

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

**ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ: СОДЕРЖАНИЕ,
ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ**

2021

СОДЕРЖАНИЕ

<u>Введение.....</u>	<u>3</u>
<u>1. Теоретические и практические аспекты ипотечного кредитования.....</u>	<u>11</u>
<u>1.1 Экономическая сущность ипотеки и основные участники.....</u>	<u>11</u>
<u>1.2 Формы, методы и модели ипотечного кредитования.....</u>	<u>19</u>
<u>1.3 Развитие рынка ипотечного кредитования в России: эволюция и современные тенденции.....</u>	<u>27</u>
<u>2. Исследование текущего состояния рынка ипотеки на примере ПАО «Сбербанк».....</u>	<u>38</u>
<u>2.1 Анализ системы ипотечного кредитования в России</u>	<u>38</u>
<u>2.2 Характеристика ПАО «Сбербанк» и исследование его финансового положения.....</u>	<u>43</u>
<u>2.3 Текущая позиция ПАО «Сбербанк» на рынке ипотечного жилищного кредитования, анализ кредитного портфеля и основных ипотечных программ.....</u>	<u>57</u>
<u>3. Формирование рекомендаций и мероприятий по разрешению обнаруженных проблем на ипотечном рынке РФ.....</u>	<u>65</u>
<u>3.1 Основные преграды развития ипотечного жилищного кредитования в России.....</u>	<u>65</u>
<u>3.2 Стратегия развития сегмента ипотеки ПАО «Сбербанк».....</u>	<u>70</u>
<u>Заключение.....</u>	<u>81</u>
<u>Библиографический список.....</u>	<u>86</u>
<u>Приложения.....</u>	<u>92</u>

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования заключается в непрерывном совершенствовании ипотечного кредитования в России, а также значительном развитии данного кредитного инструмента за последние 20 лет. Тенденция модернизации рынка кредитования обусловлена высоким спросом населения на приобретение жилья вне зависимости от экономического положения страны.

В этой связи ипотечное жилищное кредитование на сегодняшний день имеет очень высокую значимость и представляет наибольшую заинтересованность для населения. Помимо этого, значительную ценность имеет необходимость анализа банковской деятельности и их финансового состояния. Необходимо своевременное выявление слабых составляющих в сфере менеджмента банка для их дальнейшей доработки и предотвращения упущений на начальной стадии без значительных потерь. Обеспечение устойчивого развития является сложной задачей, так как кредитные организации не всегда имеют возможность своевременно оказывать влияние на ряд факторов, которые определяют направления их деятельности. Подавляющее большинство отклонений от нормального функционирования возникает из-за просчетов прошлых периодов, они со временем накапливаются и отрицательно влияют на текущее финансовое положение. Все это тесно связано с грамотным менеджментом банка, его финансовым анализом, стратегией развития и конкурентной политикой на рынке банковских услуг. Из этого следует, что исследование экономического и финансового состояния банка является основой построения политики управления денежными ресурсами в целом.

Эффективная и бесперебойная работа банковской системы, обеспечивающей стабильность стране, банкам, а затем юридическим и физическим лицам, а также является главнейшим механизмом, который позволяет функционировать всем отраслям экономики. В данный момент необходимо разобраться в сложившейся ситуации и рассмотреть разработанную

Правительством РФ и Центральным банком стратегию по борьбе с кризисом, особенно отражающуюся на доходах граждан и возможности банков, в частности ПАО «Сбербанк» предоставлять ипотечные кредиты в условиях нестабильности экономики.

База данной работы основана на рассмотрении теоретических и практических аспектов ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации на примере ПАО «Сбербанк», проведении анализа российского рынка ипотеки, выявлении благоприятных и негативных факторов, влияющих на функционирование жилищного кредитования населения и его дальнейшего развития, а также на анализе современного состояния экономики страны в сложившихся условиях, приходящихся на начало 2020 года. В работе будет рассмотрено функционирование Центрального банка и созданная им стратегия для дальнейшей работы коммерческих банков в условиях экономического кризиса, а затем наиболее подробно состояние и текущая позиция банковского лидера ПАО «Сбербанк» в рамках ипотечного жилищного кредитования на российском рынке.

Основной целью магистерской диссертации выступает исследование теоретических и практических аспектов ипотечного кредитования, анализ особенностей и эффективности ипотечного жилищного кредитования на примере ПАО «Сбербанк» в текущих экономических условиях.

Для достижения поставленной цели магистерской диссертации было определено решение следующих теоретических и практических задач исследования:

- охарактеризовать сущность ипотечного жилищного кредитования как одного из видов кредитования, показать особенности и перспективы его развития в России;
- исследовать результативность выдачи и возврата ипотечных жилищных кредитов;

– выявить проблемы ипотечного кредитования в банке и разработать мероприятия по их разрешению, которые в дальнейшем могут быть применены на практике.

Объектом исследования выступает ПАО «Сбербанк России».

Предметом исследования являются особенности и специфика ипотечного кредитования в РФ, эффективность выдачи и возвратности заемных средств в отношении ипотечного жилищного кредитования в текущих экономических условиях.

Теоретическую основу составили базовые понятия ключевых составляющих ипотечной системы, основные положения и законы об ипотечном жилищном кредитовании, а также нововведения на государственном уровне в условиях пандемии.

Методический аппарат исследования включает в себя классификацию основных понятий, сравнительный анализ, динамику изменений финансовых банковских показателей, описательный, абстрактно–логический и системно–структурный методы, экономические статистические методы.

Эмпирической базой, связанной с проблематикой ипотечного жилищного кредитования в России, выступили научные работы, рассмотренные отечественными авторами такими как, А. Л. Белоусов, М. И. Аралбаева, Г. С. Чеботарева, Б. М. Бедин, Е. В. Добролежа, А. В. Зверева, Л. А. Ковалеров, М. Ю. Мишина, и зарубежными писателями Х. Саймон, Р. Грисволд, Д. Хорн и многих других. Практическая часть работы включает федеральные законы и нормативно-законодательные акты Российской Федерации по вопросам ипотечного жилищного кредитования, нормативную базу Центрального банка России, а также официальную банковскую финансовую отчетность исследуемого объекта и заключается в разработке вспомогательных экономических мероприятий, которые могут быть применены в дальнейшей деятельности банковской организации ПАО «Сбербанк». Информационная база имеет актуальный и дискуссионный характер, позволяющий проводить исследование на основе сравнительного анализа с предыдущими периодами.

Степень научной разработанности темы состоит в выявлении основных препятствий развития рынка ипотеки в РФ, исследовании динамики изменения просроченной задолженности по ипотечным кредитам в кризисных условиях, что может быть применено на практике и представлено в научных работах.

Значительный вклад в развитие ипотечного сегмента экономики внесли такие авторы как Д. И. Леликова, Р. Г. Абакумов, Е. В. Кузьмина, А. А. Янин, С. В. Придвижкин. Вопросы ипотечного кредитования рассматривались в исследованиях М. Н. Шилиманова, А.А. Ильюшина, Д.А. Трифонова, Е. Г. Кузнецовой, Е. В. Рябининой, М.В. Сысоева, А. Д. Чурсиновой, С. В. Щуриной, О. А. Тарабукиной, М. Ю. Шурховецкого и других.

Теоретическое обоснование ипотечного кредитования в РФ в настоящее время представлено в трудах российских ученых: С. В. Шеремета, А. Н. Могилат, Л. И. Черникова, С. С. Щербаков, С. А. Евстефеева.

Текущее состояние рынка ипотечного кредитования, как показала практика, нуждается в поддержании со стороны государства. Для наиболее эффективного функционирования системы ипотеки требуются так же постоянная аналитика, качественные разработки новых и совершенствование имеющихся кредитных продуктов и услуг. Поскольку ипотека с каждым годом становится все более значимой для населения так же важно поддерживать социальную инфраструктуру, делая ипотечные жилищные сделки доступными для граждан с разным материальным положением. Разработка новых законов и положений для банковской сферы позволяет банкам оставаться ликвидными в любой экономической ситуации, а гражданам страны получать интересующие их услуги. Вышесказанное подтверждает значимость диссертационной работы для теоретического исследования данной темы и тщательного рассмотрения ее на практике.

Научной новизной магистерской диссертации выступают следующие составляющие:

1. Рассмотрение базовых принципов кредитных отношений таких как: срочность, платность, обеспеченность, возвратность и целевой характер,

которые присущи кредиту в целом, с учетом специфики ипотечного жилищного кредитования в условиях экономической нестабильности;

2. Выявление основных перспектив развития в области ипотечного жилищного кредитования для современной банковской системы, коммерческих банков, имеющих и будущих заемщиков, а также других участников ипотечных отношений;

3. Разработка новой лояльной программы «Своевременный платеж» для объекта исследования, что позволит банку мотивировать заемщиков совершать оплату по ипотечному жилищному кредиту в установленные по договору сроки без допущения возникновения просроченной задолженности.

В работе получены и выносятся на защиту следующие основные научные результаты:

1. Разобрать теоретические и практические аспекты, а именно:
 - выявить экономическую сущность ипотеки, рассмотреть основные принципы ипотечного кредитования и участников ипотечных отношений;
 - классифицировать формы, методы и модели ипотечного кредитования;
 - исследовать развитие рынка ипотечного кредитования в РФ;
2. Провести анализ ипотечного кредитования на примере ПАО «Сбербанк России»:
 - проанализировать систему ипотечного жилищного кредитования в России;
 - охарактеризовать банковскую организацию и провести анализ ее финансовой деятельности;
 - дать оценку выдачи ипотечных кредитов и их возврата.
3. Сформировать рекомендации по улучшению банковской деятельности ПАО «Сбербанк»:
 - выявить основные преграды развития ипотеки в РФ и предложить стратегию развития ПАО «Сбербанк России»;
 - дать экономическое обоснование предложенных рекомендаций.

Теоретическая значимость диссертационного исследования заключается в расширении теоретической базы ипотечного жилищного кредитования в России, а также практической значимости анализа банковских организаций.

Практическая значимость работы заключается в том, что своевременное обнаружении банковских недочетов при финансовом анализе может быть использовано в качестве механизма раннего выявления возникновения просроченной или проблемной задолженности по ипотечному кредитованию в будущем, в особенности при кризисных явлениях. Так же разработанные автором предложения могут быть использованы на практике для развития ипотечного кредитования объекта исследования.

Апробация результатов исследования. Основные выводы и рекомендации диссертационной работы были описаны и представлены для следующих научных мероприятий: XIV Международная конференция «Российские регионы в фокусе перемен», 14–16 ноября 2019 г., Екатеринбург; Международная конференция студентов и молодых ученых «Весенние дни науки» ИнЭУ, УрФУ, 24–25 апреля 2020г.; XV Международная конференция «Российские регионы в фокусе перемен», 10–14 ноября 2020 г., Екатеринбург; Международная конференция студентов и молодых ученых «Весенние дни науки» ИнЭУ, УрФУ, 22–24 апреля 2021г.

Публикации. По результатам теоретических и практических исследований по теме диссертации опубликовано 4 работы общим объемом текста 2,32 п.л.

Структура диссертационной работы. Выполненное диссертационное исследование состоит из введения, трёх глав, заключения, списка использованных источников и приложений.

Во введении представлена актуальность исследуемой темы, цель магистерской диссертационной работы, поставлены задачи исследования, рассмотрены предмет и объект исследования, отражены информационно–эмпирическая база исследования, методологический инструментарий и практическая значимость.

В первой главе рассмотрены понятие ипотечного кредитования, описаны участники кредитных отношений в сегменте ипотеки, показаны формы ипотечного продукта, методы ипотечного кредитования недвижимости, а также одноуровневая и двухуровневая модели ипотеки. Вместе с этим были выделены основные эволюционные изменения, и современные тенденции развития рынка ипотеки.

Во второй главе представлен анализ системы ипотеки в России, исследовано финансовое положение коммерческого банка ПАО «Сбербанк России», выявлена текущая позиция банка в области ипотечного кредитования, выполнена оценка выдачи и возврата денежных средств по ипотеке.

В третьей главе отражены основные барьеры развития ипотечной области кредитования, предложена стратегия по улучшению текущего положения коммерческого банка ПАО «Сбербанк» в условиях нестабильности экономики и дано экономическое обоснование предложенным мероприятиям.

В заключении обобщаются понятия ипотечного кредитования, демонстрируются основные итоги диссертационного исследования и эффективность предложенных рекомендаций.

Магистерская диссертационная работа состоит из введения, трех глав, библиографического списка, заключения и приложений.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1 Экономическая сущность ипотеки и основные участники

Основой функционирования ипотечного рынка является система организованных на определенных принципах и правовых нормах экономических отношений, возникающих в процессе покупки и продажи финансовых обязательств. Термин «ипотека» впервые выступил в качестве обозначения ответственности заемщика перед кредитором, в качестве обеспечения которого выступала земля в начале VI века в Греции.

С точки зрения современных экономистов-исследователей, а также авторов научных трудов, понимание ипотеки разнится. Так, согласно определению И. В. Довдиенко, «ипотека» раскрывается и с помощью понятия «ипотечный кредит», и с использованием понятия «закладная»: «Ипотека – сдача в залог земли и другого недвижимого имущества с целью получения денежной ссуды – ипотечного кредита (кредита под закладную). Ипотекой называют и саму закладную – документ, удостоверяющий сдачу имущества в залог, а также долг по ипотечному кредиту» [17, с. 103].

И. Т. Балабанов дает следующее определение ипотеки «Ипотека – это кредит, полученный под залог недвижимости» [16, с. 32]. Автор отождествляет кредит и ипотеку, что является весьма спорным моментом, поскольку эти понятия являются неоднородными экономическими категориями.

На наш взгляд, самым полным и соответствующим своей сути является определение И. А. Разумовой: «Ипотека – это одна из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения

последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества» [18, с. 11].

Таким образом, ипотека представляет собой залог недвижимого имущества, в котором присутствует две стороны: одна из которых залогодатель, другая – залогодержатель. Залогодержатель в ипотечной сделке является должником, залогодержатель – кредитором по обязательству ипотечного кредита и имеет в данной сделке право получения денежных средств из суммы заложенного имущества в отношении залогодателя.

Первичный ипотечный рынок является частью ипотечной системы, охватывающей экономические отношения, которые возникают в процессе купли-продажи ипотечных закладных банковскими организациями. Заемщик по закладной ипотечной ценной бумаге переходит в банк-покупателя на обслуживание, а основную сумму кредита и проценты выплачивает банку-покупателю закладной. Воспользоваться таким механизмом могут только те банковские учреждения, которые имеют достаточный уровень ликвидности.

В начале развития ипотечного кредитования операции в большей степени проводились на первичном рынке. Сейчас они так же актуальны на вторичном рынке для осуществления цели по приобретению жилья. Вторичный рынок представляет собой обращение жилых помещений, принятых в законную эксплуатацию, которые ранее были в использовании для фактического проживания людей. Большим преимуществом такого вида жилья является то, что ассортимент вторичного рынка достаточно широк и требует меньше вложений, чем на первичном рынке недвижимости. Но вместе с этим существуют риски, связанные с документацией собственников, а также тщательной проверкой всех счетов по оплате коммунальных услуг. Вторичное жилье в большинстве случаев не является новостройкой, собственник которого (физическое или юридическое лицо) по каким-либо причинам имеет право его продать.

Это связано с появлением на финансовом рынке инвесторов, которые имели средства и желание получить дополнительную прибыль путем надежного инвестирования при минимальном уровне рисков. Такие возможности

позволили инвестирование в ценные бумаги, обеспеченные закладными, которые позволили эмитировать и продавать инвесторам специализированные ипотечные банки. Надежность этих ценных бумаг обеспечивается законодательными ограничениями сфер размещения средств, условиями кредитования, четкой специализацией деятельности банков, как на активных, так и на пассивных операциях.

Первичный ипотечный рынок определяется отношениями заемщика и банка, а его инструментом является закладная. В процессе своего становления ипотечный рынок прошел путь от первичного к вторичному с одно- и двухуровневой моделями. Данный переход от одного типа рынка к следующему в данном случае не отрицал своего предшественника. В текущий момент времени достаточно органично сочетаются все существующие типы ипотечного рынка, каждый из которых занимает свою определенную нишу [25, с. 136].

Главенствующим участником рынка ипотечного кредитования является банковская организация, благодаря которой будущий или уже имеющийся клиент получит имущество на своих особых условиях в рамках той или иной программы банка. Помимо этого, на рынке ипотеки присутствуют основные и второстепенные участники.

К основным участникам относятся: банк, который выступает в качестве кредитора, либо ипотечное агентство (залогодержатель); инвестор или ипотечные брокеры, и сам заемщик (залогодатель). К второстепенным относятся: оценочная компания, непосредственно производящая оценку имущества; риэлторы, предоставляющие наиболее удобный поиск подходящего жилья; страховые компании, которые предоставляют обеим сторонам определенные гарантии; государственный регистратор, вносящий всю документацию, в том числе договор ипотеки в Росреестр; нотариальная контора, заверяющая право на новое жилье; паспортные службы, оформляющие новое место регистрации и другие [54, с. 88].

В обычной схеме ипотеки заемщик обращается в банковскую организацию, которая выступает для него залогодержателем. На основе

контракта они заключают кредитный договор в виде обязательства. Далее банк заключает договор об ипотеке, который предусматривает залог в виде закладной, которая является удостоверением права на имущество. Таким образом, основная схема выдачи ипотеки продемонстрирована на рисунке 1.

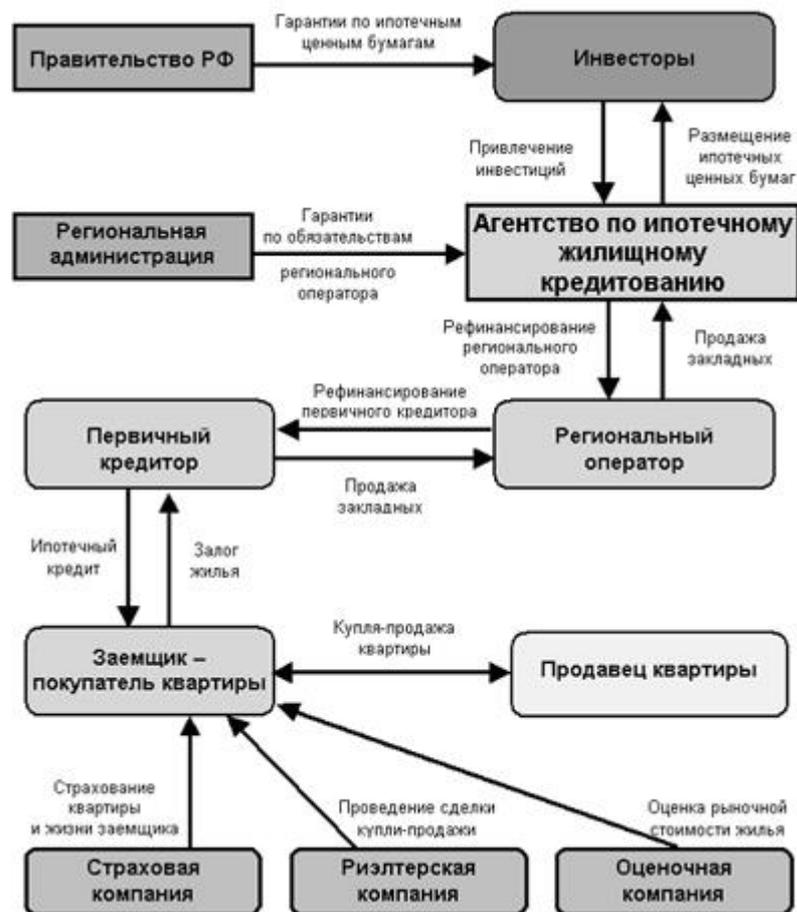


Рисунок 1 – Схема ипотечного кредитования в РФ¹

Исходя из схемы ипотечного кредитования в России (рисунок 1) следует классическая взаимосвязь отдельных участников ипотечного кредитования. Так же следует выделить важную роль Центрального Банка России, выполняющего кредитование коммерческих банков, которые далее осуществляют свою кредитную политику. Крайне значимым в данной схеме выступает Правительство РФ, которое регламентирует и регулирует законодательные нормы, касающиеся данной сферы, и предоставляет льготы определенным слоям населения. Поддержка со стороны государства позволяет формировать приемлемые условия и ценовую категорию на банковское кредитование, в

¹ Составлено автором по: [59]

особенности при кризисных явлениях. Инвесторы, в свою очередь, занимаются привлечением денежных средств и размещением ипотечных ценных бумаг, их роль так же обусловлена поддержанием сегмента ипотеки.

Ипотечные агентства, в свою очередь, объединяют права требования в закладные пулы (группы для перепродажи) и под их залог выпускают ипотечные ценные бумаги, которые затем продаются на фондовом рынке. Далее на полученные средства агентства покупают кредиты у банков. Такая схема именуется американской моделью и присуща двухуровневой (классической) модели ипотечного кредитования банками, которая принята в РФ за основу развития ипотечного сегмента.

Региональная администрация выдает ипотечному агентству гарантии по обязательствам регионального оператора, который в свою очередь после осуществления рефинансирования от агентства продает закладные по ипотеке через участие первичного кредитора. Первичный кредитор имеет аналогично значимую роль, поскольку от него зависит выдача ипотечного кредита и получение от заемщика жилье в виде залога по обязательствам.

Обязательными участниками ипотечного кредитования так же являются риэлторские компании, осуществляющие сделку купли-продажи с продавцами квартир, а также страховые и оценочные компании, которые обеспечивают безопасность сделки. В их функции входит, в качестве обязательных условий сделки, страхование жизни заемщика и оценка реальной стоимости приобретаемого и закладываемого имущества соответственно.

Так же следует отметить, что ипотечное кредитование имеет определенные основания для предоставления займа коммерческим банком. Ипотечный кредит для покупки имущества предоставляется как физическим, так и юридическим лицам, и выполняет следующие базовые принципы, присущие кредиту в целом – срочность, платность, обеспеченность, возвратность и, конечно же, целевой характер [24, с. 112].

В рамках ипотечного жилищного кредитования срочность подразумевает собой наличие определенного промежутка времени, на который банк

предоставляет денежные средства физическому или юридическому лицу. Нарушение срочности в установленный срок может повлечь за собой применение санкций в виде увеличения взимаемого процента, а в наиболее сложных ситуациях просроченная задолженность имеет возможность быть изъята в судебном порядке.

Платность представляет платеж, учтенный с определенным вознаграждением (процентом) для кредитора, имеет безвозмездный характер и обязан быть выполнен в четко установленный срок и в заранее оговоренном денежном эквиваленте, а также предполагает уплату заемщиком процентов по ссуде. Так же данная функция позволяет банку обусловить защиту от инфляции для сбережений населения, которые размещены на банковских депозитах. При предоставлении ипотеки кредиторы могут использовать фиксированную и плавающие ставки. Фиксированная ставка имеет закрепленную по договору ипотеке величину и не изменяется до окончания всех выплат. При этом в структуру фиксированной ставки закладывается премия за процентный риск, так в 2020 году размер фиксированной ставки по ипотеке в среднем составлял 8,05 % из которых 1,4 п. п. составляла премия [58]. Другая ставка противоположна предыдущей и именуется плавающей, ее размер не является фиксированным и может изменяться в течение всего периода кредита по ипотеке в зависимости от экономической ситуации, а также своевременности выплат по займу заемщиком. Аналогичным образом существуют два противоположных вида платежей по ипотеке. Первый представляет собой такой размер платежа, который с каждым последующим разом выплат изменяется в сторону уменьшения, при этом сумма основного долга в платеже остается прежней. Данная система погашения кредита по ипотеке называется дифференцированным платежом. Другой разновидностью выплат выступают аннуитетные платежи. Размер оплаты в таком случае является одинаковым, но размер процентов и их соотношение с суммой основного долга разное. В индивидуальных случаях, например при выходе на пенсию, платежи рассчитываются на основе доходов заемщика и

минимального уровня пенсии. Также изменение размера аннуитетного платежа может быть изменено при досрочном погашении кредита [35, с. 347].

Обеспеченность выражает защиту имущественных интересов, возникающих при возможном нарушении договора кредитования заемщиком перед банком, и имеет право быть исполнено в практическом выражении с помощью способов обеспечения, которые могут быть представлены в виде поручительства, банковской гарантии, неустойки, удержания, залога и так далее. Залог является основной формой обеспечения кредита по ипотеке, при этом невыполнение обязательств по ипотечному договору в полной мере является основанием для досрочного взыскания залога.

Возвратность имеет актуальность для всех форм кредита и означает то, что заемное обязательство обязано быть своевременно передано заемщиком обратно кредитной организации в полном денежном эквиваленте. В системе экономических отношений кредит имеет характерное отличие от других форм денежных отношений в том, что обращение денежных средств формируется на условиях возврата. Из этого следует, что данный принцип имеет особое значение в денежно-кредитных отношениях, и в особенности при ипотечном жилищном кредитовании, поскольку размер сумм по ипотеке имеет большую величину, чем по другим разновидностям кредита и обладает наибольшим сроком.

Целевой характер выражает определенное целевое применение денежных средств, которые будут получены от кредитора, и реализуется за счет устанавливаемого на основе кредитного договора банковского контроля за проводимыми операциями заемщика по его счетам. Особенность целевого характера для ипотечного кредита заключается в полном контроле заемщика банковской организацией в отношении предоставленной цели при получении ипотеке. При несоблюдении целевого характера ипотеки в полной мере, банк в праве ввести повышенный процент или досрочно отозвать выданный кредит.

Данные принципы позволяют банкам осуществлять выдачу кредитов в зависимости от нужд заемщиков в условиях пониженных рисков своевременного возврата денежных средств по ипотечному кредиту. А также предоставляют

банку уверенность в том, что денежные средства будут направлены в должную сферу и по окончании срока кредитования будут не только возвращены банковской организации обратно, но и принесут дополнительную прибыль [33, с. 152].

Ипотечное жилищное кредитование имеет особую специфику в отношении ее выдачи. Основными условиями выдачи ипотеки, а также общепринятыми требованиями к заемщику являются: возраст от 21 года до 75 лет; гражданство (в приоритете граждане РФ); кредитная история (приветствуется отсутствие просроченной задолженности по платежам); первоначальный взнос (примерно 10 % от общей суммы ипотечного кредита); реальный уровень дохода (на покрытие ссуды должно уходить не более 40 % от всей заработной платы); трудовой стаж (не менее 6 месяцев на крайнем месте работы).

При получении льготной ипотеки в 2020 году требования немного меняются:

- необходимо приобретать жилье только на первичном рынке, а именно у компании-застройщика;
- наиболее выгодные условия при получении льготной ипотеки могут получить семьи, состоящие в браке, у которых родилось более 2 детей;
- особые требования к индивидуальным предпринимателям, их деятельность должна быть безубыточной на протяжении двух лет (24 мес.);
- кроме того, появляются условия к созаемщикам (ими могут являться супруги или родственники в количестве до четырех человек);
- максимальная сумма ипотечного кредита до 3 млн руб. в зависимости от региона;
- первоначальный взнос составляет не менее 20 % от общей стоимости имущества;
- устанавливаются аннуитетные платежи;
- еще одним обязательным условием является страхование объекта недвижимости [58].

В целом весь ипотечный рынок в сложившихся условиях весьма интересен для потребителя, что подтверждают дальнейшие параметры, по которым он рассмотрен. Многие банки стараются придерживаться минимальных значений процентных ставок, но в силу сохранения конкуренции в банковском секторе происходит их колебания, за счет чего происходят изменения и в самих условиях ипотечного кредита.

Следует отметить, что ипотечное кредитование предусматривает использование ценных бумаг, которые регулируются ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» с 11 ноября 2003 года [5]. Данный факт предусматривает минимизацию риска невозврата должником заемных денежных средств в случае инвестирования в строительство, сопряженное с ипотечным кредитом. Создание в форме долговой ценной бумаги такого финансового инструмента, как ипотечная облигация, которая позволяет рефинансировать вложения в обязательства по ипотеке, позволила создать более надежные условия при совершении ипотечной сделки и обеспечить тем самым ликвидность. В данной структуре действуют три лица – банк, инвестор и заемщик. Благодаря такому финансовому инструменту и заинтересованности населения в безопасном и выгодном ипотечном кредитовании количество ипотечных договоров в банках увеличивается, таким образом, повышается их прибыль. Инвесторы при участии в сделке по ипотечной облигации извлекают дорогостоящий и надежный актив с постоянно увеличивающейся стоимостью, а заемщик, в свою очередь, может рассчитывать на преимущества в оплате обязательств, а также гарантированного получения имущества на более безопасных условиях.

1.2 Формы, методы и модели ипотечного кредитования

В зависимости от типа приобретаемого недвижимого имущества выделяют следующие формы ипотечного кредитования: ипотека на договор купли-

продажи; ипотека на строящееся жильё в многоквартирном доме; ипотека на индивидуальное строящееся жильё [58, 59].

Ипотека на договор купли-продажи. Основой кредитных отношений за последние несколько лет в большей степени выступает кредитный договор, поскольку данная форма кредитования сопровождается любыми официальными сделками. От степени проработанности нормативно-правовых актов, регулирующих кредитную сферу, во многом зависит эффективность механизма ипотечного жилищного кредитования. По договору купли-продажи после государственной регистрации недвижимости в пользу банка по закону происходит переход права собственности на приобретенное заемщиком недвижимое имущество, также осуществляется передача денежных средств продавцу жилого помещения, либо застройщику. В Российской Федерации данная форма ипотечного кредита является наиболее популярной. При такой традиционной схеме продавец жилья является собственником недвижимости, которая введена в эксплуатацию, а также имеет право собственности. Наиболее частым предметом такой ипотеки выступает вторичное жильё.

Ипотека на строящееся жильё в многоквартирном доме. Данная форма ипотеки представляет собой заключение договора ипотеки на недвижимость, которая не находится в эксплуатации, а пребывает только на стадии строительства. Заемщик при выдаче такой ипотеки не может в полной мере оценить качество и внешний вид будущей постройки и ориентируется только на утвержденную застройщиком планировку. Таким образом, в случае ипотечного кредитования в многоквартирном жилье, которое еще не сдано в эксплуатацию, а находится на фазе строения, условия по выдаче ссуды немного ужесточаются, поскольку увеличиваются риски. На практике в Российской Федерации риски по ипотеке строящегося жилья покрываются благодаря покупке недвижимости только у аккредитованного застройщика на рынке, имеющего перед банком отличную репутацию. Помимо этого, минимизация рисков происходит за счёт повышения процентных ставок и сокращения срока ссуды, но при этом

создаются максимально доступные условия для заемщика при вносе первоначальной суммы в качестве минимального размера порога.

Ипотека на индивидуальное строящееся жилье является обособленной формой ипотеки, по которой выдается ипотечный займ. Данный вид ипотеки так же представляет из себя один из вариантов покупки еще строящегося жилья в многоквартирном объекте. При таком случае образуется множество требований в дальнейшем, из-за которых возникают трудности одобрения банком ипотечной ссуды. Как правило, в РФ основными требованиями выступают характеристики, связанные с местоположением дома, а именно расстояние от банка, который предоставит ипотеку, и, в частности, сама черта города. Именно поэтому в качестве залога выступает небольшой участок, на котором в дальнейшем будет построен дом. Наиболее популярной схемой по выдаче ипотеки на индивидуальное строительство является недостроенный объект, который готов к эксплуатации меньше, чем на половину, но при этом уже имеет коммуникации для дальнейшего проживания, что гарантирует его полную постройку с минимальным уровнем рисков. Подводя итоги, следует отметить, что от условий выдачи ссуды зависит и сама форма ипотеки. Обычно выделяют поэтапное финансирование, используемое при строительстве недвижимости для жилья, и предоставлении денежных средств в полном объеме, а также единовременной выдаче ипотеки, которые применимы в случае уже готового жилья.

Кроме того, в ипотечном кредитовании существует множество методов финансирования недвижимости. Основными из них выступают: метод аннуитетного кредитования; метод переменной процентной ставки, пружинный метод (с фиксированным платежом); метод шарового платежа (финансирование нового жилья); метод кредитования с регулируемой отсрочкой платежей; метод ипотечного кредитования с перезакладываемым залогом; метод ипотечного кредитования с инвестиционным участием; метод ипотечного кредитования с ростом платежей [57, с.152–153].

Метод аннуитетного кредитования имеет отличительную черту в самостоятельной амортизации и представляет собой ежемесячный платёж с

фиксированной процентной ставкой. При такой ссуде сумма платежа формируется с учетом денежного потока и его текущей стоимости. В России данный метод весьма распространен, поскольку является наиболее простым.

Метод переменной процентной ставки так же не менее актуален, но имеет определенную специфику и считается достаточно усложнённым. Поскольку при переменной процентной ставке происходят периодические изменения в зависимости от стабильности рынка, а также вносятся корректировки на основе кредитного договора, и так далее. Эти факторы зависят от условий банка. При этом, данная методика является самой рискованной, потому что заемщик не всегда может адаптироваться под условия, выдвигаемыми кредитором, что способствует снижению вероятности своевременного и полного погашения ипотеки. В РФ методика ипотеки с переменной процентной ставкой имеет следующие разновидности:

- кредит с индексируемым платежом, в котором ставка процента устанавливается на полный срок займа, но остаток ссуды и взносы постоянно изменяются в зависимости от уровня инфляции. Преимуществом такого кредитования является низкий первоначальный износ, но, однако, в дальнейшем возможна ситуация, по которой заемщик будет не в силах выполнить кредитный договор, поскольку рост инфляции может усугубить его финансовое положение;
- кредитование с корректируемой ставкой, по которому происходит изменение процентной ставки, а затем увеличиваются ежемесячные платежи, либо изменяется период погашения ипотеки (без изменения платежа);
- кредитование с пересматриваемой процентной ставкой, по которой предусматривается единовременный шаровой платёж по окончанию ипотеки, рефинансирующийся исходя из текущей ставки процента (происходит раз в 3-5 лет.) В данном случае ставка процента и размер платежа фиксированы [58].

Метод ипотечной ссуды с фиксированной выплатой основной суммы выступает противоположным методом предыдущего. Данный метод называют пружинным. Примером данной методики может выступать проведение платежей на протяжении нескольких лет только по процентам, с последующими

изменениями осуществления платежа в равный эквиваленту на остаток займа. Таким образом, на практике происходит выплата процентов на часть ссуды, которая осталась, либо осуществляются периодические одинаковые взносы в счёт покрытия основной суммы кредита.

Метод шарового платежа является наиболее усложненным, поскольку требует единовременного внесения достаточно большого эквивалента денежных средств, который может отличаться от регулярного ежемесячного платежа в несколько раз. Данная методология базируется на финансировании нового строительства и имеет сходство с первоначальным взносом по ипотеке. Метод шарового платежа в практическом применении обладает тремя разновидностями:

- при первой разновидности метода шарового платежа осуществляется частичная амортизация с итоговой (шаровой) суммой взноса, иными словами, происходит взнос большей суммы по ипотечному кредиту в конце его срока;
- во второй вариации метода шарового платежа присутствуют выплаты только процентов, а в конце происходит погашение крупным шаровым платежом (представляющим собой большую часть или же всю сумму долга);
- третья разновидность основана на отсутствии процентных выплат в течение всего периода ссуды и так же имеет осуществление погашения ссуды по ипотеке шаровым платежом в конце срока кредитования [57, с. 152–156].

Метод кредитования с регулируемой отсрочкой платежей. Данная методика по ипотечному кредитованию предполагает низкий первоначальный взнос размера платежа, который постепенно со временем увеличивается. Таким образом, в практическом применении на протяжении всего срока кредитования ежемесячные выплаты не превышают 30 % от общего дохода семьи, что является благоприятным условием для заемщика. При регулировке отсрочки платежа применяют процентную ставку, которая рассчитывается исходя из ежемесячного платежа и является более низкой. Другая процентная ставка (контрактная) используются при исчислении суммы ежемесячной задолженности. При таком расчёте ставка платежей (применяемая для расчёта) устанавливается на таком

уровне, чтобы контрактная процентная ставка превышала ставку по межбанковскому кредиту.

Метод ипотечного кредитования с перезакладываемым залогом имеет определенную и наиболее усложненную специфику. При таком методе предусматривается вероятность последующей продажи жилья, которая уже выступает залогом. При этом обязательства по кредиту на себя принимает покупатель этой недвижимости. В ходе такой продажи возможно так же последующее взятие нового кредита для способности оплатить данную покупку, либо приобретение кредита под залог этого же имущества. Данные факторы формируют высокую степень рисков и предполагает за счет этого установку наиболее высокой процентной ставки по ссуде. На практике такие схемы могут быть применимы в рефинансировании. Таким образом, новый собственник может получить кредит для этого жилья, но уже под более высокий размер процента, чтобы оплатить обязательства по предыдущей ссуде [57, с. 159-160].

Следующим методом с применением финансирования выступает ипотечное кредитование с участием, в ходе которого кредитор принимает участие в инвестициях и получает взносы по ссуде, а также часть прибыли от суммы роста стоимости жилья. Для заемщика привлекательность метода состоит в том, что платежи становятся меньше и такие условия стимулируют заемщика реализовать инвестиционный проект, который в дальнейшем потребует затрат капитала. Недостатком данного метода является то, что инвестор, желающий получить в дальнейшем часть дохода от данной недвижимости, имеет высокую степень риска и, поэтому для его снижения включаются статьи о периодических проверках качества управления имуществом [57, с. 161–162]. В России для кредитора эта методика выгодна благодаря защите интересов кредитной организации при скачках темпов инфляции, а также уменьшении взносов по ссуде из-за сниженной ставки, что впоследствии обеспечивает снижение риска по невыполнению обязательств должником.

Заключительной разновидностью методик по ипотечным кредитам выступает метод с ростом платежей, применяемый для заемщиков, желающих

увеличить свои доходы. При таком методе взнос увеличивается с фиксированным темпом, а первоначальный взнос имеет минимальный порог. На определённом этапе по схеме самостоятельно амортизируемого займа начинаются равные по величине платежи. В данном случае возникает последовательность суммы платежа с ростом взноса через одинаковый период времени. Размер финального платежа устанавливается исходя конечной суммы остатка по ипотечному кредиту. На практике данный метод наиболее удобен для индивидуальных предпринимателей, благодаря которому они могут развиваться на начальной фазе и не отвлекаться от основного вида деятельности [57, с. 162].

Эффективность выдачи и возврата ипотечных кредитов зависит так же от ряда факторов: спроса на продукты ипотечного кредитования; количества построенных объектов, готовых к реализации (продаже) и стоимости квадратного метра жилья; уровня инфляции; платежеспособности (доходов) заемщика; возраста клиентов; суммы первоначального взноса; учетной ставки ЦБ РФ; ставок банков-конкурентов; расходов на рекламу и продвижение.

Кроме того, в Российской Федерации привычному механизму по ипотечному кредитованию недвижимости существуют модели, которые выступают ее альтернативой. Так, основными альтернативами ипотеки выступают: закладная по ипотеке или ипотечный сертификат участия. Закладная по ипотеке представляет собой ценную бумагу именного характера, которая подтверждает право владельца на получение прибыли по обязательствам заемщика. Таким образом, приобретение закладной позволяет держателю иметь право на имущество, переданное заемщиком в виде залога [5].

Ипотечный сертификат участия представляет собой свидетельство с определенными правами, подтверждающими в рамках ипотечного покрытия равноценную долю прав собственности. Кроме того, ипотечный сертификат участия предполагает наличие владельца, который исходя из вышеизложенного равным образом обладает правом на получение некоторой доли от суммы приобретенного актива в ходе исполнения обязательств, имеющих требования, которые составляют ипотечное покрытие. Другими словами, владелец данного

сертификата за счет аккумулированного пула привлеченных активов по ипотечному кредитованию может инициировать получение дополнительных денежных средств, а также имеет право требования в отношении эмитента на участие в процессах управления покрытия ипотеки.

Таким образом, альтернативные инструменты позволяют банку иметь увеличенную доходность из-за учащенного числа сделок и процентов. Кроме того, от количества совершенных сделок зависит размер ставки по ипотеке, что может повлиять на незначительное снижение ставки для заемщика, тем самым банк может привлечь большее количество клиентов. Наиболее востребованными и актуальными по приобретению жилья без ипотечного кредитования чаще всего выступают следующие альтернативные методы, представленные в таблице ниже.

Таблица 1 – Альтернативные методики по приобретению жилья без ипотечного кредитования¹

Наименование метода покупки жилья	Характеристика	Преимущества и недостатки
Рассрочка	Подходит для случаев продажи старой квартиры и покупки новой с доплатой.	Большой первоначальный взнос, короткий срок для погашения (обычно это период строительства), редкие заявки от застройщика. Отсутствует уплата процентов.
Потребительский займ	Нецелевой кредит, подходит для граждан с трудоустройством и владением более 70 % денежных средств для дальнейшего приобретения жилья.	Процентная ставка по займу незначительно больше, чем по программам ипотеки. Из характеристики ясно, что данный вид ссуды подходит не всем. Быстрое оформление. Возможность получения большой и ссуды без залога.
Жилищный кооператив	Существует накопительный кооператив (жилье уже построено – поселение после первого взноса) и строительный кооператив (более длительный процесс по выбору места строительства и разработке квартир членами кооператива, а также переход от ЖСК после завершения строительства в ТСЖ)	Большой риск обмана в лице пайщика. Менее долгосрочный период. ЖСК экономит до 30 % денежных средств.
Аренда с дальнейшим выкупом	Подходит для родственников и близкого окружения – кому можно доверять.	Риск потери денежных средств в случае заключения договоров с незнакомцами. Формирование доступных условий и сроков.
Лизинг	Аренда жилья с будущим его приобретением в собственность.	Риск обмана кредитной организации из-за отсутствия подтверждения реальных доходов и других документов. Первоначальный взнос 10–50 %, срок до 10 лет.

¹ Составлено автором по: [59]

Окончание таблицы 1

Наименование метода покупки жилья	Характеристика	Преимущества и недостатки
Господдержка	Актуально для работников в сфере бюджета, малоимущих и многодетны граждан.	Не все могут получить данную поддержку. Реже всего используется в альтернативе ипотеки, поскольку ожидание может длиться многими годами. Улучшение условий жилья за счет материнского капитала, субсидий и социальных займов.
Поддержка работодателя	Для рабочих на крупных предприятиях с поддержкой работников в сфере жилья.	При увольнении ставки вырастают, а льготы аннулируются. Более выгодные ставки 2–6 %.
Накопление	Подходит для граждан, которые могут себе позволить накопления без острой нужды в текущее время в покупке жилья.	Для среднестатистической семьи для накопления необходимой суммы для покупки жилья может уйти более 7 лет. Риск инфляции, потери денег, мошенничества. При более высокой ЗП этот вариант наиболее удачный, поскольку отсутствуют какие-либо проценты и потери (при стабильности экономики)

Исходя из проведенного анализа и полученных данных (таблица 1) следует вывод о том, что практически каждый альтернативный вариант жилищной ипотеки имеет место быть. Важно учитывать специфику каждого из методов и выбирать наиболее подходящий из условий материального положения, экономической ситуации в стране и множества других факторов. Случаи приобретения жилья всегда имеют индивидуальный характер, поскольку итоговый результат ипотечной сделки зависит в первую очередь от интересов заемщика и его возможностей.

1.3 Развитие рынка ипотечного кредитования в России: эволюция и современные тенденции

В России в связи с переходом к рыночной экономике в начале 1990–х гг. стал формироваться новый сектор экономики – рынок недвижимости с новыми законами и экономическими отношениями, связанными со строительством и приобретением жилья [4]. Рынок недвижимости за последние десятилетия возник заново, поскольку ранее в условиях плановой экономики подавляющая

часть жилищного фонда находилась в собственности государства и государственных предприятий. После распада СССР государственный жилищный фонд был почти полностью приватизирован, существенно сократились государственные инвестиции в жилищное строительство, а рост частных инвестиций был очень медленным.

Новый рынок недвижимости стал предлагать возможность долевого участия, другими словами возможности покупать жилье на стадии строительства. Законодательной основой для формирования института ипотеки в России стал ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года. Стоит отметить, что действующее законодательство РФ, регулирующее отношения по поводу ипотеки (залога недвижимости), также включает в себя ФЗ «О регистрации на недвижимое имущество и сделок с ним» и статьи 334-358 Гражданского Кодекса РФ. В 2005 году долевое строительство стало регламентироваться законом от 30.12.2004 №214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Данный закон определил стороны договора долевого участия, их отношения, денежные обязательства и другие условия, что, в свою очередь, способствовало уменьшению числа обманутых дольщиков и оживлению рынка недвижимости. Кроме того, Правительство РФ совершенствовало систему ипотечного жилищного кредитования для повышения доступности жилья, что способствует улучшению качества жизни и стимулированию строительства [6].

В текущее время современными факторами эволюции данной отрасли служат изменения в экономике страны и ее основных составляющих. В частности, это отражено в изменении ключевой ставки за последние 3 года, а в особенности в период пандемии. Таким образом, в 2019 году основные изменения ставки начались с постепенного понижения с 7,75 %, к 2020 году ее размер составил 6,00 %, и уже сейчас после последнего изменения в сторону увеличения на 0,5 п. п. от 26 апреля 2021 года ключевая ставка составила 5,00 %. Данные преобразования являются сдерживающим механизмом негативных факторов, в том числе уровня инфляции. В то же время эти тенденции выступают

двигателем развития банковского сектора, а также ипотечного жилищного кредитования, что позволяет формировать выгодные условия кредитования населения. В современной экономической структуре сложно представить независимость банков от внешних факторов, а также тесно коррелирующей взаимосвязи ключевой ставки, курса рубля и инфляции, процентных ставок по вкладам, кредитам и ипотеке. Любые изменения в возглавляющем инструменте денежно-кредитной политики страны влечет глобальные изменения во всех сопряженных отраслях экономики.

Несмотря на сложившуюся эпидемиологическую ситуацию в стране было предпринято множество сопутствующих мер по улучшению состояния экономики. Основными моментами, которые произошли с возникновения нестабильной обстановки в стране в 2020 году являются следующие ключевые моменты, которые отражены в таблице 2.

Таблица 2 – Хронология главнейших экономических событий РФ в период активной фазы пандемии¹

Хронология главных экономических событий	Основные составляющие и ключевые моменты
Февраль 2020 Года	<ol style="list-style-type: none">1. Банк России понизил ключевую ставку до 6 %. Основной причиной снижения ставки послужило достижение уровня инфляции до 2,3 %.2. Ставки по ипотеке достигли исторического минимума в 9 % годовых.
Март 2020 года	<ol style="list-style-type: none">1. 14 марта банки в связи с нестабильностью мировых фондовых рынков начинают повышать ставки по кредитам и ипотеке. Одними из первых были «Транскапиталбанк» и «Юникредит».2. Банк России на заседании от 20 марта 2020г. принял решение о сохранении ключевой ставки на уровне 6 %.3. Отчетность ЦБ РФ показывает главные средние банковские показатели: кредиты до 1 года – 14,58 %, по депозитам – 5,27 % и по ипотеке на первичном рынке – 8,73 %, вторичном – 8,87 %.
Апрель 2020 Года	<ol style="list-style-type: none">1. С 1 апреля начинают действовать сниженные надбавки к коэффициентам риска, по кредитам с финансированием долевого строительства, а также по ипотечному кредитованию.2. 6 апреля были названы условия для получения каникул по кредитам и ипотеке. Если сумма по кредитной карте не превышает 100 тыс. рублей, льгота по кредитам на автомобиль – 600 тыс. рублей, по потребительскому кредиту – 250 тыс. рублей, а по ипотеке не более 1,5 млн рублей.4. Президент страны от 16.04 предлагает введение льготной ипотеки для поддержки желающих приобрести жилье в условиях пандемии.5. 23.04 введена льготная программа по ипотеке.

¹ Составлено автором по: [58]

Хронологические данные активной фазы изменений в банковском секторе в отношении ипотеки с началом пандемии (таблица 2) наглядно показывают, как стремительно и постепенно изменялись условия по борьбе с наступающим кризисом. Абсолютно все сферы экономики были задействованы в структуре противостояния. Дальнейшие поправки в ранее обозначенных мерах имели аналогично важное значение для экономики страны, это четко следует исходя из созданных условий властями России в начале пандемии и обозначенной стратегии Центрального банка.

Уже в 2020 году, исходя из всех негативных факторов, депутаты сделали предложение о том, чтобы ипотечные каникулы стали более доступными для граждан, которые не смогли ранее воспользоваться льготными условиями. Так, было предложено увеличение максимального размера суммы по ипотечному кредиту. Основным условием выступает право заемщика обратиться к кредитору для того, чтобы предоставить ему кредитные каникулы, по которым заемщик сможет сделать отсрочку по своим ежемесячным платежам на срок до полугода. Данная мера предполагает охват около 30 % имеющихся в стране кредитов по ипотеке и служит борьбе с кризисными условиями [58].

В апреле 2020 года были созданы нововведения, благодаря которым граждане нашей страны получили право претендовать на кредитные льготы при условии, что их реальный ежемесячный доход сократился на 30 % из-за пандемии, а сумма приобретённого жилья по ипотеке не превышает 1,5 млн руб. Кроме того, президент В. В. Путин предложил запустить специальную программу по ипотеке, направленную на получение льгот при покупке жилья комфорт-класса. Таким образом, можно приобрести жильё в сумме до 3 млн руб. по ставке ипотеки 6,5 % годовых в регионах, а также до 8 млн руб. в Москве и Санкт-Петербурге. Данная программа имела пробный срок до 1 ноября 2020 года, а затем была продлена. Реализация данного проекта несла затраты в размере 6,5 млрд рублей. 23 апреля прошлого года премьер-министр Мишустин Михаил окончательно утвердил данную льготную программу. Главным плюсом льготной ипотеки является сохранение ставки на весь период кредитования, а всё, что

будет превышать ставку 6,5 % будет субсидироваться государством. В случае уже имеющейся ипотеки рефинансирование будет невозможно [58].

Кроме того, в отношении ипотеки от 1 июля 2019 года продолжался перевод компаний на эскроу-счета, занимающихся строением многоквартирных домов с получением денежных средств от дольщиков. Данная программа обеспечивает снижение рисков участников долевого строительства. Переход застройщиков жилья на проектное финансирование осуществляется за счет вложения денег дольщиков на эскроу-счета до окончания строительства того или иного объекта недвижимости [58]. Данные нововведения предполагают в дальнейшем нивелировать предполагаемый рост стоимости недвижимости на рынке, а также обеспечить безопасность интересов участников долевого строительства. Схема перехода на счета-эскроу имеет участников в лице дольщика, банка и застройщика, ее алгоритм представлен на рисунке 2.



Рисунок 2 – Схема действия эскроу-счетов¹

Исходя из схемы действия эскроу-счетов (рисунок 2), денежные средства дольщиков перемещаются на специальный банковский счёт, с которого деньги передаются от строительной компании только после ввода дома в эксплуатацию и окончательной выдачи ключей от квартиры дольщику. Строительство жилья при схеме эскроу-счетов осуществляется в большинстве случаев либо за счёт кредитов, либо на собственные деньги застройщика. Следует отметить, что для

¹ Составлено автором по: [58]

кредиторов банка переход на эскроу-счета имеет свои плюсы и минусы. Благоприятным фактором выступает возможность увеличить степень доверия в совершении сделок. Наличие эскроу-агента оказывает гарантию сохранения финансов, поскольку при наступлении рисков в долевом строительстве, сумма в размере до 10 млн рублей будет представлена дольщику в полном объеме.

Данный переход так же обуславливает увеличение цен на договора долевого участия, заключаемых между участниками строительства, что в результате позволит оставить на рынке ипотеки только сильных участников. Негативные тенденции в большей степени заключаются в возможном банкротстве банка эскроу-агента. В данном случае есть и другая сопутствующая проблема, заключающаяся в общем росте до 9 трлн рублей просроченной задолженности по ипотечным кредитам российских граждан за 2020 год [58].

Решение данной проблемы заключается в более тщательной проверке клиента при ипотечном андеррайтинге, субсидировании ставок в условиях кризиса, и постоянном развитии сегмента ипотеки. Это будет способствовать восстановлению взаимосвязи оборота денежных средств финансовых организаций, строительных компаний и населения, а также направлению полученных в итоге денежных средств в реальный сектор экономики.

Для наиболее четкого понимания ситуации на рынке ипотечного жилищного кредитования за период активной фазы пандемии и кризисного состояния страны была проведена сводка по последним данным ставок по ипотечному кредитованию. Так, индекс ипотечного кредита по всем банкам РФ сроком до 5 лет за последние 6 месяцев 2020–2021 года претерпевает значительное понижение ставки, что отражено на рисунке 3.

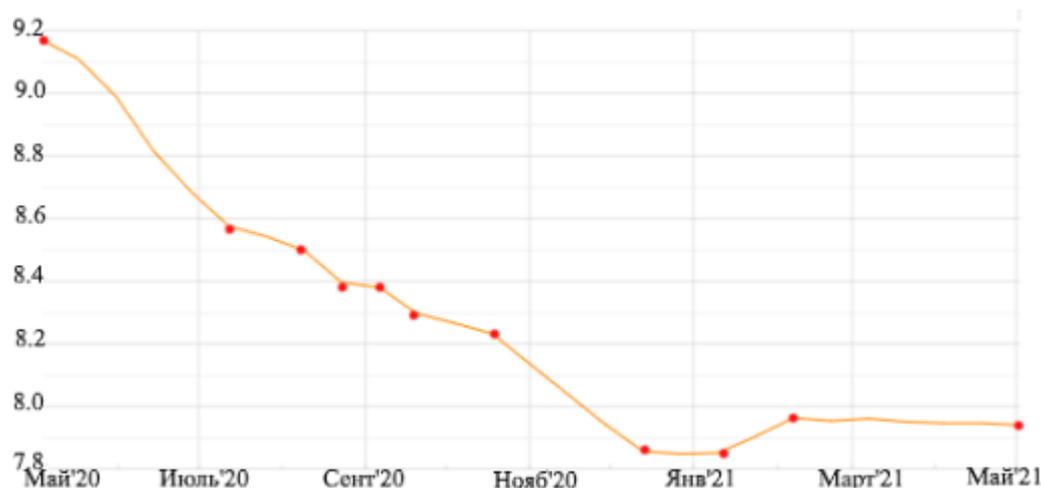


Рисунок 3 – Индекс ипотечного кредита за последние полгода, %¹

Исходя из кривой на графике изменения индекса по ипотеке (рисунок 3) четко видны переломные моменты изменения ставок индекса ипотечного кредита в активную фазу пандемии. Таким образом, на май 2020 года ставка составляла 9,2 %, к лету началось понижение и значение достигло 8,7 %. К осени значение ставки составило 8,232 %, а после за два месяца вновь понизилась на 0,38 п. п. до 7,852 %. Так, несмотря на непрерывное понижение с мая 2020 года ставка стала повышаться с началом 2021 года и в мае составила 7,94 % (- 1,26 п. п. с начала анализируемого периода).

Изменения коснулись не только индекса ипотечного кредита, но и процентных ставок у коммерческих банков России. Так, в таблице 3 отражены процентные ставки крупнейших банков страны в кризисных условиях.

Таблица 3 – Процентные ставки банков России по ипотечному кредитованию на начало 2021 года, %²

Название банка	Процентная ставка
Росбанк	От 3,2 %
Промсвязьбанк	От 3,99 %
Сбербанк России	От 4,1 %
ДОМ.РФ	От 4,7 %
Газпромбанк	От 4,7 %
Банк «Открытие»	От 4,8 %
Райффайзенбанк	От 4,99 %
ВТБ	От 5 %
Совкомбанк	От 5,29 %
УБРир	От 5,9 %

¹ Составлено автором по: [58]

² Там же

В целом данные процентных ставок коммерческих банков (таблица 3) отражают сложившуюся ситуацию в нашей стране. Коммерческие банки в условиях волатильности рынка опасаются того, что выданные денежные средства могут не вернуться обратно, поскольку значительно страдают многие отрасли бизнеса и стабильность рубля имеет острую форму [58].

Кроме этого, одним из основных показателей ипотечного сегмента, является показатель просроченной задолженности, так как ипотечные ссудные операции сопровождаются кредитным риском, то есть риском неисполнения обязательств заемщиком. Таким образом, чем ниже доля просроченной ипотечной задолженности в портфеле банка, тем выше его качество. Из этого следует, что банк становится более устойчивым к воздействию внешних негативных экономических факторов. В действительности, следует отметить, что ипотечное жилищное кредитование в России имеет значительный прогресс, что доказывает необходимость совершенствования данного продукта. Об этом свидетельствует динамика изменений показателей, отраженных в таблице 4, по ипотечному жилищному кредитованию в нашей стране.

Таблица 4 – Данные Центрального банка России об ипотечном жилищном кредитовании за период пандемии, млн руб.¹

№ п/п	Наименование показателя	2018 год	2019 год	2020 год	Темп прироста, %	
					2019/2018 г.	2020/2019 г.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Количество предоставленных кредитов за месяц, единиц	157 236	156 601	211 539	-0,40	35,08
2.	Объем предоставленных кредитов за месяц, млн руб.	340 912	369 626	560 112	8,42	51,53
3.	Задолженность по предоставленным кредитам, млн руб., в том числе	6 376 845	7 615 286	9 272 937	19,42	21,77
4.	просроченная задолженность по предоставленным кредитам, млн руб.	61 300	64 295	71 820	4,89	11,70
5.	Задолженность по приобретенным кредитными организациями правам требования по ипотечным жилищным кредитам, млн руб.	149 793	206 491	211 959	37,85	2,65

¹ Составлено автором по: [58]

Окончание таблицы 4

1	2	3	4	5	6	7
7.	Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в течение месяца, месяцев	200,1	215,1	225,1	7,50	4,65
8.	Средневзвешенная ставка по кредитам, выданным в течение месяца, %	9,66	9,05	7,36	-6,31	-18,67

По данным Банка России за период 2018–2020гг. количество предоставленных кредитов в Российской Федерации выросло на 34,54 % с 157 236 млн руб. до 211 539 млн руб., а объем предоставленных кредитов увеличился за 3 года с 340 912 млн руб. до 560 112 млн руб. на 64,29 %. Задолженность так же увеличилась на 45,62 %, в том числе просроченная на 17,16 % за весь период. Изменения аналогичным образом коснулись процентных ставок. Таким образом, средневзвешенная ставка по ипотеке на отчетный период составила 7,36 % (-1,64 п. п. к прошлому году), при этом стоимость имущества постепенно растет, что демонстрирует незначительные улучшения в отрасли.

Следует отметить, что в условиях нестабильности экономики граждане страны чаще обращаются к банковским организациям. Кредитные продукты имеют свою специфику, разные условия и, соответственно, спрос. Ниже, на рисунке 4 продемонстрировано соотношение нужд граждан в кредитах, в том числе доля ипотечных ссуд, предоставляемых населению.

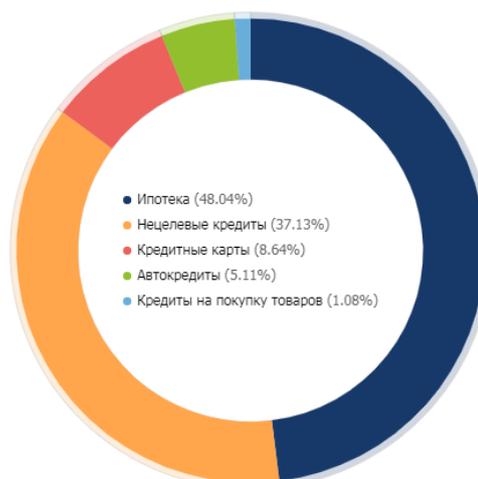


Рисунок 4 – Доля ипотечных ссуд в общем количестве кредитов, предоставляемых населению, %¹

¹ Составлено автором по: [58]

Из полученной диаграммы (рисунок 4) можно увидеть, что в Российской Федерации доля ипотеки, предоставляемая в кредитах, составляет на 2020 – 48,04 %. Вторыми в списке кредитов населению выступают нецелевые кредиты и составляют 37,13 %, третьи – кредитные карты (8,64 %), четвертые – автокредиты (5,11 %), и заключительными являются кредиты на покупку товаров (1,08 %). Таким образом, ипотечное кредитование в доле ипотечных ссуд в общем количестве кредитов, предоставляемых населению, является абсолютным лидером среди финансовых потребностей.

Исходя из вышеупомянутых изменений финансовых показателей в банковском секторе, в текущем 2021 году Банк России прогнозирует рост выдачи кредитов на 20 %, а средняя ставка должна снизиться до 9 % и менее в соответствии с национальным проектом «Жилье и городская среда». Данные факторы планируются быть достигнуты за счет устойчивости тенденции множества факторов, а именно удержания инфляции на низком уровне, снижении ключевой ставки и стоимости фондирования (финансирование собственными или привлеченными средствами активных операций банковской организации) [58].

Как показали рассмотренные автором статистическая информация и проведенный анализ, в рамках данной исследовательской работы наибольший интерес представляют аналитические данные, тенденции развития и совершенствования, посвященные рынку ипотечного жилищного кредитования. Таким образом, ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации имеет значимую роль, способствующую решению множества финансовых проблем, связанных с противоречивостью между стоимостью жилья и располагаемыми доходами населения. А также разногласиями между двумя группами населения – одна из которых, имеет накопления, а другая, наоборот, нуждается в использовании данных накопленных денежных средствах.

Именно поэтому целью качественного долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в России является создание эффективной работающей системы, позволяющей обеспечить гражданам покупку недвижимости на

жилищном рынке, свободном от монополизма за счет собственных средств и ипотечных займов. Данная система позволит решить так же вопросы, связанные с модернизацией производства, что позволит повысить конкурентоспособность продукции за счет улучшения качества. Благодаря повышенному спросу на постройку жилья будут решаться проблемы занятости, возрастет эффективность банковской системы России и ее функционирования, что приведет к социальной стабильности и дальнейшему росту экономического потенциала страны [52, с. 25–48].

Подводя итоги, важно сказать о том, что стабильность в области кредитных отношений является наиглавнейшим фактором для существования всех отраслей экономики. По некоторым прогнозам, предполагается, что дальнейшая обстановка не будет сменяться повышением ставок. Изменениям может быть подвержен порог для входа, а именно первоначальный взнос или комиссия. Главная цель – сделать жилье наиболее доступным для населения по ипотечным программам, которое остается в приоритете несмотря на возникшие неблагоприятные изменения в экономике. Кроме того, в последние годы наблюдается активное увеличение объемов жилищного кредитования в России, но при этом так же растет просроченная задолженность по кредитам и имеется ряд проблем, которые необходимо решать.

2 ИССЛЕДОВАНИЕ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА ИПОТЕКИ НА ПРИМЕРЕ ПАО «СБЕРБАНК»

2.1 Анализ системы ипотечного кредитования в России

Проведение анализа текущего состояния ипотечной жилищной системы России имеет особую значимость для полноты исследования работы. С наступлением мировой пандемии абсолютно все сферы столкнулись с различными проблемами. В отношении банковских организаций и ипотечного кредитования основной и глобальной проблемой выступил рост просроченной задолженности граждан. Поскольку продвижение и функционирование экономических составляющих стран были частично парализованы в сложившихся условиях, правительством РФ были приняты меры по урегулированию данной ситуации в отношении увеличения госрасходов и роста задолженности по кредитам.

Так, например, государственный долг Российской Федерации вырос практически на 40 %, что в численном выражении составляет 19 трлн руб. При этом данный уровень является допустимым поскольку от ВВП он составляет всего лишь 18 %. С задолженностью по кредитам ситуация сложилась немного иначе, при этом из отчетности Банка России следует, что качество ипотечного портфеля не имеет особых данных для опасений. Для четкого понимания текущей ситуации на рынке ипотеки необходимо исследовать факторы, влияющие на увеличение величины просроченных платежей по ипотечным кредитам [58].

Стоит сделать акцент, прежде всего на том, что понижение процентных ставок у коммерческих банков повлекло за собой отток денежных средств, поскольку банковские вклады перестали быть такими же прибыльными, как несколько лет назад. В данном случае необходимость в кредитах, наоборот, только набирает обороты несмотря на то, что у населения по статистике

недостаточно денежных средств для стопроцентного погашения этих займов. Кроме того, на рынке ценных бумаг аналогичным образом произошли значительные изменения. Все это объясняется страхом инвесторов вкладываться в долговые активы, которые могут оказаться непривлекательными, безусловно, это касается и ипотечных закладных.

В апреле 2021 года Центральным Банком России ключевая ставка была повышена до 5 %, за счет этого депозиты должны стать более выгодными, но при этом потребительские кредиты и ипотечные займы увеличатся в стоимости. Актуальным элементом ипотечной системы является и льготная ипотека. Заключительным решением по программе льготной ипотеки было принято стабилизировать ипотечный рынок на увеличение процентной ставки, так как спрос на недвижимость возрос, а предложение не получает такого же эффекта.

Так, несмотря на противоречивость льготной ипотеки, на одном из проведенных заседаний в начале текущего года президентом России В. В. Путиным было поручено сохранение льготного ипотечного кредитования до 2024 года. В Государственной Думе было предложено так же создать новые условия по выдаче ипотеки, чтобы кредитование имело точечный характер и вследствие чего, предоставлялся только тем гражданам, которые действительно относятся к льготной категории и нуждаются в предоставлении жилья на данных условиях [58]. На текущий момент ипотека с поддержкой государства является лидером выдачи кредитов на приобретение жилья на первичном рынке и составляет практически 90 % в отношении новостроек. Процентная ставка по стандартным условиям льготной ипотеки составляет 6,5 %, однако существуют следующие факторы, которые способствуют снижению ее величины:

- при электронной регистрации в банке ПАО «Сбербанк» происходит снижение процентной ставки на 0,3 п. п.,
- страхование жизни и здоровья позволяет снизить размер ставки на 1 п.п.;

– скидка от застройщика на первый год понижает ставку на 6,4 п. п., что делает условия еще выгоднее, особенно в течение первого года ипотечного кредитования.

Для снижения финансовой нагрузки и подбора более удобного платежа по ипотечному займу, управляющие ПАО «Сбербанк» предложили увеличить сроки по кредиту до 30 лет, ранее максимальный срок составлял 20 лет. Предполагается, что за счет увеличения срока выплаты кредита снизятся ежемесячные платежи, и населению будет более удобно оплачивать их в срок. Кроме того, в отношении деятельности банков застройщиков произошел значительный прорыв из-за увеличения роста их кредитных линий в 3 раза (до 2,7 трлн руб.), а также благодаря тому, что 55 % будущих новостроек производят строительство непосредственно за счет счетов-эскроу [59].

На май 2021 года действуют следующие субсидированные программы по ипотечным кредитам: семейная ипотека, Дальневосточная ипотека, программа поддержки семей с детьми, программа помощи заемщикам, льготная ипотека – 6,5 %. Данные программы получили невероятный объем спроса на первичном рынке. Вследствие чего позволили плавно компенсировать увеличение издержек у застройщиков за счет увеличения цен на жилье, а также перейти на новую систему проектного финансирования. Суть новой системы заключается в том, что это создает еще большую защиту для дольщиков, которые приобретают жилье в новостройках и служит индикатором, который своевременно позволит реагировать на различные изменения в отрасли.

В отношении задолженности по ипотечным кредитам на текущий момент существует риск перегрева ипотечного рынка. Этому свидетельствуют соотношение поступлений на счета-эскроу и прироста задолженности по ссудам. В начале 2020 года эта величина составляла всего 90 %, к началу 2021 достигла почти 200 %, что говорит переизбытке привлечения денежных средств у покупателей со стороны застройщиков, так как инвестирование в проектирование не получило нужного результата [58]. Таким образом, банковская система страны продемонстрировала отличный результат для

увеличения воспроизводства портфеля в создании новых проектов на короткой дистанции. Для наглядности, на рисунке 5, предоставлены данные из отчетности Банка России за период 2019–2021гг. на отчетную дату февраля текущего года по ипотечной задолженности.

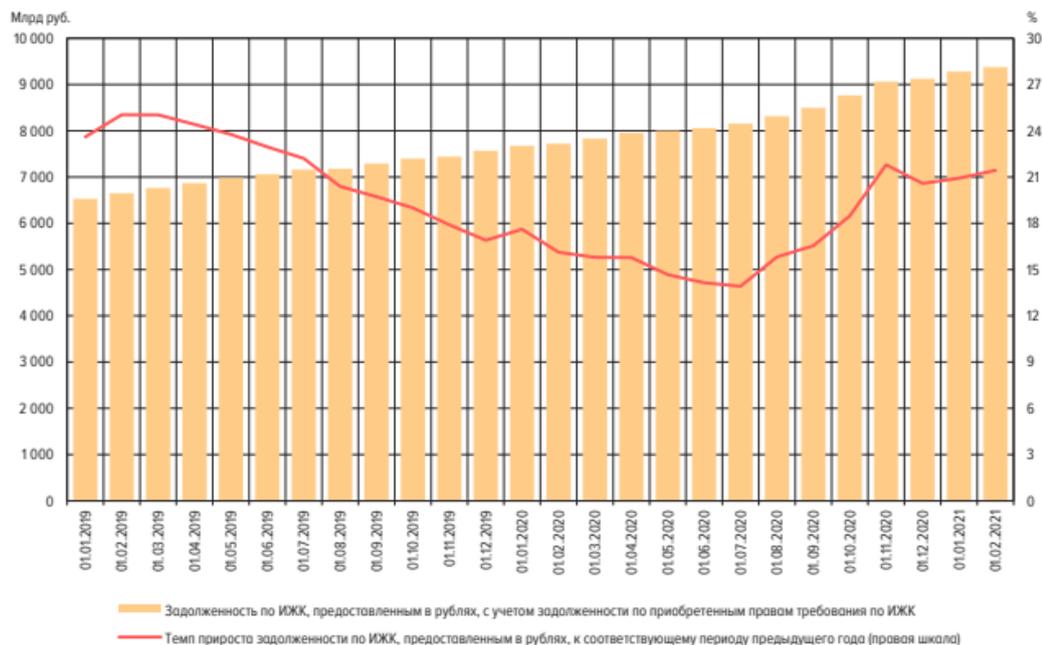


Рисунок 5 – Задолженность физических лиц по ипотечному жилищному кредитованию в РФ, в рублях¹

Исходя из полученных значений (рисунок 5) заметно отслеживается динамика последних 3 лет. Темп роста имеет несколько пиковых значений, одним из которых выступает конец 2019 года (начало пандемии в РФ) и начало 2020 года, далее – середина прошлого года, и его завершение. В процентах рост задолженности составил около 10 %, в численном выражении увеличение произошло на 2,7 млрд рублей. Следующим подлежащим к рассмотрению элементом ипотечного кредитования выступает рефинансирование. Несмотря на то, что в 2020 году рефинансирование ипотечного кредита набрало обороты своей популярности, участники рынка в текущий момент времени предполагают, что ожидать предыдущий рекорд по использованию данной услуги не стоит. Действительно, рефинансированием займов по ипотеке в соотношении с 2019 г. воспользовалось почти в 2,7 раза больше заемщиков, а экономия в денежном выражении в месяц составляла 3 тыс. руб. и более. Но в текущий момент

¹ Составлено автором по: [58]

аналогичной тенденции не предвидится, так как в основном участники ипотечного жилищного кредитования уже осуществили рефинансирование. Всего в 2020 году рефинансирование оформило более 230 тыс. россиян. Этот период действительно был пиковым, а год назад наблюдалось активное и рекордное понижение ставок. При этом множество клиентов в действительности столкнулись с тем, что из-за нехватки денежных средств им пришлось обратиться именно к финансированию кредита, чтобы снизить ежемесячные платежи. Тем временем размер доли ипотечных ссуд на рынке новостроек за последнее десятилетие увеличился в 8 раз. При этом основная часть сделок была осуществлена с участием господдержки. В отношении долгов россиян по ипотечному жилищному кредитованию произошли так же значительные изменения. Так, на рисунке 6 продемонстрированы данные по ипотечной задолженности в разрезе федеральных округов РФ.

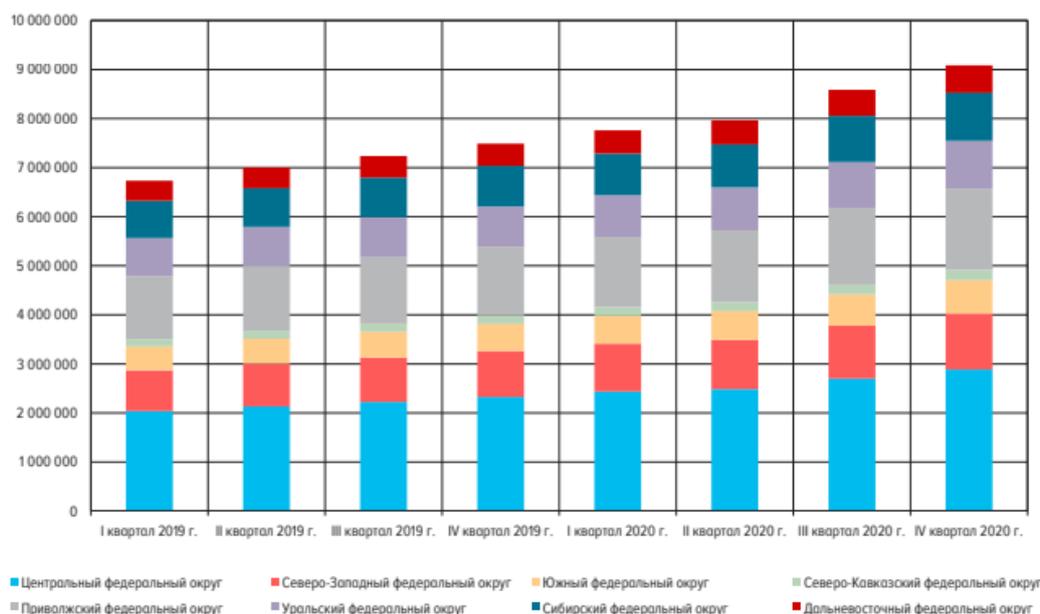


Рисунок 6 – Задолженность физических лиц–резидентов по ипотеке (Федеральные округа РФ), в рублях¹

Данные (рисунок 6) свидетельствуют о поквартальном увеличении задолженности по ипотеке, в большей степени задолженность преобладает в Центральном и Приволжском федеральных округах. Так, по данным Банка России на 1 января 2021г., несмотря на то, что средневзвешенная ставка по

¹ Составлено автором по: [58]

ипотечному кредитованию снизилась с 9% до 7,38%, сумма задолженности граждан по ипотечным кредитам возросла на 21 % за один год и составила более 9 трлн руб. (ранее было 7,5 трлн рублей). Вместе с тем, по данным «Коммерсантъ» у жителей Свердловской области задолженность по ипотечному кредитованию составила больше 283 млрд рублей. В совокупности по России доля просроченной задолженности составила 0,8 %, а величина самих долгов более 71 млрд рублей (прирост составил 11,3 %).

Одной из причин роста просроченной задолженности служит рост цен на жилье. Так, на рынке новостроек цены на недвижимость выросли на 14 %, на вторичном рынке увеличение произошло на 9 % [58]. Все это влечет за собой неспособность населения резко адаптироваться к складывающимся новым условиям. Особенно, если рассматривать данную проблематику с учетом того, что уровень заработной платы во многих регионах страны остается прежним.

Однако, есть и положительные моменты на рынке ипотеки. Из исследований Райффайзенбанка россияне стали более ответственно подходить к получению ипотечного кредита. Это следует из того, что на первоначальный взнос необходимо иметь в наличие крупную сумму, и сейчас в России заметна тенденция накоплений, что позволяет сократить риски по ипотеке. Но при этом, как отмечалось выше, аналогично замечен и отток денежных средств с банковских вкладов, так как они уже не являются основным источником преумножения капитала.

2.2 Характеристика ПАО «Сбербанк» и исследование его финансового положения

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» является крупнейшим банком в России, а также Центральной и Восточной Европе. Полное наименование Публичное акционерное общество «Сбербанк России»,

сокращенное ПАО «Сбербанк», организационно-правовая форма акционерное общество. Зарегистрирован Центральным Банком России от 20.06.1991 года. Основным председателем и президентом банка выступает Греф Герман Оскарович. Министерство Финансов РФ является 50 % (+1 голосующая акция) акционером данного банка. Остальная доля принадлежит миноритарным собственникам [59].

Главная цель для коммерческого банка на текущий момент это «Стратегия 2023», впервые стратегическая цель была поставлена годами ранее и носила название «Стратегия 2020» и стоит отметить, что банк активно ей следовал. В планируемом промежутке времени банк планирует достичь еще больших высот благодаря совершенствованию интегрированной экосистемы, работающей по принципу $2+2=5$. Сегодня ПАО «Сбербанк» является лидером рынка и имеет в своем обслуживании более 98 млн активных частных клиентов, 2,7 млн корпоративных клиентов на территории РФ, так же в наличие банка имеются 14,2 тысячи отделений и 70 тысяч устройств самообслуживания. В основу структурной организации положен территориальный принцип [15].

Структурными подразделениями банка являются территориальные банки, в состав которых входят отделения, которые в свою очередь могут иметь филиалы. Территориальные управления полностью отвечают за проведение всех банковских операций на подведомственных им территориях, принимают основные менеджерские решения, которые затем транслируются в филиалы и дополнительные офисы, в оперативном подчинении которых находятся операционные кассы вне кассового узла, обменные пункты и операционные офисы. В Российской Федерации в 83 субъектах страны в региональную сеть банка входят 11 территориальных банков с 14 080 подразделениями. За рубежом в состав Группы «Сбербанк» включены филиалы и дочерние компании из 17 стран мира.

Организационная структура управления ПАО «Сбербанк» является типичной для кредитной организации. Высшим органом управления банка является Общее собрание акционеров. Деятельность руководством банковского

предприятия осуществляет Наблюдательный совет, за исключением решения вопросов, отнесенных законодательством и Уставом Банка к компетенции Общего собрания акционеров. Организационная структура ПАО «Сбербанк» имеет следующий вид.

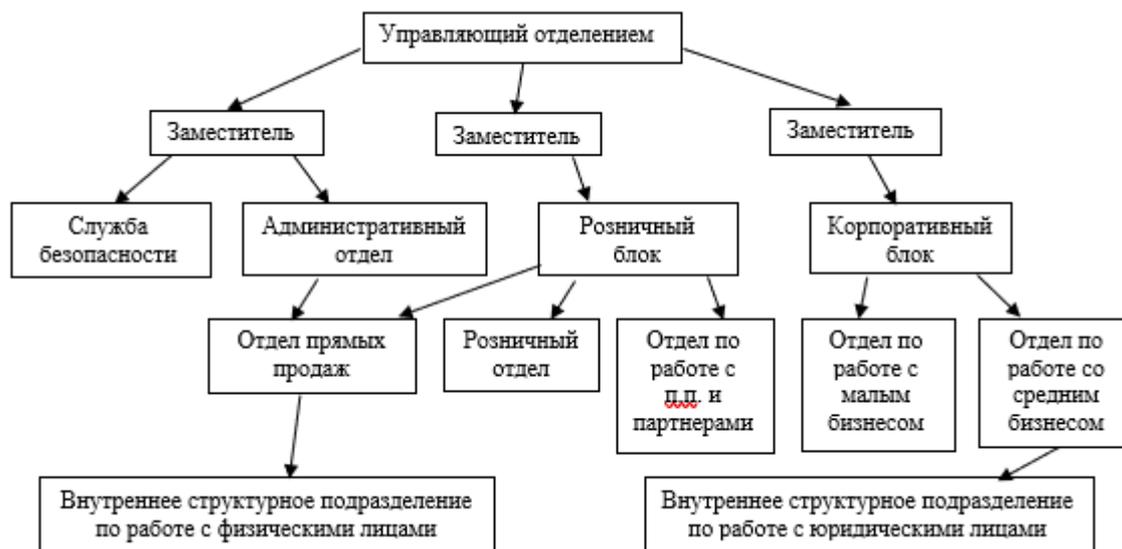


Рисунок 7 – Организационная структура ПАО «Сбербанк»¹

Правление является коллегиальным исполнительным органом, осуществляющим руководство текущей деятельностью Банка. Правление Банка состоит из Председателя Правления, его заместителей и других членов. Правление Банка вправе создавать временные и постоянные комитеты для предварительного изучения и рассмотрения наиболее важных вопросов, относящихся к его компетенции. Логотип имеют следующий вид, представленный на рисунке 8.



Рисунок 8 – Обновленный после ребрендинга логотип банка²

Герман Греф объяснил значение логотипа в том, что зеленый цвет по-прежнему олицетворяет финансы, отделенная часть «Сбер» означает, что теперь это не только банк, а совокупность сервисов в виде экосистемы. Галочка в

¹ Составлено автором по: [59]

² Там же

кругляшке означает сфокусированный взгляд на потребностях клиента и целеустремленность быть лучше.

Бренд коммерческого банка ПАО «Сбербанк» на протяжении последних лет является самым дорогим российским брендом в мире с оценкой в 13,2 миллиарда долларов США по состоянию на 2020 год. Для сохранения этого статуса руководством компании намечена цель – сделать «Сбербанк» одной из лучших финансовых и технологических компаний в мире. Обозначенная цель предполагает, что ключевая задача ПАО «Сбербанк» заключается в наращивании масштабов бизнеса, повышении эффективности и прибыльности с одновременным увеличением скорости, гибкости и клиентоориентированности с помощью воспитания нового качества людей и внедрения новых технологий.

Основной переход к стадии расширения начался в период 2017–2019 гг., ПАО «Сбербанк» стал активно диверсифицировать свои сервисы. В отношении ипотеки банк с большим успехом открыл сервис по подбору и покупке недвижимости «ДомКлик», перешел на счета-эскроу, внес коррективы в рефинансирование кредитов, обновил под сложившуюся ситуацию в мире свои кредитные, ипотечные и депозитные программы и условия по их предоставлению [15].

Так же немаловажным фактором является и то, что портфель кредитов, выданных физическим лицам, вырос в 2020 году на 18,1 % до 9,3 трлн рублей. Доля данных кредитов в кредитном портфеле составила 37,2 % по сравнению с 36,2 % в 2019 году. Основным драйвером роста стал портфель ипотечных кредитов, который вырос за 2020 год на 21,6 %, при поддержке высокого спроса на государственные и собственные программы льготного кредитования.

Существенный вклад в увеличение ипотечного кредитования вносит развитие цифровых каналов – платформы недвижимости «ДомКлик», ежемесячная аудитория которой за 2020 год выросла в 2,6 раза и превысила 11 млн человек. Из этого следует, что ПАО «Сбербанк» располагает достаточно сильными позициями в банковском секторе. Для выявления текущего

финансового положения в таблице 5 более подробно рассмотрим анализ активов банка за период 2018–2020гг.

Таблица 5 – Анализ активов банка ПАО «Сбербанк» 2018–2020гг, тыс.руб.¹

№ п/п	Статья баланса	2018 год	2019 год	2020 год	Темп прироста, %	
					2019/ 2018 г.	2020/ 2019 г.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Денежные средства	688 903 726	661 646 552	614 727 347	-3,96	-7,09
2.	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	865 071 195	1 159 646 494	1 058 133 548	34,05	-8,75
3.	Обязательные резервы	158 658 496	202 846 037	234 302 138	27,85	15,51
4.	Средства в кредитных организациях	406 318 847	152 801 902	450 010 323	-62,39	194,51
5.	Чистые вложения в ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	198 280 654	1 598 098 775	1 992 861 104	705,98	24,70
6.	Чистая ссудная задолженность	20 142 853 304	19 212 927 847	22 168 704 808	-4,62	15,38
7.	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	2 966 414 621	2 494 251 907	4 135 482 650	-15,92	65,80
8.	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	803 429 663	752 029 124	776 736 503	-6,40	3,29
9.	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	695 703 652	705 673 503	852 793 173	1,43	20,85
10.	Требование по текущему налогу на прибыль	17 250 172	10 366 912	14 370	-39,90	-99,86
11.	Отложенный налоговый актив	21 930 576	21 833 945	23 499 899	-0,44	7,63
12.	Основные средства, нематериальные активы и материальные Запасы	500 047 693	501 235 660	578 534 527	0,24	15,42
13.	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	9 406 429	16 637 878	4 802 799	76,88	-71,13
14.	Прочие активы	387 749 066	296 945 247	323 377 321	-23,42	8,90
15.	Всего активов	26 899 929 935	27 584 095 746	32 979 678 372	2,54	19,56

¹ Составлено автором по: [58,59]

Исходя из анализа активов банка (таблица 5) большинство показателей изменялись в сторону увеличения. Наибольший рост значений на отчетный 2020 год произошел в средствах кредитных организаций (+194,51 %) по сравнению с предыдущим 2019 годом, так же возросли чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи на 65,80 %.

Наибольшее уменьшение произошло в требовании по текущему налогу на прибыль (-99,86 %) и в долгосрочных активах, предназначенных для продажи (-71,13 %). Так, из полученных данных следует взаимосвязь с началом кризисных явлений, что отражает текущее положение банка.

Далее следует рассмотреть не менее важный анализ пассивов исследуемого банка, он представлен в таблице 6.

Таблица 6 – Анализ обязательств банка ПАО «Сбербанк» 2018–2020гг., тыс. руб.¹

№ п/п	Статья баланса	2018 год	2019 год	2020 год	Темп прироста, %	
					2019/ 2018 г.	2020/ 2019 г.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	567 221 798	537 820 585	850 674 866	-5,18	58,17
2.	Средства кредитных организаций	989 893 489	348 502 453	764 376 689	-64,79	119,33
3.	Средства клиентов, не являющихся кредитными Организациями	20 490 078 076	20 838 648 624	24 740 594 753	1,70	18,72
4.	Вклады физических лиц	12 911 175 956	13 635 770 161	15 838 239 163	5,61	16,15
5.	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	133 852 197	602 127 713	753 510 265	349,85	25,14
6.	Выпущенные долговые обязательства	538 280 337	667 825 799	813 188 234	24,07	21,77
7.	Обязательство по текущему налогу на прибыль	1 678 302	3 499 462	24 044 113	108,51	587,08
8.	Прочие обязательства	319 358 404	144 399 046	274 291 460	-54,78	89,95

¹ Составлено автором по: [58,59]

Окончание таблицы 6

1	2	3	4	5	6	7
9.	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	59 271 263	36 449 328	34 335 791	-38,50	-5,80
10.	Всего обязательств	23 099 633 866	23 179 273 010	28 255 016 171	0,34	21,90

Так, анализ пассивов ПАО «Сбербанк» (таблица 6) продемонстрировал изменение его составляющих за период 2018-2020гг. в сторону увеличения. При этом, максимальное увеличение пассивов произошло в статьях баланса обязательства по текущему налогу на прибыль (+587,08 % до 24 млрд руб.), и средствах кредитных организаций (+119,33 % до 764 млрд руб.).

Изменение в сторону снижения произошло в статье резервов на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера на 5,80 %. Всего в обязательствах за анализируемый период произошло увеличение на 21,9 % и составило 28 трлн руб. Следующим к рассмотрению подлежит анализ источников собственных средств ПАО «Сбербанк», отраженные в таблице 7.

Таблица 7 – Анализ источников собственных средств банка ПАО «Сбербанк» 2018–2020гг., тыс. руб.¹

№ п/п	Статья баланса	2018 год	2019 год	2020 год	Темп прироста, %	
					2019/ 2018 г.	2020/ 2019 г.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Средства акционеров (участников)	67 760 844	67 760 844	67 760 844	-	-
2.	Эмиссионный доход	228 054 226	228 054 226	228 054 226	-	-
3.	Резервный фонд	3 527 429	3 527 429	13 645 874	-	286,85
4.	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи	-11 998 855	93 978 065	121 349 443	-883,23	29,13
5.	Переоценка основных средств	34 547 801	25 697 001	21 702 183	-25,62	-15,55
6.	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений	-706 118	-936 762	-1 567 442	32,66	67,33

¹ Составлено автором по: [58,59]

Окочание таблицы 7

1	2	3	4	5	6	7
7.	Нераспределенная прибыль/непокрытые убытки прошлых лет	2 696 928 726	3 479 110 742	3 986 741 951	29,00	14,59
8.	Неиспользованная прибыль/убыток за отчетный период	782 182 016	507 631 209	286 975 122	-35,10	-43,47
9.	Всего источников собственных средств	3 800 296 069	4 404 822 754	4 724 662 201	15,91	7,26

Из полученных данных анализа (таблица 7) в источниках собственных средств банка аналогично произошли изменения. Наибольший рост произошел в резервном фонде банка, он увеличился на отчетную дату с 3 млрд до 13 млрд на 286,85 % в сравнении с предыдущим годом.

Также изменились в сторону уменьшения статьи переоценки основных средств на 15,55 % и неиспользованная прибыль с 507 млрд до 286 млрд на 43,47 %. Особое внимание стоит уделить резервному фонду банка, он не изменялся за период 2018-2019гг., а на отчетную дату 2020 года увеличился в 4 раза и составил 13 млрд рублей. Всего источников собственных средств за исследуемый период изменилось в сторону величения на 7,26 % до 4,7 трлн рублей. Заключительным анализом по балансу коммерческого банка выступили внебалансовые обязательства банка, который отражен в таблице 8 далее.

Таблица 8 – Анализ внебалансовых обязательств банка ПАО «Сбербанк» 2018-2020гг., тыс. руб.¹

№ п/п	Статья баланса	2018 год	2019 год	2020 год	Темп прироста, %	
					2019/2018 г.	2020/2019 г.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Безотзывные обязательства кредитной организации	14 043 679 980	15 979 456 233	23 789 225 118	13,78	48,87
2.	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства	1 483 669 611	1 597 667 044	1 672 370 921	7,68	4,68
3.	Условные обязательства некредитного характера	142 841	142 841	658 269	-	360,84

Так, на основе рассмотренных статей баланса в отношении внебалансовых обязательств (таблица 8) произошли изменения в сторону увеличения по всем показателям. Безотзывные обязательства кредитной организации увеличились с

¹ Составлено автором по: [58,59]

15 трлн до 23 трлн (рост составил 48,87 %), выданные кредитной организацией гарантии и поручительства на 4,68 %. Наибольшее изменение произошло в условных обязательствах некредитного характера с 142 841 тыс. руб. до 658 269 тыс. руб. на 60,84 %.

Следующими к рассмотрению служат показатели ликвидности коммерческого банка. Функции управления ликвидностью ПАО «Сбербанк» осуществляет комитет по управлению рисками. Так, в таблице 9 рассмотрим ключевые показатели высоколиквидных активов банка.

Таблица 9 – Краткая структура высоколиквидных активов ПАО «Сбербанк», тыс. руб.¹

№ п/п	Статья баланса	2018 год	2019 год	2020 год	Темп прироста, %	
					2019/ 2018 г.	2020/ 2019 г.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Средства в кассе	655 526 185	574 117 923	550 020 993	-12,42	-4,20
2.	Средства на счетах в Банке России	677 193 513	956 800 457	823 831 410	41,29	-13,90
3.	Корсчета в счетах в банках (чистых)	406 346 298	231 077 569	452 771 950	-43,13	95,94
4.	Межбанковские кредиты, размещенные на срок до 30 дней	1 032 002 725	559 450 148	931 940 954	-45,79	66,58
5.	Высоколиквидные ценные бумаги РФ	1 345 776 331	1 622 989 329	2 536 961 540	20,60	56,31
6.	Высоколиквидные ценные бумаги банков и государств	46 510 488	142 155 041	81 466 810	205,64	-42,69
7.	Высоколиквидные активы с учетом дисконтов и корректировок (на основе Указания №3269-У от 31.05.2014).	4 156 378 967	4 065 343 519	5 364 836 747	-2,19	31,97

Из полученных данных (таблица 9) следует, что произошли незначительные изменения сумм средств в кассе, которые находятся на счетах в Банке России, кроме того, изменились суммы корреспондентских счетов НОСТРО (до 30 дней).

Так же произошло уменьшение сумм высоколиквидных ценных бумаг, при этом объем высоколиквидных активов за 2019–2020 увеличился на 38,6 % до 5,3 трлн рублей.

¹ Составлено автором по: [58,59]

Далее следует рассмотреть текущие обязательства на начало отчетного года в таблице 10, которые отражают обязательства банка со сроком погашения не более одного года, чтобы воссоздать целостность актуального положения банка, с начала пандемии.

Таблица 10 – Анализ текущих обязательств ПАО «Сбербанк», руб.¹

№ п/п	Наименование показателя	2018 год	2019 год	2020 год	Темп прироста, %	
					2019/ 2018 г.	2020/ 2019 г.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Вкладов физ.лиц со сроком свыше года	2 945 375 613	3 424 581 246	3 851 547 009	16,27	12,47
2.	Остальных вкладов физ.лиц (в т.ч. ИП) (сроком до 1 года)	9 906 903 530	10 062 374 356	11 721 308 318	1,57	16,49
3.	Депозитов и прочих средств юр.лиц (сроком до 1 года)	4 600 688 102	4 932 671 892	6 384 466 891	7,22	29,43
4.	в т.ч. текущих средств юр.лиц (без ИП)	2 735 261 725	3 006 215 815	3 932 884 015	9,91	30,83
5.	Корсчетов ЛОРО банков	85 330 488	62 463 754	111 447 342	-26,80	78,42
6.	Межбанковских кредитов, полученных на срок до 30 дней	579 558 831	601 504 790	857 620 587	3,79	42,58
7.	Собственных ценных бумаг	109 416 619	71 292 061	38 991 116	-34,84	-45,31
8.	Обязательств по уплате процентов, просрочка, кредиторская и прочая задолженность	302 529 184	421 714 921	511 564 551	39,40	21,31
9.	Ожидаемый отток денежных средств	4 055 069 496	4 307 510 781	5 438 118 535	6,23	26,25
10.	Текущих обязательств	18 529 802 367	19 576 603 020	23 476 945 814	5,65	19,92

Полученные данные (таблица 10) свидетельствуют о том, что практически у всех текущих обязательств произошли изменения в сторону увеличения показателей. Так на отчетный период 2020 года произошел рост количества вкладов физических лиц до одного года и свыше. Увеличилась линия межбанковских кредитов до 30 дней, значительно возросли кредитные обязательства, уплата процентов и просроченная задолженность, а потому и ожидаемый отток денежных средств увеличился на 16,61 %.

Следующим немаловажным элементом анализа банковской деятельности выступает динамика изменения ликвидности, которая отражает своевременное и полное исполнение своих обязательств банком, она представлена на таблице 11.

¹ Составлено автором по: [58,59]

Таблица 11 – Показатели нормативов ликвидности ПАО «Сбербанк», %¹

Наименование показателя	2018 год	2019 год	2020 год	Динамика изменений, (+/-)	
				2019/ 2018 г.	2020/ 2019 г.
Норматив мгновенной ликвидности Н2 (мин.15%)	186,5	162,6	98,4	-23,9	-64,2
Норматив текущей ликвидности Н3 (мин.50%)	232,8	230	127,6	-2,8	-102
Норматив долгосрочной ликвидности Н4 (мин.50%)	64,00	57,14	65,08	-6,86	7,95
Экспертная надежность банка	102,5	94,4	98,7	-8,1	4,3

Исходя из анализируемого периода 2018-2020гг. (таблица 11) демонстрируется уменьшение величины норматива мгновенной ликвидности за анализируемый период на 88,1 п. п. Норматив текущей ликвидности на протяжении всего рассматриваемого периода уменьшается, на отчетную дату он достиг 127,6 %. Норматив долгосрочной ликвидности был снижен в 2019 году, однако на начало 2020 превзошел данные показателя на 2018 год на 1,08 %. Так же заметны колебания и рост на начало года экспертной надежности банка на 4,3 п. п. в сравнении с 2019 годом.

Кроме того, проблема просроченной ипотечной задолженности так же возрастает в связи с переходом и необходимостью исполнения банками положений Базельского соглашения III о новых требованиях к оценке достаточности капитала и новых обязательных нормативов ликвидности банка. Рассмотрим остальные нормативы в таблице 12, рассчитывающиеся по методике Центрального Банка России Базель III.

Таблица 12 – Нормативы достаточности капитала ПАО «Сбербанк», %²

Наименование показателя	2018 год	2019 год	2020 год	Динамика изменений, (+/-)	
				2019/ 2018 г.	2020/ 2019 г.
Норматив достаточности капитала Н1.0 (мин.8%)	14,9	14,5	14,8	-0,4	0,3
Норматив достаточности базового капитала Н1.1 (мин.4.5%)	11,1	10,5	11,2	-0,6	0,7
Норматив достаточности основного капитала Н1.2 (мин.6%)	11,1	10,5	11,6	-0,6	1,1
Капитал (по ф.123 и 134)	4 260,6	4 560,5	4 741,1	299,9	180,6
Источники собственных средств (по ф.101)	3 826,1	4 431,6	4 797	605,5	365,4

¹ Составлено автором по: [58,59]

² Там же

На отчетный период все показатели (таблица 12) соответствуют нормативам, отражающим эффективность регулирования капитала. Так, достаточность капитала составила 14,8, что превышает минимальное значение (8 %) показателя и является нормой. Базовый капитал так же соответствует норме, минимальное значение которой составляет 4,5 %.

В случае анализа основного капитала и его достаточности к отчетному году аналогично имеет необходимое значение 11,6 %. В целом анализ показал хороший уровень достаточности капитала (собственных денежных средств) банковской организации.

И наконец рассмотрим оставшиеся основные факторы в таблице 13, определяющие надежность банковской организации – доли просроченных ссуд, резервов и норматива Н7 (максимального размера крупных кредитных рисков), оценивающего кредитные риски банковской организации аналогично по методике Центрального банка России.

Таблица 13 – Доли просроченных ссуд ПАО «Сбербанк», %¹

Наименование показателя	2018 год	2019 год	2020 год	Динамика изменений, (+/-)	
				2019/2018 г.	2020/2019 г.
Доля просроченных ссуд	2,1	2,3	3,3	0,2	1
Доля резервирования на потери по ссудам	7	7	7,6	0	0,6
Сумма норматива размера крупных кредитных рисков Н7 (макс.800%)	213	84	96,5	-129	12,5

Из полученных данных (таблица 13) следует, что в течение анализируемого периода доля просроченных ссуд значительно увеличивается и последние полгода практически не изменяется. Однако, стоит отметить, что среднее значение данного показателя в других банках составляет около 4–5 %. Доля резервирования, в свою очередь имела тенденцию роста, однако последние месяцы незначительно снижается.

Также изменения претерпевает сумма норматива размера крупных кредитных рисков, наибольшее значение было достигнуто в период роста выдачи ипотеки. При этом уровень резервирования по ссудам на последнюю дату ниже

¹ Составлено автором по: [58,59]

среднего показателя по российским банкам (около 13–14 %). Рассмотрим показатели рентабельности банка в таблице 14 далее, их величина показывает соотношение эффекта с наличными или использованными ресурсами.

Таблица 14 – Показатели рентабельности ПАО «Сбербанк», %¹

Наименование показателя	2018 год	2019 год	2020 год	Темп прироста, %	
				2019/ 2018 г.	2020/ 2019 г.
Рентабельность среднегодовых активов (ROA)	3,2	3,1	2,3	-3,13	-25,81
Рентабельность капитала (ROE)	23,1	20,5	16,1	-11,26	-21,46
Чистая процентная маржа (чистые процентные доходы к средневзвешенным активам, приносящим процентные доходы) - по методике, принятой в 2019 году	5,9	5,4	5,5	-8,47	1,85
Операционные расходы к операционному доходу до резервов (CIR)	35,2	35,8	34,6	1,70	-3,35
Отношение кредитов и авансов клиентам после вычета резервов под кредитные убытки к текущим счетам и срочным депозитам физических и корпоративных клиентов, а также сберегательным сертификатам	93,1	94,2	90,7	1,18	-3,72

Из расчетов (таблица 14) заметна динамика снижения рентабельности активов. Так, рентабельность среднегодовых активов снизилась за 2018-2020гг. на 0,9 п. п., рентабельность капитала на 5 п. п. Остальные показатели варьируются примерно на одном уровне и меняются на 1-3 %. Далее следует рассмотреть рейтинги ПАО «Сбербанк» в отношении ипотечного кредитования по объему выдачи ипотеки по программам господдержки в таблице 15.

Таблица 15 – Рейтинг топ-5 банков по объему ипотечных кредитов с государственной поддержкой за 2020 год²

№	Наименование банка	Объем выданных кредитов		Количество выданных кредитов		Доля в общем объеме выданных банком кредитов	
		млрд руб.	Δ к I кварталу 2020 г., %	тыс. шт.	Δ к I кварталу 2020 г., %	Темп прироста, %	Δ к I кварталу 2020 г., п. п.
1	«Сбербанк»	188,8	+615,2	67,7	+641,3	33,3	+24,7
2	«ВТБ»	73,9	+456,2	21,4	+370,9	34,6	+27,6
3	«Альфа-Банк»	30,6	+100,0	6,5	+100,0	53,6	+53,6
4	«Россельхозбанк»	28,8	+845,6	11,9	+629,8	74,7	+61,9
5	«Банк ДОМ.РФ»	17,2	+220,9	4,9	+169,2	39,6	+11,0

Рейтинги по ипотечному кредитованию с господдержкой (таблица 15) свидетельствуют, о лидировании ПАО «Сбербанк» в рамках льготной ипотеки с

¹ Составлено автором по: [58,59]

² Составлено автором по: [58]

наибольшим объемом выданных кредитов в размере 67,7 тыс.шт. на сумму 188,8 млрд рублей, что в общем объеме выданных банком кредитов составило долю в размере 33,3 %. Далее рассмотрим рейтинги в отношении льготной ипотеки под 6,5 % в таблице 16.

Таблица 16 – Рейтинг топ-5 банков по объему выдачи льготной ипотеки 6,5 % в I квартале 2021 года¹

№	Наименование банка	Объем выданных кредитов		Количество выданных кредитов		Доля в общем объеме выданных банком кредитов	
		млрд руб.	Δ к I кварталу 2020 г.,%	тыс. шт.	Δ к I кварталу 2020 г.,%	Темп прироста, %	Δ к I кварталу 2020 г.,п. п.
1	«Сбербанк»	126,4	-	43,1	-	22,3	-
2	«ВТБ»	61,9	-	17,9	-	28,9	-
3	«Альфа-Банк»	30,6	-	6,5	-	53,6	-
4	«Банк ДОМ.РФ»	13,6	-	3,5	-	31,3	-
5	«Промсвязьбанк»	10,4	-	3,0	-	52,1	-

Рейтинг льготной ипотеки 6,5 % за первый квартал 2021 года (таблица 16) аналогично свидетельствует о прочных позициях ПАО «Сбербанк». Поскольку программа действует с апреля прошлого года динамика изменений в соотношении с 2020 годом не может быть отслежена. При этом, заметно значительное количество выданных кредитов в размере 43,2 тыс. шт, в объеме выданных кредитов на сумму 126,4 млрд руб. В сравнении с другими банками, состоящими в анализируемом рейтинге ПАО «Сбербанк» значительно превосходит их в рассмотренных в таблицах 15 и 16 по объемам и количеству выданных кредитов, при этом доля в общем объеме выданных кредитов банком значительно меньше, что означает диверсифицированность кредитного портфеля банка.

Таким образом, по итогам финансового анализа ПАО «Сбербанк» имеет достаточный уровень нормативных показателей. Из проведенного исследования заметно активное развитие банка и своевременное реагирование на экономическую ситуацию. В заключение, следует отметить, что ПАО «Сбербанк» заслуженно является первым по величине активов банком страны и

¹ Составлено автором по: [58]

вторым по размеру уставного капитала, а также представляет собой универсальный коммерческий банк с государственной долей участия.

2.3 Текущая позиция ПАО «Сбербанк» на рынке ипотечного жилищного кредитования, анализ кредитного портфеля и основных ипотечных программ

Для выявления текущего положения коммерческого банка ПАО «Сбербанк» необходимо рассмотреть кредитный портфель банка, определить долю ипотечного кредитования в общем кредитном портфеле, выявить объем задолженности по ипотеке, в том числе просроченной, рассмотреть актуальные ипотечные программы, классификацию предоставляемых им услуг и их динамику. Из перечня предоставляемых услуг банка можно увидеть, что в большей степени происходит привлечение финансов клиентов, имеющих достаточную диверсификацию между юридическими и физическими лицами.

ПАО «Сбербанк» стал ведущим участником программы ипотеки с господдержкой, стартовавшей в апреле 2020 года и способствовавшей как решению жилищного вопроса для многих граждан, поддержав спрос, так и оказавшей положительный эффект для строительного сектора. Рассмотрим далее анализ кредитного портфеля ПАО «Сбербанк» в таблице 17.

Таблица – 17 Анализ кредитного портфеля банка ПАО «Сбербанк», млрд руб.¹

№ п/п	Наименование показателя	2018 год	2019 год	2020 год	Темп прироста, %	
					2019/2018 г.	2020/2019 г.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	561	686	953	22,24	38,88
2.	Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	17535	20396	20797	16,32	1,97

Окончание таблицы 17

¹ Составлено автором по: [58,59]

1	2	3	4	5	6	7
3.	Проектное финансирование	1360	1230	1561	-9,56	26,93
4.	Коммерческое кредитование	10777	12420	11378	15,25	-8,39
5.	Потребительские и прочие ссуды	2113	2658	3108	25,79	16,93
6.	Кредитные карты и овердрафты	658	794	829	20,67	4,41
7.	Автокредиты	130	141	152	8,46	7,80
8.	Жилищные кредиты	3851	4291	5219	11,43	21,63

Из полученных данных в отношении кредитного портфеля банка (таблица 17) на отчетный период в сравнении с предыдущим в отношении населения отслеживается замедление темпов роста величин потребительских ссуд, кредитных карт, автокредитования, что обусловлено активной фазой эпидемиологической обстановки в стране. Наибольший рост возник в жилищных кредитах (21,63 %). Следует отметить, что на динамику розничного кредитования по данным финансовых результатов банка также повлияла сделка по секьюритизации ипотечных кредитов в размере 46 млрд руб. или 0,5 % от всего портфеля. Далее, рассмотрим долю ипотечного жилищного кредитования, (далее ИЖК) в розничном кредитном портфеле банка на рисунке 9.



Рисунок 9 – Доля ИЖК ПАО «Сбербанк» в розничном кредитном портфеле, %¹

Так, на основе полученных данных (рисунок 9) заметна доля ипотечного жилищного кредитования в розничном кредитном портфеле ПАО «Сбербанк». Так, на отчетный период всего 2 % в общем объеме розничного кредитного портфеля составляют автокредиты, кредитные карты и овердрафты составили 9 %, потребительские и прочие ссуды занимают 33 % и ипотечные жилищные

¹ Составлено автором по: [59]

кредиты 56 %. Таким образом, ипотечное жилищное кредитование в розничном кредитном портфеле ПАО «Сбербанк» занимает более половины кредитного портфеля банка. Далее проведен анализ задолженности банка, в том числе просроченной по ИЖК в таблице 18.

Таблица 18 – Доля просроченной задолженности ПАО «Сбербанк» в общем объеме задолженности по ИЖК, в РФ 2018-2020гг., млн руб.¹

Наименование показателя	2018 год	2019 год	2020 год	Темп прироста, %	
				2019/ 2018 г.	2020/ 2019 г.
Общая сумма задолженности по ипотечным жилищным кредитам в РФ	6 410 409	7491513	9086290	16,86	21,29
Объем выданных ипотечных кредитов ПАО «Сбербанк»	1 560 204	1 280 955	2 080 200	-17,90	62,39
Доля ПАО «Сбербанк» задолженности по ипотеке (51 %, 54 %, 48,4 %)	3 269 309	4 045 417	4 397 764	23,74	8,71
Доля просроченной задолженности ПАО «Сбербанк» от общего числа задолженности по ипотеке (1 %)	32 693	40 454	43 978	23,74	8,71
Соотношение выданных ИЖК и просроченной задолженности банка, в %	2,10	3,16	2,12	1,06	-1,04

Из данных отчетности банка в течение 2018 года ПАО «Сбербанк» занимал долю на ипотечном жилищном рынке РФ в размере 51 %, в 2019г. – 54 % и в 2020г. – 48,4 %, соответственно. По данным пресс-релизов банка за анализируемый период доля просроченной задолженности от общего объема выданных кредитов составляет 1 %, расчеты автора (таблица 18) показали на 2018 год долю просроченных ИЖК в размере 2,1 %, на 2019г. – 3,16 %, на 2020г. – 2,12 %. При этом на фоне роста задолженности и просроченным платежам по ипотечным жилищным кредитам на территории РФ так же отмечается рост и у исследуемого объекта ПАО «Сбербанк» исходя из расчета долей.

Для оценки результативности возврата и выдачи кредитных продуктов в отношении исследования кредитного портфеля банка, особое внимание следует уделить также структуре и динамике ссудной задолженности по кредитам банка, которая отражена в таблице 19.

¹ Составлено автором по: [58,59]

Таблица 19 – Структура и динамика ссудной задолженности по кредитам ПАО «Сбербанк», выданным физическим и юридическим лицам, млрд руб.¹

Наименование показателя	2018 год	2019 год	2020 год	Темп прироста, %	
				2019/ 2018 г.	2020/ 2019 г.
Ссуды, предоставленные юридическим лицам	11 769	13 571	12 461	115,31	91,82
Ссуды, предоставленные кредитным организациям	1 865	1 636	666	87,72	40,71
Ссуды, предоставленные физическим лицам	4 926	6 171	7 344	125,27	119,01
Резервы на возможные потери	1 094	1 235	1 258	112,89	101,86
Итого чистая ссудная задолженность	17 466	20 142	19 213	115,32	95,39

По данным динамики ссудной задолженности по кредитам (таблица 19) общая сумма ссудной задолженности ПАО «Сбербанк» по итогам 2018 года увеличилась на 15,32 %, тогда как по итогам 2019 года наблюдается ее снижение на 4,61 %. Если по итогу 2018 года положительные темпы роста показывали корпоративный и розничный кредитные портфели, то по итогу 2019 года только розничный. Так же в течение всего периода исследования наблюдается снижение кредитного портфеля.

Можно сделать вывод о том, что в течение всего анализируемого периода розничный кредитный портфель прирастал более интенсивно по отношению к другим составляющим ссудной задолженности, вследствие чего его удельный вес вырос за 2018-2020гг. 28,20 % до 38,22 %. В то же время доля корпоративных ссуд за анализируемый период снизилась с 67,38 % до 64,86 %, при этом доля ссудной задолженности по кредитным организациям за этот же период снизилась с 10,68 % до 3,47 %.

Далее следует рассмотреть структуру просроченной ссудной задолженности физических лиц, которая показывает величину невозвращенных сумм заемщиками в установленное время по договору кредитования.

Так, в таблице 20 рассмотрена динамика просроченной задолженности в промежутке до 30 дней, от 31 до 90 дней, от 91 до 180 дней, и более 180 дней, за период 2018-2020гг.

¹ Составлено автором по: [58,59]

Таблица 20 – Структура просроченной задолженности физических лиц в ПАО «Сбербанк», млрд руб.¹

Наименование показателя	2018 год	2019 год	2020 год	Темп прироста, %	
				2019/ 2018 г.	2020/ 2019 г.
до 30 дней	56,1	51,7	50,3	92,07	97,29
31–90 дней	21,9	23,2	24,0	105,55	103,47
91–180 дней	16,6	18,1	19,1	108,51	105,92
более 180 дней	163,2	169,6	173,9	103,91	102,54
Итого	257,9	262,5	267,3	101,77	101,82

Исходя из данных показателей (таблица 20) в течение всего анализируемого периода наблюдается активный рост просроченной задолженности. Необходимо так же отметить, что в структуре просроченной задолженности прослеживается тенденция к росту доли задолженностей с более длительными сроками и уменьшением доли просроченной задолженности до 30 дней. Далее на рисунке 10 представлена динамика удельного веса просроченной ссудной задолженности физических в общем объеме кредитного портфеля.

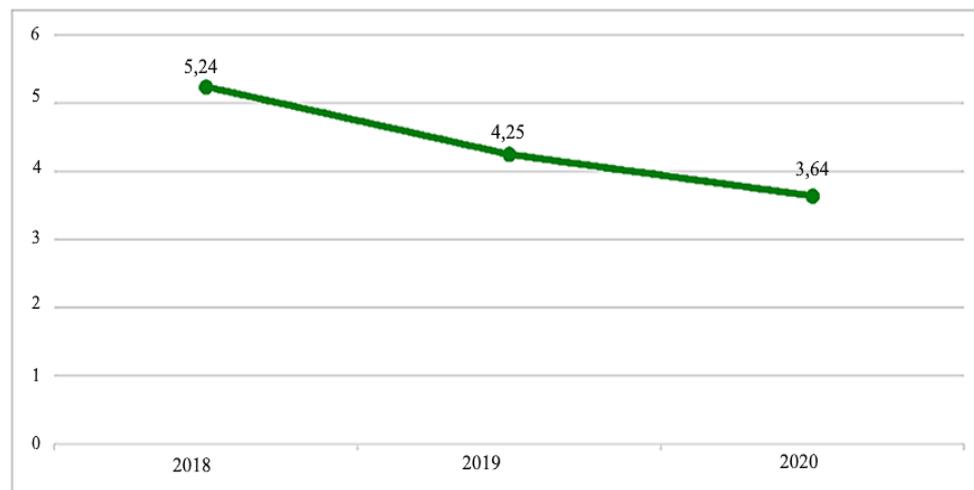


Рисунок 10 – Динамика удельного веса просроченной задолженности в общем объеме розничного кредитного портфеля ПАО «Сбербанк», %²

Таким образом, несмотря на рост просроченной задолженности в абсолютном выражении, ее удельный вес в общем объеме розничного кредитного портфеля (рисунок 10) в течение всего анализируемого периода имеет явную тенденцию к уменьшению. Для полноты исследования текущей позиции банка рассмотрим ипотечные кредитные продукты ПАО «Сбербанк», которые доступны в настоящее время. Ипотечные кредиты банка имеют ставку

¹ Составлено автором по: [58,59]

² Там же

от 5,9 % до 11,3 %, максимальный срок погашения – от 20 до 30 лет, и обладают многообразием различных программ. Помимо этого, в отношении ипотеки ПАО «Сбербанк» действуют следующие программы с господдержкой, представленные в таблице 21.

Таблица 21 - Программы ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк» на 2021 год с поддержкой государства¹

Название программы ипотечного кредитования	Сумма	Первоначальный взнос	Процентная ставка	Срок
Ипотека с господдержкой для семей с детьми	До 12 млн рублей	–	От 0,1%	До 30 лет
Спецпрограмма по ипотеке на новостройки	От 300 тысяч рублей	–	От 1%	До 30 лет
Приобретение строящегося жилья	От 300 тысяч рублей	–	От 0,9%	До 30 лет
Господдержка 2020	До 12 млн рублей	–	От 0,1% на первый год	До 30 лет
Военная ипотека	От 3,250 млн рублей	–	От 7,9%	До 25 лет
Ипотека плюс материнский капитал	От 300 тысяч рублей	–	От 4,1%	До 30 лет
Рефинансирование ипотеки и других кредитов	От 300 тысяч рублей	–	От 7,9%	До 30 лет

Условия программ по ипотеке с государственной поддержкой (таблица 21) имеют самые минимальные значения процентной ставки и не требуют первоначального взноса. При этом, при оформлении ипотеки осуществление взноса доступно в качестве понижения ставки, срока и других условий по договору кредитования. Далее рассмотрим в таблице 22 основные ипотечные программы ПАО «Сбербанк».

Таблица 22 - Программы ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк»²

Название программы ипотечного кредитования	Сумма	Первоначальный взнос	Процентная ставка	Срок
Комната в ипотеку	От 300 тысяч рублей	От 10%	От 7,3%	До 30 лет
Гараж или машино–место	От 300 тысяч рублей	От 25%	От 8,5%	До 30 лет
Приобретение готового жилья	От 300 тысяч рублей	От 10%	От 7,3%	До 30 лет
Кредит на любые цели под залог недвижимости	До 10 млн рублей		От 10,4%	До 20 лет
Загородная недвижимость	От 300 тысяч рублей	–	От 8%	До 30 лет
Строительство жилого дома	От 300 тысяч рублей	–	От 8,8%	До 30 лет

¹ Составлено автором по: [58,59]

² Составлено автором по: [59]

Из перечня программ по ипотеке банка (таблица 22) следует, что их список очень обширный и подходит практически для всех нужд, а также построен с учетом всех характеристик и особенностей населения в текущий момент. Вместе с тем ПАО «Сбербанк» активно предлагает рефинансирование ипотеки и осуществляет реструктуризацию задолженности. Следует отметить, что государственная поддержка в получении ипотечного кредита, а также снижение платежной нагрузки за счет уменьшения процентной ставки и ослабления требований по первоначальному взносу существенно облегчает гражданам возможности приобрести собственное жилье. По данной программе в 2020 году ипотечных кредитов на первичное жилье было выдано на 471 млрд рублей.

Абсолютно все ипотечные программы банка направлены на доступное приобретение жилья, но учесть абсолютно все моменты, касающиеся доходов населения невозможно. Так, с наступлением пандемии в 2019 году у многих граждан значительно снизились доходы, а некоторые в связи с кризисом лишились места работы. Безусловно при выдаче ипотеки для гарантированного возврата денежных средств осуществляется страхование наступления различного рода случаев по договору, но, когда возникает вопрос просроченной задолженности начинаются необратимые последствия для обеих сторон.

Подводя итоги исследования, следует отметить, что в течение всего анализируемого периода розничный кредитный портфель прирастал более интенсивно по отношению к другим составляющим ссудной задолженности. Наибольшую долю в структуре кредитования физических лиц в течение всего анализируемого периода занимает ипотечное жилищное кредитование – более половины розничного кредитного портфеля, потребительское кредитование (включая кредитные карты) занимал долю, соответственно, менее половины.

Для исследования основных направлений перспектив развития банка в области банковского ипотечного жилищного кредитования, благодаря проведенному исследованию текущего состояния ПАО «Сбербанк» была выявлена следующая актуальная проблема. За исследуемый период в целом по стране наблюдается рост просроченной задолженности. И как следствие

недостаточная проработанность скоринговой системы банка с целью снижения просроченной задолженности по ссудам физических лиц.

Аналогично важным моментом является острая значимость резервов на возможные потери по ссудам, поскольку они являются регулятором кредитного риска. Так, с ростом просроченной задолженности по ссудам происходит аналогичное увеличение объема расходов по формированию резервов. Все это оказывает неблагоприятное влияние на совокупный финансовый результат банковской деятельности. Вместе с этим возрастает значимость оценки кредитоспособности заемщиков – физических лиц для предотвращения возникновения просроченных кредитов, а также создания условий для повышения качества кредитных портфелей банков в РФ.

Без сомнения с наступлением кризисных явлений ипотечное жилищное кредитование стало для граждан России основным движущим элементом, которое позволило решить жилищный вопрос для множества семей. Более 80 % сделок было осуществлено на рынке новостроек и около 50 % на рынке вторичной ипотеки. Это является большим прогрессом для страны, а явившиеся кризисные явления станут отличным опытом для данного сегмента экономических отношений и в ближайшем будущем выведут ипотечное жилищное кредитование на еще больший новый уровень. Кроме того, в последние годы наблюдается активное увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования в России, а также увеличивается просроченная задолженность по кредитам и имеется ряд проблем, которые необходимо решать.

3 ФОРМИРОВАНИЕ РЕКОМЕНДАЦИЙ И МЕРОПРИЯТИЙ ПО РАЗРЕШЕНИЮ ОБНАРУЖЕННЫХ ПРОБЛЕМ НА ИПОТЕЧНОМ РЫНКЕ РФ

3.1 Основные преграды развития ипотечного жилищного кредитования в России

Одной из важнейших экономических и социальных задач в России является формирование эффективной ипотечной системы. Поскольку слаженная система ипотечного жилищного кредитования служит решением для достаточно острой проблемы в социуме в виде обеспечения населения жильем.

В преимущественном развитии нуждается система банковского ипотечного кредитования, потому что именно она позволяет решить следующие задачи, такие как: создание условий для развития строительной индустрии, обеспечение платежеспособного спроса на жилье, снижение инфляции за счет абсорбирования свободных денежных средств, а также поддержка стабильности кредитно-финансовой сферы. В частности это обеспечение рабочих мест при строительстве жилищных комплексов, непосредственное строительство самого недвижимого имущества, что способствует росту спроса на необходимые для этого строительные материалы, страхование недвижимости, торговля недвижимостью, удовлетворение потребности граждан в надежном и качественном жилье, обеспечение диверсификации банковского капитала.

Необходимо отметить, ипотечное жилищное кредитование для населения в России имеет ряд проблем. Основными из них являются следующие:

– Невысокая платежеспособность граждан России. Средние заработные платы в России являются сравнительно невысокими. Люди, у которых средняя заработная плата составляет 35 тыс. руб. в месяц не всегда могут получить жилищный кредит, так как в данном случае необходимо сделать

взнос 15–20 % от цены приобретаемой недвижимости, а это будет сумма, не ниже 250 тыс. руб. Вместе с тем имеются кредитные программы, когда можно получить жилищный кредит без первоначального взноса, но по нему действует повышенная ставка процента и сам срок погашения жилищного кредита. Многим гражданам страны такие условия не подходят в силу невысоких доходов;

– Значительный уровень закредитованности граждан России. Когда у гражданина уже есть несколько кредитов и существуют трудности в их погашении, он берет новые кредиты для погашения старых. Это ведет к ухудшению состояния материального положения гражданина и к усугублению имеющихся финансовых проблем;

– Слишком большая стоимость того или иного кредита, это связано с тем, что, рекламируя кредитные продукты, потенциальный кредитор не освещает всю информацию о нем, а преподносит продукт в выгодном свете, а фактически за получение потребительского кредита заемщик несет чрезмерно высокие затраты;

– Невысокая грамотность граждан страны в сфере финансов и кредитных отношений. Так же существуют сложности в получении потребительских кредитов для некоторых категорий физических лиц: домохозяйки, студенты, неработающие пенсионеры. В целом кредитный процесс предполагает сбор значительного числа разных документов, что создает определенные неудобства в кредитном механизме.

Описанные выше факторы по своей сущности являются неким механизмом и способствуют активному росту экономики. Эффективное функционирование системы ипотечного кредитования в большей степени связано с состоянием рынка и факторов, которые оказывают на него влияние. При этом важно учитывать, что степень воздействия данных факторов в различные промежутки времени имеет непостоянный характер, что в большей степени задает новые тренды и обуславливает совершенствование прежних тенденций на рынке ипотечного жилищного кредитования.

Помимо этого, в настоящее время в Российской Федерации существует следующие основные проблемы, касающиеся как населения, так и государства, банков и строительных компаний, которые сдерживают развитие ипотеки:

1. Лишь у 10 % граждан имеется собственная жилплощадь, которая по общему метражу превышает 18 м² из расчета на одного человека и только 1 % из оставшихся физических лиц может купить недвижимость с собственных доходов. Законодательные основы ипотечного кредитования в стране еще недостаточно проработаны. Поэтому возникают проблемы с ипотечным кредитованием и с предоставлением субсидий.

2. Инфляция: государственным кредитным организациям неоткуда брать денежные средства на предоставление займов населению, поскольку граждане стараются не хранить сбережения на депозитах и счетах. Это так же приводит к более высоким годовым ставкам и другим невыгодным условиям кредитования.

3. Низкая платежеспособность граждан: на сегодняшний день более 60 % населения нуждается в улучшении условий жилья. Но далеко не все могут представить банку необходимые документы, подтверждающие уровень заработка. Согласно условиям ипотечного кредитования, заем предоставляется человеку, если размер ежемесячного платежа будет составлять не больше 40–50 % от официального дохода гражданина и его родных, а это могут себе позволить лишь физические лица с высокими доходами из крупных городов (городов–миллионеров). Исследование показало, что связь между приобретением жилья и предоставлением ипотеки слабая из-за отсутствия доходности у населения в регионах. Поэтому гражданам либо необходимо перебираться в крупные города с миллионным населением и высокими доходами, либо создавать новые рабочие места с таким заработком или поощрять малое предпринимательство как источник доходности.

4. Монополизация рынка: между компаниями практически отсутствует конкуренция. Из-за этого застройщики могут позволить себе удерживать цены на недвижимость на довольно высоком уровне, что и приводит к фактической монополизации и повышению ставок по кредитам.

5. Достаточно высокие уровни кредитных рисков, приводящие к нежеланию кредитных учреждений формировать долгосрочные финансовые ресурсы для обеспечения работы ипотечного жилищного механизма.

6. Недостаточно быстрая застройка новых объектов жилых домов в регионах и медленная продажа из-за высоких цен.

7. Малоразвитость инфраструктуры рынка недвижимости и жилищного строительства.

8. Трудности, порожденные неустойчивой экономической обстановкой в стране и во внешней политике.

9. Значительная величина процентных ставок по ипотечным кредитам (в связи с чем нет большого спроса на ипотечные банковские продукты).

10. Наличие малой численности социально направленных программ по ипотеке (даже в проведенном в этой работе исследовании они имеют низкие доли по сравнению с негосударственным сектором).

11. Затруднения, связанные с миграционной политикой.

12. Низкая финансовая грамотность населения, обуславливающая нерациональное использование населением кредитных средств, а также наличие риска недобросовестности со стороны кредиторов.

Для банковских организаций так же возникает ряд следующих проблем:

– Стоимость привлечения ресурсов для банковских организаций несмотря на снижение уровня инфляции остается на прежнем уровне и не снижается.

– Ставки по ипотечным жилищным кредитам с максимальным сроком до 30 лет оказываются ниже, чем по краткосрочным кредитам, например под залог того или иного имущества торговым предприятиям.

– В условиях нестабильности экономики значительный всплеск выдачи ипотеки на длительный срок из всего многообразия банковских продуктов не является для банковской организации прибыльным с точки зрения действующих на сегодняшний день процентных ставок.

– Так же в условиях кризисного характера возникают задолженности по кредитным продуктам, в том числе просроченная, что подрывает финансовое положение банка.

– Смежные сегменты банковского сектора развиваются слишком быстрыми темпами. Присутствует риск перенасыщения рынка другими продуктами и услугами, который может дойти и до ипотечной системы.

Дополнительные предложения по дальнейшему развитию сферы ипотечного жилищного кредитования в России: увеличение объемов нового строительства и снижение административных барьеров на строительном рынке; снижение процента по ипотечному кредиту через различные накопительные системы (изменение ставок по ипотеке на данный момент обсуждается на государственном законодательном уровне); заложение в бюджеты банков средств на поиск и обучение квалифицированного персонала; создание надлежащей законодательной и нормативной базы с целью правового обеспечения прав кредиторов-залогодержателей и инвесторов; повышение финансовой грамотности населения в отношении ипотечного кредитования посредством различных мероприятий.

Как следствие, из-за пандемии и прогрессирования кризисных явлений на рынке ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации присутствует множество слабых мест, что вызвано уязвимостью и нестабильностью внутренней и внешней экономики государства. Для решения данных проблем необходимо выстроить грамотную политику по выходу из кризисного состояния, а именно: наладить бюджетную систему страны, решить вопросы с внешним долгом, предоставить рабочие места гражданам, которые были вынуждены прекратить свою деятельность из-за пандемии, усовершенствовать прозрачность сделок и обезопасить систему платежей, а в идеале искоренить мошенническую нишу. В банковском секторе очень важен объем денежных средств, которые должны быть направлены на их основное предназначение и способствовать развитию экономики, ее росту.

Неотъемлемой частью развития ипотечного рынка является так же повышение доходности физических и юридических лиц, и в целом повышение благосостояния населения страны, снижение и поддержание уровня инфляции на необходимом уровне, обеспечение коммерческих банков долгосрочными финансовыми ресурсами и устойчивость ключевой ставки, что в совокупности и создаст благоприятную экономическую и политическую обстановку в стране.

3.2 Стратегия развития сегмента ипотеки ПАО «Сбербанк»

Жилищная проблема давно является очень важной для российского общества и напрямую влияет не только на социальное, но и на экономическое развитие страны, развитие системы ипотечного жилищного кредитования может решить эту проблему. В текущий момент ипотека является единственной возможностью для молодых семей и других слоев населения приобрести себе недвижимость. В банковской практике ипотечный сектор также занимает очень важную позицию, так как приносит сравнительно высокую прибыль, при низких рисках.

За последние десятилетия сложились целые системы, объединяющие в себя банки, государственные институты, кредитные организации, страховые системы и строительные компании. Это происходит не только из-за того, что ипотечное жилищное кредитование способно решать ряд социальных проблем, но и потому что ипотека является важнейшим экономическим инструментом, особенно в периоды застоя и кризиса.

Развитие ипотечной системы усиливает обеспеченность кредита для банковской системы, оказывает положительное влияние на снижение уровня безработицы за счет создания новых мест в строительном, технологическом и производственном секторе экономики, помогает стабилизировать

экономическую ситуацию, направляет средства в реальный сектор экономики и обеспечивает привлечение новых инвестиций.

Основной точкой роста для банковского сектора в 2021 году останется розничное кредитование, в том числе – сегмент ипотеки, хотя, по мере насыщения рынка, его темпы должны сократиться по сравнению с 2020 годом. В целом рост банковской системы в разрезе рынков станет более сбалансированным, что при отсутствии внешних шоков поможет минимизировать риски и сохранить достигнутый высокий уровень устойчивости в финансовой отрасли. Исследуем влияние нескольких мероприятий по улучшению эффективности ипотечного жилищного кредитования на финансово-экономические показатели деятельности ПАО «Сбербанк».

При проведении анализа современного состояния ипотечного жилищного кредитования в РФ на примере ПАО «Сбербанк» была принята во внимание основная проблема, с которой столкнулись банковские организации, и заемщики в условиях экономической нестабильности. В связи с фактом неплатёжеспособности населения относительно своих кредитов по ипотеке возникает необходимость принятия мер в помощь таким гражданам. А для этого нужна тщательная оценка работоспособности этой сферы банковской деятельности в целом и внутри каждого банка отдельно. Так, каждый банк создаёт резервы на возможные потери по ссудам по требованию ЦБ РФ и, в первую очередь, для собственной подстраховки во избежание непредвиденных и не контролируемых потерь. Каждая ссуда имеет ставку риска или категорию, на основе которой создаётся резерв в размере от 0 до 100 % от суммы основного долга.

Данный показатель достаточно важен для отражения финансового положения банка, относительно кредитных операций, но требует определенных затрат. В случае, если банк будет формировать резервы без учета поведения кредитного портфеля возникает риск появления избыточного размера капитала, оставляемого под эти резервы. Именно поэтому для улучшения экономической

деятельности банка следует производить верный расчет количества резервов на возможные потери на основе поведения портфеля просроченных платежей.

Исходя из этого было принято решение разработать специальную программу лояльности для ПАО «Сбербанк» в отношении классического ипотечного жилищного кредитования с целью укрепления ипотечной системы банка, а также снижения просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам, и как следствие уменьшения размера резервов на возможные потери по ссудам. Данная программа имеет название «Своевременный платеж» и направлена на своевременное совершение платежей заемщиков по жилищной ипотеке, а также носит уникальный мотивационный характер.

Суть программы построена по принципу скидочной системы и имеет определенную шкалу. Механизм программы создан с учетом интересов потребителей и банка и состоит в следующем:

- Присоединиться к программе «Своевременный платеж» можно в любое время, либо с начала возникновения просроченной задолженности ипотечного кредита;
- В отношении будущих участников программы лояльности нет ограничений по возрасту и другим личностным характеристикам;
- Присутствует ограничение суммы жилищной ипотеки, она должна быть не менее 3 млн рублей;
- Срок договора по жилищной ипотеке должен быть не менее 10 лет.

Так, для потребителей данная программа позволит экономить на ежемесячных платежах от 0,5 до 5 % ежемесячно при соблюдении всех условий до конца срока кредитования. Для банка преимуществом программы будет поступление денежных средств по ипотечному жилищному кредиту от заемщика в нужный временной промежуток, что позволит не накапливать долги и не заимствовать денежные средства из резервов. Таким образом, основные условия программы для ПАО «Сбербанк» описаны в таблице 23 ниже.

Таблица 23 – условия по мотивационной программе «Своевременный платеж» для ПАО «Сбербанк»¹

№ п/п	Программа лояльности «Своевременный платеж»	Премиальные бонусы
1	2	3
1.	Своевременный платеж в 1 месяц с присоединения к программе	-0,5 % от основного платежа
2.	Своевременный платеж на протяжении 2 месяцев с начала присоединения к программе	-1 % от основного платежа
3.	Своевременный платеж на протяжении 3 месяцев с начала присоединения к программе	-2 % от основного платежа
4.	Своевременный платеж на протяжении 4 месяцев с начала присоединения к программе	-3 % от основного платежа
5.	Своевременный платеж на протяжении 5 месяцев с начала присоединения к программе	-4 % от основного платежа
6.	Своевременный платеж на протяжении 6 месяцев с начала присоединения к программе	-5 % от основного платежа
7.	Нарушение программы	Один месяц платежа без скидки, а затем с начала шкалы скидок
8.	Соблюдение программы в течение года	10 % на платеж в конце года (единоразово)
9.	Несоблюдение программы в течение 3 раз	Прекращение действия программы

Исходя из описанных выше данных, условия программы (таблица 23) предусматривает увеличение скидки в отношении каждого последующего платежа в обозначенный по договору ипотечного кредитования срок. Для большего понимания программы шкала скидок представлена на рисунке 11.

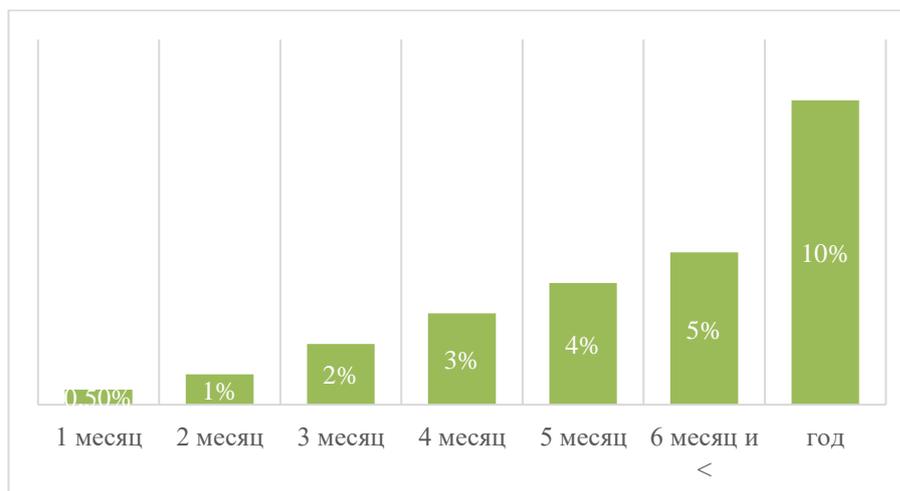


Рисунок 11 – Шкала скидок по ипотечной программе «Своевременный платеж», %²

В первый месяц, после присоединения к данной мотивационной программе «Своевременный платеж» клиент получает возможность совершить оплату

¹ Составлено автором

² Там же

основного платежа со скидкой в размере 0,5 % (рисунок 11). Система по нарастанию следует до определенного предела в размере 5 %.

Стоит отметить, что в случае нарушения оплаты в срок участие заемщика в программе начинается заново с 0,5 % с перерывом действия скидки на 1 месяц. При несоблюдении оплаты на постоянной основе банк обращается к классической схеме. Прекращение участия заемщика в программе начинается при несвоевременных платежах в течение 3 раз. В случае соблюдения всех условий на протяжении года единоразово можно получить скидку в размере 10 % раз в год, данное условие актуально для граждан в случае наступлений финансовых трудностей.

В рамках исследования и применения программы «Своевременный платеж» на практике рассмотрим пример ипотечного жилищного кредитования. Так, например, имеется молодая семья, состоящая из двух человек не старше 35 лет (из условий программы). Оба работают, ипотека оформлена на жену. Ипотечные условия состоят следующим образом в таблице 24.

Таблица 24 – Условия по ипотеке для молодой семьи в рамках программы господдержки¹

Наименование условий по ипотеке	Финансовые показатели
Цель кредита:	Господдержка 2020
Стоимость недвижимости:	4 750 000 рублей
Сумма кредита:	4 037 500 рублей
Срок:	24 года
Ставка:	0,1% на первый год, затем 5,75%
Первоначальный взнос:	712 500 рублей (из условий программы)
Ежемесячный платеж:	14 189 руб., затем 25 878 рублей
Переплата:	3 277 644 рублей
Условия, понижающие размер ставки:	Страхование жизни и здоровья: - 1% Скидка от застройщика на 1 год: - 6,4% Электронная регистрация сделки: - 0,3%

Из условий по ипотечному жилищному кредиту и программе с господдержкой (таблица 24) следует, что заемщик по истечению срока кредитования принесет банку дополнительную прибыль в размере 3 277 644 рублей, а размер всех выплат без учета первоначального взноса составит 7 315

¹ Составлено автором по: [59]

144, что на 55,19 % выше основной суммы кредита. Выплаты осуществляются через аннуитетные платежи. Так как срок кредитования 25 года, то половина срока составляет 12 лет. На основе этого исходя из расчетов, полученных по данным графика платежей, были получены следующие данные.

Таблица 25 – Данные по программе ипотеки «Господдержка 2020» за две половины срока, рублей¹

Наименование показателя	Величины выплат		
	Первая половина срока ипотеки 2021-2033гг.	Вторая половина срока ипотеки 2034-2045гг.	Итоговые выплаты
Платеж	3 767 310	3 547 835	7 315 145
Скидка при соблюдении программы на весь срок	201 835	191 625	393 460
Основной долг	1 441 119	2 596 385	4 037 504
Проценты	2 326 191	951 450	3 277 641
Остаток долга	2 596 382	0	2 596 382
Итоговый платеж банку	3 565 475	3 356 210	6 921 685

Исходя из полученных сумм (таблица 25) была получена гистограмма, отражающая соотношение двух периодов всех выплат по ипотечному кредиту на протяжении 24 лет по ставке 0,1 % на первый год, затем 5,75 %, с первоначальным взносом 712 500 рублей (из условий льготной программы), с ежемесячным платежом 14 189 руб. в первый год, затем 25 878 рублей. Далее на рисунке 12 отражена скидка по программе лояльности для заемщика.

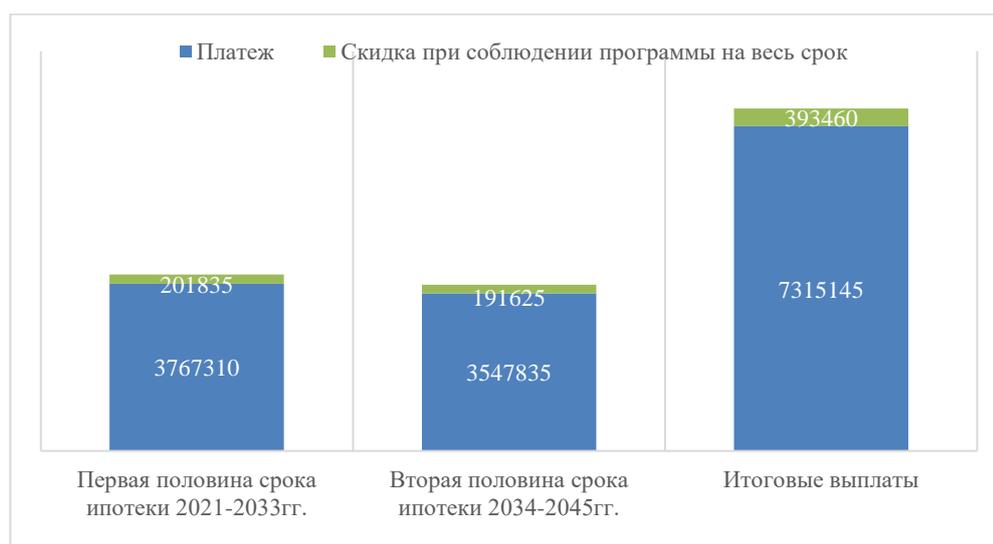


Рисунок 12 – Скидка при соблюдении всех условий программы «Своевременный платеж», рублей²

¹ Составлено автором

² Там же

Таким образом, из полученных расчетов (рисунок 12) видно соотношение двух периодов с последующими совокупными итоговыми выплатами за весь период в течение 24 лет. Размер скидки в первый период 2021-2033гг. составила от суммы платежей 201 835 руб. (5,36 % от выплат в первый период), во второй период 2033-2045гг. скидка составила 191 625 руб. (5,4 % от выплат во второй период).

Совокупный размер скидки на протяжении двух периодов в размере 24 лет составил 393 460 руб. (5,38 % от общей суммы), а общая сумма выплат по кредиту с учетом данной скидки $7\,315\,145 - 393\,460 = 6\,921\,685$ руб. Полученные значения в ходе исследования примера представлены на рисунке 13 далее.

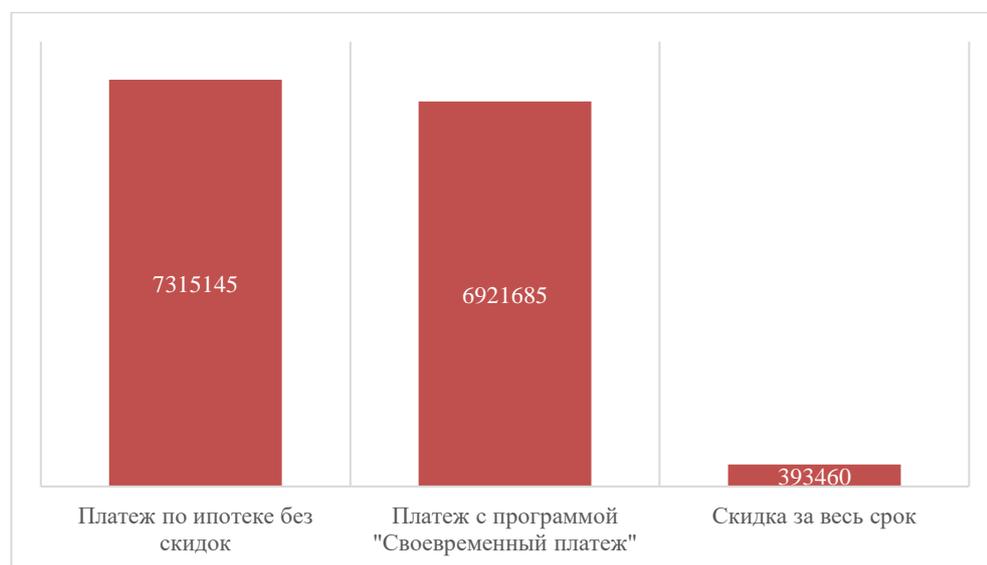


Рисунок 13 – Соотношение платежей по ипотечному кредиту ПАО «Сбербанк» без участия и с участием в программе «Своевременный платеж», рублей¹

Из расчетов платежей и полученной скидки (рисунок 13) следует, что за весь период заемщик по ипотечному жилищному кредиту может сэкономить 393 460 рублей.

В свою очередь, банковская организация ПАО «Сбербанк» получит 6 921 685 руб. при учете того, что основная сумма кредита была 4 037 500 рублей, что продемонстрировано на рисунке 14 далее.

¹ Составлено автором



Рисунок 14 – Доля надбавки банку по ипотечному кредиту в общей сумме кредита и выплат банку, рублей¹

Полученные числа (рисунок 14) демонстрируют общую выручку банка с учетом применения программы лояльности по ипотеке «Своевременный платеж», ее размер составил на основе рассмотренного примера за весь период срока кредитования 24 лет в численном значении 2 884 185 рублей (+71,43 % от первоначальной суммы выданного кредита по ипотеке), убытки составили 393 460 рублей (5,38 %).

Как упоминалось выше, банк формирует резервы на возможные потери по ссудам в отношении ипотечных кредитов и кредитов в целом. Рассмотрим, как нововведение программы «Своевременный платеж» позволит ПАО «Сбербанк» сократить размеры резервов или сохранить их на другие финансовые трудности. Так, на рисунке 15 отражена классификация величин расчетного резерва по классифицированным ссудам.

¹ Составлено автором

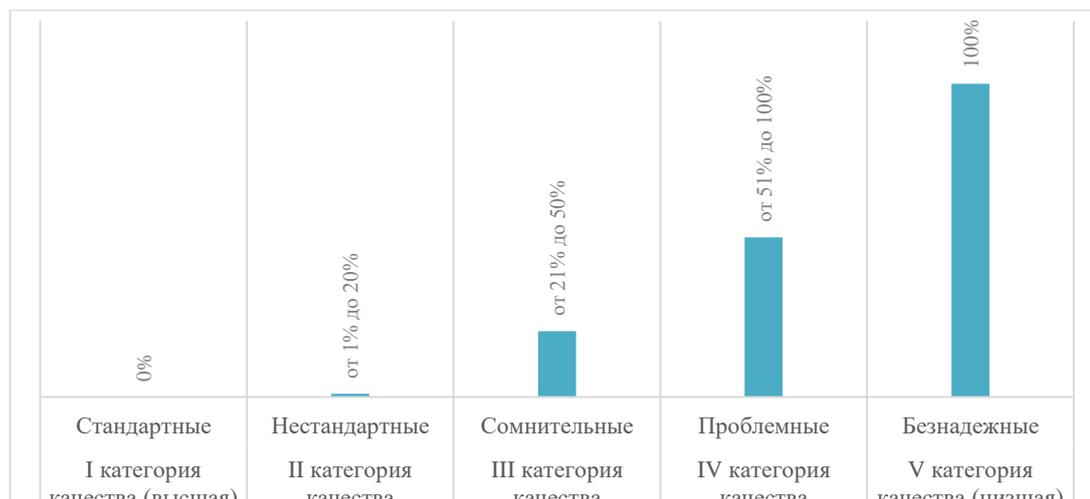


Рисунок 15 – Классификация величин расчетного резерва по классифицированным ссудам, %¹

Исходя из классификации (рисунок 15) следует, что категории увеличиваются в процентах к основному долгу по нарастанию. Наиболее затратными для банка являются 3,4 и 5 категории. Так, на основе рассмотренного выше примера ипотечного жилищного кредитования рассмотрим размер затрат, которые может понести ПАО «Сбербанк» в случае, если заемщик не будет выполнять свои обязательства по ипотечному жилищному кредиту. Для полноты исследования далее на рисунке 16 рассмотрим затраты банка на создание резервов в случае возникновения просроченной задолженности в сравнении с издержками на содержание программы «Своевременный платеж».

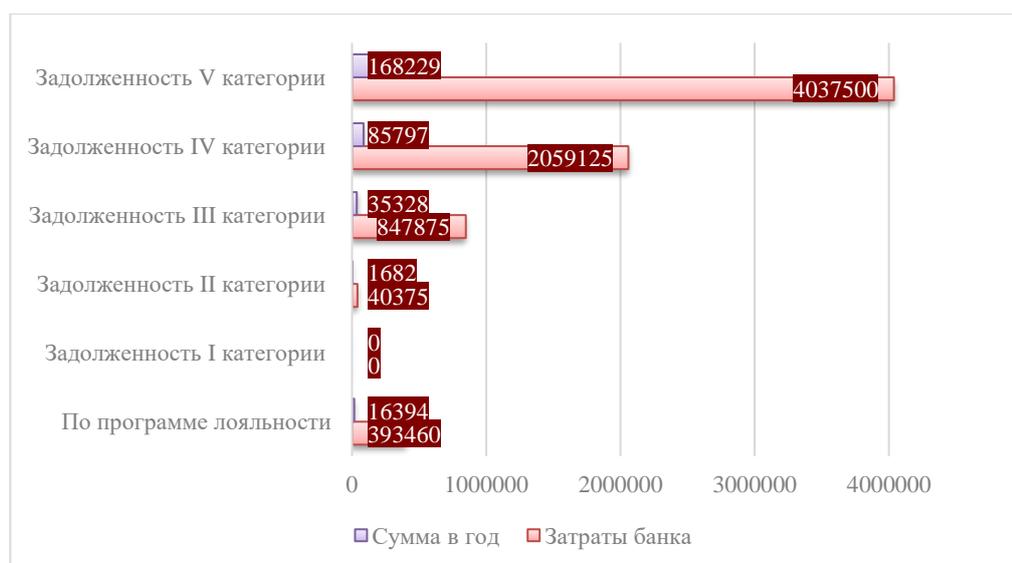


Рисунок 16 – Сравнение резервов банка на минимальном уровне % по ипотечному жилищному кредиту в год и за весь срок кредита, рублей²

¹ Составлено автором

² Там же

Из полученных расчетов (рисунок 16) следует, что по программе лояльности затраты в год составят 16 394 рубля, за весь срок 24 года, как было рассчитано ранее 393 460 рублей. Задолженность I категории не предусматривает использование резервов на возможные потери по ссудам, а потому и затрат не требует. Задолженность II категории, рассчитанная по 1%, предусматривает затраты в размере 1 682 рублей в год, и 40 375 рублей за весь срок. Задолженность III категории (21 %), следовательно, 35 328 рублей в год, и 847 875 за 24 года. Программа лояльности позволит в сравнении с 3 категорией сэкономить денежные средства в 2 раза. Задолженность IV категории (51 %) имеет затраты резервов в размере 85 797 рублей в год, и 2 059 125 рублей за весь срок кредита по ипотеке. В данном случае затраты будут меньше в 5 раз. Задолженность V (безнадежной категории 100 %) предусматривает использование резервов в 100 % объеме, так, годовые затраты составят 168 229 рублей, а за весь срок 4 037 500 рублей. Исходя из данной категории с помощью программы лояльности «Своевременный платеж» издержки будут уменьшены в 10 раз. Таким образом, рассмотрим далее экономию денежных средств ПАО «Сбербанк» от использования программы «Своевременный платеж» на основе рассматриваемого примера в случае возникновения просроченной задолженности по ипотечному жилищному кредиту на рисунке 17.

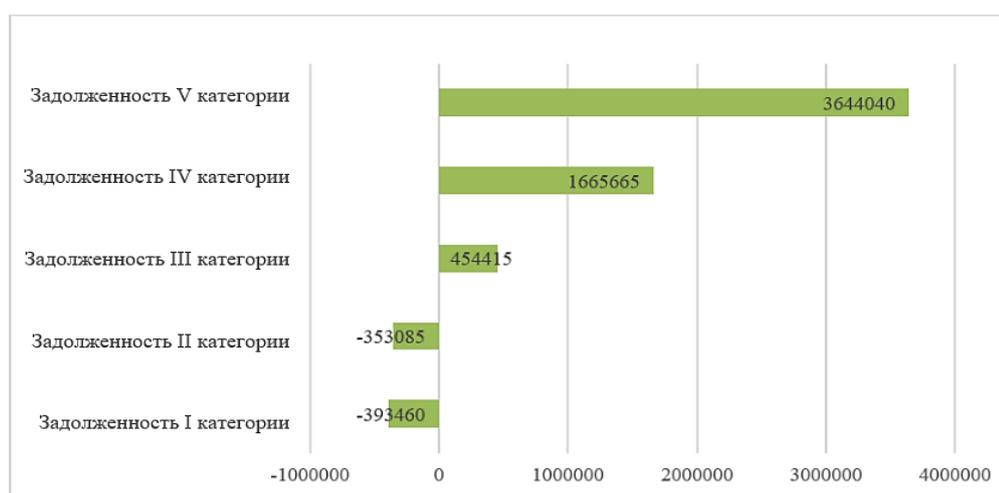


Рисунок 17 – Выгода банка от введения программы «Своевременный платеж» в соотношении с прогнозными затратами на резервы, рублей¹

¹ Составлено автором

Исходя из размеров задолженности и выгоды по ним от введения программы «Своевременный платеж» (рисунок 17) следует, что для банка введение программы будет особенно выгодно для заемщиков, которые имеют задолженность от 3 категории и выше, но готовы возобновить платежи во избежание потери имущества.

При этом, следует отметить, что программа служит мотивацией для заемщика вообще не допускать появления задолженности, которая может достигнуть 5 категории, и в этом случае банк понесет убытки от 51-100 % от суммы долга, что влечет больший отток денежных средств, чем при введении программы лояльности «Своевременный платеж», так как она позволяет ослабить условия ипотечного жилищного кредита, предоставить скидку заемщику и тем самым дать гарантию банку о возврате задолженности.

Таким образом, исходя из исследования экономия денежных средств в резервах позволит банку сохранять размер капитала, поддерживать нужный уровень ликвидности и рентабельности, а также направлять высвобожденные денежные средства на новые проекты, которые позволят улучшить экономическое положение банка.

Подводя итоги, следует отметить, что данная программа лояльности «Своевременный платеж» будет мотивировать заемщиков платить вовремя, поскольку предоставляется возможность сэкономить на суммах ежемесячных платежей. Мышление людей построено на том, чтобы выбирать из двух наиболее выгодное по цене. В условиях пандемии и нормализации финансового положения страны, а также экономической нестабильности возможность экономии будет приятным бонусом для заемщиков, которое сможет позволить сэкономить значительные суммы так же и за весь срок по ипотечному жилищному кредиту. Банк в свою очередь будет получать своевременную оплату по выданному кредиту и не будет использовать денежные средства из резервов, что аналогичным образом позволит ему значительно сэкономить и направить свободные денежные средства на развитие банка и улучшение его финансового состояния.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги исследования, следует отметить, что ипотека – это форма залога, которая гарантирует кредитору возврат заемных средств. Кроме того, ипотечное кредитование помогает решать как социальные проблемы общества, повышая доступность покупки жилья для широких слоев населения, так и экономические, в частности стимулирование производств, связанных со строительством и обслуживанием жилья. Поэтому регулирование вопросов ипотечного кредитования тесно связано со сферой социального предпринимательства.

Новизна темы выпускной работы заключается в том, что несмотря на экономический кризис, ипотечное кредитование остается одним из самых востребованных среди населения, так как имеет большое практическое значение: из-за недостатка собственных денежных средств физические лица вынуждены прибегать к потребительским кредитам, чтобы удовлетворить свои потребности. Кроме того, были рассмотрены следующие базовые принципы кредитных отношений: срочность, платность, обеспеченность, возвратность и целевой характер, которые присущи кредиту в целом, с учетом специфики ипотечного жилищного кредитования в условиях экономической нестабильности, также были выявлены основные участники ипотечной жилищной системы, определены формы, методы и модели ипотечного кредитования.

Проведение анализа финансового состояния и исследования ипотечного жилищного сегмента ПАО «Сбербанк» определило его положение в банковской сфере и на рынке ипотечного жилищного кредитования, а также позволило выявить основные направления перспективы развития банка в ипотечной системе и его основных участников.

Исследование особенностей, эффективности и выявление проблем ипотечного жилищного кредитования были проведены на базе ПАО «Сбербанк

России». Данная кредитная организация предлагает несколько ипотечных ссудных продуктов для разнообразных групп населения (целевых аудиторий): на приобретение строящегося и готового жилья; рефинансирование ипотеки; с господдержкой для семей с детьми; на строительство жилого дома; на приобретение/строительство дачи и других строений потребительского назначения; нецелевой кредит под залог недвижимости; «Ипотека плюс материнский капитал»; военная ипотека. Также для клиентов, испытывающих временные финансовые трудности, существует реструктуризация задолженности.

ПАО «Сбербанк» активно работает над повышением доступности ипотеки для россиян. Ставка ипотечного жилищного кредита в Сбербанке по программе государственной поддержки составляет от 6,5 % годовых при регистрации сделки в электронном виде. Данная программа считается одним из ключевых элементов поддержки населения во время пандемии коронавируса. Именно льготная ипотека сыграла важнейшую роль в восстановлении кредитования летом и осенью 2020 года. Важно, что ипотека с господдержкой оказывает комплексное оздоровительное действие на российскую экономику в целом. Кроме того, ПАО «Сбербанк» активно участвует во всех государственных программах, направленных на повышение доступности ипотеки для россиян, включая программу «Сельская ипотека».

Ключевым изменением стала возможность использования материнского капитала в качестве первоначального взноса. С началом 2021 года необязательно обладать правом собственности на землю, чтобы взять ипотечный кредит в сельской местности, достаточно договора аренды. Кроме того, с 2020 года семьи с детьми с инвалидностью могут оформить ипотеку ПАО «Сбербанка» на квартиру в новостройке по льготной программе «Ипотека с господдержкой для семей с детьми». Снижение ставок по ипотеке поможет таким семьям сэкономить на покупке жилья и перераспределить эти ресурсы на благо ребенка. Оформить ипотеку по ставке от 0,1 % годовых можно в дистанционном формате на «ДомКлик». Льготные ставки также доступны для семей, у которых в период

с 1 января 2018 года до 31 декабря 2022 года родился второй или последующий ребенок.

В ходе исследования анализ показателей эффективности выдачи и возврата ипотечных жилищных займов показал, что доходность от ипотечных операций составила почти треть от рентабельности всех сделок и услуг банка; кредитные операции в отношении ипотеки заняли довольно значительную долю прибыли по итогам отчетного года; прибыльность кредитных операций и инвестирования показала, что банк может покрывать свои расходы и обязательства по договорам, поскольку денежные средства, выданные как на ипотечные и иные ссуды способствуют этому.

В целом полученные данные что отражают наступление нестабильности экономики с началом пандемии. При этом, в совокупности проведенный анализ обязательных нормативов ПАО «Сбербанк» показал, что банк в течение анализируемого периода соблюдал требования Центрального Банка России относительно таких важнейших показателей деятельности, как размер собственного капитала, соотношение активов и пассивов по суммам и срокам, уровень рискованности кредитных операций.

Так же было выявлено, что ПАО «Сбербанк» в большей степени ориентирован на кредиты и займы (в том числе ипотечные жилищные), чем вклады физических и юридических лиц. То есть банк довольно эффективно проводит ссудные операции и заемную политику. Кроме того, ПАО «Сбербанк» улучшил свои позиции в основных финансовых сегментах в 2020 году в сравнении с предыдущими и значительно повысил свою долю в банковском секторе в отношении ипотечных сделок.

Также кредитная компания результативно использует свои активы, в состав которых входит и ипотечное жилищное кредитование. В ходе анализа было выявлено, что риски по активным операциям довольно дифференцированы, а риск потери активов сведен к минимальному уровню. Инвестиционная активность банка показала, что ПАО «Сбербанк» в основном направляет денежные средства и инвестиции во внутреннюю экономику

государства (в том числе для помощи в приобретении жилья). Качество ипотечных ссуд высокое, а большая часть задолженности физическими лицами возвращается банку вовремя.

При этом, в ходе исследования влияния некоторых экономических факторов замечено, что большинство из них имели среднюю и слабую силу воздействия на возвратность предоставляемых ипотечных займов, что вызвано низкой доходностью населения в регионах, высокой стоимостью жилья и эпидемиологической обстановкой. Вследствие чего была разработана новая программа лояльности «Своевременный платеж» для объекта исследования, которая позволит снизить уровень долговой нагрузки по ипотечным кредитам и уменьшить объемы просроченной задолженности банка.

Так, из рассмотренного примера ипотечного жилищного кредитования по программе «Господдержка 2020» и полученных расчетов (рисунок 16) следует, что по программе лояльности затраты ПАО «Сбербанк» в год составят 16 394 рубля, за весь срок 24 года, как было рассчитано ранее 393 460 рублей. При этом с помощью программы «Своевременный платеж» ПАО «Сбербанк» сможет в полном объеме вернуть денежные средства основной суммы кредита в размере 4 037 500 рублей, а так же получит гарантированную выручку в случае всех выплат при соблюдении программы в размере 2 884 185 рублей (+71,43 % от первоначальной суммы выданного кредита по ипотеке), убытки по программе при этом составят 393 460 рублей (5,38 %). Кроме того, в случаях возникновения задолженности 3, 4, 5 категорий с помощью программы лояльности «Своевременный платеж» издержки будут уменьшены в 2, 5 и 10 раз, что позволит банку улучшить свое финансовое положение.

В действительности, для разрешения проблем в сфере ипотечного кредитования необходимо так же улучшить скоринговую систему, разработать результативную систему выдачи и возврата заемных ипотечных денежных средств или свести к минимуму нарушение сроков отдачи ипотечных кредитных продуктов с помощью разработанной программы «Своевременный платеж»,

предоставлять заемщикам с финансовыми трудностями отсрочку платежей на короткий срок на примере ипотечных каникул.

Таким образом, проведенный анализ, а в дальнейшем предложенные рекомендации и мероприятия будут способствовать ПАО «Сбербанк» сделать свое функционирование более устойчивым и развитым, позволят сократить расходы и направить денежные средства на деятельность с большим материальным и инвестиционным эффектом.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51–ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2019).
2. Закон РФ от 04.07.1991 №1541–1 (ред. от 20.12.2017) "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации".
3. Закон РФ от 24.12.1992 №4218–1 (ред. от 22.08.2004) "Об основах федеральной жилищной политики".
4. Федеральный закон от 16.07.1998 №102–ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 18.06.2019).
5. Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" от 11.11.2003 N 152-ФЗ (последняя редакция).
6. Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ (последняя редакция).
7. Федеральный закон от 13.07.2015 №225–ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
8. Положение Банка России от 28.06.2017 N 590–П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» (ред. от 16.10.2019).
9. Инструкция Банка России «Об обязательных нормативах банков» от 28.06.2017 № 180-И (ред. от 06.05.2019).
10. Инструкция Банка России от 29 ноября 2019 года № 199–И «Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией» (ред. от 26.03.2020).

11. Политика ПАО Банк «Сбербанк» в области корпоративной социальной ответственности // ПАО Банк «Сбербанк» – г. Москва.
12. Бухгалтерский баланс Банка ПАО «Сбербанк» за 2019 год. // ПАО Банк «Сбербанк». – г. Москва.
13. Бухгалтерский баланс Банка ПАО «Сбербанк» за 2020 год. // ПАО Банк «Сбербанк». – г. Москва.
14. Годовой отчет Банка ПАО «Сбербанк» за 2019 год. // ПАО Банк «Сбербанк». – г. Москва.
15. Годовой отчет Банка ПАО «Сбербанк» за 2020 год. // ПАО Банк «Сбербанк». – г. Москва.
16. Балабанов И. Т. Экономика недвижимости. – СПб: Питер, 2017 – 208 С. – ISBN 5-272-00271-7.
17. Довдиенко И. В., Черняк В. З. Ипотека. Управление. Организация. Оценка. – 2016 – 471 С. – ISBN 978-5-238-00847-3.
18. Разумова И. А. Ипотечное кредитование: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности " Финансы и кредит" //СПб.: Питер. – 2017 – 304 С. – ISBN 5-469-00654-9.
19. Шершнева Е. Г. Диагностика финансового состояния коммерческого банка: учебно–методическое пособие / Е. Г. Шершнева. — Екатеринбург: Изд–во Урал. ун–та, 2017. — 112 с. – ISBN 978-5-7996-1943-5.
20. Аралбаева М. И. Тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. Экономика и бизнес: теория и практика, №9, 2018, с. 17–21.
21. Баркалова О. И. Виды банковского кредита: история, современность и перспективы развития / О. И. Баркалова, Е. Е. Бичева //Научный альманах. – 2017. – №5-1(31). – С. 35-39.
22. Бедин Б. М. Управление недвижимостью: учеб. пособие / Б. М. Бедин. – Иркутск: Изд–во БГУ, 2018. – 95 с.
23. Белоусов А. Л. Развитие ипотечного кредитования и вопросы методологии определения доступности жилья. Актуальные проблемы

экономики и права, №1, 2019, с. 935–947.

24. Буланова Т. А. Модели ипотечного кредитования населения / Т. А. Буланова // Ученые записи Тамбовского отделения РoСМУ. – 2018. – №10. – С. 26–31.

25. Варламова Т. П. Система ипотечного жилищного кредитования в России: формирование и перспективы развития. Вестник Саратовского государственного социально–экономического университета, №5 (74), 2018, с. 136–139.

26. Вихорева Д. А. История банковского дела / Д. А. Вихорева // Образование и наука без грани: социально-гуманитарные науки. – 2017. – №8. – С. 295-298.

27. Глоян Р.Р. Основные направления развития рынка ипотечного кредитования в России. Управление и экономика в XXI веке, №1, 2017, с. 40–47.

28. Добролежа Е. В., Маркарян Л. А. Ипотечное кредитование: российская практика и зарубежный опыт//Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. 2018. Т. 14. №1–2 (7). с. 88–92.

29. Журавлёва А. Э. Ипотечное жилищное кредитование в России: проблемы и направления решения / А. Э. Журавлёва // Конкурентоспособность территорий. – 2019. – №1. – С. 19–22.

30. Запорожан И. М. Новые инструменты ипотечного кредитования в России. Экономика и бизнес: теория и практика, №4, 2018, с. 104–106.

31. Зверев А. В., Ковалерова Л. А., Мишина М. Ю. Анализ и особенности развития ипотечного кредитования в России. Вестник Брянского государственного университета, №3 (37), 2018, с. 188–196.

32. Катасонов И. А. Основные направления развития российского ипотечного рынка / И. А. Катасонов // ModernScience. – 2020. – №4. – С. 93-96.

33. Корсунова Н. Н. Экономическая сущность и виды банковского кредита / Н. Н. Корсунова // Международный студенческий научный вестник. – 2016. – №4-4. – С. 452-453.

34. Кузьмина Е. В., Янин А. А. Экономический механизм и

моделирование денежных потоков при обратном ипотечном кредитовании. Финансы: Теория и Практика, №6, 2018, с. 106–120.

35. Курегян З. С. Ипотечный кредит в системе кредитных отношений / З. С. Курегян // Проблемы совершенствования организации производства и управления промышленными предприятиями: Межвузовский сборник научных трудов. – 2017. – №1. – С. 345–349.

36. Леликова Д. И., Абакумов Р. Г. Особенности определения ликвидационной и залоговой стоимости недвижимости для целей ипотечного кредитования. Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования, №1 (35), 2019, с. 210–214.

37. Лещукова И. В. Сущность ипотечного кредитования и проблемы его развития в России. Инновационная наука, №4, 2018, с. 97–99.

38. Недостоева Ю. И. Ипотечное кредитование как форма решения жилищных проблем / И. Ю. Недостоева // Наука управления обществом и экономикой. – 2016. – №3/209 (558). – С. 43–47.

39. Носова Т. П., Карапетян М. О., Романькова А. С. Ипотечное кредитование в РФ. Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета, №131, 2017, с. 114–128.

40. Нурмухаметов Р.К., Бугакова А. В. Новые явления в ипотечном кредитовании. Вестник Тульского филиала Финуниверситета. 2018. № 1. с. 444–446.

41. Придвижкин С. В., Шилиманов М. Н., Ильюшин А. А. Обеспечение жильем молодой семьи: аренда или ипотека. Дискуссия, №3 (88), 2018, с. 55–62.

42. Резвухина О. Ю. Современные модели ипотечного кредитования и возможность их применения в России. Экономика и бизнес: теория и практика, №4–3, 2019, с. 133–137.

43. Рябинина Е. В. Развитие рынка ипотечного кредитования в России. Экономика и бизнес: теория и практика, №5, 2017, с. 205–212.

44. Сергеев Ю. Е. Ипотечное кредитование в России / Е. Ю. Сергеев // Мировая наука. – 2019. – №4 (25). – С. 443–445.

45. Сысоев М. В. Правовые вопросы ипотечного кредитования за счёт средств материнского капитала. Отечественная юриспруденция, №5 (30), 2018, с. 13–14.
46. Тарабукина О. А. Государственная поддержка ипотечного жилищного кредитования. Вестник науки и образования, №14–1 (50), 2018, с. 29–32.
47. Трифонов Д. А., Кузнецова Е. Г. Из истории ипотечного кредитования за рубежом и в России. Экономика и бизнес: теория и практика, №1, 2017, с. 51–53.
48. Чалкова Д. Д., Дмитриева Н. Ю. Ипотечное жилищное кредитование: проблемы и перспективы развития // М–во образования и науки Рос. Федерации, Государственный ун-т им. Н. И. Лобачевского. – Нижний Новгород: Изд-во Приволжский федеральный округ. Ун-та, 2019. – 143 с.
49. Черникова Л. И., Щербаков С. С., Евстефеева С. А. Просроченная задолженность как индикатор состояния банков // Деньги и кредит. – 2016. – № 5. – С. 53–56.
50. Чуканов А. И. Ипотечное кредитование: Современный подход / А. И. Чуканов, Н. Е. Гучек // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. – 2017. – №2–1. – С. 201–211.
51. Чурсинова А. Д. Ипотечное кредитование и его развитие в Российской Федерации. Аллея науки. 2018. Т. 2. № 3 (19). С. 44–49.
52. Шеремета С. В., Могилат А. Н. Анализ долговой нагрузки и кредита нефинансовому сектору: оценки для России и межстрановые сопоставления // Вопросы экономики. – 2018. – № 5. – С. 25–48.
53. Шурховецкий М. Ю. Состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в посткризисных условиях. Инновационная наука, №5, 2018, с. 150–153.
54. Щурина С. В. Ипотека как доступный источник кредитных ресурсов для финансирования инвестиций в 2019 году. Экономика. Налоги. Право, №1, 2019, с. 86–97.

55. Грисволд Р. С Mortgage Management For Dummies (For Dummies (Lifestyle)) Kindle Edition, 1st edition (June 12, 2017), с.220–223.
56. Хорн Д. Real Estate Note Investing: Using Mortgage Notes to Passively and Massively Increase Your Income, Paperback – June 1, 2018, с.13–20.
57. Фридман Джек, Ордуэй Николас, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости (перевод с английского), 2017, с. 152–162.
58. Официальный сайт ЦБ РФ: <http://cbr.ru/>(дата обращения: 05.02.2021).
59. Официальный сайт ПАО «Сбербанк» <http://sberbank.ru/> (дата обращения: 05.02.2021).
60. Аналитический Центр по ипотечному кредитованию [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rusipoteka.ru/> (дата обращения: 27.03.2021).
61. Банки.ру информационный портал: банки, вклады, кредиты [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://banki.ru/> (дата обращения: 17.02.2021).
62. ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.
https://дом.рф/](http://www.domrf.ru/) (дата обращения: 10.05.2021).

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А - Бухгалтерский баланс ПАО «Сбербанк» 2019–2020гг., тыс. руб.

Единичная отчетность		
Код территории по ФКАТ(У)	Код кредитной организации (филиала)	
	по ОКТО	регистрационный номер (порядковый номер)
4520354000	00032537	1481

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС (публикуемая форма) за 2020 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: 09906
 Квартал(ы) (год(ы))

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб.
1	2	3	4	5
I АКТИВЫ				
1	Денежные средства	4.1	614 727 347	661 646 552
2	Средства кредитной организации в Центральном банке Российской Федерации	4.1	1 058 133 548	1 159 646 494
2.1	Обязательные резервы	4.1	234 302 138	202 846 037
3	Средства в кредитных организациях	4.1	450 010 323	152 801 902
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.2	1 992 861 104	1 598 098 775
5	Чистая ссудная задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости	4.3	22 168 704 808	19 212 927 847
5a	Чистая ссудная задолженность		X	X
6	Чистые вложения в финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	4.4	4 135 482 650	2 494 251 907
6a	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи		X	X
7	Чистые вложения в ценные бумаги и иные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (кроме ссудной задолженности)	4.4	852 793 173	705 673 503
7a	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения		X	X
8	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	4.4	776 736 503	752 029 142
9	Требование по текущему налогу на прибыль		14 370	10 366 912
10	Отложенный налоговый актив		23 499 899	21 833 945
11	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	4.5	578 534 527	501 235 660
12	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		4 802 799	16 637 878
13	Прочие активы	4.6	323 377 321	296 945 247
14	Всего активов		32 979 678 372	27 584 095 764
II ПАССИВЫ				
15	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации		850 674 866	537 820 585
16	Средства клиентов, оцениваемые по амортизированной стоимости		25 504 971 442	21 187 151 077
16.1	Средства кредитных организаций	4.7	764 376 689	348 502 453
16.2	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	4.7	24 740 594 753	20 838 648 624
16.2.1	вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей		15 838 239 163	13 635 770 161
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.8	753 510 265	602 127 713
17.1	вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей		177 107 753	106 423 365
18	Выпущенные долговые ценные бумаги	4.9	813 188 234	667 825 799
18.1	оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
18.2	оцениваемые по амортизированной стоимости		813 188 234	667 825 799
19	Обязательства по текущему налогу на прибыль		24 044 113	3 499 462
20	Отложенные налоговые обязательства		0	0
21	Прочие обязательства	4.10	274 291 460	144 399 046
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон		34 335 791	36 449 328
23	Всего обязательств		28 255 016 171	23 179 273 010
III ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ				
24	Средства акционеров (участников)	4.11	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 финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		121 349 443	89 925 667
29	Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		21 702 183	25 697 001
30	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений		-1 567 442	-936 762
31	Переоценка инструментов хеджирования		0	0
32	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в имущество)		0	0
33	Изменение справедливой стоимости финансового обязательства, обусловленное изменением кредитного риска		0	0
34	Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки	4.4	10 118 445	4 052 398
35	Неиспользованная прибыль (убыток)		4 273 717 073	3 986 741 951
36	Всего источников собственных средств		4 724 662 201	4 404 822 754
IV ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
37	Безотзывные обязательства кредитной организации		23 789 225 118	15 979 456 233
38	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		1 672 370 921	1 597 667 044
39	Условные обязательства некредитного характера		658 269	0

Президент, Председатель Правления ПАО Сбербанк

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

11 марта 2021



Генеральный директор

М.С. А. (подпись)

11 марта 2021

Приложение Б - Отчет о финансовых результатах ПАО «Сбербанк», 2019-2020гг, тыс. руб.

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

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ (публикуемая форма) за 2020 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
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	5.1	2 219 606 631	2 245 115 531
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		63 942 796	126 383 467
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями		1 923 670 656	1 904 353 380
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		0	0
1.4	от вложений в ценные бумаги		231 993 179	214 378 684
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	5.2	708 241 008	899 637 220
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		63 309 760	70 089 925
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющимся кредитными организациями		596 115 254	792 135 920
2.3	по выпущенным ценным бумагам		48 815 994	37 411 375
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		1 511 365 623	1 345 478 311
4	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	9.2	-444 454 225	-177 720 915
4.1	изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по начисленным процентным доходам		-12 683 503	-11 962 421
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		1 066 911 398	1 167 757 396
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		-88 731 114	-903 839
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, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		19 151 740	10 394 819
8a	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи		X	X
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемым по амортизированной стоимости		597 164	-103 833
9a	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		X	X
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		17 613 748	50 341 088
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	5.3	167 282 840	-20 359 099
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		12 039 717	6 384 871
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		59 650 575	72 417 775
14	Комиссионные доходы	5.4	708 724 673	639 408 087
15	Комиссионные расходы	5.4	189 279 100	133 087 388
16	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	9.2	-6 057 787	3 612 978
16a	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи		X	X
17	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по амортизированной стоимости	9.2	-2 802 591	1 700 927
17a	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения		X	X
18	Изменение резерва по прочим потерям		-93 928 186	-22 000 437
19	Прочие операционные доходы		35 495 876	110 488 421
20	Чистые доходы (расходы)		1 706 668 953	1 886 051 766
21	Операционные расходы	5.5	831 700 297	788 410 966
22	Прибыль (убыток) до налогообложения	3.2	874 968 656	1 097 640 800
23	Возмещение (расход) по налогам	5.6	165 076 777	241 395 672
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности		710 599 365	856 879 191
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности		-707 486	-634 063
26	Прибыль (убыток) за отчетный период	3.2	709 891 879	856 245 128

Окончание 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	3.2	709 891 879	856 245 128
2	Прочий совокупный доход (убыток)		0	0
3	Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе:		-6 245 773	-12 316 520
3.1	изменение фонда переоценки основных средств и нематериальных активов		-5 615 093	-12 085 876
3.2	изменение фонда переоценки обязательств (требований) по пенсионному обеспечению работников по программам с установленными выплатами		-630 680	-230 644
4	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		-1 620 275	-3 235 076
5	Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		-4 625 498	-9 081 444
6	Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе:		46 862 279	132 471 151
6.1	изменение фонда переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		46 862 279	132 471 151
6.1a	изменение фонда переоценки финансовых активов, имеющих в наличии для продажи		X	X
6.2	изменение фонда переоценки финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
6.3	изменение фонда хеджирования денежных потоков		0	0
7	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		9 372 456	26 494 230
8	Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		37 489 823	105 976 921
9	Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль		32 864 325	96 895 477
10	Финансовый результат за отчетный период		742 756 204	953 140 605

Президент, Председатель Правления ПАО Сбербанк

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

"11" марта 2021 г.



(Ф.И.О.)

(подпись)

Место печати