

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)

38.03.01 Экономика

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Финансы и кредит

(направленность (профиль)/специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему: Ипотечное жилищное кредитование в современных условиях (на примере ПАО «Сбербанк»)

Обучающийся

Е.В. Данилова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. экон. наук Е.Н. Золотарева

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2022

Аннотация

Бакалаврскую работу выполнил: Е.В. Данилова.

Тема работы: «Ипотечное жилищное кредитование в современных условиях (на примере ПАО «Сбербанк»)».

Научный руководитель: канд. экон. наук Е.Н. Золотарева.

Цель работы – рассмотреть организацию ипотечного жилищного кредитования, а также выявить проблемы и перспективы его развития в современных условиях.

Объектом исследования является ПАО «Сбербанк».

Предметом исследования – ипотечное жилищное кредитование.

Краткие выводы по бакалаврской работе: ПАО «Сбербанк» постоянно совершенствует условия ипотечного жилищного кредитования, стремится сделать их более доступными и простыми, однако в ходе анализа были выявлены проблемные моменты. Для решения выявленных проблем были предложены следующие мероприятия. Первым мероприятием по совершенствованию ипотечного кредитования является внедрение дифференцированных платежей. Вторым мероприятием является переход на использование технологии блокчейн. К третьему мероприятию относится цифровизация и автоматизация процесса ипотечного кредитования.

Практическая значимость работы заключается в возможности использования результатов для совершенствования деятельности организации.

Структура и объем работы. Работа состоит из введения, 3-х разделов, заключения, списка используемой литературы и используемых источников из 35 источников, 2 приложений. Общий объем работы, без приложений, 61 страницы машинописного текста, в том числе таблиц – 15, рисунков – 6.

Содержание

| | |
|---|----|
| Введение..... | 4 |
| 1 Теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования | 7 |
| 1.1 Понятие и сущность банковского кредита..... | 7 |
| 1.2 Ипотечное жилищное кредитование как разновидность банковского кредита | 12 |
| 1.3 Порядок организации ипотечного кредитования в банках | 20 |
| 2 Анализ состояния ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк» | 27 |
| 2.1 Организационно-экономическая характеристика банка | 27 |
| 2.2 Анализ ипотечного жилищного кредитования в банке | 30 |
| 3 Перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк» в современных условиях | 38 |
| 3.1 Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в современных условиях | 38 |
| 3.2 Мероприятия по развития ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк» | 48 |
| Заключение | 56 |
| Список используемой литературы и используемых источников..... | 58 |
| Приложение А Бухгалтерский баланс ПАО «Сбербанк» за 2021 год | 62 |
| Приложение Б Бухгалтерский баланс ПАО «Сбербанк» за 2020 год..... | 64 |

Введение

Актуальным для России является вопрос ипотечного кредитования, основная цель которого – создание эффективно функционирующего процесса предоставления доступного жилья гражданам страны с невысокими доходами, который базируется на принципах рыночного механизма получения жилья путем вложения собственных средств граждан в ипотечные займы, рассчитанные на длительный период. Система жилищного кредитования расположена под определенным углом в экономике рыночного хозяйствования страны. Ипотечный кредит способствует привлечению большей части сбережений граждан страны в инвестиционные средства и перенаправляет их в наиболее важные отрасли экономики хозяйства, главным образом связанные со строительством жилищного фонда. При помощи ипотечных займов вполне реально привлечь большие финансовые источники, которые имеются на руках у граждан страны в виде наличных денежных средств.

Развитию ипотечного жилищного кредитования способствует государственная жилищная политика, направленная на формирование в России доступной и адаптированной к региональным условиям системы ипотечного кредитования. Благодаря ипотечному кредитованию у широких слоев населения, а прежде всего, у среднего класса появилась возможность улучшить жилищные условия.

Ипотечное кредитование помогает реализовывать уже построенные, и только строящиеся дома, строительство развивается и способствует увеличению спроса на строительные материалы и конструкции, строительное и дорожное машиностроение и т.д. Происходит модернизация производства, повышается качество и конкурентоспособность продукции – всё это благоприятно сказывается на развитии реального сектора экономики.

Ипотечное жилищное кредитование является одним из основных механизмов реализации отношений, которые возникают по поводу продажи,

обслуживания и выдачи ипотечных кредитов. Данный механизм может работать только при наличии достаточно развитой ипотечной системы.

Актуальность исследования вопросов ипотечного кредитования заключается в том, что ипотечные кредиты оказывают существенное влияние на состояние и динамику современного рынка недвижимости, формируя спрос и предложение на данном рынке за счет цены на квадратный метр недвижимости, что оказывает влияние на обеспеченность населения жильём и на состояние и развитие национальной экономики.

Цель работы – рассмотреть организацию ипотечного жилищного кредитования, а также выявить проблемы и перспективы его развития в современных условиях.

В соответствии с целью при написании работы определены следующие задачи:

- изучить теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования;
- провести анализ состояния ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк»;
- выявить перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк» в современных условиях.

Теоретической основой при написании работы послужили учебники, учебные пособия и монографии ряда российских ученых, посвященные теме исследования, научные статьи, нормативно-правовые акты. В исследуемой литературе тема работы достаточно изучена. Свое отражение тема проведенного исследования находит в работах таких авторов, как О.И. Лаврушин, Е.С. Каврук, М.С. Марамыгин, И.Д. Мамонова, Н.И. Валенцева, М.В. Романовский, О.В. Врублевская, Б.М. Сабанти, Л.И. Сергеев, В.П. Жданов, А.Г. Мнацаканян, О.М. Островская, А.А. Голубев, Н.П. Гаврилов, А.Ю. Казак и др.

Объектом исследования является ПАО «Сбербанк».

Предметом исследования – ипотечное жилищное кредитование.

Работа состоит из введения, трех разделов, заключения, списка используемой литературы и используемых источников и приложений.

Во введении рассмотрена актуальность, теоретическая основа исследования, а также дана характеристика основных элементов работы.

В первом разделе рассмотрены основные теоретические положения работы, такие как: сущность, функции и принципы кредита, рассмотрена экономическая сущность, риски и виды ипотечного кредитования, а также охарактеризован порядок организации ипотечного кредитования в банках.

Во втором разделе работы рассмотрена финансовая деятельность ПАО «Сбербанк», проведен анализ ипотечного кредитования в банке, рассмотрены особенности программ ипотечного кредитования.

В третьем разделе работы выявлены существующие проблемы в области ипотечного кредитования, а также предложены пути их решения.

В заключении подведены основные итоги работы.

1 Теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования

1.1 Понятие и сущность банковского кредита

На сегодняшний день кредит выступает активным и, безусловно, значимым элементом различных хозяйственных процессов. Без использования кредита трудно представить деятельность государства, хозяйствующих субъектов, домашних хозяйств, а также производство и обращение общественного продукта. Существование кредита обуславливает перелив ресурсов, капитала, создание новой стоимости.

Возникновение кредита обусловлено товарным производством в его простейших формах. В научной литературе по сей день ведется дискуссия относительно возникновения кредитных отношений. Ряд исследователей утверждает, что возникновение механизма кредитования произошло на ранних этапах общественного развития, когда первые обладатели крупных капиталов поняли, что простое накопление денежных средств непроизводительно, тогда как передача их во временное пользование способна принести существенную выгоду. Другие же ученые полагают, что на начальном этапе становления кредит существовал исключительно в товарной форме.

Термин «кредит» образован от латинских слов *credium* (заем) и *credere* (доверять). Это некая сумма денег (или товаров), представляющаяся под некий процент кредитором заемщику. Лицо, которое получает данную денежную сумму, является заемщиком, лицо, предоставляющее кредит – кредитором. Кредит необходим и возможен в случае, если возникает переплетение интересов обеих сторон. Кредит предоставляется на прописанный в договоре срок, по истечении которого, лицо, взявшее его должно вернуть полную сумму кредита вместе с процентами по нему [6, с.132].

Некоторые авторы выделяют различную этимологию термина «кредит».

Юридическая интерпретация понятия кредит.

«Кредит – это предоставление банком или кредитной организацией денег заемщику в размере и на условиях, предусмотренных кредитным договором, а заемщик обязуется возвратить полученную сумму и проценты по ней (ГК РФ ст. 819)» [2].

«Ссуда – это передача вещи одной стороной в безвозмездное временное пользование другой стороне, которая обязуется вернуть ту же вещь в том же состоянии, в каком ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (ГК РФ ст. 689)» [2].

«Заем – передача одной стороне в собственность другой стороне денег или другой вещи с обязательством заемщика возвратить заимодавцу ту же сумму денег или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества (ГК РФ ст. 807)» [2].

Экономическая интерпретация понятия кредит.

С понятием кредита связано многообразие терминов, отражающих многочисленные характеристики кредита. Некоторые авторы выделяют различную этимологию термина «кредит».

Коллектив ученых экономистов: О.И. Лаврушин, И.Д. Мамонова, Н.И. Валенцева характеризуют кредит как «передачу кредитором ссуженной стоимости заемщику для использования на началах возвратности и в интересах общественных потребностей» [17, с. 80].

«Слово «кредит» заимствовано из немецкого языка (credit), которое в начале XVII в. означало «авторитет». Следует указать, что этимологически оно происходит от итальянского «credito» – вера, доверие, долг, кредит. Очевидно, что в итальянский язык оно перешло с латинского («credere» – давать в долг, заем). Лексическая система выражения кредитных отношений была достаточно широко представлена еще в ранних памятниках письменности» [21].

Другие ученые под кредитом понимают «предоставление денег или имущества юридическому, или физическому лицу в собственность на условиях срочности, платности и возвратности. В определении так же

рассмотрена возможность получения кредита в товарной форме» [3].

А.М. Бабич определяет «кредит как совокупность экономических отношений, возникающих между кредитором и заемщиком по поводу ссуженной стоимости, движение которой должно обеспечить ее эффективное размещение, использование и возврат» [16, с. 104].

В результате в определении кредита выделяется несколько ключевых аспектов (рисунок 1).



Рисунок 1 - Основные аспекты кредита в экономике [18, с. 63]

Сущность кредита направлена к внутренним его свойствам, проявляется как главное в содержании этой экономической категории.

«Сущность кредита проявляется в его функциях. В свою очередь

функции кредита – это проявление его сущности. С помощью использования функций кредита некоторые организации различного формата добиваются своих поставленных задач» [9]. Знание функций кредита имеет большое практическое значение, так как это дает использовать их эффективно.

Функции кредита, как и иной другой категории в экономике, отображают его сущность. Они носят объективный характер и демонстрируют взаимосвязь с внешней средой. Функции кредита олицетворяют сферу кредитных отношений целиком, а не отдельные взаимоотношения заемщика и кредитора. Кредит реализует разные функции, но основными все же являются [21, с. 234-237]:

- распределительная;
- эмиссионная;
- контрольная.

Распределительная функция заключается в перераспределении на возвратной основе, временно высвободившейся денежных средств. Кредит позволяет перераспределять временно свободных денежных средств организациям и предприятиям, институциональным образованиям, государственным структурам, а также удовлетворяет временные потребности в денежных ресурсах у юридических и физических лиц. Функция направлена на снабжение необходимым ресурсом и оборотным капиталом. Использование кредитных денежных средств и помогает достичь предприятиям и организациям увеличения прибыли, помогает расширить сферу обслуживания в том сегменте, где он находится. Данный процесс осуществляется на условиях возврата цены.

Эмиссионная функция заключается в создании кредитных средств обращения и замещении наличных денег. Кредитные средства в обращении создаются не отдельным банком, а финансовой системой в целом. Этот эффект известен также под названием «банковский мультипликатор».

Контрольная функция состоит в осуществлении контроля за эффективностью деятельности производства в организациях и предприятиях,

проверяется обязательное исполнение обязательств по соблюдению условий кредитного договора, оценивается кредитоспособность и платежеспособность заемщика.

«Кредитование осуществляется по определенным принципам:

- принцип возвратности;
- принцип срочности;
- принцип платности;
- принцип материальной обеспеченности кредита;
- принцип целевого характера» [15, с. 91].

Принцип возвратности означает, что переданные в долг деньги будут возвращены кредитору. Возвратность означает исполнение возникшего заемного обязательства. При этом кредитор, чтобы обезопасить себя и исключить риск невозвратности ссуды, страхует себя. Если заемщик не возвращает в срок деньги, на него накладывается штраф.

«Принцип срочности означает необходимость возврата кредита в точно определенный срок, а не в любое, удобное для фирмы-заемщика время, т.е. кредит выдается на определенный срок» [7].

Срок предоставления кредита определяется возможностями кредитора и потребностями во временных заемных средствах заемщика. Срочность кредитования представляет собой необходимую форму достижения возвратности кредита. Выполнение срока для заемщика – это гарантия получения кредита. Через данный принцип проявляется специфическая черта кредитных отношений, позволяющая обособить кредит от финансов, а кредитным организациям обеспечить сохранность ссудного фонда.

«Принцип платности означает, что кредит предоставляется заемщику с условием возврата его с процентами, которые формируют прибыль кредитной организации» [7].

Таким образом, «этот принцип выражает необходимость не только прямого возврата фирмой-заемщиком полученных от банка кредитных ресурсов, но и оплаты права на их использование» [7].

В отдельную группу характеристик необходимо отнести второстепенные правила кредитования, использующиеся, если стороны желают этого, прописанные в кредитном соглашении, и не применяющиеся, если таковые не прописаны в нем. Эти принципы, следующие [10, с. 214].

Принцип целевого характера кредита означает необходимость целенаправленного использования денежных средств, полученных от кредитора. В кредитных отношениях целевое использование кредита является дополнительным страховочным механизмом, который позволяет кредитору надеяться на благополучный исход и завершение кредитуемой сделки. Соблюдение целевого характера кредита играет позитивную роль и для самого заемщика, дисциплинирует его, гарантирует прямое соответствие источника погашения кредита и ссужаемой стоимости;

«Принцип обеспеченности выступает гарантией возвратности, поскольку в случае отказа заемщика в возврате необходимой суммы денег, сумма долга будет компенсирована за счет обеспечения по кредиту, которым могут выступать залог, гарантия, страхование и поручительство» [12].

В заключении хотелось бы отметить, что основные принципы кредита используются участниками кредитных отношений (заемщиками и кредиторами) для воздействия на все стадии производственного цикла от производства товара до денежного оборота. Общее применение всех принципов банковского кредитования позволяет соблюдать как макроэкономические интересы, так и интересы на макроуровне обоих субъектов кредитной сделки – банка и заемщика.

1.2 Ипотечное жилищное кредитование как разновидность банковского кредита

Во всех странах с рыночной экономикой, включая Россию, решение жилищной проблемы большинства граждан государство видит в ипотечном кредитовании. Отсюда возникает необходимость исследования теории

кредита в целом как экономической категории, что позволит выявить специфические особенности ипотечного кредита, методологические основы его функционирования и место в системе кредитных отношений.

В настоящее время рассматривается несколько подходов к определению социально – экономической сущности ипотеки. Выделим два наиболее широко предоставленных в экономической литературе понятия:

- наиболее применяемый в теории и практике: ипотечное кредитование – совокупность отношений, возникающих по поводу имущественных прав собственника недвижимости в целях получения и обслуживания ипотечного кредита;
- «ипотека – процесс долгосрочного кредитования под залог недвижимости (приобретение или строительство объекта недвижимости)» [34, с. 167].

Ипотечный кредит – это особая форма кредита, связанная с возникновением экономико-правовых отношений между кредитором и заемщиком по поводу движения заемных средств, предоставляемых на долгосрочной основе под обеспечение недвижимым имуществом.

Рассматривая понятие ипотеки, необходимо, прежде всего, отметить, что ипотечное кредитование – это одна из форм существования кредитных отношений.

Рассмотрим некоторые трактовки авторов по определению понятий «ипотека» и «ипотечное кредитование» (таблица 1).

Изучая понятия «ипотечного кредита», можно сделать вывод, что каждый автор по-своему раскрывает понятие «ипотечный кредит». На мой взгляд Лаврушин О. И. раскрывает это понятие более широко и понятно.

Законодатель РФ устанавливает, что ипотечный кредит – это кредит или заем, предоставленные на срок 3 года и более соответственно банком (кредитной организацией) или юридическим лицом (некредитной организацией) физическому лицу (гражданину) для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства [3].

Таблица 1 – Определения «ипотека» и «ипотечное кредитование»

| Автор | Определение |
|---|---|
| Марамыгин М.С., Прокофьева Е.Н. | Ипотечный кредит является самой долгосрочной ссудной сделкой с участием населения. |
| Казимагомедов А. А. | «Ипотека – один из способов обеспечения обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право в случае неисполнения залогодателем обязательства получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости» [10]. |
| Коллективом авторов учебника «Деньги, кредит, банки» под редакцией Г. Н. Белоглазовой | Под ипотечным кредитом понимается «кредит, который обеспечен залогом недвижимого имущества». |
| С.А. Баронин | «Рассматривают ипотечный кредит в качестве долгосрочных ссуд под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, сооружений» [1]. |

В ч. 1 ст. 1 ФЗ «Об ипотеке (залоге) недвижимости» (далее «Закон «Об ипотеке»») дается легальное определение договора ипотеки [4]. Исходя из его буквального толкования, можно сделать вывод, что «для договора ипотеки характерны следующие признаки:

- залогодержатель одновременно является кредитором;
- залогодатель и должник могут быть как одним лицом, так и разными лицами;
- обязательство, обеспеченное ипотекой, должно подразумевать наличие денежных требований;
- предметом ипотеки может быть только недвижимое имущество.

Говоря о предмете ипотеки, некоторые исследователи отмечают, что закон «Об ипотеке» устанавливает исключительный перечень объектов недвижимости, которые могут выступать предметом залога» [28, с. 43].

Масштабность ипотечного кредитования как экономической категории отражается в ее содержании, которое имеет многофункциональное значение (рисунок 2).

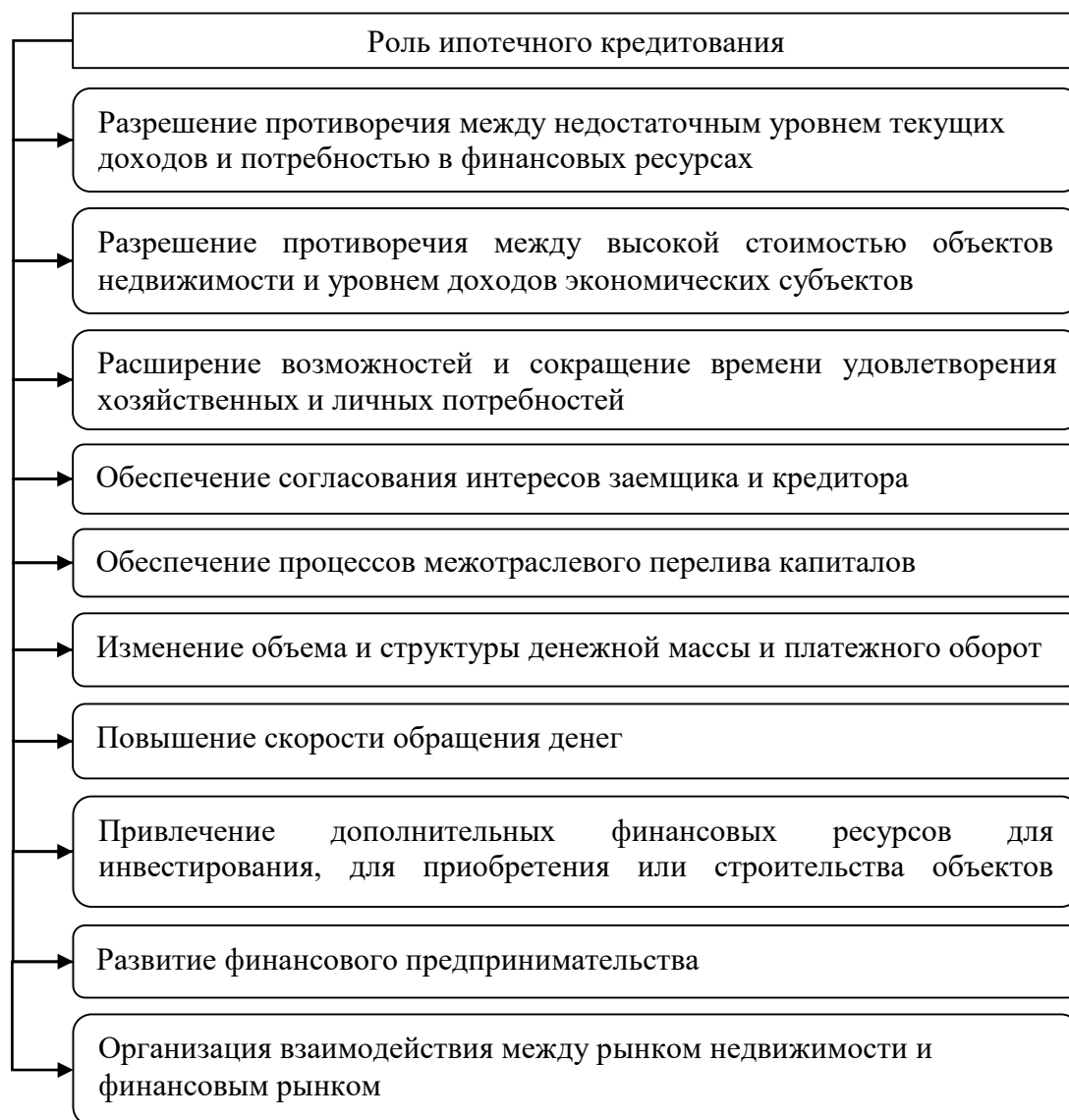


Рисунок 2 – Роль ипотечного кредитования

«Рискованность банковских операций влияет на прибыльность и ликвидность банка, в связи с этим большое значение уделяется изучению и прогнозированию рисков, их оцениванию и учету. Величина кредитного риска во многом определяет требования к размеру активов, взвешенных по уровню риска, и к величине резервов на возможные потери по ссудам, а, следовательно, и к достаточности собственного капитала банка» [14].

Риск – это действие, которое осуществляется в условиях выбора, когда в случае неудачи существует возможность оказаться в худшем положении, чем до выбора.

Риск – вероятность потери чего-то при плохом стечении обстоятельств.

Самыми распространенными в ипотечном кредитовании являются такие виды рисков:

- процентный риск;
- риск ликвидности;
- имущественный риск;
- кредитный риск.

«Процентный риск (риск процентной ставки) – это возможность снижения процентной маржи банка вследствие негативного непредвиденного изменения процентных ставок на рынке. Риск процентной ставки проявляется в возможном несовпадении активов и пассивов кредитной организации по срокам погашения или по срокам пересмотра процентных ставок» [13, с. 49].

Риск ликвидности – неспособность банка быстро и без особых потерь для себя обеспечить выплату своим клиентам денежных средств, а также выполнить свои обязательства перед клиентами в конкретный момент времени [22, с. 232].

Кредитный риск – риск, который возникает при частичной или полной неплатёжеспособности заёмщика. Данному виду риска подвержены в наибольшей степени банковские организации в силу профиля своей основной деятельности как кредитных организаций. Избежать кредитного риска полностью невозможно. Для банка важно поддержание процента невозвращенных кредитов на приемлемом уровне.

Имущественные риски – это опасность утраты или повреждения имущества в процессе его использования или владения им, возникновение непредвиденных расходов на компенсацию причиненного вреда третьим лицам вследствие использования этого имущества или осуществления профессиональной деятельности [5, с. 7].

«К имущественным рискам относят риск повреждения имущества и риск утраты титула собственности на объект залога» [5].

Риск повреждения имущества может выражаться в том, что жилое помещение, которое передали в залог, будет повреждено (от землетрясения, наводнения и т.п.), либо, каким-либо образом станет непригодной для проживания, обязательства, которые возложил на себя заемщик, формально не прекратятся. По этой причине застраховывается имущество и затраты по возврату кредитных средств переносятся на страховую компанию.

«Риск утраты титула собственности возникает в том в случае, если после сделки купли-продажи становится известно о наличии обоснованных претензий на заложенный объект недвижимости со стороны третьих лиц. Если этот риск не застрахован, то складывается ситуация, при которой заемщик будет обязан продолжить выплату кредита за имущество, которое ему не принадлежит.

Банк, выдающий ипотечные кредиты, может реинвестировать свои кредиты, выпуская ценные бумаги, обеспеченные ипотекой. Основным эффектом от секьюритизации является снижение кредитного риска банка посредством полной (частичной) передачи его более спекулятивно настроенным игрокам рынка (инвесторам)» [30].

На сегодняшний день существует множество видов ипотечного кредитования, которые различаются в зависимости от схем выдачи, погашения и обслуживания (таблица 2).

Таблица 2 - Виды ипотечных кредитов

| Классификационный признак | Вид кредитования |
|----------------------------------|--|
| По объекту недвижимости | первичное или вторичное квартира дом гараж земельный участок |
| По процентной ставке | устанавливается банком индивидуально |
| По длительности взятия ипотеки | от 15 до 30 лет |
| По порядку выплаты задолженности | аннуитетные дифференцированные платежи |
| По наличию отсутствию субсидий | социальная ипотека не субсидированная ипотека |

Продолжение таблицы 2

| Классификационный признак | Вид кредитования |
|---------------------------|--|
| По взносу | с первоначальным взносом без первоначального взноса |
| По целям кредитования | на покупку жилья на ремонт квартиры |

Таким образом, в зависимости от разных обстоятельств и условий договора ипотечное кредитование может быть разных видов. В России распространены целевые ипотечные кредиты для приобретения жилья – квартиры, апартаменты, дома или таунхаусы.

«Существуют внешние и внутренние факторы, которые влияют на развитие ипотечного жилищного кредитования.

Ипотечное кредитование зависит от рынка недвижимости, который очень чувствителен как к отдельным социально-экономическим и политическим изменениям, происходящим в государстве, так и к ситуации в целом. Для прогноза развития рынка (или, напротив, его спада) необходимо учитывать все воздействующие на него факторы.

В системе мер по становлению и развитию ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке важное место отводится влиянию внешних и внутренних факторов:

- нормативно-правовые факторы, которые определяются общим состоянием нормативно-правовой среды в государстве, принятыми нормативно-правовыми актами, а также степенью законопослушности всех участников общества.
- экономические факторы (общее развитие кредитно-финансового, страхового и фондового рынков в государстве, стабильность курса национальной валюты и уровень темпов инфляции, платежеспособность населения, определяющая общий масштаб и динамику развития рынка недвижимости).
- исторические факторы (традиции накопления средств или их отсутствие, отношение к кредиту у населения, особенности истории

формирования земельного строя, специфические моменты развития и реализации экономической мысли).

- форс-мажорные факторы, которые связаны с неожиданными изменениями на макроэкономическом уровне.
- политические факторы (общая стабильность общественной системы, предсказуемость или непредсказуемость политических режимов, возможность национализации)» [30, с. 207].

Благоприятное воздействие на ипотечное кредитование оказывают такие факторы:

- внедрение информационных технологий;
- низкий уровень инфляции;
- программы государственной поддержки.

К негативным факторам относятся:

- ухудшение экономической ситуации в стране ведет к падению реальных доходов населения и снижению, в связи с этим спроса на ипотечное жилищное кредитование;
- ослабление национальной валюты;
- рост просроченной задолженности.

Факторы могут оказывать, как положительное, так и негативное воздействие. «Целью любого государства является минимизация негативных факторов и стимулирование благоприятных факторов с целью развития ипотечного жилищного кредитования в стране» [10].

Для ипотечного рынка стран с переходной экономикой характерно проведение различного рода рыночных преобразований: разрабатываются законы, регулирующие условия предоставления ипотечных кредитов, формируются новые институциональные составляющие, разрабатываются процедуры предоставления и обслуживания залоговых займов, внедряются разнообразные схемы взаимодействия коммерческих банков с иными финансово-кредитными институтами с целью расширения масштабов функционирования отрасли.

Один из самых быстроразвивающихся рынков ипотечного жилищного кредитования сосредоточен в Венгрии. Ускоренные темпы развития происходят под воздействием двух факторов: предоставления больших объемов государственных субсидий и низкими процентными ставками. Система кредитования в Венгрии построена следующим образом: заемщик обращается в банк, где ему предоставляют кредит на срок от 5 до 35 лет под 6-7% годовых (в национальной валюте). При этом ссуда предоставляется в размере, не превышающем 50% от стоимости выбранного объекта недвижимости. По истечении срока кредита заемщик должен вернуть сумму кредита, начисленные проценты, а также покрыть банковские расходы (примерно 1,5%). Кредитная организация, предоставившая ипотечный кредит, получит ещё 3% в форме субсидии из государственного бюджета. Эта мера оказывает положительное воздействие и на развитие вторичного рынка закладных [9].

Таким образом, ипотечное кредитование представляет собой систему длительного кредитования заемщика в процессе покупки им объекта недвижимости. Приобретаемый объект недвижимости находится в залоге у кредитной организации, выдавшей кредит. Получение ипотечного кредита возможно, как под залог уже имеющегося жилья у клиента, так и вновь приобретаемого жилья. Ипотечное кредитование способствует развитию банковской системы, снижению инфляции, обеспечению граждан доступной частной жилой собственностью.

1.3 Порядок организации ипотечного кредитования в банках

При осуществлении деятельности по ипотечному кредитованию коммерческие банки руководствуются следующими законодательными и нормативными документами:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;
- Федеральный закон от 02.12.1990 №395-1-ФЗ «О банках и банковской деятельности»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

При выборе ипотечного кредита следует обращать внимание не только на размер процентной ставки банка.

Факторами, определяющими выбор ипотечного кредита, являются:

- сумма кредита. При большом размере кредита есть риск у самого банка. Для гарантированного возврата банк может потребовать предоставления поручителей, обязательная оценка недвижимости и её страхование;
- первый взнос. Чем больше сумма первоначального взноса, тем меньше сумма займа, а, следовательно, и переплата банку. Некоторые банки активно предлагают ипотечные программы без первоначального взноса, но для клиента это очень невыгодно. Если при стандартном ипотечном кредите первоначальный взнос 10-20%, то в этом случае общая стоимость кредита будет гораздо выше;
- сроки кредитования. При выплатах, рассчитанных на большие сроки, сумма месячного платежа не будет высокой, однако больше станет общая переплата. Важно следить за оптимальным балансом между сроком кредита и размером выплат;
- валюта кредита. Как внутригосударственные, так и глобальные кризисы создают высокое колебание курсов валют, что является

риском для заёмщика. Финансисты рекомендуют занимать средства в той денежной единице, в которой поступает заработок;

- специальные предложения. Отдельным категориям граждан предоставляются специальные льготные условия;
- условия расторжения договора.

Сам процесс ипотечного кредитования делится на несколько этапов.

«Первый этап - предварительный. Он заключается в том, что заемщику необходимо узнать полную информацию о кредиторе, включая условия предоставления займа, а также права и обязанности при заключении кредитной сделки. Заявление включает следующую информацию: условия кредита, описание покупаемой собственности, источник первоначального взноса, назначение кредита, биографические сведения, сведения о работе и источниках дохода, сведения об активах и обязательствах» [23, с. 99].

«Кредитор оценивает возможность потенциального заемщика возратить кредит и делает предварительную оценку возможности предоставления кредита данному заемщику» [20, с. 175].

Следующим этапом будет «Сбор и проверка информации о клиенте и о залоге» – это означает выявление потенциальных неплатежеспособных заемщиков. Данные, предоставленные заемщиком, собираются и проверяются, а также производится сбор необходимой информации о занятости заемщика, источниках и значении доходов, в том числе наличие или отсутствие финансовых ресурсов.

«Следующий этап – заполнение заявления-анкеты на кредит. Заявление является документом, в котором собраны все подтвержденные данные о платежеспособности заемщика, цели кредита, предмете залога, иных активах заемщика (акции, облигации, недвижимость, автомобили и т. д.), его кредитной истории, семейном положении и другие сведения, на основе которых вырабатывается решение о возможности предоставлении кредита» [23, с. 103].

После будет произведена оценка кредитором вероятности погашения

займа (процедура андеррайтинга). Специалисты банка проанализируют сведения, полученные в ходе исследования, также производится оценка возможных рисков и условий кредитования, при которых риски, со стороны кредитора окажутся минимальны. Затем сотрудники банка будут должны определить сумму кредита, максимально доступную заемщику, а также сумму собственных средств, которую необходимо располагать ему, к моменту заключения сделки.

Для целей андеррайтинга заемщики в зависимости от характера их трудовой деятельности, способа подтверждения и учета доходов могут быть отнесены к следующим категориям:

- категория 1 – наемные работники;
- категория 2 – физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность;
- категория 3 – пенсионеры;
- категория 4 – собственник бизнеса [46].

Можно отметить, что «ипотечный андеррайтинг является одним из основных способов снижения кредитного риска ипотечного кредитования и включает в себя несколько процедур: андеррайтинг заемщика (заемщиков) и андеррайтинг предмета ипотеки (залога)» [25].

Для того, чтобы оценить платежеспособность заемщика, требуется рассчитать чистый среднемесячный доход заемщика по ипотечному кредиту.

Помимо прочего, среднемесячный доход заемщика должен покрывать выплаты по ипотечному кредиту и при этом, его должно быть достаточно для поддержания необходимого уровня жизнедеятельности, включая семейные траты.

Одним из важнейших параметров оценки кредитоспособности заемщика, является анализирование его кредитной истории на присутствие различных займов, в том числе и погашенных, включая кредитные карты.

«Ключевым параметром оценки финансового состояния потенциального заемщика является размер первоначального взноса на приобретение (строительство) жилого помещения и источник формирования

этих средств. Приемлемыми источниками формирования денежных средств для совершения ипотечной сделки являются собственные средства заемщика и жилищные субсидии из бюджетов разных уровней» [36].

«Следующим этапом является принятие решения о кредите. Оформляется запрос о проведении оценки объекта залога, разрабатываются заключение юриста о приемлемости предмета залога, заключение специалиста об оценке вероятности погашения кредита, оформляется залог недвижимости, принимается решение о величине кредита, процентных ставках, сроках кредитования, порядке погашения кредита. Решение о кредите принимается на основе экспертного заключения, объединяющего всю собранную информацию о заемщике и объекте залога:

- желаемая сумма кредита, срок и цель кредитования;
- анализ объекта залога;
- информация о заемщике, членах его семьи и поручителях;
- описание предполагаемой сделки;
- источники погашения кредита;
- расчет возможной суммы кредита;
- анализ кредитных рисков, риска снижения рыночной стоимости, уничтожения или повреждения приобретаемого имущества.

На этапе заключения кредитной сделки оформляются и заключаются следующие договоры:

- договор купли-продажи недвижимости;
- кредитный договор;
- договор ипотеки (подлежит государственной регистрации);
- договоры страхования.

Этап завершается перечислением кредитных средств безналичным путем согласно договорам купли-продажи или платежному поручению заемщика» [20, с. 179].

Обслуживание ипотечного кредита заключается в том, что заемщик перечисляет платежи кредитору, последний в свою очередь производит действия по обслуживанию по погашению кредита в виде ведения

бухгалтерских записей, а также рассматривает и устраняет всевозможные проблемы, которые связаны с погашением ипотечного кредита.

«Закрытие кредитной сделки – заключительный этап ипотечного кредитования. После полного погашения задолженности по кредиту, уплаты начисленных процентов и штрафных санкций, ссудный счет заемщику обнуляется и, таким образом, происходит закрытие кредитной сделки. Соответственно, ипотека прекращается, о чем делается соответствующая запись в государственном реестре РФ» [23, с. 105].

Развитие ипотечного кредитования положительно влияет на создание условий для преодоления социальной нестабильности. Жилищное строительство имеет прямую связь с политическими и экономическими процессами, происходящими в стране.

В России система кредитования под залог жилья всё больше востребована и популярна, потому что приобретение недвижимости в собственность для человека со среднестатистическим достатком возможно путём оплаты полной или частичной стоимости жилья ежемесячными взносами по кредиту несколько лет подряд.

На сегодняшний день рынок ипотечного кредитования является весьма крупным, что и обуславливает его перспективы развития. Такая емкость связана с удобством использования жилой недвижимости в качестве формы обеспечения займа.

В заключении можно сказать, кредит – это предоставление банком или кредитной организацией денег заемщику в размере и на условиях, предусмотренных кредитным договором, а заемщик обязуется возвратить полученную сумму и проценты по ней. К функциям кредита можно отнести эмиссионную, распределительную и контрольную функцию. Основными принципами кредита являются срочность, возвратность, платность, обеспеченность и целевой характер использования. Самыми распространенными в ипотечном кредитовании являются такие виды рисков, как процентный, риск ликвидности, имущественный и кредитный риск. Существует множество разновидностей ипотечного кредитования по:

возможности досрочного погашения, видам процентной ставки, способу рефинансирования, цели кредитования, сроку и цели обращения за кредитом.

2 Анализ состояния ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк»

2.1 Организационно-экономическая характеристика банка

Публичное акционерное общество «Сбербанк» (ПАО «Сбербанк») – российский банк, один из крупнейших банков Российской Федерации и Европы. Сбербанк является универсальным банком, предоставляющим широкий спектр банковских услуг. Банк работает на основании Генеральной лицензии на осуществление банковских операций № 1481, выданной Банком России 11 августа 2015 года. Кроме того, Сбербанк имеет лицензии на осуществление банковских операций на привлечение во вклады и размещение драгоценных металлов, другие операции с драгоценными металлами, лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг на ведение брокерской, дилерской, депозитарной деятельности, а также на деятельность по управлению ценными бумагами. Страховую деятельность, услуги по управлению активами, инвестиционную деятельность Группа Сбербанк осуществляет за счет своих дочерних компаний: ООО СК «Сбербанк страхование», АО «Сбербанк Управление Активами», ЗАО «Сбербанк КИБ» [19].

Уставный капитал – 67 млрд руб.

Головной офис – г. Москва, улица Вавилова, 19.

Контролируется Центральным банком Российской Федерации, которому принадлежит 50 % уставного капитала плюс одна голосующая акция, 43,50% – принадлежит юридическим лицам, которые не являются резидентами, 2,27% – юридическим лицам, являются резидентами и 4,23% – частным акционерам [19].

Общее собрание акционеров является высшим органом управления банка. Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания акционеров, определен Федеральным законом «Об акционерных обществах»

от 26.12.1995 №208-ФЗ (ред. от 15.04.2019) и уставом банка [19].

Наблюдательный совет Банка осуществляет общее руководство деятельностью Банка, за исключением решения вопросов, отнесенных Уставом к компетенции Общего собрания акционеров (п.10.1 Глава 10 Устава Банка). Руководство текущей деятельностью Банка осуществляется Президентом, Председателем Правления Банка и Правлением Банка (п.11.1 Глава 11 Устава Банка), который избирается Общим собранием акционеров сроком на 4 года, возглавляет Правление Банка и организует его работу. На текущий момент данную позицию занимает Герман Оскарович Греф.

Анализ формирования финансовых результатов ПАО «Сбербанк» за 2019-2021 год представлен в таблице 3.

Таблица 3 - Анализ формирования финансовых результатов ПАО «Сбербанк» России за 2019-2021 гг.

| Показатели | 2019 г., тыс. руб. | 2020 г., тыс. руб. | 2021 г., тыс. руб. | Изменение в 2021 г. по сравнению с 2019 г. | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--|------------------|
| | | | | тыс. руб. | относительное, % |
| 1. Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери | 1 176 748 373 | 1 205 168 771 | 1 066 911 398 | -109 836 975 | -9,33 |
| 2. Общая сумма чистых доходов от операций с финансовыми вложениями (финансовые активы и обязательства, доходы от участия в капитале других юридических лиц) | 106 962 541 | 81 804 922 | -9 331 635 | -116 294 176 | -108,72 |
| 3. Общая сумма чистых доходов от операций с иностранной валютой и драгоценными металлами | 24 913 142 | 36 366 860 | 196 936 305 | 172 023 163 | 690,49 |
| 4. Общая сумма сальдо комиссионных доходов и расходов | 433 082 220 | 506 320 699 | 519 445 573 | 86 363 353 | 19,94 |
| 5. Прочие операционные доходы | 65 103 351 | 110 488 421 | 35 495 876 | -29 607 475 | -45,48 |
| 6. Операционные расходы | 760 240 210 | 788 410 966 | 831 700 297 | 71 460 087 | 9,40 |
| 7. Изменение резерва по прочим потерям | -44 298 264 | -22 000 437 | -93 928 186 | -49 629 922 | -112,04 |
| 8. Прибыль до налогообложения (стр. 1 + стр. 2 + стр. 3 + стр. 4 + стр. 5 – стр. 6 + стр. 7) | 1 002 271 153 | 1 097 640 800 | 874 968 656 | -127 302 497 | -12,70 |

Продолжение таблицы 3

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------|
| 9. Возмещение (расход) по налогам | 220 089 137 | 241 395 672 | 165 076 777 | -55 012 360 | -25,00 |
| 10. Чистая прибыль (убыток) | 782 182 016 | 856 245 128 | 709 891 879 | -72 290 137 | -9,24 |

В 2021 году ПАО «Сбербанк» получил прибыль от осуществляемых операций по привлечению и размещению ресурсов на сумму чистого дохода с учетом сумм сформированных резервов на 1066 млрд рублей, от операций с валютой и металлами на сумму дохода 196,9 млрд рублей и чистого комиссионного дохода на 519,4 млрд рублей.

Динамика финансовых результатов банка в 2019-2021 гг. представлена на рисунке 3.

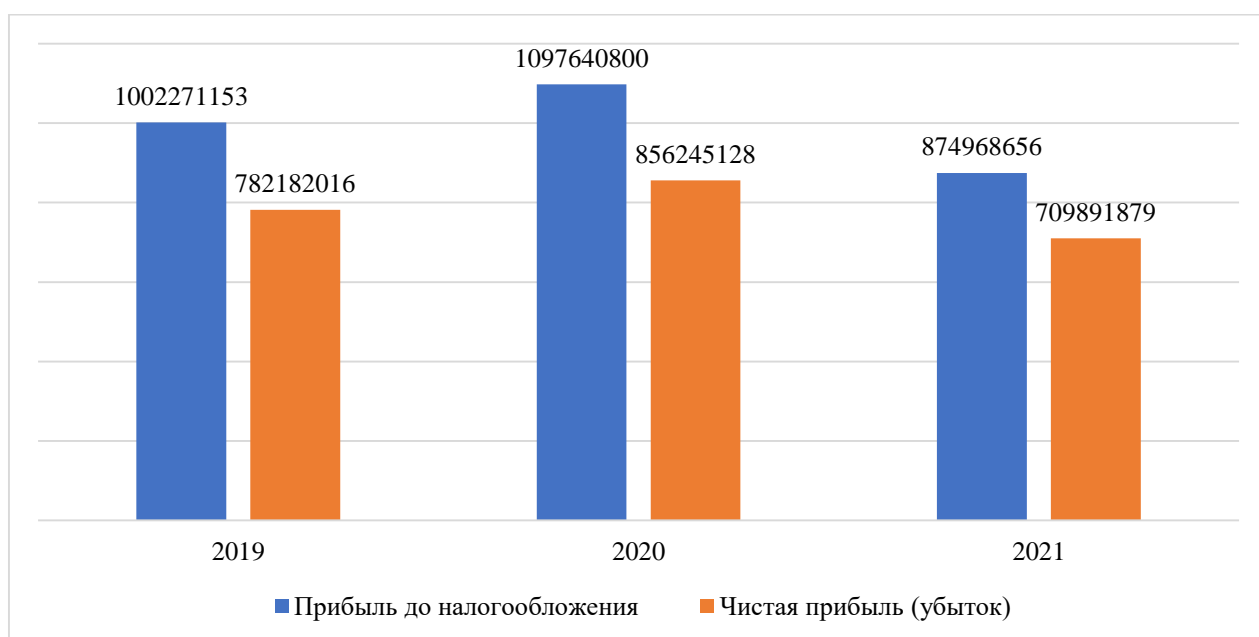


Рисунок 3 – Динамика финансовых результатов ПАО «Сбербанк» в 2019-2021 гг., тыс. руб.

Чистая прибыль банка, то есть прибыль после уплаты налога на прибыль за 2021 год также сократилась на 17,09 % по сравнению с 2020 годом и составила 709,8 млрд рублей.

Таким образом, можно сделать вывод, что финансовые результаты банка за 2019-2021 год ухудшились. Однако, по критерию доходности финансовое

состояние банка характеризуется как хорошее, а доходность проводимых операций в целом оставалась неизменной. В результате рассмотрения основных показателей можно прийти к выводу, что ПАО «Сбербанк» ведет эффективную финансово-хозяйственную деятельность.

2.2 Анализ ипотечного жилищного кредитования в банке

Кредитование является основной статьей доходов банка и является наиболее развитым в нашей стране. Динамика кредитного портфеля банка представлена на рисунке 4.



Рисунок 4 – Динамика кредитного портфеля ПАО «Сбербанк» в 2019-2021 гг.

По представленным на рисунке данным можно сказать, что за исследуемый период ссудная задолженность увеличилась на 27%. Ссудная задолженность клиентов физических лиц ПАО «Сбербанк» представлена в таблице 4.

Таблица 4 - Состав и структура ссудной задолженности по видам кредитов физическим лицам ПАО «Сбербанк» за период 2019-2021 год, млрд. руб.

| Наименование параметра | 2019 г. | 2020 г. | 2021 г. |
|------------------------------|---------|---------|---------|
| Розничный кредитный портфель | 6751 | 7884 | 9308 |
| Ипотечные кредиты | 3851 | 4291 | 5219 |
| Потребительские кредиты | 2113 | 2658 | 3108 |
| Кредитные карты и овердрафты | 658 | 794 | 829 |
| Автокредиты | 130 | 141 | 152 |

Портфель кредитов, выданных физическим лицам, вырос в 2021 году на 18,1% до 9,3 трлн рублей. Доля данных кредитов в кредитном портфеле составила 37,2% по сравнению с 36,2% в 2020 году. Основным драйвером роста стал портфель ипотечных кредитов, который вырос за 2021 год на 21,6%, при поддержке высокого спроса на государственные и собственные программы льготного кредитования.

В таблице 5 представлены количество и суммы выданных ипотечных кредитов ПАО «Сбербанк» в период 2019-2021 гг.

Таблица 5 – Количество и суммы выданных ипотечных кредитов ПАО «Сбербанк» в период 2019-2021 гг.

| Показатель | 2019 г. | 2020 г. | 2021 г. | Темп роста 2019-2020, % | Темп роста 2020-2021, % |
|---|---------|---------|---------|-------------------------|-------------------------|
| Сумма выданных Сбербанком ипотечных кредитов, млрд. руб. | 3,851 | 4,291 | 5,219 | 1,114 | 1,216 |
| Количество договоров ипотечного кредитования, выданных Сбербанком, тыс. шт. | 2,081 | 2,043 | 2,354 | 0,981 | 1,152 |

Таким образом, можно сказать, что кредитный портфель ипотечных кредитов увеличивается на протяжении исследуемого периода, темп роста 2019-2020 года составил 1,114, то есть вырос на 11,4%. Также растет количество договоров ипотечного кредитования.

Портфель ипотечных кредитов вырос за год на 35,5% за 2019-2021 годы. Данная динамика объясняется, главным образом, снижением процентных ставок по данным кредитам, существенным сокращением сроков принятия кредитного решения (60% решений об одобрении ипотеки принимается менее чем за 1 час) и развитием цифровых каналов (платформа ДомКлик) (рисунок 5).



Рисунок 5– Динамика объемов ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк» в период 2019-2021 гг., млрд. руб.

«Ипотечное кредитование физических лиц осуществляется ПАО «Сбербанк», в соответствии с законодательством Российской Федерации, стандартами программ жилищного ипотечного кредитования, участником которых является банк. Кредиты предоставляются заемщикам на договорной основе при соблюдении принципов обеспеченности, срочности, платности, возвратности и целевого использования» [19].

В 2021 году Сбербанк предлагал следующие варианты ипотечных кредитов и ипотечных программ (таблица 6).

«Горячая программа ипотеки от Сбербанка с господдержкой в соответствии с правительственными мерами по преодолению экономических последствий коронавируса – доступна всем гражданам России независимо от семейного положения» [19].

Таблица 6 - Господдержка 2022 ПАО «Сбербанк» по состоянию на 30.12.2021 г.

| | |
|----------------------|---|
| Назначение кредита | ипотека по льготной ставке на приобретение квартиры в новостройке |
| Сумма | от 300 тыс. руб. до 8 млн руб. |
| Первоначальный взнос | от 20% |
| Срок | до 20 лет |
| Ставка | от 7,35% - стандартная ставка, которую можно снизить |

В таблице 7 отражена программа «Приобретение строящегося жилья».

Таблица 7 - Приобретение строящегося жилья

| | |
|----------------------|---|
| Назначение кредита | на приобретение строящейся квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на первичном рынке недвижимости |
| Сумма | от 300 тыс. руб. до 85% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения или стоимости объекта недвижимости, оформляемого в залог |
| Первоначальный взнос | от 15% до 50% |
| Срок | до 30 лет |
| Ставка | от 7,9 % |

В таблице 8 представлены условия ипотечной программы «Приобретение готового жилья».

Готовую квартиру можно найти самостоятельно или подобрать на сервисе Дом.Клик – тогда к ставке применяют скидку 0,3%.

Таблица 8 - Приобретение готового жилья

| | |
|----------------------|---|
| Назначение кредита | на приобретение квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на вторичном рынке недвижимости |
| Сумма | от 300 тыс. руб. до 85% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения или стоимости объекта недвижимости, оформляемого в залог |
| Первоначальный взнос | от 15% до 50% |
| Срок | до 30 лет |
| Ставка | от 7,9% |

Ипотека для семейных заемщиков в Сбербанке предназначена для тех, у кого до 31.12.2022 родится второй или последующий ребенок. Дети должны иметь российское гражданство (таблица 9).

Таблица 9 - Ипотека с господдержкой для семей с детьми

| | |
|----------------------|--|
| Назначение кредита | программа государственной поддержки на приобретение готового и строящегося жилья для семей, в которых с 01 января 2018 года по 31 декабря 2022 года родится второй ребёнок или более детей |
| Сумма | от 300 тыс. руб. до в 12 млн. руб. |
| Первоначальный взнос | от 20% |
| Срок | от 12 месяцев до 30 лет |
| Ставка | от 5,0 % |

Официальная регистрация брака для этого кредита не требуется, достаточно, чтобы у детей был один и тот же родитель – он будет титульным заемщиком по договору.

«Для желающих построить собственный дом Сбербанк предлагает программу ипотеки на возведение частного жилья. В качестве обеспечения по этой ипотеке Сбербанк пример поручительство физического лица или залог готовой недвижимости. Дополнительно нужно передать в залог земельный участок, на котором планируется строительство» [19] (таблица 10).

Таблица 10 - Строительство жилого дома

| | |
|----------------------|---|
| Назначение кредита | на индивидуальное строительство жилого дома |
| Сумма | от 300 тыс. руб. до 75% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения или стоимости объекта недвижимости, оформляемого в залог |
| Первоначальный взнос | от 25% |
| Срок | от 1 года до 30 лет |
| Ставка | от 9,2% |

«Военная ипотека субсидируется государством – в течение всего срока службы бюджет предоставляет военнослужащему деньги на первый взнос и

ежемесячные платежи. Сбербанк предлагает программу служащим – участникам накопительно-ипотечной системы. Получить одобрение можно без визита в банк.

Условия следующие:

- максимальная сумма по кредиту – 3 251 000 рублей;
- срок кредитования до 25 лет;
- ставка – 7,9%» [19].

«Особая ипотека на покупку гаража, машино-места или гаража с земельным участком (или долями в праве собственности на участок). На кредитные деньги можно даже построить гараж, если его возведение только в планах.

Условия по ипотеке:

- ставка от 8,5% годовых;
- первоначальный взнос – от 25%, срок до 30 лет;
- сумма договора не должна быть выше 75% от договорной цены гаража, а если планируется строительство, то для расчета суммы ипотеки нужно предоставить в банк смету.

В качестве обеспечения банк принимает залог самого гаража, имущественных прав, поручительство или залог иного объекта недвижимости» [19].

С февраля 2018 года Сбербанк запустил новый продукт «Ипотека с государственной поддержкой для семей с детьми» с льготной ставкой 6% годовых и выдал первые кредиты на покупку жилья.

Проанализируем структуру ипотечного кредитования по срокам кредитования в таблице 11.

На основе данных таблицы можно сказать, что по срокам кредитования в ипотечном кредитном портфеле преобладает долгосрочное кредитование на срок 20-30 лет (60,1% в 2020 году), данная тенденция сохраняется на протяжении всего исследуемого периода. Наименьшая доля у кредитования на срок 5-10 лет.

Таблица 11 – Структура ипотечного кредитования по срокам кредитования в ПАО «Сбербанк» за 2019-2021 гг.

| Сроки кредитования | 2019 г. | | 2020 г. | | 2021 г. | |
|--------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | Сумма, млрд руб. | Удельный вес, % | Сумма, млрд руб. | Удельный вес, % | Сумма, млрд руб. | Удельный вес, % |
| От 5-10 лет | 0,212 | 5,5 | 0,405 | 9,4 | 0,438 | 8,4 |
| От 10-20 лет | 1,624 | 42,2 | 1,341 | 31,3 | 1,643 | 31,5 |
| От 20-30 лет | 2,015 | 52,3 | 2,545 | 59,3 | 3,136 | 60,1 |
| Всего | 3,851 | 100,0 | 4,291 | 100 | 5,219 | 100,0 |

Далее проведем анализ качества ипотечного кредитного портфеля ПАО Сбербанк. Результаты анализа оформлены в виде следующей таблицы 12.

Таблица 12 – Качество ипотечного кредитного портфеля ПАО «Сбербанк» за 2019-2021 гг., млрд руб.

| Статус долга | 2019 г. | 2020 г. | 2021 г. | Темп роста/снижения 2021/2020, % |
|--|---------|---------|---------|----------------------------------|
| Отсутствует просроченная задолженность | 2264,7 | 2385 | 2918 | 122,35 |
| Задолженность до 30 дней | 26,8 | 23,5 | 10,9 | 46,38 |
| Задолженность от 31 до 60 дней | 81,9 | 82,9 | 30,0 | 36,19 |
| Задолженность от 61 до 180 дней | 105,7 | 119,1 | 23,0 | 19,31 |
| Задолженность от 181 дня | 75,9 | 140,5 | 209,1 | 148,83 |
| Всего ипотечные кредиты клиентам банка | 2555 | 2751 | 3191 | 115,99 |

Анализ качества портфеля ипотечных кредитов ПАО «Сбербанк» за период с 2019 года по 2021 год показал: удельный вес кредитов с отсутствующей просроченной задолженностью, выданных ПАО «Сбербанк» своим клиентам, в общем объеме кредитного портфеля за год увеличился на 22,35%. За анализируемый период произошло увеличение удельного веса и кредитов с просроченной задолженностью от 181 дней на 48,83%, что отрицательно может отразиться на качестве ипотечного кредитного портфеля ПАО «Сбербанк».

Рост «безнадежной» (от 181 дня) задолженности особенно вырос в 2021 г., анализ отчетности банка показал, что в данный период, в связи с ростом курса доллара выросла задолженность по ипотечным валютным кредитам, так как с 2019 г. курс иностранных валют растет и клиенты, взявшие ипотечные кредиты в иностранной валюте не справляются с платежами. Данная тенденция отрицательно сказалась на качестве портфеля ипотечных кредитов ПАО «Сбербанк» и может привести к необратимым последствиям если не принимать необходимые меры.

Итак, по итогам проведённого анализа можно сделать вывод о динамичном развитии ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк». В развитии системы ипотечного жилищного кредитования банка существует проблема повышения качества портфеля ипотечного жилищного кредитования, наиболее существенным источником кредитного риска является кредитный портфель физических лиц, в качестве основной составляющей которого выступает задолженность по ипотечным жилищным кредитам.

3 Перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк» в современных условиях

3.1 Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в современных условиях

Рынок ипотечного кредитования играет важную роль в жизни населения и экономики страны. Спрос на недвижимость в России находится на высоком уровне из-за этого цены на нее высоки. Доходы населения в России не увеличиваются и находятся на низком уровне. Одним из выходов в этой ситуации является ипотечное кредитование, которое дает населению возможность получить жилье.

Сегодня в России для приобретения жилья существуют различные виды ипотечного кредитования. Все виды отличаются между собой условиями кредитования, особенностями их получения, требованиями к потенциальным заемщикам и к объектам недвижимости и др. [32]

Высокие процентные ставки по ипотечному кредиту являются значительным минусом данного способа приобретения жилья, так как влияет на величину переплаты за весь период кредитования [26, с. 113].

Для населения ипотечный кредит является огромной статьей расходов.

Можно выделить проблемы кредитования физических лиц:

- низкий доход населения – препятствие к развитию российского рынка ипотечного кредитования [8, с. 743];
- высокая закредитованность населения. Люди не могут выплатить кредит, который они взяли и это часто приводит к взятию второго кредита для погашения первого, что негативно сказывается на финансовом положении заемщика;
- низкая финансовая грамотность населения.

Существует трудности в механизме процесса получения ипотечного кредита, необходимо собрать большой перечень документов для оформления

кредита.

Такие группы граждан как студенты, пенсионеры, домохозяйки не могут получить кредит в банке потому, что не проходят по возрастным лимитам, либо по уровню дохода.

«При этом существует такая группа граждан, которые не могут оформить кредит в банке, потому как они находятся за возрастным лимитом, либо не проходят по показателю доходов: – это неработающие пенсионеры, студенты или домохозяйки» [15].

В настоящее время Правительство делает все возможное, чтобы поддержать рынок ипотечного кредитования, и выделяет субсидии на ипотеку. Следует выделить следующие преимущества ипотеки: «длительный срок кредитования, часть процентов за пользование кредитом заемщик может компенсировать, получив налоговый вычет согласно статье 220 Налогового кодекса РФ, фиксированная процентная ставка, которая не повышается из-за инфляции» [27, с. 68].

В Российской Федерации риски предоставления долговременных жилищных ипотечных кредитов возрастают в связи с трудностями, которые связаны с проблемами обращения взыскания на заложенную собственность в случае невозврата кредита и проблемами выселения залогодателя, а также членов его семьи. Но они обладают шансами быть существенно снижены вследствие устранения противоречия между нормами права, которые закреплены, с одной стороны, в Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимого имущества)», с другой – в Гражданском кодексе Российской Федерации и Жилищном кодексе Российской Федерации, в отношении результатов несоблюдения заемщиком обязательств по кредитным и ипотечным договорам.

Следует внести несколько изменений в данные законы сравнительно причин и порядка обращения взыскания на заложенное имущество, а кроме того выселения с целью, чтобы четко понимать положения, которые закреплены в Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Следует внести изменения, а также дополнения в Жилищный кодекс Российской Федерации с учетом потребности формирования правового механизма обеспечения жильем заемщика и его семьи в случае обращения взыскания на заложенное жилое помещение.

С этой целью необходимо будет законодательно закрепить в Жилищном кодексе РФ возможность формирования специализированного, неприватизируемого жилищного фонда временного проживания, который станет применяться для переселения граждан в определенных случаях.

Рассмотрим основные проблемы российского рынка ипотечного кредитования, которые препятствуют его развитию, а также наметим основные пути их решения.

Рассмотрим одну из проблем.

«Проблема снижения уровня благосостояния и платежеспособности населения, которая обусловлена макроэкономическими факторами. Банки учитывают скрытые доходы граждан, но даже при наличии такого условия банк выдает ипотечный займ при условии того, что ежемесячный платеж будет не более 40% семейного дохода заемщика» [17]. Вследствие этого некоторые заемщики пытаются указать завышенные доходы, не соответствующие реальным, и сталкиваются с проблемой выплаты займа.

«Решить данную проблему можно только решив вопросы на макроэкономическом уровне. Повышение уровня платежеспособности населения можно добиться при помощи создания льготных условий по налогообложению, тем самым улучшая условия для официального трудоустройства граждан, повышения стабильности работы предприятий, увеличение оплаты труда, роста производительности, и соответственно развития российского экспорта.

Кроме того, данную ситуацию усугубляют еще «серые» заработные платы и доходы граждан России. Дело в том, что для оформления ипотечного кредита многие банки, которые предлагают заемщикам наиболее выгодные условия, требуют подтверждения того, что клиент является

платежеспособным, а для этого необходима копия трудовой книжки и справка типа 2-НДФЛ» [33].

Зарплаты «в конверте» являются довольно частым явлением в нашей стране, с одной стороны население получает больше средств, нежели официальный источник заработка, но с другой стороны это является противозаконным, так как налоги с «серой» заработной платы не платятся, что вредит доходам государства, в свою очередь ухудшая состояние его экономики в целом. «Кредиторы приняли решение брать в расчет и скрытые доходы, для чего клиенту понадобится предоставить гражданско-правовой договор, подтвердить данные справкой по форме банковского учреждения и т.д.» [33].

И все же, даже если учитывать скрытые доходы населения России, это все равно делает оформление и обслуживание ипотечного кредита невозможным без ущерба для уровня жизни семьи.

Рассмотрим проблемы организационного характера, связанные с процессом кредитования в ПАО Сбербанк.

«Проблемы касающиеся оценки кредитоспособности клиента.

Показатели, негативно влияющие на оценку кредитоспособности заемщика-физического лица в ипотечном кредитовании, а именно:

- медленная корректировка предельных значений показателей кредитоспособности с учетом изменившихся экономических условий;
- использование при оценке платежеспособности, в основном, только расчетных финансовых коэффициентов, без учета индивидуальных условий;
- всплеск мошенничества (в особенности подделка документов в части доходов и трудоустройства)» [26].

Для усовершенствования системы оценки платежеспособности заемщика необходимо изменить анализ динамики его доходов в пределах последних 2–3 лет.

В качестве показателей кредитоспособности индивидуального заемщика могут выступать иные параметры и характеристики клиента. Так, например, возможно введение таких показателей, как участие клиента в финансировании сделки, цель кредита, состояние здоровья, чистый годовой доход, средний остаток на банковском счете, владение кредитными картами, доля платежа по ссуде в процентах от месячного дохода, период обслуживания в ПАО «Сбербанк» и т.д.

Несмотря на действительно обширный список требований к материальному положению заемщика, в ПАО «Сбербанк» наблюдается постоянный рост просроченной ссудной задолженности, что говорит о необходимости внесения изменений в методику рассмотрения данных, предоставленных заемщиком.

Чтобы произвести наиболее точную оценку информации, которую заемщик передал в банк, нужно оценить не только трудовую занятость и источники доходов, но и расходы, которые несет заемщик в повседневной жизни (другие займы, алименты и т. д.). Исключительно после этих действий необходимо делать вывод – сможет ли заемщик погасить кредит. После этого нужно подготовить заключение, в котором указывается: является ли закладываемое имущество достаточным обеспечением для предоставления кредита.

«В блоке полного анализа осуществляется анализ данных о заемщике банка, о ранее выданных кредитах и истории их погашения (просрочка, задолженность). Блок анализа следует дополнить следующими запросами:

- запрос в Пенсионный фонд РФ о наличии отчисления страховых взносов по заемщику;
- запрос в налоговые органы о наличии/отсутствии задолженности по налогам (сверка расчета с бюджетом);
- запрос в кредитные бюро о наличии срочных и погашенных кредитов в других банках;
- запрос в МФЦ о наличии в собственности имущества

(движимого/недвижимого), подтверждение данных о регистрации, срок нахождения в собственности.

Все перечисленные запросы должны осуществляться на договорной основе с письменного согласия заемщика-физического лица, в режиме реального времени, в максимально быстрые сроки» [26].

Следующей проблемой является инфляция. При инфляции деньги обесцениваются, повышается цена на товар и вследствие этого уменьшается покупательская способность населения.

Высокий уровень инфляции тормозит развитие ипотечное кредитование. Это можно объяснить тем, что при высоком уровне инфляции, превышающим среднюю процентную ставку по вкладам в банках население изымают денежные средства, что вызывает повышение ставки по ипотечному кредитованию. Депозитные средства являются одним из самых дешевых ресурсов для банка. Данная проблема актуальна, т.к. ипотечные кредиты выдаются на длительный срок и за этот период могут произойти резкие колебания уровня инфляции.

Если цены не будут так резко возрастать, а зарплата сохранится, у граждан появится возможность создать для себя «подушку безопасности», то есть накопить денежные средства. Это позволит сформировать в большем объеме ресурсную базу, за счёт увеличения количества депозитов, а как следствие возрастут объемы ипотечных кредитов.

«Следующей проблемой, осложняющей развитие рынка ипотечного кредитования, является монополизация рынка строительства жилья. Сейчас на строительном рынке находятся несколько крупных компаний «Атомстройкомплекс», «Группа ЛСР», «Брусника», которые занимаются возведением новостроек. Между застройщиками нет конкуренции, поэтому наблюдается повышение цен на недвижимость, а также невысокое качество строящихся домов за счёт экономии на строительных материалах.

Чтобы изменить положение дел, на рынок должно прийти как можно больше новых строительных компаний. Они смогут создать ситуацию

конкуренции, в которой будет возможность предложить своим клиентам качественно построенное жильё по адекватной цене. Для этого необходимо поощрять создание строительных компаний, выводить их на рынок и обеспечивать поддержку и защиту от монополистов, при этом свести к минимуму риски мошенничества и принимать меры наказания к недобросовестным застройщикам, т.е. ужесточить контроль за возводимыми зданиями» [26].

«Проблема недостаточной финансовой грамотности населения. Многие люди, обращающиеся в банки, не владеют достаточным уровнем знаний, чтобы самостоятельно подобрать для себя наиболее выгодные условия, учесть все риски, связанные с оформлением кредита, провести расчёты своих доходов и расходов, а также возможности вносить ежемесячные платежи по кредиту на долгосрочной основе и в определенном размере от семейного бюджета.

В случае более стабильной экономической ситуации и поддержки государства – увеличение количества бюджетных мест при поступлении, изменение размеров стипендии студентов, увеличение оплаты труда преподавателям поспособствует решению проблемы финансовой грамотности населения. Чем больше граждан будут грамотными, тем лучше окажется результат - клиенты смогут соотнести свои доходы и расходы, оценить свои силы и возможности, а специалисты окажут качественные консультации и помогут в оформлении кредита. Тем самым, увеличится количество выданных ипотечных кредитов и их погашение» [26].

В качестве наиболее распространенного пути, оказывающим положительное влияние на обеспечение коммерческого банка долгосрочными финансовыми ресурсами, является секьюритизация ипотечных активов.

Секьюритизация ипотечных активов представляет собой процесс отбора определённых обязательств по выданным ипотечным кредитам в отдельный пул и передачи его специальному юридическому лицу, которое в дальнейшем производит выпуск ценных бумаг, обеспеченных этими активами, с целью их трансформации в ликвидные инструменты финансового рынка.

Банк России поддержал развитие ипотечного кредитования в условиях эпидемии коронавируса. Для поддержки развития ипотеки и компенсирования убытков банков Банк России произвёл следующие действия:

- отменил надбавки к коэффициентам риска по выданным до 1 апреля 2021 года ипотечным кредитам;
- снизил значения надбавок к коэффициентам риска по ипотечным кредитам и кредитам на финансирование по договору долевого участия в строительстве, предоставленным с 1 апреля 2020 года;
- включил в Ломбардный список ряд ипотечных облигаций, которые имеют должное кредитное качество и некоторые другие требования;
- для расширения возможности получения ипотечного кредита для семей с детьми изменил порядок использования надбавок по кредитам с низким первоначальным взносом (до 10%). Для данных кредитов, погашаемых за счет материнского капитала, надбавки к коэффициентам риска будут уменьшаться по мере погашения кредита.

Если рассматривать эту проблему со стороны ипотечного кредитования, можно понять, что из-за пандемии произошло значительное сокращение рабочих мест у населения, также введены различные карантинные меры, которые усугубляют выплату по займу. В связи с этим были созданы ипотечные каникулы.

При помощи ипотечных каникул возможно ослабление финансовой нагрузки на клиентов банками. Если рассматривать способы для ее ослабления, можно привести в пример отсрочки платежа, либо уменьшение ежемесячного платежа, также снятие обязанностей заемщика на некоторый период времени.

Ипотечные каникулы могут длиться до полугода, а минимальный срок для них пока не установлен: заёмщик может прервать ипотечные каникулы в любое время. Стоит отметить, что оставшийся срок применить позже уже не получится.

Таким образом, все вышеперечисленные основные проблемы мешают развитию рынка ипотечного кредитования в России, так как ипотечное кредитование так и не стало в России тем массовым и доступным продуктом, которым подразумевалась.

«Облегчить влияние этих проблемных факторов можно было бы следующими мерами:

- снижение уровня инфляции. Если цены не будут так резко возрастать, а зарплата сохранится, у людей появится возможность создать для себя «подушку безопасности», то есть накопить денежные средства. Выгода и для населения, и для банков, которые увеличат количество депозитов;
- постепенным снижением процентных ставок по ипотечному кредитованию;
- повысить уровень платежеспособности граждан. Это одна из важных задач для политики. Это возможно за счет стабилизации работы предприятий и созданию рабочих мест для населения, регулирования государством занятости народа, повышению оплаты труда, повышение роста производительности, а соответственно, развитие российского экспорта:
- повышением сроков выдачи ипотечного кредита;
- улучшением инвестиционной среды в РФ;
- разработкой индивидуального подхода к каждому отдельному жителю России с учетом их уровня жизни, доходов и типа приобретаемого жилья;
- стимулированием развития рынка за счет пресечения коррупционных и преступных схем, за счет повышения прозрачности рынка;
- государственной поддержкой застройщиков при строительстве в новых микрорайонах;
- повышение уровня конкуренции на рынке жилищного кредитования.

Чтобы решить все эти проблемы, связанные с банковским ипотечным

кредитованием в РФ, требуется комплексный подход, включающий в себя все меры и задачи, касающиеся конкретных проблем в различных областях – экономической, политической, социальной, миграционной, строительной и так далее. Достижение стабильных результатов в этой сфере – это работа не на один год» [26].

Итоги проделанной работы представлены в таблице в 13.

Таблица 13 – Проблемы ипотечного кредитования и их решение

| Проблемы, выявленные автором | Суть | Решение |
|---|---|--|
| Проблемы организационного характера, касающиеся оценки кредитоспособности | Низкая степень подтверждение своих доходов(документально). | Необходимо консолидировать информацию о трудовой занятости и получении заемщиком доходов, а также о его расходах. Дополнить блок анализа. |
| Монополизация рынка строительства | Из-за ограниченного числа застройщиков между ними нет никакой конкуренции, из-за чего цены завышаются искусственным путем и удерживаются на этом достаточно высоком уровне. | Нужны реформы долевого строительства, когда рынок долевого строительства будет не монополизированным, то цена на недвижимость снизится, и станет доступна для большинства приобретателей |
| Проблема недостаточной финансовой грамотности населения | Низкий уровень знаний в области ипотечного кредитования | увеличение количества бюджетных мест при поступлении, изменение размеров стипендии студентов, увеличение оплаты труда преподавателям |
| Инфляционные проблемы | Инфляция, находясь на достаточно высоком уровне в нашей стране, она отрицательно влияет на развитие рынка ипотечного кредитования, поскольку деньги обесцениваются, а стоимость привлечения средств не уменьшается. | Сохранение инфляции на низком уровне и уменьшение ключевой ставки ЦБ, что способствовало бы совершенствованию ипотечного кредитования в РФ |

Таким образом были рассмотрены возможные решения проблем, встречающихся в деятельности ПАО «Сбербанк» и были выявлены общие проблемы отечественного рынка ипотечного кредитования в целом.

3.2 Мероприятия по развития ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк»

Среди множества возможных путей, направленных на совершенствование ипотечного кредитования, можно выделить следующие.

Первым мероприятием по совершенствованию ипотечного кредитования является внедрение дифференцированных платежей. На данный момент времени в ПАО Сбербанк присутствуют программы только с аннуитетными платежами, что чаще всего отталкивает потенциальных заемщиков из-за большой переплаты по кредиту в конце срока. С одной стороны, с помощью данного мероприятия получится привлечь большее количество клиентов, а с другой стороны, может усложниться процесс выдачи ипотечного кредита, так как в первые месяцы действия кредитного договора платежи будут больше, чем при аннуитетной схеме и не каждый потенциальный заемщик будет подходить под критерий «платежеспособности».

При дифференцированной системе платежей размер ежемесячного платежа в начале срока погашения намного больше, чем в последние месяцы. При аннуитетной системе платежей размер платежа одинаковый в течение всего периода погашения кредита. В первые месяцы в составе платежа преобладают проценты, а в конце – тело кредита.

Аннуитетный платеж характеризуется следующим: на первоначальном этапе состоит из большей суммы процентов и меньшей суммы основного долга (тела кредита), в середине происходит изменение – сумма процентов и «тело» кредита приобретают приблизительно одинаковое значение, в конце срока – в платеже проценты уменьшаются, а сумма основного долга наоборот увеличивается.

Одним из преимуществ дифференцированного графика погашения – является уменьшающийся размер ежемесячного платежа, благодаря чему постепенно снижается нагрузка на заемщика. Это выгодно для тех клиентов, которые планируют взять кредит на длительный период, но при этом на 100%

не уверены в стабильности своих будущих доходов. Если доходы заемщика значительно отличаются в некоторые периоды, то клиент может погасить тело кредита на несколько месяцев вперед, тем самым, уменьшая размер ежемесячного платежа. Так как проценты насчитываются на остаток задолженности по телу кредита, то при досрочном погашении уменьшается переплата по кредиту.

Дифференцированная система платежей удобна для тех, кто:

- не полностью уверен в стабильности своих будущих доходов;
- желает снизить переплату по кредиту;
- рассматривает оформление кредита на продолжительный период времени и крупную сумму;
- хотел бы за счет досрочного погашения тела кредита, уменьшить переплату и размер ежемесячных платежей.

Дифференцированная схема платежей выгоднее для заемщика, чем аннуитетная, так как переплата будет меньше. Рассчитаем график погашения платежей, как дифференцированных, так и аннуитетных, при сумме ипотечного кредита – 2 000 000 руб., сроке – 5 лет, процентной ставке 9,5% годовых.

В таблице 14 представлена сравнительная характеристика ежемесячных платежей и переплаты по кредиту при аннуитетной и дифференцированной схеме.

Таблица 14 - Сравнительная характеристика ежемесячных платежей и переплаты по кредиту при аннуитетной и дифференцированной схеме на примере ПАО «Сбербанк»

| Схема платежа | Ежемесячный платеж, руб. | | Переплата за весь срок, руб. |
|--------------------|--------------------------|---------------|------------------------------|
| | В начале срока | В конце срока | |
| Аннуитетная | 42 003,72 | 42 003,72 | 520 223,36 |
| Дифференцированная | 49 166,66 | 33 597,16 | 482 916,67 |
| Разница, руб. | -7 162,94 | 8 406,56 | 37 306,69 |

Из таблицы 14 видно, что в первый месяц погашения кредита по дифференцированному графику платежей по кредиту больше на 7 162,94 руб., чем при аннуитетной схеме. Но, ближе к середине срока погашения кредита платежи станут примерно одинаковыми, а в последний месяц по дифференцированной схеме платеж на 8 406,56 руб. меньше, чем при аннуитетном графике.

Если сравнить переплату, то можно увидеть, что при дифференцированной схемой погашения переплата на 37 306,69 руб. меньше, чем при аннуитетных платежах.

Многих потенциальных заемщиков привлечёт меньшая переплата по кредиту в течение всего срока кредитования, а также возможность уменьшить суммы ежемесячного платежа при частичном досрочном погашении.

Вторым мероприятием по совершенствованию ипотечного кредитования является внедрение ипотечной накопительной программы.

Данная программа актуальна для тех клиентов, которые:

- планируют приобрести недвижимость с помощью ипотечного кредита, но не имеют достаточной суммы для первоначального взноса;
- хотят воспользоваться льготными условиями ипотечных программ ПАО «Сбербанк» и получить проценты по вложенным денежным средствам.

Алгоритм работы накопительной программы «Вклад на жилье от Сбербанка»: при обращении в ПАО «Сбербанк», клиент сообщает менеджеру о своем намерении оформления депозита по действующей программе «Вклад на жилье от Сбербанка». В зависимости от того, сколько времени клиент планирует накапливать денежные средства – менеджер предлагает ему график по пополнению вклада. Выбрав подходящий график, клиент заключает с банком договор по данной программе. Клиент ориентируется на условия пополнения вклада, но также может от них отойти.

Условия накопительной программы представлены в таблице 15.

Таблица 15 - Условия накопительной ипотечной программы «Вклад на жилье от Сбербанка»

| Условия | Параметры | |
|--|--|-------------------|
| Минимальный первоначальный взнос | 100 000,00 руб. | |
| Минимальная сумма ежемесячного пополнения | 5 000,00 руб. | |
| Срок вклада | От 1 года и более | |
| Валюта вклада | В рублях | |
| Выплата процентов | Начисляются ежемесячно | |
| При досрочном расторжении договора по вкладу | Пересчет и начисление процентов по ставке до востребования | |
| Годовые процентные ставки | Итоговая накопленная сумма | Процентная ставка |
| | От 100 000,00 | 6,50% |
| | От 155 000,00 | 7,00% |
| | От 300 000,00 | 7,25% |
| | От 550 000, 00 | 8,00% |
| | От 1 000 000,00 | 8,50% |

Как только накопилась достаточная сумма для первоначального взноса, клиенту необходимо обратиться в ПАО «Сбербанк», чтобы оформить ипотеку на выгодных условиях, действующих в банке. Например, воспользоваться низкими процентными ставками при покупке жилья в кредит.

От периода хранения средств во вкладе, а также от планируемого срока ипотечного кредита будет зависеть процентная ставка по кредиту на льготных условиях. Данная ставка предоставляется при условии – фактического нахождения денежных средств во вкладе более 1 года.

От объема накопленных средств за этот период и текущих доходов потенциального заемщика зависит сумма льготного ипотечного кредита.

Переход на использование технологии блокчейн. ДОМ.РФ совместно с Центральным банком, Росреестром и АФТ разработала решение на базе блокчейн-платформы «Мастерчейн», которое позволило ускорить процесс и повысить качество передачи данных между Росреестром и депозитариями для выпуска электронных закладных.

Следующее мероприятие это цифровизация и автоматизация процесса

ипотечного кредитования. На данный момент банковское сообщество активно обсуждает вопрос, касающийся того, как должна выглядеть платформа ипотечного кредитования. Автором предлагается примерная модель данного процесса, представленная на рисунке 6.

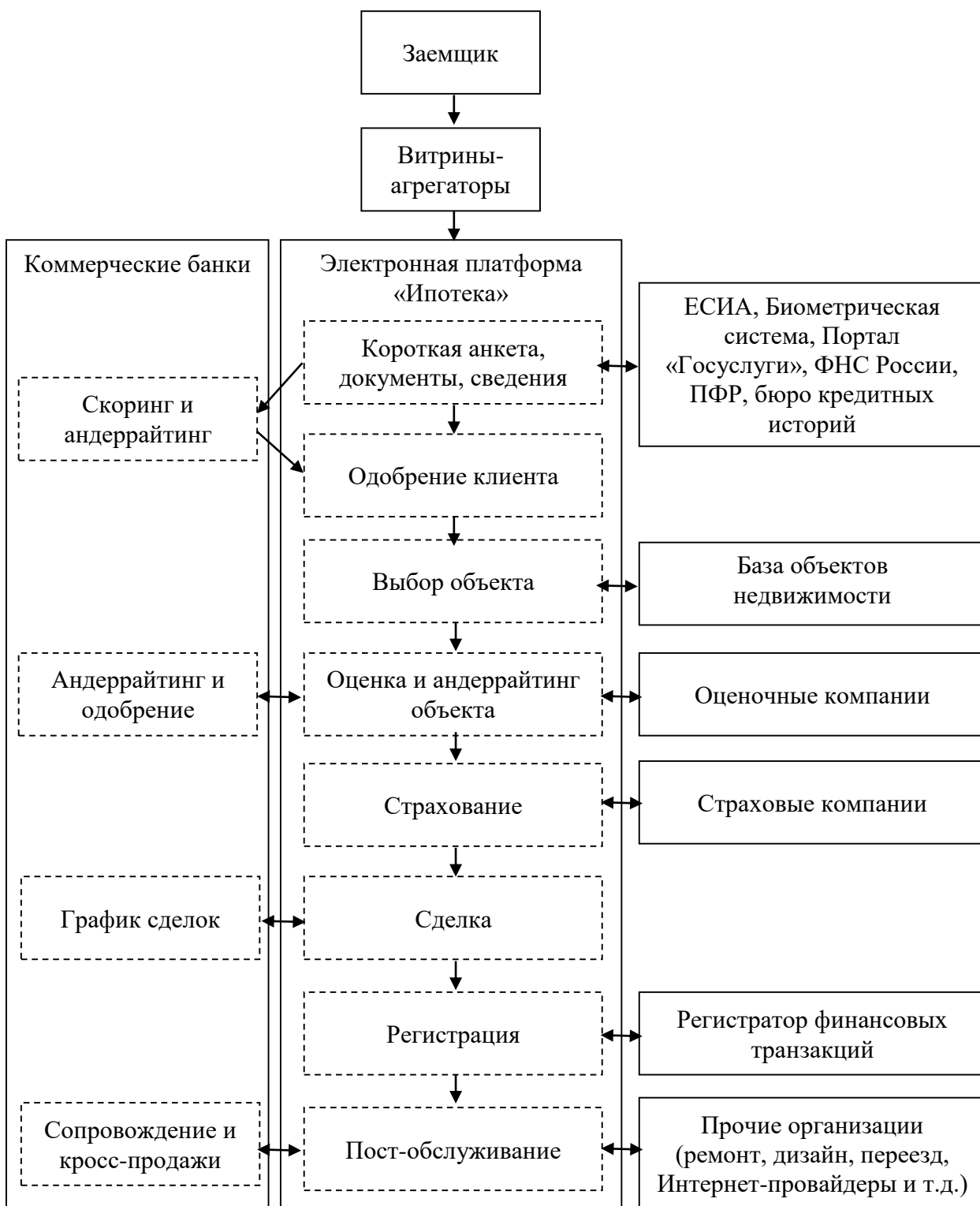


Рисунок 6 - Примерная модель цифрового ипотечного кредитования

Модель Дом клик доступна для клиентов, оформляющих ипотеку в Сбербанке, данная модель применима ко всем кредиторам. Основными субъектами примерной модели цифрового ипотечного кредитования являются заемщики, витрины-агрегаторы, электронная платформа «Ипотека» (площадка, на которой осуществляется взаимодействие участников процесса), коммерческие банки, различные базы данных (ЕСИА, Биометрическая система, Портал «Госуслуги», ФНС России, ПФР, бюро кредитных историй, ЕГРН), агентства недвижимости, строительные, оценочные и страховые компании, регистратор финансовых транзакций (реестр хранения юридически значимой информации по совершаемым сделкам).

Модель позволит физическим лицам получить ипотечный кредит на максимально выгодных условиях без единого посещения офиса банка в наиболее короткие сроки. Предполагается, что потенциальный заемщик обращается к витрине-агрегатору - Интернет-ресурсу или мобильному приложению, предоставляющему клиенту возможность выбора кредитного продукта посредством систематизации и визуализации различных характеристик.

Здесь заемщик заполняет единую онлайн-анкету с минимальным количеством полей, подписывает электронной подписью согласие на обработку персональных данных, на запрос информации о занятости, среднемесячном уровне доходов, а также отчета из бюро кредитных историй.

Полученные сведения о запрашиваемом кредите и согласия передаются на электронную платформу «Ипотека», которая после удаленной биометрической идентификации физического лица запрашивает необходимую для рассмотрения кредитной заявки информацию в различных государственных базах данных.

Затем банки, подключенные к платформе, рассматривают кредитную заявку, принимают решения о возможности предоставления ипотечного кредита заемщику. С информацией об одобрении заявки разными банками или отказах клиент может ознакомиться в личном кабинете витрины-агрегатора.

Партнерская интеграция электронной платформы «Ипотека» с агентствами недвижимости, застройщиками, страховыми и оценочными компаниями позволит заемщикам дистанционно выбрать объект недвижимости, в автоматизированном режиме осуществить оценку его стоимости, получить результаты правовой экспертизы, заключить, оплатить и в дальнейшем пролонгировать электронный договор страхования.

Подписание кредитной документации и получение заемных средств, регистрация электронной закладной и права собственности, обслуживание кредита также будут осуществляться в режиме онлайн (включая регистрацию перехода права собственности на недвижимость и залога недвижимости)

В перспективе к электронной платформе «Ипотека» будут подключены различные организации, предоставляющие услуги по ремонту помещений, созданию дизайна интерьера, установки охранной сигнализации, подключения Интернета и телевидения и т.д.

Основополагающей основой всех этапов процесса цифрового ипотечного кредитования, по мнению автора, должны стать рассмотренные выше инновационные технологии, которые в настоящее время только начинают внедряться российскими коммерческими банками в отдельные бизнес-процессы данного направления деятельности.

«Цифровизация ипотечного кредитования имеет ряд неоспоримых достоинств. Основными положительными следствиями внедрения новых технологий и примерной модели цифрового ипотечного кредитования для населения являются повышение физической, ценовой, ассортиментной и ментальной доступности кредитных продуктов, а также возможность получения качественного сервиса с минимальными временными затратами.

Достоинствами цифровизации ипотечного кредитования для коммерческих банков являются работа в условиях справедливой конкуренции, автоматизация бизнес-процессов, позволяющая оптимизировать расходы и повысить качество принимаемых решений, расширение клиентской базы и соответственно увеличение количества поступающих заявок и объемов их

конверсии, а также снижение уровня операционного и кредитного рисков. Положительными следствиями для государства являются ускорение темпов экономического роста, постепенное движение к прозрачности экономики, повышение благосостояния и качества жизни населения, а также создание условий для развития российского общества знаний» [23].

Помимо открывающихся возможностей цифровизация ипотечного кредитования несет в себе потенциальные риски, основным из которых является киберриск, включающий несанкционированный доступ к информации, в т.ч. к персональным данным клиентов и информации об используемых технологиях с целью промышленного шпионажа; а также нарушение функционирования информационных систем банка.

На основе проведенного исследования можно сказать, что к проблемам развития ипотечного кредитования относятся: снижение уровня благосостояния и платежеспособности населения, высокая просроченная задолженность по ипотечным кредитам, отсутствие выбора схемы погашения ипотечного кредита, недостаток денежных средств для первоначального взноса, необходимость поддержания высокого уровня цифровизации ипотечного кредитования.

Выделены основные направления развития ипотечного кредитования в России: внедрение дифференцированных платежей и цифровизация и автоматизация процесса ипотечного кредитования.

Заключение

Ипотека – один из способов обеспечения обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право в случае неисполнения залогодателем обязательства получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости. Самыми распространенными в ипотечном кредитовании являются такие виды рисков, как процентный, риск ликвидности, имущественный и кредитный риск. Существует множество разновидностей ипотечного кредитования по: возможности досрочного погашения, видам процентной ставки, способу рефинансирования, цели кредитования, сроку и цели обращения за кредитом. Процесс организации ипотечного кредитования включает в себя восемь основных этапов – предварительный этап, сбор и проверка информации о клиенте и залоге, заполнение заявления-анкеты на кредит, оценка вероятности погашения кредита, принятие решения по кредиту, заключение кредитной сделки, обслуживание кредитной сделки и закрытие кредитной сделки.

ПАО «Сбербанк», несомненно, является и остается лидером на ипотечном жилищном рынке. Высокий уровень доверия клиентов, широкая сеть филиалов банка, большой портфель ипотечных кредитов — показатели устойчивого высокого уровня развития ипотечного кредитования.

Как показал анализ, ПАО «Сбербанк» постоянно совершенствует условия ипотечного жилищного кредитования, стремится сделать их более доступными и простыми.

Развитие ипотечных программ в России осложнено такими факторами, как: высокая ключевая ставка, как следствие высокий % годовых; быстрое погашение кредита; нехватка государственной поддержки в направлении жилищных; инвесторов; отсутствие вторичного рынка закладных; сильная консолидация рынка застройщиков.

По мнению экспертов, брать ипотечный кредит в условиях коронавируса и в кризис действительно нецелесообразно. В ближайшее время можно ожидать:

- повышения процентных ставок по ипотечному кредиту;
- увеличения суммы первоначальных взносов;
- снижения суммы возможного кредита даже для благонадежного заемщика;
- повышения требовательности банков к клиентам.

Таким образом, все вышеперечисленные основные проблемы мешают развитию рынка ипотечного кредитования в России, так как ипотечный кредит так и не стал в России тем массовым и доступным продуктом, которым подразумевалась.

Облегчить влияние этих проблемных факторов можно было бы следующими мерами: постепенным снижением процентных ставок по ипотечному кредитованию; повышением сроков выдачи ипотечного кредита; улучшением инвестиционной среды в РФ; государственной поддержкой застройщиков при строительстве в новых микрорайонах.

Первым мероприятием по совершенствованию ипотечного кредитования является внедрение дифференцированных платежей. Внедрение дифференцированных платежей при ипотечном кредитовании благоприятно повлияет на увеличение количества выданных кредитов. Многих потенциальных заемщиков привлечёт меньшая переплата по кредиту в течение всего срока кредитования, а также возможность уменьшить суммы ежемесячного платежа при частичном досрочном погашении. Вторым мероприятием является переход на использование технологии блокчейн. К третьему мероприятию относится цифровизация и автоматизация процесса ипотечного кредитования.

Основными положительными следствиями внедрения новых технологий и примерной модели цифрового ипотечного кредитования для населения являются повышение физической, ценовой, ассортиментной и ментальной доступности кредитных продуктов, а также возможность получения качественного сервиса с минимальными временными затратами.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Баронин С. А. Ипотечное кредитование жилищного строительства : учебное пособие / под общ. ред. С. А. Баронина, В. С. Казейкина. - Москва : ИНФРА-М, 2020 - 189 с.
2. Булатова А.И. Современное состояние ипотечного кредитования в России [Текст] / А.И. Булатова, В.И. Гайнитдинова // Экономическая наука и практика: материалы III междунар. науч. конф. – Чита: Изд-во Молодой ученый, 2018. – С. 44-46.
3. Буркова А.Ю. Виды кредитования в России [Текст] / А. Ю. Буркова // Бизнес и банки. 2018. - №6. - С. 7-9.
4. Валенцева Н.И. Теоретические основы экономических границ кредита и развитие потребительского кредитования [Текст] / Н.И. Валенцева, И.В. Ларионова, Ю.В. Кудрявцева // Банковские услуги. 2018. - № 1. - С. 2-11.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 24.04.2020) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/
7. Завьялова Л., Прусак М.А. Теоретические и методологические аспекты организации внутреннего контроля кредитования физических лиц [Текст]: научная статья / Л.В. Завьялова, М.А. Прусак – М: Вестник Омского университета. Серия «Экономика». 2018 - №2 - с. 155-164
8. Ильясов С. М. Методологические аспекты формирования кредитной политики банка [Текст]: учебник / С. М. Ильясов // Деньги и кредит. 2018. - № 6. - С. 23-26.
9. Ипотека в банках России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <http://www.banki.ru>

10. Казимагомедов А. А. Банковское дело: организация деятельности центрального банка и коммерческого банка, небанковских организаций: учебник / А.А. Казимагомедов. - Москва : ИНФРА-М, 2020. - 502 с.

11. Клочкова Е.Н., Овечкина А.И., Петрова Н.П. Актуальные вопросы формирования и развития проектного финансирования жилищного строительства в РФ // Известия СПбГЭУ. 2019. №5-1 (119). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-voprosy-formirovaniya-i-razvitiya-proektnogo-finansirovaniya-zhilischnogo-stroitelstva-v-rf>

12. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/

13. Кривошапова С.В. Актуальные проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в Российской Федерации [Текст]/ С.В. Кривошапова, Е.А. Нехожина // Научно-практический журнал «Современные научные исследования и инновации». – 2018. – №11. – С. 30-39.

14. Крылова И.П. Специфика ипотечного жилищного кредитования во Франции//Вестник самарского государственного экономического университета-2018. - №5. - с.27.

15. Куликов, А. Г. Концептуальные вопросы развития жилищной сферы и ипотеки в Российской Федерации / А. Г. Куликов // Деньги и кредит. - 2018 - № 8 - С. 43-51.

16. Леонова Л.Б., Леонов Р.А., Засухина В.С. Ипотечное кредитование в России: настоящее и будущее // Экономика строительства. 2018. № 5. С. 39-53.

17. Официальный сайт Центрального Банка Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <http://www.cbr.ru>

18. Официальный сайт АО «Дом.рф» [Электронный ресурс] - URL [http://www. http://дом.рф](http://www.dom.rf)
19. Официальный сайт банка ПАО «Сбербанк» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.sberbank.ru>
20. Петренко А. С., Седых Н. В. Специфика финансирования банками строительного бизнеса в современных условиях развития экономики России // Вестник Адыгейского государственного университета: серия Экономика. – 2018. – № 4 (230). – С. 281-286.
21. Пластинина, Н. Ипотека и споры вокруг нее // Жилищное право. - 2019 - №2. - С. 97 – 112.
22. Рейтинговое агентство «Эксперт РА» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://raexpert.ru>
23. Рыжикова Д.А. Анализ влияния внутренних и внешних факторов на устойчивость банковской системы РФ в условиях пандемии // Финансовые рынки и банки. 2021. №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-vliyaniya-vnutrennih-i-vneshnih-faktorov-na-ustoychivost-bankovskoy-sistemy-rf-v-usloviyah-pandemii>
24. Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / Е. А. Савельева. — Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2020. — 336 с.
25. Статистика Банка России [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics>
26. Таланова М.И. Ипотечное кредитование в Российской Федерации: проблемы и перспективы развития // E-Scio. 2021. №6 (57). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-v-rossiyskoy-federatsii-problemy-i-perspektivy-razvitiya>
27. Федеральный закон от 02.12.1990 (ред. от 27.12.2019) N 395-1 «О банках и банковской деятельности» [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5842/

28. Федеральный закон от 30.12.2004 N 218-ФЗ «О кредитных историях» (ред. от 03.04.2020) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51043/

29. Федеральный закон от 10.07.2002 (ред. от 03.04.2020) N 86-ФЗ "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37570/

30. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 03.04.2020) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/

31. Федеральный закон от 11.11.2003 N 152-ФЗ (ред. от 03.04.2020) "Об ипотечных ценных бумагах" [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44997/

32. Федеральный закон от 21.12.2013 N 353-ФЗ (ред. от 03.04.2020) "О потребительском кредите (займе)" [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_155986/

33. Хасянова, С. Ю. Кредитный анализ в коммерческом банке : учебное пособие / С.Ю. Хасянова. — Москва : ИНФРА-М, 2020. — 196 с.

34. Шатакишвили К.Э. Обзор банковского сектора в Российской Федерации. // Colloquium-journal. 2020. №6 (58). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/obzor-bankovskogo-sektora-v-rossiyskoj-federatsii>

35. Шершнева Е. Г., Кондюкова Е. С., Дубровина С. А., Калашова У. А. Особенности перехода на новый формат финансирования долевого строительства // РИСК. – 2018. – № 2. – С. 199-203.

Приложение А

Бухгалтерский баланс ПАО «Сбербанк» за 2021 год

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

(публикуемая форма)

на 1 января 2022 г. (без СПОД)

Кредитной организации: Публичное акционерное общество Сбербанк России

ПАО Сбербанк

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

Код формы по ОКУД 0409806

Квартальная (Головая)

тыс.руб.

| Номер строки | Наименование статьи | Данные за отчетный период |
|--------------|---|---------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| I | АКТИВЫ | |
| 1 | Денежные средства | 834 570 171 |
| 2 | Средства кредитной организации в Центральном банке Российской Федерации | 1 294 722 530 |
| 2.1 | Обязательные резервы | 260 952 945 |
| 3 | Средства в кредитных организациях | 192 326 903 |
| 4 | Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 2 339 530 708 |
| 4а | Производные финансовые инструменты для целей хеджирования | |
| 5 | Чистая ссудная задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости | 25 976 065 878 |
| 6 | Чистые вложения в финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход | 4 184 308 455 |
| 7 | Чистые вложения в ценные бумаги и иные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (кроме ссудной задолженности) | 788 979 981 |
| 8 | Инвестиции в дочерние и зависимые организации | 1 086 803 158 |
| 9 | Требование по текущему налогу на прибыль | 2 647 |
| 10 | Отложенный налоговый актив | 58 783 094 |
| 11 | Основные средства, активы в форме права пользования и нематериальные активы | 676 603 860 |
| 12 | Долгосрочные активы, предназначенные для продажи | 2 811 181 |
| 13 | Прочие активы | 351 019 587 |
| 14 | Всего активов | 37 786 528 153 |
| II | ПАССИВЫ | |
| 15 | Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации | 1 292 471 090 |
| 16 | Средства клиентов, оцениваемые по амортизированной стоимости | 28 439 480 376 |
| 16.1 | средства кредитных организаций | 822 903 756 |
| 16.2 | средства клиентов, не являющихся кредитными организациями | 27 616 576 620 |
| 16.2.1 | вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей | 17 344 997 527 |
| 17 | Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 1 266 704 231 |

Рисунок А.1 - Бухгалтерский баланс ПАО «Сбербанк» за 2021 год

Продолжение Приложения А

| | | |
|------|---|----------------|
| 17.1 | вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей | 176 771 338 |
| 17а | Производные финансовые инструменты для целей хеджирования | |
| 18 | Выпущенные долговые ценные бумаги | 1 001 234 730 |
| 18.1 | оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 0 |
| 18.2 | оцениваемые по амортизированной стоимости | 1 001 234 730 |
| 19 | Обязательства по текущему налогу на прибыль | 3 281 695 |
| 20 | Отложенные налоговые обязательства | 0 |
| 21 | Прочие обязательства | 375 299 972 |
| 22 | Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон | 59 176 368 |
| 23 | Всего обязательств | 32 437 648 462 |
| III | ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ | |
| 24 | Средства акционеров (участников) | 67 760 844 |
| 25 | Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников) | 0 |
| 26 | Эмиссионный доход | 228 054 226 |
| 27 | Резервный фонд | 3 527 429 |
| 28 | Переоценка по справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив) | -67 331 707 |
| 29 | Переоценка основных средств, активов в форме права пользования и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство | 19 710 088 |
| 30 | Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений | -1 122 001 |
| 31 | Переоценка инструментов хеджирования | 0 |
| 32 | Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в имущество) | 0 |
| 33 | Изменение справедливой стоимости финансового обязательства, обусловленное изменением кредитного риска | 0 |
| 34 | Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки | 9 535 637 |
| 35 | Неиспользованная прибыль (убыток) | 5 088 745 175 |
| 36 | Всего источников собственных средств | 5 348 879 691 |
| IV | ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | |
| 37 | Безотзывные обязательства кредитной организации | 33 052 893 245 |
| 38 | Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства | 1 751 785 937 |
| 39 | Условные обязательства некредитного характера | 844 049 |

Старший вице-президент - руководитель Блока "Финансовый блок"
ПАО Сбербанк

А.Ю. Бурико

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

М.С. Ратинский



Рисунок А.2 - Бухгалтерский баланс ПАО «Сбербанк» за 2021 год

Приложение Б

Бухгалтерский баланс ПАО «Сбербанк» за 2020 год

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

(публикуемая форма)

за 2020 год

Кредитной организации: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"

ПАО Сбербанк

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

Код формы по ОКУД 0409006

Квартал/год (в скобках)

| Номер строки | Наименование статьи | Номер пояснения | Данные за отчетный период, тыс. руб. | Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб. |
|-------------------|--|-----------------|--------------------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I АКТИВЫ | | | | |
| 1 | Денежные средства | 4.1 | 614 727 347 | 661 646 552 |
| 2 | Средства кредитной организации в Центральном банке Российской Федерации | 4.1 | 1 058 133 548 | 1 159 646 494 |
| 2.1 | Обязательные резервы | 4.1 | 234 302 138 | 202 846 037 |
| 3 | Средства в кредитных организациях | 4.1 | 450 010 323 | 152 801 902 |
| 4 | Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 4.2 | 1 992 861 104 | 1 598 098 775 |
| 5 | Чистая ссудная задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости | 4.3 | 22 168 704 808 | 19 212 927 847 |
| 5a | Чистая ссудная задолженность | | X | X |
| 6 | Чистые вложения в финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход | 4.4 | 4 135 482 650 | 2 494 251 907 |
| 6a | Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи | | X | X |
| 7 | Чистые вложения в ценные бумаги и иные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (кроме ссудной задолженности) | 4.4 | 852 793 173 | 705 673 503 |
| 7a | Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения | | X | X |
| 8 | Инвестиции в дочерние и зависимые организации | 4.4 | 776 736 503 | 752 029 142 |
| 9 | Требование по текущему налогу на прибыль | | 14 370 | 10 366 912 |
| 10 | Отложенный налоговый актив | | 23 499 899 | 21 833 945 |
| 11 | Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы | 4.5 | 578 534 527 | 501 235 660 |
| 12 | Долгосрочные активы, предназначенные для продажи | | 4 802 799 | 16 637 878 |
| 13 | Прочие активы | 4.6 | 323 377 321 | 296 945 247 |
| 14 | Всего активов | | 32 979 678 372 | 27 584 095 764 |
| II ПАССИВЫ | | | | |
| 15 | Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации | | 850 674 866 | 537 820 585 |
| 16 | Средства клиентов, оцениваемые по амортизированной стоимости | | 25 504 971 442 | 21 187 151 077 |
| 16.1 | средства кредитных организаций | 4.7 | 764 376 689 | 348 502 453 |
| 16.2 | средства клиентов, не являющихся кредитными организациями | 4.7 | 24 740 594 753 | 20 838 648 624 |
| 16.2.1 | вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей | | 15 838 239 163 | 13 635 770 161 |
| 17 | Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 4.8 | 753 510 265 | 602 127 713 |
| 17.1 | вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей | | 177 107 753 | 106 423 365 |
| 18 | Выпущенные долговые ценные бумаги | 4.9 | 813 188 234 | 667 825 799 |
| 18.1 | оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | | 0 | 0 |
| 18.2 | оцениваемые по амортизированной стоимости | | 813 188 234 | 667 825 799 |
| 19 | Обязательства по текущему налогу на прибыль | | 24 044 113 | 3 499 462 |
| 20 | Отложенные налоговые обязательства | | 0 | 0 |
| 21 | Прочие обязательства | 4.10 | 274 291 460 | 144 399 046 |
| 22 | Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон | | 34 335 791 | 36 449 328 |
| 23 | Всего обязательств | | 28 255 016 171 | 23 179 273 010 |

Рисунок Б.1 - Бухгалтерский баланс ПАО «Сбербанк» за 2020 год

Продолжение Приложения Б

| III ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ | | | |
|-----------------------------------|---|------|----------------|
| 24 | Средства акционеров (участников) | 4 11 | 67 760 844 |
| 25 | Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников) | | 0 |
| 26 | Эмиссионный доход | | 228 054 226 |
| 27 | Резервный фонд | | 3 527 429 |
| 28 | Переоценка по справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив) | | 121 349 443 |
| 29 | Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство | | 21 702 183 |
| 30 | Переоценка обязательств (требований) по выплатам долгосрочных вознаграждений | | -1 567 442 |
| 31 | Переоценка инструментов хеджирования | | 0 |
| 32 | Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в искусство) | | 0 |
| 33 | Изменение справедливой стоимости финансового обязательства, обусловленное изменением кредитного риска | | 0 |
| 34 | Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки | 4 4 | 10 118 445 |
| 35 | Неиспользованная прибыль (убыток) | | 4 273 717 073 |
| 36 | Всего источников собственных средств | | 4 724 662 201 |
| IV ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| 37 | Безотзывные обязательства кредитной организации | | 23 789 225 118 |
| 38 | Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства | | 1 672 370 921 |
| 39 | Условные обязательства некредитного характера | | 658 269 |

Президент, Председатель Правления ПАО «Сбербанк России»

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

11 марта 2021



Генеральный директор
(подпись)

[Handwritten signature]
(подпись)

Место печати

М.С. Уткинский
(И.О.)
(подпись)

[Handwritten signature]
(подпись)

Рисунок Б.2 - Бухгалтерский баланс ПАО «Сбербанк» за 2020 год