

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт финансов, экономики и управления
(наименование института полностью)

Департамент бакалавриата (экономических и управленческих программ)
(наименование департамента)

38.03.01 «Экономика»
(код и наименование направления подготовки, специальности)

«Финансы и кредит»
(направленность (профиль)/специализация)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему «Анализ и проблемы развития ипотечного кредитования (на примере
ПАО Сбербанк)»

Студент

Е.С. Преснякова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.В. Морякова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Руководитель департамента, канд. экон. наук, С.Е. Васильева

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« ___ » _____ 20__ г.

Тольятти 2019

Аннотация

Бакалаврскую работу выполнила: Елена Сергеевна Преснякова.

Тема работы: «Анализ и проблемы развития ипотечного кредитования (на примере ПАО Сбербанк)».

Научный руководитель: канд.экон.наук, доцент, доцент Морякова А.В.

Целью бакалаврской работы является комплексный анализ ипотечного кредитования и перспектив его развития на примере ПАО Сбербанк.

Объект исследования - ПАО Сбербанк.

Предмет исследования - ипотечное кредитование в ПАО Сбербанк.

Методы исследования - анализ, классификация, горизонтальный и вертикальный анализ финансовой отчетности, сравнение, конкретизация.

В первом разделе бакалаврской работы раскрыты понятие и экономическая сущность ипотеки, рассмотрены виды ипотечных программ и процедура выбора ипотечного продукта. Второй раздел посвящен анализу финансовых показателей деятельности и текущего состояния ипотечного кредитования ПАО Сбербанк. В третьем разделе предложена специальная программа развития ипотечного кредитования для ПАО Сбербанк.

Практическая значимость работы заключается в том, что отдельные её положения в виде материала подразделов 3.1, 3.2 могут быть использованы специалистами ПАО Сбербанк.

Структура и объем работ. Работа состоит из введения, трех разделов, заключения, списка литературы из 71 источника и 23 приложений. Общий объем работы без приложений 59 страниц машинописного текста, в том числе 19 таблиц и 23 рисунка.

Содержание

Введение.....	4
1 Теоретические аспекты и проблемы ипотечного кредитования.....	6
1.1 Экономическое содержание ипотечного кредитования.....	6
1.2 Процедура выбора продукта ипотечного кредитования на основе..... сравнительной оценки	17
1.3 Правовое регулирование и проблемы развития ипотечного..... кредитования.....	21
2 Экономическая оценка деятельности и анализ ипотечного кредитования..... ПАО Сбербанк.....	25
2.1 Организационно-экономическая характеристика ПАО Сбербанк	25
2.2 Анализ деятельности и финансового состояния ПАО Сбербанк за 2016- 2018 гг.....	27
2.3 Анализ состояния ипотечного кредитования и сравнительная оценка..... ипотечных продуктов ПАО Сбербанк	40
3 Рекомендации по развитию ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк ...	52
3.1 Зарубежный опыт ипотечного кредитования.....	52
3.2 Программа развития ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк на..... примере зарубежного опыта	54
Заключение	58
Список используемой литературы	60
Приложения	67

Введение

Ипотека за последние 20 лет стала востребованным видом кредитования среди населения России. У современного человека существует высокая потребность в достойном и собственном жилье. Не каждый в нашей стране может позволить себе приобрести или построить требуемый объект недвижимости для себя и своей семьи. Единственным способом стать владельцем жилья для современного человека выступает ипотека.

Актуальность темы бакалаврской работы обуславливается тем, что обеспечение жильем всех нуждающихся в нем граждан РФ вышло на первое место из социально-значимых проблем, стоящих перед руководством страны.

Целью настоящей бакалаврской работы выступает комплексный анализ ипотечного кредитования и перспектив его развития на примере ПАО Сбербанк.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- раскрыть теоретические аспекты и проблемы ипотечного кредитования;
- проанализировать с экономической точки зрения деятельность и ипотечное кредитование ПАО Сбербанк;
- дать рекомендации по развитию ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк.

Объектом исследования выступает ПАО Сбербанк. Предмет исследования - ипотечное кредитование в ПАО Сбербанк. Временной интервал исследования - 2016-2018 гг.

Практическая значимость настоящей бакалаврской работы заключается в том, что предложенные в ходе ее выполнения пути развития ипотечного кредитования могут быть применены ПАО Сбербанк в рамках увеличения объемов выдачи ипотечных кредитов молодым семьям.

Источниками информации для бакалаврской работы выступали нормативно-правовые акты Российской Федерации, учебные пособия и статьи российских авторов, таких как О.Л. Головина, Е.В. Добролежа, И.В. Дубовик, С.С. Колобов, Е.Г. Комиссарова, О.Е. Мухамедгалиева, Ю.С. Крупнов, С.В. Рогожин, А. Саркисянц и другие. Кроме этого, применялись статистические данные Центрального банка России, Федеральной службы государственной статистики, финансовая отчетность ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг., Интернет-источники.

Настоящая бакалаврская работа имеет в своей структуре введение, три раздела, заключение, список используемой литературы и приложения.

В первом разделе дано определение понятий «ипотека», «ипотечное кредитование», рассмотрена история возникновения и развития ипотеки на разных этапах, выделены существующие виды ипотек и особенности программ ипотечного кредитования в России, рассмотрены действующие методики оценки ипотечного продукта и предложен своя универсальная методика, проанализированы нормативно-правовые источники, регулирующие ипотеку в России, и проблемы, стоящие перед данным видом кредитования.

Во втором разделе дана краткая характеристика и проведен структурный анализ финансовых показателей ПАО Сбербанк за период 2016-2018 гг., сделана оценка соблюдения ПАО Сбербанк установленных Центральным Банком России нормативов банковской деятельности. Подробно проанализировано развитие ипотечного кредитования на примере ПАО Сбербанк и проведена сравнительная оценка ипотечного продукта данной кредитной организации с продуктами других популярных банков.

В третьем разделе рассмотрен современный опыт развития ипотечного кредитования зарубежных стран и на основе полученной информации предложен путь совершенствования ипотеки для ПАО Сбербанк.

В заключении приведены краткие выводы о выполненной работе.

1 Теоретические аспекты и проблемы ипотечного кредитования

1.1 Экономическое содержание ипотечного кредитования

В настоящее время очевидна ситуация повышения необходимости в приобретении собственного жилья. К тому же на рынке недвижимого имущества появился большой спектр выбора объектов недвижимости по доступной цене. В результате совокупного влияния этих факторов возникает стимул к улучшению жилищных условий, которое зачастую осложняется отсутствием или нехваткой материальных средств. Решением данной проблемы является ипотечное кредитование, которое в настоящее время имеет очень высокий спрос у потребителей.

Сущность ипотечного кредитования трактуется следующим образом: согласно статье 1 ФЗ № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. (в ред. от 31.12.2017 г.) «по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом» [60, с. 2].

В современном мире существует множество различных точек зрения на определение содержания категорий «ипотека» и «ипотечное кредитование». Существующие определения этих категорий представлены в таблице А (Приложение А). Анализ интерпретаций приведенных в таблице 1 категорий позволяет под ипотекой понимать залог недвижимого имущества, который осуществляется без передачи этого имущества во владение залоговому кредитору.

Понятие «ипотека» часто используется в двух значениях:

1. Ипотека как правоотношение представляет собой залог недвижимого имущества с целью получения ипотечного кредита (как правило, в банке). В данном случае имущество остается у должника. Для залога государственная регистрация является обязательной. Если заемщик не может больше платить кредит, тогда кредитор предъявляет свои требования, и они подлежат удовлетворению за счет продажи имущества. При этом такой кредитор имеет преимущество перед другими кредиторами. Кредитор может также удовлетворить свои требования, забрав заложенное имущество должника себе в собственность.

2. Ипотека как ценная бумага подразумевает «закладную» - долговой инструмент, удостоверяющий права залогодержателя на недвижимое имущество. Закладная обычно свободно обращается на рынке.

Понятие ипотеки широко интерпретируется и как получение кредита под залог недвижимости, и как получение кредита для покупки недвижимости. Термин «ипотека» («чистая ипотека») следует рассматривать как способ обеспечения обязательств, когда предметом залога служит недвижимое имущество. Если кредит выдается на приобретение жилья, используется термин «ипотечное (жилищное) кредитование». Для некоторых случаев употребим термин «смешанная ипотека», когда заемщик берет кредит в банке под залог уже имеющегося жилья для приобретения нового. Следовательно, жилищное кредитование и смешанная ипотека - это формы кредитования с той лишь разницей, что в первом случае в качестве обеспечения по такому ипотечному кредиту может выступать как залог, так и поручительство, а во втором случае - только залог недвижимости.

Исторические аспекты развития ипотечного кредитования характеризуются следующим. Впервые слово «ипотека» упоминается в Греции конца VII - начала VIII вв. до н.э., позже, в I в. н.э. были созданы ипотечные учреждения, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам. Но с завершением эпохи античности ипотека прекратила свое развитие и вновь возродилась только в средневековых Германии и

Франции. Ипотека была внесена в государственное законодательство и попала под жесткий государственный контроль. В XIX в. ипотека обрела функции, свойственные современному кредитованию. Ипотечные бумаги широко использовались для финансирования строительства в Англии, Франции и Голландии. В США ипотечные кредиты заинтересовали правительство в период Великой депрессии в качестве мало рискованных инвестиций.

Рождение российской ипотеки состоялось несколько веков назад. За это время ипотека претерпела значительные изменения: каждая историческая эпоха оставила на отечественной системе кредитования свой след. Процесс развития ипотечного кредитования в России представлен в таблице Б (Приложение Б).

Условной точкой отсчета российской ипотеки можно считать 1754 г. - появились первые государственные кредитные учреждения - дворянские банки. Во второй половине XIX в. порядок оформления залога определялся в Положении о нотариальной части. Конец XIX в. стал для ипотеки золотым веком. На рубеже XIX и XX вв. рост ипотечных операций продолжается, и ипотека как вид займа приобретает массовый характер. Но наибольшего расцвета ипотека достигла к 1914 г. В начале 1915 г. число выданных ссуд возросло почти до 508 тыс., их сумма - до 3,322 млрд.руб. Развитие ипотеки прервала Октябрьская революция – частная собственность оказалась под запретом. К концу 1918 г. ипотечного кредитования уже не существовало. Возродилась ипотека только в начале 1990-х гг. Впервые в постсоветское время понятие «ипотека» было введено в 1992 г. Законом Российской Федерации «О залоге», который закрепил возможность ипотеки как способа обеспечения обязательств. С 2005 г. ипотечный рынок в России вошел в стадию активного роста: за год было выдано кредитов на 30 млрд. рублей. «Идеей ипотечного кредитования «заболели» более 200 банков, большинство разработали собственные программы, а портфели ипотечных кредитов наполнились на сумму более чем 1,5 млрд. рублей» [23, с. 26].

2008 г. можно назвать самым провальным за всю историю существования жилищного кредитования в России. Под влиянием кризиса количество банков, работающих с ипотекой, сократилось с 600 (из 1125 кредитных организаций, зарегистрированных в Центральном Банке РФ) до 30. В результате непогашенных займов банки стали ужесточать требования к заемщикам: повысили процентные ставки, практически свернули программы кредитования без первоначального взноса и ужесточили требования по страхованию залога. Однако к 2011 г. ипотека подошла к очередному этапу своего развития. «Уровень продаж ипотеки по итогам 2011 г. превзошел рекордные показатели выдачи 2008 года, а кредитная ставка показала исторические минимумы. В 2011 г. большинство банков значительно расширили свои предложения, что стимулировало реализацию отложенного спроса и повышение доступности жилья для большого числа клиентов» [19, с. 1]. Этап развития продолжается и в 2019 г. – активный рост, уверенное снижение процентных ставок, реализация различных ипотечных программ с поддержкой государства.

Классификация видов ипотечных кредитов по различным признакам представлена в таблице В (Приложение В). Ипотечные кредиты также могут быть: обычными и комбинированными (выдаваемыми несколькими кредиторами), субсидируемыми, выдаваемыми на общих условиях.

Ипотека на покупку квартиры на вторичном рынке недвижимости является самым распространенным во всем мире видом жилищного кредитования. По сравнению с другими категориями банковских продуктов этот вид ипотеки является низкорискованным, так как приобретаемая квартира является залогом, и в случае систематических просрочек платежей заемщиком банк может потребовать ее продажу для возмещения займа. Популярность этот тип кредитования получил благодаря оптимальным условиям и низкой процентной ставке. Оформляется сделка с банком в течение одной-двух недель. Основные требования к квартире вторичного рынка при оформлении ипотеки представлены на рисунке 1.

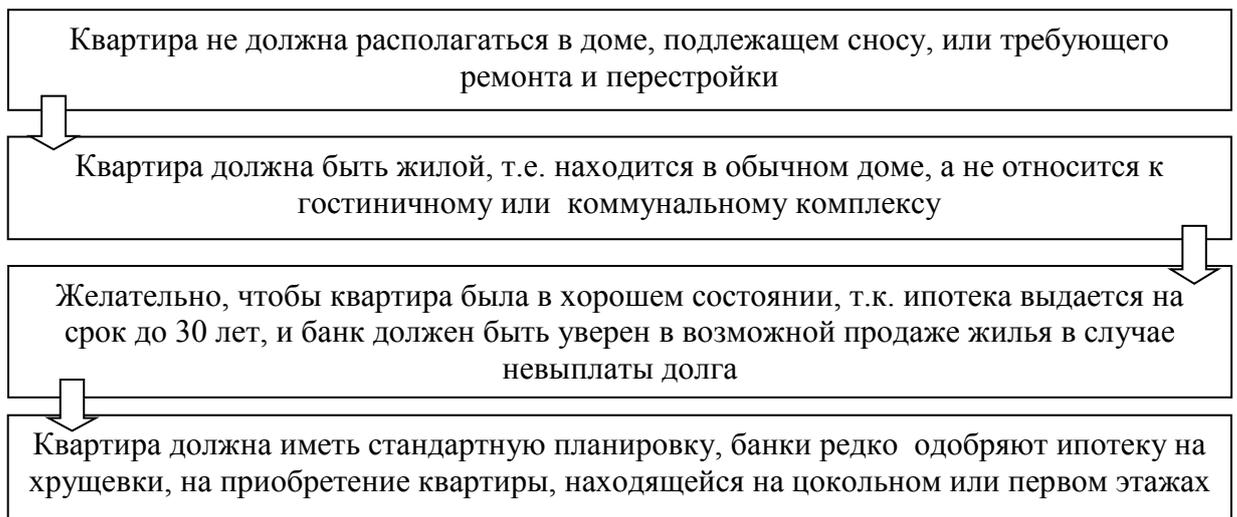


Рисунок 1 - Основные требования к квартире вторичного рынка

Заёмщик тоже обязан соответствовать определенным условиям. Он должен быть платежеспособным гражданином РФ как минимум с годовым опытом работы, желательно не обремененным другими кредитами.

У ипотеки на покупку строящегося жилья также есть свои особенности, которые указаны на рисунке 2.

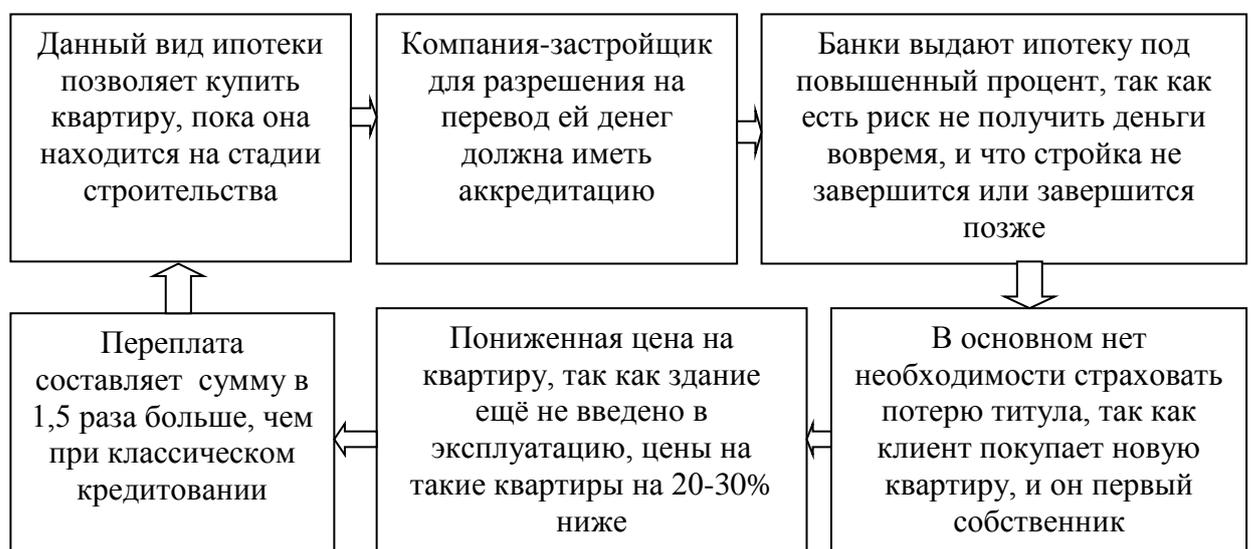


Рисунок 2 - Особенности ипотеки на покупку строящегося жилья

В последние годы набирает большую популярность третий вид ипотеки – ипотека молодой семье. Планировалось, что программа завершит свое действие в 2015 г. Но после внесения корректировок в законодательство она

была продлена еще на 5 лет – до 2020 г. Характеристика и ключевые моменты данного вида ипотеки отражены в таблице 1.

Таблица 1 - Характеристика и ключевые моменты ипотеки молодой семье

Параметр	Характеристика
1	2
Содержание	Местные власти выделяют субсидию, которой молодая семья (пара, в которой каждый супруг не старше 35 лет) может оплатить первый взнос на ипотеку или на погашение кредита.
Размер субсидии, %	Бездетной семье выделяют 30% от стоимости квартиры. Людям, у которых есть ребёнок – 35%. В Самарской области, например, выделенная сумма равняется 30% от средней стоимости жилья при отсутствии детей, и 40 % и более при наличии детей.
Размер субсидии, руб.	Для каждой области свой размер субсидии. Для Самарской области на основании подпрограммы «Молодой семье – доступное жилье», реализуемой в рамках госпрограммы «Развитие жилищного строительства в Самарской области до 2020 года» молодая семья без детей получает порядка 600 тыс.руб., при наличии 1 ребенка сумма увеличится до 800 тыс. руб., 2 и более детей – до 1 млн. руб. Многодетная семья может получить квартиру с возмещением в 100 %.
Условие выделение субсидии	Чтобы добиться льготной ипотеки, необходимо встать на очередь. Когда наступает черёд той или иной семьи, им выдают сертификат на приобретение квартиры.
Срок ипотеки	Ипотеку дают на срок до тридцати лет. Но возможны отсрочки (в этом ещё один плюс льготного кредитования).
Требования к молодой семье	Каждый из супругов обязан быть гражданином РФ, официально трудоустроенным, с источником дохода, который можно подтвердить справкой. Минимальный возраст каждого супруга – 18 лет, максимальный – 35 лет.

Следует отметить такой вид ипотеки, как ипотека на улучшение жилищных условий. Особенности ипотеки на улучшение жилищных условий указаны в таблице 2.

Таблица 2 - Особенности ипотеки на улучшение жилищных условий

№/№	Особенности
1	2
1	Люди продают ту квартиру, которую имеют, после чего на вырученную сумму покупают другое жильё, доплачивая деньгами, выданными банком в качестве ипотеки
2	Процентные ставки у такого вида ипотеки ниже
3	Власти широко практикуют местные и федеральные программы, предоставляя льготные условия для учителей, многодетных семей и т.д.

Окончание таблицы 2

1	2
4	Ипотеку на улучшение жилищных условий могут выдать без предоставления справки с постоянного места работы

Отдельно следует рассмотреть такой вид ипотечного кредитования, как ипотека, выделяемая под строительство собственного дома на уже имеющемся земельном участке. Главные ее особенности отражены в таблице 3.

Таблица 3 - Главные особенности ипотеки под строительство дома

№/№	Особенности
1	2
1	Считается наиболее приоритетным способом получения идеального жилья
2	Оформление ипотечного кредита на строительство дома и землю регламентируется жестким сводом правил и требований
3	Будущего дома еще не существует по бумагам, использовать его в качестве залога для кредита невозможно
4	Для того чтобы банк одобрил заявку на ссуду, заемщику необходимо предложить в залог другую собственность
5	Земельный участок под строительство должен находиться в собственности у заемщика
6	Требуется наличие всех необходимых разрешений на проведение строительных работ и дальнейшего проживания

Самый большой раздел в видах ипотеки занимает ипотека с господдержкой. Для развития в России ипотечного кредитования государство принимает меры стимулирования, такие как: льготы молодым семьям при рождении ребёнка, льготы молодым педагогам, врачам, военнослужащим, и другие. Разрабатываются различные программы по ипотечному кредитованию.

Определенного внимания среди них заслуживает социальная ипотека, которая была разработана с целью обеспечения доступным жильем граждан, чей официальный доход не позволяет не только приобрести квартиру, но и оформить обычный ипотечный заём. Условия социальной ипотеки рассчитаны на малоимущих граждан, которые по различным причинам не

могут претендовать на выдачу стандартного жилищного займа, в связи с чем они вынуждены жить на съемных квартирах или в жилье, принадлежащем муниципалитету. Но «как показывает практика, муниципальный жилищный фонд находится в весьма плачевном состоянии, далеко от действующих гигиенических и санитарных норм» [4, с. 6]. Несмотря на тот факт, что специализированные программы социального ипотечного кредитования в регионах реализуются на протяжении всего нескольких лет, с их помощью владельцами собственного жилья стали тысячи нуждающихся семей. Условия получения социальной ипотеки зафиксированы в таблице 4.

Таблица 4 – Условия получения социальной ипотеки

№/№	Условие
1	2
1	Подать документы на участие в социальной программе может каждый россиянин, получивший статус малоимущего гражданина и вставший в очередь на улучшение жилищных условий.
2	Необходимо подать заявку в городскую администрацию и получить соответствующую справку, подтверждающую тот факт, что государство готово взять на себя выплату процентов по ипотеке.
3	После получения справки гражданину необходимо обратиться в банк и пройти стандартную процедуру оформления ипотеки, при этом заемщику необходимо иметь средства на оплату первоначального взноса по кредиту.
4	Воспользоваться программой социального ипотечного кредитования могут малоимущие граждане, молодые специалисты, работники бюджетной сферы, лица, проживающие в ветхом жилье, многодетные семьи и т.д.
5	Также в рамках программы с гражданином может быть заключен договор социального найма. Если арендатор в течение определенного времени не будет нарушать условия договора, он может претендовать на приватизацию жилья.

С 2007 г. все большей популярностью пользуются программы ипотечного кредитования с возможностью использования материнского капитала. При рождении второго, третьего или последующего ребенка в период с 1 января 2007 г. по 31 декабря 2021 г. семья, в которой родился ребенок, имеет право на материнский капитал. Эти меры федеральной государственной поддержки семьи, призванные повлиять на демографическую ситуацию в стране, в значительной степени помогают семьям в решении своих жилищных проблем. Федеральным законом от

29.12.2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» «предусмотрено направление средства материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, в том числе на уплату первоначального взноса при получении кредита или займа, в том числе ипотечного, на приобретение или строительство жилья, на погашение основного долга и уплату процентов по кредиту или займу, в том числе ипотечному» [18, с. 1]. Сумма материнского капитала ежегодно пересматривается с учётом инфляции. Наглядно это можно увидеть на рисунке 4.

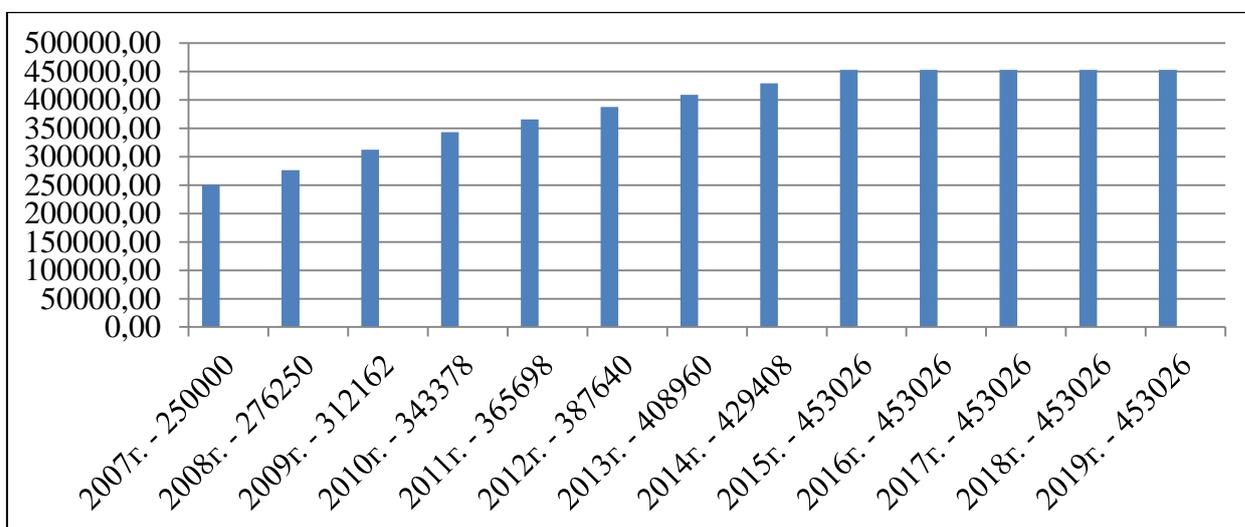


Рисунок 4 - Размер материнского капитала с 2007 г. по 2019 г., руб.

Как видно из анализа данных рисунка 4, рост размера материнского капитала с 2007 г. составил 81 %. Начиная с 2016 г., индексация материнского капитала больше не проводилась. Ближайшая индексация намечена на 2020 г., и предположительно материнский капитал вырастет до 470241 руб.

Следует отдельно упомянуть государственную программу «Военная ипотека», которая представляет собой накопительную систему обеспечения собственным жильем военнослужащих. Особенность таких займов показана на рисунке 5.

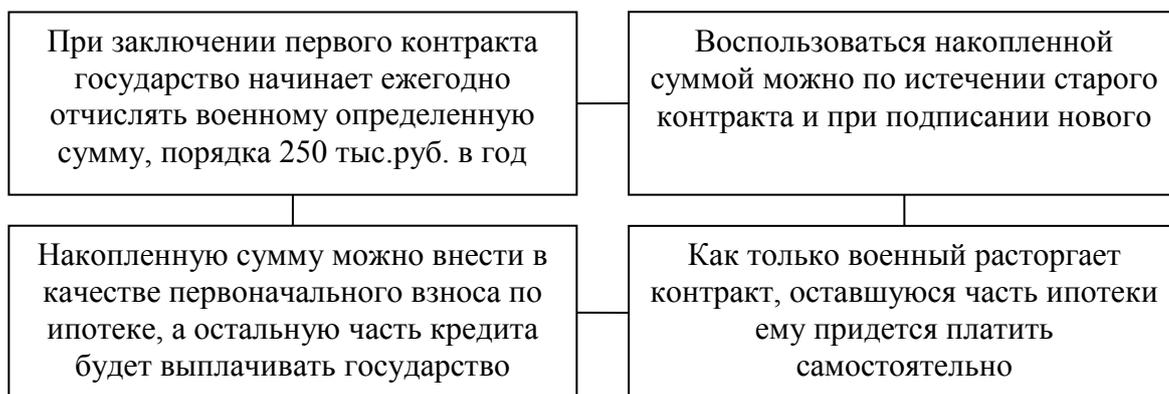


Рисунок 5 – Особенности программы «Военная ипотека»

В 2019 г. продолжает свое действие программа ипотеки для молодых специалистов. Программа является льготной и помогает в приобретении жилого имущества работниками бюджетных организаций, которым менее 35 лет. В ПАО Сбербанк, например, действует программа, именуемая «Дом для учителя». Лицам, которые могут принимать участие в программе, банк гарантирует понижение процентной ставки с другими льготными условиями.

При наличии большого количества стандартных ипотечных программ, государство периодически разрабатывает и вводит в действие новые ипотечные программы.

Новшеством стало появление ипотеки под 6% с государственной поддержкой. С 01.01.2018 г. в силу вступило Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1711 (ред. от 21.07.2018) «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей».

Данный документ устанавливает льготное ипотечное кредитование со ставкой 6% годовых для тех россиян, у которых в 2018 г. и позднее родился второй или третий ребенок. Основные нюансы ипотеки под 6% с государственной поддержкой указаны в таблице 5.

Таблица 5 - Характерные признаки ипотеки под 6% с государственной поддержкой

Параметр	Особенности
1	2
Срок программы	Программа рассчитана до 31.12.2022 г.
Субсидия	Льготная ипотека под 6 % предполагает, что государство выделяет субсидии банкам.
Цель субсидии	Средства идут на возмещение убытков банков, связанных с уменьшением процентной ставки и выделяется она только на недвижимость в новостройках и на рефинансирование ипотечного займа, выданного на подобные цели.
Обязательства	Все финансовые организации, получившие субсидии от государства, обязаны выдавать ипотеку под 6 % гражданам, которые подпадают под действие программы.
Категории граждан, подпадающие под действие программы	Претендовать на оформление выгодной ипотеки вправе определенные категории граждан: семьи, где второй ребенок 2018 г.р. и младше, супруги, у которых появился третий и другие дети после 2018 г.
Статус заемщика	Возраст 21-65 лет, наличие гражданства РФ, дети должны быть рождены в пределах РФ и быть гражданами России.
Период действия	Период действия скидки зависит от очередности появления детей в семье: 3 года – на 2го ребенка, 5 лет, когда детей больше 2-х. Если ссуда была оформлена при появлении второго ребенка, а в семье появился третий ребенок, срок субсидии будет увеличен до 8 лет.
Размер ставки по ипотеке после завершения периода действия скидки	По завершению периода действия пониженной ставки, ставка для заемщика будет устанавливаться на уровне ставки ЦБ РФ на дату получения ипотечного кредита плюс 2 %.

Благодаря этой программе, «по прогнозу Минфина, ипотекой смогут воспользоваться более 500 тысяч российских семей» [54, с. 10].

Существуют также региональные ипотечные схемы, реализуемые в рамках подпрограмм развития ипотечного кредитования федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 гг. В Самарской области, например, в 2013 г. была запущена программа на основании Постановления правительства Самарской области от 27.11.2013 № 684 «Об утверждении государственной программы Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2021 года» [46]. В ее рамках осуществляется подпрограмма «Молодой семье – доступное жилье». По ней молодые пары могут получить социальную выплату на приобретение

квартиры или строительство дома. За весь период существования подпрограммы участниками стали 11 тысяч самарских семей.

Таким образом, в рамках данного пункта бакалаврской работы подробно рассмотрены понятие и сущность ипотеки, представлена историческая справка о развитии ипотеки в мире и России, охарактеризованы существующие в России виды ипотечного кредитования, выявлены стандартные и оригинальные ипотечные программы, условия и требования, при соблюдении которых заёмщик вправе участвовать в той или иной программе. Далее рассмотрена методика, позволяющая проанализировать и выбрать оптимальный для заемщика ипотечный продукт.

1.2 Процедура выбора продукта ипотечного кредитования на основе сравнительной оценки

На российском ипотечном рынке существует множество программ кредитования заемщиков на покупку недвижимости. При выборе ипотечной программы следует ориентироваться не только на размер процентной ставки, но и на следующие критерии: размер первоначального взноса, страховые суммы, оценочные платежи (если квартира приобретается не в новостройке). Помочь в выборе программ ипотечного кредитования могут методики анализа. Наглядно существующие методики представлены в таблице 6.

Таблица 6 - Существующие современные методики анализа программ ипотечного кредитования

Авторы методики	Суть методики	Комментарий
1	2	3
О.Е. Мухамедгалиева	«Методика выбора программы ипотечного жилищного кредитования в первую очередь обращает внимание на наиболее важные параметры: 1) целевой рынок; 2) размер ставки кредита;	Интересная и простая с точки зрения обычного обывателя методика, ясно изложена, позволяет любому человеку

	3) первоначальный взнос; 4) валюта, в которой взят ипотечный	разобраться в ней.
--	---	--------------------

Окончание таблицы 6

1	2	3
	жилищный кредит; 5) порядок расчета платежей» [35, с. 115].	
С.В. Фирцева	Методикой «определены основные критерии отбора: условия кредита, требования к заемщику, созаемщики и поручители, условия погашения кредита. Далее представлены три компромиссные схемы для решения проблемы» [68, с. 1].	Сложная методика, предполагает создание таблиц с критериями оценки и проведение математических расчетов по математическим формулам.
С.В. Рогожин, Н.С. Цимбаленко	Предлагается в качестве методики оценки инвестиционной привлекательности ипотечного кредитного продукта для потребителя использовать построение математической модели. «Анализируя инвестиционную привлекательность ипотечного кредитного продукта, необходимо построить модель затрат на приобретение жилого объекта недвижимости с использованием ипотечного кредита» [51, с. 156].	Самая сложная из всех вышеперечисленных методик.
Один общий недостаток: ни одна из указанных выше методик не учитывает все параметры ипотечного кредита, которые важны для будущего заемщика.		

Из-за вышеуказанного недостатка, требуется разработка такого варианта методики, который бы определил качественный, отвечающий всем требованиям заемщика оптимальный ипотечный продукт, учитывающий все важные критерии и этапы выбора подходящих условий. Правильный выбор ипотеки происходит в несколько этапов. Важные этапы выбора программы ипотечного кредитования изображены на рисунке 6.

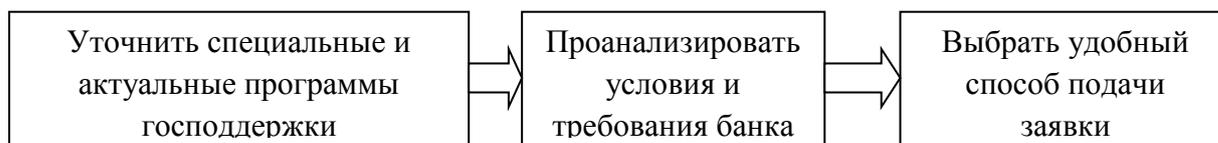


Рисунок 6 – Этапы выбора программы ипотечного кредитования

Заемщик проходит и другие этапы при выборе ипотечного кредитования: выбор объекта ипотеки в зависимости от рынка недвижимости (первичное или вторичное жилье, готовые жилые дома с земельными участками, строящиеся дома, комнаты в коммунальных квартирах, апартаменты, т.д.), выбор процентной ставки (аннуитентная, дифференцированная, смешанная), анализ имеющихся накоплений, выбор срока кредитования и другие. Однако самые важные стадии выбора указаны на рисунке 6. Необходимо подробно рассмотреть каждый из этапов.

Заемщику следует собрать информацию о программах, которые были рассмотрены в подразделе 1.1 настоящей работы. Анализ льготных программ ипотечного кредитования дает шанс заемщику получить адресную помощь от государства.

Следующим, одним из важных этапов подбора ипотечного продукта является анализ ипотечного рынка. Заемщику надлежит собрать информацию об условиях, которые предлагают различные банки, и проанализировать требования и критерии банка к заемщикам.

Для того чтобы было проще оценивать критерии и требования банка при выборе ипотечного продукта, надлежит их визуализировать. Рекомендуются это сделать в виде таблицы, реестра или списка. В таблице Г (Приложение Г) показаны потенциально возможные критерии и требования банков, которые предъявляются клиентам. После составления списков критериев заемщику целесообразно провести сравнительную оценку программы ипотечного кредитования понравившегося банка с программами банков-конкурентов. Для этого предлагается выделить 18 ключевых параметров, данные по которым легко можно узнать у менеджера по ипотечному кредитованию. В таблице Д (Приложение Д) указаны данные ключевые параметры. Оценку критериев лучше проводить по 10-бальной системе с учетом значимости критериев для потенциального заемщика. Баллы присваиваются по принципу, представленному в таблице 7.

Таблица 7 - Система оценки критериев ипотечного продукта

Балл	Критерии
1	2
0-2	Нет, нет возможности реализовать
2-4	Хуже среднего предложения на рынке
4-6	Соответствует среднему предложению на рынке
6-8	Лучшее предложения на рынке
Более 8	Уникальность, нет предложения на рынке

После выбирается несколько банков, которые условно подходят заемщику. По таблице Д заносятся сведения о параметрах. Далее по 10-бальной шкале оценивается показатель каждого банка и суммируется общее количество баллов. Одна из максимальных сумм баллов и хорошие показатели по большинству параметров отдельного банка говорят о его оптимальности предложенной ипотечной программы для заемщика.

После проведения такого всестороннего анализа заемщику остается собрать требуемый пакет документов и подать заявку на одобрение ипотечного кредита. Классический вариант – это сбор всех необходимых документов и поход в банк. Но можно использовать другие варианты и сэкономить: дистанционная заявка на сайте банка приносит дополнительную скидку на проценты, ипотечный брокер может дать определенные преференции по ипотеке для своих клиентов.

Кроме этого, любому заемщику следует помнить о ряде нюансов и советов, которыми делятся работники коммерческих банков и специалисты ипотечного кредитования. Перечень нюансов и советов указан в таблице Е (Приложение Е).

Таким образом, в настоящем пункте бакалаврской работы были рассмотрены важные этапы выбора ипотечного продукта и предложена специальная методика по сравнительному анализу и выбору программы ипотечного кредитования. Если придерживаться предложенной схемы, а также учесть все нюансы и советы опытных экспертов в вопросе ипотечного кредитования, то с задачей по подбору оптимальных условий ипотеки можно справиться, не имея достаточного опыта в данной области.

1.3 Правовое регулирование и проблемы развития ипотечного кредитования

Институт ипотеки в России регулируется относительно небольшим массивом нормативно-правовых актов. Правовая база регулирования ипотечного кредитования в Российской Федерации представлена в таблице Ж (Приложение Ж).

Анализ данных таблицы Ж показывает, что основное правовое регулирование ипотеки осуществляется Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», иными федеральными законами и подзаконными актами. Последние 5 лет велись работы по внесению в ГК РФ существенных изменений и поправок. Так, в Гражданском кодексе РФ теперь предусмотрена самостоятельная глава об ипотеке, разъясняющая порядок правового регулирования ипотеки.

01 марта 2019 г. в Государственную Думу РФ был внесен законопроект «Об ипотечных каникулах для попавших в трудную жизненную ситуацию заемщиков». Ипотечные каникулы – это возможность для заемщиков обратиться в банк с требованием установить для них льготный период по уплате задолженности. Продолжительность этого периода – до 6 месяцев.

18.04.2019 г. данный законопроект был принят Государственной Думой РФ. 22.04.2019 г. законопроект одобрил Совет Федерации. Нормативно-правовой акт был подписан Президентом РФ 01.05.2019 г. 06.05.2019 г. Федеральный закон от 1 мая 2019 г. N 76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком - физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика» был опубликован в Российской газете. С 31.07.2019 г. федеральный закон

вступает в силу. В таблице 8 рассмотрены преимущества, которые дают ипотечные каникулы заемщику [38].

Таблица 8 - Преимущества ипотечных каникул

Преимущество 1	Характеристика 2
Льготный период	- начинается не ранее двух месяцев с момента обращения; - продолжительность – от одного до шести месяцев; - возможность продления – не предусмотрена; - возможность прекращения – в любой момент по заявлению.
Уменьшение платежа в течение льготного периода на выбор	- полное прекращение платежей; - уменьшение на любую сумму.
Возвращение в первоначальный график по окончании льготного периода (без увеличения платежей с продлением срока кредита)	- старый график после завершения льготного периода; - обслуживание долгов льготного периода на условиях первоначального кредита; - перенос накопленной за льготный период задолженности (долг и проценты) на период после завершения первоначального графика, но на тех же условиях; - продление срока кредита до полной выплаты.
Запрет на обращение взыскания на предмет ипотеки в течение льготного периода	

В таблице 9 определены условия, при одновременном соблюдении которых для заемщика-физического лица наступают ипотечные каникулы [38].

Таблица 9 - Обязательные условия для наступления ипотечных каникул

Фактор 1	Обязательное условие 2
Действующий ипотечный кредит	- цель кредита, не связана с предпринимательской деятельностью; - в залоге находится жилое помещение; - условия договора не менялись по требованию заемщиков (не было других реструктуризации).
Дата заключения кредитного договора	Договор с любой даты.
Условие единственности	Заемщик имеет единственно пригодное помещение для постоянного проживания.
Нахождение в трудной	1) регистрация заемщика в качестве безработного гражданина, который не имеет заработка, в органах службы занятости в целях

Окончание таблицы 9

1	2
жизненной ситуации (любой вариант)	поиска подходящей работы; 2) признание заемщика инвалидом и установление ему федеральными учреждениями медико-социальной экспертизы I или II группы инвалидности; 3) смерть трудоспособного близкого родственника заемщика, имеющего на иждивении нетрудоспособных членов семьи; 4) временная нетрудоспособность заемщика сроком более 2 месяцев подряд; 5) снижение заработной платы (дохода - для индивидуального предпринимателя-физического лица, занимающегося в установленном законодательством Российской Федерации порядке частной практикой) заемщика или его (ее) супруги (супруга) за предыдущий год.

Порядок действий заемщика в целях получения ипотечных каникул отражен на рисунке 9.

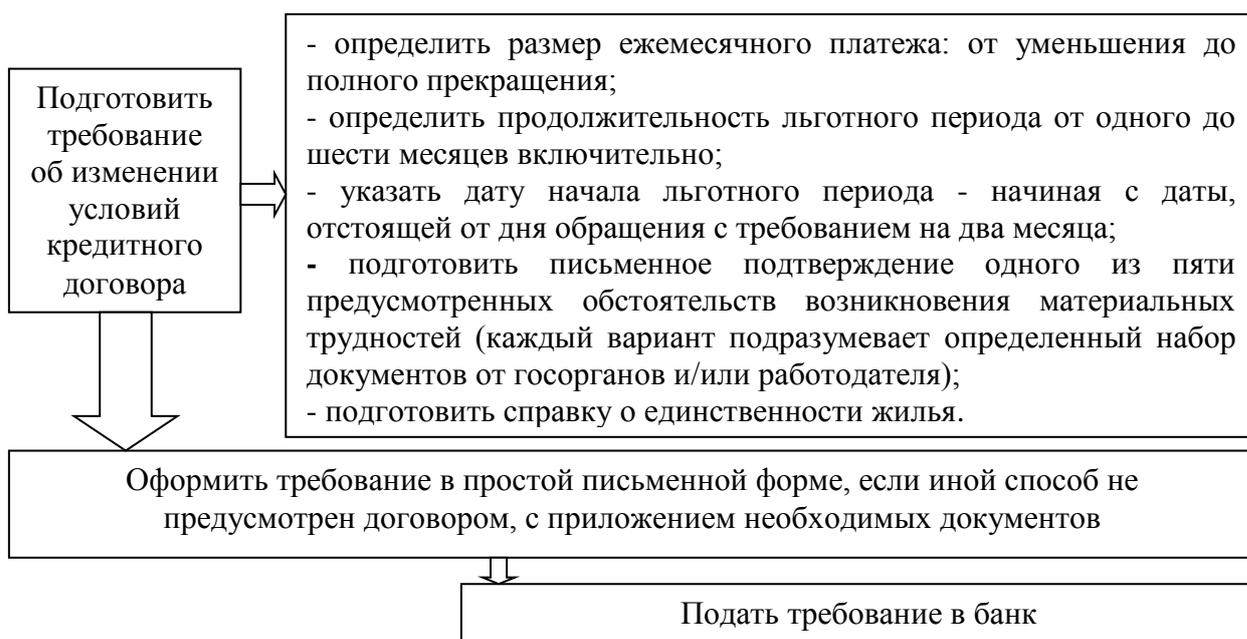


Рисунок 9 – Порядок действий заемщика при подпадании под условия ипотечных каникул

Получив требование от заемщика, банк по закону обязан совершить регламентированные действия, указанные на рисунке И (Приложение И).

Данным законом, как отмечает младший директор по банковским рейтингам «Эксперт РА» Вячеслав Путиловский «снижается вероятность

злоупотреблений со стороны банков трудным положением заемщиков, при этом интересы банков по-прежнему обеспечены залогом недвижимости, первоначальным взносом и возможностью не создавать дополнительные резервы» [30, с. 1].

Если говорить о проблемах ипотечного кредитования, то ещё в 2014 г. эксперты пытались выявить проблемы развития ипотечного кредитования в России и найти пути их оперативного решения, за период 2015-2018 гг. этот список пополнился. Специалисты выяснили, что ипотека в нашей стране развивается, но пока еще не заняла того места, которое смогло бы помочь населению в решении жилищных проблем. Существующие у ипотечного кредитования проблемы условно можно разделить на проблемы, возникающие у кредитной организации, и проблемы, с которыми сталкиваются заемщики. Проблемы ипотечного кредитования, актуальные для кредитной организации, перечислены в таблице К (Приложение К). Проблемы ипотечного кредитования с позиции заемщика указаны в таблице Л (Приложение Л).

Таким образом, в данном пункте бакалаврской работы проведен комплексный анализ правового регулирования ипотечного кредитования, рассмотрены устоявшиеся правовые нормы, а также новые нормы законодательства, Кроме этого, зафиксировано множество проблем, мешающих активному развитию ипотеки, что является серьезным стимулом для совершенствования механизмов данного вида кредитования.

В следующей главе рассмотрено состояние ипотечного кредитования в России на современном этапе на примере ПАО Сбербанк.

2 Экономическая оценка деятельности и анализ ипотечного кредитования ПАО Сбербанк

2.1 Организационно-экономическая характеристика ПАО Сбербанк

В бакалаврской работе объектом исследования выступает Публичное акционерное общество «Сбербанк России». Публичное акционерное общество «Сбербанк России» зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации 20.06.1991 г., является коммерческой кредитной организацией и строит свою деятельность на основании Устава и действующего законодательства Российской Федерации.

Полное фирменное наименование кредитной организации на русском языке: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», сокращенное наименование на русском языке: ПАО Сбербанк. Фирменное наименование на английском языке Sberbank of Russia, Sberbank. Место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19.

Основной целью ПАО Сбербанк является получение прибыли. Кредитная организация имеет несколько лицензий, одна из которых генеральная лицензия на осуществление банковских операций от 11.08.2015 г., вторая - лицензия на привлечение денежных средств во вклады и размещение драгоценных металлов от 11.08.2015 г. Основным видом деятельности ПАО Сбербанк является «денежное посредничество прочее, код по ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2 - 64.19.» [7, с. 3].

ПАО Сбербанк является крупнейшим банком в России, одним из ведущих международных финансовых институтов. Это самый дорогой российский бренд, входящий в топ-25 брендов мира. В составе кредитной организации 12 территориальных банков, отвечающих за функционирование более 14 тысяч подразделений в 83 субъектах Российской Федерации. Зарубежная сеть банка состоит из дочерних организаций, филиалов и представительств в 22 странах

мира, включая РФ, Турцию, Великобританию, США, а также регионы СНГ, Центральной и Восточной Европы.

ПАО Сбербанк входит в топ-5 крупнейших работодателей России и является источником дохода для каждой 150-ой российской семьи. Свыше 150 миллионов клиентов пользуются услугами данного банка во всем мире. При этом число активных розничных клиентов в России составляет около 92 миллиона человек, а корпоративных - свыше 2,4 миллионов организаций.

Органами управления ПАО Сбербанк являются несколько структур, представленных на рисунке 10.



Рисунок 10 - Органы управления ПАО Сбербанк

Руководство текущей деятельностью ПАО Сбербанк осуществляется Президентом, Председателем Правления Банка и Правлением Банка. С 2007

г. кредитную организацию возглавляет Греф Герман Оскарович. Именно он отвечает за обещания, представленные Общему собранию акционеров на ежегодном совещании.

2.2 Анализ деятельности и финансового состояния ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг.

Первой задачей является изучение динамики активов и пассивов ПАО Сбербанк, анализ изменения их состава и структуры. На основании Таблицы М1 - Бухгалтерский баланс ПАО Сбербанк за 2016 г. (Приложение М), Таблицы М2 - Бухгалтерский баланс ПАО Сбербанк за 2017 г. (Приложение М), Таблицы М3 - Бухгалтерский баланс ПАО Сбербанк за 2018 г. (Приложение М) составлена аналитическая таблица Н (Приложение Н) активов ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг. [48].

Анализ таблицы Н показывает, что активы в 2017 г. выросли по сравнению с 2016 г. на 1437841456 тыс.руб. или на 6,62 %, и в 2018 г. по сравнению с 2017 г. на 3741009996 тыс.руб. или на 16,15 %. Рост активов произошел благодаря следующим статьям:

- денежные средства выросли в 2017 г. с 614848983 тыс.руб. до 621718630 тыс.руб., т.е. на 6869647 тыс.руб. или на 1,12 %, и в 2018 г. с 621718630 тыс.руб. до 688903726 тыс.руб., т.е. на 67185096 тыс.руб. или на 10,81 %;

- средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации в 2018 г. увеличились по сравнению с 2017 г. с 747906470 тыс.руб. до 865071195 тыс.руб., т.е. на 117164725 тыс.руб. или на 15,67 %;

- средства кредитных организаций выросли в 2018 г. по сравнению с 2017 г. с 299995122 тыс.руб. до 406318847 тыс.руб., т.е. 106323725 тыс.руб. или на 35,44 %;

- финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток значительно выросли в 2018 г. по сравнению с 2017 г. с

91468983 тыс.руб. до 198 280654 тыс.руб., т.е. на 106811671 тыс.руб. или на 116,77 %;

- ссудная задолженность увеличилась в 2017 г. по сравнению с 2016 г. с 16221622141 тыс.руб. до 17466111114 тыс.руб., т.е. на 1244488973 тыс.руб. или на 7,67 %, и в 2018 г. по сравнению с 2017 г. с 17466111114 тыс.руб. до 20142853304 тыс.руб., т.е. на 2676742190 тыс.руб. или на 15,33 %;

- требования по текущему налогу на прибыль снизились в 2017 г. по сравнению с 2016 г. с 8124301 тыс.руб. до 372664 тыс.руб., т.е. на 7751637 тыс.руб. или на 95,41 %, но серьезно выросли в 2018 г. с 372664 тыс.руб. до 17250172 тыс.руб., т.е. на 16877508 тыс.руб. или 4528,88 %;

- основные средства, нематериальные активы и материальные запасы подросли в 2017 г. с 469120697 тыс.руб. до 483555870 тыс.руб., т.е. на 14435173 тыс.руб. или на 3,08 %, и в 2018 г. с 483555870 тыс.руб. до 500047693 тыс.руб. или на 3,41 %;

- прочие активы увеличились в 2017 г. по сравнению с 2016 г. с 217263502 тыс.руб. до 251808469 тыс.руб., т.е. на 34544967 тыс.руб. или на 15,90 %, и в 2018 г. с 251808469 тыс.руб. до 387749066 тыс.руб. или на 53,99 %.

ПАО Сбербанк продолжает наращивать денежные средства в кассе и на счетах в ЦБ РФ и других кредитных организациях. Также заметен постоянный рост кредитного портфеля.

На основе таблицы Н (Приложение Н) сделан расчет структуры активов банка. Результаты отражены в таблице П (Приложение П). Из анализа полученных данных, можно сделать вывод, что изменения в структуре активов произошли несущественные, в пределах 1 %. Для наглядности структура активов Банка на 01.01.2019 г. представлена на рисунке Р (Приложение Р). Из анализа диаграммы и данных таблицы Н видно, что в 2016 г., 2017 г. и 2018 г. самую большую долю в активах ПАО Сбербанк занимает чистая ссудная задолженность: это 74,68 %, 75,42 % и 74,88 % соответственно. Снижение в 2018 г. по сравнению с 2017 г. было

незначительное 0,54 %. Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации имеют тенденцию к снижению: на 1,22 % в 2017 г. по отношению к 2016 г. и на 0,01 % в 2018 г. по отношению к 2017 г. Отрицательная динамика характерна и для денежных средств: на 0,15 % в 2017 г. по отношению к 2016 г. и на 0,12 % в 2018 г. по отношению к 2017 г. Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы также снизили свои позиции: на 0,07 % в 2017 г. по сравнению с 2016 г. и на 0,23 % в 2018 г. по сравнению с 2017 г. Остальные активы ПАО Сбербанк не имели четкой позиции, за исключением чистых вложений в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи и прочих активов: ежегодный прирост по данным активам составил в пределах 0,5%.

Следовательно, активы ПАО Сбербанк за период 2016-2018 гг. существенно увеличились. Рост активов произошел за счет увеличения денежных средств, чистых вложений в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, чистых вложений в ценные бумаги, удерживаемые до погашения, основных средств, нематериальных активов и материальных запасов, прочих активов, и иных позиций. Отмечается положительная динамика в главном резерве развития банка в будущем - чистой ссудной задолженности, прирост составил 7,67 % в 2017 г. по сравнению с 2016 г. и 15,33 % в 2018 г. по сравнению с 2017 г.

Далее проведен анализ пассивов ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг. На основании таблиц М1, М2 и М3 приложения М составлена аналитическая таблица С (Приложение С) пассивов ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг. [48]. Анализ таблицы С показывает, что пассивы в 2017 г. выросли по сравнению с 2016 г. на 907614609 тыс.руб. или на 4,8 %, и в 2018 г. по сравнению с 2017 г. на 3299861659 тыс.руб. или на 16,67 %.

Рост пассивов произошел благодаря следующим позициям:

- увеличились кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации в 2017 г. по сравнению с 2016 г. с 581160307 тыс.руб. до 591164171 тыс.руб., т.е. на 10003864 тыс.руб. или на 1,72 %;

- значительно выросли средства кредитных организаций в 2017 г. по сравнению с 2016 г. с 364499528 тыс.руб. до 464300153 тыс.руб., т.е. на 99800625 тыс.руб. или на 27,38 % , и в 2018 г. по сравнению с 2017 г. с 464300153 тыс.руб. до 989893489 тыс.руб.;

- увеличились обязательства по текущему налогу на прибыль в 2017 г. по сравнению с 2016 г. с 5771617 тыс.руб. до 11241468 тыс.руб., т.е. на 5469851 тыс.руб. или на 194,77 %;

- поднялись прочие обязательства в 2018 г. по сравнению с 2017 г. с 270017973 тыс.руб. до 319358404 тыс.руб. или на 18,27 %;

- выросли резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон в 2017 г. по сравнению с 2016 г. с 42145668 тыс.руб. до 62686684 тыс.руб., т.е. на 20541016 тыс.руб. или на 148,74 %.

При этом в 2017 г. и 2018 г. снижали свой размер выпущенные долговые обязательства: с 610931898 тыс.руб. до 575341051 тыс.руб. в 2017 г. по сравнению с 2016 г. или на 5,83 %, и до 538280337 тыс.руб. в 2018 г. по сравнению с 2017 г. или на 6,44 %. Остальные пассивы ПАО Сбербанк не имели четкой тенденции изменяться.

За анализируемый период пассивы кредитной организации существенно изменились: на 4,80 % в 2017 г. и на 16,67 % в 2018 г. Главное увеличение касается средств кредитных организаций, финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, прочих обязательств.

Результаты расчета структуры пассивов отражены в таблице Т (Приложение Т). Проводя анализ данных таблицы Т, можно прийти к выводу, что изменения в структуре пассивов также были несущественные, в пределах 1-2 %. Для наглядности на рисунке У (Приложение У) представлена структура пассивов ПАО Сбербанк на 01.01.2019 г. Из анализа диаграммы рисунка Х и данных таблицы Т наглядно видно, что в 2016 г., 2017 г. и 2018 г. самую большую долю в пассивах банка занимают средства клиентов, не

являющихся кредитными организациями: 89,36 %, 89,61 % и 88,70 % соответственно. Снижение в 2018 г. по сравнению с 2017 г. было незначительное на 0,91 %. Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации имеют тенденцию к снижению: на 0,09 % в 2017 г. по сравнению с 2016 г. и на 0,53 % в 2018 г. по сравнению с 2017 г. Тенденция снижения характерна и для выпущенных долговых обязательств: на 0,33 % в 2017 г. по сравнению с 2016 г. и на 0,58 % в 2018 г. по сравнению с 2017 г. Средства кредитных организаций каждый год увеличивают свой размер: на 0,42 % в 2017 г. по сравнению с 2016 г. и на 1,94 % в 2018 г. по сравнению с 2017 г. Остальные пассивы банка не имели четкой тенденции изменяться.

Следовательно, пассивы ПАО Сбербанк за период 2016-2018 гг. существенно увеличились. Рост пассивов произошел за счет увеличения кредитов, депозитов и прочих средств Центрального банка Российской Федерации, средств кредитных организаций, обязательства по текущему налогу на прибыль, прочих обязательств.

Подводя итог проведенному анализу активов и пассивов ПАО Сбербанк, можно сделать вывод, что банк не испытывает никаких затруднений, активно развивается и наращивает обороты. Отмечена положительная динамика в размере чистой ссудной задолженности, которая может быть использована банком в перспективе. Существенное изменение в пассиве баланса приходится на снижение кредитов, депозитов и прочих средств Центрального банка Российской Федерации.

Следующий шаг - проведение анализа отчета о финансовых результатах за 2016-2018 гг. На основании Таблицы Ф1 - Отчет о финансовых результатах ПАО Сбербанк за 2016 г. (Приложение Ф), Таблицы Ф2 - Отчет о финансовых результатах ПАО Сбербанк за 2017 г. (Приложение Ф), Таблицы Ф3 - Отчет о финансовых результатах ПАО Сбербанк за 2018 г. (Приложение Ф) составлена аналитическая таблица X (Приложение X) [48].

Анализ данных таблицы X показывает, что основной доход ПАО Сбербанк – процентные доходы – незначительно снизил свои позиции в 2017 г. по сравнению с 2016 г. на 2,29 %, однако уже в 2018 г. вернулся к прежним значениям и поднялся на 3,02%. Процентные расходы сократились на существенные 16,83% в 2017 г. и продолжили снижаться в 2018 г. – снижение от значения 2017 г. составило 0,42 %. Поэтому чистый процентный доход ПАО Сбербанк в 2017 г. составил 8,34 % от значения 2016 г., и 4,94 % в 2018 г. от значения 2017 г. В 2017 г. был увеличен на 35,56 % резерв на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, а в 2018 г. снова сокращен, уже на 84,06 %. Благодаря этому, чистые процентные доходы после создания резерва на возможные потери в 2017 г. выросли на 6,19 % по сравнению с 2016 г., но сократились незначительно на 0,5 % в 2018 г. по сравнению с 2017 г.

Финансовый результат ПАО Сбербанк от чистых доходов от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток в 2017 г. повысился на 116,68 % по отношению к 2016 г., а в 2018 г. прирост составил 454,98 % по отношению к 2017 г. Также в 2017 г. наметился существенный рост в размере чистых доходов от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи на 835,36 % по сравнению с 2016 г., но уже в 2018 г. снижение составило 79,75 % по сравнению с 2017 г.

В 2017-2018 гг. отмечается рост таких позиций, как доходы от участия в капитале других юридических лиц: 58,12 % и 128,43 % соответственно, и комиссионные доходы: 17,11 % и 21,92 % соответственно. Также стабильно растут: прочие операционные доходы в 2017 г. 42,04 % по сравнению с 2016 г. и в 2018 г. 34,90 % по сравнению с 2017 г., чистые доходы (расходы) в 2017 г. 10,48 % по отношению к 2016 г. и в 2018 г. 12,93 % по отношению к 2017 г.

Последние три года показывали уверенный рост такого показателя, как прибыль до налогообложения.

Наглядно это представлено на рисунке 11.

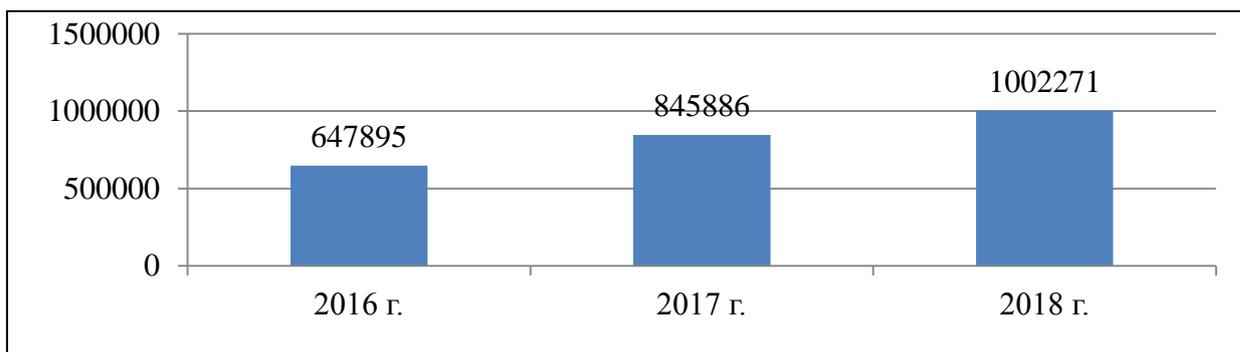


Рисунок 11 - Динамика изменения прибыли до налогообложения ПАО Сбербанк в 2016-2018 гг., млрд.руб.

Как видно из анализа данных таблицы X и рисунка 11 прибыль до налогообложения ежегодно растет: в 2017 г. по отношению к 2016 г. рост составил 30,56 % или 197990912 тыс.руб., в 2018 г. по отношению к 2017 г. рост составил 18,49 % или 156386527 тыс.руб. Произошло это благодаря: увеличению чистых процентных доходов, чистых доходов от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток, доходов от участия в капитале других юридических лиц, а также росту прочих операционных доходов.

Используя отчет о финансовых результатах, будет произведен расчет и анализ показателя рентабельности. С помощью показателя рентабельности активов проведена оценка эффективности использования активов ПАО Сбербанк. Для этого необходимо провести дополнительные расчеты среднегодовой стоимости активов по данным бухгалтерского баланса за 2017-2018 гг., представленного в таблицах М2 и М3. В таблице 10 отражен расчет уровня рентабельности.

Таблица 10 - Анализ рентабельности активов ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг.

№/№	Показатель	2017 г.	2018 г.	Отклонение	Темп роста, %
1	2	3	4	5	6
1	Среднегодовая	22439999211	25029424937	+2589425726	+111,54

Окончание таблицы 10

1	2	3	4	5	6
	стоимость активов, тыс. руб.				
2	Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	845885626	1002271153	+156385527	+118,49
3	Чистая прибыль, тыс. руб.	653565405	782182016	+128616611	+119,68
4	Рентабельность активов по прибыли до налогообложения, % (2 стр./1стр. * 100)	3,77	4,00	+0,23	-
5	Рентабельность активов по чистой прибыли, % (3 стр./1стр. * 100)	2,91	3,13	+0,22	-

Анализируя данные таблицы 10, можно сделать вывод, что среднегодовая стоимость активов в 2018 г. по сравнению с 2017 г. выросла на 2589425726 тыс.руб. или на 111,54 %. Прибыль до налогообложения также за анализируемый период выросла на 156385527 тыс.руб. или на 118,49 %. Сравнивая чистую прибыль также видно, что её размер вырос на 128616611 тыс.руб. или 119,68 %.

Что касается рентабельности активов по прибыли до налогообложения, то наблюдается прирост на 0,23 %, а по рентабельности активов по чистой прибыли увеличение составило 0,22 %.

Динамика рассчитанных показателей рентабельности активов представлена на рисунке 12.

На рисунке наглядно видно, что оба показателя увеличили свои размеры, что положительно отразится на деятельности ПАО Сбербанк в будущем.

Проведенный анализ отчета о финансовых результатах показывает значительное увеличение прибыли кредитной организации до налогообложения за 2016-2018 гг. благодаря повышению чистых процентных доходов, чистых доходов от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток,

доходов от участия в капитале других юридических лиц, а также росту прочих операционных доходов.



Рисунок 12 - Динамика изменения показателей рентабельности активов
ПАО Сбербанк за 2017-2018 гг., %

На основании приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах проанализирована информация о соблюдении ПАО Сбербанк нормативов, установленных Центральным банком России. В аналитической таблице 11 предоставлена информация по таким показателям соответствия капитала кредитной организации, как: норматив достаточности капитала Н 1.0, норматив достаточности базового капитала Н 1.1, норматив достаточности основного капитала Н 1.2.

Таблица 11 - Анализ показателей соответствия капитала ПАО Сбербанк за 2016-2018 г.

№/№	Наименование показателя	Норматив по Центральному банку РФ	Значение показателя, %			Изменения +/-	
			2016 г.	2017 г.	2018 г.	2017 г. к 2016 г.	2018 г. к 2017 г.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Н 1.0	Мин 8 %	13,71	14,967	14,888	+1,26	-0,08
2	Н 1.1	Мин 5 %	9,93	10,719	11,070	+0,79	+0,35
3	Н 1.2	Мин 6 %	9,93	10,719	11,070	+0,79	+0,35

Анализируя данные таблицы 11, можно сделать вывод, что существующие нормативы достаточности капитала в ПАО Сбербанк

находятся в установленном уровне. Изменения нормативов наглядно представлены на рисунке 13.

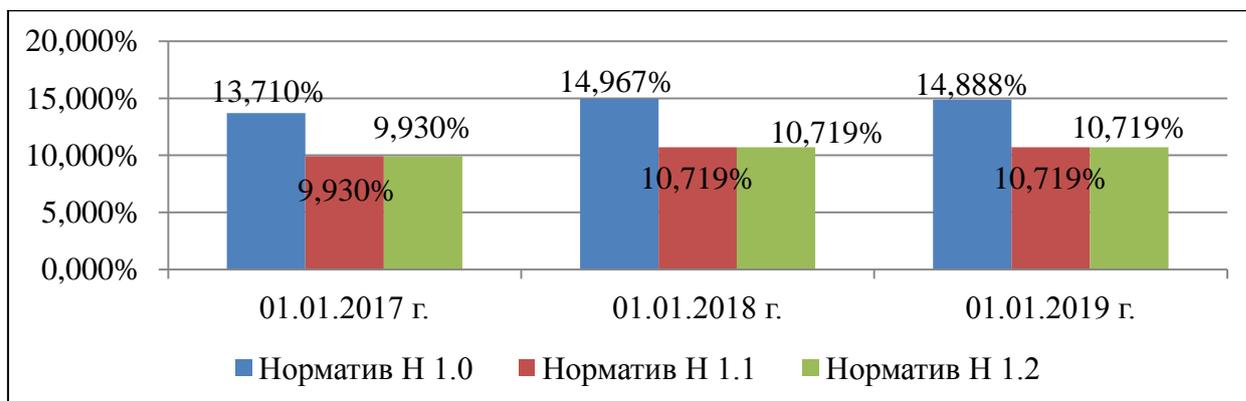


Рисунок 13 - Изменение нормативов достаточности капитала ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг., %

Все нормативы группы достаточности капитала показывают устойчивую динамику: прирост составляет от 0,35 % до 1,26 %. Исключение составляет только норматив достаточности капитала Н 1.0, который потерял в 2018 г. по сравнению с 2017 г. 0,08 %. Такое изменение не существенно, так как ни один показатель не превысил минимально установленное пороговое значение.

Следующим шагом является проведение анализа нормативов ликвидности: норматив мгновенной ликвидности Н2, норматив текущей ликвидности Н3, норматив долгосрочной ликвидности Н4. Для этого по данным показателям составлена соответствующая аналитическая таблица 12.

Таблица 12 - Анализ нормативов ликвидности ПАО Сбербанк за 2016-2018 г.

№/№	Наим-ие показателя	Норматив по Центральному банку РФ	Значение показателя, %			Изменения +/-	
			2016 г.	2017 г.	2018 г.	2017г. к 2016г.	2018г. к 2017г.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Н2	Мин 15 %	217,840	161,889	186,485	-55,95	+24,60
2	Н3	Мин 50 %	297,880	264,895	232,770	-32,99	-32,13
3	Н4	Мин 120 %	55,310	57,520	63,998	+2,21	+6,48

Динамика изменения нормативов ликвидности представлена на рисунке 14.

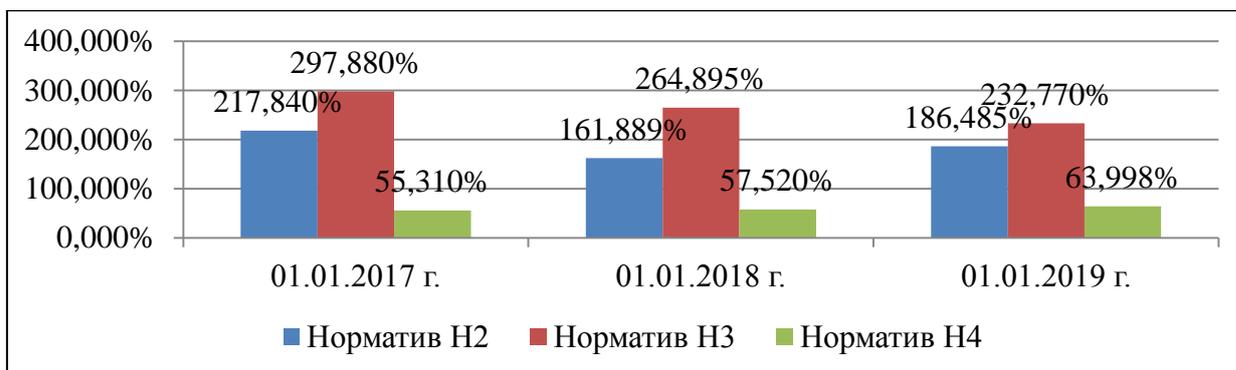


Рисунок 14 - Изменение нормативов ликвидности ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг., %

Сравнивая полученные результаты, видно неоднозначную ситуацию с нормативами по ликвидности за 2016-2018 г. Норматив мгновенной ликвидности Н2 потерял в 2017 г. по сравнению с 2016 г. 55,95 %, но набрал в 2018 г. по отношению к 2017 г. 24,60 %. При этом значение норматива соответствует установленному Центральным банком РФ. Показатель норматива текущей ликвидности Н3 также не снижается до значения, установленного Центральным банком РФ, даже значительно превышает минимально необходимый порог. Наблюдается снижение показателя на 32,99 % в 2017 г. по отношению к 2016 г., и на 32,13 % в 2018 г. по сравнению с 2017 г. Норматив долгосрочной ликвидности за 3 последних года ПАО Сбербанк не достиг установленного минимального значения, при этом показатель увеличивал значение на 2,21 % в 2017 г. по отношению к 2016 г., и на 6,48 % в 2018 г. по отношению к 2017 г. Анализ соблюдения нормативов ликвидности позволяет сказать, что ПАО Сбербанк соответствует высокому уровню ликвидности, тем самым обеспечивает свою платежеспособность.

Следующей в анализе стоит группа нормативов кредитных рисков:

– норматив максимального размера крупных кредитных рисков Н7, банковской группы Н22;

– норматив максимального размера кредитов, банковских гарантий и поручительств, предоставленных банком своим участникам (акционерам) Н9.1;

– норматив совокупной величины риска по инсайдерам банка Н10.1;

– норматив использования собственных средств (капитала) банка для приобретения акций (долей) других юридических лиц Н12, норматив использования собственных средств (капитала) банковской группы для приобретения головной кредитной организацией банковской группы и участниками банковской группы акций (долей) других юридических лиц Н23.

Данные по вышеуказанным нормативам представлены в таблице 13.

Таблица 13 - Анализ нормативов кредитных рисков ПАО Сбербанк за 2016-2018 г.

№/№	Наим-ие показателя	Норматив по Центральному банку РФ	Значение показателя, %			Изменения +/-	
			2017	2018	2019	2017г. к 2016г.	2018г. к 2017г.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Н7, Н22	Мин 800 %	129,620	109,698	112,952	-19,92	3,25
2	Н9.1	Мин 50 %	0	0	0	0,00	0,00
3	Н10.1	Макс 3 %	0,520	0,383	0,340	-0,14	-0,04
4	Н12, Н23	Макс 25 %	15,220	13,873	11,451	-1,35	-2,42

На рисунке 15 наглядно отражены изменения нормативов Н7, Н22, Н9.1. В 2017 г. по отношению к 2016 г. норматив Н.7 и Н.22 снизился на 19,92 %, в 2018 г. по сравнению с 2017 г. повысился на 3,25 %. Примечательно то, что ПАО Сбербанк не достигло нормативного значения данного показателя. Отсутствие значения у норматива Н9.1 означает, что кредитная организация не выдает кредитов, банковских гарантий и поручительств, предоставленных банком своим участникам (акционерам) и инсайдерам.

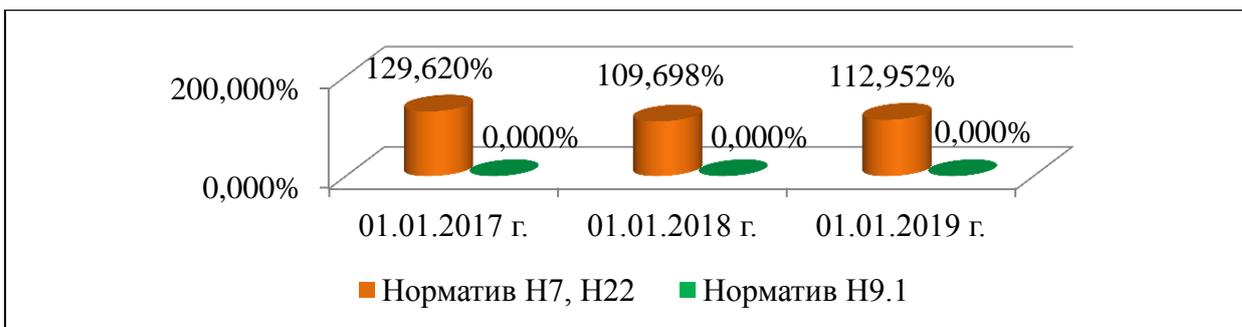


Рисунок 15 - Изменение нормативов кредитных рисков Н7, Н22, 9.1 ПАО Сбербанк в 2016-2018 гг., %

На рисунке 16 наглядно отражены изменения норматива Н10.1, Н12 и Н23.

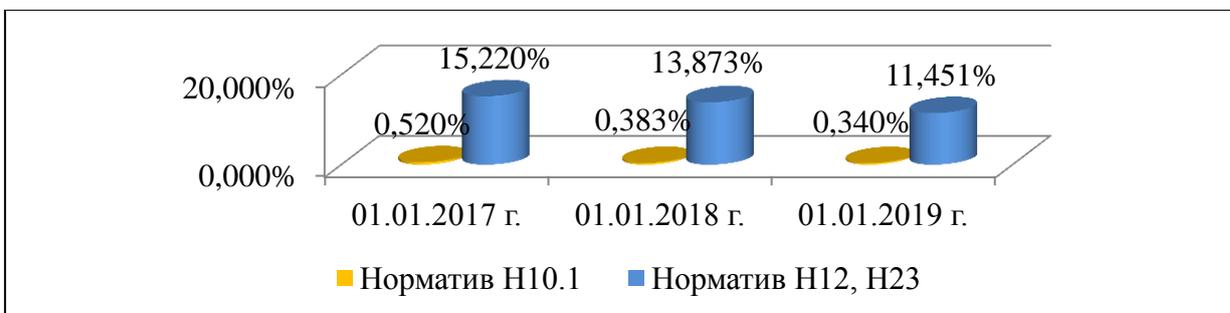


Рисунок 16 - Изменение нормативов кредитных рисков Н10.1, Н12, Н23 ПАО Сбербанк в 2016-2018 гг.

В 2017 г. этот показатель снизился по сравнению с 2016 г. на 0,14 %, в 2018 г. снижение по отношению к 2017 г. достигло 0,04 %. Нормативное значение данного показателя не достигло установленного уровня. Норматив Н12 и норматив Н23 снижали в свои позиции в 2017 г. по сравнению с 2016 г. на 1,35 %, в 2018 г. по сравнению с 2017 г. на 2,42 %. Нормативное значение данного показателя также не соответствует установленному уровню.

Подводя итоги данного подраздела, можно отметить следующее:

- ПАО Сбербанк существенно наращивает свои активы, в основном за счет увеличения чистой ссудной задолженности;
- обязательства кредитной организации также растут пропорционально увеличению активов;

- прибыль увеличивается с каждым годом;
- анализ нормативов деятельности ПАО Сбербанк показал соответствие практически всех нормативов установленным.

2.3 Анализ состояния ипотечного кредитования и сравнительная оценка ипотечных продуктов ПАО Сбербанк

По итогам 2019 г. для рынка ипотечного кредитования было характерно снижение количества профессиональных участников рынка. По состоянию на 01.01.2019 г., согласно данным Центрального банка РФ, «Количество кредитных организаций, предоставляющих жилищные кредиты составило 375 единиц» [26, с. 1].

Динамика изменения количества кредитных организаций - участников рынка ипотечного жилищного кредитования представлена на рисунке 17.

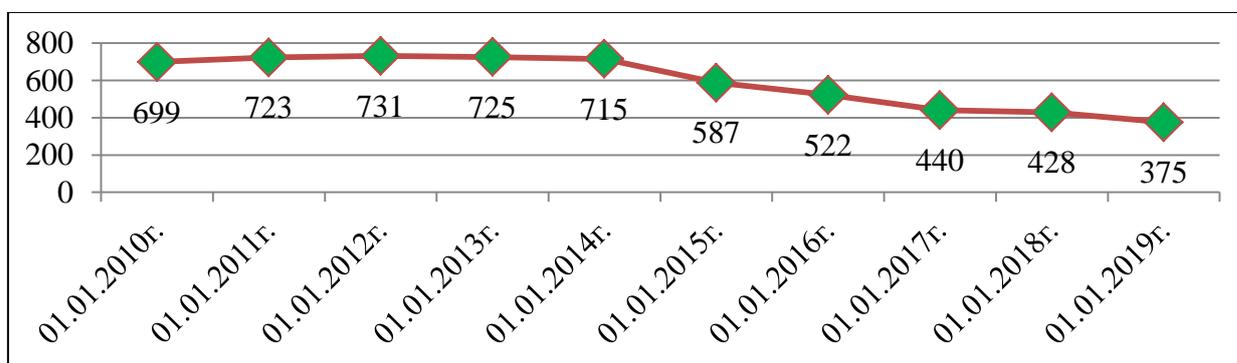


Рисунок 17 - Динамика изменения количества кредитных организаций - участников рынка ипотечного жилищного кредитования, ед.

Из анализа диаграммы видно, что снижение участников в 2019 г. по сравнению с 2010 г. составило 46,35 % или 324 единицы.

В региональном разрезе распределение участников ипотечного кредитования также складывается в отрицательную сторону. Ситуацию с изменением количества участников рынка ипотечного кредитования в региональном разрезе можно проанализировать по таблице 14.

Таблица 14 – Динамика изменения количества кредитных организаций, предоставляющих жилищные кредиты в региональном разрезе, в ед.

Название региона	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Центральный Федеральный округ	371	386	403	397	398	376	319	268	221	187
Северо-Западный федеральный округ	52	51	53	55	57	54	52	42	36	33
Южный Федеральный округ	57	41	38	40	39	37	34	37	30	24
Северо-Кавказский Федеральный округ	1	20	24	27	23	20	12	8	7	6
Приволжский Федеральный округ	10	106	101	98	94	88	79	75	66	64
Уральский Федеральный округ	1	47	42	41	40	36	32	29	27	23
Сибирский Федеральный округ	2	48	47	45	44	40	36	31	25	24
Дальневосточный Федеральный округ	4	24	23	22	20	20	18	16	16	14
Крымский Федеральный округ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Изменение количества кредитных организаций, ед.	-	+15	+17	-6	+1	-22	-57	-51	-47	-34

Анализ данных таблицы 14 показывает, что функционирование ипотечного кредитования в региональном разрезе происходит неравномерно, и в основном, сконцентрировано в Центральном Федеральном округе, в т.ч. в г. Москве. Для сравнения, на 01.01.2019 г. в Дальневосточном ФО 14 кредитных организаций по отношению к 187 кредитным организациям, расположенным в Центральном ФО. В одном г. Москве сосредоточено 159 банков, выдающих ипотечные кредиты. Самая плачевная ситуация сложилась в Северо-Кавказском ФО и Крымском ФО. Там 6 и 0 соответственно кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты. Привлекательная ситуация наблюдается в Приволжском ФО, он стоит на втором месте по количеству ипотечных кредитных организаций – 64 участников. Такое неравномерное распределение происходит потому, что развиваются в основном г. Москва и центральные районы страны – строятся

заводы, производства, в центральные регионы переезжают на постоянное жительство люди из дальних регионов, для них возводятся жилые дома. Ввиду большого числа банков, а значит, высокой конкуренции в г. Москве чаще всего встречаются ипотечные продукты по более привлекательным условиям, чего нет в регионах.

Проведен анализ данных статистики выдачи ипотечных кредитов за 2016-2018 гг. На 10 марта 2019 г. «по данным рэнкинга Аналитического Центра Русипотеки десятка лидеров рынка ипотечного кредитования выглядит следующим образом» [22, с.1], представленным в таблице Ц (Приложение Ц). Как видно из представленного рэнкинга, лидирующие позиции последние три года занимают ПАО Сбербанк и ПАО «Банк ВТБ». В 2016 г. тройку лидеров замыкал АО «Россельхозбанк». Однако уже 2017-2018 гг. он уступил своё лидерство АО «Газпромбанк», переместившись на 4-ое место.

Кроме этого, у ПАО Сбербанк наблюдается растущий с каждым годом объем выданных ипотечных кредитов в денежном выражении. Объясняется это существенным снижением количества кредитных организаций, выдающих ипотеку в регионах. Поэтому тот объем ипотечных кредитов, которые ранее выдавали небольшие региональные банки, в связи с их закрытием распределился между более сильными игроками рынка. На рисунке 18 можно проследить объем выданных ипотечных кредитов ПАО Сбербанк по сравнению с другими лидерами рынка за период 2016-2018 гг. в процентном отношении к общему объему.



Рисунок 18 – Объем выданных ипотечных кредитов за 2016-2018гг., %

Диаграмма наглядно показывает, что ежегодно ПАО Сбербанк выдает от 50 % и выше всех ипотечных кредитов по России: по итогам 2016 г. было выдано 49 %, по итогам 2017 г. – 53,5 %, и в 2018 г. – 51,8 %.

Общее развитие ситуации с количеством выданных ипотечных кредитов за последние 10 лет можно увидеть на рисунке 19.

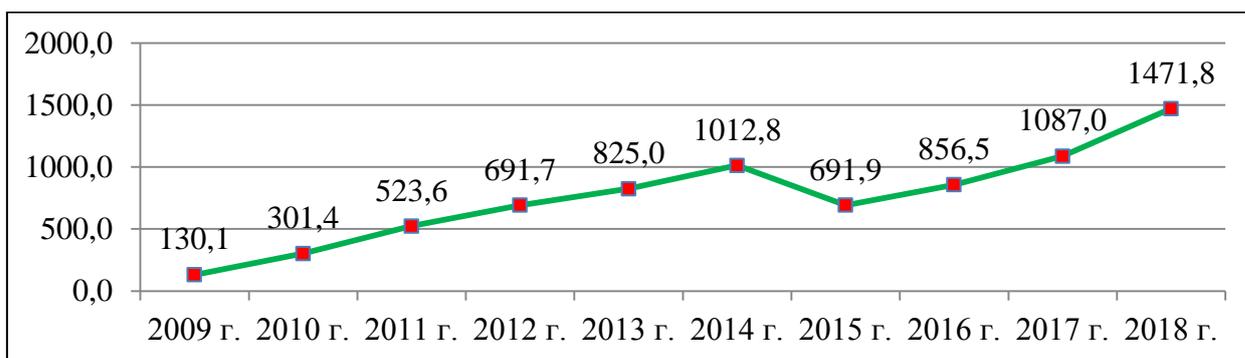


Рисунок 19 - Количество выданных ипотечных кредитов в России за период 2009-2018 гг., тыс.ед.

Анализируя представленный график, рост количества выданных ипотечных кредитов очевиден. Стагнация наблюдалась только в 2015 г. Но уже в 2016 г. ситуация выровнялась, и количество оформляемых кредитов снова поднялось вверх, преодолев и превысив показатель 2014 г.

Общее количество выданных за 2009-2018 гг. ипотечных кредитов в денежном выражении выглядит, как представлено на рисунке 20.

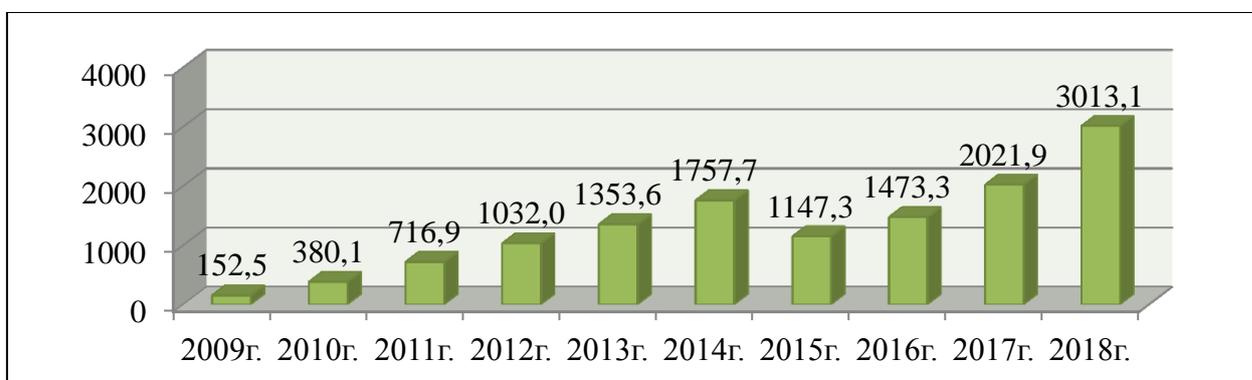


Рисунок 20 - Общее количество выданных ипотечных кредитов в России за 2009-2018 гг., млрд.руб.

Анализируя данные рисунка 20, можно сделать вывод: количество выданных ипотечных жилищных кредитов неуклонно растет. Отмечался спад в 2014 г. после кризиса с резким повышением цены доллара на внутреннем рынке. Но в 2017 г. показатель снова начал расти вверх, сохранив рост и в 2018 г., и впервые за историю ипотеки в России достиг отметки в 3000 млрд. рублей. Тем самым, увеличение количества выданных ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении за 2018 г. по сравнению с 2009 г. составило 1875,80 % или 2860,60 млрд.руб.

Однако совокупная задолженность по ипотечным кредитам также имеет тенденцию изменяться. Статистические данные представлены в таблице 15 [41].

Таблица 15 – Статистические данные по задолженности выплаты ипотечных кредитов за 2009-2018 гг., в млн.руб.

Дата	Задолженность по предоставленным кредитам в рублях, млн.руб.		Задолженность по предоставленным кредитам в иностранной валюте, млн. руб.	
	Всего	В т.ч. просроченная задолженность	Всего	В т.ч. просроченная задолженность
1	2	3	4	5
01.01.2010 г.	812775	18526	213975	13934
01.01.2011 г.	949247	23564	193116	20579
01.01.2012 г.	1314331	25946	176323	22372
01.01.2013 г.	1874345	27533	130598	16238
01.01.2014 г.	2536869	25443	118057	15648
01.01.2015 г.	3391888	28954	140809	17623
01.01.2016 г.	3851153	39524	135446	27441
01.01.2017 г.	4422239	48059	73511	22907
01.01.2018 г.	5144935	54575	43948	15208
01.01.2019 г.	6376845	61300	35027	12345

Наглядно ситуацию можно оценить на рисунках 21 и 22.

На рисунке 21 представлена динамика изменения задолженности по ипотечным кредитам в рублях.



Рисунок 21 - Динамика изменения задолженности по ипотечным кредитам в рублях за 2009-2018 гг., млрд.руб.

На 01.01.2019 г. величина задолженности по ипотечным кредитам в рублях по сравнению с 01.01.2010 г. увеличилась на 684,57 %, составив 6376,85 млрд.руб. Также отмечается рост просроченной задолженности. По сравнению с 01.01.2009 г. величина просроченной задолженности в рублях на 01.01.2019 г. увеличилась на 230,81 %, составив 61,3 млрд.руб. Причем пик роста приходится на 2014-2015 гг., когда начался экономический кризис.

На рисунке 22 представлена динамика изменения задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте.

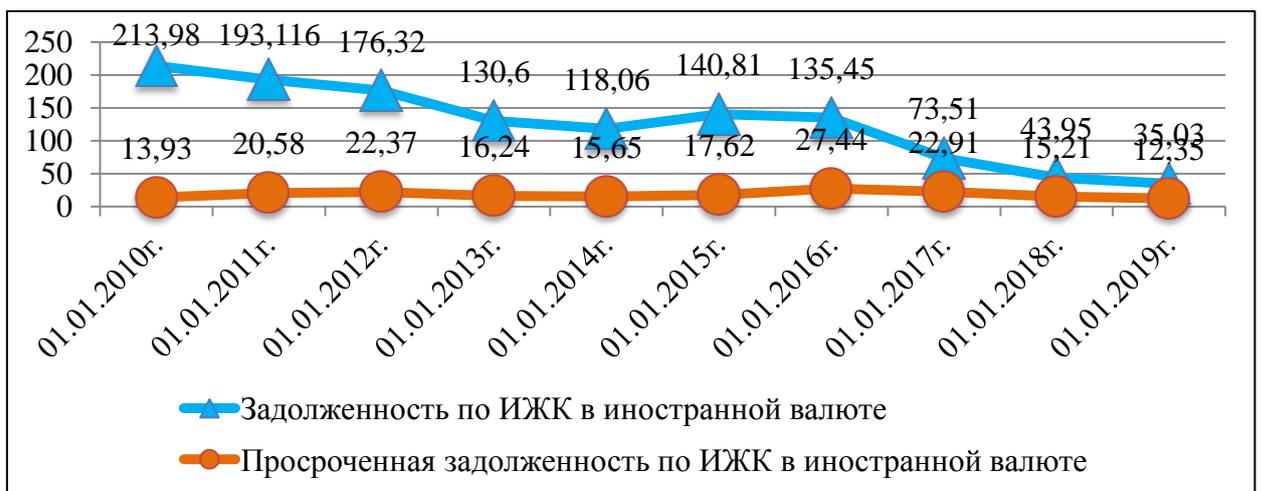


Рисунок 22 - Динамика изменения задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте за 2009-2018 гг., млрд.руб.

Задолженность по ипотечным кредитам в иностранной валюте на 01.01.2019 г. существенно снизился по сравнению с 01.01.2010 г.: на 83,63 % и составила 35,03 млрд.руб. Однако просроченная задолженность по ипотечным кредитам в иностранной валюте за рассматриваемый период имела тенденцию повышаться, пик пришелся на 01.01.2016 г. Тем не менее, при комплексном анализе выявлено, что просроченная задолженность на 01.01.2019 г. снижается по сравнению с началом кризиса и составляет 12,35 млрд.руб. В сравнении с 01.01.2010 г. снижение просроченной задолженности составляет 11,34 %.

Что касается динамики изменения сроков по выданным кредитам и размеров процентных ставок, то ситуация за период 2016-2018 гг. выглядит, как представлено в таблице 16 [41].

Таблица 16 - Динамика изменения сроков по выданным кредитам и размеров процентных ставок за 2016-2018 гг.

Дата	Средневзвешенный срок по выданным кредитам, мес.	Абсолютное отклонение по срокам кредитов, мес.	Средневзвешенная процентная ставка, %	Абсолютное отклонение по % ставкам, %
1	2	3	4	5
01.01.2016 г.	176,5	х	12,92	х
01.02.2016 г.	180,6	4,1	12,5	- 0,42
01.03.2016 г.	181,5	0,9	12,11	- 0,39
01.04.2016 г.	181,5	0,	12,89	0,78
01.05.2016 г.	182	0,5	12,92	0,03
01.06.2016 г.	182,6	0,6	13,08	0,16
01.07.2016 г.	182,6	0,	12,93	- 0,15
01.08.2016 г.	182,6	0,	12,83	- 0,1
01.09.2016 г.	182,3	- 0,3	12,66	- 0,17
01.10.2016 г.	182,4	0,1	12,51	- 0,15
01.11.2016 г.	182,5	0,1	12,41	- 0,1
01.12.2016 г.	182,8	0,3	12,16	- 0,25
01.01.2017 г.	183	0,2	11,54	- 0,62
01.02.2017 г.	186,5	3,5	11,84	0,3
01.03.2017 г.	185,3	- 1,2	11,94	0,1
01.04.2017 г.	185,4	0,1	11,68	- 0,26
01.05.2017 г.	185,7	0,3	11,44	- 0,24
01.06.2017 г.	185,9	0,2	11,33	- 0,11
01.07.2017 г.	186,2	0,3	11,1	- 0,23

Окончание таблицы 16

1	2	3	4	5
01.08.2017 г.	186,2	0,	10,94	- 0,16
01.09.2017 г.	186,3	0,1	10,58	- 0,36
01.10.2017 г.	186,3	0,	10,05	- 0,53
01.11.2017 г.	186,5	0,2	9,95	- 0,1
01.12.2017 г.	186,7	0,2	9,8	- 0,15
01.01.2018 г.	186,8	0,1	9,79	- 0,01
01.02.2018 г.	191,1	4,3	9,85	0,06
01.03.2018 г.	190,5	- 0,6	9,75	- 0,1
01.04.2018 г.	190,6	0,1	9,64	- 0,11
01.05.2018 г.	191	0,4	9,57	- 0,07
01.06.2018 г.	191,3	0,3	9,56	- 0,01
01.07.2018 г.	191,7	0,4	9,48	- 0,08
01.08.2018 г.	193,5	1,8	9,57	0,09
01.09.2018 г.	193,8	0,3	9,42	- 0,15
01.10.2018 г.	194,1	0,3	9,41	- 0,01
01.11.2018 г.	194,7	0,6	9,41	0
01.12.2018 г.	195,2	0,5	9,52	0,11
01.01.2019 г.	195,7	0,5	9,66	0,14

Из данных таблицы 16 видно, что средневзвешенный срок по выданным кредитам за 2016-2018 гг. изменялся в сторону увеличения. Общее увеличение на 01.01.2019 г. по данным Центрального банка РФ по сравнению с 01.01.2016 г. составило 18,7 месяцев. Снижение наблюдалось только в сентябре 2016 г. (на 0,3 мес.), в марте 2017 г. (на 1,2 мес.) и марте 2018 г. (на 0,6 мес.) Это говорит о том, что заемщику значительно легче выплачивать ипотечный кредит, уменьшив ежемесячный платеж за счет увеличения общего срока кредитования. Анализ динамики изменения размера процентных ставок показывает, что средневзвешенный размер ставки изменялся в сторону уменьшения. Общее снижение на 01.01.2019 г. по данным Центрального банка РФ по сравнению с 01.01.2016 г. составило 3,35 %. Увеличение наблюдалось только в 3 квартале 2016 г., в феврале-марте 2017 г., в феврале и августе 2018 г. Изменение процентных ставок говорит о наметившейся положительной тенденции в секторе ипотечного кредитования, направленной на существенное снижение ставок. Анализ процентных ставок за март 2019 г., представленных в таблице 17, выявил несколько низких ставок, размещенных на сайтах различных банков.

Таблица 17 - Данные за март 2019 г. по самым низким процентным ставкам среди банков России, в %

№/№	Наименование банка	Первичное жилье	Вторичное жилье
		Мин. ставка, %	Макс. ставка, %
1	2	3	4
1	Сбербанк	10,80	8,50
2	Банк ДельтаКредит	9,50	9,50
3	Транскапиталбанк	8,70	8,70
4	Примсоцбанк	9,50	9,50
5	Банк Левобережный	9,50	9,50
6	Банк ДОМ.РФ	7,50	7,50
7	Московский кредитный банк	9,49	10,00
8	Кубань кредит	10,49	9,50
9	Сургутнефтегазбанк	9,30	9,30

Самая низкая процентная ставка в 7,50 % наблюдается у АО «Банк ДОМ.РФ». Ставка действует при документальном подтверждении дохода, первоначальном взносе от 50%, при наличии заключенных договоров страхования по риску утраты и повреждений приобретаемой недвижимости (при покупке новостройки после оформления права собственности на объект), а также личного страхования, при условии оплаты 10% от суммы кредита за снижение ставки на 3 %.

Также низкая процентная ставка в 8,50 % есть у ПАО Сбербанк. Она распространяется на кредиты для приобретения новостроек у определенных застройщиков с первоначальным взносом от 20%, сроком до 7 лет, для клиентов, получающих зарплату на счет карты/вклада в банке, либо в случае, когда приобретаемый объект недвижимости построен с участием кредитных средств банка. Также требуется, чтобы доход заемщика был подтвержден документально, заключен договор страхования жизни и имущества, а также при согласии заемщика на электронную регистрацию сделки.

Следовательно, эти и иные привлекательные ставки применяются для узких категорий заемщиков (многодетных семей, участников зарплатных проектов) или для кредитов с ограничениями по сроку, по максимальной сумме кредита, и в основном для кредитов с большим первоначальным

взносом (не менее 50% от стоимости объекта), но, тем не менее, считаются позитивными показателями, показывающими дальнейшее движение.

С целью реализации процедуры выбора ипотечного продукта будет применена методика сравнительной оценки, предложенная в пункте 1.2 настоящей бакалаврской работы. Проведено сравнение программ ипотечного кредитования ПАО Сбербанк, предлагаемыми в г. Тольятти Самарской области, с двумя другими лидерами десятки рынка ипотечного кредитования: ПАО «Банк ВТБ» [18] и АО «Газпромбанк» [21]. Была использована таблица Д (Приложение Д) и таблица 7. По полученным данным составлена аналитическая таблица Ш (Приложение Ш). Показатели каждого банка оценены по 10-балльной шкале. Результаты оценки отражены в таблице 18.

Сравнительный анализ ипотечных программ, предлагаемых ПАО Сбербанк, с программами других кредитных организаций Самарской области, показывает их значительное положительное отличие.

Таблица 18 - Оценка ипотечных программ ПАО Сбербанк, ПАО «Банк ВТБ» и АО «Газпромбанк» по 10-балльной шкале

Параметр	Сбербанк	ВТБ	Газпромбанк
1	2	3	4
Продуктовая линейка	8	7	9
% ставка	6	6	6
Срок кредитования	6	6	6
Скорость рассмотрения	6	8	7
Стоимость рассмотрения заявки	5	5	5
Учет доходов	6	6	6
Мораторий на досрочное погашение	5	5	5
Условия досрочного гашения	7	7	7
Требования к недвижимости	6	6	6
Пакет документов	5	5	5
Комиссии/прочие платежи	6	4	3
Расчет с продавцом	5	5	5
Право собственности	5	5	5
Удаленность от клиента	10	8	2
Обслуживание в банке	9	7	3
Центр ипотечного кредитования	0	0	0
Реклама	8	6	6
Взаимодействие с партнерами	9	2	5
ИТОГО	112	99	91

По некоторым показателям ПАО Сбербанк занимает лидирующие позиции. Это касается количества обслуживаемых офисов в г. Тольятти, как следствие отличное обслуживание. Также ПАО Сбербанк проводит постоянные рекламные акции по продвижению своих ипотечных продуктов, с 2019 г. развернута кампания по внедрению сервиса «Дом.Клик», с помощью которого можно удаленно подать заявку на ипотеку. Рекламу ипотечных продуктов данного банка можно встретить при просмотре телевизора, роликов на Youtube-канале, когда слушаешь радио, часто приходит рекламная рассылка в смс, реклама появляется на сайтах mail.ru, yandex.ru и других, что увеличивает вероятность обращения заемщика именно в этот банк. Преимуществом является сотрудничество банка с крупными застройщиками г. Тольятти, такими как ГК УНИСТРОЙДОМ (строительство жилого комплекса «Южный бульвар») и ФСК ЛАДА-ДОМ. При оформлении заемщиком ипотеки на первичном рынке непосредственно у вышеперечисленных застройщиков кредитной организацией будет предложена скидка в 2 процентных пункта от ставки по ипотеке.

Таким образом, в данном разделе бакалаврской работы проведен комплексный анализ финансового состояния и статистических данных по рынку ипотечного кредитования ПАО Сбербанк. Из проведенного анализа следует вывод, что ПАО Сбербанк:

- занимает лидирующую позицию в банковской сфере и активно развивается;
- наращивает ежегодно свои активы, в основном за счет увеличения чистой ссудной задолженности, которую сможет использовать в будущем на развитие сектора;
- увеличивает обязательства пропорционально увеличению активов;
- снижает статью пассивов кредиты, депозиты и прочих средств Центрального банка Российской Федерации;
- увеличивает ежегодно прибыль;

- соответствует практически по всем установленным Центральным Банком Российской Федерации нормативам деятельности;

- занимает первое место в десятке лидеров рынка ипотечного кредитования по объему выданных кредитов в млрд.руб.;

- выдает от 50 % и выше всех ипотечных кредитов в процентном отношении по стране;

- имеет отделения банка во всех регионах России, за исключением республики Крым, что значительно упрощает процедуру оформления ипотеки, т.к. нет необходимости ехать в более крупный регион для оформления ипотеки;

- предлагает своим клиентам более низкие процентные ставки при оформлении ипотечного кредита, также возможно получить скидку в 2 процентных пункта от ставки ипотеки при оформлении заемщиком ипотеки на первичном рынке у определенных застройщиков;

- лучшие условия по ипотечным программам по сравнению с другими игроками рынка ипотечного кредитования.

Из общих статистических данных по ипотечному кредитованию следует вывод, что:

- объем выданных ипотечных кредитов ежегодно растет и на 01.01.2019 г. составил рекордную цифру 3013,10 млрд.руб.;

- общая сумма задолженности по выданным ипотечным кредитам, в т.ч. просроченной, также имеет тенденцию расти и составила на 01.01.2019 г. 6376,85 млрд.руб.

3 Рекомендации по развитию ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк

3.1 Зарубежный опыт ипотечного кредитования

Ипотечное кредитование широко известно в иностранной практике. Это сложная, многогранная система, которая может быть связующим звеном между ограниченными финансовыми возможностями граждан и потребностью в самом необходимом - жилище. Как показывает зарубежный опыт, ипотека имеет популярность в тех странах, где хорошо развит средний класс. Несмотря на общие закономерности развития, каждая страна имеет свою специфику.

Принято считать, что оформить ипотеку за границей намного выгоднее: процентные ставки в зарубежных банках в несколько раз ниже, чем в российских. Но, как правило, зарубежные кредиторы предъявляют жесткие требования к иностранцам: нужно документально доказать источники дохода и предоставить все необходимые справки.

В Турции и Испании, например, требования менее жесткие, но в этих странах нерезидент может получить ипотеку не в каждом банке. Реально взять ипотеку в США, Кипре, Франции. Не придется столкнуться с особыми проблемами в Англии и Италии, хотя банки этих стран досконально изучают документы каждого кандидата. Существуют страны, в которых не выдают ипотечные кредиты иностранным физическим лицам, не являющимся резидентами. Это Вьетнам, Египет, ОАЭ, Таиланд, Тунис, Хорватия и Черногория.

Условия по выдаче ипотечных кредитов для иностранных граждан в различных зарубежных странах отличаются друг от друга. В таблице Щ (Приложение Щ) отражены страны, в которых достаточно просто получить ипотеку. В таблице Э (Приложение Э) отражены страны, в которых сложно получить ипотеку.

Анализ данных таблиц Щ и Э показывает, что российские граждане могут воспользоваться ипотечным кредитом в ряде европейских стран. Чтобы взять кредит на покупку жилья за границей, можно также обратиться к услугам представительств зарубежных банков в России, например, АО «БНП Париба Банк», АО «Райффайзенбанк», АО КБ «Ситибанк» и др. Однако условия выдачи кредитов различаются в зарубежных банках и их дочерних организациях в России. Например, австрийский банк АО «Райффайзенбанк» выдает ипотечные кредиты со ставкой 3-4% годовых, а его российское представительство - от 12,5 до 14,3%. По мнению к.э.н. А. Саркисянца, «во многих случаях ипотечный кредит выгоднее и удобнее получить в той стране, где вы покупаете жилье» [53, с. 43].

Вместе с тем зарубежные банки не всегда готовы к финансированию российских покупок и устанавливают определенные требования к заемщикам-иностранцам: наличие положительной кредитной истории в стране приобретения жилья, обязательность поручителя, наличие в собственности другого объекта недвижимости в любой стране мира, ограниченный срок кредитования, действие более высокой процентной ставки для заемщика-иностранца, чем для местного населения.

Кроме существенно низких процентных ставок, как для местного населения, так и для иностранцев, для ипотечного кредитования зарубежных стран характерно такое существенное отличие, как установленный возрастной порог по ипотеке молодым семьям в среднем 40-45 лет. Связано это с тем, что во всем мире прослеживается тенденция увеличения возраста вступления в брак. В зарубежных странах принято создавать семью в уже зрелом возрасте, после 30 лет. Многие зарубежные мужчины и женщины женятся после того, как достигнут определенных высот в карьере и будут способны обеспечивать семью и детей. Во Франции средний возраст браков 35-36 лет, в Венгрии – 30-32 года, в Испании - после 30-35 лет. В Америке пик регистрации браков приходится на 32-36 лет, в Германии семьи создаются после 30-32 лет. В Японии также не стремятся рано жениться, а

делают это ближе к 35 годам. В Италии молодые люди часто проживают с родителями и заводят семью после 33-35 лет. В Финляндии и Швеции молодые люди также не женятся до 30 лет [6]. «Средний возраст вступления в брак в Европейских странах и США составляет 34,8 лет» [38, с. 2].

В связи с этим в европейских странах на законодательном уровне закреплено, что заемщики вправе подавать документы на участие в ипотечных программах для молодых семей в возрасте в среднем до 40-45 лет. Касается это таких стран, как Германия, Италия, Япония, Швеция, Ирландия, Испания, Австрия и Дания. Таким методом правительство государства пытается стимулировать создание семей и увеличение рождаемости, т.к. в большинстве перечисленных стран наблюдаются серьезные демографические кризисы в последние 3-5 лет.

Таким образом, практика применения ипотечного кредитования зарубежных кредитных организаций существенно отличается от российской практики. Следовательно, опыт европейских стран и США может быть эффективно применен в нашей стране, что позволит достичь более высоких результатов в развитии данного вида кредитования.

3.2 Программа развития ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк на примере зарубежного опыта

Один из методов повышения эффективности ипотечного кредитования для ПАО Сбербанк может выступить масштабное развитие льготной ипотечной программы «Молодая семья». Привлекательность программы рассмотрена в п. 2.2 бакалаврской работы. Однако, по мнению президента России В.В. Путина в Послании Федеральному Собранию от 12.12.2012 г., «ипотекой пользуются в основном люди с доходами выше среднего. Остальным гражданам она пока не по карману» [43, с. 3].

Существенным минусом данной программы считается возрастное ограничение для заемщиков: подать заявление на участие в программе могут

те категории граждан до 35 лет. В России, в отличие от европейских стран, самый поздний срок создания семьи приходится на 25-28 лет. Следовательно, и возраст для участия в ипотечной программе молодой семье установлен государством до 35 лет. Если одному из супругов исполнится 35 лет, пока семья стоит в очереди на получение сертификата, данная семья автоматически исключается из очереди. Многие семьи по всей России были сняты с очереди из-за превышения допустимого возраста.

Установленное ограничение по возрасту для участия в программе «Молодая семья» тормозит развитие ипотечного кредитования в России, а также отдалает успешное выполнение Указа Президента РФ от 07.05.2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»: «до 2020 года - предоставление доступного и комфортного жилья 60 процентам российских семей, желающих улучшить свои жилищные условия» [57, с. 1].

С 01.02.2017 г. по 02.05.2017 г. Счетной палатой РФ был проведен опрос на тему «Ипотека и арендное жилье» [39]. Результаты представлены на рисунке 23.

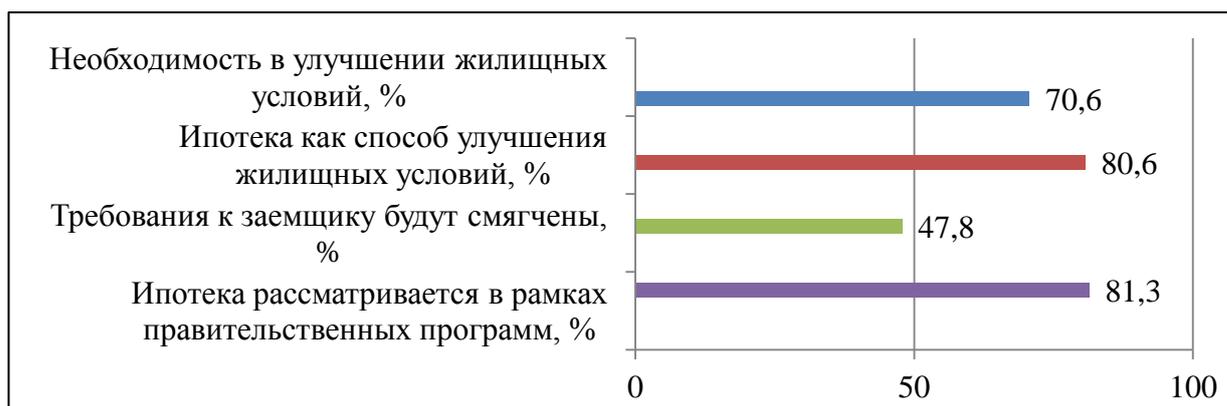


Рисунок 23 – Данные статистического опроса Счетной палаты РФ на тему «Ипотека и арендное жилье» в 2017 г.

Анализ данных рисунка показывает высокую необходимость у населения России в улучшении жилищных условий (70,6 %), а также

повышенный спрос на ипотеку как способ улучшения жилищных условий в целом (80,6 %) и на ипотеку в рамках правительственных программ (81,3%). Более того, отмечается повышенный спрос на смягчение требований к заемщику (47,8 %). Поэтому, одним из методов повышения эффективности развития ипотечного кредитования для ПАО Сбербанк может выступить ликвидация порогового значения возраста для супругов по программе «Молодая семья».

Согласно данным Российского статистического ежегодника за 2018 г. «количество браков по возрасту жениха и невесты с 35 лет и старше составило:

в 2015 г. - 544713 шт.,

в 2016 г. – 490786 шт.,

в 2017 г. – 545412 шт.» [52, с. 101]. При этом ипотеку готовы взять 36 % семей, рассматривающих ипотеку как вариант улучшения жилищных условий. Таковы данные опроса, проведенного в марте 2017 г. Национальным агентством финансовых исследований (НАФИ) [71].

На основе полученных данных рассчитана экономическая эффективность по формуле:

$$E = Ч_{\text{потен.заемщиков}} * \sum_{\text{ср.ипот.кредита}}, \quad (1)$$

где E – экономическая эффективность предложенного мероприятия, рубли,

$Ч_{\text{потен.заемщиков}}$ – общее число потенциальных заемщиков в возрастной категории 35 лет и старше, готовых использовать государственную программу «Молодая семья» по данным Счетной Палаты Российской Федерации, человек,

$\sum_{\text{ср.ипот.кредита}}$ – средняя сумма стандартного ипотечного кредита, рубли.

Расчет экономической эффективности приведен в таблице 19.

Таблица 19 - Расчет экономической эффективности предложенного метода развития ипотечного кредитования для ПАО Сбербанк

Год	Число потенциальных заемщиков в категории 35 лет и старше, чел.	36 % от числа потенциальных заемщиков в категории 35 лет и старше, рассматривающих ипотеку и готовых использовать государственную программу «Молодая семья» по данным Счетной Палаты Российской Федерации, чел.	Средняя сумма стандартного ипотечного кредита, руб.	Экономическая эффективность предложенного мероприятия, руб.
1	2	4	5	6
2015	544713	93734	1720000	161222480
2016	490786	84455	1860000	157086300
2017	545412	93855	2050000	192402750
ИТОГО:				510711530

Анализ данных таблицы 19 показывает, что экономическая эффективность предложенного метода развития ипотечного кредитования для ПАО Сбербанк в программе «Молодая семья» составит 510711530 рублей за 2015-2017 г.

Таким образом, данный раздел бакалаврской работы позволил подробно проанализировать существующие условия ипотечного кредитования таких развитых стран, как США, Германия, Великобритания, Франция, стран Восточной Европы и других стран, сравнить условия по ипотеке для местного населения и иностранных граждан в указанных странах. Кроме этого, была предложена эффективная программа развития ипотечного кредитования для ПАО Сбербанк, которая позволит решить многие проблемы рынка ипотеки не только в ПАО Сбербанк, но и в России в целом.

Заключение

При выполнении настоящей бакалаврской работы успешно достигнута поставленная цель и реализованы задачи.

В первой главе работы подробно освещен вопрос понятия и сущности ипотеки, дана историческая справка о развитии ипотеки в мире и России, охарактеризованы существующие в России виды ипотечного кредитования, выявлены стандартные и оригинальные ипотечные программы, условия и требования, при соблюдении которых заёмщик вправе участвовать в той или иной программе. Кроме этого, рассмотрены важные этапы выбора ипотечного продукта заемщиком и предложена специальная методика по сравнительному анализу и выбору программы ипотечного кредитования. Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования считается важной составляющей данной темы. Поэтому проведен комплексный анализ правового регулирования ипотечного кредитования, рассмотрены устоявшиеся правовые нормы, а также новые нормы законодательства. Несмотря на положительные тенденции, у ипотечного кредитования зафиксировано множество проблем, мешающих активному развитию этого важного института.

На основании бухгалтерской и финансовой отчетности объекта исследования бакалаврской работы во второй главе выявлено, что:

- ПАО Сбербанк существенно наращивает свои активы, в основном за счет увеличения чистой ссудной задолженности;
- обязательства кредитной организации также растут пропорционально увеличению активов;
- прибыль увеличивается с каждым годом, ПАО Сбербанк не просто развивается, а занимает лидирующую позицию в банковской сфере;
- анализ установленных Центральным Банком России нормативов деятельности ПАО Сбербанк показал соответствие практически всех нормативов установленным.

Также проведен комплексный анализ статистических данных по рынку ипотечного кредитования на примере вышеуказанного банка. Из проведенного анализа сделан вывод, что ПАО Сбербанк:

- занимает лидирующую позицию в банковской сфере, ежегодно наращивая прибыль;
- занимает первое место в десятке лидеров рынка ипотечного кредитования по объему выданных ипотечных кредитов в млрд.руб.;
- выдает от 50 % и выше всех ипотечных кредитов в процентном отношении по стране;
- предлагает своим клиентам лучшие условия при заключении ипотечных договоров по сравнению с другими игроками на рынке ипотечного кредитования.

Поэтому ПАО Сбербанк можно с уверенностью назвать надежным и стабильным банком во всех отношениях, предлагающим выгодные условия по ипотечным продуктам в сравнении с другими кредитными организациями.

Третья глава бакалаврской работы позволила подробно проанализировать существующие условия ипотечного кредитования таких развитых стран, как США, Германия, Великобритания, Франция, стран Восточной Европы и других стран, провести сравнительную оценку условий по ипотеке для местного населения и иностранных граждан в указанных странах.

В практической части третьей главы работы предложена эффективная программа развития ипотечного кредитования для ПАО Сбербанк. Предложено снять возрастное ограничение по программе «Молодая семья», что позволит ежегодно привлекать в ипотечное кредитование не менее 84000-94000 человек и принесет увеличение объемов ипотечных кредитов в денежном выражении от 157 до 205 млн.руб. Внедрение предложенных мер позволит повысить число удовлетворенных граждан РФ, получивших необходимое жилье.

Список используемой литературы

1. Аубакирова Ю.Р. Гражданско-правовое регулирование института ипотеки в Российской Федерации // Экономика и социум. 2015. № 5-1 (18). С. 122-124
2. Афанасьева О.Н. О современной системе ипотечного банковского кредитования // Бизнес и Банки. 2014. № 34-35. С.1-3
3. Богатков С.А. Ипотека в силу закона // СПС КонсультантПлюс. 2018
4. Виды ипотечного кредитования в России и их характеристики [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://ipotekar.guru/other/vidy-ipoteki>
5. В каком возрасте принято создавать семьи в разных странах [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://woman.rambler.ru/love/38099023-v-kakom-vozhraste-prinyato-sozdavat-semi-v-raznyh-stranah/>
6. Все виды ипотеки в России в 2019 году: их классификация и условия ипотечных программ [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://ipotekaved.ru/v-rossii/vidy-ipoteki.html>
7. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц № ЮЭ9965-19-50764776 от 27.05.2019 г. на ПАО Сбербанк // <https://egrul.nalog.ru/index.html> – С. 1-84
8. Головина О.Л. Ипотека в России / О.Л. Головина. - М.: Юрист, 2014. - 525 с.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ
10. Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С.В. Гриненко. – Таганрог : Изд-во ТРТУ, 2004. - 107 с.
11. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства / Л.Ю. Грудцына, М.Н. Козлова - М. : Изд-во Эксмо, 2006. - 368 с.

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

13. Добролежа Е.В., Соколов С.В. Что же мешает развиваться отечественному ипотечному жилищному кредитованию в современных условиях? // Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. 2018. № 1-2(7). С. 125-128

14. Довдиенко И.В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка: Учеб. пособие для студентов вузов / И.В. Довдиенко. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2012. - 464 с.

15. Дубовик И.В. Ипотечное жилищное кредитование / И.В. Дубовик. – Иркутск : БГУЭП, 2015. - 227 с.

16. Ипотека [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://rus-big-economic-dict.slovaronline.com/5017-ИПОТЕКА>

17. Ипотека [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/>

18. Ипотека с материнским капиталом в 2019 г. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.vse-obipoteke.ru/ipotecnnoe_kreditovanie/ipoteka_i_subsidii/ipoteka_s_materinskim_kapitalom/

19. Ипотека становится ближе. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://veles-capital.ru/ru%2Fcompany%2Fmedia%2F10-04-2012>

20. Ипотечное кредитование [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://www.gazprombank.ru/personal/take_credit/mortgage/

21. Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/

22. Ипотечные программы [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://xn--d1aqf.xn--p1ai/mortgage/mortgage_products/

23. История ипотеки в России с 1754 года до наших дней [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://rusipoteka.ru/istoria_ipoteki/ipoteka_istoriya/
24. Какие виды ипотеки есть в России сегодня? [Электронный ресурс]. - Режим доступа <https://ifbp.ru/kredit/ipoteka/529-vidy-ipoteki-v-rossii.html>
25. Количество кредитных организаций - участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования (в целом по Российской Федерации) на 01.01.2019 г. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.cbr.ru/statistics/table/?tableId=3-1>
26. Колобов С.С. Жилищное ипотечное кредитование / С.С. Колобов. - М.: Дашков и К, 2014. - 120 с.
27. Комиссарова Е.Г. Пермяков А.В. Законодательство об ипотеке: новое и старое в реформе залогового права // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 8. С. 60-66
28. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993, с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ
29. Кострикин П.Н. Ипотечное кредитование в России / П.Н. Кострикин. - М. : Макс Пресс, 2015. - 212 с.
30. Кредит под ключ [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://rg.ru/2019/05/05/rossijskaia-gazeta-publikuet-zakon-ob-ipotechnnyh-kanikulah.html>
31. Крупнов Ю.С. О природе банковского ипотечного кредита // Бизнес и Банки. 2015. № 8. С. 1-3
32. Крупнов Ю.С. Банковский ипотечный кредит в России // Банки. 2015. № 40-43. С. 5-25
33. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России / В.В. Меркулов. - М. : Изд-во «Юридический центр Пресс», 2003 – 376 с.

34. Моисеев В.А. Ипотечное жилищное кредитование в российской федерации: понятие, тенденции, проблемы и пути решения // Региональная экономика: теория и практика. 2014. № 1(328). С. 39-51

35. Мухамедгалиева О.Е. Методика выбора программы ипотечного кредитования // Вестник ЧГПУ им. И.Я. Яковлева. 2012. № 1 (73). Ч. 2. С. 114-117

36. Новосельский С.О., Щедрина И.Н. Ипотечное кредитование: отечественные тенденции и зарубежный опыт // Политика, экономика и инновации. 2016. № 4(6). С. 3-8

37. Никогда не поздно: в каком возрасте люди женятся в разных странах [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://vokrugsveta.ua/ratings/nikогда-ne-pozdno-v-kakom-vozhraсте-lyudi-zhenyatsya-v-raznyh-stranah-05-07-2016>

38. Обзор законопроекта об «Ипотечных каникулах» в таблицах на основе версии проекта от 28 февраля 2019 года. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://rusipoteka.ru/files/analytics/ri/2019/zakonoproekt-ob-ipotechnyh-kanikulah-v-tablicah.pdf>

39. Опрос с 01.02.2017 г. по 02.05.2017 г. «Ипотека и арендное жилье» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://portal.audit.gov.ru/#/surveys/expired/57553242/statistics>

40. Основные условия для получения ипотечного кредита в 2019 году [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://bizneslab.com/usloviya-polucheniya-ipoteki/>

41. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.cbr.ru/statistics/pdko/Mortgage/>

42. Пономарева Е. С. Правовое регулирование ипотеки // Молодой ученый. 2017. № 44. С. 135-137

43. Послание Президента РФ Федеральному Собранию от 12.12.2012 // Российская газета. 13.12.2012. № 287

44. Постановление Правительства РФ «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» от 11.01.2000 № 28

45. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей» от 30.12.2017 № 1711

46. Постановление Правительства Самарской области «Об утверждении государственной программы Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2021 года» от 27 ноября 2013 № 684

47. Почему купить квартиру в ипотеку выгоднее, чем арендовать — спрашиваем у представителя банка [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://news.rambler.ru/other/41950039/?utm_content=rnews&utm_medium=read_more&utm_source=copylink

48. Публикуемая отчетность ПАО Сбербанк за 2016-2018 г. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.sberbank.com/ru/investor-relations/reports-and-publications/ras>

49. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: 2ое издание / И.А. Разумова. - СПб. : Питер, 2013. - 306 с.

50. Распоряжение Правительства РФ «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года» от 08.11.2014 № 2242-р

51. Рогожин С.В., Цимбаленко Н.С. Инвестиционная привлекательность ипотечного кредитного продукта для потребителя // Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ). 2013. № 4 (44). С. 156-160

52. Российский статистический ежегодник: 2018. Статистический сборник. Росстат. - М. , 2018 - 694 с.

53. Саркисянц А. Ипотечное кредитование в зарубежных странах // Бухгалтерия и банки. 2012. № 7. С. 35-43

54. Семейная ипотека с государственной поддержкой [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://finbasis.com/ipoteka-s-gos-podderzhkoj-semeynaya>

55. Синчугов Б.К. Модели ипотечного кредитования: отечественный и зарубежный опыт // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. 2016. № 7. С. 298-302

56. Соколова Е.М. и др. Жилищная политика: декларации и реальность // Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ). 2017. № 1 (57). С. 113-118

57. Указ Президента РФ «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» от 07.05.2012 № 600

58. Ушакова А.С., Игнатьева Е.А. Правовое регулирование ипотеки в гражданском праве РФ // Молодежный научный форум: Гуманитарные науки: электр. сб. ст. по мат. VIII междунар. студ. науч.-практ. конф. № 1(8) [Электронный ресурс]. - Режим доступа: [https://nauchforum.ru/archive/MNF_humanities/1\(8\)](https://nauchforum.ru/archive/MNF_humanities/1(8))

59. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ

60. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ

61. Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 № 152-ФЗ

62. Федеральный закон «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» от 20.08.2004 № 117-ФЗ

63. Федеральный закон «О кредитных историях» от 30.12.2004 № 218-ФЗ

64. Федеральный закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006 № 256-ФЗ

65. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ

66. Федеральный закон «О потребительском кредите (займе)» от 21.12.2013 № 353-ФЗ

67. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком - физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика» от 1 мая 2019 № 76-ФЗ

68. Фирцева С.В. Выбор оптимальной ипотечной программы [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://izron.ru/articles/aktualnye-problemy-menedzhmenta-i-ekonomiki-v-rossii-i-za-rubezhom-sbornik-nauchnykh-trudov-po-itoga/sektsiya-3-finansy-denezhnoe-obrashchenie-i-kredit-spetsialnost-08-00-10/vybor-optimalnoy-ipotechnoy-programmy/>

69. Хусиханов Р.У. Особенности моделей ипотечного кредитования в развитых зарубежных странах // Вестник университета. 2014. № 6. С. 164-167

70. Чуканов А.И. Возможности использования зарубежного опыта в развитии ипотечного кредитования России // Известия тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2017. № 2-1. С. 145-154

71. 36% жителей России надеются на ипотеку: опрос [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://regnum.ru/news/economy/2253465.html>

Приложения

Приложение А

Таблица А - Определение понятия «ипотека» по мнению различных авторов

Автор/источник 1	Определение понятия ипотека / ипотечное кредитование / ипотечный продукт 2	Комментарии 3
Довдиенко И.В.	«Ипотека - передача в залог собственности в виде земли и другого недвижимого имущества с целью получения денежного займа» [14, с. 145].	Определение не дает информации о сроках, условиях необходимости возврата займа
Разумова И.А.	«Ипотека - одна из основных форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимость остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества» [49, с. 8]	Не указаны источники возникновения обязательств должника
Гриненко С.В.	«Ипотека как залог недвижимости - способ обеспечения обязательств» [10, с. 65].	Не отражена цель ипотеки - получение займа
Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н.	«Ипотека – это ипотечный кредит, обеспеченный определенной недвижимостью, находящейся в собственности кредитора. Ипотечное кредитование — это предоставление кредита под залог недвижимости» [11, с. 12].	Понятия не отражают цель возникновения и необходимости возврата кредита
Большой экономический словарь	«Ипотека - залог недвижимого имущества, который осуществляется без передачи этого имущества во владение залоговому кредитору» [16, с. 1].	Узкое понятие, не дано информации о том, с какой целью возникает залог
Меркулов В.В.	«Ипотечное кредитование это достаточно сложный механизм: - обеспечивающий финансами рынок недвижимости; - основанный на четком и ясном праве и его неукоснительном выполнении; - функционирующий в условиях рыночного регулирования финансовых взаимоотношений участников; - контролируемый государством в целях решения определенных социальных проблем» [33, с. 5].	Развернутое понятие, но не указано, что залог возникает в случае получения займа, залог обязателен, существует необходимости возврата кредита.
Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 N 28 "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации"	«Долгосрочный ипотечный жилищный кредит - это кредит или заем, предоставленные на срок 3 года и более соответственно банком (кредитной организацией) или юридическим лицом (не кредитной организацией) физическому лицу (гражданину) для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства» [44, с. 10].	Наиболее четкое определение из всех вышеперечисленных, т.к. указаны все ключевые моменты понятия: цель, срок, субъекты, объект.

Таблица Б - Процесс развития ипотечного кредитования в России

ХIII-ХIV вв.	XV в.	XVI в.	1754 г.	XIX в.	1922 г.	1992 г. по настоящее время
Первые акты о залоге в России	Псковская Судная Грамота	Экономический подъем и усовершенствование поземельной регистрации, складывается система ипотечного кредитования дворянства	Появились первые государственные кредитные учреждения – дворянские банки, установлены условия ведения Дворянским банком пассивных операций, ссуды выдавались под залог помещичьих имений с учетом всех крепостных душ и их семей. Срок дворяне могли выбирать сами: 15, 28 лет и 33 года	14 апреля 1866 г. – принято Положение о нотариальной части. 31 мая 1891 г. – принятие Правил Министерства юстиции о порядке ведения реестра крепостных дел	ГК РСФСР определил понятие залога	Формирование нормативно правовой базы: - ГК РФ; - Закон РФ «О залоге»; - ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; - ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; - ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»; - ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

Таблица В - Классификация видов ипотеки по различным признакам

Признак 1	Виды ипотеки по признаку 2										
По объекту недвижимости	- земельные участки; - предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; - жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; - дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; - воздушные, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты; объекты незавершенного строительства.										
По целям кредитования	- приобретение готового жилья в многоквартирном доме либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства; - приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли; приобретение земельного участка под застройку.										
По виду кредитора	- банковские; - не банковские.										
По виду заемщиков	- кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям; - кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья; - кредиты, предоставляемые сотрудникам банков, сотрудникам фирм клиентов банка, клиентам риэлтерских фирм и лицам, проживающим в данном регионе, а также всем желающим.										
По способу рефинансирования	Ипотечным кредитованием занимаются различные кредитные институты. Особенности их деятельности заключены в способах рефинансирования выдаваемых кредитов, которые предоставлены в таблице ниже: <table border="1" data-bbox="470 1211 1461 1727"> <thead> <tr> <th>Способ рефинансирования</th> <th>Вид кредитного института</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Выпуск ипотечных облигаций</td> <td>Ипотечные банки</td> </tr> <tr> <td>Предварительные накопления заемщиков, государственные субсидии</td> <td>Строительные сберкассы</td> </tr> <tr> <td>Собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)</td> <td>Универсальные банки</td> </tr> <tr> <td>Продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку, собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)</td> <td>Кредитные учреждения, занимающиеся ипотечным кредитованием и заключившие договор с ипотечным агентством или крупным ипотечным банком</td> </tr> </tbody> </table>	Способ рефинансирования	Вид кредитного института	Выпуск ипотечных облигаций	Ипотечные банки	Предварительные накопления заемщиков, государственные субсидии	Строительные сберкассы	Собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Универсальные банки	Продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку, собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Кредитные учреждения, занимающиеся ипотечным кредитованием и заключившие договор с ипотечным агентством или крупным ипотечным банком
Способ рефинансирования	Вид кредитного института										
Выпуск ипотечных облигаций	Ипотечные банки										
Предварительные накопления заемщиков, государственные субсидии	Строительные сберкассы										
Собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Универсальные банки										
Продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку, собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Кредитные учреждения, занимающиеся ипотечным кредитованием и заключившие договор с ипотечным агентством или крупным ипотечным банком										
По способу амортизации долга	- постоянный ипотечный кредит; - кредит с переменными выплатами; - кредит с единовременным погашением, согласно особым условиям.										
По степени обеспеченности и (величине первоначального платежа)	Сумма кредита может составлять от 50 до 100% стоимости заложенного имущества										
По виду ежемесячных платежей	- ипотека с дифференцированным платежом - постепенно снижается платежная сумма;										

Окончание приложения В

1	2
платежей	- ипотека с аннуитетным платежом - оплату проводят в равных частях. В Российской Федерации больше распространены аннуитетные платежи.
По виду процентной ставки	- кредит с фиксированной процентной ставкой; - кредит с переменной процентной ставкой
По возможности досрочного погашения	- с правом досрочного погашения; - без права досрочного погашения; - с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа

Таблица Г - Потенциально возможные критерии и требования банков

№/№	Критерий	№/№	Критерий
1	2	3	4
1. Условия кредита			
1	Валюта кредита	5	Размер кредита
2	Ставка кредита, %	6	Первоначальный взнос, %
3	Обеспечение кредита	7	Подтверждение дохода
4	Срок кредита, лет	8	Срок рассмотрения заявки
2. Требования к заемщику			
2.1.	Возраст заемщика, лет	2.4.	Общий трудовой стаж
2.2	Гражданство РФ	2.5.	Трудовой стаж на последнем месте работы
2.3.	Регистрация по месту получения кредита		
3. Созаемщики и поручители			
3.1.	Наличие поручителей	3.2.	Привлечение созаемщиков
4. Условия погашения кредита			
4.1.	Платежи	4.4.	Расходы по кредиту: - рассмотрение кредитной заявки; - проверка документов и объекта ипотеки, - оценка объекта; - комиссия за выдачу кредита; - открытие ссудного счета; - получение кредитных средств наличными и ведение ссудного счета; - оформление документов по ипотеке; - плата за досрочное погашение кредита; - санкции за просрочку погашения; - комиссия за перечисление платежей в счет погашения кредита.
4.2.	Досрочное погашение без санкций		
4.3.	Минимальная сумма досрочного платежа		

Таблица Д – 18 ключевых параметров для сравнения конкурентоспособности программы ипотечного кредитования

Параметр 1	Описание 2
Продуктовая линейка	Количество ипотечных продуктов
% ставка	Действующая процентная ставка
Срок кредитования	Минимальный и максимальный срок кредитования
Скорость рассмотрения	Срок принятия решения о предоставлении кредита
Стоимость рассмотрения	Комиссия банка за рассмотрение заявки
Учет доходов	Вид дохода, принимаемый к рассмотрению (официальный (справка по форме 2-НДФЛ) и неофициальный доход (справка по форме банка))
Мораторий	Мораторий на досрочное гашение (его наличие и срок)
Условия гашения	Комиссии и ограничения банка по досрочному гашению
Требования к недвижимости	Требования к предмету залога
Пакет документов	Количество документов, запрашиваемых для рассмотрения заявки, а также степень сложности их сбора (время, затраты, возможность предоставления).
Комиссии/прочие платежи	Комиссия банка за открытие и ведение ссудного счета и другие платежи, связанные с оформлением кредита.
Расчет с продавцом	Порядок расчета с продавцом (до регистрации права собственности в УФРС или после).
Право собственности	Вид права собственности, в который клиент может оформить приобретаемую недвижимость.
Удаленность от клиента	Количество точек обслуживания клиента (дополнительных офисов).
Обслуживание в банке	Качество обслуживания сотрудниками банка
ЦИК	Наличие центра ипотечного кредитования в г. Тольятти
Реклама	Масштаб проводимых рекламных акций
Взаимодействие с партнерами	Взаимодействие с агентствами недвижимости, оценочными, страховыми и строительными компаниями

Таблица Е - Перечень нюансов и советов при выборе ипотечного продукта

Параметр 1	Нюанс, совет 2
Вид обеспечения	Обычно в залог предоставляется то жилье, которое покупается. Но если у заемщика или его родственников уже есть жилье в собственности, то хорошим вариантом снижения процентной ставки будет кредит под залог имеющегося жилья.
Льгота	Для некоторых категорий граждан либо видов кредита предусмотрены льготные условия. Льгота обычно выражается в снижении процентной ставки на 0,5-1%, снижении первоначального взноса, комиссий, уменьшении перечня проверяемых документов. Льготные условия практически всегда выделяются банком для зарплатных проектов, для сотрудников банков, для крупных организаций, для организаций, входящих в холдинг с банком.
Сочетание с субсидиями	В случае если заемщик претендует на получение социальной выплаты (субсидии), то необходимо искать программы, учитывающие нюансы данных субсидий. К примеру, для получения выплаты с использованием материнского капитала жилое помещение необходимо оформить в общую собственность, в том числе с несовершеннолетним. Для военной же ипотеки можно обращаться только в уполномоченные банки, сотрудничающие с Росвоенипотекой.
Валюта кредита	Процентная ставка по кредитам в иностранной валюте ниже, чем для кредитов в рублях, но есть нюансы, связанные с оплатой. Большинство экспертов советует получать кредит в той валюте, в которой заемщик получает заработную плату.
Экономия времени	Выбрав несколько самых подходящих вариантов ипотечных программ в разных банках, лучше подать документы в каждый из них, с расчетом на то, что не во всех банках сделка может быть одобрена, а время будет потеряно.
Первичный рынок недвижимости	Удобнее всего заключать ДДУ. Он регистрируется в соответствующей службе. По ФЗ-214 при банкротстве застройщика, требования дольщика будут обеспечены залогом. Кроме того, ДДУ защищает от риска двойной продажи.
Ограничения и запреты	<p>Переданные в обеспечение объекты на время действия договора ипотеки находятся в собственности заемщика, но распоряжаться ими единолично нельзя. На все требуется согласие банка. Залогодатель не может:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Сдать купленное помещение в аренду. ФЗ-102 не запрещает такую возможность (п.1 ст.40), если: она согласована с залогодержателем; срок найма не превышает срока ипотеки; имущество приобреталось именно для сдачи в аренду. Банк не может дать согласия, но и препятствовать не имеет права, если наём оформляется официально, со всеми вытекающими для заемщика последствиями. 2. Сделать перепланировку. Приобретая квартиру или дом, владельцы стремятся обустроиться на новом месте. На все, что выходит за рамки обычного ремонта при ипотеке, нужно согласие банка. 3. Переоформить недвижимость, как нежилое помещение. В рамках заключенного кредитного договора это сделать нельзя. Действующие программы для покупки коммерческой недвижимости 4. Недвижимость нельзя подарить, обменять. Продажу без участия кредитора осуществить невозможно. Первое, что нужно – согласовать все действия. При этом вырученные деньги будут направлены на досрочное погашение кредита или его части.
Возможность изменить	Заемщик – сторона договора, поэтому не нужно подписывать все безоговорочно. Если что-то не устраивает, следует решать вопрос с банком

1	2
договор	сразу. Если он не идет на уступки, а условия отрицательные, – стоит поискать другой банк.
Пени и штрафы	Надлежит акцентировать внимание на штрафных санкциях, когда и в каком размере применяются, есть ли штраф за досрочное погашение.
Рефинансирование	Вслед за снижением ключевой ставки Центробанка РФ снижаются и ставки по ипотеке. Тем не менее, ипотечные заёмщики не хотят проходить заново процедуру оформления ипотеки в новом банке, хотя экономия может быть существенная. Например, если в семье родился второй или последующий ребёнок в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2022 г., любая ипотека может быть рефинансирована под 6%.
Форс-мажорные обстоятельства	Перечень форс-мажорных обстоятельств, влияющих на повышение процентной ставки, досрочное расторжение договора должен быть установлен банком. Такие туманные понятия, как «изменение конъюнктуры рынка», должны насторожить, поскольку под это определение можно подвести любой процесс. Нужно четкое указание, например, процент повышается при повышении ставок ЦБ РФ.
Отзывы	Решая, какой банк выбрать для ипотеки, следует обратить внимание на отзывы. Они могут касаться процента, обслуживания в конкретном офисе, квалификации сотрудников и т.д.
Налоговые вычеты	Ещё одним способом сэкономить на ипотеке является имущественный налоговый вычет. Если заемщик гражданин РФ и работает официально, то ежемесячно в бюджет страны у него забирают 13% с дохода. Это означает, что он может получить обратно уплаченный налог при оформлении ипотеки как от стоимости жилья по договору купли-продажи, так и от расходов на уплату ипотечных процентов.
Сначала читать, потом подписывать	Случайные ошибки в кредитных документах, связанные с техническими сбоями в работе операционных систем банков. Нередки случаи указывания в документах других процентных ставок, сроков, сумм кредита, встречалось и не указание данных заемщика. Целесообразно перепроверять все данные по несколько раз.
Совершение сделки на эмоциях	Недвижимость нельзя покупать быстро и на эмоциях. Цена, скидки, акции и всё остальное, о чём говорят в рекламе, не имеет значения. Прежде чем ехать в офис продаж, надо изучить состояние рынка, почитать форумы заемщиков, проверить всю информацию об объекте.
Тренировка	Перед оформлением ипотеки нужно провести минимальную двухмесячную тренировку: откладывать сумму, которую придется платить каждый месяц. Так можно понять, можно ли скорректировать свой бюджет и на 100% проверить, насколько заемщик готов к ипотеке.

Таблица Ж - Нормативно-правовая база ипотечного кредитования в Российской Федерации

Нормативно-правой акт 1	Краткая характеристика 2
Гражданский кодекс РФ часть 1 от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018 г.) и часть 2 от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018 г.)	- установлены общие правила обеспечения кредитов залогом недвижимости, в том числе жилой; положения о праве собственности и других вещных правах на жилые помещения; основания обращения взыскания на заложенное жилое помещение, было предусмотрено принятие в дальнейшем специальных Федеральных законов по регулированию вопросов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также особенностей ипотеки (залога недвижимости) [58].
ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 01.01.2017 г.)	- введена единая система регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; - государственная регистрация является единственным доказательством осуществления зарегистрированного права; - ограничения прав на недвижимое имущество (арест, ипотека, доверительное управление). Данный федеральный закон утрачивает силу с 01.01.2020 г.
ФЗ от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 25.12.2018 г.)	- упростил осуществление сделок с недвижимостью, - создается в реальном времени единая база учета недвижимости; - установлено единое ответственное учреждение – Росреестр, за фиксирование прав и учет в кадастре параметров объектов; - сокращены сроки обработки документов: 7 дней – при регистрации прав, 5 дней – внесение изменений в кадастр и фиксирование покупки жилья в ипотечный кредит, 10 дней – единовременная регистрация и постановка на учет.
ФЗ от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. от 31.12.2017 г.)	- регламентированы обязанности залогодателя по обеспечению сохранности заложенного имущества в течение действия договора ипотеки (его содержанию, ремонту, охране, страхованию, защите от притязаний третьих лиц и т.п.); - в связи с долгосрочностью ипотечного кредитования предусмотрены последствия для различных случаев перехода прав на заложенную недвижимость от залогодателя к другим лицам (его отчуждения, конфискации, реквизиции, перехода в результате реорганизации юридического лица, наследования и тыс.руб.) и обременения правами третьих лиц; - изменен порядок реализации заложенного имущества, на которое обращено взыскание кредитором, допускается его продаже не только с публичных торгов, но и аукциона или по конкурсу, а также приобретение залогодержателем [58].
ФЗ № 152-ФЗ от 11.11.2003 г. «Об ипотечных эмиссионных ценных бумагах» (в ред. от 27.12.2018 г.)	- законодательно закреплена возможность любого человека или организации стать инвестором в ипотечном жилищном фонде; - получен инструмент эффективного вложения средств из различных государственных фондов.
ФЗ № 256-ФЗ от 29.12.2006 «О дополнительных мерах государственной поддержки семей,	- устанавливает дополнительные меры государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий, обеспечивающих этим семьям доступную жизнь.

Окончание приложения Ж

1	2
имеющих детей» (ред. от 18.03.2019 г.)	
ФЗ N 218-ФЗ от 30.12.2004 г. «О кредитных историях» (ред. от 03.08.2018)	- определяется понятие и состав кредитной истории, порядок формирования, хранения и использования кредитных историй, регулируется связанная с этим деятельность бюро кредитных историй, устанавливаются особенности создания, ликвидации и реорганизации бюро кредитных историй, принципы их взаимодействия с источниками формирования историй, заемщиками, органами государственной власти, ЦБ России.
ФЗ N 117-ФЗ от 20.08.2004 г. «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (ред. от 01.05.2016)	- регулирует отношения, связанные с формированием, особенностями инвестирования и использованием средств, предназначенных для жилищного обеспечения военнослужащих; - устанавливает цели, на которые военнослужащих может направить накопленные денежные средства; - определяет обязательные условия для участия в НИС.



Рисунок И – Действия банка при поступлении требования заемщика о необходимости изменить условия ипотечного договора после 31.07.2019 г.

Таблица К - Проблемы ипотечного кредитования в России, актуальные для кредитной организации

Проблема 1	Суть проблемы 2
Длительный период действия договора, который, в среднем, составляет 10-15 лет	Длительный период действия договора обеспечивает получение максимальной прибыли за счет растянутости платежей, однако, может повлечь различные риски для банка. Заемщик за это время может потерять работу, стать инвалидом или скончается. Будут ли наследники - неизвестно, а кредитор уже лишится своей прибыли. Если из-за просрочек залоговое жилье будет изъято для реализации, за прошедшее время оно значительно потеряет в своей цене. В соответствии с этим, даже если найти покупателя, то банк все равно не получит даже отданных денег первоначально.
Изменение курса валюты	Постоянные колебания курса валюты и вероятные изменения в законодательстве могут ухудшить положение как заемщиков, так и банков.
Низкая платежеспособность населения	Недостаточный уровень дохода населения, и вытекающая из этого, низкая платежеспособность – это основные проблемы медленного развития ипотеки в РФ. Лишь 10% населения нашей страны могут позволить себе взять ипотеку даже на самых выгодных условиях кредитования. Желая получить ипотечный кредит, многие заемщики указывают завышенные доходы, не соответствующие реальности, а потом сталкиваются с невозможностью выплат по кредиту.
Высокий уровень инфляции	В результате высокого уровня инфляции стоимость привлечения средств для банков не снижается. У кредитных организаций на фоне инфляционных проблем возникают другие взаимосвязанные трудности: <ul style="list-style-type: none"> - вкладчики из-за нестабильности экономики не хотят рисковать своими деньгами и не держат свои средства на депозитах, ставки которых ниже инфляции; - доходы потенциальных клиентов банка растут медленнее, чем уровень инфляции; - из-за малого числа вкладчиков снижается уровень услуг по ипотечному кредитованию. Таким образом, ипотека развивается не как массовый продукт, а как предложение лишь для отдельных категорий населения со стабильной работой и высоким уровнем дохода.
Высокие издержки и риски банков из-за слабой стандартизации процедур выдачи ипотечных кредитов и их последующей продажи	В связи со слабой развитостью стандартов выдачи ипотечных кредитов банкам приходится нести высокие издержки при оформлении выдачи ипотеки и последующей продажи, расходы на рекламу, привлечение заемщиков.
Дополнительные риски банков из-за отсутствия кредитной истории у большинства заемщиков в силу отсутствия прежней практики ипотечного кредитования	Большинство заемщиков приходит в банк, имея нулевую кредитную историю, т.к. ранее не обращались в кредитные организации за ипотекой, по ним есть только данные по использованию потребительских кредитов. В данном случае банки вынуждены нести риски и проверять кредитоспособность заемщиков только на основании имеющихся данных в Бюро Кредитных Историй.

Таблица Л - Проблемы ипотечного кредитования в России, актуальные для заемщика

Проблема 1	Суть проблемы 2
Высокие проценты российских банков	Большинство банков предоставляют жилищные займы под процентную ставку не менее 10-12% годовых, когда как европейская ипотека начинается от 3% в год.
Низкий уровень реальных доходов населения	В большинстве регионов средний размер заработка составляет не более 20000 рублей. При учете, что средний ежемесячный платеж по кредиту составляет порядка 15 тысяч, становится ясным, что заемщику придется привлекать дополнительных поручителей, а также оформлять договор на долгий срок до 20-30 лет, из-за чего его переплата может в 3 и более раз превышать первоначально полученную сумму. В итоге, практически любой заемщик, помимо своей квартиры, оплачивает банку еще 2-3 другие квартиры в виде процентов по кредиту.
Высокий размер первоначального взноса	Величина первоначального взноса сейчас составляет традиционно не менее 10-20% от суммы кредита. Именно необходимость внесения первого взноса, чаще всего, и является преградой к тому, чтобы оформить кредитование, ведь для многих семей накопить 300-500 тысяч не представляется возможным.
Завышенные требования к заемщику	Требуется иметь идеальную кредитную историю, стаж работы от 1 года общий и от 4-6 месяцев на текущей работе, доход не менее 35-40 тысяч рублей и т.д. При этом если у заемщика временная регистрация, неофициальный заработок или «серая зарплата», есть небольшие погрешности в КИ — в большинстве компаний в выдаче ипотеки будут отказывать.
Парадоксальная неуверенность в завтрашнем дне	Никто не может предсказать, как обернется жизнь в дальнейшем, будет ли заемщик работать на текущей работе еще несколько месяцев или лет. При этом малейшая просрочка будет грозить высокими штрафами и пени, портится кредитная история, а если просроченных платежей будет несколько, банк сможет забрать залоговое жилье.
Невозможность использовать недвижимость	На весь период действия кредитного договора, приобретенная по нему недвижимость принадлежит банку. Без его согласия нельзя продать, обменять, подарить или переоформить жилье на другого человека. Также как и сдавать в аренду, сделать перепланировку, изменить назначение.
Необходимость нести дополнительные траты	Заемщик в обязательном порядке несет дополнительные расходы на оплату ипотечного брокера либо риэлтерского агентства, на страхование объекта недвижимости и иных видов страховок, навязанным банком, на различные услуги банка, причем сумма всегда бывает внушительной.

Таблица М1 - Бухгалтерский баланс ПАО Сбербанк за 2016 г.

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
(публикуемая форма)
на 1 января 2017 года

Кредитной организации: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"

ПАО Сбербанк

Почтовый адрес: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, 19

Код формы по ОКУД 0409806

Квартальная (Годовая)

тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные на отчетную дату	Данные на начало отчетного года
1	2	3	4	5
I	АКТИВЫ			
1	Денежные средства	5.1	614 848 983	732 789 740
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	5.1	967 161 874	586 685 384
2.1	Обязательные резервы	5.1	154 713 883	118 363 174
3	Средства в кредитных организациях	5.1	347 942 780	355 984 910
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	5.2	141 343 233	405 977 877
5	Чистая ссудная задолженность	5.3	16 221 622 141	16 869 803 465
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	5.4	2 269 613 004	2 316 356 734
6.1	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	5.5	691 905 668	536 732 037
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	5.6	455 961 164	436 472 311
8	Требование по текущему налогу на прибыль		8 124 301	19 774 223
9	Отложенный налоговый актив		0	0
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	5.7	469 120 697	467 474 010
11	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		8 076 804	9 880 712
12	Прочие активы	5.8	217 263 502	505 716 727
13	Всего активов		21 721 078 483	22 706 916 093
II	ПАССИВЫ			
14	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации		581 160 307	768 989 234
15	Средства кредитных организаций	5.9	364 499 528	618 363 818
16	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	5.10	16 881 988 991	17 722 423 458
16.1	Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей		10 937 747 277	10 221 284 952
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		107 586 935	228 167 483
18	Выпущенные долговые обязательства	5.11	610 931 898	647 694 355
19	Обязательство по текущему налогу на прибыль		5 771 617	5 404 321
20	Отложенное налоговое обязательство		17 878 331	93 348 434
21	Прочие обязательства	5.12	280 194 323	256 566 985
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон		42 145 668	37 805 399
23	Всего обязательств		18 892 157 598	20 378 763 487

Продолжение приложения М

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные на отчетную дату	Данные на начало отчетного года
III	ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ			
24	Средства акционеров (участников)	5.13	67 760 844	67 760 844
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
26	Эмиссионный доход		228 054 226	228 054 226
27	Резервный фонд		3 527 429	3 527 429
28	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		39 900 064	-46 427 290
29	Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		45 400 901	66 357 126
30	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений		0	0
31	Переоценка инструментов хеджирования		0	0
32	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в имущество)		0	0
33	Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет		1 945 987 988	1 790 492 964
34	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	6	498 289 433	218 387 307
35	Всего источников собственных средств		2 828 920 885	2 328 152 606
IV	ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
36	Безотзывные обязательства кредитной организации		6 701 111 522	8 065 233 100
37	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		1 234 474 908	1 387 353 103
38	Условные обязательства некредитного характера		142 840	0

Президент, Председатель Правления
ПАО Сбербанк

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

"17" марта 2017 г.


 (подпись) **Г.О. Греф**
 (Ф.И.О.)


 (подпись) **М.Ю. Лукьянова**
 (Ф.И.О.)



Таблица М2 - Бухгалтерский баланс ПАО Сбербанк за 2017 г.

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
(публикуемая форма)
за 2017 год

Кредитной организации: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"

ПАО Сбербанк

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

Код формы по ОКУД 0409806

Квартальная (Годовая)

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

Президент, Председатель Правления
ПАО СбербанкСтарший управляющий директор, главный бухгалтер -
директор Департамента учета и отчетности
ПАО Сбербанк

14 марта 2018 г.

Г.О. Греф
(Ф.И.О.)

Место печати

М.Ю. Лукьянова
(Ф.И.О.)

Таблица М3 - Бухгалтерский баланс ПАО Сбербанк за 2018 г.

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
(публикуемая форма)
за 2018 год

Кредитной организации: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"

ПАО Сбербанк

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

Код формы по ОКУД 0409806

Квартальная (Годовая)

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб.
1	2	3	4	5
I	АКТИВЫ			
1	Денежные средства	5.1	688 903 726	621 718 630
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	5.1	865 071 195	747 906 470
2.1	Обязательные резервы		187 877 682	158 658 496
3	Средства в кредитных организациях	5.1	406 318 847	299 995 122
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	5.2	198 280 654	91 468 983
5	Чистая ссудная задолженность	5.3	20 142 853 304	17 466 111 114
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	5.4	2 966 414 621	2 517 864 732
6.1	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	5.5	803 429 663	664 464 539
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	5.6	695 703 652	645 442 126
8	Требование по текущему налогу на прибыль		17 250 172	372 664
9	Отложенный налоговый актив		21 930 576	21 311 177
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	5.7	500 047 693	483 555 870
11	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	5.7	9 406 429	11 364 582
12	Прочие активы	5.9	387 749 066	251 808 469
13	Всего активов		26 899 929 935	23 158 919 939
II	ПАССИВЫ			
14	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации		567 221 798	591 164 171
15	Средства кредитных организаций	5.10	989 893 489	464 300 153
16	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	5.11	20 490 078 076	17 742 620 034
16.1	Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей		12 911 175 956	11 777 377 023
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		133 852 197	82 400 673
18	Выпущенные долговые обязательства	5.12	538 280 337	575 341 051
19	Обязательство по текущему налогу на прибыль		1 678 302	11 241 468
20	Отложенное налоговое обязательство		0	0
21	Прочие обязательства	5.13	319 358 404	270 017 973
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон		59 271 263	62 686 684
23	Всего обязательств		23 099 633 866	19 799 772 207
III	ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ			
24	Средства акционеров (участников)	5.14	67 760 844	67 760 844
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
26	Эмиссионный доход		228 054 226	228 054 226
27	Резервный фонд		3 527 429	3 527 429
28	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		-11 998 855	54 667 423
29	Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		34 547 801	39 933 964
30	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений		-706 118	-17 982
31	Переоценка инструментов хеджирования		0	0
32	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в имущество)		0	0
33	Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет		2 696 928 726	2 311 656 423
34	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период		782 182 016	653 565 405
35	Всего источников собственных средств		3 800 296 069	3 359 147 732
IV	ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
36	Безотзывные обязательства кредитной организации		14 043 679 980	10 134 992 202
37	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		1 483 669 611	1 341 462 264
38	Условные обязательства некредитного характера		142 841	142 841

Президент, Председатель Правления
ПАО Сбербанк

Г.О. Греш
(Ф.И.О.)

(подпись)

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

М.С. Ратирский
(Ф.И.О.)

(подпись)

«15» марта 2019 г.



Таблица Н- Аналитическая таблица активов ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг.

№№	Активы	Сумма, тыс.руб.			Отклонение			
		2016 г.	2017 г.	2018 г.	2017/2016 гг.		2018/2017 гг.	
					Абс., тыс.руб.	Относ., %	Абс., тыс.руб.	Относ., %
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Денежные средства	614848983	621718630	688903726	+6869647	+1,12	+67185096	+10,81
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	967161874	747906470	865071195	-219255404	-22,67	+117164725	+15,67
3	Средства кредитных организаций	347942780	299995122	406318847	-47947658	-13,78	+106323725	+35,44
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	141343233	91468983	198280654	-49874250	-35,29	+106811671	+116,77
5	Чистая ссудная задолженность	16221622141	17466111114	20142853304	+1244488973	+7,67	+2676742190	+15,33
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	2269613004	2517864732	2966414621	+248251728	+10,94	+448549889	+17,81
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	455961164	645442126	695703652	+189480962	+41,56	+50261526	+7,79
8	Требование по текущему налогу на прибыль	8124301	372664	17250172	-7751637	-95,41	+16877508	+4528,88
9	Отложенный налоговый актив	0	21311177	21930576	+21311177	0	+619399	+2,91
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	469120697	483555870	500047693	+14435 173	+3,08	+16491823	+3,41
11	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	8076804	11364582	9406429	+3287778	+40,71	-1958153	-17,23
12	Прочие активы	217263502	251808469	387749066	+34544967	+15,90	+135940597	+53,99
13	Всего активов	21721078483	23158919939	26899929935	+1437841456	+6,62	+3741009996	+16,15

Таблица П - Анализ структуры активов ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг., в %

№/ №	Активы	Удельный вес, %			Абсолютное отклонение, %	
		2016 г.	2017 г.	2018 г.	2017/2016	2018/2017
1	2	3	4	5	6	7
1	Денежные средства	2,83	2,68	2,56	-0,15	-0,12
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	4,45	3,23	3,22	-1,22	-0,01
3	Средства кредитных организаций	1,60	1,30	1,51	-0,30	0,21
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	0,65	0,39	0,74	-0,26	0,35
5	Чистая ссудная задолженность	74,68	75,42	74,88	0,74	-0,54
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	10,45	10,87	11,03	0,42	0,16
	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	2,10	2,79	2,59	0,69	-0,20
8	Требование по текущему налогу на прибыль	0,04	0,00	0,06	-0,04	0,06
9	Отложенный налоговый актив	0,00	0,09	0,08	0,09	-0,01
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	2,16	2,09	1,86	-0,07	-0,23
11	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	0,04	0,05	0,03	0,01	-0,02
12	Прочие активы	1,00	1,09	1,44	0,09	0,35
13	Всего активов	100,00	100,00	100,00	0,00	0,00



Рисунок Р - Структура активов баланса ПАО Сбербанк на 01.01.2019 г.

Таблица С - Аналитическая таблица пассивов ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг.

№/ №	Пассивы	Сумма, тыс.руб.			Отклонение			
		2016 г.	2017 г.	2018 г.	2017/2016 гг.		2018/2017 гг.	
					Абс., тыс.руб.	Относ., %	Абс., тыс.руб.	Относ., %
1	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	581160307	591164171	567221798	+10003864	+1,72	-23942373	-4,05
2	Средства кредитных организаций	364499528	464300 153	989893489	+99800625	+27,38	+525593336	+113,20
3	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	1688988991	17742620034	20490078076	+860631043	+5,10	+2747458042	+15,49
4	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	107586935	82400673	133852197	-25186262	-23,41	+51451524	+62,44
5	Выпущенные долговые обязательства	610931898	575341051	538280337	-35590847	-5,83	-37060714	-6,44
6	Обязательство по текущему налогу на прибыль	5771617	11241468	1678302	+5469851	+94,77	-9563166	-85,07
7	Отложенное налоговое обязательство	17878331	0	0	-17878331	-100,00	0	0
8	Прочие обязательства	280194323	270017973	319358 404	-10176350	-3,63	+49340431	+18,27
9	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	42145668	62686684	59271263	+20541016	+48,74	-3415421	-5,45
10	Всего пассивов	1889215598	19799772207	23099633866	+907614609	+4,80	+3299861659	+16,67

Таблица Т - Анализ структуры пассивов ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг., в %

№/ №	Пассивы	Удельный вес, %			Абсолютное отклонение, %	
		2016г.	2017 г.	2018 г.	2017 г. /2016 г.	2018 г. /2017 г.
1	2	3	4	5	6	7
1	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	3,08	2,99	2,46	-0,09	-0,53
2	Средства кредитных организаций	1,93	2,34	4,29	+0,42	+1,94
3	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	89,36	89,61	88,70	+0,25	-0,91
4	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	0,57	0,42	0,58	-0,15	+0,16
5	Выпущенные долговые обязательства	3,23	2,91	2,33	-0,33	-0,58
6	Обязательства по текущему налогу на прибыль	0,03	0,06	0,01	+0,03	-0,05
7	Отложенное налоговое обязательство	0,09	0,00	0,00	-0,09	0,00
8	Прочие обязательства	1,48	1,36	1,38	-0,12	+0,02
9	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	0,22	0,32	0,26	+0,09	-0,06
10	Всего пассивов	100,00	100,00	100,00	0,00	0,00

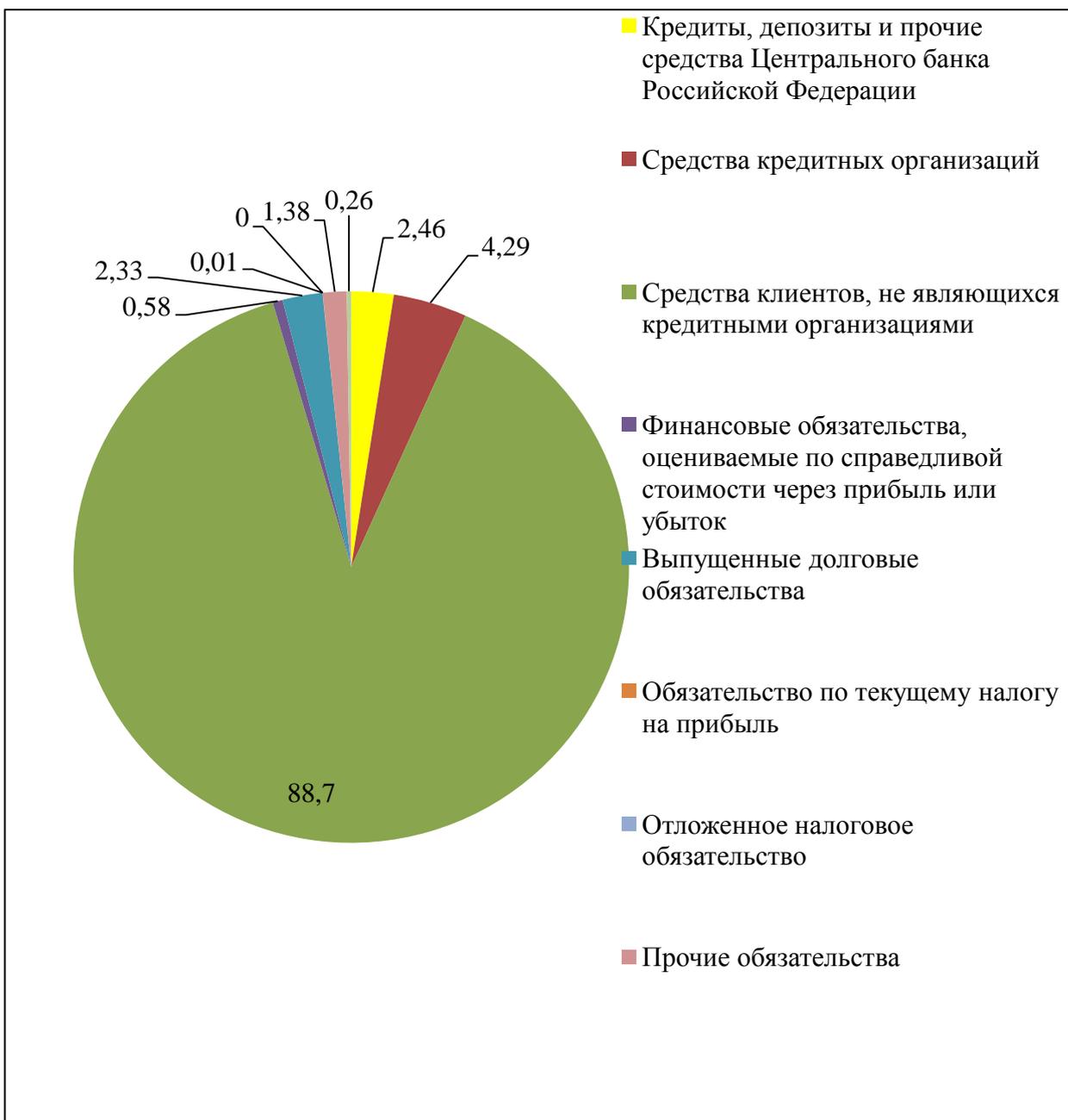


Рисунок У - Структура пассивов баланса ПАО Сбербанк на 01.01.2019 г.

Таблица Ф1 - Отчет о финансовых результатах ПАО Сбербанк за 2016 г.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
(публикуемая форма)

за 2016 год

Кредитной организации: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"

ПАО Сбербанк

Почтовый адрес: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, 19

Код формы по ОКУД 0409807

Квартальная (Годовая)

тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период	Данные за соответствующий период прошлого года
1	2	3	4	5
Раздел 1. О прибылях и убытках				
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	6.1	2 079 766 069	1 990 795 763
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		64 397 494	45 298 638
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями		1 867 144 838	1 815 096 835
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		12 025	0
1.4	от вложений в ценные бумаги		148 211 712	130 400 290
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	6.2	878 207 077	1 132 363 133
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		64 296 230	246 600 692
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющимся кредитными организациями		759 401 850	830 989 692
2.3	по выпущенным долговым обязательствам		54 508 997	54 772 749
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		1 201 558 992	858 432 630
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:		-87 884 500	-258 867 154
4.1	изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам		-6 151 158	-5 995 500
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		1 113 674 492	599 565 476
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		-74 292 233	-17 141 249
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	3 397 331
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи		2 607 540	-1 730 756
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		185 187	189
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		29 511 322	100 403 852
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	6.4	18 837 516	-6 152 110
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		2 217 651	187 331
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		8 725 625	2 764 701
14	Комиссионные доходы	6.3	360 618 710	297 700 676
15	Комиссионные расходы	6.3	43 700 379	31 759 583
16	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	5.4	-7 234	1 533 840
17	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения	5.6	2 208 381	-5 155 700
18	Изменение резерва по прочим потерям		-41 951 351	-31 893 241
19	Прочие операционные доходы		33 975 420	46 009 705
20	Чистые доходы (расходы)		1 412 610 647	957 730 462
21	Операционные расходы	6.5	764 715 933	650 830 535
22	Прибыль (убыток) до налогообложения	3.2	647 894 714	306 899 927
23	Возмещение (расход) по налогам	6.6	149 605 281	88 512 620
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности	3.2	500 196 653	219 918 556
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности		-1 907 220	-1 531 249
26	Прибыль (убыток) за отчетный период	6	498 289 433	218 387 307

Продолжение приложения Ф

Раздел 2. О совокупном доходе

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период	Данные за соответствующий период прошлого года
1	2	3	4	5
1	Прибыль (убыток) за отчетный период	6	498 289 433	218 387 307
2	Прочий совокупный доход (убыток)		0	0
3	Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе:		-13 372 024	-1 567 506
3.1	изменение фонда переоценки основных средств		-13 372 024	-1 567 506
3.2	изменение фонда переоценки обязательств (требований) по пенсионному обеспечению работников по программам с установленными выплатами		0	0
4	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		-1 701 258	0
5	Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		-11 670 766	-1 567 506
6	Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе:		96 302 369	176 889 250
6.1	изменение фонда переоценки финансовых активов, имеющих в наличии для продажи		96 302 369	176 889 250
6.2	изменение фонда хеджирования денежных потоков		0	0
7	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		19 260 474	38 477 771
8	Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		77 041 895	138 411 479
9	Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль		65 371 129	136 843 973
10	Финансовый результат за отчетный период		563 660 562	355 231 280

Президент, Председатель Правления
ПАО Сбербанк

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

« 17 » марта 2017 г.


(подпись) Г.О. Греф (Ф.И.О.)


(подпись) М.Ю. Лукьянова (Ф.И.О.)



Таблица Ф2 - Отчет о финансовых результатах ПАО Сбербанк за 2017 г.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
(публикуемая форма)

за 2017 год

Кредитной организации: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"

ПАО Сбербанк

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

Код формы по ОКУД 0409807

Квартальная (Годовая)

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

Продолжение приложения Ф

Раздел 2. О совокупном доходе

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Прибыль (убыток) за отчетный период	6	653 565 405	498 289 433
2	Прочий совокупный доход (убыток)		0	0
3	Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе:		-6 545 363	-13 372 024
3.1	изменение фонда переоценки основных средств		-6 527 381	-13 372 024
3.2	изменение фонда переоценки обязательств (требований) по пенсионному обеспечению работников по программам с установленными выплатами		-17 982	0
4	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		-1 060 446	-1 701 258
5	Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		-5 484 917	-11 670 766
6	Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе:		18 459 197	96 302 369
6.1	изменение фонда переоценки финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи		18 459 197	96 302 369
6.2	изменение фонда хеджирования денежных потоков		0	0
7	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		3 691 840	19 260 474
8	Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		14 767 357	77 041 895
9	Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль		9 282 440	65 371 129
10	Финансовый результат за отчетный период		662 847 845	563 660 562

Президент, Председатель Правления
ПАО Сбербанк



Г.О. Греф
(Ф.И.О.)

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

Место печати

М.Ю. Лукьянова
(Ф.И.О.)

«14» марта 2018 г.

Таблица Ф3 - Отчет о финансовых результатах ПАО Сбербанк за 2018 г.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
(публикуемая форма)
за 2018 год

Кредитной организации: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"

ПАО Сбербанк

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

Код формы по ОКУД 0409807

Квартальная (Годовая)

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

Окончание приложения Ф

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

Президент, Председатель Правления
ПАО Сбербанк

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

" 15 " марта 2019 г.



Таблица X - Анализ отчета о финансовых результатах ПАО Сбербанк за 2016-2018 гг.

№/ №	Показатель	Сумма, тыс.руб.			Отклонение			
		2016 г.	2017 г.	2018 г.	2017/2016 гг.		2018/2017 гг.	
					Абс., тыс.руб.	Относ., %	Абс., тыс.руб.	Относ., %
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Процентные доходы	2079766069	2032170704	2093457717	-47595365	-2,29	61287013	+3,02
2	Процентные расходы	878207077	730382293	727320975	-147824784	-16,83	-3061318	-0,42
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	1201558992	1301788411	1366136742	+100229419	+8,34	+64348331	+4,94
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам	-87884500	-119132217	-18988369	-31247717	+35,56	+100143848	-84,06
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери	1113674492	1182656194	1176748373	+68981702	+6,19	-5907821	-0,50
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-74292233	12395172	68790128	+86687405	-116,68	+56394956	+454,98
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	0	0	0	0	0	0	0
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для	2607540	24395172	4940658	+21787632	+835,56	-19454514	-79,75

Окончание приложения X

1	2	3	4	5	6	7	8	9
	продажи							
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения	185187	-13596	218545	-198783	-107,34	+232141	-1707,42
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой	29511322	38955167	20854480	+9443845	+32,00	-18100687	-46,47
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	18837516	-13134618	6163022	-31972134	-169,73	+19297640	-146,92
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами	2217651	620076	-2104360	-1597575	-72,04	-2724436	-439,37
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц	8725625	13796624	31515087	+5070999	+58,12	+17718463	+128,43
14	Комиссионные доходы	360618710	422337011	514912348	+61718301	+17,11	+92575337	+21,92
15	Комиссионные расходы	43700379	58654818	81830128	+14954439	+34,22	+23175310	+39,51
16	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	-7234	0	0	+7234	-100,00	0	0
17	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения	2208381	653231	1498123	-1555150	-70,42	+844892	+129,34
18	Изменение резерва по прочим потерям	-41951351	-111546646	-44298264	-69595295	+165,90	67248382	-60,29
19	Прочие операционные доходы	33975420	48260335	65103351	+14284915	+42,04	+16843016	+34,90
20	Чистые доходы (расходы)	1412610647	1560689297	1762511363	+148078650	+10,48	+201822066	+12,93
21	Операционные расходы	764715933	714803671	760240210	-49912262	-6,53	+45436539	+6,36
22	Прибыль (убыток) до налогообложения	647894714	845885626	1002271153	+197990912	+30,56	+156385527	+18,49

Таблица Ц - Десятка лидеров рынка ипотечного кредитования за 2016-2018гг., в млн.руб.

№ места	Итоги 2018 года		Итоги 2017 года		Итоги 2016 года	
	Банк	Объем, млн. руб.	Банк	Объем, млн. руб.	Банк	Объем, млн. руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	Сбербанк	1560204	Сбербанк	1082413	Сбербанк	722000
2	ВТБ	672292	ВТБ24	376736	ВТБ24	293687
3	Газпромбанк	149408	Газпромбанк	79821	Россельхозбанк	65758
4	Россельхозбанк	128004	Россельхозбанк	73323	Газпромбанк	47848
5	ДельтаКредит	74643	Райффайзенбанк	59000	ДельтаКредит	42004
6	Райффайзенбанк	63441	ДельтаКредит	58565	ВТБ Банк Москвы	41898
7	Абсолют Банк	48096	ВТБ Банк Москвы	57077	Райффайзенбанк	36972
8	ФК Открытие	33743	Абсолют Банк	27251	Абсолют Банк	21276
9	Альфа-Банк	33049	Уралсиб	27085	Возрождение	19458
10	Уралсиб	30531	Санкт-Петербург	24946	Санкт-Петербург	17633

Приложение Ш

Таблица Ш - Сравнительные данные для оценки конкурентоспособности ипотечных программ ПАО Сбербанк в г. Тольятти

Параметр	Сбербанк	ВТБ	Газпромбанк
1	2	3	4
Продуктовая линейка	12 ипотечных продуктов	8 ипотечных продуктов	16 ипотечных продуктов
% ставка	6 %-13 %	6 %-12,2 %	6 %-11,5%
Срок кредитования	1-30 лет	1-30 лет	1-30 лет
Скорость рассмотрения	До 8 рабочих дней	1-5 рабочих дней или в течение 24 часов по программе «Победа над формальностями» с прибавкой +0,5% к ставке. Одобрение действительно 4 месяца с даты получения.	1-10 рабочих дней, следующих за днем поступления полного комплекта документов
Стоимость рассмотрения заявки	Бесплатно	Бесплатно	Бесплатно
Учет доходов	2-НДФЛ/ по форме банка/ неподтверж. доход, дополнительные доходы	2-НДФЛ / справка по форме банка)/налоговая декларация за последние 12 месяце/паспорт + СНИЛС/ при получении дохода на карту ВТБ банк сам проверяет доход, возможен учёт совокупного дохода до 4-х созаёмщиков; возможен учёт дохода как по основному месту работы, так и по совместительству	Для основного места работы один из документов: справка о доходах и суммах налога физического лица; выписка по счету, открытому в Банке или другой кредитной организации; справка по форме Банка; справка по форме иной кредитной организации; Справка в свободной форме (для Работников силовых структур). Для адвокатов, учредивших адвокатский кабинет, и нотариусов: налоговая декларация (3- НДФЛ)
Мораторий на досрочное погашение	Нет	Нет	Нет
Условия досрочного гашения	Осуществляется на основании заявления	Осуществляется на основании заявления заемщика. Минимальный	Осуществляется на основании заявления заемщика. Минимальный размер неограничен. Плата за

Продолжение приложения Ш

1	2	3	4
	заемщика. Минимальный размер неограничен. Плата за досрочное погашение не взимается. Можно осуществить через СбербанкОнлайн	размер неограничен. Плата за досрочное погашение не взимается. Можно осуществить через ВТБ-Онлайн.	досрочное погашение не взимается. Можно осуществить через Интернет-Банк.
Требования к недвижимости	Любая жилая недвижимость, не стоящая под снос и капитальный ремонт, земельные участки, машиноместо, гаража.	Любая жилая недвижимость, не стоящая под снос и капитальный ремонт, земельные участки, машиноместо, гаража.	Любая жилая недвижимость, не стоящая под снос и капитальный ремонт, земельные участки, машиноместо, гаража.
Пакет документов	Паспорт, СНИЛС, трудовая книжка, документы, подтверждающие доход, обязательно военный билет лицам, не достигшим 27 лет, для молодых семей свидетельства о браке и о рождении детей	Паспорт, СНИЛС, трудовая книжка, документы, подтверждающие доход, обязательно военный билет лицам, не достигшим 27 лет, для молодых семей свидетельства о браке и о рождении детей	Паспорт, СНИЛС, трудовая книжка, документы, подтверждающие доход, обязательно военный билет лицам, не достигшим 27 лет, для молодых семей свидетельства о браке и о рождении детей
Комиссии и прочие платежи	1-2 %	2-3 %	До 3 %
Расчет с продавцом	До или после регистрации права собственности в Управлении Росреестра	До или после регистрации права собственности в Управлении Росреестра отделение в г. Жигулевск	До или после регистрации права собственности в Управлении Росреестра
Право собственности	Любое (в т.ч. для несовершеннолетних)	Любое (в т.ч. для несовершеннолетних)	Любое (в т.ч. для несовершеннолетних)
Удаленность от клиента	16 отделений в г. Тольятти, 5 в	9 отделений в черте г. Тольятти (6 в Автозаводском р-не, 2 в	2 отделения в г. Тольятти (по 1 в Центральном и Автозаводском р-ах)

Окончание приложения Ш

1	2	3	4
	Центральном р-не, 11 в Автозаводском р-не	Центральном р-не, 1 в Шлюзовом р-не)	
Обслуж-ие в банке	Высокое	Хорошее	Среднее
ЦИК	Нет	Нет	Нет
Реклама	Постоянная, масштабная реклама в различных СМИ, интернете, в личном кабинет СбербанкОнлайн, перетяги, рекламные щиты, рекламные акции, смс-извещения всем, кто имеет карту в банке. Также запущен проект Дом.Клик.	Постоянная, масштабная реклама в различных СМИ, интернете, в личном кабинет ВТБ-Онлайн, рекламные акции.	Мало рекламы в СМИ и интернете, практически отсутствует информация об этом банке
Взаимодействие с партнерами	Есть предложения о снижении процентной ставки на 2 пп. при покупке недвижимости у ГК УНИСТРОЙДОМ (Южный бульвар) и ФСК ЛАДА-ДОМ.	Не найдены	Есть предложения о снижении процентной ставки на 1 пп. при покупке недвижимости в доме, строящемся при участии Банка ГПБ (АО) и Группы компаний «Газпромбанк Инвест», снижение первоначального взноса до 0 р. на приобретение квартиры

Таблица Щ - Страны, в которых упрощен процесс получения ипотеки

Название страны	Процентная ставка	Срок займа	Первоначальный взнос	Особенности ипотеки
1	2	3	4	5
Испания	4-5,5 %	До 30 лет	От 20 %	Заемщик может выбрать между фиксированной и плавающей % ставкой; объект недвижимости должен быть ликвидным и по рыночной стоимости; за досрочное погашение предусмотрены определенные санкции.
Германия	3-4 %	До 30 лет	От 20 %	Заемщику обязательно потребуется поручитель, с большей охотой германские банки дают средства под недешевый объект.
Франция	2,5-4 %	До 15 лет	От 40 %	Необходимо владеть как минимум одним объектом недвижимости в любой стране мира.
Латвия, Эстония, Литва	6-7 %	До 15 лет	От 15-40 %	Для иностранных граждан первоначальный взнос обязателен от 40 %; процентная ставка будет выше 6-7 %; для местного населения ставка 5%, латвийские банки не накладывают штрафных санкций за досрочное погашение кредита.
Турция	6-8 %	От 6 месяцев до 15 лет	От 40 %	Необходимо предоставить выписку из бюро кредитных историй и страховой полис на недвижимость; процесс рассмотрения заявки занимает около недели; справки о дополнительных доходах и документы на недвижимость в России могут стать весомым доказательством платежеспособности заемщика.
Кипр	5-8 %	От 10 до 40 лет	От 40 %	Банки чаще одобряют ипотеку на покупку недвижимости на первичном рынке, минимальная сумма, за которой стоит обращаться в банк, начинается от €100 000, процедура оформления занимает не больше месяца.
США	4 %	До 30 лет	От 35 %	Одним из документов является рекомендательное письмо из российского банка, с которым у заемщика имеются длительные отношения (не менее двух лет), официально банки США готовы профинансировать до 70-75% от стоимости жилья, однако на практике россиянам сложно получить кредит, если они не готовы оплатить самостоятельно минимум половину стоимости жилья.

Таблица Э - Страны, в которых усложнен процесс получения ипотеки

Название страны	Процентная ставка	Срок займа	Первоначальный взнос	Особенности ипотеки
1	2	3	4	5
Болгария	11%	До 25 лет	От 30 %	С клиентами, постоянно проживающими вне территории Болгарии, готовы работать всего два-три болгарских банка, но и те предлагают неконкурентоспособные условия: около 11% годовых при займе в евро и более 12%, если кредит предоставляется в болгарских левах.
Чехия	5 %	До 35 лет	От 40 %	Ипотеку, как правило, дают не на первый объект недвижимости, приобретаемый на территории Чехии, по сути, купить жилье в Чехии в ипотеку может тот, у кого уже имеется жилье в Чехии. Для повышения шансов лучше оплатить 50-60% от стоимости жилья, а на оставшуюся сумму (40-50%) оформить кредит. Следует отметить, что для местного населения ставка самая низкая в Европе и других зарубежных странах: в 2019 г. был побит рекорд 2018 г. по самой низкой процентной ставке в 1,9%.
Швейцария	4,5 %	До 10 лет	От 50 %	Покупать жилье можно только в тех кантонах, где правительство предоставило квоты, желательно наличие кредитной истории в любом швейцарском банке.
Австрия	3,5 %	До 25 лет	От 40 %	В Австрии действуют практически такие же условия ипотечного кредитования иностранцев, что и в Швейцарии. Приобрести жилье можно не во всех федеральных землях страны.
Англия	2-4,5 %	От 5 лет	От 30 %	Кредитный договор заключается на пять лет с возможностью продления на пересмотренных условиях, британские банки неохотно рассматривают заявления на сумму менее £1 млн.
Китай	4 %	От 10 лет	От 20 %	Кредитование осуществляют государственные банки.