

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет экономический  
Кафедра финансов  
Направление подготовки 38.03.01 – Экономика  
Направленность (профиль) образовательной программы Финансы и кредит

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Зав. кафедрой  
Самойлова - Е.А. Самойлова  
« 11 » 02 2019 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему: Совершенствование ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк»

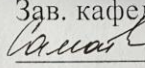
Исполнитель  
студент группы 571 - узб 1 11.02.2019 г. Давтян К.С. Давтян

Руководитель  
доцент, кан.тех.наук 11.02.2019 г. Шелепова Н.В. Шелепова

Нормоконтроль  
ассистент 11.02.19 Колупаева С.Ю. Колупаева

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет экономический  
Кафедра финансов  
Направление подготовки 38.03.01 – Экономика  
Направленность (профиль) образовательной программы финансы и кредит

УТВЕРЖДАЮ  
Зав. кафедрой  
 Е.А. Самойлова  
подпись И.О. Фамилия  
« 04 » 10 2018г.

### ЗАДАНИЕ

К бакалаврской работе студента 571-УЗБ 1

Давтян Кристины Сергеевны

1. Тема бакалаврской работы Совершенствование ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк»

(утверждено приказом от 06.11.2018 г. № 2651 кч)

2. Срок сдачи студентом законченной работы 11.02.2019 г.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе нормативные документы в области банковского законодательства.

4. Содержание бакалаврской работы (перечень подлежащих к разработке вопросов): Теоретические аспекты ипотечного кредитования коммерческими банками; Характеристика финансово-экономической деятельности ПАО «Сбербанк»; Совершенствование ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк»

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программный продукт, иллюстративного материала и т.п.) Годовая отчетность ПАО «Сбербанк»; Справка о результатах проверки текстового документа на заимствование

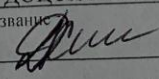
6. Консультанты по бакалаврской работе (с указанием относящихся к ним разделов) нет

7. Дата выдачи задания 04.10.2018 г.

Руководитель бакалаврской работы Шелепова Н.В. доцент к.т.н.

Фамилия, Имя, Отчество, ученная степень, ученное звание

Задание принял к исполнению (дата): 04.10.2018г.

  
(подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 116 с., 30 таблиц, 23 рисунка, 50 источников, 2 приложения

ИПОТЕКА, ИПОТЕЧНАЯ СДЕЛКА, АНДЕРРАЙТИНГ, ОБЕСПЕЧЕНИЕ, ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ, КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР, АННУИТЕНТ, ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ, ПОРУЧИТЕЛЬ, ЗАЕМЩИК, ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ, ОЦЕНЩИКИ

В первой части работы рассматриваются теоретические аспекты ипотечного кредитования коммерческими банками. Выявляется сущность и значение ипотечного кредитования на кредитном рынке России. Исследуются правовые аспекты ипотечного кредитования. Изучается организация ипотечного кредитования.

Во второй части работы даётся характеристика финансово-экономической деятельности ПАО «Сбербанк России». Проводится анализ финансового состояния банка, его кредитного портфеля.

В третьей части работы проводится исследование направлений совершенствования ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России». Изучается действующий порядок ипотечного кредитования в банке, проводится анализ результатов ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России». Выявляются недостатки действующего порядка и формируются предложения по совершенствованию ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России».

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение		5
1	Теоретические аспекты ипотечного кредитования коммерческими банками	8
	1.1 Сущность и значение ипотечного кредитования на кредитном рынке России	8
	1.2 Правовые аспекты ипотечного кредитования	17
	1.3 Организация ипотечного кредитования	24
2	Характеристика финансово-экономической деятельности ПАО «Сбербанк России»	38
	2.1 Организационно-экономическая характеристика ПАО «Сбербанк России»	38
	2.2 Анализ финансового состояния ПАО «Сбербанк России»	46
	2.3 Анализ кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России»	59
3	Совершенствование ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России»	69
	3.1 Порядок ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России»	69
	3.2 Анализ ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России»	77
	3.3 Предложения по совершенствованию ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России»	81
Заключение		92
Библиографический список		96
Приложение А Годовая отчётность ПАО «Сбербанк России»		101
Приложение Б Справка о проверке ВКР на оригинальность		115

## ВВЕДЕНИЕ

Обеспечение населения жильём является одной из наиболее важных проблем, которая стоит перед российским обществом на современном этапе. При этом, одним из инструментов повышения обеспеченности населения является ипотека. В экономическом отношении ипотека – это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов.

При рассмотрении ипотеки как элемента экономической системы необходимо выделить три наиболее характерные ее черты. Залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития производства. Ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, купля-продажа) в данных конкретных условиях нецелесообразны. Кроме того с помощью ипотеки осуществляется создание оборотного капитала на базе ценной бумаги.

В российских условиях ипотека становится не только способом повышения обеспеченности жильём, но также и позволяет существенно повысить загрузку производственных мощностей предприятий строительных отраслей, а также смежных к ним. В результате этого значительно увеличивается экономический эффект от ипотечного кредитования в целом для экономики страны, что позволяет развивать не только жилищное строительство. Однако, условием для реализации ипотечного кредитования является наличие долгосрочных ресурсов, так как в традиционном понимании ипотека представляет собой именно долгосрочный (до 30 лет) кредит.

В то же время, следует отметить и то факт, что несмотря на активное развитие ипотеки в нашей стране, она ещё не достигла того уровня, при котором её состояние может быть оценено удовлетворительно. До сих пор получение ипотечного кредита сопряжено со значительными трудностями. В результате этого

эффект от ипотечного кредитования невелик, что в целом тормозит развитие российской экономики.

Главная цель развития ипотечного жилищного кредитования – создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем российских граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов. Создание указанной системы позволит:

- увеличить платежеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья доступным для основной части населения;
- активизировать рынок жилья;
- вовлечь в реальный экономический оборот приватизированное жилье;
- привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы;
- обеспечить развитие строительного комплекса;
- оживить экономику страны в целом.

Таким образом, ипотека является в настоящее время одним из самых эффективных инструментов решения важнейшей проблемы, обеспечения населения жильем. Все вышесказанное подтверждает актуальность и практическую значимость выбранной темы дипломной работы.

Цель бакалаврской работы – рассмотреть проблемы ипотечного кредитования и сформулировать предложения по его совершенствованию на примере ПАО «Сбербанк России».

Объект исследования – ПАО «Сбербанк России».

Предмет исследования – организация, особенности и экономическая эффективность ипотечного кредитования в банке.

Задачи исследования:

- выявить сущность ипотечного кредитования, охарактеризовать его роль в экономическом и социальном развитии страны;
- раскрыть правовые аспекты ипотечного кредитования;

- рассмотреть организацию ипотечного кредитования;
- дать общую характеристику объекта исследования;
- провести анализ ипотечного кредитования на примере объекта исследования;
- охарактеризовать перспективы развития ипотеки в России;
- выявить проблемы и перспективы ипотечного кредитования в банке и разработать мероприятия по их преодолению с расчетом экономического эффекта от их реализации.

В качестве методов исследования были использованы: анализ литературных источников, нормативно-правовой базы; группировка и сравнение показателей, другие экономико-статистические методы.

Временной период исследования – 2015-2017 гг.

В ходе работы были использованы нормативные документы в области банковского законодательства. Источниками финансовой информации стали агрегированные результаты финансовой деятельности ПАО «Сбербанк России», а так же внутрибанковские формы статистической и экономической отчетности.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КОММЕРЧЕСКИМИ БАНКАМИ

## 1.1 Сущность и значение ипотечного кредитования на кредитном рынке России

На современном этапе развития общества значительную роль занимают отношения между банками и клиентами, в том числе – в рамках кредитных отношений. Особенное место здесь занимают отношения, связанные с ипотечным кредитованием, ввиду его социальной значимости и длительности периода кредитования.

Актуальность исследования ипотечного кредитования обуславливается, прежде всего, его важностью для обеих сторон данной операции – и для заёмщика, и для кредитной организации. Для заёмщика ипотека обеспечивает получение в собственность недвижимости, которое может использоваться для проживания, а для банка – долгосрочный доходный актив, обеспеченный залогом данной недвижимости.<sup>1</sup>

В качестве примеров определения ипотеки возможно выделить такие, как:

1) Ипотека (от гр. *hypotheca* – залог, заклад) – залог недвижимости, недвижимого имущества (земли, основных фондов, строений, жилья) с целью получения ссуды. В случае невозврата ссуды собственником имущества становится ссудодатель (банки и другие кредитно-финансовые институты, которые могут выдавать подобную ссуду)<sup>2</sup>.

2) Ипотека – это залог недвижимости (земли, основных фондов, зданий, жилья) с целью получения ссуды. В случае невозврата ссуды собственником имущества становится кредитор. Таким образом, ипотека - это особая форма обеспечения кредита<sup>3</sup>.

3) Ипотека представляет собой залог недвижимости для обеспечения де-

---

<sup>1</sup> Тавасиев А.М. Банковское дело. Управление и технологии. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – С. 55.

<sup>2</sup> Деньги. Кредит. Банки / под ред. академ. РАЕН Е.Ф. Жукова. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2013. – С.297.

<sup>3</sup> Костерина Г.М. Банковское дело. – М.: Изд. центр ЕАОИ, 2018. - С.195



нежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю)<sup>4</sup>.

4) Залог недвижимого имущества с целью получения ссуды называется ипотекой<sup>5</sup>.

5) Ипотека – это обременение имущественных прав собственности на объект недвижимости<sup>6</sup>.

6) Ипотека означает форму обеспечения исполнения каких-либо обязательств должника недвижимым имуществом<sup>7</sup>.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что ипотека как юридическое действие определяется как залог недвижимости под обеспечение обязательства, а ипотечный кредит – как вид кредитования под залог недвижимости, то есть является механизмом приобретения недвижимости посредством заёмных средств.

Система ипотечного жилищного кредитования не только является инструментом в решении важной задачи обеспечения граждан жильем, но и содействует реализации стратегически взаимосвязанных социальных, экономических и политических целей общества в целом:

– она ориентирована на социально и экономически активные слои общества, что способствует формированию среднего класса - его социальной основы;

– посредством отлаженной деятельности механизма ипотечного кредитования происходит вовлечение инвестиций, в том числе иностранных, в реальный сектор экономики;

– система ипотечного кредитования играет существенную роль в укреплении легального сектора экономики, поскольку ориентирована на законные, надежно оцениваемые и прогнозируемые доходы граждан.

Функции, выполняемые ипотечным кредитованием, можно сформулировать следующим образом:

---

<sup>4</sup> Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства / Л.Ю. Грудпына, М.Н. Козлова. - М.: Изд-во Эксмо, 2016. - С.10

<sup>5</sup> Деньги, кредит, банки – М.: ИКЦ «МарТ», 2014. – С.192

<sup>6</sup> Абдуллаев, М.А. Ипотека. Организация ипотечного кредитования. – М.: МИИТ, 2013. – С.8

<sup>7</sup> Ипотечное кредитование (на примере ОАО АКБ «Росбанк», Омский филиал) / Завгородняя Т.В., Метелев С.Е. Омск: Издатель ИП Погорелова, 2016. – С.6.

- функция финансового механизма привлечения инвестиций в сферу материального производства;
- функция обеспечения возврата заемных средств;
- функция стимулирования оборота и перераспределения недвижимого имущества, когда иные способы экономически нецелесообразны или юридически невозможны;
- функция формирования многоуровневого фиктивного капитала в виде вкладных, производных ипотечных ценных бумаг.<sup>8</sup>

Привлекательность ипотеки состоит, прежде всего, в том, что она даёт возможность её получателям в течение короткого периода времени вселиться в квартиру, став её собственником. Также, в ней можно зарегистрировать свою семью, наладить обстановку и устроить быт. При этом, оплата ипотечного кредита осуществляется в течение последующего времени, а сумма ипотечного кредита не изменяется. В результате этого заёмщик защищён от роста цен на недвижимость. С точки зрения финансов, это существенно выгоднее, нежели чем постоянно откладывать деньги, надеясь к установленному сроку скопить необходимую сумму, так как в этом случае сумма накоплений подвергается инфляционным рискам. Также, ипотека более выгодна по той причине, что она уменьшает платежи на съём квартиры, в том случае, если ранее семья её снимала. Как правило, стоимость аренды недвижимости сопоставима со стоимостью ипотечного кредита, однако, достоинством ипотеки является то, что с её помощью проводится юридическая экспертиза жилья, оно проверяется банком, что снижает риски для заёмщика. Более того, получаемая в ипотеку недвижимость переходит в собственность заёмщика при получении кредита.

Современная ипотека представляет собой уникальный процесс, сочетающий одновременно несколько позитивных элементов для банка:

- социальную стабильность;
- долгосрочное и малорисковое размещение средств;

---

<sup>8</sup> Ховалыг Н. Н. Особенности ипотечного кредитования: понятие, классификация, риски // Молодой ученый. – 2018. – № 32. – С. 47.

– перспективность рынка (пока еще менее 10 % жилья приобретается с помощью ипотечных кредитов);

– возможность выстраивать долгосрочные отношения банка с клиентом.

Характерной особенностью ипотечного кредитования является необходимость наличия долгосрочных банковских ресурсов для его ведения. Другим вариантом является увеличение ликвидности ипотечных ценных бумаг. В качестве эффективного механизма здесь выступает секьюритизация. Она представляет собой трансформацию долгов ипотечных заёмщиков в ценные бумаги. Данные ценные бумаги используются для предложения их на бирже (как правило, в виде пакетов), покупка которых является хорошим вложением для институциональных инвесторов, так как позволяет получить более высокий уровень прибыли на вложенный капитал. В состав подобных ценных бумаг в российских условиях входят:

– облигации с ипотечным покрытием;

– ипотечные сертификаты участия.

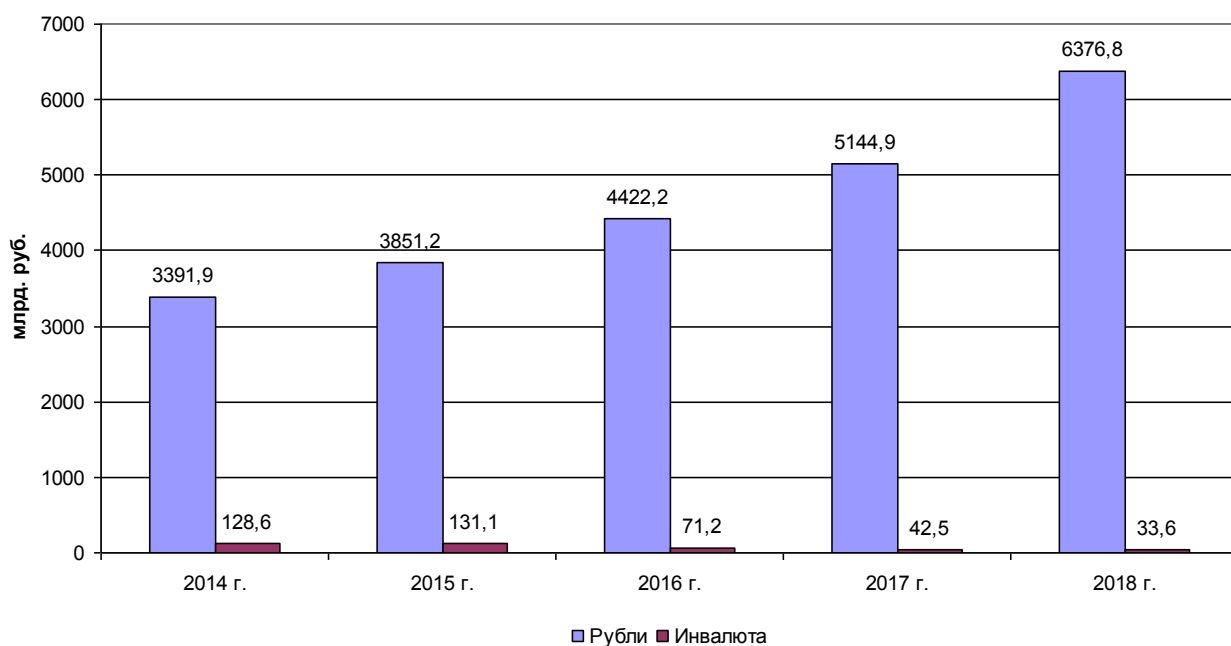
Облигация с ипотечным покрытием – это облигация, исполнение обязательств по которой обеспечивается залогом ипотечного покрытия. Данные облигации могут выпускаться в документарной и бездокументарной форме. Бездокументарная форма эмиссионных ценных бумаг – форма, при которой владелец устанавливается на основании записи в системе ведения реестра владельцев ценных бумаг или, в случае депонирования – на основании записи по счёту депо. Документарная форма эмиссионных ценных бумаг – форма, при которой владелец устанавливается на основании предъявления сертификата ценной бумаги, или в случае его депонирования, – на основании записи по счёту депо. Сертификат эмиссионной ценной бумага-документ, выпускаемый эмитентом и удостоверяющий совокупность прав на указанное в сертификате число ценных бумаг.

Динамика объёмов ссудной задолженности в РФ по ипотечным кредитам в рублях и в иностранной валюте представлена на рисунке 1.

Анализ данного рисунка показывает, что наблюдается увеличение ссуд-

ной задолженности по ипотечным кредитам. Если на начало 2015 года объём таких кредитов составлял 3,4 трлн. руб., то на начало 2018 года он составлял уже 5,1 трлн. руб., а по итогам 2018 года – уже почти 6,4 трлн. руб.

В структуре ссудной задолженности основной объём составляют кредиты в рублях. Если на начало 2015 года объём валютной ипотеки составлял 128,6 млрд. руб., то по итогам 2018 года данная сумма сократилась до 33,6 млрд. руб., что составляет менее 1 % от объёмов ссудной задолженности по ипотечным кредитам в рублях.

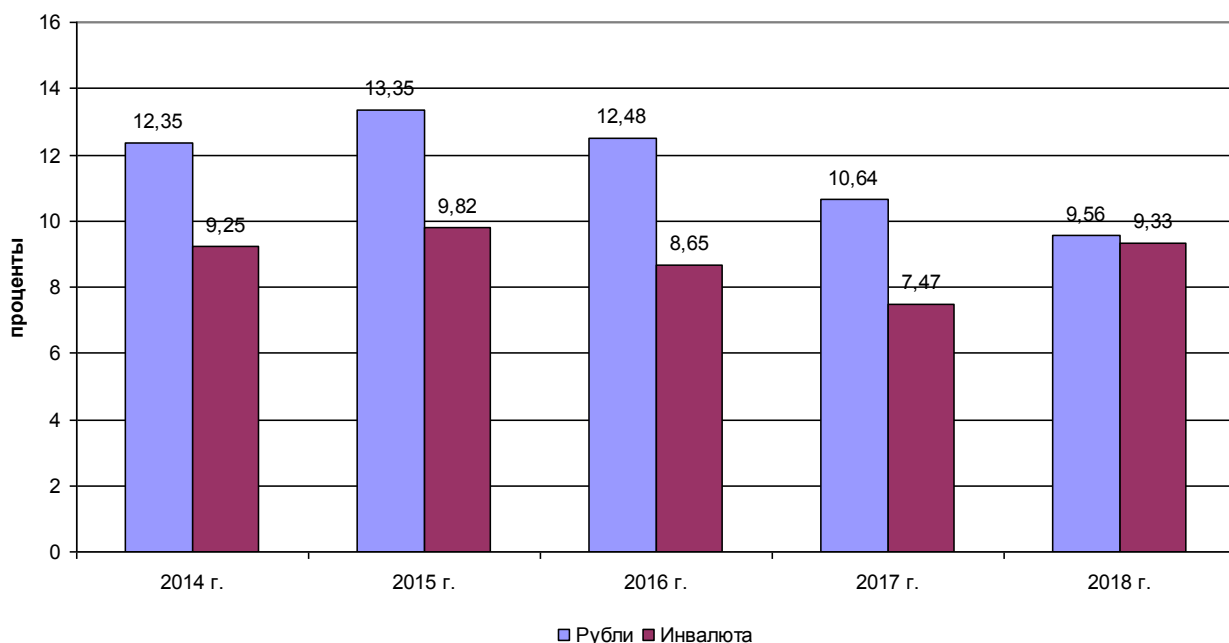


Источник: Статистический бюллетень Банка России, 2013-2018 гг.

Рисунок 1 – Динамика объёмов ссудной задолженности по ипотечным кредитам в РФ в 2014-2018 гг.

Основной причиной здесь является то, что уровень рисков, связанных с возможным ростом курса основных валют, в которых выдаётся ипотека, выше, нежели чем по рублёвым ипотечным кредитам. В результате этого, в периоды стабильности курса иностранных валют к доллару объёмы ипотеки в иностранной валюте растут, а в период их роста по отношению к рублю – снижаются.

Динамика уровня процентных ставок по ипотечным кредитам представлена на рисунке 2.



Источник: Статистический бюллетень Банка России, 2013-2018 гг.

Рисунок 2 – Динамика процентных ставок по ипотечным кредитам в РФ в 2014-2018 гг.

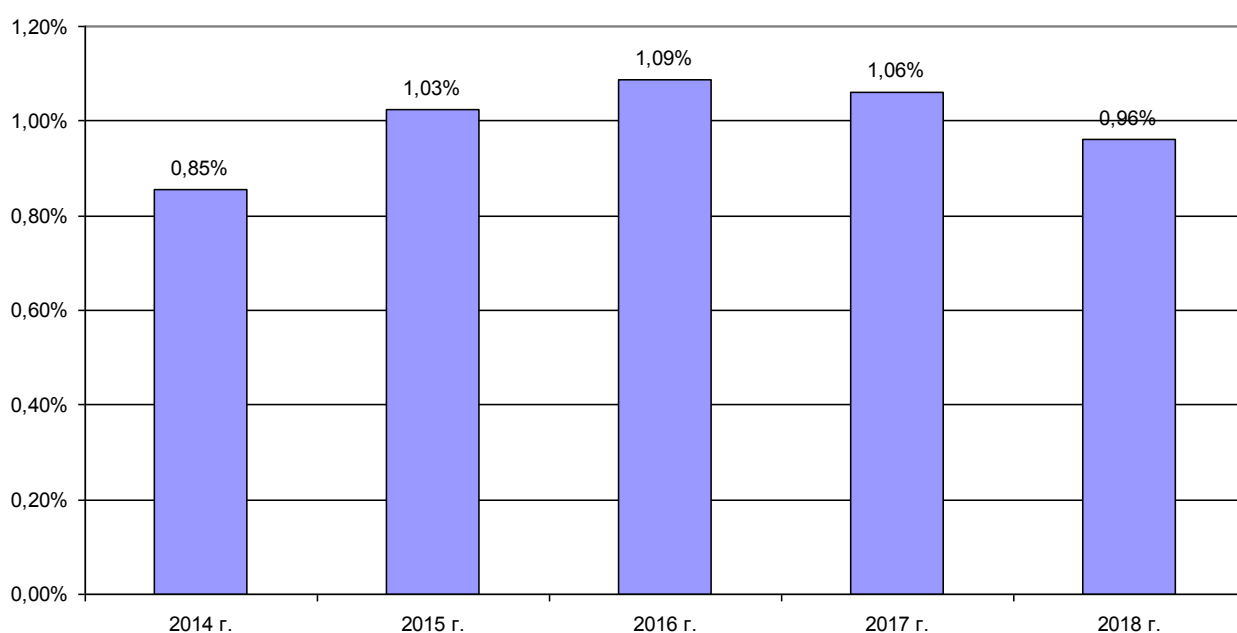
Анализ данного рисунка показывает, что процентный спрэд между ипотечными кредитами в рублях и иностранной валюте составляет около 2 %, что делает ипотеку в иностранной валюте существенно менее выгодной для банков, чем ипотека в рублях в условиях стабильного курса. Для заёмщиков, напротив, ипотека в рублях менее выгодна, чем в иностранной валюте, если не учитывать возможные скачки курса данных валют к рублю. Однако, статистика ссудной задолженности по ипотечным кредитам показывает, что данный фактор для заёмщиков является крайне важным, а в условиях нестабильности курса рубля к основным мировым валютам ипотечное кредитование в валюте в нашей стране практически свёрнуто.

Кроме того, необходимо указать и на то, что наблюдается постепенное снижение уровня процентных ставок по ипотеке. Если в начале 2015 года они составляли более 12 % по кредитам в рублях и более 9 % – по кредитам в иностранной валюте, то по итогам 2018 года уровень ставок по ипотечным кредитам в рублях и иностранной валюте практически сравнялся, составляя около 9-9,5 % годовых.

При этом, на сегодняшний день возможно предполагать, что уровень процентных ставок по ипотеке достиг своего дна, и их дальнейшее уменьшение возможно только при существенном улучшении макроэкономических показателей страны в целом, например, снижения стоимости кредитных ресурсов и дальнейшего снижения уровня инфляции.

Рассмотрим уровень просроченной задолженности по ипотечным кредитам. Динамика данного показателя представлена на рисунке 3.

В отличие от других видов кредитов, выдаваемых банками, ипотечное кредитование существенно менее рискованно (рисунок 3).



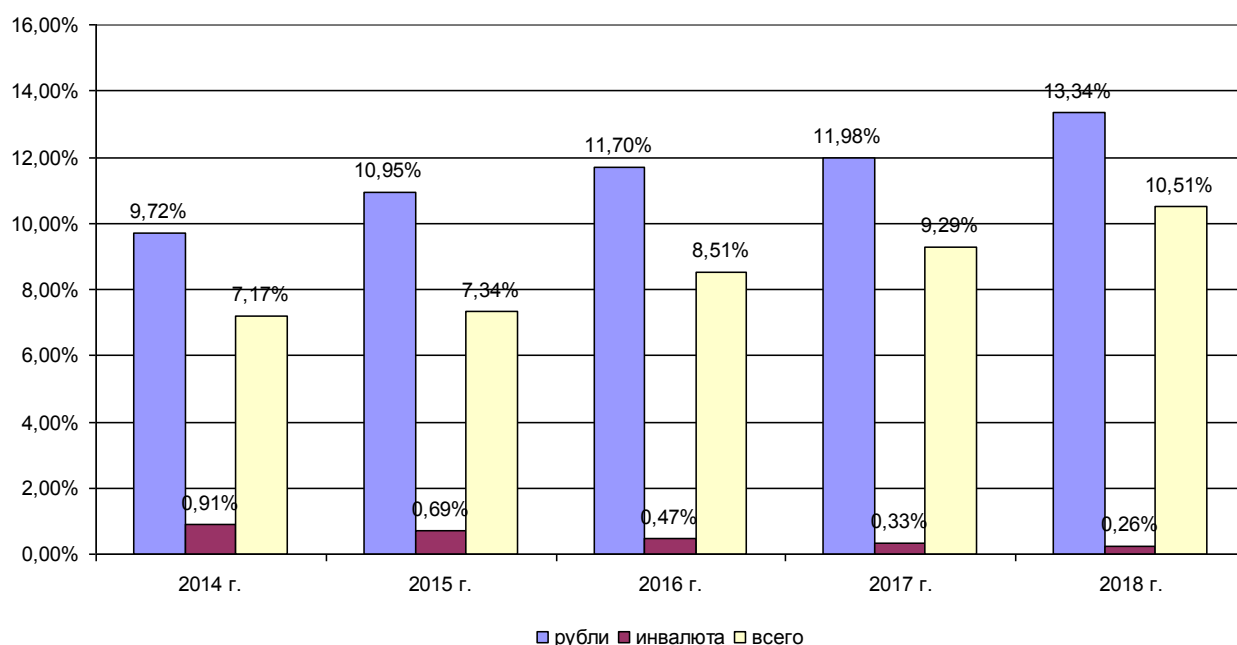
Источник: Бюллетень банковской статистики, 2014-2018 гг.

Рисунок 3 – Динамика уровня просроченной задолженности по ипотечным кредитам в рублях в РФ в 2014-2018 гг.

Анализ данного рисунка позволяет сделать вывод о том, что рублёвая ипотека характеризуется очень небольшим уровнем просроченной задолженности, который имеет тенденцию к снижению. Так, если в период с 2014 по 2016 годы наблюдался рост просрочки с 0,85 % до 1,09 %, то начиная с 2017 года данный показатель снижается – до 1,06 % в начале 2018 года и до 0,96 % – на начало 2019 г.

Необходимо отметить, что уровень просроченной задолженности по другим видам кредитов, выдаваемых населению, существенно больше. Так, по потребительским кредитам он нередко превышает 10 %, что свидетельствует о том, что ипотечное кредитование существенно менее рискованно для банков, нежели чем другие виды кредитования. Основной причиной этого выступает то, что в качестве залога заёмщики оставляют банкам своё жильё, спрос на которое всегда высокий, по причине того, что если от других затрат возможно отказаться, то отказаться от жилья практически невозможно.

Значимость ипотеки для банков также определяется её долей в общем объёме выданных кредитов (рисунок 4).



Источник: Бюллетень банковской статистики, 2014-2018 гг.

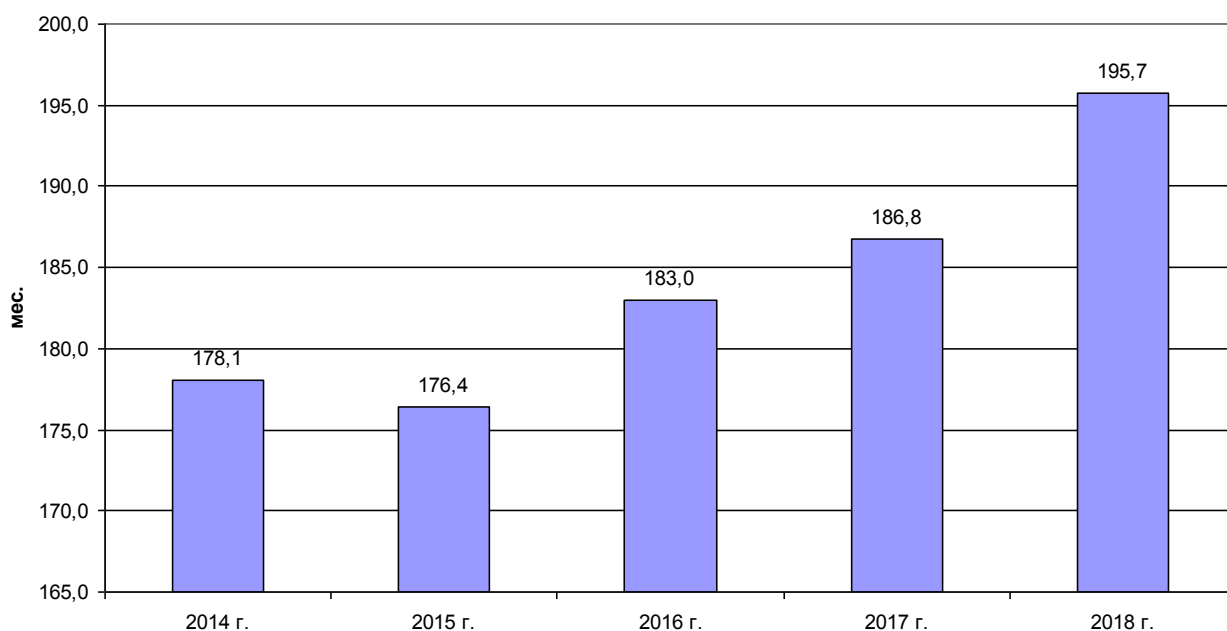
Рисунок 4 – Динамика доля ипотечных кредитов в кредитном портфеле банков в РФ в 2014-2018 гг.

Анализ данного рисунка показывает, что в целом ипотека в общем объёме кредитного портфеля увеличивает свою долю. Так, если по рублёвым кредитам в начале периода данный показатель составлял 9,72 %, то на конец – уже 13,34 %, показав рост почти на 4 % в доле. В целом по всему объёму ссудной задолженности доля ипотечных кредитов также выросла. Если на начало периода она

составляла 7,17 %, то на конец – уже 10,51 %.

Необходимо отметить, что валютная ипотека в РФ практически не развивается, её доля снизилась в периоде с 0,91 % до 0,26 %.

Следует отметить, что ключевой особенностью ипотечного кредитования является длительность срока договора. Причиной этого выступает значительный объём единичной сделки, в результате чего выплата такого кредита растягивается на длительный промежуток времени. В связи с этим ипотечные кредиты становятся существенно более выгодными для банков, так как обеспечивают им поступление процентных платежей в течение всего срока действия ипотечного кредита, который составляет 10 лет и более. Динамика среднего срока ипотечного договора представлена на рисунке 5.



Источник: Бюллетень банковской статистики, 2014-2018 гг.

Рисунок 5 – Динамика срока ипотечных кредитов в кредитном портфеле банков в РФ в 2014-2018 гг.

Как видно из рисунка, начиная с 2016 года фиксируется рост средней длительности ипотечных кредитов. Если в 2014-2015 гг. он составлял менее 180 мес. (15 лет), то по итогам 2018 года – уже 195,7 мес., что свидетельствует о стремлении банков к увеличению длительности договора ипотечного кредито-



вания

Необходимо отметить, что удлинение сроков кредитования является предпочтительным и для банков и для клиентов, так как для первых это означает увеличение процентных выплат, а для вторых – снижение объёма обязательного ежемесячного платежа.

На основании проведённого в п. 1.1 исследования, возможно, сделать следующие выводы:

1) понятие ипотеки предполагает залог недвижимости под полученные средства кредитора в качестве обеспечения, что обуславливается самим характером ипотеки. При этом, ипотека подразумевает залог практически любой недвижимости любым субъектом;

2) ипотечный кредит представляет собой кредит под залог недвижимости. Применение того или иного вида ипотечного кредита обуславливается как потребностями банка, так и клиента, что порождает значительное разнообразие видов ипотечного кредитования;

3) ипотечные кредиты составляют около 6 % в общем кредитном портфеле банковской системы РФ и более ¼ – в портфеле кредитов физическим лицам. При этом, наблюдается ситуация снижения этих долей и сокращения срока ипотечного кредитования, что связано с высоким спросом на другие кредитные продукты со стороны населения.

## **1.2 Правовые аспекты ипотечного кредитования**

Следует отметить, что правовое регулирование ипотечного кредитования осуществляется на двух уровнях – федеральном и региональном.

На федеральном уровне регулируются общие требования к условиям и процессу кредитования, в то время, как на региональном уровне, как правило, устанавливаются условия, способствующие ипотечному кредитованию.<sup>9</sup>

Основным нормативным документом, регулирующим ипотеку и отношения, возникающие в процессе ипотечного кредитования, является Закон №102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке» (с изм. и доп.). Согласно ст. 1 данного Закона,

---

<sup>9</sup> Пономарева, Е.С. Правовое регулирование ипотеки // Молодой ученый. – 2017. – № 44. – С. 135-137.

ипотекой называется правоотношение, в силу которого залогодержатель имеет право удовлетворить своё денежное требование к должнику по обеспеченному обязательству из стоимости заложенной недвижимости преимущественно перед другими кредиторами.

Этим же Законом неявно установлены принципы функционирования ипотечной системы. К таковым возможно отнести:

1) Принцип строгой определённости объекта.

Суть данного принципа заключается в том, что запись об ипотеке в государственном реестре прав на недвижимое имущество касается строго определённого, конкретного объекта недвижимости;

2) Принцип обязательности.

Суть данного принципа состоит в том, что право ипотеки имеет юридическую значимость для всех третьих лиц только после внесения записи о ней в государственный реестр прав на недвижимое имущество.

3) Принцип публичности.

Данный принцип состоит в том, что доступ к записи об ипотеке в государственном реестре прав на недвижимое имущество доступна всем заинтересованным лицам.

4) Принцип достоверности.

Основой данного принципа является то, что он устанавливает презумпцию правильности и законности записи об ипотеке в государственном реестре прав на недвижимое имущество, которая может быть опровергнута только судом.

5) Принцип старшинства.

Сутью данного принципа является то, что право залога, внесенное в государственный реестр прав на недвижимое имущество ранее другого права залога, является предшествующим залогом, а зарегистрированное позже – последующим залогом. Права предшествующего залогодержателя подлежат преимущественной реализации по сравнению с правами последующего залогодержателя.

Кроме того, современное российское законодательство устанавливает два вида ипотеки – ипотека в силу закона (ст. 1, п. 2 Закона №102-ФЗ) и ипотека в силу договора. Эту классификацию можно рассматривать как формально-юридическую.

Под ипотекой в силу закона (законной ипотекой) понимается такой залог недвижимого имущества, который возникает на основании федерального закона. При этом к законной ипотеке при наступлении указанных в федеральном законодательстве обстоятельств применяются правила о залоге, которые возникают в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное.<sup>10</sup>

Ипотека по договору – это залог недвижимого имущества, который возникает в соответствии с соглашением, достигнутым сторонами.

Действующее законодательство предусматривает случаи, когда в силу закона ипотека возникает всегда, и случаи, когда ипотека возникает как в силу закона, так и в силу договора.

Во всех случаях на основании федерального законодательства ипотека возникает:

– на основании договора ренты. Этот договор представляет собой соглашение, в силу которого одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставлять средства на его содержание в иной форме;

– на основании договора купли-продажи недвижимого имущества в кредит, в том числе с условием рассрочки платежа. При этом товар, проданный в кредит, считается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате приобретенного товара, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до момента его полной оплаты (п. 5 ст. 488 ГК РФ);

---

<sup>10</sup> Пономарева, Е.С. Правовое регулирование ипотеки // Молодой ученый. – 2017. – №44. – С. 136.

– на основании договора купли–продажи жилого дома или квартиры за счёт банковского кредита. При этом объект недвижимости признается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру (п. 1 ст. 77 Закона об ипотеке). В качестве залогодержателя по такой ипотеке выступает банк или иная кредитная организация, предоставившая соответствующий кредит на приобретение квартиры или жилого дома. Таким образом, в данном случае содержание ипотечного обязательства составляют трехсторонний договор, сторонами которого являются продавец, покупатель и банк и в соответствии с которым продавец получает плату от банка или иной кредитной организации, а не от покупателя объекта недвижимости;

– на основании договора участия в долевом строительстве. В соответствии со ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) с момента государственной регистрации договора считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей): предоставленный для строительства земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности; или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся на этом земельном участке многоквартирный дом или иной объект недвижимости. При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на объект. При государственной регистрации права собственности застройщика на жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, указанные помещения считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такие помещения.

Следует отметить, что ипотека в силу закона при приобретении жилого

дома или квартиры за счёт кредита банка возникает только в случае заключения и регистрации трехстороннего договора купли-продажи (сторонами являются продавец, покупатель и банк), на основании которого продавец получает плату от банка, а не от покупателя недвижимости.

Если заключаются два самостоятельных договора: договор купли-продажи между продавцом и покупателем недвижимости и договор о предоставлении банком кредита покупателю, то в этом случае зарегистрированная ипотека будет не ипотекой в силу закона, а ипотекой по договору.

Ипотека в силу закона подлежит государственной регистрации учреждением юстиции без представления отдельного заявления и без оплаты государственной регистрации. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой.

При ипотеке в силу закона возможны составление и выдача закладной, но не составляется договор об ипотеке.

Кроме того, Законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ закреплены следующие виды ипотеки:

- ипотека предприятия;
- жилищная;
- ипотека земельного участка;
- строительная ипотека.

По социальной направленности ипотеки выделяют:

- коммерческую ипотеку;
- социальную ипотеку;
- социальную ипотеку для молодых семей и другие.

Среди других нормативно-правовых документов, которые также в той или иной степени регулируют ипотеку, возможно отнести:

- Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» №152-ФЗ от 11.11.2003 г.;
- Федеральный закон «О кредитных историях» №218-ФЗ от 30.12.2004 г.;

– Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» №221-ФЗ от 24.07.2007 г.

Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» устанавливает порядок выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг. С его помощью организуется привлечение в систему ипотечного кредитования значительных финансовых ресурсов. Данным Законом регламентирован выпуск таких видов ценных бумаг, как:

- облигации с ипотечным покрытием;
- ипотечный сертификат участия;
- жилищная облигация с ипотечным покрытием.

Кроме того, данный Закон также устанавливает порядок контроля за распоряжением имуществом, составляющим ипотечное покрытие, порядок раскрытия информации об ипотечных ценных бумагах, а также полномочия государственных органов по рынку ценных бумаг.

Федеральный закон «О кредитных историях» устанавливает порядок оборота информации о заёмщиках и кредиторах, её накопление и распространение. Роль данного Закона в ипотечном кредитовании состоит в том, что он является инструментом, с помощью которого возможно получение информации о потенциальном заёмщике, а также её распространение. При этом, многократно снижаются риски для участников кредитного рынка.

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учёта недвижимого имущества и кадастровой деятельности. Применительно к ипотечным сделкам данный закон устанавливает порядок ведения кадастрового учёта объектов недвижимости.

В Амурской области документами, воздействующими на процесс ипотечного кредитования возможно назвать:

- Закон Амурской области «О государственной поддержке развития жилищного строительства в Амурской области» №351-ОЗ от 25.06.2007 г.;

– Закон Амурской области №385-ОЗ «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков на территории Амурской области» от 4.10.2010 г.

Закон «О государственной поддержке развития жилищного строительства в Амурской области» регулирует отношения в сфере государственной поддержки развития в области жилищного строительства, в том числе, возникающие в связи с приобретением, строительством или реконструкцией гражданами индивидуального и многоквартирного жилья и объектов инженерной инфраструктуры, посредством реализации жилищных программ, как за счёт государственных внебюджетных средств, так и за счёт привлеченных средств.

Этот же Закон устанавливает понятие социальной ипотеки, как предоставления гражданам жилья в рассрочку в соответствии с основными требованиями, предъявляемыми к государственной поддержке развития жилищного строительства.

Целью данного Закона является содействие обеспечению жильём граждан посредством ипотеки и участие в этом процессе Правительства Амурской области.

Кроме того, среди других нормативных документов Амурской области, возможно, выделить региональную долгосрочную целевую программу «Развитие ипотечного кредитования в Амурской области на 2010-2012 годы». Реализация данной программы состоит в том, чтобы компенсировать часть процентных выплат по ипотеке гражданам, с целью повышения её привлекательности и увеличения спроса на жильё.

На основании проведённого в пункте 1.2 исследования, возможно, сделать следующие выводы:

1) система нормативно-правового обеспечения ипотечного кредитования основывается на двухуровневой системе актов – федерального и регионального значения;

2) на федеральном уровне регламентируются наиболее общие условия ипотеки, главным нормативным документом является Закон №102-ФЗ;

3) региональное регулирование ипотечного кредитования имеет целью создание условий для его развития в рамках конкретных территорий.

### **1.3 Организация ипотечного кредитования**

Ипотека как базисное понятие определяет условия ипотечного кредитования. В настоящее время разработано множество типов ипотечных кредитов, различающихся в зависимости от схем выдачи, погашения и обслуживания. Основные формы ипотечных кредитов представлены на рисунке 6. Рассмотрим некоторые формы ипотечных кредитов более подробно.

Постоянный ипотечный кредит носит также название аннуитетный – самоамортизирующийся кредит с фиксированной процентной ставкой, по которому предусмотрены равновеликие периодические (как правило, ежемесячные) платежи. Периодический платеж включает выплату в счёт погашения долга и уплату процентов по кредиту.

Величина платежа определяется как сумма, которую необходимо вносить ежемесячно, чтобы полностью погасить кредит в течение срока действия кредитного договора по определенной процентной ставке. Платеж определяется с учётом текущей стоимости денежного потока. Данная форма кредита характерна для стран с низкой инфляцией и длительными сроками кредитования. Максимальный срок кредитования будет короче остаточной экономической жизни объекта финансирования.<sup>11</sup>

Расчёт платежей по ипотечному кредиту основывается на размере основной суммы кредита, оставшемся сроке погашения кредита и процентной ставке.

---

<sup>11</sup> Голик Д. В. АИЖК и его роль в повышении доступности ипотечного кредитования для населения и обеспечения ликвидности коммерческих банков // Экономика, управление, финансы: материалы VII Междунар. науч. конф. (г. Краснодар, февраль 2017 г.). – Краснодар: Новация, 2017. – С. 7.



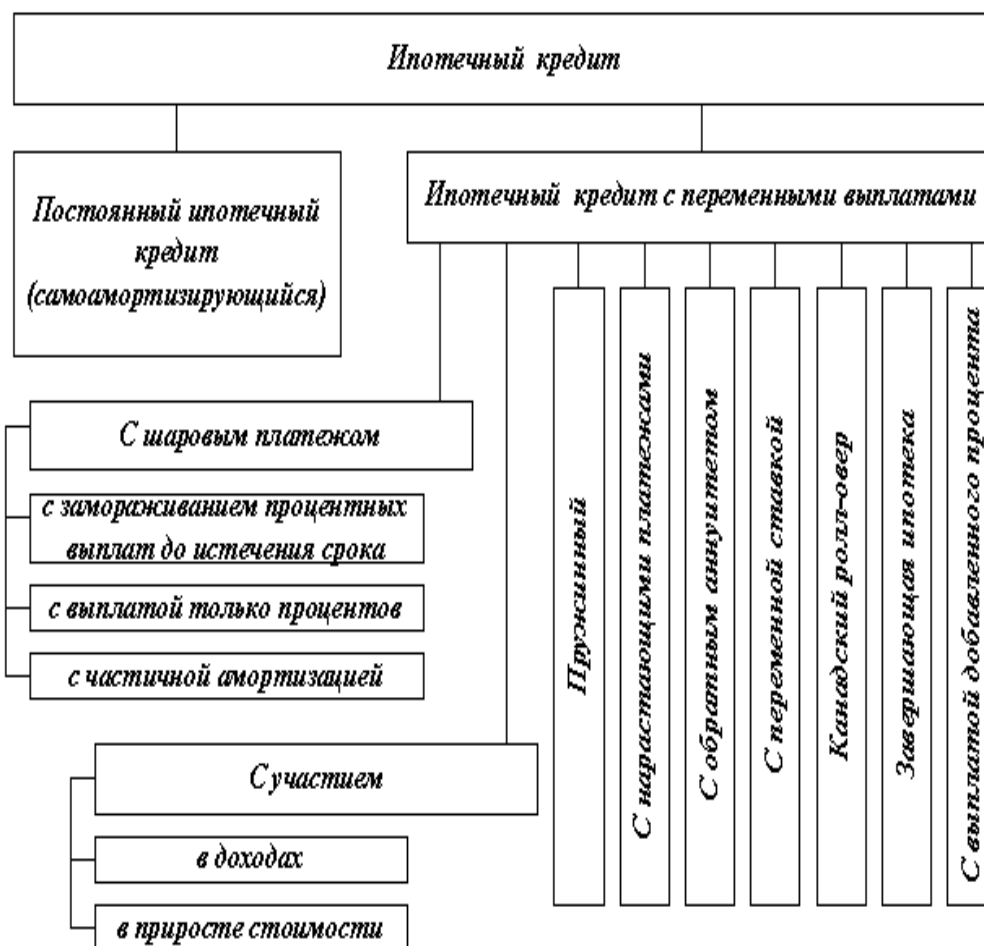


Рисунок 6 — Формы ипотечных кредитов

Особенностью «шарового» погашения кредита является то, что выплата большей части, либо, вообще, всей суммы кредита, осуществляется в его конце (так называемый «шаровый» платёж). В практике ипотечного кредитования получили распространения следующие варианты:

- процентные платежи в период до конца срока кредита не уплачиваются. В конце срока уплачивается остаток суммы основного долга и начисленный процент по сложной ставке;
- в течение периода кредитования уплачиваются только проценты. Уплата основного долга осуществляется «шаровым» платёжом в конце срока кредита;
- частичная амортизация долга в период кредитования и итоговый «шаровый» платёж.

Подобные схемы получили наиболее широкое распространение в случае

финансирования нового строительства, а также для проектов, предполагающих освоение земли.<sup>12</sup>

Особенностями пружинного (с фиксированной выплатой основной суммы) ипотечного кредит являются периодические фиксированные платежи в счёт погашения основной суммы долга, выплаты процентов приходятся на оставшуюся часть долга. Одной из разновидностей пружинного ипотечного кредита является кредит, при котором определённый период времени уплачиваются только процентные платежи, а потом равные платежи в счёт долга и проценты на непогашенный остаток кредита.

Кредит с участием представляет собой схему финансирования, при которой кредитор непосредственно участвует в инвестировании: кредитор одновременно получает и платежи по кредиту, и определённую часть регулярного дохода и (или) часть от суммы увеличения стоимости собственности.<sup>13</sup>

Подобные схемы финансирования наиболее приемлемы для предпринимателей, так как при начале финансирования из оборота не отвлекается значительного количества финансовых ресурсов, что позволяет продолжать текущие процессы на предприятии.

Возможно применение в процессе ипотечного кредитования кредита с обратным аннуитетом. Он предполагает снижение выплат по кредиту к концу срока кредитования, либо их прекращение.

Кредит с переменной процентной ставкой характеризуется следующими особенностями:

- процентная ставка меняется в соответствии с изменением финансовой ситуации на рынке, корректируется по оговоренным в кредитном договоре финансовым индексам, например, по индексу государственных ценных бумаг;
- может быть установлен максимальный и минимальный уровень процентной ставки, выплачиваемой заемщиком;
- корректировки процентной ставки могут проводиться только через за-

---

<sup>12</sup> Мишина, М.Ю. Инновации на рынке ипотеки // Молодой ученый. – 2015. – №24. – С. 506.

<sup>13</sup> Там же, С. 507.

ранее оговоренные в кредитном договоре интервалы времени с учётом преобладающих процентных ставок в этот период;

- может быть установлен предельный уровень изменения процентных ставок относительно предыдущего периода;

- в договоре по данному типу кредитов может быть предусмотрено досрочное погашение после заранее оговоренного срока без уплаты штрафа за досрочное погашение;

- могут действовать условия кредита до момента продажи собственности, дающие кредитору право требовать при продаже собственности немедленной выплаты остатка кредита, то есть передача обязательств по существующему кредиту новому владельцу собственности может быть запрещена, что дает возможность кредитору повысить процентную ставку в соответствии с текущей рыночной ситуацией.

Если собственность финансируется посредством кредита с участием, право собственности переходит к инвестору, кредитор только получает право на часть денежного потока, связанного с качеством функционирования собственности. При этом кредитор имеет приоритетное право на получение своей части дохода от собственности, а заемщик получает более льготные условия кредитования, в частности, применяется более низкая процентная ставка.

Ипотечные кредиты с участием привлекательны для кредитора потому, что такие схемы финансирования позволяют защитить интересы кредитора в условиях высоких темпов инфляции, а также ввиду того, что уменьшение процентной ставки приводит к уменьшению периодических платежей по кредиту, что снижает риск невыполнения обязательств заемщиком. Для уменьшения риска снижения дохода от недвижимости кредиторы включают в договоры статьи о периодических проверках качества управления собственностью. При участии относительно увеличения стоимости есть риск того, что стоимость недвижимости не увеличится.

Привлекательность ипотечного кредита с участием для заемщика состоит в том, что платежи по кредиту с участием меньше, чем платежи по другим ти-

пам кредитов. Кроме того, меньшие периодические платежи являются стимулом для реализации заемщиком инвестиционного проекта, требующего больших затрат капитала. Однако в случае существенного роста стоимости и дохода от недвижимости увеличивающиеся выплаты кредитору могут не компенсироваться снижением процентной ставки.

Такие методы финансирования вложений в недвижимость могут быть использованы и для рефинансирования: владелец может взять новый кредит под эту же собственность под более низкий процент, выплатить обязательств по старому кредиту, а разницу использовать для своих срочных нужд.

Однако при этом увеличивается риск заемщика, связанный с возможной потерей права выкупа заложенной собственности: соблюдение заемщиком графика платежей при расчётах со вторым кредитором не гарантирует того, что этот кредитор выполняет обязательства по платежам первому кредитору, вследствие чего заемщик может потерять право выкупа.

Кредит с добавленной процентной ставкой предусматривает отнесение процентов на основной долг, а результат делится на число периодов погашения для определения величины платежа. Данная ипотека используется для кредитования личной собственности и предусматривает досрочное погашение долга.

Жилищная проблема остаётся не только одной из наиболее важных социальных задач государства, но в условиях кризиса приобретает еще большую значимость. В решении этой актуальной проблемы ипотечное кредитование занимает одно из главных мест. Опыт мировой экономики свидетельствует о том, что ипотека является стимулирующим фактором спроса, а спрос в свою очередь ведет к росту предложений в строительном секторе.

Основной тип кредитного института классической континентальной ипотеки – ипотечный банк. Поскольку долгосрочных средств для выдачи ипотечных кредитов недостаточно, банки всегда используют различные дополнительные схемы для их привлечения. В частности, привлекают краткосрочные ресурсы – «короткие деньги», это могут быть средства граждан на счётах банка, депозитные вклады, займы и долгосрочные ресурсы – «длинные деньги», получа-

емые за счёт долгосрочных займов, а также продажи ценных бумаг (закладных листов), обеспеченных выданными этими же банками кредитами (рисунок 7).<sup>14</sup>



Рисунок 7 — Одноуровневая схема организации рынка ипотечных кредитов

Закладные листы хорошо зарекомендовали себя как надежное средство привлечения капиталов. Функционирование системы закладных листов основывается на следующих принципах:

Гражданин, желающий приобрести жилье, включается во взаимодействие со специализированной финансово-кредитной системой не в момент приобретения жилья, а значительно раньше, обычно за 2-10 лет до этого (при заключении договора вкладчик получает право на предоставление ссуды, в которой ему не может быть отказано). Чаще всего это холостые молодые люди или молодые семьи, живущие с родителями или в арендуемых квартирах. Исходя из своих возможностей, они вносят деньги в специализированные банки или сберкассы до накопления примерно 45 % от стоимости будущего жилья. После чего получают право на получение льготного кредита для оплаты недостающей его части. Погашение кредита длится 10-15 лет.

Благодаря аккумулярованию на первом этапе значительных финансовых ресурсов за счёт целевых накопительных вкладов у кредитных учреждений по-

<sup>14</sup> Капитонова М. В. Социальное значение и перспективы развития ипотечного кредитования // Актуальные вопросы экономических наук: материалы III Междунар. науч. конф. (г. Уфа, июнь 2014 г.). – Уфа: Лето, 2014. – С. 62.

является возможность использовать эти средства для выдачи ссуд тем гражданам, которые обратились в эту систему раньше и уже вышли на второй этап получения кредитов. Другими словами, данная модель ипотечного кредитования значительно меньше связана и зависима от функционирования вторичного рынка ценных бумаг под закладные на недвижимость.

Одним из достоинств ссудно-сберегательной системы (системы стройсбережений) является то, что используемые в её рамках уровни процентных ставок, начисляемых банками на целевые сбережения и ставок, выдаваемых в рамках системы кредита, являются автономными и не зависят от общего состояния кредитно-финансового рынка. Основной характеристикой данной системы является её замкнутость, то есть в качестве источника предоставления кредита используются только те средства, которые были накоплены вкладчиками-участниками.

В Германии ипотечные кредиты в рамках данной системы предоставляются при следующих условиях: вкладчику необходимо достигнуть минимального срока сбережений, минимального размера сбережения, что может составлять соответственно 18 месяцев и от 30 % до 50 % общей суммы сбережений.

Ссудно - сберегательная система имеет и свои недостатки:

- небольшие сроки кредитования;
- обязательность длительного периода накопления значительного объема собственного капитала;
- низкие проценты по накоплению;
- очередность заемщиков в получении кредита;
- сложность для кредитного института сохранить низкие процентные ставки в условиях быстро меняющейся экономики.

Однако финансовый и правовой механизмы работы ссудно-сберегательной системы достаточно просты, и поэтому данная инвестиционная модель легко вписывается практически в любое правовое поле, а также свободно адаптируется в имеющихся кредитных и финансовых институциональных системах за счёт относительной самодостаточности и экономической самостоя-

тельности без необходимости создания сложной инфраструктуры. Именно поэтому ссудно-сберегательные учреждения широко распространены во всем мире.

Двухуровневая (американская) схема ипотечного кредитования (рисунок 3) преимущественно применяется в странах англо-американской системы права. Возникновению этой схемы в США способствовали две основные причины:

1) необходимость экономического стимулирования жилищного строительства за счёт частного капитала, но при всесторонней поддержке государства;

2) отсутствие на федеральном уровне единообразия в сделках с ипотечными кредитами, поскольку к обеспечению ипотечных кредитов законодательствами различных штатов предъявляются разные требования.<sup>15</sup>

Суть двухуровневой схемы ипотечного кредитования состоит в том, что ипотечные кредиты, выданные на первичном рынке, переуступаются специально созданным агентствам (операторам). Роль агентств заключается в перераспределении ресурсов и достижении единообразия ипотечных сделок, повышении ликвидности ипотечных кредитов, перераспределении рисков.

Зарождение двухуровневой модели в США основано на особенностях англо-американского права, которое предполагает установление на одно и то же недвижимое имущество нескольких титулов собственности, разделение содержания права собственности между несколькими лицами. Существенная роль в становлении национальной ипотечной системы США принадлежит государству.

---

<sup>15</sup> Ковган, Ж.И. Ипотека: история и современность // Государство и право: теория и практика: материалы Международ. науч. конф. (г. Челябинск, апрель 2011 г.). – Челябинск: Два комсомольца, 2011. – С. 46.

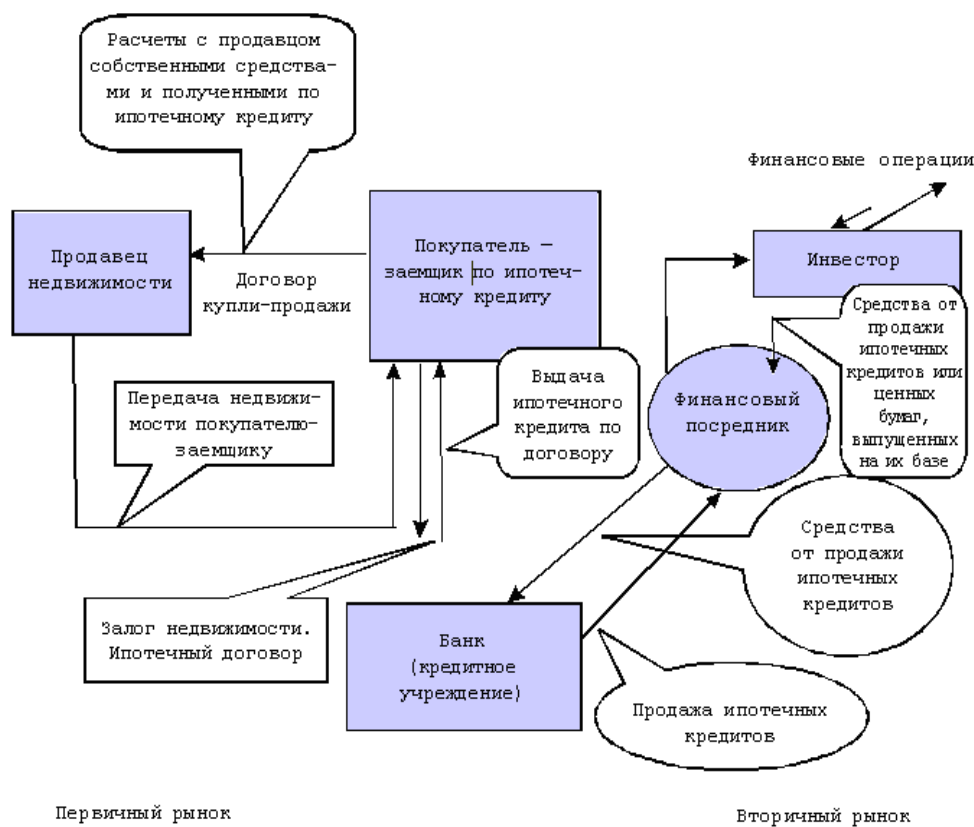


Рисунок 8 – Двухуровневая схема организации рынка ипотечных кредитов

В основу организации ипотечной системы США легли следующие принципы:

- перераспределение ресурсов между регионами, отраслями и секторами экономики посредством продаж долговых ценных бумаг, обеспеченных неделимым пулом ипотек;
- помощь кредиторам и строителям при падении процентных ставок в будущем через выпуск обязательств по участию в покупках ипотек с фиксированной процентной ставкой или доходностью;
- выравнивание потоков ипотечных средств.

В настоящее время в США существует большое количество ипотечных структур - как разного уровня агентства, так и частные участники рынка. Существуют компании, специализирующиеся на формировании пулов ипотек для последующей перепродажи FNMA, GNMA и другим аналогичным участникам рынка, а также компании, занимающиеся проверкой юридической чистоты правового титула недвижимости. Государственные организации выдают гарантии



по отдельным видам ипотечных кредитов и способствуют получению отдельными категориями граждан льготных ипотечных кредитов.

Сектор рынка жилищных долговых обязательств является крупнейшим в США по объему обращающегося на нем капитала. Заемный жилищный капитал, по оценкам американских экспертов, значительно превышает стоимость американских правительственных ценных бумаг и корпоративных облигаций, как по отдельности, так и вместе взятых.

Основными недостатками этой схемы являются:

- сложность структуры построения;
- невозможность прямого интегрирования в иные гражданско-правовые условия;
- дороговизна содержания, что увеличивает стоимость кредитных средств для заемщика;
- сильная зависимость от колебаний на рынке ссудного капитала и экономической ситуации в целом;
- тесная взаимосвязь участников ипотечного рынка между собой по исполнению обязательств.

Положительными моментами двухуровневой схемы в первую очередь являются:

- существенное расширение источников финансирования операций по ипотечному кредитованию;
- перераспределение рисков между кредиторами;
- возможность перераспределения ресурсов между регионами и секторами экономики, что является существенным и для России.

Деление на две схемы рынка ипотечного кредитования достаточно условно, так как имеется тенденция к быстрому размыванию границ только первичного рынка.

Часть кредитных институтов, работающих только на первичном рынке, начинает постепенно вводить элемент двухуровневой схемы - выход на вторичный рынок с продажей своих кредитов инвесторам или посредникам. В то же

время инвестиционный институт, работающий по двухуровневой схеме, может основную часть кредитов оставлять у себя, а остальную часть продавать на вторичном рынке для пополнения кредитных фондов. Даже такие закрытые модели, как ссудосберегательные кассы, начинают трансформироваться в полуоткрытые институты с привлечением крупных кредитных займов и выдачей кредитов не только пайщикам, но и всем желающим.

Схема организации модели ипотечного кредитования представлена на рисунке 9.



Рисунок 9 — Схема организации модели ипотечного кредитования, используемая в РФ

Главным организатором ипотечного кредитования в РФ является ДОМ.РФ (ранее – АО «АИЖК»). Главная задача компании заключается в реализации государственной политики по повышению доступности жилья для населения России. Деятельность компании направлена на создание равных возможностей для получения ипотечных кредитов (займов) всеми гражданами России, независимо от социального положения, образования, состава семьи, уровня доходов, профессии, вероисповедания, места проживания или регистрации. Особое внимание компании уделяется формированию рынка ипотеки в регионах, где наименее развиты рынки жилья и ипотеки.

Особенностью модели ипотечного кредитования, реализованной в РФ, является значительный уровень участия в данном процессе государственных органов, а также необходимость наличия в регионе регионального оператора – организации, обеспечивающей взаимодействие государственных и коммерческих организаций, на уровне региона, организующей продажу и выкуп закладных, выплату по данным бумагам.

Необходимость участия в данной модели государства обуславливается, прежде всего, существующей слабостью рыночных институтов, в частности – банков и страховых компаний, а также стремлением снизить риски АО ДОМ.РФ путём их регионализации. Следует отметить, что на сегодняшний день рынок закладных в РФ только формируется, в результате чего их ликвидность достаточно низкая. В то же время, в условиях существующего уровня инфляции банкам не всегда выгодно иметь такие длинные пассивы, что требует наличия возможности продажи закладной. В условиях развитого рынка продажа закладной не представляет проблемы, однако, так как данный рынок в нашей стране только развивается, задача регионального оператора и АО ДОМ.РФ состоит в том, чтобы поддерживать обращение закладных до формирования полноценного рынка.

Можно выделить несколько механизмов, применяемых в настоящее время на ипотечном рынке России:

- 1) Рефинансирование, которое активно развивает АО ДОМ. РФ. Этот ме-

ханизм предполагает выдачу ипотечных кредитов через региональных операторов и уполномоченные региональные банки с последующим закупом закладных через АО ДОМ. РФ. Для выкупа закладных и привлечения наиболее дешевых средств для ипотечного кредитования АО ДОМ. РФ выпускает облигации. Обеспечение облигаций осуществляется путем предоставления гарантий Минфина.

2) Небанковское кредитование. Механизм включает выдачу займов через региональные фонды жилищного строительства, которые созданы примерно в 60 регионах.

3) Продажа жилья с оформлением ипотеки в силу закона. В настоящее время это наиболее дешевый и распространенный механизм предоставления жилья. Его используют не только региональные, но и отраслевые ипотечные операторы.

4) Использование потребительского и жилищно-строительных кооперативов, которые после этапа накопления выдают займы своим членам на покупку жилья.

На основании проведенного в п.1.3 исследования, возможно, сформулировать следующие выводы:

- континентальная модель ипотечного кредитования предполагает непосредственную эмиссию закладных выдавшим кредит банком, что снижает совокупный риск системы ипотечного кредитования за счёт управления частным риском;

- американская модель ипотечного кредитования предполагает, что эмиссия закладных производится в отрыве от риска ипотечного банка, следствием чего является как экспансионистская политика в продвижении ипотеки, так и перенос тяжести рисков ипотеки на весь рынок;

- российская модель ипотечного кредитования ориентируется на американскую модель, однако, в отличие от неё предполагает более значительное участие государства, как в виде региональных властей, так и в виде АО ДОМ. РФ. Необходимость участия государства обуславливается, прежде всего, нераз-

витостью рынка закладных.

В целом по главе 1 возможно сделать следующие обобщающие выводы:

1) ипотечное кредитование является социально значимым видом кредитования, которое позволяет, с одной стороны, решить проблему обеспечения части населения жильём, а с другой – формирует у кредитных организаций низкорисковые активы, обеспеченные надёжным залогом в виде недвижимости;

2) система нормативного правового обеспечения ипотечного кредитования является двухуровневой. При этом, если на федеральном уровне целью нормативного обеспечения является установление общих правил и условий, то на региональном уровне – содействие развитию ипотеки, а с ней – жилищного строительства и решения социальных проблем, с этим связанных;

3) основными моделями организации ипотечного кредитования являются континентальная (германская) и американская модели. Российская модель ипотечного кредитования ближе к американской, однако, ввиду слаборазвитых финансовых рынков значительное место в ипотечном кредитовании занимают квазигосударственные организации, обеспечивающие оборот ипотечных ценных бумаг.

## 2 ХАРАКТЕРИСТИКА ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»

### 2.1 Организационно-экономическая характеристика ПАО «Сбербанк России»

Сбербанк ведёт свою историю ещё с середины 19 года века. Он был основан на основании Указа Императора Николая I в связи с необходимостью финансирования ряда проектов и предоставления услуг частным лицам. В его основе лежала система Сберегательных касс, функционировавшая к тому времени в Санкт-Петербурге и Москве. При этом, ввиду общей неразвитости банковской сферы в стране, в данных кассах работало всего несколько десятков человек. В целом, банковская деятельность до момента основания первого банка в стране считалась недостаточно престижной. Следствием внимания к сфере финансов стало быстрое развитие созданного банка, что вылилось в быстрый рост количества его сотрудников, а также сети подразделений в целом по стране.

Созданная в царский период сеть сберегательных касс в дальнейшем использовалась советской властью для аккумуляции денежных средств населения и финансирования экономики СССР. С этой целью функционировала система Государственных трудовых сберегательных касс, имевшая свои подразделения во всех сколько-нибудь крупных населённых пунктах страны.

На сегодняшний день Сбербанк является крупнейшим банком РФ и Восточной Европы, входит в перечень крупнейших банков мира. Операционная деятельность банка распространяется более чем на 20 стран мира, как ближнего, так и дальнего зарубежья.

Сбербанк по характеру своей деятельности является универсальным кредитным учреждением. Его деятельность в РФ основывается на генеральной лицензии №1481 от 08.08.2012 г., посредством которой ему Банком России делегированы права по проведению банковской деятельности, в том числе, связанные с проведением международных расчётов в качестве уполномоченного банка. Будучи крупнейшим российским банком по масштабам своей деятельности,

Сбербанк является также учредителем значительного количества дочерних фирм и организаций, инвестиционных фондов и торговых домов. Общее количество зависимых и дочерних организаций у Сбербанка на сегодняшний день составляет более 100 ед.

Основной целью Сбербанка как коммерческой организации является получение прибыли. Её формирование в значительной степени обуславливается проведением банком кредитных операций, а также операций по привлечению от клиентов денежных средств. Немаловажное значение для банка имеют и расчётные операции.

Согласно Устава, Сбербанк России представляет собой акционерное общество. Кодексом корпоративного управления банка закрепляется порядок управления в данной кредитной организации. Утверждение Кодекса корпоративного управления осуществляется Общим собранием акционеров Сбербанка.

Организационная структура Сбербанка представлена на рисунке 10.

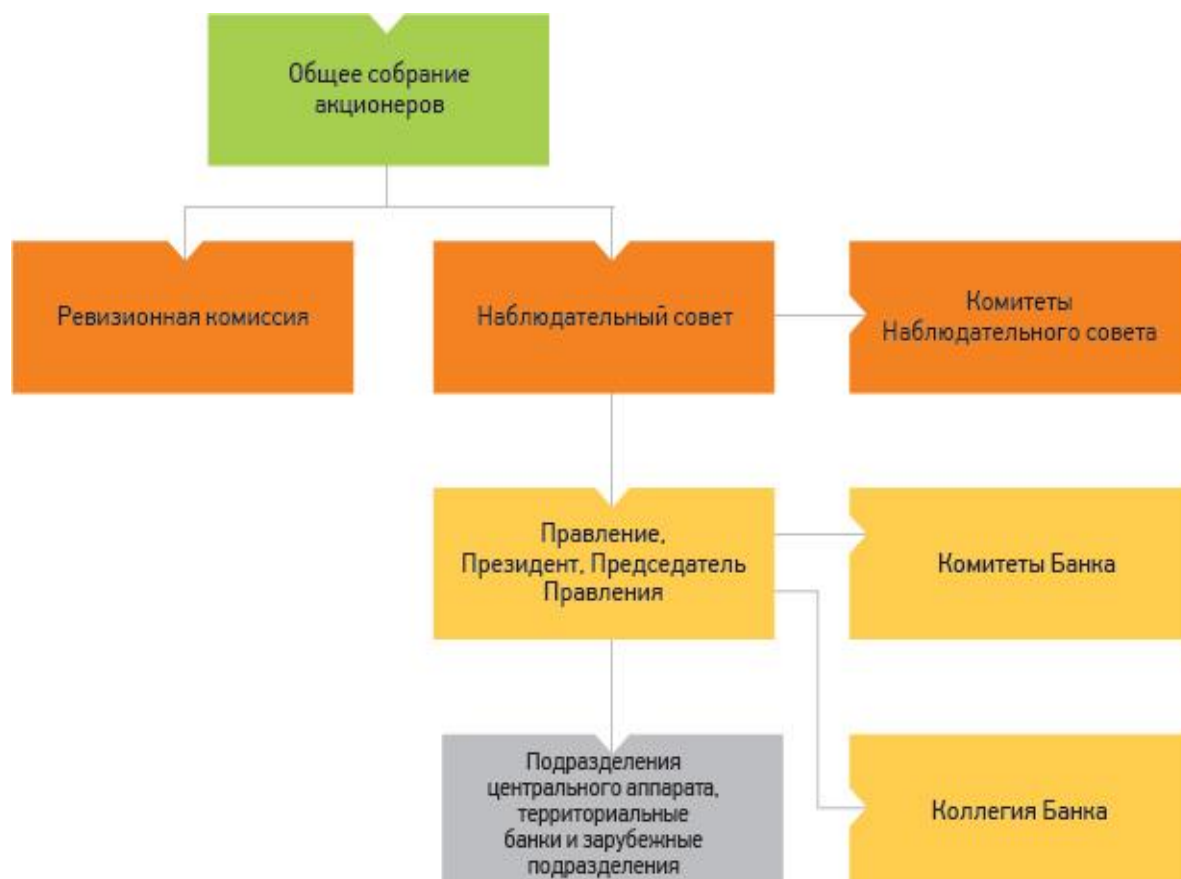


Рисунок 10 – Организационная структура Сбербанка России

Высшим органом корпоративного управления банка является его общее собрание акционеров. Созыв данного органа проводится в порядке, установленном российским законодательством, но не реже 1 раза в год. Общее собрание акционеров банка реализует следующие полномочия в его деятельности:

- внесение дополнений, либо изменений в Устав Сбербанка, утверждение новых редакций Устава;
- проведение реорганизации, ликвидации банка;
- установление комплекса прав, которые предоставляются акциями их владельцам в рамках действующего законодательства;
- принятие решения об общем количестве и номинальной стоимости акций банка, по их видам и типам;
- увеличение, либо уменьшение размеров уставного капитала Сбербанка;
- размещение облигаций банка;
- утверждение аудитора Сбербанка;
- утверждение годовых отчётов банка;
- утверждение тех или иных внутренних документов банка;
- решение прочих вопросов деятельности Сбербанка, отнесённых к компетенции общего собрания акционеров банка в соответствии с действующим законодательством РФ, либо уставом банка.

Наблюдательный совет Сбербанка состоит из 17 директоров. В состав наблюдательного совета входит 3 независимых директора, 12 представителей Банка России и 2 представителя собственно Сбербанка. Наблюдательный совет в рамках своей компетенции осуществляет решение следующих вопросов:

- утверждает внутренние документы, которые относятся к функционированию Сбербанка;
- формирует рекомендации по уровню дивиденда, выплачиваемого банком своим акционерам;
- устанавливает приоритетные направления деятельности банка на плановый период;
- принимает решения об открытии либо закрытии тех или иных подраз-



делений Сбербанка (представительств, филиалов), а также вносит данную информацию в Устав;

- рекомендует к рассмотрению размер выплачиваемых компенсаций и вознаграждений членам ревизионной комиссии Сбербанка;

- формирует установленный перечень комитетов наблюдательного совета Сбербанка;

- курирует прочие вопросы деятельности кредитной организации.

Правление Сбербанка состоит из 13 членов. Президент Сбербанка, одновременно являющийся и Председателем правления, возглавляет Правление. Основное назначение Правления – руководство его текущей деятельностью. Главными функциями Правления Сбербанка являются:

- осуществляет управление политикой по управлению рисками, формирует условия для эффективной реализации данной политики, осуществляет управление рисками;

- совершенствует филиальную сеть банка;

- изучает и рассматривает вопросы участия или прекращения участия банка в качестве соучредителя, пайщика или акционера в прочих организациях;

- утверждает уровень процентных ставок, которые начисляются на вклады физических лиц;

- даёт оценку состояния учётной и отчётной работы в кредитной организации, оценивает деятельность системы внутреннего контроля банка;

- проводит изучение отчётов и докладов руководителей подразделений, представительств, филиалов, а также прочих структурных подразделений Сбербанка по итогам проведённых ревизий и проверок их деятельности;

- определяет основные характеристики системы оплаты труда в данной кредитной организации.

Президент, он же – Председатель Правления Сбербанка, управляют всей текущей деятельностью данной организации. В его компетенцию входит реализация следующих функций:

- реализация решений, которые были приняты Общим собранием акцио-

неров банка, его Наблюдательным советом в части достижения целевых показателей, указанных в данных решениях;

- принятие решения и утверждение ежеквартального отчёта банка по ценным бумагам;

- управление и организация деятельности Правления банка;

- утверждение порядка работы с информацией, содержащей коммерческую тайну Сбербанка, а также санкций за нарушение установленного порядка работы с данной информацией;

- реализация прочих функций, которые закреплены за Председателем Правления и Президентом Сбербанка.

По состоянию на 1 февраля 2019 года сеть структурных подразделений Сбербанка состоит из:<sup>16</sup>

- 90 филиалов (в т.ч. – 1 за рубежом);

- 2 представительства за рубежом;

- 13224 дополнительных офисов;

- 100 операционных касс вне кассового узла;

- 579 операционного офиса;

- 279 передвижных пунктов кассовых операций.

На сегодняшний день Сбербанком проводится активная политика по продвижению услуг банка на азиатских рынках. Так, банком получено разрешение на открытие представительство в г. Пекин (КНР). Кроме того, филиал банка функционирует и в Индии.

Одним из перспективных направлений деятельности банка является инвестиционный бизнес. На данном направлении действует инвестиционная компания ООО «Сбербанк Капитал». Она ориентирована на управление активами и санация предприятий, заложенных в Сбербанк.

Основными направлениями деятельности Сбербанка выступают следующие:

- расчётно-кассовое обслуживание юридических лиц и расчётные опера-

---

<sup>16</sup> Банк России [официальный сайт]. – URL: [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru). – 01.05.2018.

ции физических лиц;

- привлечение вкладов и депозитов населения и юридических лиц;
- кредитование всех категорий клиентов;
- валютнообменные операции.

Динамика долей рынка ПАО «Сбербанк России» в основных рыночных сегментах представлена на рисунке 11.<sup>17</sup>

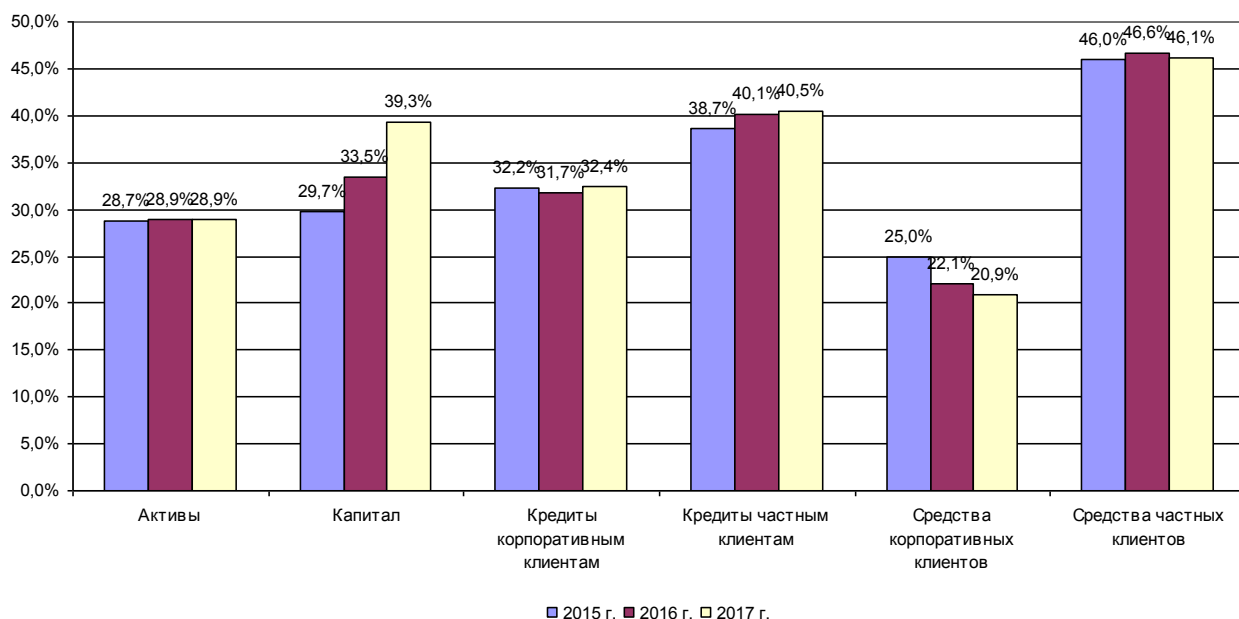


Рисунок 11 – Рыночная доля ПАО «Сбербанк России» по основным направлениям деятельности

Анализ представленных на рисунке данных позволяет сделать вывод о стабильности доли активов в общем объеме активов банковской системы РФ, контролируемых ПАО «Сбербанк России». Так, в рассматриваемом периоде данный показатель составил от 28,7 % до 28,9 %, незначительно увеличившись (+0,2 %).

Ввиду идущего в банковской системе процесса концентрации капитала, наблюдается быстрый рост доли данной части источников в ПАО «Сбербанк России». Если на начало периода доля капитала банка в общем капитале банковской системы составляла 29,7 %, то на конец периода фиксируется её рост

<sup>17</sup> Сбербанк РФ. Годовой отчет ПАО «Сбербанк России» за 2017 год [Электр. источник]. – URL:www.sbrf.ru. – 01.02.2019.

почти на 10 % – до 39,3 % (+9,6 %). Данный факт свидетельствует о том, что банк всё более влиятелен на рынке, в результате чего всё большую силу набирает государственное регулирование данного рынка, ввиду значительной доли государства в уставном капитале банка.

Кредиты корпоративным клиентам в доле были достаточно стабильными в банке составили от 31,7 % до 32,4 %. Таким образом, практически каждый третий рубль кредитных вложений в экономику является средствами Сбербанка.

Доля кредитов частным клиентам, приходящимся на ПАО «Сбербанк России», ещё больше, причём в связи с уходом из розничного кредитования значительного количества банков, данный рынок всё активнее перераспределяется в пользу него. Так, в рассматриваемом периоде данная доля увеличилась с 38,7 % до 40,5 %, и, очевидно, продолжит своё увеличение в дальнейшем.

Доля средств корпоративных клиентов, приходящихся на ПАО «Сбербанк России», напротив, имеет тенденцию к снижению, что, с одной стороны, обуславливается высоким уровнем конкуренции за данные средства, ввиду минимальных расходов на их привлечение, а с другой – значительным объёмом собственных источников у ПАО «Сбербанк России», что делает конкуренцию за данные средства недостаточно обоснованной. В результате этого доля данных средств сократилась с 25 % до 20,9 % в периоде.

Доля средств частных клиентов – основных клиентов ПАО «Сбербанк России», была стабильной, и находилась на очень высоком уровне. Так, в целом за период колебания данного показателя не превышали 0,6 % – от 46 % до 46,6 %. Таким образом, банк контролирует практически половину средств частных вкладчиков, являясь, таким образом, наиболее влиятельным игроком на данном рынке в настоящее время.

В качестве дочерних организаций ПАО «Сбербанк России» на текущий момент времени являются:

- факторинговая компания «Сбербанк Факторинг»;
- банк потребительского кредитования «Сетелем Банк»;

- страховая компания «Сбербанк страхование»;
- негосударственный пенсионный фонд Сбербанка;
- компания по управлению активами «Сбербанк Капитал»;
- лизинговая компания «Сбербанк Лизинг» и другие.

На сегодняшний день клиентская база ПАО «Сбербанк России» составляет более 100 млн. клиентов, из которых около 10 % являются клиентами, находящимися за рубежом.

Проведём анализ основных показателей деятельности ПАО «Сбербанк России», представленных в таблице 1.<sup>18</sup>

Таблица 1 – Основные показатели деятельности ПАО «Сбербанк России» в 2015-2017 г.

Показатели	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Темп прироста, %	
				2016 к 2015	2017 к 2016
Валюта баланса, млрд. руб.	22227	21721	23159	-2,3	6,6
Чистая прибыль, млрд. руб.	218,4	498,3	653,6	128,2	31,2
Среднегодовая стоимость основных фондов, млрд. руб.	478,0	468,3	476,3	-2,0	1,7
Численность персонала, тыс. чел.	271,2	260,0	251,7	-4,1	-3,2
Собственный капитал, млрд. руб.	2328,2	2828,9	3359,1	21,5	18,7

Анализ данных, представленных в таблице, позволяет сделать вывод о том, что в анализируемом периоде наблюдалась разнонаправленная динамика общего размера валюты баланса ПАО «Сбербанк России». Так, в 2016 году, ввиду общего спада в экономике, фиксируется сокращение объёма активов на 2,3 %, однако, начало активного роста в 2017 году привело к росту показателя на 6,6 %.

Банк характеризуется постоянным наличием чистой прибыли, что свидетельствует об устойчивости его бизнес-модели. При этом, положительным фактором развития банка является увеличение её размеров. Если в начале анализируемого периода она составляла 218,4 млн. руб., то в 2016 году – уже почти в

<sup>18</sup> Сбербанк РФ. Годовой отчет ПАО «Сбербанк России» за 2017 год [Электр. источник]. – URL:www.sbrf.ru. – 01.02.2019.

2,3 раза больше – 498,3 млн. руб. По итогам 2017 года фиксируется дальнейшее увеличение размеров чистой прибыли – ещё на 31,2 % до 653,6 млн. руб. Для банка характерен достаточно устойчивый объём основных фондов. Колебания их размеров не превышали 2 % в периоде – от 468,3 млрд. руб. в 2016 году до 478 млрд. руб. по итогам 2015 года.

Банком активно проводятся мероприятия по сокращению численности своего персонала. Так, если в 2015 году она составляла 271,2 тыс. чел., то по итогам 2016 года фиксируется сокращение его размеров до 260 тыс. чел. или на 4,1 %. По итогам 2017 года численность персонала снизилась ещё на 3,2 % до 251,7 тыс. чел., что свидетельствует об активном процессе автоматизации производственной деятельности, ведущемся банком, что приводит к сокращению численности необходимого персонала.

Размер собственного капитала ПАО «Сбербанк России» имеет тенденцию к активному росту. Так, по итогам 2016 года рост объёмов показателя составил 21,5 % – с 2,3 до 2,8 трлн. руб., а в 2017 году – ещё на 18,7 %, в результате чего размеры собственного капитала банка вплотную приблизились к 3,4 трлн. руб.

На основании проведённого исследования деятельности ПАО «Сбербанк России» возможно сделать вывод о том, что данная кредитная организация, в силу исторических причин, а также ввиду аффилированности с государством, имеет широкие возможности по завоеванию рынка, результатом чего становится рост всех количественных показателей – валюты баланса, собственного капитала, чистой прибыли. В результате этого ПАО «Сбербанк России» является безусловным лидером на большинстве наиболее значимых рынков банковских услуг в стране и одним из лидеров по предоставлению услуг в странах ближнего зарубежья.

## **2.2 Анализ финансового состояния ПАО «Сбербанк России»**

Результаты горизонтального анализа баланса банка представлены в таблице 2.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Сбербанк России. Годовая отчетность за 2015-2017 гг.

Таблица 2 – Горизонтальный анализ баланса ПАО «Сбербанк России» за 2015-2017 гг.

Показатель	2015 г.	2016 г.		2017 г.	
	сумма, млрд.руб.	сумма, млрд.руб.	%	сумма, млрд.руб.	%
<b>1 Актив</b>					
Денежные средства	737,8	614,8	83,3	621,7	101,1
Средства кредитных организаций в ЦБ РФ	586,7	967,2	164,9	747,9	77,3
Средства в кредитных организациях	356,0	347,9	97,7	300,0	86,2
Вложения в ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости	406,0	141,3	34,8	91,5	64,8
Чистая ссудная задолженность	16869,8	16221,6	96,2	17466,1	107,7
Чистые вложения в иные ценные бумаги для продажи	2316,4	2269,6	98,0	2517,9	110,9
Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	436,5	456,0	104,5	645,4	141,5
ОС, НМА и запасы	477,4	469,1	98,3	483,6	103,1
Прочие активы	525,5	233,5	44,4	251,8	107,8
Всего активов	22706,9	21721,1	95,7	23158,9	106,6
<b>2 Пассив</b>					
Кредиты, депозиты и прочие средства ЦБ РФ	769,0	581,2	75,6	591,2	101,7
Средства кредитных организаций	618,4	364,5	58,9	464,3	127,4
Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	17722,4	16882,0	95,3	17742,6	105,1
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	228,2	107,6	47,2	82,4	76,6
Выпущенные долговые обязательства	647,7	610,9	94,3	575,3	94,2
Прочие обязательства	355,3	303,9	85,5	281,3	92,6
Резервы на возможные потери	37,8	42,1	111,4	62,7	148,9
Всего обязательств	20378,8	18892,2	92,7	19799,8	104,8
<b>3 Собственные средства</b>					
Средства участников (акционеров)	67,8	67,8	100,0	67,8	100,0
Эмиссионный доход	228,1	228,1	100,0	228,1	100,0
Резервный фонд	3,5	3,8	108,6	3,5	92,1
Переоценка основных средств и ценных бумаг	20,0	85,3	426,5	54,7	64,1
Нераспределённая прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет	1790,5	1946,0	108,7	2311,7	118,8
Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	218,4	498,3	228,2	653,6	131,2
Всего источников собственных средств	2328,2	2828,9	121,5	3359,1	118,7

Проведённый анализ динамики активов позволяет сделать вывод о том, что у банка наблюдается некоторое сокращение объёма денежных средств. Если на начало периода они составляли 737,8 млрд. руб., то по итогам – только

621,7 млрд. руб., что свидетельствует об оптимизации объёмов данного вида активов, ввиду их бездоходности.

Объём средств на счетах кредитной организации в Банке России изменялся разнонаправленно. Так, по итогам 2016 года фиксируется рост на 64,9 % относительно показателей 2015 года – с 586,7 до 967,2 млрд. руб., сменившийся в 2017 году сокращением на 22,7 % до 747,9 млрд. руб. Объёмы средств в кредитных организациях ПАО «Сбербанк России» устойчиво сокращались. Если на начало периода их объём составлял 356 млрд. руб., то в 2016 году они сократились до 347,9 млрд. руб. или на 2,3 %, а затем, в 2017 году – ещё на 13,8 % до 300 млрд. руб. Объёмы вложений в ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости в банке также сокращались, однако, темпы данного сокращения были существенно большими – на 65,2 % по итогам 2016 года и на 35,2 % – в 2017 году, в результате чего в целом за период сокращение по данной статье с 406 до 91,5 млрд. руб.

Объёмы чистой ссудной задолженности банка демонстрировали нестабильную динамику. Ухудшение условий хозяйствования в стране в 2015-2016 гг. привело к сокращению показателя на 3,8 % – с 16,9 до 16,2 трлн. руб. Рост экономики России в 2017 году привёл к росту объёмов кредитования, в результате чего объём чистой ссудной задолженности банка увеличился почти до 17,5 трлн. руб. или на 7,7 %.

Объём вложений в иные ценные бумаги у банка после стагнации 2016 года, когда они сократились на 2 %, в 2017 году вырос на 10,9 % и превысил 2,5 трлн. руб., что свидетельствует о том, что вложения в данные бумаги стали существенно более выгодными. Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения в банке постепенно увеличивались, показав рост по годам на 4,5 % и 41,5 % соответственно, в результате чего данная статья выросла с 436,5 до 645,4 млрд. руб. Объёмы основных средств, нематериальных активов и запасов в банке колебались достаточно слабо. Так, в 2016 году по данной статье было зафиксировано сокращение вложений на 1,7 %, а в следующем – рост на 3,1 %, в результате чего в целом за период данная статья активов выросла с 477,4



до 483,6 млрд. руб. Объёмы прочих активов колебались от 233,5 до 525,5 млрд. руб.

Общий объём активов банка изменялся нестабильно. Так, составляя на начало периода 22,7 трлн. руб., в 2016 году фиксируется снижение показателя на 4,3 % – до 21,7 трлн. руб., а в 2017 году он увеличился до 6,6 % до 23,2 трлн. руб. Данный факт свидетельствует о некотором увеличении масштабов хозяйственной деятельности ПАО «Сбербанк России».

В составе пассивов банка объёмы кредитов, депозитов и прочих средств Банка России после снижения в 2016 году на 24,4 % до 581,2 млрд. руб., в 2017 году выросли незначительно (+1,7 %), достигнув 591,2 млрд. руб., что свидетельствует о том, что данные ресурсы хотя и требуются банку, однако, их привлечение не является для него критически важным.

Средства кредитных организаций в ПАО «Сбербанк России» существенно колебались в объёмах. Так, составляя на начало периода 618,4 млрд. руб., в 2016 году они сократились на 41,1 %, а в 2017 году фиксируется рост показателя на 27,4 % – до 464,3 млрд. руб. Объём средств клиентов, не являющихся кредитными организациями, заметно снизился в 2016 году – на 4,3 % или с 17,7 до 16,9 трлн. руб., что возможно объяснить сокращением уровня экономической активности в стране. В 2017 году фиксируется рост на 5,1 %, в результате чего объёмы средств клиентов восстановились на уровне начала периода.

Объём финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток в банке активно сокращался – с 228,2 до 82,4 млрд. руб., показав снижение по годам на 52,8 % и 23,4 % соответственно. объём выпущенных долговых обязательств имел тенденцию к сокращению, что свидетельствует о сокращении возможностей по привлечению средств – на 5,7 % и 5,8 % соответственно, в результате чего объём пассивов по данной статье сократился с 647,7 до 575,3 млрд. руб. Объём прочих обязательств сократился с 355,3 до 281,3 млрд. руб. При этом, резервы на возможные потери увеличился с

37,8 до 62,7 млрд. руб., что свидетельствует об увеличении рисков банка в периоде.

Общий объём обязательств в банке после снижения на 7,3 % в 2016 году, в 2017 году фиксируется рост на 4,8 %, в результате чего если на начало периода их объём составлял 20,4 трлн. руб., в 2017 году они сократились до 19,8 трлн. руб., что свидетельствует об уменьшении возможностей банка по привлечению ресурсов.

Объём средств участников (акционеров) в составе собственных средств был стабильным в размере 67,8 млрд. руб. во всём периоде. Также, стабильным был эмиссионный доход в размере 228,1 млрд. руб. Объёмы резервного фонда колебались в пределах от 3,5 до 3,8 млрд. руб.

Наблюдается активное изменение объёмов переоценки основных средств и ценных бумаг – в пределах от 20 до 85,3 млрд. руб. Объём нераспределённой прибыли прошлых лет имел тенденцию к росту – с 1,8 до 2,3 трлн. руб., что свидетельствует о взвешенной политике банка по использованию полученной прибыли. Объёмы неиспользованной прибыли за отчётный период также вырос – с 218,4 до 653,6 млрд. руб., что свидетельствует о повышении эффективности деятельности банка.

Общий объём источников собственных средств банка активно рос. Так, составляя на начало периода 2,3 трлн. руб., в следующем году он составил 2,8 трлн. руб., или на 21,5 % больше. В 2017 году фиксируется рост ещё на 18,7 % до почти 3,4 трлн. руб., что говорит о росте возможностей банка по использованию собственных ресурсов.

Проведём вертикальный анализ баланса ПАО «Сбербанк России», что позволит выявить структурные изменения в составе собственных и заёмных источников финансовых ресурсов банка. Результаты анализа представлены в таблице 3.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Сбербанк России. Годовая отчетность за 2015-17 гг.

Таблица 3 – Вертикальный анализ баланса ПАО «Сбербанк России» за 2015-2017 гг.

Показатель	2015 г.		2016 г.		2017 г.	
	сумма, млрдруб.	доля, %	сумма, млрдруб.	доля, %	сумма, млрдруб.	доля, %
<b>1 Актив</b>						
Денежные средства	737,8	3,2	614,8	2,8	621,7	2,7
Средства кредитных организаций в ЦБ РФ	586,7	2,6	967,2	4,5	747,9	3,2
Средства в кредитных организациях	356	1,6	347,9	1,6	300	1,3
Вложения в ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости	406	1,8	141,3	0,7	91,5	0,4
Чистая ссудная задолженность	16869,8	74,3	16221,6	74,7	17466,1	75,4
Чистые вложения в иные ценные бумаги для продажи	2316,4	10,2	2269,6	10,4	2517,9	10,9
Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	436,5	1,9	456	2,1	645,4	2,8
ОС, НМА и запасы	477,4	2,1	469,1	2,2	483,6	2,1
Прочие активы	525,5	2,3	233,5	1,1	251,8	1,1
Всего активов	22706,9	100,0	21721,1	100,0	23158,9	100,0
<b>2. Пассив</b>						
Кредиты, депозиты и прочие средства ЦБ РФ	769,0	3,4	581,2	2,7	591,2	2,6
Средства кредитных организаций	618,4	2,7	364,5	1,7	464,3	2,0
Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	17722,4	78,0	16882	77,7	17742,6	76,6
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	228,2	1,0	107,6	0,5	82,4	0,4
Выпущенные долговые обязательства	647,7	2,9	610,9	2,8	575,3	2,5
Прочие обязательства	355,3	1,6	303,9	1,4	281,3	1,2
Резервы на возможные потери	37,8	0,2	42,1	0,2	62,7	0,3
Всего обязательств	20378,8	89,7	18892,2	87,0	19799,8	85,5
<b>3 Источники собственных средств</b>						
Средства участников (акционеров)	67,8	0,3	67,8	0,3	67,8	0,3
Эмиссионный доход	228,1	1,0	228,1	1,1	228,1	1,0
Резервный фонд	3,5	0,0	3,8	0,0	3,5	0,0
Переоценка основных средств и ценных бумаг	20	0,1	85,3	0,4	54,7	0,2
Нераспределённая прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет	1790,5	7,9	1946	9,0	2311,7	10,0
Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	218,4	1,0	498,3	2,3	653,6	2,8
Всего источников собственных средств	2328,2	10,3	2828,9	13,0	3359,1	14,5

Крупнейшей статьёй в составе активов была статья чистой ссудной задолженности, превышающая 70 % во всём периоде. При этом, наблюдается

рост доли данной статьи. Если на начало периода она составляла 74,3 %, то на конец – уже 75,4 %, что свидетельствует об увеличении значимости кредитования в деятельности банка. Второй по значимости статьёй активов выступает статья чистых вложений в иные ценные бумаги для продажи, доля которых превышала 10 % во всём периоде и увеличилась с 10,2 % до 10,9 %. В совокупности данные статьи формируют более 85 % всего объёма активов. В результате этого значимость прочих статей существенно меньше. Так, доля денежных средств сократилась в периоде с 3,2 % до 2,7 %, в то время, как средства банка в Банке России выросла с 2,6 % до 3,2 %. Объём чистых вложений в ценные бумаги, удерживаемые до погашения увеличился с 1,9 % до 2,8 %. Объёмы основных средств, нематериальных активов и запасов был достаточно стабильным в доле, составляя 2,1-2,2 %, а прочих активов – от 1,1 % до 2,3 %. Доли прочих статей существенно меньше. Так, доля средств в кредитных организациях составили от 1,3 % до 1,6 %, а вложений в ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости – от 0,2 % до 1,8 %.

В составе пассив крупнейшей статьёй является статья средств клиентов, не являющихся кредитными организациями. Доля данной статьи составляет от 78,0 % в начале периода до 76,6 % – в конце, что свидетельствует о том, что привлечение средств клиентов является наиболее значимой статьёй привлечения ресурсов. Второй по значимости статьёй в пассивах является статья кредитов, депозитов и прочих средств Банка России, доля которой снизилась с 3,4 % до 2,6 %. Достаточно крупными статьями являются статьи средств кредитных организаций с долей от 1,7 % до 2,7 %, выпущенных долговых обязательств с долей от 2,5 % до 2,9 %, а также прочих обязательств с долей от 1,2 % до 1,6 %. Доли прочих статей не превосходят 1 % и не оказывают существенного влияния на структуру пассивов. В целом же доля пассивов сократилась с 89,7 % до 85,5 %, что обуславливается ростом доли источников собственных средств.

В составе источников собственных средств наибольшая доля приходится на нераспределённую прибыль прошлых лет, которая выросла в доле с 7,9 % до 10 %. Существенна также доля нераспределённой прибыли за отчётный период,

которая увеличилась с 1 % до 2,8 %. Доли прочих статей гораздо меньше и не оказывают существенного влияния на структуру источников ПАО «Сбербанк России».

Результаты горизонтального анализа отчёта о финансовых результатах ПАО «Сбербанк России» представлены в таблице 4.<sup>21</sup>

Таблица 4 – Горизонтальный анализ отчета о финансовых результатах ПАО «Сбербанк России» за 2015-2017 гг.

Показатель	2015 г.	2016 г.		2017 г.	
	Сумма, млн. руб.	Сумма, млн. руб.	Темпроста, %	Сумма, млн. руб.	Темпроста, %
Процентные доходы	1999028	2079766	104,0	2032171	97,7
Процентные расходы	1132370	878207	77,6	730382	83,2
Чистые процентные доходы	866658	1201559	138,6	1301788	108,3
Изменение резерва на возможные потери по ссудам	-258867	-87885	33,9	-119132	135,6
Чистые процентные доходы	607791	1113674	183,2	1182656	106,2
Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости	-12676	-74292	586,1	12395	-
Чистые доходы от операций с ценными бумагами для перепродажи	-3541	2793	-	24351	871,9
Чистые доходы от операций с инвалютой	91277	29511	32,3	38955	132,0
Чистые доходы от переоценки инвалюты	-6152	21055	-	-12515	-
Доходы от участия в капитале других организаций	3508	8726	248,7	13797	158,1
Комиссионные доходы	297701	360619	121,1	422337	117,1
Комиссионные расходы	31760	43700	137,6	58655	134,2
Изменение резерва по прочим потерям	-25203	-39750	157,7	-110894	279,0
Прочие операционные доходы	16073	33975	211,4	48260	142,0
Чистые доходы	926706	1412611	152,4	1560689	110,5
Операционные расходы	619806	764716	123,4	714804	93,5
Прибыль до налогообложения	306900	647895	211,1	845886	130,6
Начисленные налоги	88513	149605	169,0	192296	128,5
Прибыль после налогообложения	218387	500197	229,0	653590	130,7
Выплаты из прибыли после налогообложения	0	1907	-	25	1,3
Неиспользованная прибыль за отчетный период	218387	498289	228,2	653565	131,2

В банке наблюдается разнонаправленная динамика объёмов процентных доходов. Так, показав в 2016 году рост на 4 %, в 2017 году фиксируется сниже-

<sup>21</sup> Сбербанк России. Годовая отчетность за 2015-17 гг.

ние данного показателя на 2,3 %, что связано, прежде всего, со снижением уровня процентной ставки по кредитам. Однако, также сокращалась и ставка по привлечению средств, в результате чего процентные расходы банка устойчиво сокращались – на 22,4 % по итогам 2016 года и на 16,8 % в 2017 году. В результате этого объём чистых процентных расходов банка имел выраженную тенденцию к росту. Так, составляя на начало периода 866,7 млрд. руб., то в 2016 году – уже 1,2 трлн. руб. или на 38,6 %. В 2017 году фиксируется дальнейший рост до 1,3 трлн. руб. или на 8,3 %, что говорит об увеличении возможностей ПАО «Сбербанк России» по получению прибыли.

Объём изменения резерва на возможные потери по ссудам отрицателен во всём периоде исследования – от 87,9 до 258,9 млрд. руб., что говорит о повышении возможностей банка по принятию на себя кредитных рисков. Объём чистых процентных доходов банка имел тенденцию к росту. Так, составляя на начало периода 607,8 млрд. руб., в 2016 году они увеличились до 1113,7 млрд. руб. или на 83,2 %. В 2017 году фиксируется дальнейший рост показателя на 6,2 % до 1182,7 млрд. руб., что является положительным фактором деятельности ПАО «Сбербанк России». Объём чистых доходов от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости колебался от +12,4 до -12,7 млрд. руб. Чистые доходы от операций с иностранной валютой колебались в периоде от 29,5 до 91,3 млрд. руб., что говорит о возможности банка извлекать прибыли из проведения данных операций. Крупной статьёй являются комиссионные доходы, объём которых увеличился с 297,7 до 422,3 млрд. руб., что говорит о расширении спектра комиссионных услуг у банка. Объёмы комиссионных расходов банка имел тенденцию к росту – с 31,8 до 58,7 млрд. руб., что обуславливалось ростом объёмов реализации комиссионных доходов.

Объём чистых доходов банка имел тенденцию к росту. Если на начало периода данный показатель составлял 926,7 млрд. руб., то в 2016 году фиксируется рост на 52,4 %, а в 2017 году – ещё на 10,5 %, в результате чего на конец периода данный показатель составил 1560,7 млрд. руб.

Объём операционных расходов банка существенно колебался. Если на

начало периода он составлял 619,8 млрд. руб. и вырос в 2016 году на 23,4 %, в 2017 году фиксируется снижение показателя до 714,8 млрд. руб. или на 6,5 %.

Объём прибыли до налогообложения имел тенденцию к росту. Если в начале периода данный показатель составлял 306,9 млрд. руб., то в 2016 году – уже 647,9 млрд. руб. или в 2,1 раза больше. В 2017 году фиксируется рост до 845,9 млрд. руб. или ещё на 30,6 %, что говорит о поступательном развитии банка.

Объём неиспользованной прибыли банка вырос в периоде с 218,4 до 653,6 млрд. руб. или в 3 раза в периоде, что свидетельствует об отсутствии отвлечения прибыли на потребление в ПАО «Сбербанк России» и нацеленности на активное развитие банка.

Динамика обязательных экономических нормативов деятельности банка представлены в таблице 5.<sup>22</sup>

Таблица 5 – Динамика обязательных экономических нормативов ПАО «Сбербанк России» за 2015-2017 гг.

Норматив	Фактическое значение, %			Отклонение 1/01/2018 г. от 1/01/2016 г.
	На 1/01/2016 г.	На 1/01/2017 г.	На 1/01/2018 г.	
Н1 (min 10 %)	11,9	13,6	14,9	3,0
Н2 (min 15 %)	116,4	217,0	161,1	44,7
Н3 (min 50 %)	154,4	301,6	263,8	109,4
Н4 (max 120 %)	65,5	55,4	57,6	-7,9
Н6 (max 25 %)	0,3 – 20,0	0,1 – 17,9	0,0 – 16,6	–
Н7 (max 800 %)	197,5	129,8	115,5	-82,0
Н9.1 (max 50 %)	–	–	–	–
Н10.1 (max 3 %)	0,8	0,5	0,4	-0,4
Н12 (max 25 %)	10,6	15,3	13,4	2,8

Анализ данных таблицы позволяет сделать вывод о том, что банк выполняет все требования Банка России. Более того, наблюдается активное увеличение уровня по наиболее значимым нормативам Н1, Н2 и Н3, что свидетельствует о его устойчивом состоянии и способности удовлетворить все требования кредиторов в установленные сроки.

<sup>22</sup> Сбербанк России. Годовая отчетность за 2015 - 2017 гг.

Динамика чистой прибыли ПАО «Сбербанк России» представлена на рисунке 12.<sup>23</sup>

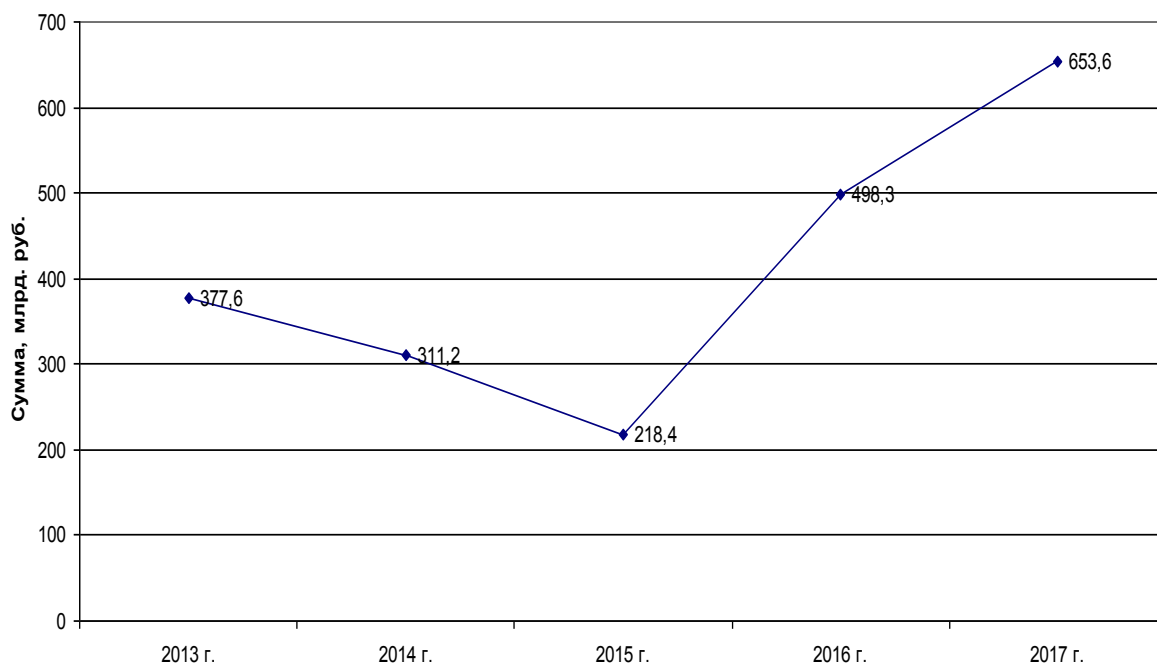


Рисунок 12 – Объём чистой прибыли ПАО «Сбербанк России» в 2013 - 2017 гг.

Анализ данных, представленных на рисунке, позволяет сделать вывод о том, что наблюдалось два периода – с 2013 по 2015 гг. и с 2015 по 2017 гг. Так, в период с 2013 по 2015 годы объём прибыли сократился с 377,6 до 218,4 млрд. руб. В последующие годы фиксируется рост показателя до 653,6 млрд. руб., что говорит о существенном повышении эффективности деятельности банка.

Показатели эффективности использования акционерного капитала банка представлен в таблице 6.

Как видно из таблицы, фиксируется рост объёмов базовой и разводнённой прибыли в расчёте на 1 акцию. Если на начало периода данный показатель составил 10,36 руб., то в 2016 году она выросла более чем в 2,4 раза – до 25 руб., а в 2017 году – уже 34,58 руб. или ещё на 38,3 %. Таким образом, можно сделать вывод о том, что отдача акционерного капитала быстро увеличивается.

<sup>23</sup> Сбербанк России. Годовая отчетность за 2015-2017 гг.



Таблица 6 – Показатели эффективности акционерного капитала ПАО «Сбербанк России» в 2015 - 2017 гг.

Показатели	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Темп роста, %	
				2016 к 2015	2017 к 2016
Базовая и разводнённая прибыль на акцию, руб.	10,36	25,00	34,58	241,3	138,3
Дивиденды на обыкновенную акцию, объявленные в течение года, руб.	0,45	1,97	2,54	437,8	128,9
Чистые активы на обыкновенную акцию, руб.	110,5	131,3	159,8	118,8	121,7

Объём дивидендов на обыкновенную акцию, объявленных в течение года, также быстро рос. Если на начало периода они составляли 0,45 руб., то по итогам 2016 года – уже 1,97 руб. или в 4,4 раза больше. В 2017 году рост показателя продолжился, в результате чего он составил 2,54 руб. или на 28,9 % больше, что говорит об увеличении эффективности использования собственного капитала ПАО «Сбербанк России». Объём чистых активов на обыкновенную акцию также рос. Если на начало периода данный показатель составлял 110,5 руб., в 2016 году он вырос на 18,8 % до 131,3 руб., а в 2017 году – ещё на 21,7 % до 159,8 руб. Таким образом, сила акционерного капитала банка увеличивалась, что является положительным фактором его деятельности.

Показатели рентабельности ПАО «Сбербанк России» представлены в следующей таблице 7.

Таблица 7 – Показатели рентабельности ПАО «Сбербанк России» в 2015-2017 гг.

Показатели	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Изменение, %	
				2016 к 2015	2017 к 2016
Рентабельность капитала (ROE), %	10,2	20,8	24,2	10,6	3,4
Рентабельность среднегодовых активов (ROA), %	0,9	2,1	2,9	1,2	0,8
Чистая процентная маржа, %	4,4	5,7	6,0	1,3	0,3
Спред (доходность активов за вычетом стоимости заимствований), %	4,1	5,3	5,6	1,2	0,3
Отношение кредитов и авансов клиентам после вычета резервов на обесценение к средствам физических лиц и корпоративных клиентов, %	91,9	90,6	91,6	-1,3	1,0
Операционные расходы к операционному доходу до резервов, %	43,7	39,7	35,2	-4,0	-4,5

Анализ показателя рентабельности капитала (ROE) в банке имеет тенденцию к росту, что свидетельствует об эффективности использования капитала. Если на начало периода данный показатель составлял 10,2 %, то по итогам 2016 года он увеличился более чем в 2 раза – до 20,8 %, а в 2017 году – 24,2 % или на 3,4 % больше. Таким образом, можно сделать вывод о том, что капитал используется всё более эффективно.

Показатель рентабельности среднегодовых активов (ROA) также активно увеличивался. Если на начало периода он составлял 0,9 %, то на конец – 2,9 %, показав по годам рост на 1,2 % и 0,8 % соответственно. Данный факт свидетельствует об увеличении отдачи активов банка.

Показатель чистой процентной маржи в ПАО «Сбербанк России» имел тенденцию к росту. Если в начале анализируемого периода значение показателя составляло 4,4 %, то на конец – уже 6 %. Данный факт свидетельствует о возможности получения банком большего объёма процентных доходов при кредитовании относительно привлекаемых средств.

Показатель спреда в банке также вырос в периоде с 4,1 % до 5,6 %, показав по годам рост на 1,2 % и 0,3 %, что указывает на совместный рост эффективности кредитования и привлечения ресурсов.

Показатель отношения кредитов и авансов клиентам после вычета резервов на обесценение к средствам физических лиц и корпоративных клиентов, то есть, фактически, доля средств клиентов, идущих на кредитование, в банке достаточно стабильно превышает 90 %, что свидетельствует о том, что кредитование является для него приоритетным направлением деятельности.

Уровень операционных расходов к операционному доходу до вычета резервов в ПАО «Сбербанк» снижался, что указывает на повышение эффективности предоставления комиссионных услуг. Если на начало периода значение данного показателя составляло 43,7 %, то на конец – уже только 35,2 %, снизившись в периоде на 4 % и 4,5 % по годам.

По итогам проведённого в пункте 2.2 исследования деятельности ПАО «Сбербанк России» сформулируем следующие выводы:

1) основным направлением привлечения финансовых ресурсов в банке является привлечение средств клиентов, что обуславливается высоким уровнем деловой репутации банка, а также наличием у него компетенций в обслуживании своих традиционных групп клиентов – населения, и организаций;

2) ввиду значительной рыночной доли по основным видам банковских услуг, ПАО «Сбербанк России» имеет возможности максимально эффективно как привлекать, так и размещать полученные финансовые ресурсы. Восстановительный рост экономики РФ, наблюдаемый с 2016 года привёл к увеличению потребностей в кредитовании и других банковских услугах, следствием чего стало увеличение объёмов получаемой банком прибыли;

3) будучи системно значимым для банковской системы РФ банком, ПАО «Сбербанк России» обеспечивает выполнение всех обязательных нормативов, установленных Банком России, что, в свою очередь, способствует сохранению стабильности банковской системы страны.

### 2.3 Анализ кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России»

Основные масштабные показатели кредитного портфеля анализируемого банка представлены в таблице 8.

Таблица 8 – Показатели объёма кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России» в 2015-2017 гг.

Показатели	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Темп роста, процентов	
				2016 г. к 2015 г.	2017 г. к 2016 г.
Сумма кредитного портфеля до вычета резервов, млрд. руб.	19925	18665	19892	93,7	106,6
Сумма кредитного портфеля после вычета резервов, млрд. руб.	16870	16222	17466	96,2	107,7
Сумма резервов, млрд. руб.	3055	2443	2426	80,0	99,3

Сумма кредитного портфеля банка до вычета резервов в ПАО «Сбербанк России» колебалась разнонаправленно. Так, составляя на начало анализируемого периода 19925 млн. руб., в 2016 году она сократилась на 6,3 %, что обуславливается снижением потребности в кредитовании. В 2017 году, ввиду роста

спроса на кредиты значение показателя увеличилось до 19892 млрд. руб. или на 6,6 % больше. Таким образом, в целом за период объём кредитного портфеля практически не изменился.

Сумма кредитного портфеля после вычета резервов также изменялась разнонаправленно. Если на начало периода показатель составлял 16870 млрд. руб., то в 2016 году – уже только 16222 млрд. руб. или на 3,8 % меньше, что обуславливается начислением резервов на данные суммы. По итогам 2017 года фиксируется рост показателя до 17466 млрд. руб. или на 7,7 %, что говорит о росте спроса на кредиты.

Сумма резервов в банке по кредитным операциям наиболее активно сокращалась в 2016 году, когда её снижение составило 20 % – с 3055 до 2443 млрд. руб. По итогам 2017 года фиксируется дальнейшее сокращение – на 0,7 % до 2426 млрд. руб., что свидетельствует об общем снижении риска в экономике РФ.

Показатели, характеризующие кредитный портфель ПАО «Сбербанка России» по видам заёмщиков представлены в таблице 9.

Таблица 9 – Состав кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России» по видам заёмщиков в 2015-2017 гг.

в миллиардах рублей

Показатели	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Темп роста, %	
				2016 к 2015	2017 к 2016
Юридические лица	14757	13472	13994	91,3	103,9
Индивидуальные предприниматели	202	161	181	79,7	112,4
Физические лица	4966	5032	5717	101,3	113,6
Итого	19925	18665	19892	93,7	106,6

Наблюдается разнонаправленная динамика объёмов средств, выданных юридическим лицам. Если в 2016 году они сократились на 8,7 %, то по итогам 2017 года фиксируется увеличение показателя на 3,9 %. Несмотря на рост 2017 года объёмы данных кредитных вложений не достигли показателей начала периода, что является отрицательным фактором в деятельности ПАО «Сбербанк

России».

Объёмы кредитов индивидуальным предпринимателям имеют схожую динамику – снижение на 20,3 % в 2016 году и рост на 12,4 % по итогам 2017 года, в результате чего в целом за период данные кредитные вложения сократились с 202 до 181 млрд. руб.

Единственной категорией клиентов, по которым наблюдается постоянный рост объёмов, являются физические лица. Если в 2015 году кредитный портфель по ним составлял 4966 млрд. руб., то в последующие годы он вырос на 1,3 % и 13,6 % соответственно, следствием чего стал рост до 5717 млрд. руб. на конец периода.

Анализ структуры кредитных вложений банка по видам клиентов представлен в таблице 10.

Таблица 10 – Структура кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России» о видах заёмщиков в 2015-2017 гг.

в процентах

Вид заёмщика	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Изменение, %	
				В 2016 г. к 2015 г.	В 2017 г. к 2016 г.
Юридические лица	74,1	72,2	70,3	-1,9	-1,8
Индивидуальные предприниматели	1,0	0,9	0,9	-0,2	0,0
Физические лица	24,9	27,0	28,7	2,0	1,8
Итого	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0

Анализ данных таблицы позволяет сделать вывод о том, что по юридическим лицам-заёмщикам фиксируется постепенное сокращение доли. Если на начало анализируемого периода данный показатель составлял 74,1 %, то в 2016 году – уже 72,2 % или на 1,9 % меньше. По итогам 2017 года фиксируется дальнейшее сокращение показателя до 70,3 % или ещё на 1,8 %, что обуславливается, прежде всего, активным ростом доли в кредитном портфеле физических лиц. Доля данной категории клиентов имела выраженную тенденцию к увеличению. Если на начало периода она составляла 24,9 %, то в 2016 году – уже 27 % или на 2 % больше. В 2017 году рост продолжился и составил ещё 1,8 % или

28,7 % в доле.

Доля индивидуальных предпринимателей была достаточно стабильной в периоде, составляя от 1 % в начале до 0,9 % – в конце периода.

Показатели доходности кредитного портфеля банка представлены в следующей таблице 11.

Таблица 11 – Показатели доходности кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России» в 2015-2017 гг.

Показатели	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Темп роста, %	
				2016 к 2015	2017 к 2016
Среднегодовая сумма кредитного портфеля, без учёта резервов, млн. руб.	19275	19295	19278	100,1	99,9
Среднегодовая сумма кредитного портфеля, с учётом резервов, млн. руб.	16380	16546	16844	101,0	101,8
Сумма полученных процентов по кредитам, млн. руб.	1815,1	1867,1	2032,2	102,9	108,8
Средняя ставка процента по кредитам без учёта резервов, % годовых	9,42	9,68	10,54	102,8	108,9
Средняя ставка процента по кредитам с учётом резервов, % годовых	11,08	11,28	12,06	101,8	106,9

Показатель среднегодовой суммы кредитного портфеля без учёта резервов в ПАО «Сбербанк России» был практически постоянен в размере – около 19,3 трлн. руб., отклонения не превышали 0,1 %. Показатель среднегодовой суммы кредитного портфеля с учётом резервов имел тенденцию к медленному росту – на 1 % в 2016 году и на 1,8 % – в 2017 году. В результате этого в целом за период значение показателя увеличилось с 16,4 до 16,8 трлн. руб.

Объём полученных процентов по кредитам в банке имел тенденцию к росту. Так, по итогам 2016 году рост составил 2,9 %, а в 2017 году – 8,8 %. В результате такой динамики по итогам периода сумма полученных процентов превысила 2 трлн. руб.

Средняя ставка процентов по кредитам без учёта резервов в банке имела тенденцию к росту – с 9,42 % в начале периода до 10,54 % – в конце, что свиде-

тельствуется о повышении возможностей банка по получению процентов по кредитам. Средняя ставка процента по кредитам с учётом резервов также росла в периоде – с 11,08 до 12,06 %, что указывает на то, что увеличение объёма начисленных резервов не приводит к снижению возможностей банка по повышению эффективности своей деятельности.

Динамика уровня процентной ставки по различным категориям клиентов ПАО «Сбербанк России» представлена в таблице 12.

Таблица 12 – Динамика среднего уровня процентной ставки по основным группам клиентов ПАО «Сбербанк России» в 2015-2017 гг.

Показатели	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Темп роста, %	
				2016 к 2015	2017 к 2016
<b>Юридические лица</b>					
Среднегодовая сумма кредитного портфеля, без учёта резервов, млрд. руб.	14121	14114	13733	100,0	97,3
Сумма полученных процентов по кредитам, млрд. руб.	1104,5	1122,1	1024,2	101,6	91,3
Средняя ставка процента по кредитам, % годовых	7,82	7,95	7,46	101,6	93,8
<b>Индивидуальные предприниматели</b>					
Среднегодовая сумма кредитного портфеля, без учёта резервов, млрд. руб.	248,0	181,5	171,0	73,2	94,2
Сумма полученных процентов по кредитам, млрд. руб.	36,7	26,7	23,7	72,8	88,8
Средняя ставка процента по кредитам, % годовых	14,80	14,71	13,86	99,4	94,2
<b>Физические лица</b>					
Среднегодовая сумма кредитного портфеля, без учёта резервов, млрд. руб.	4906	4999	5374	101,9	107,5
Сумма полученных процентов по кредитам, млрд. руб.	630,8	652,9	667,9	103,5	102,3
Средняя ставка процента по кредитам, % годовых	12,86	13,06	12,43	101,6	95,2

Анализ представленных в таблице данных позволяет сделать вывод о том, что по юридическим лицам процентная ставка находилась в пределах от 7,46 % до 7,95 % годовых, и была достаточно стабильной в периоде.

По индивидуальным предпринимателям наблюдается активное сокращение уровня ставки. Если на начало периода она составляла 14,80 %, то в 2016 году – уже 14,71 % или на 0,09 % годовых меньше, а по итогам 2017 года её значение уменьшилось до 13,86 % годовых или ещё на 0,85 % годовых. Следует отметить, что по данной категории клиентов уровень ставки максимальный, так как они концентрируют в себе как риски, связанные с предпринимательской деятельностью, так и риски, характерные для физических лиц.

Ставка по кредитам физическим лицам имела промежуточное значение, причём если в 2016 году наблюдался её рост с 12,86 % до 13,06 % годовых, то в 2017 году – снижение до 12,43 % годовых.

Динамика объёмов просроченной задолженности в ПАО «Сбербанк России» представлен на рисунке 13.

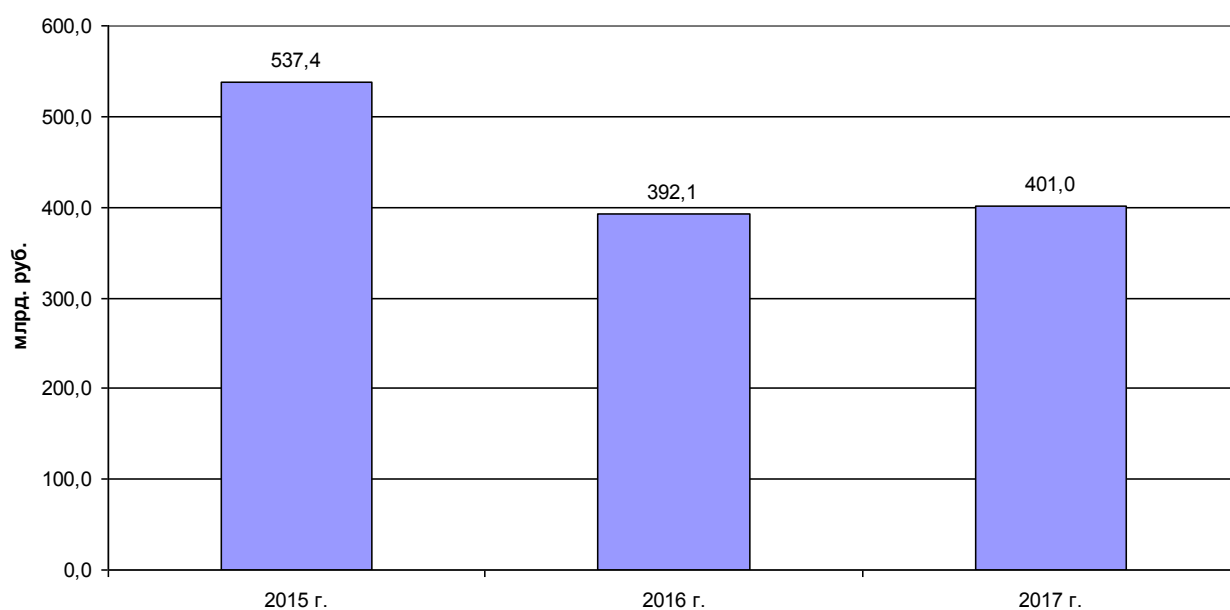


Рисунок 13 – Размеры просроченной задолженности ПАО «Сбербанк России» в 2015-2017 гг.

Как видно из данного рисунка, по итогам 2016 года наблюдалось активное сокращение уровня просроченной задолженности. Если в начале периода она составляла 537,4 млрд. руб., то в 2016 году – 392,1 млрд. руб., или на 27 % меньше. По итогам 2017 года фиксируется рост объёмов просроченной задол-



женности до 401 млрд. руб. или на 2,3 %. Несмотря на этот рост, объёмы просроченной задолженности были ниже, нежели чем на начало периода, что свидетельствует об улучшении ситуации с обслуживанием кредитной задолженности в ПАО «Сбербанк России».

Анализ структуры просроченной задолженности по видам клиентов в банке представлен на рисунке 14.

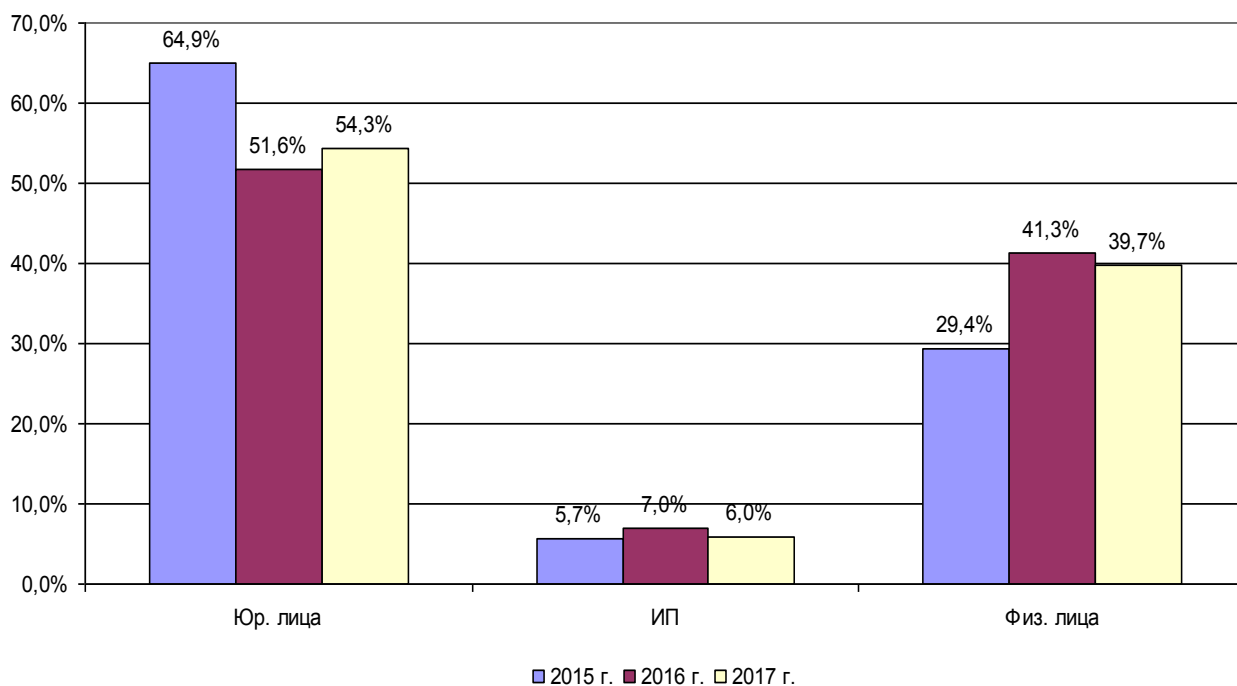


Рисунок 14 – Структура просроченной задолженности по группам клиентов ПАО «Сбербанк России» в 2015-2017 гг.

Анализ представленных на рисунке данных позволяет сделать вывод о том, что наибольшая доля просроченной задолженности приходится на юридических лиц – от 51,6 % по итогам 2016 года до 64,9 % в 2015 году. Основной причиной данного обстоятельства является то, что объём кредитного портфеля, приходящийся на данную категорию клиентов, максимальный.

Второй по значимости относительно просроченной задолженности является группа физических лиц. По ним фиксируется рост показателя с 29,4 % до 39,7 % по итогам периода, что обуславливается быстрым ростом объёмов кредитования физических лиц в банке.

Доля просроченной задолженности, приходящаяся на индивидуальных предпринимателей, невелика, и составляет от 5,7 % в начале периода до 6 % – в конце, при максимальной доле в размере 7 %, зафиксированной по итогам 2016 года.

Проведём оценку качества кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России», что представлено в таблице 13.

Таблица 13 – Оценка качества кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России» в 2015-2017 гг.

Показатели	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Темп роста, %	
				2016 к 2015	2017 к 2016
Доля просроченной задолженности в ссудной задолженности	0,027	0,021	0,020	77,9	96,0
Доля просроченной задолженности в активах	0,024	0,018	0,017	76,3	95,9
Финансирование кредитной задолженности за счёт привлеченных средств	1,124	1,106	1,121	98,3	101,4
Отношение резервов к просроченной задолженности	1,792	2,436	2,503	135,9	102,7

Анализ представленных в таблице данных позволяет сделать вывод о том, что доля просроченной задолженности в составе ссудной задолженности имела тенденцию к постепенному уменьшению. Если на начало периода данный показатель составлял 0,027 ед., то в 2016 году – уже только 0,021 ед. или на 22,1 % меньше уровня предыдущего года. Данный факт свидетельствует о сокращении рисков кредитного портфеля банка. По итогам 2017 года снижение продолжилось, в результате чего данная доля сократилась до 0,020 ед. или ещё на 4 %.

Доля просроченной задолженности в активах также существенно сокращалась в периоде. Если на начало периода она составляла 0,024 ед., то на конец периода – уже только 0,018 ед. или на 23,7 % меньше уровня предыдущего года. По итогам 2017 года фиксируется дальнейшее сокращение показателя до 0,017 ед. или ещё на 95,9 %, что говорит о сокращении значимости просроченной задолженности как вида активов в деятельности банка.

Показатель финансирования кредитной задолженности за счёт привле-

чѐнных средств в периоде был достаточно стабильным, составляя от 1,106 до 1,124 ед., колебания уровня составляли не более 1,7 %. Таким образом, финансирование кредитов в банке происходит, преимущественно, за сѐт некредитных средств, что является положительным фактором в деятельности банка, ввиду возможности получения дополнительного объѐма процентов.

Показатель отношения резервов к просроченной задолженности во всѐм периоде исследования был больше 1, и увеличивался. Если на начало периода значение данного показателя составляло 1,792 ед., то на конец – уже 2,503 ед., показав по годам рост на 35,9 % и 2,7 %. Таким образом, резервы по кредитам банка многократно покрывают его возможные потери, что свидетельствует о консервативности подходов банка к обеспечению кредитной деятельности.

Динамика объѐмов портфеля кредитов физическим лицам представлена на рисунке 15.

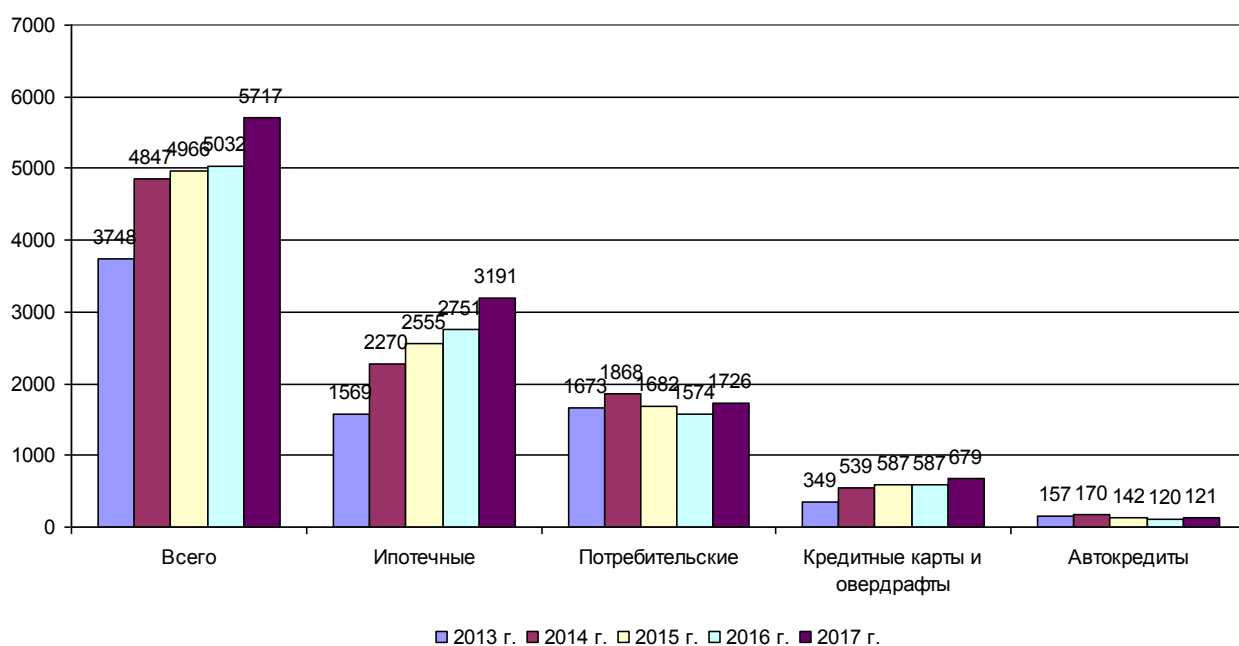


Рисунок 15 – Динамика портфеля кредитов физическим лицам в ПАО «Сбербанк России» в 2013-2017 гг.

Наблюдается активный рост объѐмов кредитования в целом по банку. Если в 2013 году розничный кредитный портфель составлял 3,7 трлн. руб., то на конец 2017 года – уже 5,7 трлн. руб. или в 1,5 раза больше. Наиболее активный

рост наблюдается по ипотечным кредитам, объём которых вырос с 1,6 до 3,2 трлн. руб. или в 2 раза. При этом, банком практически не развивается потребительского кредитования, объём ссудной задолженности по которому не изменился в периоде, составив около 1,7 трлн. руб. Объём ссудной задолженности по кредитным картам и овердрафтам вырос с 349 до 679 млрд. руб. или почти в 2 раза, что указывает на приоритетность данного направления в деятельности банка. Объём автокредитов в банке уменьшался, что связано с выводом данной деятельности в банк «Сетелем».

Структура ссудной задолженности физических лиц банку представлена на рисунке 16.

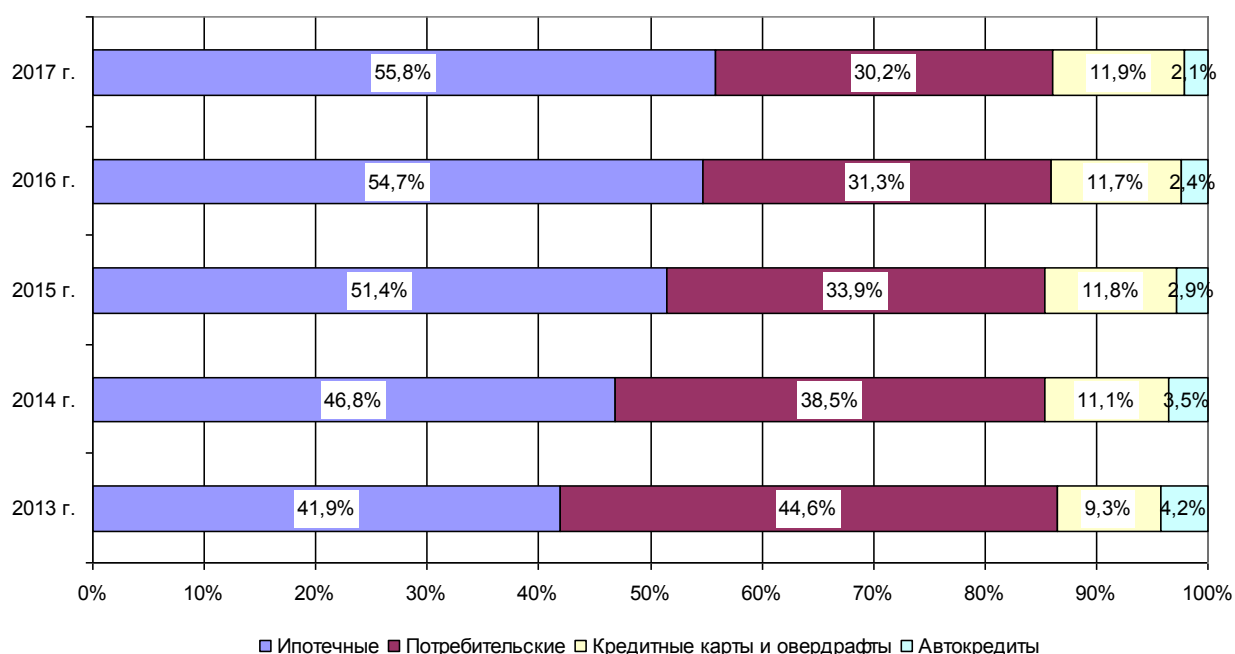


Рисунок 16 – Структура ссудной задолженности ПАО «Сбербанк России» по кредитам населению в 2013-2017 гг.

Как видно из рисунка, наблюдается рост значимости ипотечного кредитования в банке. Если в 2013 году его доля составляла 41,9 %, то по итогам 2017 года – уже 55,8 %, что свидетельствует о том, что данный вид кредитования становится всё более популярным. Доля потребительских кредитов, напротив, имеет тенденцию к сокращению – с 44,6 % до 30,2 % в периоде. Доля ссудной задолженности по картам и овердрафтам также увеличивается – с 9,3

% до 11,9 %, что свидетельствует о замещении данным видом кредитов потребительских кредитов. Доля автокредитов активно сокращалась – с 4,2 % до 2,1 % в периоде.

По итогам исследования, проведённого в пункте 2.3 возможно сформулировать следующие выводы:

1) ввиду макроэкономических причин в ПАО «Сбербанк России» наблюдается стабилизация объёмов валютного портфеля. При этом, основной объём кредитов, выдаваемых банком, приходится на юридических лиц, однако, в период 2016-2017 гг. опережающими темпами растёт доля кредитов физическим лицам;

2) процентная политика банка нацелена на то, чтобы устанавливать уровень ставки по кредитам с учётом рисков конкретной группы заёмщиков. При этом, максимальный уровень ставки наблюдается по индивидуальным предпринимателям, для которых характерна концентрация рисков как свойственных предприятиям, так и свойственных частным лицам. Минимальный уровень процентной ставки фиксируется по кредитам юридическим лицам;

3) банком проводится консервативная политика в части операций кредитования. В результате этого, более 90 % всего объёма выданных кредитов финансируются за счёт средств клиентов, а уровень резервирования по ним в 1,7-2,5 раза больше, нежели чем уровень просроченной задолженности. Это позволяет обеспечивать высокий уровень защищённости банка от возможных колебаний конъюнктуры.

По итогам проведённого в главе 2 исследования, возможно, сформулировать следующие выводы обобщающего характера:

1) ПАО «Сбербанк России» является системно значимым кредитным учреждением, основная деятельность которого направлена на обеспечение организаций и населения качественными банковскими услугами. Банк является крупнейшим в Восточной Европе и странах СНГ, обеспечивая предоставление услуг более чем 100 млн. клиентов;

2) обладая значительной государственной поддержкой, ПАО «Сбербанк России» формирует от 20 % до 45 % рынка основных услуг. Наиболее активен банк в привлечении средств населения, где по историческим причинам он является лидером. Основным направлением использования полученных ресурсов в банке является кредитование, формирующее более  $\frac{3}{4}$  всего объёма активов. Следствием устойчивого положения в отрасли, является быстрый рост объёмов чистой прибыли, которая в период 2015-2017 гг. выросла в 3 раза. При этом, банком соблюдаются все установленные Банком России обязательные нормативы деятельности;

3) банком активно развивается кредитование физических лиц. При этом, ввиду наличия высокого уровня компетенций, просроченная задолженность в его кредитном портфеле не превышает 2 %. Проводимая банком консервативная политика в части формирования резервов имеет результатом высокий уровень защищённости банка от ухудшения условий кредитования. При этом, для кредитования банком используются, преимущественно средства клиентов;

4) рост эффективности банка привёл к тому, что доля собственных средств банка в периоде увеличивалась. Результатом стало существенное повышение эффективности банка в части использования акционерного капитала, активов, а также привлечённых средств. Это даёт банку возможности для дальнейшего развития.

### 3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»

#### 3.1 Порядок ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России»

Основными направлениями ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России» на начало 2019 года выступают следующие направления, представленные на рисунке 17.

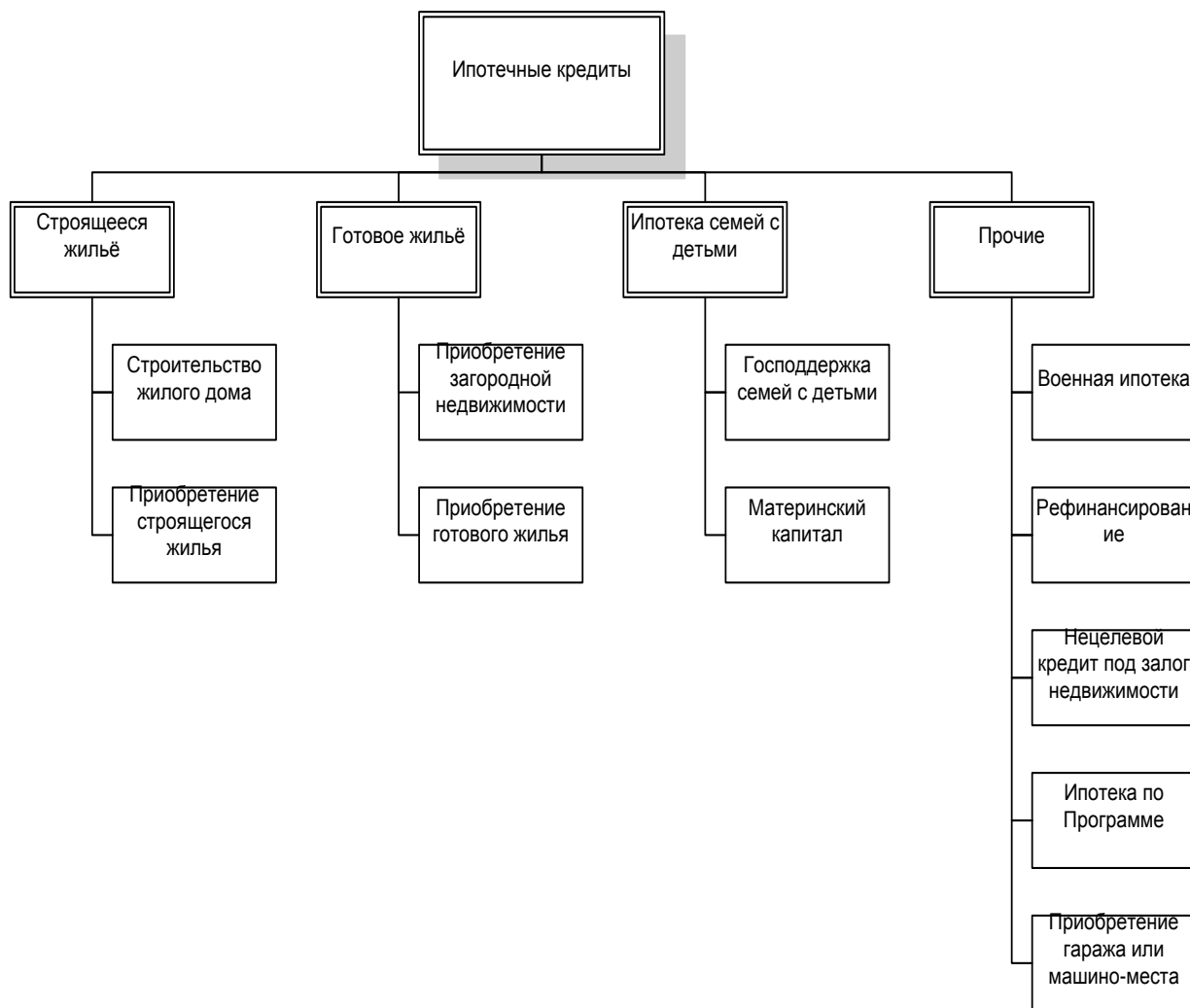


Рисунок 17 – Основные направления ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России»

Как видно из рисунка, банком предлагается клиентам широкий перечень возможных ипотечных кредитов. При этом, банком сегментируются направления выдачи на строящееся жильё, готовое жильё, на ипотеку семьям с детьми, а также на прочие направления.

При выдаче ипотечного кредита ПАО «Сбербанк России» устанавливает общие требования заёмщику, которые представлены в таблице 14.

Таблица 14 – Общие требования к заёмщику в рамках ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России»

Показатель	Значение
Требования к заёмщику	
Возраст на момент предоставления кредита, лет	21
Возраст на момент возврата кредита по договору	75
Стаж работы:	
– общий стаж, не менее, лет	1
– на текущем месте, мес.	6
Созаёмщики, не более	3
Гражданство	РФ
Получение и обслуживание кредита	
Срок рассмотрения кредитной заявки, не более, дней	8
Предоставление кредита	Единовременно или частями
Гашение кредита	Аннуитетно, ежемесячно
Досрочное гашение	Есть
– необходимость заявления	Да
– день гашения	Рабочий
– минимальный размер досрочного гашения	Не ограничен
– плата за досрочное гашение	Не взимается
Неустойка за несвоевременное погашение кредита, % годовых	Равна ключевой ставке Банка России

Кроме того, ПАО «Сбербанк России» также предоставляется комплекс сервисов, связанных со страхованием таких кредитов, ввиду длительности периода кредитования.

Основные параметры ипотечного кредитования по кредитам на приобретение строящегося жилья представлены в таблице 15.

Таблица 15 – Основные параметры ипотечного кредитования на покупку строящегося жилья в ПАО «Сбербанк России»

Вид кредита	Сумма, млн. руб.	Срок, лет	Годовая процентная ставка, %	Первоначальный взнос, млн. руб.
Общие условия	0,30-30,0	1-30	До 7 лет – 8,50 7-12 лет – 9,00 Базовая – 10,50	0,30-29,7



Кроме того, с целью установления конкретной процентной ставки банком применяются следующие скидки и надбавки (таблица 16).

Таблица 16 – Скидки и надбавки при ипотечном кредитовании покупки строящегося жилья в ПАО «Сбербанк России»

Скидки	Изменение процентной ставки, % годовых	Надбавки	Изменение процентной ставки, % годовых
Страхование	– 1,00	Первоначальный взнос 15-20 %	+0,20
Электронная регистрация	– 0,10	Отказ от страхования	+1,00
Скидка от застройщика	До – 2,00 при сроке до 12 лет	Отсутствие зачисления зарплаты на карту банка	+0,30
		Непредоставление данных о доходе	+0,30
		Отказ от сервиса электронной регистрации	+0,10

Анализ данной таблицы позволяет сделать вывод о том, что увеличение степени вовлечённости клиента в обслуживание его Сбербанком приводит к снижению уровня процентной ставки, прежде всего, за счет повышения уровня осведомлённости банка о состоянии финансов заёмщика.

Специфические условия кредитования готового жилья в отличие от ипотеки строящегося жилья в ПАО «Сбербанк России» представлены в таблице 17.

Таблица 17 – Дополнительные условия кредитования готового жилья в ПАО «Сбербанк России»

Показатель	Значение
Срок кредита, лет	До 30
Максимальная сумма кредита	85 % от оценочной или договорной стоимости залогового помещения
Первоначальный взнос, %	От 15

Основные параметры ипотечного кредитования по кредитам на приобретение готового жилья представлены в таблице 18.

Таблица 18 – Основные параметры ипотечного кредитования на покупку готового жилья в ПАО «Сбербанк России»

Вид кредита	Сумма, млн. руб.	Срок, лет	Годовая процентная ставка, %	Первоначальный взнос, млн. руб.
Ипотека по полному пакету документов				
Общие условия	0,30-30,00	1-30	10,50-11,00	0,30-29,7
Акция «Витрина»	0,30-30,00	1-30	10,20-10,70	0,30-29,7
Ипотека по 2-м документам				
Общие условия	0,30-30,00	1-30	11,30-11,60	0,30-29,7
Акция «Витрина»	0,30-30,00	1-30	10,80-11,10	0,30-29,7

Как видно из данной таблицы, для ипотеки готового жилья в банке действует тот же подход, что и при ипотеке строящегося жилья, состоящий в снижении уровня ставки в случае предоставления большего пакета документов. При этом, данную ипотеку распространяются те же скидки и надбавки, что и на ипотеку по строящемуся жилью.

Основные специфические условия рефинансирования ипотеки в ПАО «Сбербанк России» представлены в таблице 19.

Таблица 19 – Основные условия рефинансирования ипотеки в ПАО «Сбербанк России»

Показатель	Значение
Срок кредита, лет	До 30
Максимальная сумма кредита	80 % от оценочной или договорной стоимости залогового помещения, либо суммы остатка основного долга и процентов
Максимальные суммы, в зависимости от географического положения заёмщика, млн. руб.	
– Москва и Московская область	До 7
– иные регионы	До 5

Уровень процентных ставок по данному виду кредита представлен в таблице 19.

Как видно из таблицы, в период до регистрации ипотеки банком устанавливаются повышенные ставки по ипотечным кредитам, что обуславливается более высоким уровнем риска на данном этапе по сравнению с риском, который

будет иметься у банка после регистрации ипотечного договора.

Таблица 20 – Уровень процентных ставок при рефинансировании ипотеки

в процентах

Показатель	Ставка до регистрации и подтверждения погашения рефинансируемой ипотеки	Ставка до подтверждения погашения рефинансируемых кредитов	Ставка после подтверждения погашения рефинансируемых кредитов и регистрации ипотеки
До регистрации ипотеки			
Только ипотечные кредиты	12,9	–	10,9
Ипотека и прочие кредиты	13,4	12,4	11,4
Ипотека и потребительские кредиты	13,4	–	11,4
После регистрации ипотеки			
Только ипотечные кредиты	11,9	–	10,9
Ипотека и прочие кредиты	12,4	–	11,4
Ипотека и потребительские кредиты	12,4	–	11,4

Ещё одним видом ипотеки в ПАО «Сбербанк России» является ипотека с господдержкой для семей с детьми. Кредит предоставляется гражданам РФ, у которых в период с 1 января 2018 г. до 31 декабря 2022 г. родился второй или третий ребенок, гражданин РФ.

Основные условия предоставления ипотеки с государственной поддержкой для семей с детьми представлены в таблице 21.

Таблица 21 – Основные условия предоставления ипотеки с государственной поддержкой для семей с детьми в ПАО «Сбербанк России»

Показатель	Значение
Срок кредита, лет	До 30
Максимальные суммы, в зависимости от географического положения заёмщика, млн. руб.	
– Москва и Московская область	До 8
– иные регионы	До 3
Первоначальный взнос, %	От 20
Особые условия	– страхование жизни – свидетельство о рождении

Льготная ставка 6 % годовых действует первые 3 года по кредитам для семей, у которых родился второй ребенок, или первые 5 лет в случае рождения третьего ребенка. После окончания срока действия льготной ставки процентная ставка устанавливается в размере 9,5 %. Схожие условия предоставления кредитов применяются в рамках ипотечного кредитования с использованием материнского капитала. При этом, ставка по таким кредитам составляет 8,5 % годовых.

Срок действия льготной ставки может быть продлен в случае рождения третьего ребенка после выдачи кредита по программе «Ипотека с господдержкой для семей с детьми» при рождении второго ребенка. В рамках и кредита с государственной поддержкой для семей с детьми, и для ипотеки с использованием материнского капитала используется представленная выше система скидок и надбавок к процентной ставке, что позволяет несколько снизить уровень конечной процентной ставки, уплачиваемой по такому ипотечному кредиту.

Основные показатели при ипотечном кредитовании строительства или покупки загородного жилого дома в ПАО «Сбербанк России» представлены в таблице 22.

Таблица 22 – Основные показатели ипотечного кредитования строительства или покупки загородного жилого дома

Показатель	Значение
Сумма кредита, тыс.руб.	300-30000
Срок кредита, лет	До 30
Максимальная сумма кредита	До 75 % от стоимости строения
Первоначальный взнос, %	От 25
Особые условия	Залог, поручительство
Процентная ставка, % годовых	
– строительство	11,6
– покупка	11,1

В рамках предоставления данного кредита действует представленная выше система скидок и надбавок.

Банком также предоставляются нецелевые кредиты под залог недвижимости. Основные условия по данному виду кредита представлены в таблице 23.

Таблица 23 – Основные условия по нецелевым кредитам под залог недвижимости в ПАО «Сбербанк России»

Показатель	Значение
Сумма кредита, тыс.руб.	500-70000
Срок кредита, лет	До 20
Максимальная сумма кредита	До 60 % от стоимости строения
Процентная ставка, % годовых	13,0

Как видно из данной таблицы, по нецелевому кредиту под залог недвижимости в банке установлены наиболее простые условия, однако, ввиду этого максимальная сумма кредита ограничивается 60 % от стоимости строения, а процентная ставка составляет 13 % годовых, что существенно выше, нежели чем по другим видам ипотечного кредитования.

Ещё одним ипотечным кредитным продуктом в ПАО «Сбербанк России» выступает ипотека для участников Программы реновации. Она предоставляет возможность получения кредита и улучшения жилищных условий при переселении из социального жилья в домах, включенных в Программу реновации.

Основные характеристики данного ипотечного продукта представлены в таблице 24.

Таблица 24 – Основные характеристики ипотеки для участников Программы реновации

Показатель	Значение
Сумма кредита, тыс.руб.	300-30000
Срок кредита, лет	До 20
Максимальная сумма кредита	До 80 % от стоимости строения
Первоначальный взнос, %	
– общие условия	20
– для непредоставивших подтверждение дохода и занятости	50
Процентная ставка, % годовых	
– для участников зарплатных проектов Сбербанка	10,5
– для клиентов, не являющихся участниками зарплатных проектов	10,8
– для непредоставивших подтверждение дохода и занятости	11,1

Военная ипотека в ПАО «Сбербанк России» предоставляется военнослужащим, которые являются участниками накопительно-ипотечной системы на приобретение готового жилья под пониженную процентную ставку (таблица 25).

Таблица 25 – Основные характеристики военной ипотеки в ПАО «Сбербанк России»

Показатель	Значение
Возраст, лет, не менее	21
Сумма кредита, тыс.руб.	До 2500
Срок кредита, лет	До 20
Первоначальный взнос, тыс. руб.	От 600 или 15 %
Процентная ставка, % годовых	9,5

Ключевой особенностью данного вида ипотечного продукта является постоянная процентная ставка в размере 9,5 % годовых, которая не зависит от каких-либо особенностей личности военнослужащего. При этом, максимальный размер такой ипотеки ограничен достаточно небольшой суммой в размере 2,5 млн. руб.

Также, ПАО «Сбербанк России» выдаёт кредиты на покупку готового или строящегося гаража (или машино-места), либо на индивидуальное строительство гаража, а также приобретение или строительство гаража с одновременным приобретением земельного участка, на котором он находится или будет построен. Основные характеристики данного кредитного продукта представлены в таблице 26.

Таблица 26 – Основные характеристики ипотечного кредита на машино-место в ПАО «Сбербанк России»

Показатель	Значение
Сумма кредита, тыс.руб.	300-30000
Срок кредита, лет	До 30
Максимальная сумма кредита	До 75 % от стоимости строения
Первоначальный взнос, %	25
Процентная ставка, % годовых	11,6

Необходимо отметить, что с целью повышения уровня организации ипотечного кредитования банком реализована платформа «ДомКлик», основные достижения которой представлены в таблице 27.

Таблица 27 – Основные показатели функционирования платформы «ДомКлик» в ПАО «Сбербанк России» в 2016-2017 гг.

Показатель	2016 г.	2017 г.	Темп прироста, %
Срок регистрации недвижимости, дней			
– первичная	14	4	-71,4
– вторичная	7	3	-57,1
Объём выданных кредитов, млрд. руб.	7,2	10,8	51,0
Средняя ставка, % годовых	11,9	9,7	-18,5

Как видно из таблицы, результатом внедрения платформы «ДомКлик» в ПАО «Сбербанк России» явилось общее уменьшение времени на регистрацию недвижимости, увеличение объёмов выдачи кредитов через данную систему, а также снижение ставки. Основной причиной внедрения данной системы стало стремление банка к контролю всех стадий ипотечного процесса, в том числе – сделок с недвижимостью, что позволяет снижать последующие риски.

По итогам рассмотрения порядка ипотечного кредитования, возможно, сформулировать следующие выводы:

1) ипотечное кредитование в банке ведётся по таким основным направлениям – строящееся и готовое жильё, ипотека семей с детьми, а также прочие направления ипотеки. При этом, увеличение обеспечения в виде залогов и поручительств уменьшает уровень процентной ставки по кредитам;

2) банком установлена система скидок и наценок на процентную ставку по выдаваемым ипотечным кредитам, что обуславливается стремлением, как снизить риски, так и стимулировать заёмщиков к предоставлению дополнительного объёма информации банку.

### **3.2 Анализ ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России»**

Проведём анализ ипотечного кредитования в банке. Динамика объёмов ссудной задолженности по ипотечным кредитам в ПАО «Сбербанк России»

представлен на рисунке 18.<sup>24</sup>

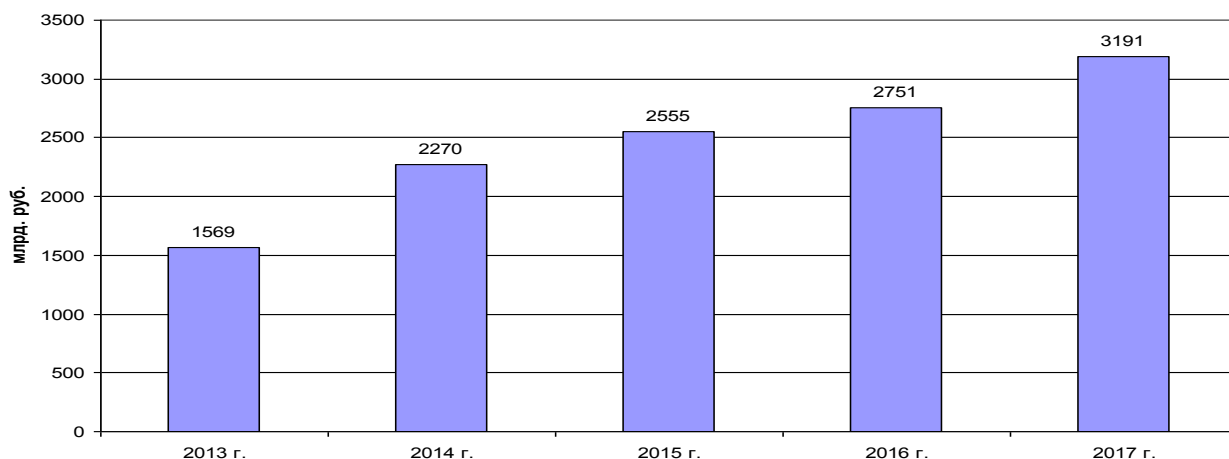


Рисунок 18 – Динамика объёмов ссудной задолженности по ипотечным кредитам в ПАО «Сбербанк России» в 2013-2017 гг.

Анализ представленных на рисунке данных позволяет сделать вывод о том, что в банке наблюдается активный процесс увеличения размеров ссудного портфеля по ипотечным кредитам. Если в 2013 г. данная задолженность составляла менее 1,6 трлн. руб., то по итогам 2017 года она увеличилась в 2 раза – до 3,2 трлн. руб. При этом, уменьшения объёмов ссудной задолженности по ипотеке в банке зафиксировано не было, что свидетельствует о постоянстве спроса на данный кредитный продукт.

Динамика доли ПАО «Сбербанк России» на рынке ипотечного кредитования в РФ представлена на рисунке 19.<sup>25</sup>

В целом банк контролирует более половины всего рынка ипотечного кредитования в стране. Более того, наблюдается рост данной доли до 55 % и более по итогам 2017 года, что свидетельствует о том, что именно он устанавливает правила функционирования данного рынка. На долю всех остальных банков приходится менее 45 % всего объёма выданной ипотеки в стране, что свидетельствует о том, что условия, которые устанавливает ПАО «Сбербанк России» для заёмщиков являются наиболее приемлемыми и выгодными. Основной причиной здесь выступает наличие доступа у банка к необходимым объёмам дол-

<sup>24</sup> Сбербанк России. Годовая отчётность за 2017 г. [Электр. источник]. – URL: [www.sbrf.ru](http://www.sbrf.ru). – 01.02.2019.

<sup>25</sup> Сбербанк России. Годовая отчётность за 2017 г. [Электр. источник]. – URL: [www.sbrf.ru](http://www.sbrf.ru). – 01.02.2019.



госрочных кредитных ресурсов, используемым для кредитования.

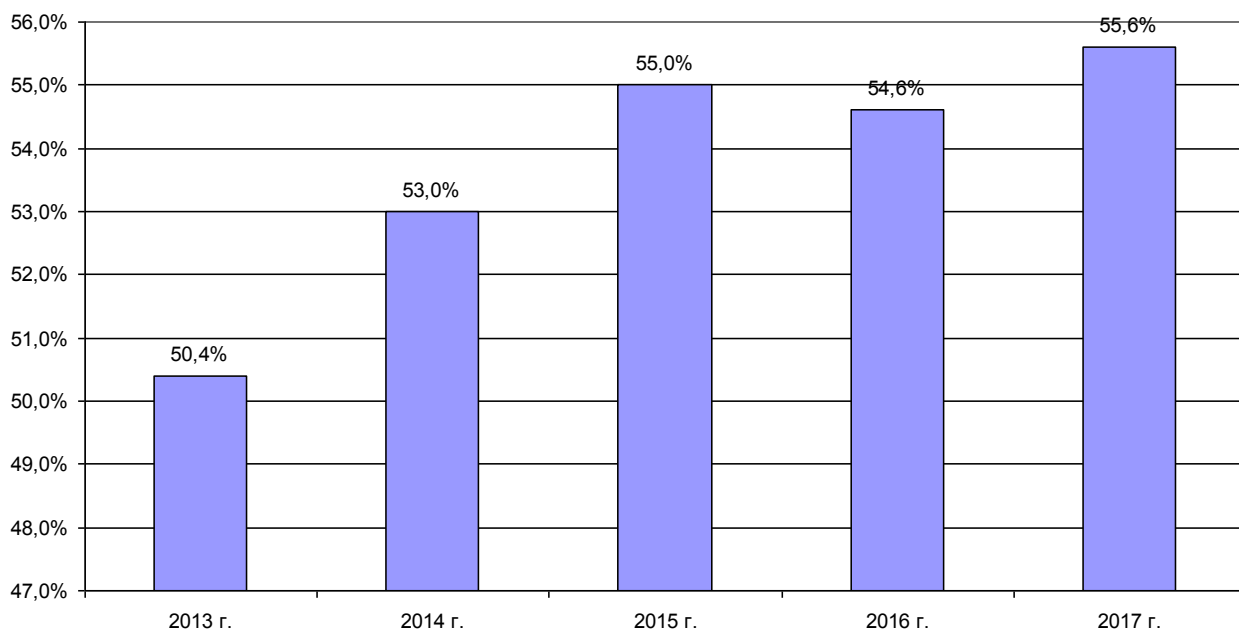


Рисунок 19 – Динамика доли ПАО «Сбербанк России» на рынке ипотечного кредитования в 2013-2017 гг.

Объём годовой выдачи ипотечных кредитов в банке представлен на рисунке 20.<sup>26</sup>

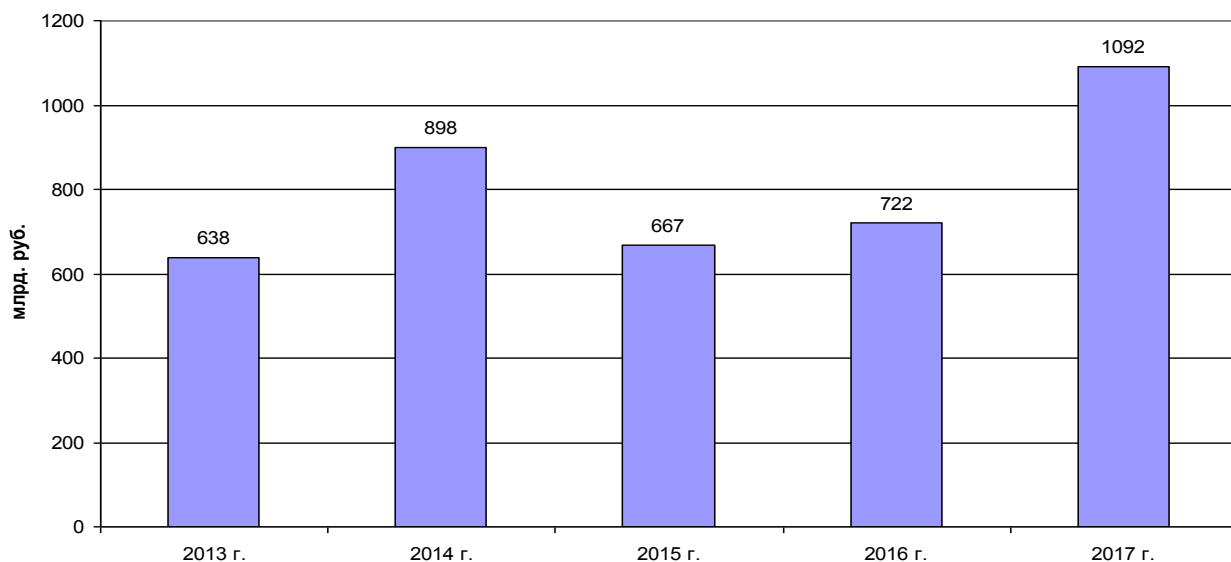


Рисунок 20 – Объём годовой выдачи ипотечных кредитов в ПАО «Сбербанк России» в 2013-2017 гг.

<sup>26</sup> Сбербанк России. Годовая отчётность за 2017 г. [Электр. источник]. – URL: [www.sbrf.ru](http://www.sbrf.ru). – 01.02.2019.

Анализ представленных на рисунке данных позволяет сделать вывод о том, что объёмы выдачи ипотечных кредитов в ПАО «Сбербанк России» существенным образом зависят от макроэкономических условий. Так, существенное ухудшение экономического климата в стране в 2015-2016 гг. привело к тому, что если в 2014 году объёмы выдачи составляли 0,9 трлн. руб., то непосредственно в постсанкционный период – около 0,7 трлн. руб. Однако, как показала деятельность банка в 2017 году потребности в ипотеке существенно больше. Так, в это время объёмы выдачи ипотечных кредитов составили почти 1,1 трлн. руб., что свидетельствует о наличии значительного неудовлетворённого спроса на жильё у населения.

Важным показателем, характеризующим ипотечное кредитование в банке является количество выданных кредитов. Динамика данного показателя представлена на рисунке 21.<sup>27</sup>

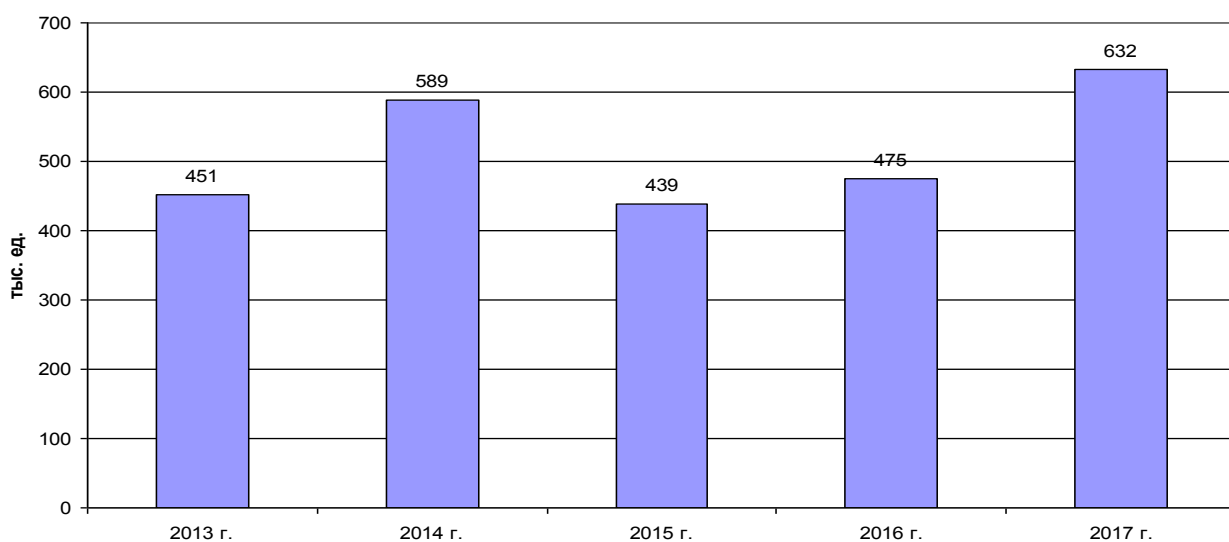


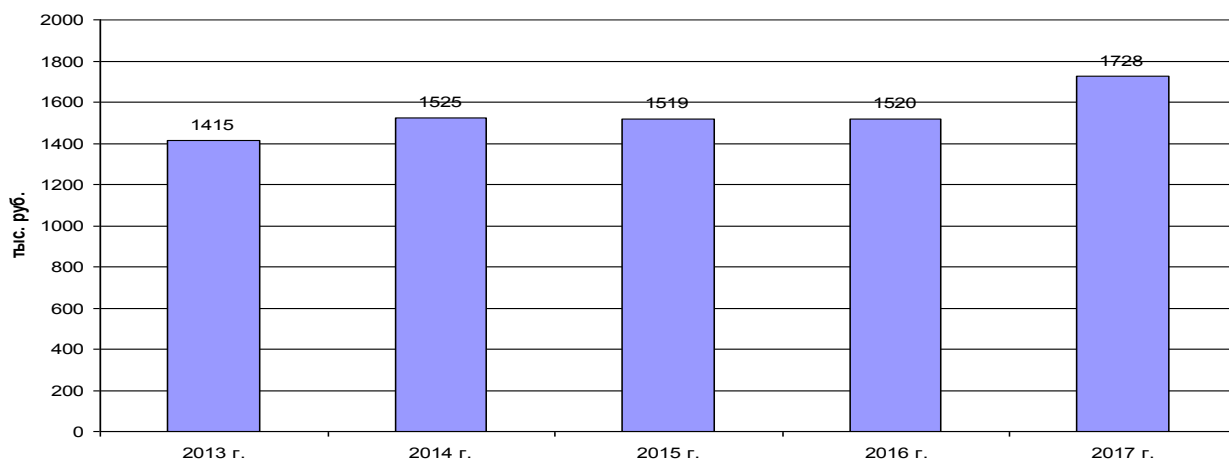
Рисунок 21 – Динамика количества выданных ипотечных кредитов в ПАО «Сбербанк России» в 2013-2017 гг.

Анализ представленных на рисунке данных позволяет сделать вывод о том, что ежегодно банком выдаётся около полумиллиона ипотечных кредитов. Максимальное их количество зафиксировано в 2014 году (589 тыс. ед.) и в 2017

<sup>27</sup> Сбербанк России. Годовая отчётность за 2017 г. [Электр. источник]. – URL: [www.sbrf.ru](http://www.sbrf.ru). – 01.02.2019.

году (632 тыс. ед.), что свидетельствует о массовости данной услуги для населения.

Динамика средней суммы ипотечного кредита в банке представлена на рисунке 22.



Источник: расчёты автора

Рисунок 22 – Динамика среднего размера ипотечного кредита в ПАО «Сбербанк России» в 2013-2017 гг.

Как видно из рисунка, период активного роста единичной суммы ипотечного кредита в банке наблюдался в период 2013-2014 гг. и в 2017 году. Так, в первый период роста данный показатель увеличился с 1415 до 1525 тыс. руб., а во второй – с 1520 до 1728 тыс. руб. Таким образом, подтверждается тезис о том, что изменение в сторону увеличения масштабных показателей ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России» в значительной степени зависит от макроэкономической ситуации в стране и её благоприятности в целом. Соответственно, в условиях неопределённости банк стремится ограничить объёмы предоставления таких кредитов с тем, чтобы уменьшить риски ипотечного кредитования.

Ввиду того, что ипотечные кредиты для ПАО «Сбербанк России» являются наиболее выгодными, ввиду сроков такого кредитования, в 2017 году банком была запущена программа по снижению уровня процентных ставок по ранее выданным кредитам. Вначале процесс снижения процентной ставки был

обкатан на сотрудниках банка и дочерних организаций, для которых процентная ставка была снижена до 11,5-12,5 % годовых. По итогам полученных результатов была запущена программа снижения уровня процентных ставок и для клиентов банка, не относящихся работникам банка и дочерних организаций до уровня 12-13 % годовых. При этом, банком была отменена региональная дифференциация процентных ставок по ипотеке.

### **3.3 Предложения по совершенствованию ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России»**

В качестве основных проблем ипотечного кредитования в рассматриваемом банке, возможно, выделить следующее:

1) Достаточно низкая доступность ипотечного кредитования.

Как показывают представленные в пункте 3.2 значения объёмов выдачи ипотечных кредитов, максимальное количество граждан, которые могут получить их, составляет около 1 млн. чел. В то же время, уровень обеспеченности жильём в РФ по площади в 2-3 раза ниже, чем в Западной Европе и в 4 раза – чем в США.

Одним из сдерживающих факторов низкой доступности ипотечного кредитования является наличие альтернативных направлений использования имеющихся ресурсов. Так, если процентная ставка по ипотечным кредитам в банке составляет от 10 до 12 %, то эффективная процентная ставка по потребительским кредитам может составлять 30 % и более, что даже с учетом значительно-го уровня просроченной задолженности существенно выгоднее, чем предоставление ипотечного кредита.

2) Необходимость периодического пересмотра процентных ставок.

Практика ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России» показывает, что значительное влияние, как на возможность выдачи, так и на возможность обслуживания ипотечного кредита в банке оказывает фиксированная процентная ставка по кредиту. Основной причиной здесь является то, что уровень процентной ставки определяется рынком на основании макроэкономиче-

ских параметров. При этом, в случае колебаний данных параметров банк будет либо терять, либо выигрывать в процентах.

Достоинством установления фиксированной процентной ставки для банка является то, что банк гарантирует себе определённый уровень процентных доходов, не зависящий от их экономической обоснованности.

Однако, применительно к заёмщику такой подход существенно ослабляет привлекательность кредита, так как повышает требуемый уровень доходов. Кроме того, при фиксированной процентной ставке у банка появляется риск рефинансирования заёмщиком ипотечного кредита в других банках по более низким ставкам, в результате чего банк может лишиться части длинных активов. Применяемый подход с использованием аннуитета хотя и повышает уровень доступности ипотечного кредита, за счет выравнивания сумм платежей, однако, снижение сумм составляет около 15-20 %, что не всегда является существенным.

Следует отметить и тот факт, что в условиях снижения уровня базисных процентных ставок процедура их снижения в банке достаточно проста, так как большинство клиентов-заёмщиков будут согласны на её снижение. В то же время, в случае роста уровня процентных ставок банку будет затруднительно повышать ставки. Беспорно это будет сделать только для новых ипотечных кредитов. Однако, увеличение ставки по ним будет уменьшать привлекательность ипотеки для заёмщика.

В связи с этим, необходим механизм, посредством которого банк мог бы в автоматическом режиме менять уровень ставки по ипотечным кредитам, что позволило бы в будущем обойтись без мероприятий по её централизованному изменению.

В качестве основных мероприятий, направленных на решение выявленных проблем, возможно предложить:

- 1) Использование накопительного механизма финансирования ипотечных кредитов в виде целевого депозита.

Суть данного предложения состоит в том, чтобы частично реализовать на

практике германский подход к ипотечному кредитованию. Для этого предлагается внедрение в практику срочного вклада с целевым назначением – получением ипотеки.

Особенностью данного вклада должно стать то обстоятельство, что при расторжении вклада также должен быть расторгнут и договор, предусматривающий проведение оценки клиента по накоплению необходимой суммы. Предлагаемое название депозита – «Накопи на ипотеку».

Достоинством данного вклада для банка будет то, что он предусматривает длительный срок хранения средств в банке – ориентировочно 3-5 лет, что позволит банку, с одной стороны, предлагать клиенту повышенные проценты по нему, а с другой, получить дополнительный источник длинных ресурсов, которые могут быть использованы для кредитования, в том числе – ипотечного.

Однако, необходимо учитывать и тот факт, что не всем заключившим такие договора будет предоставлен ипотечный кредит, следовательно, данный вопрос должен быть отражен в кредитном договоре с тем, чтобы избежать претензий со стороны вкладчиков.

По данному депозитному договору основными условиями (кроме срока 3-5 лет) должны являться:

- необходимость внесения взноса ежемесячно, не ниже определённого договором;
- завершение договора должно обуславливаться либо сроком, либо суммой, накопленной на счете.

В качестве недостатка подобного договора можно указать то, что суммы на таких счетах будут больше, чем страхуемые в рамках страхования вкладов, однако, учитывая устойчивость Сбербанка и его значимость для банковской системы и экономики страны, можно прийти к выводу о том, что вероятность банкротства данного банка и потери в нём в результате этого средств клиентов мизерна, и не может рассматриваться в качестве реального фактора риска для таких вкладчиков.

2) Привязка ставки процента по ипотечному кредиту к одной из базовых

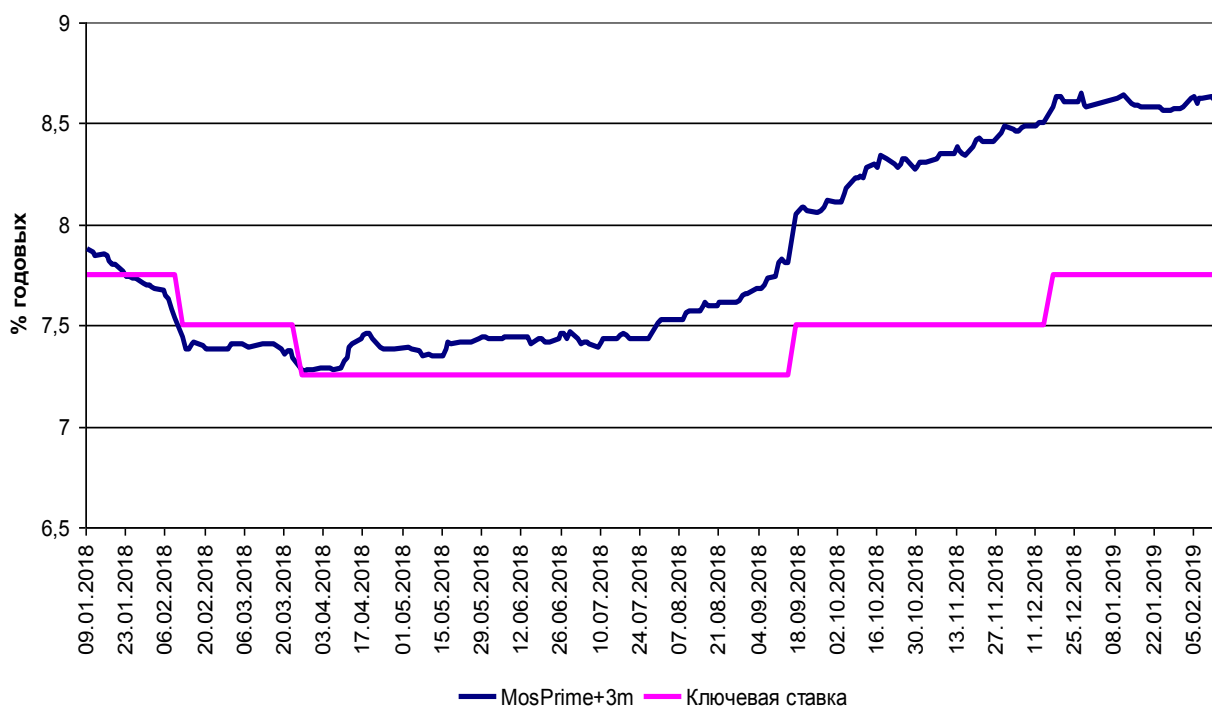
ставок.

Фиксированная ставка процента существенно сужает возможности по кредитованию, так как может превышать необходимый для получения ипотечного кредита доход в случае снижения процентных ставок на рынке.

С целью расширения базы ипотечного кредитования предлагается внедрение плавающей процентной ставки по ипотечным кредитам, основанной на ставке MosPrime.

MosPrime Rate – один из ведущих индикаторов денежного рынка России/ Представляет собой усреднённую ставку предоставления рублёвых кредитов (депозитов) на московском денежном рынке. Рассчитывается Национальной валютной ассоциацией (НВА) на основе ставок размещения рублевых кредитов (депозитов), объявляемых ведущими участниками российского денежного рынка первоклассным финансовым институтам с мая 2005 года.

Динамика данной ставки в период 2018-2019 гг. по трёхмесячным кредитам (депозитам) представлена на рисунке 23.



Источник: Центральный банк РФ. [http://www.cbr.ru/hd\\_base/MosPrime.asp](http://www.cbr.ru/hd_base/MosPrime.asp)

Рисунок 23 – Динамика ставки MosPrime по 3-месячным кредитам (депозитам) в 2018-2019 гг., процентов

Возможным вариантом применения данной ставки является формула:

$$\Pi = Б + \text{MosRime3m}, \quad (1)$$

где  $\Pi$  – уровень процентной ставки по ипотечному кредиту;

$Б$  – базовая ставка, определяемая нормативно банком;

$\text{MosRime3m}$  – ставка по 3-месячным кредитам.

При наличии технической возможности, банк может либо использовать ежедневные значения ставки  $\text{MosPrime}$ , либо использовать усреднённую за определённый период (например, месяц или квартал).

Достоинством такого подхода будет являться то, что процентная ставка по кредиту будет объективно отражать уровень процентных ставок на рынке, в результате чего снимется как необходимость установления ставок в тарифах, так и повысится влияние общеэкономических факторов на стоимость кредита.

Кроме того, возможна также привязка к ключевой ставке Банка России. Её достоинством, по сравнению с рыночной ставкой  $\text{MosPrime}$  является то, что изменения ключевой ставки происходят существенно более редко, в результате чего пересчёт стоимости кредита будет более простым для банка.

Проведём оценку экономического эффекта от реализации данных предложений, исходя из реализации их в течение 3 лет:

1) Использование накопительного механизма финансирования ипотечных кредитов в виде целевого депозита.

Определим эффект от реализации данного мероприятия в виде увеличения объёма привлеченных средств и их вложения в кредиты. Для этого, определим объём средств, который может быть привлечен в данные вклады.

В целом по ПАО «Сбербанк России» объём средств населения составляет на 01.01.2018 г. 11777 млрд. руб., а объём выдачи ипотечных кредитов в 2017 году – 1092 млрд. руб.

Примем, что уровень доли одобрений на ипотечные кредиты составляет 30 %. В этой связи потенциальный объём рынка составляет:



$$P = \frac{1092}{30\%} = 3640 \text{ млрд. руб.}$$

Исходя из того, что минимальный взнос на ипотечное кредитование в Сбербанке составляет 10 %, получим, что максимальный размер увеличения вкладов составит:

$$\Delta B = P \times 10\% = 3640 \times 10\% = 364 \text{ млрд. руб.}$$

В связи с тем, что данные средства поступят в банк не единомоментно, а в течение некоторого времени, примем, что срок, в течение которого они будут мобилизованы, составляет 3 года.

При этом, данные средства будут размещаться на длительный срок (3-5 лет), что потребует установления по ним высокой ставки процента. На сегодняшний день максимальная ставка по депозитным вкладам в Сбербанке составляет 5,75 % годовых (вклад «Сохраняй»), что возможно принять в качестве базиса для расчетов. Оценим ставку размещения данных средств. По итогам 2017 года объем полученных банком процентных доходов от ссуд, предоставленных клиентам, составил 1759,4 млрд. руб. При этом, размеры чистой ссудной задолженности на начало года составили 16221,6 млрд. руб., а на конец – 17466,1 млрд. руб. Отсюда, среднее значение ссудной задолженности клиентов ПАО «Сбербанк России» составило:

$$\bar{CЗ} = \frac{17466,1 + 16221,6}{2} = 16843,8 \text{ млрд. руб.}$$

Следовательно, ставка размещения средств банком в 2017 году составила:

$$CP = \frac{1759,4}{16843,8} \times 100\% = 10,45\%$$

Затраты на выплату процентов, а также размещение данных средств в кредиты прочим категориям клиентов в квартальном разрезе на срок 3 года (12 кварталов) представим в таблице 29. Имобилизацию средств по привлечению примем в размере норматива Н1, составляющего 10 %.

Как видно из данной таблицы, чистый процентный доход от данного мероприятия в течение первых 3 лет реализации составит 21,619 млрд. руб.

Таблица 28 – Динамика привлечения, затрат и доходов по средствам накопительного ипотечного кредитования

Квартал	Сумма привлечения, млрд. руб.	Имобилизация, млрд. руб.	Сумма к размещению, млрд. руб.	Сумма уплачиваемых процентов, млрд. руб.	Сумма доходов от размещения, млрд. руб.	Чистый процентный доход, млрд. руб.
1	30,333	3,033	27,300	0,436	0,713	0,277
2	60,667	6,067	54,600	0,872	1,426	0,554
3	91,000	9,100	81,900	1,308	2,140	0,832
4	121,333	12,133	109,200	1,744	2,853	1,109
5	151,667	15,167	136,500	2,180	3,566	1,386
6	182,000	18,200	163,800	2,616	4,279	1,663
7	212,333	21,233	191,100	3,052	4,992	1,940
8	242,667	24,267	218,400	3,488	5,706	2,217
9	273,000	27,300	245,700	3,924	6,419	2,495
10	303,333	30,333	273,000	4,360	7,132	2,772
11	333,667	33,367	300,300	4,796	7,845	3,049
12	364,000	36,400	327,600	5,233	8,559	3,326
Итого	–	–	–	34,011	55,631	21,619

2) Привязка ставки процента по ипотечному кредиту к одной из базовых ставок.

В качестве базовых примем следующие обстоятельства:

– в связи с отсутствием данных по уровню отказов, ввиду неприемлемости процентной ставки, примем, что на них приходилось 10 %;

– процентная ставка и сумма единичного кредита будут такими же, как показано в п. 3.2.

Получим следующую таблицу 29.

Таблица 29 – Расчет экономической эффективности мероприятия по использованию плавающей процентной ставки в ПАО «Сбербанк России»

Квартал	Количество доп. заявок, ед	Средняя сумма ипотечного кредита, тыс. руб.	Сумма кредитов, млрд. руб.	Ставка по кредиту, % годовых	Сумма процентов по привлечению, млрд. руб.	Процентный доход, млрд. руб.	Чистый процентный доход, млрд. руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1580	1728	2,730	12,0	0,039	0,073	0,033
2	3160	1728	5,460	12,0	0,078	0,145	0,067

1	2	3	4	5	6	7	8
3	4740	1728	8,191	12,0	0,118	0,218	0,100
4	6320	1728	10,921	12,0	0,157	0,290	0,134
5	7900	1728	13,651	11,5	0,196	0,363	0,167
6	9480	1728	16,381	11,5	0,235	0,436	0,200
7	11060	1728	19,112	11,5	0,275	0,508	0,234
8	12640	1728	21,842	11,5	0,314	0,581	0,267
9	14220	1728	24,572	11,0	0,353	0,654	0,300
10	15800	1728	27,302	11,0	0,392	0,726	0,334
11	17380	1728	30,033	11,0	0,432	0,799	0,367
12	18960	1728	32,763	11,0	0,471	0,871	0,401
Итого	–	–	–	–	3,061	5,665	2,603

Таким образом, сумма чистого процентного дохода от реализации предложенного мероприятия составит 2,603 млрд. руб.

Отсюда, совокупный экономический эффект от реализации предложенных мероприятий составит:

$$\mathcal{E} = \mathcal{E}_1 + \mathcal{E}_2 = 21,619 + 2,603 = 24,222 \text{ млрд. руб.}$$

Структура экономического эффекта от реализации предложенных мероприятий представлена в таблице 30.

Таблица 30 – Структура экономического эффекта от реализации предложенных мероприятий в ПАО «Сбербанк России»

Мероприятие	Сумма, млрд. руб.	Доля, процентов
Использование накопительного механизма финансирования ипотечных кредитов в виде целевого депозита	21,619	89,3
Привязка ставки процента по ипотечному кредиту к одной из базовых ставок.	2,603	10,7
Итого	24,222	100,0

По итогам проведённого в пункте 3.3 исследования сформулируем следующие выводы:

1) в качестве основных проблем существующей на сегодняшний день системы ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России» выступают достаточно низкая доступность ипотечного кредитования, а также необходимость

периодического пересмотра процентных ставок. Первая проблема обуславливается тем, что устанавливаемые банком требования к заёмщикам таковы, что подразумевают наличие у него официальной работы и такого же дохода. Однако, в текущих условиях ввиду данного условия от ипотеки отсекается значительное количество граждан. Кроме того, у граждан, которые по формальным критериям могли бы претендовать на ипотечный кредит, может не оказаться необходимого объёма накоплений на первоначальный взнос. Вторая проблема состоит в том, что рыночная экономика характеризуется непостоянством условий, что периодически приводит к существенному разрыву между рыночной ставкой по ипотечному кредиту и фактической в банке. В результате этого необходима процедура корректировки процентных ставок, которая в случае их снижения достаточно проста, а в случае их увеличения – проблематична, что требует поиска необходимого механизма коррекции процентных ставок;

2) с целью преодоления данных недостатком предложены два мероприятия. Первое мероприятие нацелено на формирование первоначального взноса у потенциального заёмщика посредством введения новой услуги – целевого депозита «Накопи на ипотеку», посредством которого данные лица смогут накопить на первоначальный взнос;

3) второе мероприятие нацелено на то, чтобы повысить возможности банка по постепенному изменению уровня процентных ставок по ипотеке. Для этого, предлагается использовать механизм плавающей процентной ставки. В качестве базы для расчётов предлагается использовать либо ставку MosPrime по 3-месячным вложениям, либо ключевую ставку Банка России. В первом случае ставка изменяется ежедневно, и отражает стоимость денег на 3 месяца. Однако, при её использовании может быть трудоёмко определение процентов. Использование ключевой ставки позволяет уменьшить объём расчётов, однако, она изменяется не столь регулярно;

4) по результатам расчётов выявлено, что первое мероприятие даст возможность дополнительного дохода в размере 21,6 млрд. руб., а второе – 2,6

млрд. руб., что в совокупности даёт 24,2 млрд. руб. Это указывает на то, что данные мероприятия выгодны банку и могут быть реализованы на практике.

По итогам проведённого в главе 3 исследования направлений совершенствования ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России» возможно, сделать следующие выводы обобщающего характера:

1) ипотечное кредитование в ПАО «Сбербанк России» представляет собой широкий спектр кредитных предложений, основными направлениями которых являются ипотека строящегося жилья, готового жилья, ипотека семьям с детьми, а также прочие. При этом, общим подходом к установлению процентной ставки по данным кредитам является применение скидок и надбавок. Скидки с цены применяются в случае увеличения объёмов информации у банка в отношении заёмщика, надбавки – при увеличении рисков;

2) банк является безусловным лидером на рынке ипотеки в РФ, так как его рыночная доля превышает 50 %. При этом, важнейшее влияние на объёмы выдаваемой ипотеки оказывают макроэкономические факторы. По итогам 2017 года общие объёмы ссудной задолженности по ипотечным кредитам в банке составили 3,2 трлн. руб., а годовой объём выдачи превысил 1 трлн. руб., что указывает на наличие постоянного спроса на данный кредитный продукт. При этом, ввиду общего снижения ставок по ипотеке банком в 2017 году проводилась операция по массовому снижению ставок по ней;

3) в качестве основных недостатков существующей системы ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России» в настоящее время выступают достаточно низкая доступность ипотечного кредитования, связанная с необходимостью наличия официальной работы и дохода, а также первоначального взноса, а также необходимость периодического пересмотра процентных ставок. В качестве мероприятий по преодолению данных недостатков предложены использование накопительного механизма финансирования ипотечных кредитов в виде целевого депозита «Накопи на ипотеку», а также привязка ставки процента по ипотечному кредиту к одной из базовых ставок – ставке MosPrime на 3 месяца, либо к ключевой ставке Банка России. Реализация данных мероприятий позво-

лит увеличить доходы ПАО «Сбербанк России» в трёхлетней перспективе на 24,2 млрд. руб., из которых 21,6 млрд. руб. или 89,7 % придётся на мероприятие по использованию накопительного механизма с использованием целевых депозитов, а остальные 2,6 млрд. руб. или 10,3 % – на мероприятие по использованию плавающих процентных ставок. Получение положительного экономического эффекта позволяет рассматривать данные мероприятия в качестве возможных к реализации.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Понятие ипотеки предполагает залог недвижимости под полученные средства кредитора в качестве обеспечения, что обуславливается самим характером ипотеки. При этом, ипотека подразумевает залог практически любой недвижимости любым субъектом. Ипотечный кредит представляет собой кредит под залог недвижимости. Применение того или иного вида ипотечного кредита обуславливается как потребностями банка, так и клиента, что порождает значительное разнообразие видов ипотечного кредитования. Ипотечные кредиты составляют около 6 % в общем кредитном портфеле банковской системы РФ и более  $\frac{1}{4}$  – в портфеле кредитов физическим лицам. При этом, наблюдается ситуация снижения этих долей и сокращения срока ипотечного кредитования, что связано с высоким спросом на другие кредитные продукты со стороны населения.

Система нормативно-правового обеспечения ипотечного кредитования основывается на двухуровневой системе актов – федерального и регионального значения. На федеральном уровне регламентируются наиболее общие условия ипотеки, главным нормативным документом является Закон № 102 - ФЗ. Региональное регулирование ипотечного кредитования имеет целью создание условий для его развития в рамках конкретных территорий.

Континентальная модель ипотечного кредитования предполагает непосредственную эмиссию закладных выдавшим кредит банком, что снижает совокупный риск системы ипотечного кредитования за счёт управления частным риском. Американская модель ипотечного кредитования предполагает, что эмиссия закладных производится в отрыве от риска ипотечного банка, следствием чего является как экспансионистская политика в продвижении ипотеки, так и перенос тяжести рисков ипотеки на весь рынок. Российская модель ипотечного кредитования ориентируется на американскую модель, однако, в отличие от неё предполагает более значительное участие государства, как в виде региональных властей, так и в виде АО ДОМ. РФ. Необходимость участия госу-

дарства обуславливается, прежде всего, неразвитостью рынка залоговых.

ПАО «Сбербанк России» имеет широкие возможности по завоеванию рынка, результатом чего становится рост всех количественных показателей – валюты баланса, собственного капитала, чистой прибыли. В результате этого ПАО «Сбербанк России» является безусловным лидером на большинстве наиболее значимых рынков банковских услуг в стране и одним из лидеров по предоставлению услуг в странах ближнего зарубежья.

Основным направлением привлечения финансовых ресурсов в банке является привлечение средств клиентов, что обуславливается высоким уровнем деловой репутации банка, а также наличием у него компетенций в обслуживании своих традиционных групп клиентов – населения, и организаций.

Ввиду значительной рыночной доли по основным видам банковских услуг, ПАО «Сбербанк России» имеет возможности максимально эффективно как привлекать, так и размещать полученные финансовые ресурсы. Восстановительный рост экономики РФ, наблюдаемый с 2016 года привёл к увеличению потребностей в кредитовании и других банковских услугах, следствием чего стало увеличение объёмов получаемой банком прибыли.

Будучи системно значимым для банковской системы РФ банком, ПАО «Сбербанк России» обеспечивает выполнение всех обязательных нормативов, установленных Банком России, что, в свою очередь, способствует сохранению стабильности банковской системы страны.

Ввиду макроэкономических причин в ПАО «Сбербанк России» наблюдается стабилизация объёмов валютного портфеля. При этом, основной объём кредитов, выдаваемых банком, приходится на юридических лиц, однако, в период 2016-2017 гг. опережающими темпами растёт доля кредитов физическим лицам. Процентная политика банка нацелена на то, чтобы устанавливать уровень ставки по кредитам с учётом рисков конкретной группы заёмщиков. При этом, максимальный уровень ставки наблюдается по индивидуальным предпринимателям, для которых характерна концентрация рисков как собственных предприятиям, так и собственных частным лицам. Минимальный уровень



процентной ставки фиксируется по кредитам юридическим лицам. Банком проводится консервативная политика в части операций кредитования. В результате этого, более 90 % всего объёма выданных кредитов финансируются за счёт средств клиентов, а уровень резервирования по ним в 1,7-2,5 раза больше, нежели чем уровень просроченной задолженности. Это позволяет обеспечивать высокий уровень защищённости банка от возможных колебаний конъюнктуры.

Банк является безусловным лидером на рынке ипотеки в РФ, так как его рыночная доля превышает 50 %. При этом, важнейшее влияние на объёмы выдаваемой ипотеки оказывают макроэкономические факторы. По итогам 2017 года общие объёмы ссудной задолженности по ипотечным кредитам в банке составили 3,2 трлн. руб., а годовой объём выдачи превысил 1 трлн. руб., что указывает на наличие постоянного спроса на данный кредитный продукт. При этом, ввиду общего снижения ставок по ипотеке банком в 2017 году проводилась операция по массовому снижению ставок по ней.

Ипотечное кредитование в банке ведётся по таким основным направлениям – строящееся и готовое жильё, ипотека семей с детьми, а также прочие направления ипотеки. При этом, увеличение обеспечения в виде залогов и поручительств уменьшает уровень процентной ставки по кредитам. Банком установлена система скидок и наценок на процентную ставку по выдаваемым ипотечным кредитам, что обуславливается стремлением, как снизить риски, так и стимулировать заёмщиков к предоставлению дополнительного объёма информации банку.

В качестве основных проблем существующей на сегодняшний день системы ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России» выступают достаточно низкая доступность ипотечного кредитования, а также необходимость периодического пересмотра процентных ставок. Первая проблема обуславливается тем, что устанавливаемые банком требования к заёмщикам таковы, что подразумевают наличие у него официальной работы и такого же дохода. Однако, в текущих условиях ввиду данного условия от ипотеки отсекается значительное количество граждан. Кроме того, у граждан, которые по формальным

критериям могли бы претендовать на ипотечный кредит, может не оказаться необходимого объёма накоплений на первоначальный взнос. Вторая проблема состоит в том, что рыночная экономика характеризуется непостоянством условий, что периодически приводит к существенному разрыву между рыночной ставкой по ипотечному кредиту и фактической в банке. В результате этого необходима процедура корректировки процентных ставок, которая в случае их снижения достаточно проста, а в случае их увеличения – проблематична, что требует поиска необходимого механизма коррекции процентных ставок.

С целью преодоления данных недостатком предложены два мероприятия. Первое мероприятие нацелено на формирование первоначального взноса у потенциального заёмщика посредством введения новой услуги – целевого депозита «Накопи на ипотеку», посредством которого данные лица смогут накопить на первоначальный взнос. Второе мероприятие нацелено на то, чтобы повысить возможности банка по постепенному изменению уровня процентных ставок по ипотеке. Для этого, предлагается использовать механизм плавающей процентной ставки. В качестве базы для расчётов предлагается использовать либо ставку MosPrime по 3-месячным вложениям, либо ключевую ставку Банка России. В первом случае ставка изменяется ежедневно, и отражает стоимость денег на 3 месяца. Однако, при её использовании может быть трудоёмко определение процентов. Использование ключевой ставки позволяет уменьшить объём расчётов, однако, она изменяется не столь регулярно. По результатам расчётов выявлено, что первое мероприятие даст возможность дополнительного дохода в размере 21,6 млрд. руб., а второе – 2,6 млрд. руб., что в совокупности даёт 24,2 млрд. руб. Это указывает на то, что данные мероприятия выгодны банку и могут быть реализованы на практике.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1    Банковское дело / под ред. Г. Г. Коробовой. – М. : ЭкономистЪ, 2016. – 766 с.
- 2    Банки и банковские операции / под ред. проф. Е.Ф.Жукова. – М.: Финансы и статистика, 2014. – 294 с.
- 3    Банковские риски / под ред. О.И.Лаврушина, Н.И. Валенцевой. – М.: Кнорус, 2014. – 232 с.
- 4    Банковское дело. Управление и технологии: Учебник для студентов вузов, обучающихся по экономическим специальностям / под ред. проф. А.М. Тавасиева. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 671 с.
- 5    Батракова, Л.Г. Экономический анализ деятельности коммерческого банка / Л.Г. Батракова. – М.: Логос, 2015. – 368 с.
- 6    Белоглазова, Г.Н. Банковское дело. Организация деятельности коммерческого банка / Г.Н. Белоглазова. – М.: Юрайт, 2015. – 512 с.
- 7    Бор, М. З. Менеджмент банков: организация, стратегия, планирование. / М.З. Бор, В.В. Пятенко. – М.: ИКЦ «ДИС», 2016. – 288 с.
- 8    Букато, В.И. Банки и банковские операции в России. / под ред. Лапидуса М.Х. - М.: Финансы и статистика, 2016. – 368 с.
- 9    Бычков, А. А. Оценка различных точек зрения и факторы, определяющие процесс автокредитования / А.А. Бычков // Молодой ученый. – 2015. – №22. – С. 357-360.
- 10  Валенцева, Н.И. Роль кредита и модернизация деятельности банков в сфере кредитования / Н.И. Валенцева. – М.: КноРус, 2017. – 272 с.
- 11  Виноходова, Г.А. Потребительское кредитование / Г.А. Виноходова, Д.В. Кукса. – М.: LAP, 2015. – 88 с.
- 12  Голик, Д. В. АИЖК и его роль в повышении доступности ипотечного кредитования для населения и обеспечения ликвидности коммерческих банков / Д.В. Голик // Экономика, управление, финансы: материалы VII Междунар. науч. конф. (г. Краснодар, февраль 2017 г.). – Краснодар: Новация, 2017. – С. 6-

10.

13 Грудцын, Г. О. Банковское ипотечное жилищное кредитование в РФ: состояние и перспективы развития / Г.О. Грудцын // Молодой ученый. – 2017. – №2. – С. 394-396.

14 Даниленко, С. Банковское потребительское кредитование / С. Даниленко, М. Комиссарова. – М.: Юстицинформ, 2016. – 128 с.

15 Евланов, Д.Е. Потребительское кредитование как сфера конкурентной борьбы российских банков / Д.Е. Евланов // Молодой ученый. – 2016. – №14. – С. 325-328.

16 Жарковская, Е. Банковское дело / Е. Жарковская. – М.:Омега-Л, 2017. – 640 с.

17 Жуков, Е.Ф. Банковское дело / Е.Ф. Жуков. – М.: Юрайт, 2016. – 384 с.

18 Казакова, Е.Б. Правовое регулирование потребительского кредитования в России / Е.Б. Казакова // Наука. Общество. Государство. – 2014. – С. 1-7.

19 Калистратов, Н.В. Банковский розничный бизнес / Н.В. Калистратов, В.А. Кузнецов, А.В. Пухов. – М.: Издательская группа «БДЦ-пресс», 2016. – 256 с.

20 Капитонова, М. В. Социальное значение и перспективы развития ипотечного кредитования / М.В. Капитонова // Актуальные вопросы экономических наук: материалы III Междунар. науч. конф. (г. Уфа, июнь 2014 г.). – Уфа: Лето, 2014. – С. 62-64

21 Костерина Т.М. Банковское дело / Т.М. Костерина. – М.: Юрайт, 2015. – 384 с.

22 Костерина, Т.М. Кредитная политика и кредитные риски / Т.М. Костерина. – М.: МИЭФИ, 2016. – 73 с.

23 Кузьмина, М. И. Банковское ипотечное жилищное кредитование: оценка состояния и перспектива развития на примере Сбербанка России / М.И. Кузьмина // Молодой ученый. – 2017. – №1. – С. 209-212.

24 Лаврова, М. И. Проблемы развития ипотечного кредитования в Рос-

сии / М.И. Лаврова, М.А. Худорошкова // Молодой ученый. – 2016. – №10.5. – С. 36-38.

25 Лаврушин, О.И. Банковское дело: современная система кредитования : учеб. пособие / О.И. Лаврушин, О.Н. Афанасьева, С.Л. Корниенко ; под ред. О.И. Лаврушина. – М. : КНОРУС, 2014. – 264 с.

26 Лаврушин, О.И. Кредитная экспансия и управление кредитом / О.И. Лаврушин. – М.: КноРус, 2017. – 264 с.

27 Маренков, Н.Л. Банковское дело. уч.пособ. Учебно-методический комплекс / Н.Л. Маренков. – М.: Изд. центр ЕАОИ, 2016. – 404 с.

28 Мукабенова, А. В. Ипотечное кредитование / А.В. Мукабенова // Молодой ученый. – 2017. – №6. – С. 379-381.

29 Мунтяну, Н. В. Состояние и тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России / Н.В. Мунтяну, И.Н. Вилков // Актуальные вопросы экономики и управления: материалы VI Междунар. науч. конф. (г. Москва, июнь 2018 г.). – М.: Буки-Веди, 2018. – С. 20-23.

30 О банках и банковской деятельности: ФЗ от 02.12.1990 г. № 395-1. [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. ГАРАНТ. – М.: ГАРАНТ, 2019. – 1 эл. опт. диск (CD-ROM).

31 Об обязательных резервах кредитных организаций: положение Банка России № 507-П от 01.12.2015 г. [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. ГАРАНТ. – М.: ГАРАНТ, 2019. – 1 эл. опт. диск (CD-ROM).

32 Об организации внутреннего контроля в кредитных организациях и банковских группах: положение Банка России № 242-П от 16.12.2003 г. [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. ГАРАНТ. – М.: ГАРАНТ, 2019. – 1 эл. опт. диск (CD-ROM).

33 Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам), депозитных счетов: инструкция Банка России №153-И от 30.05.2014 г. [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. ГАРАНТ. – М.: ГАРАНТ, 2019. – 1 эл. опт. диск (CD-ROM).

34 Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон № 102-ФЗ от

16.07.1998 г. [Электр. источник]. – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения 01.05.2019).

35 О Плана счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций и порядке его применения: положение Банка России №579-П от 27.02.2017 г. [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. ГАРАНТ. – М.: ГАРАНТ, 2019. – 1 эл. опт. диск (CD-ROM).

36 О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности : положение Банка России № 254-П от 26.03.2004 г. [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. ГАРАНТ. – М.: ГАРАНТ, 2019. – 1 эл. опт. диск (CD-ROM).

37 О правилах осуществления перевода денежных средств : положение Банка России № 383-П от 19.06.2012 г. [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. ГАРАНТ. – М.: ГАРАНТ, 2019. – 1 эл. опт. диск (CD-ROM).

38 Осиповская, А.В. К вопросу о роли потребительского кредита / А.В. Осиповская // Молодой ученый. – 2019. – № 18. – С. 356-359.

39 Основы банковской деятельности (Банковское дело) / под ред. Тагирбекова К.Р. – М. Инфра-М, 2013. – 720 с.

40 О Центральном Банке Российской Федерации : ФЗ от 10.07.2002 № 86-ФЗ. [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. ГАРАНТ. – М.: ГАРАНТ, 2019. – 1 эл. опт. диск (CD-ROM).

41 Патлатенко, А. А. Банковское ипотечное жилищное кредитование в России / А.А. Патлатенко // Молодой ученый. – 2017. – №3. – С. 389-392.

42 Прохорова, Д. А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / Д.А. Прохорова // Молодой ученый. – 2015. – №11. – С. 952-955.

43 Рудя, А. А. Ипотечное жилищное кредитование в современных условиях: структура и динамика (на примере Ростовской области) / А.А. Рудя, В.Г. Мкртумян // Молодой ученый. – 2016. – №27. – С. 487-493.

44 Тавасиев, А.М. Банковское дело. Управление и технологии / А.М. Та-

васиев. – М.: Инфра-М, 2014. – 640 с.

45 Тавасиев, А.М. Банковское кредитование / А.М. Тавасиев, Т.М. Мазурина. – М.: Инфра-М, 2015. – 368 с.

46 Теляшева, Е.Л. Проблемы и перспективы развития банковского потребительского кредитования в России / Е.Л. Теляшева // Молодой ученый. – 2017. – № 40. – С. 135-140.

47 Филина, Ф.Н. Все виды кредитования / Ф.Н. Филина, И.А. Толмачев, А.В. Сутягин. – М.: ГроссМедиа, 2017. – 214 с.

48 Ховалыг, Н. Н. Особенности ипотечного кредитования: понятие, классификация, риски / Н.Н. Ховалыг // Молодой ученый. – 2018. – №32. – С. 47-51.

49 Чекиева, Х. Р. Ипотечное кредитование в условиях кризиса / Х.Р. Чекиева // Молодой ученый. – 2016. – №28. – С. 592-594.

50 Шевчук, Д.А. Кредиты физическим лицам / Д.А. Шевчук. – М.: АСТ, 2016. – 256 с.

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

Годовая отчётность ПАО «Сбербанк России»





## Бухгалтерский баланс (публикуемая форма) на 1.01.2016

Наименование кредитной организации	Публичное акционерное общество Сбербанк России
Регистрационный номер	1481
БИК	44525225
Почтовый адрес	117997 г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

тыс. рублей

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснений	Данные на отчётную дату	Данные на соответствующую отчётную дату прошлого года
<b>I. Активы</b>				
1	Денежные средства	5.1	732 789 740	1 240 712 425
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	5.1	586 685 384	369 675 704
2.1	Обязательные резервы		118 363 174	142 522 154
3	Средства в кредитных организациях	5.1	355 984 910	356 487 333
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	5.2	405 977 877	825 688 140
5	Чистая ссудная задолженность	5.3	16 869 803 465	15 889 379 335
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	5.4	2 316 356 734	1 745 489 852
6.1	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	5.5, 6.1	536 732 037	385 839 342
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	5.6	436 472 311	366 474 111
8	Требование по текущему налогу на прибыль	4.5	19 774 223	67 057 790
9	Отложенный налоговый актив		0	0
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	5.7	477 354 992	478 611 700
11	Прочие активы	5.8	505 716 457	407 183 754

12	Всего активов		22 706 916 093	21 746 760 144
<b>II. Пассивы</b>				
13	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации		768 989 234	3 515 817 946
14	Средства кредитных организаций	5.9	618 363 818	794 856 364
15	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	5.10	17 722 423 458	14 026 723 547
15.1	Вклады физических лиц		10 221 284 952	7 999 051 651
16	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		228 167 483	617 944 480
17	Выпущенные долговые обязательства	5.11	647 694 355	513 402 485
18	Обязательство по текущему налогу на прибыль	4.5	5 404 321	2 170
19	Отложенное налоговое обязательство	4.5	93 348 434	42 891 174
20	Прочие обязательства	5.12	256 566 985	216 252 982
21	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон		37 805 399	36 530 500
22	Всего обязательств		20 378 763 487	19 764 421 648
<b>III. Источники собственных средств</b>				
23	Средства акционеров (участников)	5.13	67 760 844	67 760 844
24	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)	5.13	0	0
25	Эмиссионный доход		228 054 226	228 054 226
26	Резервный фонд		3 527 429	3 527 429
27	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)	8.5	-46 427 290	-197 450 451
28	Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		66 357 126	80 536 315
29	Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет		1 790 492 964	1 488 697 172
30	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	6	218 387 307	311 212 961
31	Всего источников собственных средств		2 328 152 606	1 982 338 496
<b>IV. Внебалансовые обязательства</b>				
32	Безотзывные обязательства кредитной организации		8 065 233 100	8 908 307 537

17.06.2018

Справочник по кредитным организациям | Банк России

33	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		1 387 353 103	1 625 269 457
34	Условные обязательства некредитного характера		0	37 087



© Банк России, 2000–2018

Адрес: ул. Неглинная, 12, Москва, 107016

Телефоны: 8 800 250-40-72 (для бесплатных звонков из регионов России), +7 495 771-91-00 (круглосуточно, по рабочим дням), факс: +7 495 621-64-65

Вся официальная контактная информация Банка России представлена на официальном сайте Банка России



## Отчёт о финансовых результатах (публикуемая форма) за 2015 год

Наименование кредитной организации	Публичное акционерное общество Сбербанк России
Регистрационный номер	1481
БИК	44525225
Почтовый адрес	117997 г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

тыс. рублей

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснений	Данные за отчётный период	Данные за соответствующий отчётный период прошлого года
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	6.1	1 999 027 786	1 661 885 356
1.1	От размещения средств в кредитных организациях		45 298 638	31 835 665
1.2	От ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями		1 823 328 858	1 500 795 759
1.3	От оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		0	0
1.4	От вложений в ценные бумаги		130 400 290	129 253 932
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	6.2	1 132 369 508	702 161 479
2.1	По привлеченным средствам кредитных организаций		246 600 692	189 112 244
2.2	По привлеченным средствам клиентов, не являющимся кредитными организациями		830 996 067	487 049 747
2.3	По выпущенным долговым обязательствам		54 772 749	25 999 488
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		866 658 278	959 723 877
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	5.3	-258 867 154	-279 570 299
4.1	Изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам		-5 995 500	-2 403 074
5	Чистые процентные доходы (отрицательная		607 791 124	680 153 578

	процентная маржа) после создания резерва на возможные потери			
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		-12 676 170	-64 381 373
7	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи		-3 541 006	-12 662 037
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		-695	-617
9	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		91 277 379	-1 472 913
10	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	6.4	-6 152 110	172 702 496
11	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		3 508 086	5 332 089
12	Комиссионные доходы	6.3	297 700 676	241 114 334
13	Комиссионные расходы	6.3	31 759 583	23 939 331
14	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	5.4	1 533 840	78 023
15	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения	5.6	-5 155 700	238 449
16	Изменение резерва по прочим потерям	4.5	-31 893 241	-11 517 623
17	Прочие операционные доходы		16 073 495	42 227 454
18	Чистые доходы (расходы)		926 706 095	1 027 872 529
19	Операционные расходы	6.5	619 806 168	598 666 217
20	Прибыль (убыток) до налогообложения	3.2	306 899 927	429 206 312
21	Возмещение (расход) по налогам	4.5, 6.6	88 512 620	117 993 351
22	Прибыль (убыток) после налогообложения	3.2, 6	218 387 307	311 212 961
23	Выплаты из прибыли после налогообложения, всего, в том числе:		0	0
23.1	Распределение между акционерами (участниками) в виде дивидендов		0	0
23.2	Отчисления на формирование и пополнение резервного фонда		0	0
24	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	6	218 387 307	311 212 961





## Бухгалтерский баланс (публикуемая форма) на 1.01.2017

Наименование кредитной организации	Публичное акционерное общество Сбербанк России
Регистрационный номер	1481
БИК	44525225
Почтовый адрес	117997 г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

тыс. рублей

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснений	Данные на отчетную дату	Данные на начало отчетного года
<b>I. Активы</b>				
1	Денежные средства	5.1	614 848 983	732 789 740
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	5.1	967 161 874	586 685 384
2.1	Обязательные резервы	5.1	154 713 883	118 363 174
3	Средства в кредитных организациях	5.1	347 942 780	355 984 910
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	5.2	141 343 233	405 977 877
5	Чистая ссудная задолженность	5.3	16 221 622 141	16 869 803 465
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	5.4	2 269 613 004	2 316 356 734
6.1	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	5.5	691 905 668	536 732 037
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	5.6	455 961 164	436 472 311
8	Требование по текущему налогу на прибыль		8 124 301	19 774 223
9	Отложенный налоговый актив		0	0
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	5.7	469 120 697	467 474 010
11	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		8 076 804	9 880 712

12	Прочие активы	5.8	217 263 502	505 716 727
13	Всего активов		21 721 078 483	22 706 916 093
<b>II. Пассивы</b>				
14	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации		581 160 307	768 989 234
15	Средства кредитных организаций	5.9	364 499 528	618 363 818
16	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	5.10	16 881 988 991	17 722 423 458
16.1	Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей		10 937 747 277	10 221 284 952
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		107 586 935	228 167 483
18	Выпущенные долговые обязательства	5.11	610 931 898	647 694 355
19	Обязательство по текущему налогу на прибыль		5 771 617	5 404 321
20	Отложенное налоговое обязательство		17 878 331	93 348 434
21	Прочие обязательства	5.12	280 194 323	256 566 985
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон		42 145 668	37 805 399
23	Всего обязательств		18 892 157 598	20 378 763 487
<b>III. Источники собственных средств</b>				
24	Средства акционеров (участников)	5.13	67 760 844	67 760 844
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
26	Эмиссионный доход		228 054 226	228 054 226
27	Резервный фонд		3 527 429	3 527 429
28	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		39 900 064	-46 427 290
29	Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		45 400 901	66 357 126
30	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений		0	0
31	Переоценка инструментов хеджирования		0	0
32	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в имущество)		0	0
33	Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки)		1 945 987 988	1 790 492 964

17.06.2018

Справочник по кредитным организациям | Банк России

	прошлых лет			
34	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	6	498 289 433	218 387 307
35	Всего источников собственных средств		2 828 920 885	2 328 152 606
<b>IV. Внебалансовые обязательства</b>				
36	Безотзывные обязательства кредитной организации		6 701 111 522	8 065 233 100
37	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		1 234 474 908	1 387 353 103
38	Условные обязательства некредитного характера		142 840	0



© Банк России, 2000–2018

Адрес: ул. Неглинная, 12, Москва, 107016

Телефоны: 8 800 250-40-72 (для бесплатных звонков из регионов России), +7 495 771-91-00 (круглосуточно, по рабочим дням), факс: +7 495 621-64-65

Вся официальная контактная информация Банка России представлена на официальном сайте Банка России





## Отчёт о финансовых результатах (публикуемая форма) за 2016 год

Наименование кредитной организации	Публичное акционерное общество Сбербанк России
Регистрационный номер	1481
БИК	44525225
Почтовый адрес	117997 г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

### Раздел 1. О прибылях и убытках

тыс. рублей

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснений	Данные за отчётный период	Данные за соответствующий период прошлого года
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	6.1	2 079 766 069	1 990 795 763
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		64 397 494	45 298 638
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями		1 867 144 838	1 815 096 835
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		12 025	0
1.4	от вложений в ценные бумаги		148 211 712	130 400 290
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	6.2	878 207 077	1 132 363 133
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		64 296 230	246 600 692
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями		759 401 850	830 989 692
2.3	по выпущенным долговым обязательствам		54 508 997	54 772 749
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		1 201 558 992	858 432 630
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:		-87 884 500	-258 867 154
4.1	изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам		-6 151 158	-5 995 500

<http://www.cbr.ru/credit/a2016.asp?regnum=1481&view=0409807&when=201701>

1/3

5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		1 113 674 492	599 565 476
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		-74 292 233	-17 141 249
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	3 397 331
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи		2 607 540	-1 730 756
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		185 187	189
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		29 511 322	100 403 852
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	6.4	18 837 516	-6 152 110
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		2 217 651	187 331
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		8 725 625	2 764 701
14	Комиссионные доходы	6.3	360 618 710	297 700 676
15	Комиссионные расходы	6.3	43 700 379	31 759 583
16	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	5.4	-7 234	1 533 840
17	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения	5.6	2 208 381	-5 155 700
18	Изменение резерва по прочим потерям		-41 951 351	-31 893 241
19	Прочие операционные доходы		33 975 420	46 009 705
20	Чистые доходы (расходы)		1 412 610 647	957 730 462
21	Операционные расходы	6.5	764 715 933	650 830 535
22	Прибыль (убыток) до налогообложения	3.2	647 894 714	306 899 927
23	Возмещение (расход) по налогам	6.6	149 605 281	88 512 620
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности	3.2	500 196 653	219 918 556
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности		-1 907 220	-1 531 249
26	Прибыль (убыток) за отчетный период	6	498 289 433	218 387 307

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**  
(публикуемая форма)  
за 2017 год

Кредитной организации: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"

ПАО Сбербанк

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

Код формы по ОКУД 0409806

Квартальная (Годовая)

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб.
1	2	3	4	5
I	<b>АКТИВЫ</b>			
1	Денежные средства	5.1	621 718 630	614 848 983
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	5.1	747 906 470	967 161 874
2.1	Обязательные резервы		158 658 496	154 713 883
3	Средства в кредитных организациях	5.1	299 995 122	347 942 780
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	5.2	91 468 983	141 343 233
5	Чистая судная задолженность	5.3	17 466 111 114	16 221 622 141
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	5.4	2 517 864 732	2 269 613 004
6.1	Известности в дочерие и зависимые организации	5.5	664 464 539	691 905 668
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	5.6	645 442 126	455 961 164
8	Требование по текущему налогу на прибыль		372 664	3 124 301
9	Отложенный налоговый актив		21 311 177	0
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	5.7	483 555 870	469 120 697
11	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		11 364 582	8 076 804
12	Прочие активы	5.8	251 808 469	217 263 502
13	Всего активов		23 158 919 939	21 721 078 483
II	<b>ПАССИВЫ</b>			
14	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации		591 164 171	581 160 307
15	Средства кредитных организаций	5.9	464 300 153	364 499 528
16	Средства клиентов, не включенные кредитными организациями	5.10	17 742 620 034	16 881 988 991
16.1	Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей		11 777 377 023	10 937 747 277
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		82 400 673	107 586 935
18	Выпущенные долговые обязательства	5.11	575 341 051	610 931 898
19	Обязательство по текущему налогу на прибыль		11 241 468	5 771 617
20	Отложенное налоговое обязательство		0	17 878 331
21	Прочие обязательства	5.12	270 017 973	280 194 323
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон		62 686 684	42 143 668
23	Всего обязательств		19 799 772 207	18 892 157 598
III	<b>ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>			
24	Средства акционеров (участников)	5.13	67 760 844	67 760 844
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
26	Эмиссионный доход		228 054 226	228 054 226
27	Резервный фонд		3 527 429	3 527 429
28	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		54 667 423	39 900 064
29	Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		39 933 964	45 400 901
30	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений		-17 982	0
31	Переоценка инструментов хеджирования		0	0
32	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады и имущество)		0	0
33	Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет		2 311 656 423	1 945 987 988
34	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	6	653 565 405	498 289 433
35	Всего источников собственных средств		3 359 147 732	2 828 920 885
IV	<b>ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
36	Безотзывные обязательства кредитной организации		10 134 992 202	6 701 113 522
37	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		1 341 462 264	1 234 474 908
38	Условные обязательства некредитного характера		142 841	142 840

Президент, Председатель Правления  
ПАО Сбербанк



Г.О. Греф  
(Ф.И.О.)

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

Место печати

М.Ю. Лукьянова  
(Ф.И.О.)

14 марта 2018 г.

**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
(публикуемая форма)  
за 2017 год

Кредитной организации: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"

ПАО Сбербанк

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

Код формы по ОКУД 0409807  
Квартальная (Годовая)

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

Раздел 2. О совокупном доходе

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

Президент, Председатель Правления  
ПАО Сбербанк

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

14 марта 2018 г.



(подпись)

Место печати

(подпись)

Г.О. Греф  
(Ф.И.О.)

М.Ю. Лукьянова  
(Ф.И.О.)

## ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Справка о проверке ВКР на оригинальность