европе, Восточной Европе (Volksbank International в прошлом реорганизован в Sberbank Europe AG), в DenizBank функционирует в Турции.

Банк представлен также индийским филиалом, китайскими и немецкими представительствами. Официальный старт функционирования в Европе бренда «Сбербанк» приходится на 2013 год.

Персональные офисы корпоративно-инвестиционной бизнес-группы Sberbank CIB находятся в Лондоне, Нью-Йорке, Никосии. Специализируясь на дилерских и брокерских услугах на биржах ближнего и дальнего

зарубежья и для иностранных клиентов, они реализуют операции на рынках мирового масштаба. Также реализует операции на рынках мирового масштаба дочерний банк Switzerland Sberbank AG, который функционирует в роли платформы для заключения соглашений по структурному кредитованию и торговому финансированию, а также предоставляет потребителям услуги транзакции.

Центральный банк Российской Федерации, позиционируясь как главный учредитель и акционер ПАО «Сбербанк России», имеет в своем владении половину уставного капитала и одну дополнительную голосующую акцию. Остальной частью акций банка владеют другие инвесторы, как российские, так и международные [38].

Акции ПАО «Сбербанк России» состоят в котировальном списке высшего уровня и с 1996 года котируются на российских биржевых площадках, будь то обыкновенные или привилегированные акции.

Основные показатели деятельности ПАО «Сбербанк России» представлены в таблице 2.

Таблица 2

Основные показатели деятельности ПАО «Сбербанк России»

Показатели	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2018 г. в %	
				к 2016 г.	к 2017 г.
Активы, млн. руб.	22706916	21721078	23158920	101,99	106,62
Капитал, млн. руб.	2658051	3124381	3668107	138,00	117,40
Прибыль до налогообложения, млн. руб.	306900	647895	845886	275,62	130,56
Чистая прибыль, млн. руб.	218387	498289	653565	299,27	131,16
Фактическая численность сотрудников, чел.	271231	259999	251701	92,80	96,81

* Официальный сайт ПАО «Сбербанк России» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.sberbank.com/ru> (дата обращения 28.05.2019).

Проанализировав данные таблицы 2, можно сделать вывод о том, что за исключение фактической численности за 2016 – 2018 гг. все основополагающие показатели деятельности банка имели положительную динамику. Сравнивая 2018 год с 2016 годом, отметим, что капитал вырос на 38 %, а с 2017 годом – более чем на 17 %. Чистые вложения в ценные бумаги

и прочие финансовые активы в наличии, предназначенные для продажи, обусловили рост чистой ссудной задолженности и увеличение активы банка в целом. Заработанная чистая прибыль обусловила увеличение капитала.

Таблица 3 отражает структуру имущества банка и его состав.

Таблица 3

Состав и структура имущества ПАО «Сбербанк России»

Вид актива	Стоимость имущества, млн. руб.			Структура имущества, %		
	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Денежные средства	732790	614849	621719	3,23	2,83	2,68
Средства кредитных организаций в ЦБ РФ	586685	967162	747907	2,58	4,45	3,23
- Обязательные резервы	118364	154714	158659	0,52	0,71	0,69
Средства в кредитных организациях	355985	347943	299995	1,57	1,60	1,30
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	405978	141343	91469	1,79	0,65	0,39
Чистая ссудная задолженность	16869804	16221622	17466111	74,29	74,68	75,42
Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	2316357	2269613	2517865	10,20	10,45	10,87
- Инвестиции в дочерние и зависимые организации	536732	691906	664465	2,36	3,19	2,87
Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	436472	455961	645442	1,92	2,10	2,79
Требования по текущему налогу на прибыль	19774	8124	373	0,09	0,04	0,002
Отложенный налоговый актив	0	0	21311	0	0	0,09
Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	467474	469121	483556	2,06	2,16	2,09
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	9881	8077	11365	0,04	0,04	0,05
Прочие активы	505717	217264	251809	2,23	1,00	1,09
Всего активов	22706916	21721079	23158920	100	100	100

* Официальный сайт ПАО «Сбербанк России» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.sberbank.com/ru> (дата обращения 28.05.2019).

Подытоживая анализ данных таблицы 3, можно заключить, что в сравнении с 2017 годом активы ПАО «Сбербанк России» в 2018 году увеличились на 7 %, в сравнении с 2016 годом – на 2 %. Объем денежных средств увеличился на 1,12% в сравнении с 2017 годом, тогда как в сравнении с 2016 годом эта цифра уменьшилась на 15 %. Средства кредитных организаций в Центральном Банке Российской Федерации в отчетном периоде к предыдущему сократились на 23 %, также падением охарактеризовались средства в кредитных организациях на 13,78%, финансовые активы, оцениваемые через прибыль или убыток – на 35,29%, инвестиции в дочерние и зависимые организации – на 3,97%, а также требования по текущему налогу на прибыль – на 95,41%. Остальные показатели имели тенденцию к увеличению в отчетном периоде.

Чтобы рационально использовать основные средства банка следует рассмотреть основные показатели, характеризующие основные средства. Размер и состав основных средств представлены в таблице 4.

Таблица 4

Размер и структура основных средств ПАО «Сбербанк России»

Виды основных средств	2016 г.		2017 г.		2018 г.	
	Сумма, млн. руб.	Удельный вес, %	Сумма, млн. руб.	Удельный вес, %	Сумма, млн. руб.	Удельный вес, %
Недвижимость банковского назначения	311308	76,50	255444	68,98	236266	68,57
Офисное и компьютерное оборудование	89073	21,89	82086	22,17	80466	23,35
Автомобили и другое оборудование	6533	1,61	32783	8,85	27823	8,08
Итого	406914	100	370313	100	344555	100

* Официальный сайт ПАО «Сбербанк России» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.sberbank.com/ru> (дата обращения 28.05.2019).

Данные таблицы 4 позволяют сделать вывод о том, что наибольшую часть в системе основных средств занимает недвижимость, удельный вес которой в 2018 году составил 69 %. Таким образом, общая сумма основных средств в 2018 году сократилась на 25758 млн. руб. или на 7 % по сравнению

с 2017 годом и составила 344555 млн. руб.

Обратимся к таблице 5, чтобы сложилась наиболее полная картина обеспеченности банка основными средствами, экономической эффективности их использования.

Таблица 5

**Обеспеченность ПАО «Сбербанк России» основными средствами
и экономическая эффективность их использования**

Показатели	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2018 г. в %	
				к 2016 г.	к 2017 г.
Среднегодовая стоимость основных средств, млн. руб.	406622	388614	357434	87,90	92,00
Среднегодовая численность работников, чел.	273477	265615	255850	93,55	96,32
Процентный доход, млн. руб.	1990796	2079766	2032171	102,08	97,71
Фондовооружённость, млн. руб. на 1 работника	1,49	1,46	1,40	93,96	95,89
Фондоотдача, руб.	4,90	5,35	5,69	116,12	106,36
Фондоёмкость услуг, руб.	0,20	0,19	0,18	90,00	94,74

* Официальный сайт ПАО «Сбербанк России» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.sberbank.com/ru> (дата обращения 28.05.2019).

Таблица 5 демонстрирует, что показатель фондовооружённости к 2018 году снизился на 4,11% по сравнению с 2017 годом и на 6,04% по сравнению с 2016 годом. Это вызвано, главным образом, значительным снижением среднегодовой стоимости основных средств, так как фондовооружённость является показателем, характеризующим стоимость основных средств, приходящихся на одного работника. К 2018 году среднегодовая стоимость основных средств снизилась на 31180 млн. руб. по сравнению с 2017 годом.

Показатель фондоотдачи к 2018 году вырос на 6,36% по сравнению с 2017 годом и на 16,12% по сравнению с 2016 годом, такая динамика свидетельствует о повышении эффективности использования основных средств. Фондоёмкость же, наоборот, упала и её снижение составило 5,26% в 2018 году по сравнению с 2017 годом и 10% по сравнению с 2016 годом. Рост процентных доходов в 2017 году связан с увеличением процентных ставок ЦБ РФ, однако, к 2018 году процентные доходы снизились на 2,29%.

Фондоотдача определяется отношением процентного дохода соответствующего года к среднегодовой стоимости основных средств, а так как фондоотдача и фондоёмкость являются обратными друг другу показателями, то такая картина изменений исследуемых показателей напрямую зависит от темпов роста или падения показателей, на базе которых они рассчитываются.

ПАО «Сбербанк России», кроме основных средств применяет в работе также и оборотные, как и любой другой банковский институт. Обратимся к данным таблицы 6, чтобы получить наиболее полное представление о составе и структуре оборотных средств Сбербанка.

Таблица 6

Состав и структура оборотных средств ПАО «Сбербанк России»

Вид актива	Стоимость оборотных средств, млн. руб.			Структура оборотных средств, %		
	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Денежные средства	732790	614849	621719	3,37	2,92	2,78
Средства кредитных организаций в ЦБ РФ	586685	967162	747907	2,70	4,60	3,34
Средства в кредитных организациях	355985	347943	299995	1,64	1,65	1,34
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	405978	141343	91469	1,87	0,67	0,41
Чистая ссудная задолженность	16869804	16221622	17466111	77,59	77,11	77,97
Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы для продажи	2316357	2269613	2517865	10,65	10,79	11,24
Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	436472	455961	645442	2,01	2,17	2,88
Требования по текущему налогу на прибыль	19774	8124	373	0,09	0,04	0,002
Материальные запасы	19478	10401	11087	0,08	0,05	0,04
Всего оборотных средств	21743323	21037018	22401968	100	100	100

* Официальный сайт ПАО «Сбербанк России» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.sberbank.com/ru> (дата обращения 28.05.2019).

Анализ данных таблицы 6 позволяет сделать вывод, что наибольшую долю в структуре оборотных средств, около 77%, занимает чистая ссудная

задолженность. По сравнению с 2016 годом в 2018 году общая сумма оборотных средств увеличилась на 3,03%, а по отношению к 2017 году – на 6,49%. Конечная сумма оборотных средств в 2018 году выросла за счет чистой ссудной задолженности.

На сегодняшний день команду ПАО «Сбербанк России» представляют многочисленные высококвалифицированные специалисты, стремящиеся создать сервисную компанию категории люкс с услугами и продуктами глобального уровня.

Данные о численности сотрудников банка и их структуре представлены в таблице 7.

Таблица 7

**Фактическая численность и структура
сотрудников ПАО «Сбербанк России»**

Категории работников	2016 г.	2017 г.	2018 г.	Структура, в % к итогу		
				2016 г.	2017 г.	2018 г.
Фактическая численность сотрудников, чел.	271231	259999	251701	100	100	100
Сотрудники	236785	236599	215204	87,3	91,0	85,5
Руководители	34446	23400	36497	12,7	9,0	14,5
Текучесть кадров, %	12,8	11,9	12,6	-	-	-

* Официальный сайт ПАО «Сбербанк России» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.sberbank.com/ru> (дата обращения 28.05.2019).

Таблица 7 демонстрирует, что среднесписочная численность сотрудников ПАО «Сбербанк России» за отчетный период снижается. Численность работников уменьшилась по итогам 2018 года на 3,19% по сравнению с 2017 годом и на 7,2% по сравнению с 2016 годом. Категория работников в 2018 году сократилась на 9,04% по сравнению с 2017 годом и на 9,11% по сравнению с 2016 годом. Численность работников, занимающих руководящие должности, к 2018 году выросла на 5,97% по сравнению с 2017 годом и на 5,95% по сравнению с 2016 годом.

Более полусотни тысяч новых сотрудников было принято на работу в

2018 году. На фоне оживленной российской экономики показатель текучести увеличился, составив 12,6%.

Рассмотрим деятельность ПАО «Сбербанк России» на примере дополнительного отделения 8609/042 Смоленского отделения №8609.

Дополнительное отделение 8609/042 Смоленского отделения №8609 ПАО «Сбербанк России» – внутреннее структурное подразделение банка, осуществляющее его функции.

Дополнительное отделение 8609/042 Смоленского отделения №8609 ПАО «Сбербанк России» руководствуется в своей деятельности законодательством Российской Федерации и носящими обязательный характер нормативными актами Центрального Банка Российской Федерации, Уставом Банка, а также Положением о Смоленском отделении.

В спектр услуг дополнительного офиса входит ведение банковских счетов физических лиц, открытие и обслуживание банковских карт, проведение расчетного обслуживания, прием переводов и платежей, проведение обмена валюты, обеспечение выплаты пенсий и пособий, компенсаций, заработной платы и стипендий, заключение кредитных договоров и выдача кредитов, сберегательных сертификатов, осуществление замены на пригодные к обращению поврежденных и ветхих купюр, размен купюр, покупка и продажа чеков, анализ подлинность купюр и т.д..

Руководитель офиса осуществляет деятельность на основании доверенности, реализует управление и несет ответственность за выполнение функций дополнительного офиса 8609/042.

В офисе гражданам можно произвести добровольные взносы, платежи в пользу государственных предприятий и предприятий с прочими формами собственности, учреждений и организаций, платежи во внебюджетные фонды и в бюджет.

В компетенции дополнительное отделение 8609/042 Смоленского отделения №8609 ПАО «Сбербанк России» от имени ПАО «Сбербанк России» входит выполнение следующих услуг:

- прием от населения платежей;
- исполнение всех этапов кредитования;
- кредитование физических лиц, краткосрочное и долговременное;
- управление ценными бумагами, их продажа, покупка;
- кассовое обслуживание граждан, произведение по их поручениям расчетов;
- обмен валюты, прочие валютные операции в установленном ПАО «Сбербанк России» порядке;
- выдача и прием вкладов, прочих сбережений;
- иное банковское обслуживание граждан с позволения ПАО «Сбербанк России» и в соответствии с лицензией Центрального Банка России.

Финальное становление фундаментальных конкурентных преимуществ произошло благодаря проделанной за последние несколько лет ПАО «Сбербанк России» большой работе, итоги которой можно подвести.

Банком сформирована внушительная клиентская база. Это обусловлено плодотворной работой с потребителями банковских услуг во всех секторах (ИП, розничные клиенты, транснациональных организации, мировые холдинги и) во всех субъектах Российской Федерации.

Масштаб проводимых ПАО «Сбербанк России» операций невозможно переоценить. Глобальные рейтинги, масштабы заключенных сделок, доступ к ресурсам дают банку бесспорные преимущества и с позиции размаха бизнеса, и с позиции объемов качественной инфраструктуры (банкоматы и платежные терминалы, физические офисы и цифровые каналы обслуживания делают сбытовую сеть банка уникальной для всех групп клиентов).

На сегодняшний день ПАО «Сбербанк России» гарантирует комплексное обслуживание любого потребителя банковских услуг не только на отечественном, но и на зарубежном рынке благодаря огромному перечню предлагаемых финансовых услуг. Уникальность ПАО «Сбербанк России» состоит еще и в том, что обслуживание физических и юридических лиц происходит одновременно на качественно высоком уровне без ущемления их интересов.

На новый передовой уровень вышли промышленные технологии. На сегодняшний день банком упорядочены ИТ-процессы, системы, произошла консолидация операционных функций, изобретена промышленная система управления рисками.

Богатый положительный опыт доверительных отношений с клиентами и высокое качество обслуживания дают Сбербанку привилегию конкурировать как мощный бренд.

Расширены границы международного присутствия. ПАО «Сбербанк России» в настоящее время является действительно международной группой.

Особое внимание ПАО «Сбербанк России» уделяет работе с собственными сотрудниками, постоянно совершенствуя систему работы с персоналом и эффективно используя внедренные инновационные рычаги производственного контроля.

2.2 Анализ деятельности ПАО «Сбербанк России» на рынке ипотечного кредитования

ПАО «Сбербанк России» осуществляет свою деятельность в целом и каждую операцию в частности в соответствии с действующим законодательством, что является одним из аргументов в пользу его высокой надежности.

Положения Гражданского кодекса в Российской Федерации являются нормативной правовой основой для осуществления ипотечного кредитования. В кодексе описаны аспекты прав собственности и других прав на жилье, аргументированы основания для взыскания на имущество в залоге, описаны правила обеспечения кредитов под залог недвижимого имущества,

Для современной России характерно регулирование ипотечных кредитов перечнем определенных нормативных актов и законов. Все они актуальны для ПАО «Сбербанк России» (Рис.4).

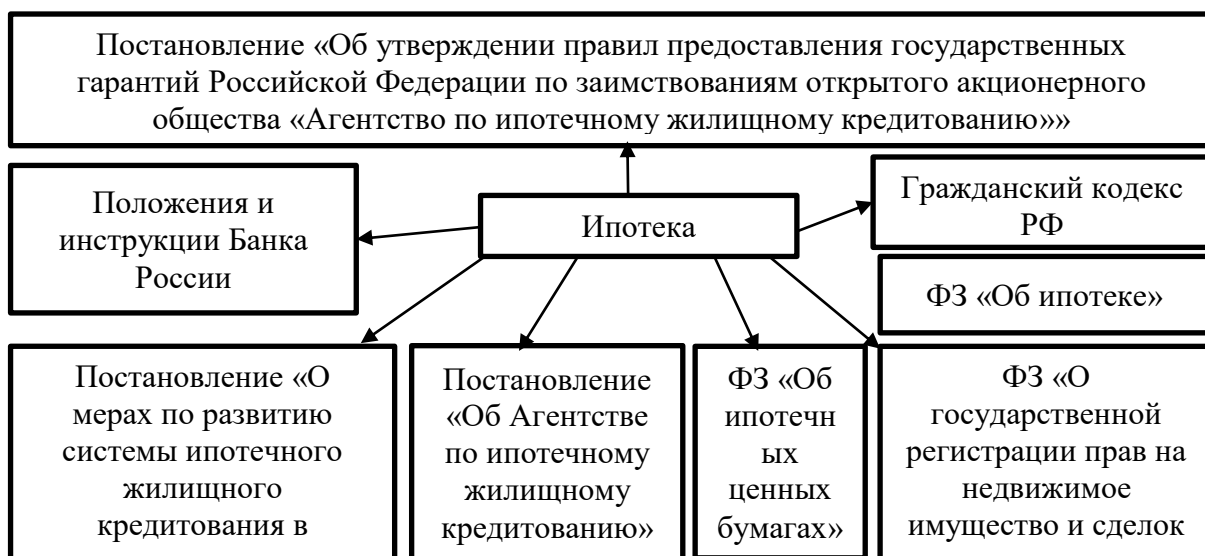


Рис. 4. Законы и нормативные акты, регулирующие ипотеку в ПАО «Сбербанк России»

Изучим некоторые аспекты ряда законодательных актов из указанного списка.

Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» – напрямую связанный с осуществлением кредитования недвижимости нормативный акт. В нем обозначены аспекты возникновения структуры регистрации прав на недвижимость, проведения сделок с ним. Подробно рассмотрена государственная регистрация на понятийном уровне как единственное обоснование зарегистрированного права. Данный закон описывает все сделки с недвижимым имуществом и их обязательную государственную регистрацию. Объектом пристального внимания выступает право собственности на любое недвижимое имущество и ограничения прав на недвижимое имущество, такие как арест, ипотека, доверительное управление. Законом предусмотрено в рамках каждого округа регистрации оформление общего банка данных. Государственная регистрация прав в соответствии с законом носит открытый характер, что означает предоставление сведений о зарегистрированных правах на недвижимость на основании письменного запроса [5].

Закону «Об ипотеке» расширяет круг возможностей ипотеки.

Рассмотрим некоторые области его регулирования:

- обязанности залогодателя в течение всего срока действия договора ипотеки по содержанию, ремонту, страхованию, охране, защите от притязаний третьих лиц, гарантирующих сохранность имущества, находящегося под залогом;
- результаты всяческих прецедентов, связанных с потенциальным переходом прав на недвижимое имущество под залогом к иным лицам от залогодателя, в частности его конфискации, перехода в итоге реорганизации юридического лица, отчуждения, наследования реквизиции, и обременения правами третьих лиц;
- последовательность реализации залога, на которое обращено взыскание со стороны кредитора: его реализация осуществляется с аукциона, по конкурсу, а не только с публичных торгов, или приобретает непосредственно залогодержателем.

Тренды в работе ПАО «Сбербанк России» можно выявить, проанализировав финансовую отчетность за 2016-2018 гг. (Рис. 5).

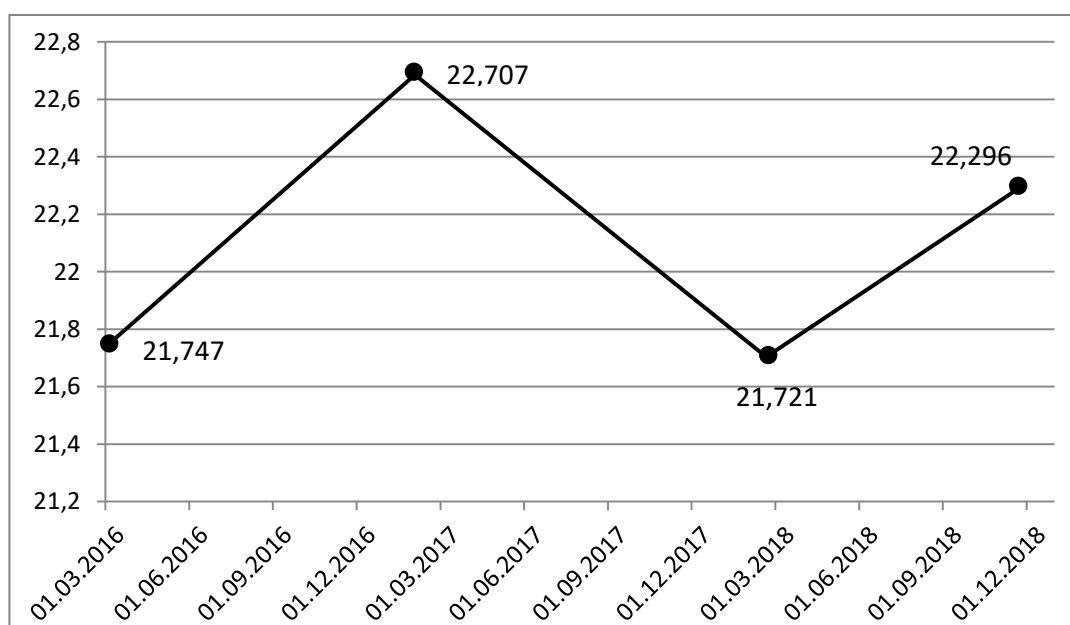
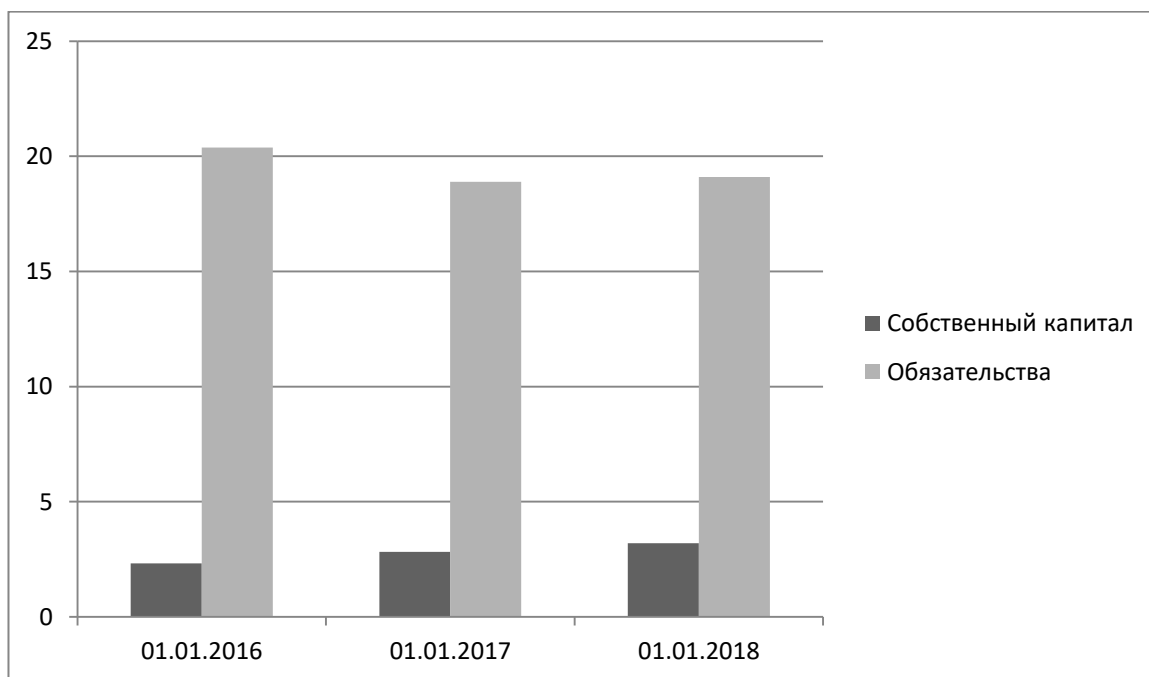


Рис. 5. Изменение активов ПАО «Сбербанк России»

Активы банка претерпевали колебания в рассматриваемый период, в значительной степени обусловленные статьями «Чистая ссудная

задолженность» и «Чистые вложения в ценные бумаги, имеющиеся для продажи». Как итог увеличения размеров кредитования физическим и юридическим лицам произошел прирост на 4% статьи «Чистая ссудная задолженность». Внушительный прирост на 45% произошел и в статье «Чистые вложения в ценные бумаги, имеющиеся для продажи». На каждую отчетную дату эти статьи переоцениваются.

Источники формирования активов (млрд. рублей) нашли отражение на рисунке 6.



**Рис. 6. Изменение источников финансирования
ПАО «Сбербанк России» за 2016-2018 гг. (млрд. рублей)**

Анализ представленных данных позволяет утверждать об уменьшении обязательств. Это произошло из-за уменьшением статей «Средства кредитных организаций» и «Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации» 57% и 83% соответственно и увеличением 39% статьи «Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей», ставшего следствием увеличения доверия к депозитным программам со стороны населения. С повышением показателя нераспределённой прибыли благодаря рефинансированной

прибыли за рассматриваемый период и с переоценкой по справедливой стоимости ценных бумаг связан рост собственного капитала.

ПАО «Сбербанк России» осуществляет для потребителей ипотечное кредитование по целому ряду кредитов (Рис.7).

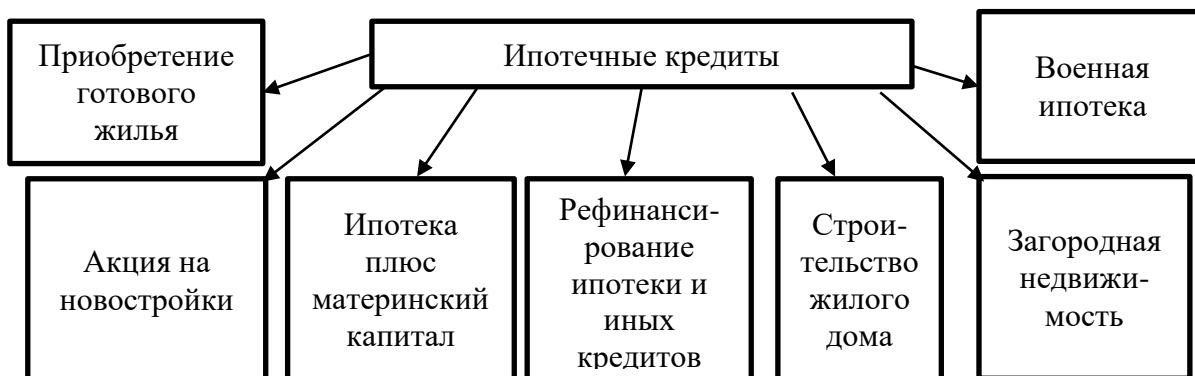


Рис. 7. Виды ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России»

Кредит предоставляется на установленных условиях на приобретение жилого помещения (дома, квартиры, иного) на вторичном рынке недвижимости, если речь идет о программе «Приобретение готового жилья».

Если ипотека выдается на покупку жилого помещения в новостройке на первичном рынке недвижимости, подразумевается программа «Приобретение строящегося жилья».

В рамках программ «Приобретение готового жилья – Единая ставка» и «Приобретение строящегося жилья» возможно оформление ипотеки на приобретение готового или строящегося жилья в кредит с помощью ПАО «Сбербанк России» с одновременным использованием материнского капитала; средства материнского капитала можно направить на первоначальный взнос или часть первоначального взноса.

Ипотечное кредитование осуществляется для индивидуального строительства жилого дома в рамках ипотечного кредита «Строительство жилого дома».

Для приобретения или строительства садового дома или дачи и прочих строений потребительского назначения или оформления в собственность

земельного участка действует кредит «Загородная недвижимость».

Оформление в собственность квартиры, приобретенной на первичном рынке недвижимости (новостройка) или на вторичном рынке недвижимости (готовое жилье) допускает военная ипотека.

Приобретение жилья в готовой новостройке или строящегося жилья у компании-продавца действует акция на новостройки.

Особенности каждой ипотечной программы ПАО «Сбербанк России» на территории Смоленской области, проиллюстрированы в таблице 8.

Таблица 8

Условия предоставления ипотечных кредитов в Смоленске в 2018 году

Ипотечная программа	Ставка, %	Сумма, рублей	Срок, мес.
Приобретение готового жилья	от 9,6 до 11,2	от 300 000	от 12 до 360
Приобретение строящегося жилья	от 8,2 до 9,5	от 300 000	от 12 до 360
Строительство жилого дома	от 11 до 12,3	от 300 000	от 12 до 360
Военная ипотека	9,5	от 300 000 до 2 500 000	от 12 до 240
Ипотека плюс материнский капитал	от 8,2 до 9,2	от 300 000	от 12 до 360
Загородная недвижимость	от 11,1 до 12,4	от 300 000	от 12 до 360
Нецелевой кредит под залог недвижимости	от 12,4 до 13,9	от 500 000 до 10 000 000	от 3 до 240
Рефинансирование ипотеки	от 10,6 до 11,6	от 300 000 до 7 000 000	от 12 до 360
Господдержка для семей с детьми	6	от 300 000 до 12 000 000	от 12 до 360
Приобретение строящегося жилья (субсидирование)	от 8,2 до 10	от 300 000	от 12 до 144
Ипотека по двум документам	от 10,2 до 11,3	от 300 000	от 12 до 360

* Официальный сайт ПАО «Сбербанк России» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.sberbank.com/ru> (дата обращения 28.05.2019).

Общая сумма ипотечных кредитов, выданных в Смоленской области в 2018 году, составила 15,4 млрд. рублей. Суммы кредитов, выданных в рамках каждой ипотечной программы, в процентном соотношении представлены на

рисунке 8.

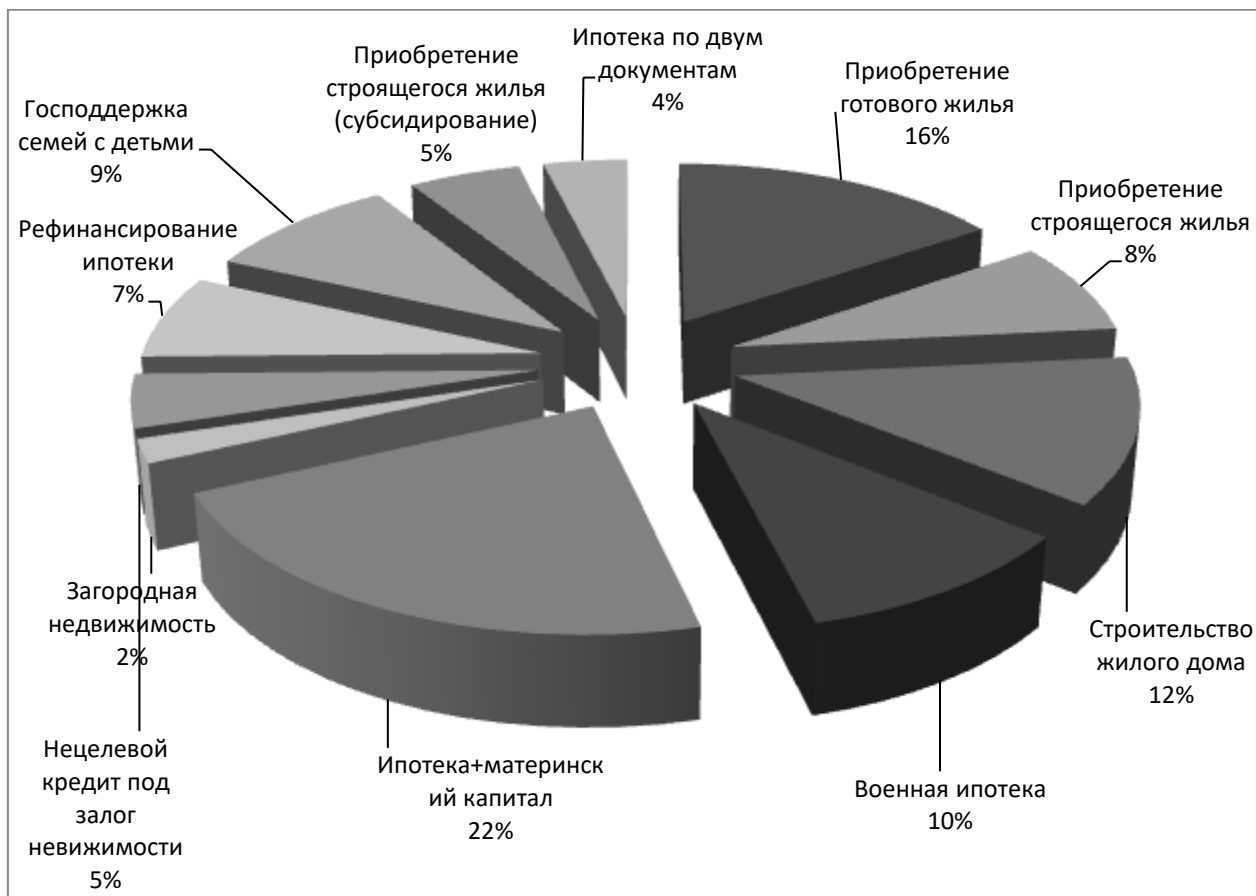


Рис. 8. Суммы ипотечных кредитов, выданных населению в Смоленской области в 2018 году

Данные рисунка позволяют сделать вывод о том, что наибольшей популярностью среди населения в нашем регионе пользуются Ипотечные программы «Ипотека плюс материнский капитал», «Приобретение готового жилья», «Строительство жилого дома» и «Военная ипотека». Загородная недвижимость и ипотека по двум документам оформляются реже других.

В рамках любой из представленных программ помимо условий для кредитования ПАО «Сбербанк России» предъявляет дополнительные требования. С учетом рискованности потенциального заемщика кредитный комитет самого банка должен дать свое одобрение.

Увеличение процентных доходов как юридическим, так и физическим лицам, рост комиссионных доходов на 50 % преимущественно за счет операций по банковским картам и расчетных операции повлекли увеличение

чистой прибыли за последние три года на 60 %.

Любой потенциальный заемщик может найти для себя оптимальный ипотечный кредит, предоставляемый ПАО «Сбербанк России», из всего разнообразия ассортимента ипотечного кредитования.

Следует отметить, что ипотечное кредитование продолжает оставаться в приоритете среди услуг, предоставляемых ПАО «Сбербанк России».

Масштабирование продуктовой линейки и более усовершенствованный процесс работы с риэлторами и застройщиками, web-система «Партнер-онлайн», дающая возможность подачи заявок на оформление ипотеки дистанционно на территории всей страны, обусловили высокий уровень спроса потребителей на продукты ипотеки.

Рассмотрим динамику изменений объемов ипотечного кредитования (Рис. 9).

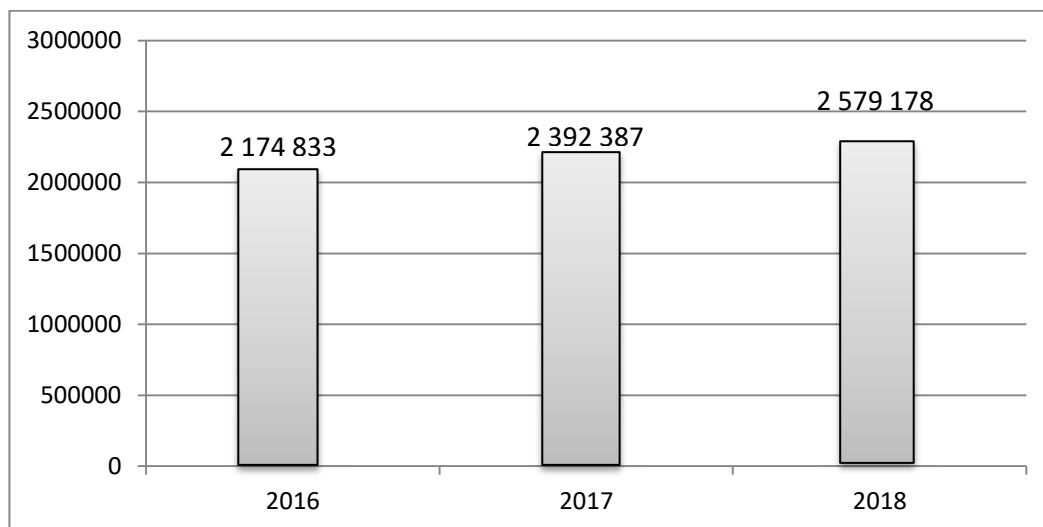


Рис. 9. Динамика объемов ипотечных кредитов, выданных ПАО «Сбербанк России»

Исходя из приведенной информации можно резюмировать, что масштабы ипотечного кредитования заметно увеличились.

Исследование динамики объемов ипотечных кредитов проведено в таблице 9.

Анализ динамики кредитов для физических лиц

Наименование	2016 г. к	2017 г. к	2018 г. к	2018 г. к
	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2015 г.
Ипотечные кредиты	13,38%	10,00%	7,81%	34,46%
Потребительские кредиты	-7,62%	0,15%	6,87%	-1,13%
Автокредиты	-51,93%	-59,18%	-49,90%	-90,17%
Итого:	1,59%	4,90%	7,23%	14,27%

* Официальный сайт Центрального Банка РФ [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.cbr.ru/> (дата обращения 12.06.2019).

Стабильная тенденция к увеличению, по данным таблицы, наблюдается у всего спектра ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк России». Всего за три квартала 2018 г. задолженность увеличилась практически на 8% относительно 2017 г., а за 2017 г. относительно 2016 г. прирост составил 10%, в то время как процентное отношение данного показателя 2016 г. относительно 2015 г. составило 13,4 %. Как результат, за исследуемый период объем задолженности населения перед банком повысился на 34,5% в рассматриваемом секторе кредитования.

В портфеле кредитования ипотечный кредит расширил границы для физических лиц с 44,2% до 59,5%, что следует связать с понижением процентных ставок по ним, а также действующими программами. Так, в 2017 году процентная ставка по ипотечному кредиту понизилась до 9,5%, хотя еще в 2016 г. составляла 13%.

Внедрение инновационных IT-технологий также способствует росту ипотечного кредитования.

Таким образом, стоит резюмировать, что снижение кредитных ставок и высокая дифференциация ипотечных кредитов привели к росту спроса на данный банковский продукт.

Увеличение размеров вкладов юридических и физических лиц дали

банку ресурсы для предоставления кредитов по ипотеке, что можно связать с широким спектром предоставляемых банковских продуктов.

Определение и обеспечение уровня риска, требуемого для обеспечения устойчивого развития услуги, – цель управления кредитными рисками банка.

Банк предоставляет тем меньше кредитов, чем выше степень кредитных рисков. Любой риск определяется банком в соответствии с рейтингом потенциального заемщика и внутренним распоряжением, актуальным для всех филиалов.

Особенную актуальность для ПАО «Сбербанк России» имеет вопрос совершенствования системы управления кредитными рисками, поскольку всегда существуют риски невозврата оформленных клиентами кредитов.

Для снижения или полного исключения возможного невозврата долга кредитор просчитывает такие меры, как оценивание платежеспособности потенциального клиента, расчет прибыльности кредитной операции, прием от заемщика ликвидного залога и прочие. Эти меры характеризуются как используемые непосредственно кредитором. Оформление же страховки кредита и заключение соответствующего договора можно отнести к внешним методам снижения кредитных потерь.

В недавнем прошлом агенты страховых компаний нерационально оценивали репутацию клиентов, продуктивность мероприятий по кредиту и уровень возврата кредита. В некоторых случаях оценка не проводилась вообще. В такой ситуации ответственность за кредитные операции ложилась на плечи страховщиков, а уровень ее превосходил способности возмещать страховку из капитала и резервных фондов. Страховались почти все кредиты, выданные банком, при этом не принималось во внимание кредитоспособность заемщика, кредитное обеспечение и целевое назначение. Договоры страхования перестраховке не подлежали.

В свою очередь, банки рассчитывали на то, что страховщиками возмещаются все убытки не осуществляли должного контроля за потребителями кредитных услуг и их платежеспособностью. Практика

показала, что банки не задумывались о готовности и способности выполнения принятых обязательств страховыми компаниями. В то же время страховые агентства имели возможность по закону отказать в страховых выплатах, поскольку это позволяли условия заключенных договоров, в хитросплетениях которых банковские юристы разобраться не всегда могли или желали.

Страхование ответственности заемщиков за непогашение кредитов – одна из оригинальных версий договора, изобретенных страховщиками с целью передачи обязательства заключать страховые договоры непосредственно на заемщиков и исключения несения убытков по из-зи уплаты страховых взносов [24].

Оформление страховки на кредит, таким образом, выступает как мероприятие по обеспечению защиты как интересов банка, так и интересов заемщика. Обе стороны имеют определенную выгоду: если у заемщика возникнут трудности с самостоятельными выплатами по кредиту, он может рассчитывать на возможную оплату собственных обязательств, а банк получит удовлетворение непогашенного заемщиком долга.

Список рисков по страховке является значимым пунктом договора. Именно он определяет возможность передачи страховщикам собственной ответственности. Потеря трудоспособности (временная и частичная), увольнение и лишение кредитоспособности, смерть, болезнь, изменение семейного положения – риски, которые входят в страховку в ПАО «Сбербанк России».

Сумма страховки в любом случае полностью числится за банком без возможности второй стороне или ее наследникам получить хотя бы частично эту сумму наличными, даже если наступает страховой случай. Однако банк теряет выгоду, если к страховому договору заключается дополнительное соглашение.

Проявление поддержки заемщика в монетарном выражение при наступлении внеплановых обстоятельств выражается в ПАО «Сбербанк

России» с помощью оформления страхового договора. Банк готов взять на себя обязательства должника, а его близкие могут рассчитывать на снятие всех долгов и проявление должной заботы со стороны банка.

Типовая форма страхового договора приемлема и для ПАО «Сбербанк России». Основанием для оформления такого договора является согласие и заинтересованность обеих сторон, причем каждая из сторон имеет некие обязательства перед другой стороной.

В подтверждение оформленной страховки по кредиту ПАО «Сбербанк России» выдает заемщику страховой полис после подписания договора. Договор подробно описывает страховые случаи, после которых на банк перекладываются обязательства должника, а также условия исполнения этих обязательств. Договор считается действительным на протяжении длительного времени. Случаи прекращения действия договора:

- наступление страхового случая;
- полное исполнение заемщиком долговых обязательств.

По факту любой клиент имеет право отказаться от услуг по страхованию кредита, несмотря на то, что в ПАО «Сбербанк России» к этому вопросу подходят досконально и пытаются настоять на оформлении договора страхования. Этот вопрос можно рассматривать с двух позиций. С одной стороны, ни один человек не может исключить наступление непредвиденных обстоятельств или страхового случая, поэтому договор страхования поможет избежать наращивания долгов. С другой – только около 6% кредитов в связи со страховым случаем выплачиваются банком.

Заемщик может принять решение об отказе от принятой кредитной страховки на совершенно законных основаниях даже если он уже получил кредит и договор подписан. Многие видят в этом хороший способ экономии – величина вернется в руки клиента. Однако следует помнить, что при отсутствии договора страхования здоровья и жизни на этом этапе напрямую влияет на рост банковской процентной ставки по ссуде. Страхование залогового имущества в неукоснительном порядке проводится

по такой же схеме. Абсолютно все потребители кредитных услуг по требованию выдающего заем банка обязаны страховать объект кредитования по ипотеке. Банк предусматривает сочетание в одном пакете услуг целого перечня банковских рисков и оформляет полис комбинированного страхования ипотечного кредита.

Географические регионы, отдельные контрагенты и группы контрагентов, отрасли хозяйства, страны, виды экономической деятельности подлежат оценке кредитных рисков наряду с оценкой отдельных портфелей активов и по банку в частности.

На основе экономико-математических схем оценки вероятности дефолта сделок и контрагентов в банке создана база данных внутренних рейтингов. На основании собранных данных статистики эти схемы постоянно калибруются.

Анализ портфеля резервов ПАО «Сбербанк России» делает необходимым ужесточение мер при кредитовании. Юридические лица требуют более пристального внимания, поскольку суммы их кредитования гораздо внушительные по сравнению с физическими [16].

ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»

3.1 Проблемы ипотечного кредитования коммерческого банка

Несмотря на свою молодость и динамичный рост национальный ипотечный рынок регулярно испытывает трудности и претерпевает те или иные ограничения. Ипотечное кредитование в России в последние годы получает поддержку и бурно развивается. Однако нельзя не заметить целый перечень злободневных проблем в этой отрасли банковской деятельности. Они обусловлены рядом факторов, такими как социальное, экономическое и демографическое развития, а также особенности регулирования законодательством.

Взаимодействие банка-кредитора и заемщика в рамках ипотечного кредитования носит долговременный характер. Априори стабильности внутренней и внешней экономики, гарантирующей неукоснительное выполнение обязательств по ипотеке, достичь очень непросто.

В ситуации снижения или повышения позиции ипотечного кредитования на фоне периодических кризисов и в отсутствие упомянутой выше стабильности можно выявить целый перечень недостатков изучаемого кредитного рынка [21]. Обратим внимание на основные проблемы.

Замедляющим развитие ипотечного кредитования фактором выступает монополизация на национальном рынке банковского кредитования. Банк России проводит своеобразный «естественный отбор» среди компаний банковского сегмента, оставляя в нем лишь «сильнейшие» банки. Это влечет уменьшение количества функционирующих в пределах России банков. Зачастую средним и малым банкам приходится сливаться с крупнейшими банками или вообще покинуть «поле игры». Однако подобное «зачищение» банковского сектора стимулирует процессы концентрации, влекущие

падение конкуренции. Только время может показать, как будет функционировать структура ипотечного кредитования в сложившихся условиях, но факт избавления средних и малых банков из общей системы очевиден и неоспорим. Рынок монополизирован банками-гигантами, приоритетом работы которых является участие государства.

Рынок строительства жилья также характеризуется монополизацией и высокими рисками. До сих пор не решены многие проблемы, касающиеся регулирования законодательством и прозрачности происходящих процессов. Число действующих на рынке строительных монопольных компаний, которые специализируются на возведении новостроек, очень ограничено. Это означает, что между застройщиками не может быть никакой конкуренции. Как итог – получение клиентами повышенных поддельно цен на недвижимость и удержание их на таком уровне.

Решение названной проблемы кроется в формировании на рынке строительства жилья здоровой конкуренции. Государству следует понять, что ипотека будет более востребована среди населения, если существующая сегодня кредитная нагрузка снизится благодаря появлению новых корпораций и компаний строительства. А это возможно только при создании благоприятных условий для них [11].

Повышенные риски национального рынка новостроек обусловлены процветающей практикой образования застройщиками-великанами компаний-дочек, возможным банкротством девелопера и получения недостроенного объекта, непрозрачностью в отчетности как финансовой, так и управленческой, качеством новостроек, не отвечающим требованиям. Оформление подобного жилья в ипотеку повышает риски вдвое.

Недостатков оформления в ипотеку жилья в новостройке не способны решить и действующие изменения в Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Напротив, они способствуют взлету стоимости за счет исчезновения с рынка мелких игроков.

Зарплата в конверте и низкий уровень платежеспособности населения также является негативным фактором при оформлении ипотечного кредита. Большая часть населения России не имеет заработка, позволяющего приобрести собственную недвижимость или получить одобрение банка на заем. Две трети населения нашей страны испытывают острую необходимость улучшить условия проживания. При этом только единицы из них имеют такую возможность. Статистические наблюдения показали, что в 2018 году лишь сотая доля населения страны способна купить объекты недвижимости без обращения в кредитные организации за заемными средствами. 99% наших соотечественников могли бы решить жилищный вопрос, прибегнув к оформлению ипотеки, но уровень доходов большинства из них не позволяют этого сделать.

В 2018 году показатель средней заработной платы составил по Смоленской области около 29 тысяч рублей [37]. В большинстве случаев бремя ипотечного кредита непосильно для человека таким уровнем доходов.

Данные Росстата констатируют постепенное обеднение россиян. Так, первая половина 2018 года ознаменовалась сокращением реальных доходов граждан на 1,4% по сравнению с первой половиной 2017 года. В целом уровень доходов населения снизился на 20% к 2018 году со времени начала кризиса в 2014 году. Почти две трети наших сограждан, способных проявить экономическую активность, при этом выплачивают собственные кредиты или кредиты родственников. Более половины заемщиков прибегают к оформлению новых кредитов, чтобы расплатиться со старыми. Два невыплаченных кредита имеет каждый третий российский должник, пять – каждый десятый.

Ипотечное кредитование предусматривает внесение заемщиком первоначального взноса за счет собственных средств. Так, чтобы внести пятнадцатипроцентную оплату за квартиру в Смоленске, нужно иметь 300 000 рублей. Далеко не каждый рядовой смолянин может располагать такой суммой или накопить ее. Многие потенциальные клиенты вынуждены

ходатайствовать перед банками об оформлении дополнительного потребительского кредита для внесения первоначального взноса. Другие одалживают финансовые средства или реализуют какое-либо имущество. Таким образом, большое значение имеет отсутствие возможности внести первоначальный взнос, а не только высокие процентные ставки.

Зарплата в конверте, на которую соглашаются многие российские граждане, делает положение дел еще более плачевным. Большинство крупных банков готовы предложить клиентам привилегированные условия ипотечного кредитования при предоставлении документов официально установленного образца: платежеспособность подтверждают, например, трудовая книжка и справка по форме 2-НДФЛ.

Адекватно оценив ситуацию и резюмируя, что «серых» доходов российским гражданам не избежать, банки-кредиторы все же решили скрытые доходы клиентов тоже учитывать. Вариантом подтверждения скрытых доходов является предоставление гражданско-правового договора, заполнение справки по форме, установленной банком и др.

Но, несмотря на все послабления со стороны кредитных организаций, без ущемления привычного уровня жизни клиента или его семьи оформление и обеспечение ипотечного кредита невозможно.

Недостаточная финансовая грамотность наших сограждан является еще одним уязвимым аспектом ипотечного кредитования. Она влечет неадекватное обстоятельствам применение средств кредита клиентом. Риск недобросовестности банков-кредиторов также всегда имеет место быть. Элементарным примером может послужить факт подписания клиентом кредитного договора без изучения его содержания или даже прочтения. Высокий уровень жизни населения во многом обусловлен финансово грамотным поведением. Однако до этого уровня населению нашей страны еще долго предстоит расти.

Кредитуемых зачастую прельщает перспектива стать собственником жилья за счет средств ипотеки и «не отходя от кассы». Однако нужно

помнить и четко осознавать, что в конечном итоге потенциальный собственник жилья пожертвует суммой, которой было бы достаточно, чтобы купить две-три аналогичные квартиры. Эксперты советуют досконально рассчитать итоговый доход за год в сумме до того, как принять решение об оформлении ипотеки. Далее следует разделить стоимость недвижимости на полученную сумму. Ипотека приемлема только в том случае, если цена жилья меньше, чем пять годовых зарплат в совокупности. При ином положении дел лучше отказаться от нее.

Кредитуемый клиент становится «привязанным» к своей нынешней работе и зависимым от актуального источника заработка. Желание заемщика изменить что-нибудь в жизни, создать собственный бизнес подавляется опасением остаться без работы. Жизненные обстоятельства не могут быть изменены из-за кредитного бремени, а новые риски полностью отвергаются.

Решение об оформлении ипотеки в 2019 году должно обосновываться целями, которых хочет достичь заемщик. На современном этапе условия для подписания кредитного договора достаточно благоприятны: стоимость на жилье постепенно падает при одновременном снижении процентных ставок по ипотечным кредитам – это делает ипотеку особенно привлекательной для клиентов. Не стоит забывать о том, что выбор стоит останавливать на недвижимости с достаточно высокой ликвидностью: устаревший фонд жилья в условиях снижения стоимости недвижимости упадет в цене быстрее, чем недвижимость новостроек. Если в планах заемщика – долговременное владение недвижимостью, приобретение старого жилья имеет определенный смысл. В противном случае, когда речь идет о планомерной оптимизации условий проживания, приобретение такого жилья становится нецелесообразным, поскольку падение спроса на последующую реализацию недвижимости окажется невозможным без торга и последующего снижения цены продавцом.

На сегодняшний день стала актуальной проблема альтернативных вариантов банковских вложений. Каждый банк хочет извлечь максимально возможную прибыль, по мнению многих, исключительно за счет формирования кредитного портфеля. Кредитный портфель, кроме ипотеки, включает также займы потребительские, автокредиты и иные. Однако кредитные компании могут иметь также и вариативные формы вложения финансов, не ограничиваясь доходами от оказания услуг по предоставлению займов. К таким инструментам можно отнести популяризацию льготных государственных программ ипотечного кредитования и инструменты фондового рынка. Они подзаряжают и обеспечивают финансирование действующего кредитного портфеля банков в России.

Ипотека для банков имеет меньшую выгоду ввиду долговременного периода возмещения средств займа и продолжительного времени окупаемости соглашения по кредиту (15-20 лет в среднем по России).

На сегодняшний день значительно осложнены процессы реализации и приобретения ценных бумаг ввиду увеличенных рисков на фоне экономических колебаний, которые компании кредитования берут под свою ответственность, и отсутствия соответствующей законодательной базой [28]. Очередь ипотечного кредитования наступит только тогда, когда произойдет насыщение рынка иными продуктами.

Большой проблемой выступает и высокая стоимость ипотечных кредитов. Несмотря на непрерывное развитие и совершенствование ипотечных механизмов в Российской Федерации, она еще не покорила ту планку, при которой действенным и плодотворным инструментарием станет содействие гражданам в приобретении собственной недвижимости.

Мировая практика показывает, что ипотека доступна каждому гражданину в странах с развитой экономикой с низким уровнем инфляции (Таблица 10).

Условия ипотечного кредитования в различных странах

Страна	Размер, %	Срок, лет	Ставка, %
США	70	30	3,0
Великобритания	70	20	3,1
Германия	60	20	2,7
Испания	60	40	4,3
Кипр	70	40	3,6
Франция	80	25	2,9
Израиль	60	30	3,5

* Право.ru [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://pravo.ru> (дата обращения 07.06.2019)

Данные таблицы показывают, что годовая процентная ставка по ипотеке в 3–4% в развитых экономически странах – это норма. Так, к примеру, ипотечная ставка во Франции составляет 2,9%, в Израиле – 3,5%, в Великобритании – 3,1%.

Мошенничество кредитуемых граждан также нельзя исключить из перечня ипотечных проблем. Мошенничество на основании Уголовного кодекса Российской Федерации в банковском секторе кредитования трактуется как хищение заемщиком или группой лиц по предварительному сговору денежных средств с помощью недостоверных или заведомо ложных сведений банку. Мошенничеством являются и совершённые лицами с использованием служебного положения деяния.

Преступные схемы в секторе предоставления физическим лицам кредитов характеризуются многообразием. Предоставление кредитору ложных документов, применение коррумпированных связей – лишь некоторые из них.

Насущной проблемой является остро ощущаемый недостаток жилья. Так, по статистике, налицо печальные данные: приближающееся к показателю 20 м² на одного человека жилье находится в собственности не более десятой части всего российского население. Этот факт усугубляется

обветшанием, старением фондов жилья, которое при этом требует капитального ремонта.

Сегодня почти двадцать миллионов российских граждан остро нуждаются в решении жилищного вопроса, а личные средства на приобретение недвижимости есть только у 1% населения страны

Не меняют положения дел даже функционирующие программы поддержки государством отдельных социальных категорий граждан по направлению оптимизации условий проживания. Значительная часть населения страны имеет в собственности непригодны едля проживания объекты жилья или продолжает оставаться квартиросъемщиками. Ипотека, как и раньше, недоступна для них.

Вызванные нестабильностью экономики проблемы также можно вычленить из ряда других. Ипотека распространяет свое действие на просто на долговременный период, а на целые десятилетия. Средний временной отрезок, на который кредитные компании осуществляют вложение своих финансовых средств, предоставляя ипотечные займы населению, составляет от 10 до 20 лет. Гарантия экономической устойчивости в таких условиях нужна обеим сторонам кредитования: банк хочет иметь гарантию возможности предлагать клиентам долгосрочных проектов кредитования, а заемщики должны быть уверены в своей платежеспособности в течение такого длительного времени. Глобальные цены на ресурсы во много определяют экономическое состояние нашей страны. Большое значение имеет и глобальная экономическая ситуация в целом. Доходы нашего государства на сегодняшний день схожи с доходами каждого отдельного гражданина: обусловленные очередным снятием или введением санкций или неожиданно наступившему кризису, они то повышаются, то падают. Финансовая устойчивость российской экономики в таких условиях не может быть безоговорочно гарантирована. Как следствие – сопряжение с большими рисками для кредитных организаций оформленных долговременных займов по ипотеке. С целью обезопаситься и минимизировать потенциальные риски

банкам приходится возмещать предполагаемые убытки повышенными процентными ставками.

Злободневным на современном этапе остается вопрос миграционной составляющей. Он обуславливает повышение цен на недвижимость в крупных экономических центрах из-за увеличения спроса на недвижимость, который в свою очередь является результатом миграции населения из отдаленных или неблагополучных районов государства в эти центры.

Миграционными процессами во многом объясняется значительная разница конечных цен на ипотеку в различных регионах страны: ипотечные займы в Смоленской области и в Москве несоизмеримы ни по конечной переплате, ни по объему средств займа, ни по размерам ежемесячных платежей.

Условием увеличения спроса на ипотечные услуги в сложившейся ситуации может стать предоставление в регионах целевых средств на жилищные фонды, оптимизация общего уровня жизни населения и его благосостояния.

Среди прочих проблем можно отметить недостаточную развитость рефинансирования и рынка ценных бумаг по ипотеке. Этот рынок – относительно молодое веяние в национальной экономике. Поэтому, несмотря на постоянное увеличение масштабов совершаемых на нем операций, все равно наблюдается его неразвитость.

Кредитные организации получают возможность иметь доступ к долговременным источникам финансирования, если рынок секьюритизации ипотечных портфелей будет планомерно развиваться. Но отсутствие в этой сфере деятельности соответствующего контроля уполномоченных органов и адекватное регулирование законодательством тормозят описанные процессы.

Многие банки не заинтересованы в действующих условиях кредитования и по этой причине отказывают в удовлетворении поданных заявок. Такие сложности также характерны и для рефинансирования [24].

Поддерживать ипотеку должно государство, однако в настоящее время его участие в данном виде кредитования недостаточно. Ипотечные льготы отдельные категории населения могут получить в рамках действующих ныне ипотечных программ, к которым относятся ипотека для молодых семей, военная ипотека, материнский капитал, семейная ипотека с процентной ставкой 6% годовых, займы, предназначенные на строительство деревянного дома.

Целевые субсидии из бюджетов также призваны помочь определенным категориям граждан заключить договор ипотечного кредитования или приобрести жилье за свой счет.

Но, несмотря на все эти плюсы, такие программы хоть и гарантируют в некоторой степени поддержку ипотечного кредитования государством и для большого количества граждан содействуют в приобретении недвижимости, но все же нуждаются в совершенствовании, изменении, дополнении .

Если рассматривать вопрос ипотечного кредитования с юридической точки зрения, то слабые места можно найти и в этой области. Наиболее подвержена ипотечным рискам отрасль строительства, поскольку нормативные, финансовые и законодательные рычаги, дающие возможность рационально кредитовать строительство, отсутствуют.

Помимо этого динамичность ипотечного рынка сдерживается отсталостью механизмов регистрации и завышенной стоимостью процесса регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, что делает этот аспект еще одним значимым нормативным вопросом.

Национальный рынок ипотеки на уровне государства находится под влиянием ряда неблагоприятных факторов. К ним можно отнести апатию структурных звеньев власти при формировании и развитии правовой среды ипотечного кредитования и ее стабилизации.

Юридическими проблемами является также отсутствие законченности законодательной нормативной базы в сфере предоставления ипотечных кредитов. В частности, это относится к процедурам обращения взыскания на

недвижимость в залоге, проведения сделок с закладными бумагами, лишения права пользоваться имуществом, если установлены факты несоблюдения должником пунктов кредитного договора. Кроме того, в органах юстиции можно констатировать недостаточность эффективности системы регистрации сделок с недвижимостью и опыта использования ипотечного законодательства [21].

Перечислим проблемы организационные, характерные для ипотечного кредитования сегодня: государственные экономические и финансовые институты не отрабатывают в должной мере механизмов взаимодействия при функционировании структур ИЖК; инфраструктура рынка жилищного ипотечного кредитования не развита; население не имеет прочных эталонов долгового поведения.

Таким образом, сегодня можно выделить три группы проблем, препятствующих развитию ипотечного кредитования в России, которые отражены на рисунке 10.

<p>экономические</p>	<ul style="list-style-type: none"> • низкая платежеспособность населения • нестабильная экономическая ситуация • высокая стоимость ипотечных кредитов • монополизация рынков кредитования и жилищного строительства
<p>юридические</p>	<ul style="list-style-type: none"> • несовершенная нормативно-законодательная база • недостаточная защищенность прав собственности
<p>организационные</p>	<ul style="list-style-type: none"> • недостаточная развитость инфраструктуры рынка ИЖК • несовершенство механизмов взаимодействия заемщиков с участниками рынка ИЖК

Рис. 10. Актуальные проблемы ипотечного кредитования в России

Можно обозначить и другие факторы, которые тормозят в той или иной степени увеличение масштабов и популяризацию ипотеки среди населения. Но эти факторы нужно рассматривать двояко, анализируя все минусы и

плюсы. Примером может послужить ужесточение требований к заемщикам со стороны кредитных организаций. Это нельзя рассматривать только как негативный фактор, поскольку заемщиков кредитные организации стали отбирать более ответственно – кредитовать клиентов с мутными и непонятными доходами абсолютно нелогично. Одновременно кредитуемые лица не ощущают себя ущемленными жесткими требованиями. Ограничения и изменения распространились только на лимиты кредитования (они стали меньше) для не имеющих официального места работы лиц и перечень методик кредитования. Кредитование нетрудоустроенных заемщиков некоторые банки прекратили вообще ввиду очевидных рисков, которые сейчас коммерческие банки страхуют требованиями предоставить залог или поручителей и расширением спектра запрашиваемых документов.

Проблемы ИЖК, рассмотренные выше, заметно тормозят процессы развития национального рынка ипотечного кредитования. Непосильное кредитное бремя и недостижимость ипотеки для рядовых граждан выступают лакмусом этих проблем. Однако любая проблема должна иметь решение. Рассмотрим некоторые варианты оптимизации ИЖК в России.

1. Увеличение коммерческими банками среднего срока предоставления займов населению.
2. Планомерное снижение показателя актуальных ставок по процентам.
3. Редукция состава и упрощение требований по выпуску ценных бумаг, влекущие развитие данного рынка.
4. Создание и практическое внедрение ипотечных программ при поддержке государством категорий граждан, оказавшихся в тяжелом материальном положении.
5. Совершенствование инвестиционного российского климата средствами оптимизации проводимых мероприятий.

6. Формирование принципов индивидуального подхода к кредитованию граждан в разных регионах страны с учетом вида объекта недвижимости и уровня жизни в субъекте.

7. Отстранение от схем коррупции при подключении коммуникаций, выделении участков для строительства, обеспечивающее прозрачность рынка новостроек и мотивация его функционирования.

8. Всестороннее содействие со стороны государства застройщикам в новых микрорайонах.

Чтобы решить проблемы ипотечного кредитования, необходимо предусмотреть целый комплекс мер, затронув все направления экономики, миграционного, социального и строительного блоков, политики. Как бы там ни было, стабильности экономики невозможно достигнуть в короткие сроки.

Новые указы Президента определяют перспективы развития ипотечного кредитования в России. Так, Указе «О национальных целях и стратегических задачах развития на период до 2024 года» делает приоритетным решение проблем по обеспечению населения жильем и развитию в Российской Федерации ипотеки [25]. Глава государства дал Правительству следующие поручения:

- повысить показатель объемов строительства жилья до уровня 120 млн. м² в год;
- сделать доступным жилье для семей со средним достатком, снизив действующие процентные ставки до уровня, не превышающего 8% годовых;
- достигнуть такого уровня развития ипотеки, при котором не менее 5 миллионов граждан смогут обрести собственное жилье;
- минимизация непригодного для проживания жилищного фонда.

Экспертами ИЖК прогнозируется планомерное снижение ставки по процентам, которая к 2020 году должна остановиться на значении около 6,25% годовых.

улучшения общей социально-экономической ситуации в стране, обеспечения финансовой поддержки семей с детьми и т.д.

Динамика развития технологической сферы, реализация эффективных государственных программ – тенденции развития ипотеки находятся в зависимости от многих факторов.

Обозначим реальные меры ликвидации жилищных проблем населения страны:

- модернизация сферы строительства и улучшения качественных характеристик новостроек;
- снижения рисков для потребителей услуг рынка долевого жилья, совершенствование способов и механизмов финансирования строительства жилья, развитие рынка ипотечных ценных бумаг и, как следствие, уменьшение стоимости жилья;
- поддержка семей ипотечными государственными программами;
- пересмотрение и оптимизация законодательства в строительной сфере.

3.2 Рекомендации по развитию ипотечного кредитования коммерческого банка

По прогнозам экспертов, значительных изменений национального института ипотечного кредитования на ближайшую перспективу не предвидится. Модернизация окажет воздействие только на процесс оформления ипотечного займа, которое полностью станет возможным в режиме онлайн. Не потеряет значимости, как для потенциальных заемщиков, так и для ипотекодателей, проблема рефинансирования без дополнительных финансовых средств уже оформленных обязательств и планомерного снижения процентной ставки по кредитам. Пакеты страховых услуг, предлагаемых страховыми агентами, окажут влияние на конечную цену кредита.

Для залогодателей и залогополучателей заключаемые в процессе оформления ипотеки договора страхования выступают средством снижения

ипотечных рисков. Список страховых услуг предусматривает наступление ответственности граждан за неполное исполнение или неисполнение условий ипотечного контракта, защиту здоровья, жизни и имущества. Финансовые компании, предоставляющие долговременные залоговые кредиты, получили также возможность застраховать свой предпринимательский риск.

Коммерческие банки в последние годы настаивают

В последнее время банки настоятельно рекомендуют при оформлении ипотеки предусматривать как можно большее число страховок. Зачастую в самом ипотечном договоре обозначено обязательное страхование находящегося в залоге имущества.

Новомодным веянием является уменьшение итоговой цены ипотечного кредита, а не его увеличение, как это было раньше. Так, к примеру, процентная кредитная ставка снижается на 2%, если клиент соглашается принять предложение агентства застраховать обязательства по ипотеке в объеме 1,65% от общей стоимости кредитных средств и вносит это взнос единовременно. Каждая отдельно взятая кредитная организация может привлечь новых клиентов, если предусмотрит на будущее еще более выгодные похожие предложения. Е. Васильева, возглавляющая отдел аналитики компании «Госстрах» убеждена в том, что при условии расширения масштабов ипотечного кредитования населения страхование ипотеки способно стать парусом розничных видов страховки. Гарантия наличия льготных кредитов при оформлении ипотеки со страховкой способствует масштабному развитию ипотечного страхования в рамках специальных государственных программ.

Если обратить внимание на снижение процентных ставок, можно предположить, что существенной модернизации моделей ипотечного кредитования не предвидится.

Правительство снова и снова вносит изменения в правовую базу ипотечного кредитования и инициирует появление социальных программ, поэтому все стороны ипотеки интересуются прогнозами ее развития.

Также на показателе в 8% годовых останавливается и генеральный директор Level Group К. Игнахин, который убежден, что повышение спроса на ипотечный продукт на 100% возможно при такой ставке.

Так, например, двухкомнатная квартира в Смоленске стоит около 2000000 рублей [42]. Доля минимального первого взноса за счет собственных средств составляет в среднем 15 %. Следовательно Сбербанк предоставляет кредит на сумму 1700000 рублей. Предположим, что ипотека оформляется на 15 лет. Рассмотрим график аннуитетных платежей на предстоящий год при действующей процентной ставке 9,6 % (Таблица 11).

Таблица 11

График платежей по ИЖК в ПАО «Сбербанк России» со ставкой 9,6 %

Месяц	Остаток по кредиту (руб.)	Проценты (руб.)	Погашение долга (руб.)	Ежемесячный платеж (руб.)
Июль 2019	1 700 000.00	13 860.82	4 183.60	18 044.42
Август 2019	1 695 816.40	13 826.71	4 217.71	18 044.42
Сентябрь 2019	1 691 598.69	13 792.32	4 252.10	18 044.42
Октябрь 2019	1 687 346.59	13 757.65	4 286.77	18 044.42
Ноябрь 2019	1 683 059.82	13 722.70	4 321.72	18 044.42
Декабрь 2019	1 678 738.10	13 687.46	4 356.96	18 044.42
Январь 2020	1 674 381.14	13 651.94	4 392.48	18 044.42
Февраль 2020	1 669 988.66	13 616.13	4 428.29	18 044.42
Март 2020	1 665 560.37	13 580.02	4 464.40	18 044.42
Апрель 2020	1 661 095.97	13 543.62	4 500.80	18 044.42
Май 2020	1 656 595.17	13 506.92	4 537.50	18 044.42
Июнь 2020	1 652 057.67	13 469.93	4 574.49	18 044.42

* Кредитный калькулятор [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.kreditnyi-calculator.ru> (дата обращения 26.05.2019).

Исходя из данных таблицы, можно сделать вывод о том, что при действующей процентной ставке ежемесячный платеж составит 18042,24

рублей, общая сумма выплат – 3247993,42 рублей, а сумма переплаты – 1547993,42 рублей (91,06 %).

При прогнозируемых изменениях ипотечных выплат по процентам в ПАО «Сбербанк России» положение дел изменится. График аннуитетных платежей в первый год пользования ипотечным кредитом при процентной ставке 8 % представлен в таблице 12 [41].

Таблица 12

График платежей по ИЖК в ПАО «Сбербанк России» со ставкой 8 %

Месяц	Остаток по кредиту (руб.)	Проценты (руб.)	Погашение долга (руб.)	Ежемесячный платеж (руб.)
Июль 2019	1 700 000.00	11 550.68	4 846.34	16 397.02
Август 2019	1 695 153.66	11 517.76	4 879.26	16 397.02
Сентябрь 2019	1 690 274.40	11 484.60	4 912.42	16 397.02
Октябрь 2019	1 685 361.98	11 451.23	4 945.79	16 397.02
Ноябрь 2019	1 680 416.19	11 417.62	4 979.40	16 397.02
Декабрь 2019	1 675 436.79	11 383.79	5 013.23	16 397.02
Январь 2020	1 670 423.56	11 349.73	5 047.29	16 397.02
Февраль 2020	1 665 376.27	11 315.43	5 081.59	16 397.02
Март 2020	1 660 294.68	11 280.91	5 116.11	16 397.02
Апрель 2020	1 655 178.57	11 246.14	5 150.88	16 397.02
Май 2020	1 650 027.69	11 211.15	5 185.87	16 397.02
Июнь 2020	1 644 841.82	11 175.91	5 221.11	16 397.02

* Кредитный калькулятор [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.kreditnyi-calculator.ru> (дата обращения 26.05.2019).

Анализ данных таблицы позволяет говорить о том, что при снижении процентной ставки до 8 % ежемесячный платеж составит 16397,02 рублей, общая сумма выплат – 2951462,00 рублей, а сумма переплаты снизится до 73,62% и составит 1251462,00 рублей.

Таким образом, при снижении процентных ставок ипотечный кредит станет более привлекательным для потребителей, а банк найдет свою выгоду в количестве оформленных населением ИЖК.

Результаты исследований дают разную оценку возможности кардинального падения процентных ставок на среднесрочную перспективу, однако такая возможность полностью не исключается. По заключению М. Литинецкой, управляющего партнера из «Метриум Групп», начинается регулировка предложений по ипотеке, учитывающая уменьшение ставки регулятора крупными банками. При устойчивом росте экономики и отсутствии скачков инфляции снижение ставок неизбежно, что позволяет рассчитывать на 8% годовых по завершении 2019 года.

Устойчивое увеличение спроса на недвижимость в рамках ипотеки предвидит и В. Алонсо, директор Северо-западного банка ПАО «Сбербанка России». Актуальность программ рефинансирования объясняется изменением ставки Центрального банка и в результате понижением процентных ставок. Ипотечное рефинансирование как тренд стартовало в 2017 году. Если предположения о понижении ставок подтвердятся, в сфере ипотечного кредитования к концу 2019 года он станет одним из фундаментальных.

На программу государственного субсидирования многодетных семей, действующую с начала 2018 года, государство выделило 600 миллиардов рублей. Если в семье заемщиков за время действия программы родился второй или третий ребенок, ей предоставляется ипотека под 6% годовых на определенный срок на основании условий кредитования. При этом разницу в оплате компенсирует государство, а заемщикам предоставляются льготные каникулы на период до пяти лет. На рассмотренный вид ипотеки прием заявок в начале 2018 г. анонсировали всего несколько банков, в том числе Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, ВТБ-24, «Российский капитал».

На основании Постановления правительства № 1711 от 30.12.2017 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета» срок действия социальной программы заканчивается в конце 2022 года. Для получения льготного кредитования по ипотеке в обязательном порядке нужно оформить две страховки: на имущество и жизнь. Если в семье появился очередной ребенок и уже оформлена ипотека, можно воспользоваться субсидией. Для оформления таких договоров предусмотрена упрощенная схема.

Уже третий год банки держат курс на переход одобрения заявок по ипотечному кредитованию в онлайн-формате [39]. Все желающие оформить ипотечный кредит в настоящее время имеют возможность отправить отсканированные документы, заполнив бланки установленного образца и заверив заявку электронной подписью. Сделать ипотеку полностью удаленной в 2019 году не удастся, поскольку идентифицировать клиента с абсолютной точностью возможно только при личном заключении договора, обусловленном юридическими сложностями. Новые возможности, по предположениям экспертов, должны привлечь новых клиентов. К таким возможностям можно отнести:

- применение вместо обычной подписи электронной;
- экономия времени на посещение кредитной организации;
- конечное решение об одобрении заявки на ипотеку удаленно при одновременном информировании клиента о стоимости страховки, процентной ставке, прочих аспектах кредита и его обслуживания;
- изучение 3D-моделей доступных для покупки по программам ипотечного кредитования объектов недвижимости;
- оценочная и правовая экспертиза объекта сделки;

Оформление ипотеки дистанционно в ближайшей перспективе привлечет внимание потребителей услуги, владеющих компьютером свободно, поскольку статистика констатирует, что более трети опрошенных оценивают положительно возможность взаимодействия с банком на

расстоянии и считают наличие стационарных офисов необязательным. Приятный бонус при регистрации сделки в формате онлайн выражается в определенном снижении ставки. Подобные предложения сегодня измеряются единицами, но всем банкам предстоит внедрить инновационные технологии по взаимодействию с клиентами для успешной конкуренции.

Можно заметить, что ипотечные займы по половому признаку заявителей практически сравнялись. Средний возраст потенциальных заемщиков не превышает 40 лет.

Процент кредитуемых лиц, выбравших для оформления ипотеки банк, в котором ранее оформленная ссуда или находится зарплатный счет, оказался минимальным. Программы абсолютно других инвесторов стали выбором заемщиков. Специалисты отмечают также, что для четверти клиентов ипотека стала первым долговым обязательством в банковской структуре.

Снижение уровня годовых ставок и увеличение сумм инвестиций определенно обусловили скачок рассматриваемого финансового обеспечения в 2018 году.

Ввиду заметной стабилизации экономического состояния государства стало возможным повышение зарплат. Уровень инфляции в стране, как известно, граничит с банковские скачками. Это существенно отразилось на процентных ставках: в 2016 – 12-14 %, а в 2018 – 9,5 % в среднем.

Важно отметить, что на снижение повлияли и рыночные цены, заметно минимизировать стоимость новостроек, из-за перенасыщения первичным жильем, что стало толчком для создания совместных проектов застройщиков и цедентов.

В осенний период 2018 профессионалы зафиксировали торможение в ипотечной структуре, которое связывают со всплывающей информацией об увеличении процентов.

Однако все опрошенные представители утверждают, что кардинальные скачки не подразумевались, это скорее конкурентный маневр на рынке. Именно этот фактор приостановил поступление новых заявок и создал новую

задачу, для потребителей, которые засомневались в рентабельности нового кредита в текущем году.

Если говорить о прогнозах, то по общим показателям они более чем оптимистические, но нельзя забывать, что весь процесс зависит от внешних факторов, таких как санкции, стоимость нефтяной базы, валютного фонда. Главную роль все же играет политика Центрального банка, на руководство которого положена вся ответственность за финансовые ориентиры [15].

Поэтому однозначности в данной парадигме не найти, нужно реально взвешивать возможные риски, хотя эксперты называют сегодняшние реалии абсолютно благосклонными для жилищной ссуды.

Законодательная база ипотечного кредитования в России в настоящее время обновляется. Однако фиксированная ставка, выгодное рефинансирование долгов, реструктуризация ипотечного долга – все эти нововведения в законодательстве РФ пока являются только наработками.

Будут ли они поддержаны, внедрены в рабочий процесс и принесут ли пользу cedentам и потребителям, остается под вопросом.

Известно, что план о введении накопительного счета, средства с которого могли бы быть использованы в качестве стартового капитала по залоговому займу в правительстве оставили на потом.

Назвать успешным проект о реструктуризации текущей ссуды конечно же нельзя, так как этот момент является не особо благоприятным для плательщиков и имеет множество подводных камней.

Суть его заключается в принудительном оформлении документальной базы между кредитором и клиентом, что формирует в результате долги больше прежних. Это очередной некомпетентный законопроект правительства.

Также планируется подогнать обслуживание по ипотечному кредитованию в особые стандартные рамки, где инвестор обязуется тщательно ознакомить заявителя с пунктами о залоговом имуществе,

напоминая неоднократно о его изъятии в случае неуплаты долга. Данное новшество нацелено на повышение грамотности российских заемщиков.

Особо популярным в РФ стало оформление жилищного займа в ПАО «Сбербанк России», в 2019 году его политику также называют сформированной, с укрепленными позициями.

Однако в политике нового квартала цедента можно проследить также изменения, касающиеся не только процесса оформления, а и:

- процентных ставок, указанных в программах;
- линии спонсорства военных;
- требования к внесению стартового капитала;
- проекты с учетом материнского капитала;
- одобрение заявок, основанное на типе недвижимого объекта.

Согласно изменениям, в первую очередь кредитор будет рассматривать запросы на обеспечение загородных участков, после в обработку поступают заявки на покупку владений в городах. Четко указать ставку банка по ипотеке не получится, так как ее показатель может варьироваться из-за регионального расположения.

Важно, что при повторном обращении к инвестору потребители могут обслуживаться в индивидуальном порядке и рассчитывать на снижение процентов.

Прежним остается отношение к кредитной истории заемщика и требованиям к поручительству, в предпочтении обслуживание надежных. платежеспособных потребителей.

Важно, что инвестор обращает внимания только на запросы от граждан возрастом от 21 года, также граничный возраст выплат это 75 лет. Рассчитывать на долговое спонсорство могут плательщики со стажем работы более одного года, за последние пять лет.

Если российские граждане отказались от ипотеки в 2018 году, с надеждой на то, что рыночная стоимость жилых объектов снизится, то они

ошиблись. Ожидать снижения цен не разумно, да и застройщики не допустят такого. Поэтому данная причина является не компетентной.

Согласиться на залоговый заем стоит и тем жителям, которые снимают жилье и платят за аренду, при том же раскладе они могут выплачивать деньги кредиторам, только за покупку собственных владений. Именно данной группе населения рекомендуют брать ипотеку.

Что касается граждан, которые уже имеют собственные апартаменты, но хотят их менять на новые, советуют поднакопить и решить вопрос без привлечения услуг инвесторов. Это станет более выгодным, экономным вариантом.

В целом эксперты характеризуют 2019 год как период ипотечного зстоя, конечно же скачки процентных ставок возможны, но они не будут значительными.

Таким образом, можно сказать, что ипотечное кредитование в РФ пребывает на стадии стабильности, востребованности.

Множество государственных программ активно поддерживают разные социальные группы, работающие граждане имеют возможность обслуживаться в индивидуальном порядке и выгодно реализовать шанс на покупку собственного жилища.

Однако брать или не брать залоговую ссуду в 2019 году каждому нужно решать самостоятельно, реально оценивая свое финансовое положение и взгляд на завтрашний день.

Перспективность ипотечного кредитования всецело зависит от экономической ситуации в государстве. Если цены на природные ресурсы, которые влияют на стабильность курса национальной валюты, будут оставаться на прежнем уровне, то снижение ставок по кредиту возможно. Однако на фоне удорожания квартир в новостройках уровень доходов у семей, которые нуждаются в жилплощади, не позволит воспользоваться ипотекой даже в рамках программы субсидирования.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной работе рассматривается кредит как экономическая категория, а также такой сложный его вид как ипотечное кредитование. В рамках данной работы была выявлена специфика ипотечного кредитования. В качестве принципиальных отличий ипотечного кредитования выступает тот факт, что предоставляется большая сумма, кредит является целевым, а также срок его погашения может достигать 30 лет. В качестве залога выступает именно недвижимость, притом может быть та, под которую выдается ссуда, или иная недвижимость. В последнее время с целью снижения банковских рисков ПАО «Сбербанк России» настаивает на страховании залогового имущества, а также жизни и здоровья самого заемщика, что является некой гарантией возврата самого кредита. В случае если что-то случается с залоговым имуществом страховые компании выплачиваются страховые платежи, но с учетом франшизы.

Сам механизм ипотечного кредитования достаточно сложный и включает семь этапов, т.к. выдается достаточно большая сумма.

В настоящее время рынок ипотечного кредитования имеет тенденции к росту в связи со снижением процентных ставок по нему. Кроме того, в рамках самого государства действуют различные программы, которые направлены на улучшение ситуации в вопросе обеспечения его доступным жильем.

В качестве еще одной тенденции стоит отметить, что в настоящее время ипотечные кредиты преимущественно берутся в отечественной валюте. При этом сам ипотечный кредит имеет как преимущества, так и недостатки.

В качестве преимуществ стоит отметить со стороны заемщика фиксацию суммы задолженности, он застрахован от роста цен на ипотечном рынке, а также имеет в собственности недвижимость, при этом есть

возможность приобрести как готовое жилье на вторичном или же первичном рынке, так и возводимое или же взять кредит под возведение собственного дома.

Что касается ипотечных кредитов в ПАО «Сбербанк России», то в настоящее время действует одновременно несколько программ. При этом в обязательном порядке необходимо вносить первый взнос в зависимости от выбранного вида ипотечного кредита минимальная величина первоначального взноса составляет 15%, а максимальная находится на уровне 50%.

При этом Банк России обеспокоен статистикой невозвратных кредитов, поэтому с 1 января 2018 г. увеличились коэффициенты риска для ипотечных кредитов с первоначальным взносом, величина по которым меньше 20%, т.е. в подобной ситуации банки будут вынуждены или увеличить величину первоначального взноса до 20% или же увеличить резервы по ним. С одной стороны, подобное увеличение приведет к уменьшению рискованности кредитов и уменьшению их количества, а, следовательно, прибыль банков будет уменьшаться, а, с другой стороны, это сможет уменьшить количество ипотечных кредитов, т.к. настоящая ситуация в результате спровоцирует рост цен на жилье.

Анализ деятельности ПАО «Сбербанк России» показал, что происходит рост ипотечного кредитования за 2016-2018 гг.

В результате на основании приведенной информации о резервах, можно прийти к выводу, что рискованность кредитов постепенно уменьшается благодаря внедренным мероприятиям в направлении снижения риска. Что касается перспектив ипотечного кредитования, то даже несмотря на нововведение со стороны Банка России, благодаря конкурентным процентным ставкам, а также большому выбору программ ипотечного кредитования, в том числе с учетом государственных программ, объемы ипотечного кредитования будут увеличиваться.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс]: текст с изменениями и дополнениями на 1 июня 2019 года: принят Государственной думой 21 октября 1994: федер. закон от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ.–Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW/ (дата обращения 07.06.2019)
2. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс]: федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения 16.06.2019)
3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения 11.06.2019)
4. Об ипотечных ценных бумагах [Электронный ресурс]: федер. закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44997/ (дата обращения 11.06.2019)
5. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс]: федер. закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44997/ (дата обращения 16.06.2019)
6. Аверченко, В. Принципы жилищного кредитования / В. Аверченко. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2016. – 276 с.
7. Батырова, Д.С. Современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в России / Д.С. Батырова // Актуальные вопросы экономических наук. – 2018. – № 33. – С.110–114.
8. Богомолов, С.М. Региональные банки в контексте тенденций развития финансового рынка России / С.М. Богомолов, Л.В. Ильина, Ю.В. Копченко // Вестник СГСЭУ. – 2017. – №4. – С.43-45.

9. Бондарькова, О.А. Основные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России на ближайшую перспективу / О.А. Бондарькова // Концепт. – 2017. – № 18. – С.20-26.
10. Будаков, Д.Ю. Проблемы ипотечного кредитования / Д.Ю. Будаков // Деньги и кредит. – 2016. – № 11. – С.12-15.
11. Веремейкина, В.Д. Ипотечное кредитование в условиях кризиса: современное состояние и направление развития / В.Д. Веремейкина // Банковские услуги. – 2016. – №9. – С. 9-10.
12. Галанов, В.А. Финансы, денежное обращение и кредит банка: учебник / В.А. Галанов. – М.: ИНФРА-М, 2018. – 416 с.
13. Гарипова, З. Л. Социальные последствия ипотечного жилищного кредита / З. Л. Гарипова // Финансы и кредит. – 2017. – № 31. – С.25–31.
14. Гусев, А. Ипотечное жилищное кредитование. Жилье в займы / А. Гусев. – М.: Феникс, 2017. – 627 с.
15. Егоров, Д.Р. Тенденции ипотечного кредитования в Российской Федерации / Д.Р. Егоров // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2018. – № 8. – С.534–536.
16. Елисеева, Т.В. Оптимизация нормативов ипотечного кредитования: моногр. / Т.В. Елисеева. – М.: Юриспруденция, 2016. – 128 с.
17. Журавлева, Н.В. Кредитование и расчетные операции в современной России / Н.В. Журавлева. – М.: Экзамен, 2016. – 288 с.
18. Зверькова, Т.Н. Региональные банки в трансформационной экономике: подходы к формированию концепции развития / Т.Н. Зверькова. – Оренбург: Агентство Пресса, 2017. – 188 с.
19. Каменецкий, М.И. Ипотечное кредитование / М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова, С.М. Печатникова. – М.: Дело и сервис, 2016. – 272 с.
20. Крюков, Р.В. Банковское дело и кредитование / Р.В. Крюков. – М.: А-Приор, 2018. – 236 с.
21. Кузнецова, Е.Г., Трифонов, Д.А. Современные проблемы банковского кредитования населения / Е.Г. Кузнецова, Д.А. Трифонов // Вектор

экономики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.vectoreconomy.ru/index.php/number-5/finance-i-kredit-5-2017/> (дата обращения: 18.06.2019)

22. Кузьмина, М. И. Банковское ипотечное жилищное кредитование: оценка состояния и перспектива развития на примере Сбербанка России / М.И. Кузьмина // Молодой ученый. – 2017. – № 1. – С. 209-213.

23. Лаврушин, О. И. Банковское дело. Современная система кредитования / О.И. Лаврушин, О.Н. Афанасьева, С.Л. Корниенко. – М.: КноРус, 2017. – 264 с.

24. Макейкина, С.М. Мониторинг ипотечного жилищного кредитования в России на современном этапе / С.М. Макейкина, И.А. Хлынькова // Научный альманах. – 2016. – №10. – С.26-31.

25. Медведев, Д.А. Россия – 2024: Стратегия социально-экономического развития / Д.А. Медведев // Вопросы экономики. – 2018. – №10. – С. 5-28.

26. Милютин, А.Г. Новый уровень развития ипотеки / А.Г. Милютин // Недвижимость и ипотека. – 2017. – № 9. – С.11-18.

27. Нешиной, А.С. Финансы и кредит: учебник / А.С. Нешиной. – М.: Дашков и К, 2016. – 576 с.

28. Моисеев, В.А. Ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации: понятие, тенденции, проблемы и пути решения / В.А. Моисеев // Региональная экономика: теория и практика. – 2017. – № 1. – С.39–51.

29. Прохорова, Д.А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / Д.А. Прохорова // Молодой ученый. – 2018. – №13. – С.95-98.

30. Савина, Н.А. Об участии в долевом строительстве / Н.А. Савина // Закон и право. – 2016. – № 7. – С.12-17.

31. Сарнаков, И.В. Потребительское кредитование в России. Теория, практика, законодательство / И.В. Сарнаков. – М.: Юриспруденция, 2017. – 232 с.

32. Тесленко, И.Б. Ипотека как источник финансирования инвестиций в

- жилищное строительство / И.Б. Тесленко // Актуальные вопросы экономических наук. – 2016. – № 54. – С.68–73.
33. Трифонов, Д.А. К вопросу о видах инструментов ипотечного кредитования / Д.А. Трифонов, Д.С. Хащина // Экономика и бизнес: теория и практика – 2017. – №1. – С.106-110.
34. Туртушов, В.В. Развитие ипотечного рынка и его значение в формировании рынка доступного жилья в России / В.В. Туртушов // Вестник экономики, права и социологии. – 2018. – № 3. – С.87–90.
35. Финансы. Денежное обращение. Кредит: учебник / под ред. Г.Б. Поляка. – М.: ЮНИТИ, 2016. – 639 с.
36. Шилов, М. Банки и заёмщики на российском рынке ипотечного жилищного кредитования / М. Шилов. – М.: РГГУ, 2016. – 184 с.
37. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]: официальный сайт. – 1999-2019. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://www.gks.ru/> (дата обращения 26.05.2019).
38. Центральный банк РФ [Электронный ресурс]: официальный сайт – 2000-2019. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://www.cbr.ru/> (дата обращения 12.06.2019).
39. ПАО «Сбербанк России» [Электронный ресурс]: официальный сайт. – 1997-2019. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://www.sberbank.com/ru> (дата обращения 28.05.2019).
40. Право.ru [Электронный ресурс] / ООО «ПРАВОдник». – 2008-2019. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://pravo.ru> (дата обращения 07.06.2019).
41. Кредитный калькулятор [Электронный ресурс]: официальный сайт. – 2019-2020. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://www.kreditnyi-calculator.ru/> (дата обращения 26.05.2019).
42. Baily, M.N. Macroeconomics, Financial Markets, and the International Sector / Martin N. Baily, Philip Friedman. – Richard D. IRWIN, Inc., 1991 – 798 p.
43. Rose, P.S. Commercial Bank Management / Peter S. Rose. – Richard D. IRWIN, Inc., 2001 – 677 p.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Бухгалтерский баланс ПАО «Сбербанк России» за 2018 год

Банковская отчетность		
Код территории по ОКATO	Код кредитной организации (филiales) по ОКПО	регистрационный номер (порядковый номер)
45293554000	00032537	1481

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
(публикуемая форма)
за 2018 год

Кредитной организации: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"
ПАО Сбербанк
Адрес (место нахождения) кредитной организации: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, 19

Код формы по ОКУД 0409806
Квартальная (Годовая)

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб.
1	2	3	4	5
	АКТИВЫ			
1	Денежные средства	5.1	688 903 726	621 718 630
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	5.1	865 071 195	747 906 470
2.1	Обязательные резервы		187 877 682	158 658 496
3	Средства в кредитных организациях	5.1	406 318 847	299 995 122
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	5.2	198 280 654	91 468 983
5	Частая ссудная задолженность	5.3	20 142 853 304	17 466 111 114
6	Частые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	5.4	2 966 414 621	2 517 864 732
6.1	Известия в дочерие и зависимые организации	5.5	803 429 663	664 464 539
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	5.6	695 703 652	645 442 126
8	Требование по текущему налогу на прибыль		17 250 172	372 664
9	Отложенный налоговый актив		21 930 576	21 311 177
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	5.7	500 047 693	483 555 870
11	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	5.7	9 406 429	11 364 582
12	Прочие активы	5.9	387 749 066	251 808 469
13	Всего активов		26 899 929 935	23 158 919 939
	ПАССИВЫ			
14	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации		567 221 798	591 164 171
15	Средства кредитных организаций	5.10	989 893 489	464 300 153
16	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	5.11	20 490 078 076	17 742 620 034
16.1	Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей		12 911 175 956	11 777 377 023
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		133 852 197	82 400 673
18	Выпущенные долговые обязательства	5.12	538 280 337	575 341 051
19	Обязательство по текущему налогу на прибыль		1 678 302	11 241 468
20	Отложенное налоговое обязательство		0	0
21	Прочие обязательства	5.13	319 358 404	270 017 973
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон		59 271 263	62 686 684
23	Всего обязательств		23 099 633 866	19 799 772 207
	ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ			
24	Средства акционеров (участников)	5.14	67 760 844	67 760 844
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
26	Эмиссионный доход		228 054 226	228 054 226
27	Резервный фонд		3 527 429	3 527 429
28	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшения на отложенное налоговое обязательство (увеличения на отложенный налоговый актив)		-11 998 855	54 667 423
29	Переоценка основных средств, уменьшения на отложенное налоговое обязательство		34 547 801	39 933 964
30	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений		-705 118	-17 982
31	Переоценка инструментов хеджирования		0	0
32	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в имущество)		0	0
33	Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет		2 696 928 726	2 311 656 423
34	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период		782 182 016	653 565 405
35	Всего источников собственных средств		3 800 296 069	3 359 147 732
	ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
36	Безотзывные обязательства кредитной организации		14 043 679 980	10 134 992 202
37	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		1 483 669 611	1 341 462 264
38	Условные обязательства некредитного характера		142 841	142 841

Президент, Председатель Правления
ПАО Сбербанк

Г.О. Греш (Ф.И.О.) (подпись)

Старший управляющий директор, главный бухгалтер -
директор Департамента учета и отчетности
ПАО Сбербанк

М.С. Ратинский (Ф.И.О.) (подпись)

15. марта 2019.



Отчет о финансовых результатах ПАО «Сбербанк России» за 2018 год

Банковская отчетность		
Код территории по ОКATO	Код кредитной организации (фирмы)	
	по ОКПО	регистрационный номер (порядковый номер)
45293554000	00032537	1481

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ (публикуемая форма) за 2018 год

Кредитной организации: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"
ПАО Сбербанк

Адрес (место нахождения) кредитной организации: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, 19

Код формы по ОКУД 0409807
Квартальная (Годовая)

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
Раздел 1. Прибыль и убытки				
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	6.1	2 093 457 717	2 032 170 704
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		107 840 803	116 102 323
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями		1 800 141 892	1 759 389 151
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		0	1
1.4	от вложений в ценные бумаги		185 475 022	156 679 229
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	6.2	727 320 975	730 382 293
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		64 414 590	53 788 230
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющимся кредитными организациями		626 811 855	636 868 978
2.3	по выпущенным долговым обязательствам		36 094 530	39 725 085
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		1 366 136 742	1 301 788 411
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:		-189 388 369	-119 132 217
4.1	изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам		-4 867 260	-8 926 467
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		1 176 748 373	1 182 656 194
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		68 790 128	12 395 172
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи		4 940 658	24 365 165
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		218 545	-13 596
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		20 854 480	38 955 167
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	6.3	6 163 022	-13 134 618
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		-2 104 360	620 076
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		31 515 087	13 796 624
14	Комиссионные доходы	6.4	514 912 348	422 337 011
15	Комиссионные расходы	6.4	81 830 128	58 654 818
16	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи		0	0
17	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения		1 498 123	653 231
18	Изменение резерва по прочим потерям		-44 298 264	-111 546 646
19	Прочие операционные доходы		65 103 351	48 260 335
20	Чистые доходы (расходы)		1 762 511 363	1 560 689 297
21	Операционные расходы	6.5	760 240 210	714 803 671
22	Прибыль (убыток) до налогообложения		1 002 271 153	845 885 626
23	Возмещение (расход) по налогам	6.6	220 089 137	192 320 221
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности		782 651 154	653 589 923
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности		-469 138	-24 518
26	Прибыль (убыток) за отчетный период		782 182 016	653 565 405

Продолжение Приложения Б

Раздел 2. Прочий совокупный доход

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Прибыль (убыток) за отчетный период			
2	Прочий совокупный доход (убыток)		782 182 016	653 565 405
3	Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе:		0	0
3.1	изменение фонда переоценки основных средств		-8 417 605	-6 545 363
3.2	изменение фонда переоценки обязательств (требований) по пенсионному обеспечению работников по программам с установленными выплатами		-7 729 469	-6 527 381
4	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		-688 136	-17 982
5	Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		-2 343 306	-1 060 446
6	Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе:		-6 074 299	-5 484 917
6.1	изменение фонда переоценки финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи		-83 332 847	18 459 197
6.2	изменение фонда хеджирования денежных потоков		-83 332 847	18 459 197
7	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		0	0
7	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		-16 666 569	3 691 840
8	Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		-66 666 278	14 767 357
9	Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль		-72 740 577	9 282 440
10	Финансовый результат за отчетный период		709 441 439	662 847 845

Президент, Председатель Правления
ПАО Сбербанк

Старший управляющий директор, главный бухгалтер -
директор Департамента учета и отчетности
ПАО Сбербанк



15. марта 2019

Приложение В

Бухгалтерский баланс ПАО «Сбербанк России» за 2017 год

Банковская отчетность		
Код территории по ОКATO	Код кредитной организации (фирмы)	
	по ОКПО	регистрационный номер (порядковый номер)
45293554000	00032537	1481

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС (публикуемая форма) за 2017 год

Кредитной организации: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"
ПАО Сбербанк
Адрес (место нахождения) кредитной организации: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, 19

Код формы по ОКУД 0409806
 Квартальная (Годовая)

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб.
1	2	3	4	5
АКТИВЫ				
1	Денежные средства	5.1	621 718 630	614 848 983
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	5.1	747 906 470	967 161 874
2.1	Обязательные резервы		158 658 496	154 713 883
3	Средства в кредитных организациях	5.1	299 995 122	347 942 780
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	5.2	91 468 983	141 343 233
5	Чистая судная задолженность	5.3	17 466 111 114	16 221 622 141
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	5.4	2 517 864 732	2 269 613 004
6.1	Инвестиции в дочерие и зависимые организации	5.5	664 464 539	691 905 668
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	5.6	645 442 126	455 961 164
8	Требование по текущему налогу на прибыль		372 664	8 124 301
9	Отложенный налоговый актив		21 311 177	0
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	5.7	483 555 870	469 120 697
11	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		11 364 582	8 076 804
12	Прочие активы	5.8	251 808 469	217 263 502
13	Всего активов		23 158 919 939	21 721 078 483
ПАССИВЫ				
14	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации		591 164 171	581 160 307
15	Средства кредитных организаций	5.9	464 300 153	364 499 528
16	Средства клиентов, не являющиеся кредитными организациями	5.10	17 742 620 034	16 881 988 991
16.1	Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей		11 777 377 023	10 937 747 277
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		82 400 673	107 586 935
18	Выпущенные долговые обязательства	5.11	575 341 051	610 931 898
19	Обязательство по текущему налогу на прибыль		11 241 468	5 771 617
20	Отложенное налоговое обязательство		0	17 878 331
21	Прочие обязательства	5.12	270 017 973	280 194 323
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочие возможные потери и операции с резидентами офшорных зон		62 686 684	42 145 658
23	Всего обязательств		19 799 772 207	18 892 157 598
ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ				
24	Средства акционеров (участников)	5.13	67 760 844	67 760 844
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
26	Эмиссионный доход		228 054 226	228 054 226
27	Резервный фонд		3 527 429	3 527 429
28	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		54 667 423	39 900 064
29	Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		39 933 964	45 400 901
30	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений		-17 982	0
31	Переоценка инструментов хеджирования		0	-0
32	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады и имущество)		0	0
33	Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет		2 311 656 423	1 945 987 988
34	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	6	653 565 405	498 289 433
35	Всего источников собственных средств		3 359 147 732	2 828 920 885
ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
36	Безотзывные обязательства кредитной организации		10 134 992 202	6 701 111 522
37	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		1 341 462 264	1 234 474 908
38	Условные обязательства некредитного характера		142 841	142 840

**Президент, Председатель Правления
ПАО Сбербанк**

Старший управляющий директор, главный бухгалтер -
 директор Департамента учета и отчетности
 ПАО Сбербанк

14 марта 2018,



**Г.О. Греф
(Ф.И.О.)**

Место печати

**М.Ю. Лукьянова
(Ф.И.О.)**

Отчет о финансовых результатах ПАО «Сбербанк России» за 2017 год

Банковская отчетность		
Код территории по ОКАТО	Код кредитной организации (филиала)	
	по ОКПО	регистрационный номер (порядковый номер)
45293554000	00032537	1481

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ (публикуемая форма) за 2017 год

Кредитной организации: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"
ПАО Сбербанк

Адрес (место нахождения) кредитной организации: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, 19

Код формы по ОКУД 0409807
Квартальная (Годовая)

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
Раздел 1. О прибылях и убытках				
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	6.1	2 032 170 704	2 079 766 069
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		116 102 323	64 397 494
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями		1 759 389 151	1 867 144 838
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		1	12 025
1.4	от вложений в ценные бумаги		156 679 229	148 211 712
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	6.2	730 382 293	878 207 077
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		53 788 230	64 296 230
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющимся кредитными организациями		636 868 978	759 401 850
2.3	по вышущимся долговым обязательствам		39 725 085	54 508 997
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		1 301 788 411	1 201 558 992
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:		-119 132 217	-87 884 500
4.1	изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам		-8 926 467	-6 151 158
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		1 182 656 194	1 113 674 492
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		12 395 172	-74 292 233
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи		24 365 165	2 607 540
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		-13 596	185 187
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		38 955 167	29 511 322
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	6.3	-13 134 618	18 837 516
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		620 076	2 217 651
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		13 796 624	8 725 625
14	Комиссионные доходы	6.4	422 337 011	360 618 710
15	Комиссионные расходы	6.4	58 654 818	43 700 379
16	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	5.4	0	-7 234
17	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения	5.6	653 231	2 208 381
18	Изменение резерва по прочим потерям		-111 546 646	-41 951 351
19	Прочие операционные доходы		48 260 335	33 975 420
20	Чистые доходы (расходы)		1 560 689 297	1 412 610 647
21	Операционные расходы	6.5	714 803 671	764 715 933
22	Прибыль (убыток) до налогообложения	3.2	845 885 626	647 894 714
23	Возмещение (расход) по налогам	6.6	192 320 221	149 605 281
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности	3.2	653 589 923	498 056 954
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности		-24 518	232 479
26	Прибыль (убыток) за отчетный период	6	653 565 405	498 289 433

Продолжение Приложения Г

Раздел 2. О совокупном доходе

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Прибыль (убыток) за отчетный период	3		
2	Прочий совокупный доход (убыток)	6	653 565 405	498 289 433
3	Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе:		0	0
3.1	изменение фонда переоценки основных средств		-6 545 363	-13 372 024
3.2	изменение фонда переоценки обязательств (требований) по пенсионному обеспечению работников по программам с установленными выплатами		-6 527 381	-13 372 024
4	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		-1 060 446	-1 701 258
5	Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		-5 484 917	-11 670 766
6	Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе:		18 459 197	96 302 369
6.1	изменение фонда переоценки финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи		18 459 197	96 302 369
6.2	изменение фонда календаризации денежных потоков		0	0
7	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		3 691 840	19 260 474
8	Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		14 767 357	77 041 895
9	Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль		9 282 440	65 371 129
10	Финансовый результат за отчетный период		662 847 845	563 660 562

Президент, Председатель Правления
ПАО Сбербанк

Старший управляющий директор, главный бухгалтер -
директор Департамента учета и отчетности
ПАО Сбербанк

14 марта 2018,



Г.О. Греф
(Ф.И.О.)

Место печати

М.Ю. Лукьянова
(Ф.И.О.)