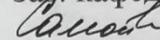


Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

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

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

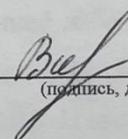
Зав. кафедрой

 Е.А. Самойлова  
«14» 06 2022 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему: Ипотечное жилищное кредитование и его совершенствование (на примере ПАО «Сбербанк России»)

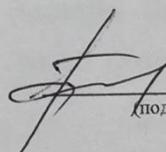
Исполнитель  
студент группы 871-об

 14.06.2022 Д.В. Кирпиченко  
(подпись, дата)

Руководитель  
канд. экон. наук,  
доцент

 14.06.2022 О.А. Цепелев  
(подпись, дата)

Нормоконтроль  
ассистент

 14.06.2022 С.Ю. Колупаева  
(подпись, дата)

Благовещенск 2022

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

Факультет экономический  
Кафедра финансов

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

*Самойлова*

Е.А. Самойлова

«29» 03

2022 г.

ЗАДАНИЕ

К выпускной квалификационной работе студента Киртегинко Дарья  
Викторовна

1. Тема выпускной квалификационной работы: Ипотечное жилищное кредитование и его совершенствование (на примере ПАО «Сбербанк России»)  
(утверждена приказом от 31.03.22 № 643-У)
  2. Срок сдачи студентом законченной работы 14.06.2022 г.
  3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: труд отечественных и зарубежных ученых и специалистов по ипотечному кредитованию, материалы периодических изданий и статистических сборников, а также журнал Президента
  4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): 1. Теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования коммерческих банков. 2. Характеристика финансово-экономической деятельности ПАО «Сбербанк России» 3. Совершенствование ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк России»
  5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.) 24 таблицы, 15 рисунков, 57 источников, (Приложение А - бухгалтерские финансовые отчеты ПАО «Сбербанк России») (Приложение Б - справка о проверке по доверенности)
  6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов) нет
  7. Дата выдачи задания 29.03.2022 г.
- Руководитель выпускной квалификационной работы Цинелев Олег  
Анатольевич, доцент, к. э. н.  
(фамилия, имя, отчество, должность, ученая степень, ученое звание)
- Задание принял к исполнению (дата): 29.03.2022 г.  
(подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа содержит 75 с., 24 таблицы, 16 рисунков, 53 источников, 2 приложения.

### ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ, МЕТОДЫ, АНАЛИЗ, ЗАДАЧИ, ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТЬ, ПРЕДПРИЯТИЕ

Целью выпускной квалификационной работы является изучение теоретических и практических аспектов системы ипотечного жилищного кредитования.

Объект исследования – ПАО «Сбербанк России». Предмет исследования – особенности организации ипотечного жилищного кредитования в современных условиях.

В первой главе проведена оценка теоретических данных о ипотечном жилищном кредитовании коммерческими банками.

Во второй главе проведен анализ работы ПАО «Сбербанк России», дана оценка финансового состояния и кредитного портфеля банка

В третьей главе выявлены проблемы и предложены совершенствования ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк России».

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
1 Теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования коммерческими банками	5
1.1 Сущность ипотечного жилищного кредитования	5
1.2 Правовые аспекты ипотечного жилищного кредитования	10
1.3 Организация ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке	16
2 Характеристика финансово-экономической деятельности ПАО «Сбербанк России»	22
2.1 Организационно-экономическая характеристика ПАО «Сбербанк России»	22
2.2 Оценка финансового состояния ПАО «Сбербанк России»	27
2.3 Анализ кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России»	39
3 Совершенствование ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк России»	45
3.1 Порядок ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк России»	45
3.2 Анализ ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк России»	50
3.3 Экономическая эффективность предложенных мероприятий	57
Заключение	68
Библиографический список	71
Приложение А Бухгалтерская (финансовая) отчётность ПАО «Сбербанк России»	76
Приложение Б Справка о результатах проверки текстового документа на наличие заимствований	83

## ВВЕДЕНИЕ

Любая экономическая деятельность направлена на повышение уровня жизни людей. То есть в экономическом развитии на первое место выходит социальный вопрос. И самая важная из этих социальных проблем заключается в том, что любой человек хочет создать семью и иметь свой собственный дом. Но не каждая молодая семья сегодня может позволить себе купить роскошный или простой дом. В то же время не каждый способен заниматься собственным бизнесом и удовлетворять многие социальные потребности. Значение кредитного механизма в решении этих социальных проблем особенное. В связи с этими потребностями наиболее удобным способом и формой кредитования граждан с небольшой, но стабильной заработной платой является ипотечное жилищное кредитование.

Термин «ипотека» означает гарантию, залог. Ипотечный жилищный кредит – это тип долгосрочного кредита, обеспеченного ценными активами.

Форма ипотечного кредитования развита во всех развитых странах мира, и 30-40 % населения этих стран приобретают жилье по ипотечным кредитам. В РФ этот показатель в 2021 году составил 25,7 млн. семей, что составляет всего около 20 %.

Однако из законов экономики ясно, что банки или кредитные учреждения, как и обычные люди, идут на риск для достижения определенного уровня доходов. Чем выше уровень прибыли, тем выше уровень риска.

Поэтому, поскольку развитие ипотечного жилищного кредитования и снижение его рисков является одной из основных задач, стоящих перед банками.

Целью бакалаврской работы является изучение теоретических и практических аспектов системы ипотечного жилищного кредитования.

Задачи выпускной квалификационной работы:

- изучить сущность ипотечного жилищного кредитования как экономического явления;

- рассмотреть нормативно-правовую базу ипотечного жилищного кредитования в РФ;

- провести анализ организации ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке;

- рассмотреть совершенствование ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк России».

Объект исследования – ПАО «Сбербанк». Предмет исследования – особенности организации ипотечного жилищного кредитования в современных условиях.

Теоретической и методологической основой данной работы являются законодательные акты РФ, указы Президента, труды отечественных и зарубежных ученых и экономистов по ипотечным вопросам, а также материалы периодических изданий и статистических сборников.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КОММЕРЧЕСКИМИ БАНКАМИ

## 1.1 Сущность ипотечного жилищного кредитования

Международный опыт показывает, что каждая страна мира сталкивается с кризисом и экономическими трудностями. Механизм развития рынка недвижимости представляет собой необратимый экономический механизм, выводящий экономику из дефицита, повышающий платежеспособность населения, т. е. приносящий значительную пользу. Ипотека по-прежнему является эффективным рычагом для привлечения капитала.

Слово «ипотека» не редкость в нашей экономике. Ипотека – это слово, пришедшее к нам не из развитых капиталистических стран, а появившееся в наше время. Слово «генеральная ипотека» было впервые придумано в ВС. Оно появилось в Древней Греции в IV веке. Это было сделано для того, чтобы предоставить заемщику определенное количество земли кредитору и предоставить соответствующие льготы.

Ипотека - это сбывшаяся мечта - купить частный дом, благодаря мельнику, который научился новому способу продажи дома.

Ипотека – вид кредита, который используется в банках РФ уже более 15 лет.

Этот тип кредита позволяет покупателю сразу стать владельцем квартиры и выплачивать деньги банку в рассрочку в течение определенного периода времени. Первоначальный взнос оплачивается банком и пополняется продавцом. С годами в банк выплачивается определенная сумма стоимости жилья. Долгосрочная оплата жилья отражает стабильность работы людей. Стабильность на работе означает восстановление экономики страны. В то время как укрепление экономики привело к росту цен на жилье, дорогое жилье можно приобрести с помощью многолетней ипотеки.

Ипотека (от греческого слова «залог») — залог недвижимого имущества, т. е. имущества, которое остается во владении залогодателя. Предметом ипотеки является недвижимое имущество или право на него.

Залог — свидетельство об обязательстве поручительства за недвижимость, выданное банку-заемщику.<sup>1</sup> Ипотечное жилищное кредитование — вид долгосрочного кредита, предоставляемого коммерческими и специализированными банками, кредитно-финансовыми учреждениями под залог недвижимого имущества (земли, зданий, производственной и коммерческой недвижимости). Механизм и порядок залоговой формы кредитования сложнее, чем гарантированного обязательства. Суть механизма ипотечного кредитования заключается в том, что заемщик дает кредитору гарантийное обязательство, т.е. право подтвердить, что заложенное недвижимое имущество остается в собственности банка в случае неисполнения обязательств заемщиком в течение определенного срока.

Спрос на ипотеку увеличится за счет увеличения оборота и сделок с недвижимостью. Обязательство по ипотеке обеспечивается залогом. Юридически ипотека является собственностью кредитора, в отличие от других видов обеспечения, т.е. имущество не является ответственным лицом. Таким образом, поскольку право поручительства является абсолютным правом, оно остается залогом и после перехода права собственности от заемщика к третьему лицу. Законы об ипотеке разрабатываются и развиваются из греческих законов и отражены в частном праве Рима, которое в современной практике применяется без изменений, а также в законодательстве РФ.

Ипотека — это вид залога, при котором заложенное имущество принадлежит третьему лицу. Предметом ипотеки являются производственные здания, здания, квартиры в многоэтажках, транспортные средства, космические объекты, товары в обороте и т.д. предметы, не изъятые из имущества граждан

Хотя понятие ипотеки охватывает гораздо более широкий круг, недвижимость имеет свои преимущества. Согласно Гражданскому кодексу

---

<sup>1</sup> Тавасиев, А.М. Банковское дело: словарь официальных терминов с комментариями .2018. С. 284.

право на землю, производство, строительство, строение, квартиру и др. Залог недвижимого имущества регулируется ипотечным законодательством Республики Казахстан. Заложенное имущество должно быть зарегистрировано в регистрирующем органе. Ведь ипотечное свидетельство вступает в силу только после государственной регистрации. Незарегистрированный ипотечный сертификат не будет иметь силы, даже если это двусторонний договор.

Как экономическая система ипотечное кредитование подразделяется на кредитные организации, предоставляющие ипотечное кредитование на финансовом рынке в зависимости от способа рефинансирования. Если нам нужно систематизировать существующие методы ипотечного кредитования по модели рефинансирования, не принимая во внимание методы, применявшиеся в Казахстане до недавнего времени, то мы видим, что основной формой финансирования жилищного строительства является система долгосрочного ипотечного кредитования.

Ипотека необходима людям, которые планируют приобрести квартиру (дом), стоимость которой превышает их собственные средства. Ипотека позволяет людям жить в собственных квартирах, даже если у них недостаточно денег для покупки квартиры (дома).<sup>2</sup>

Первоначальный взнос (ПВ) — это часть стоимости квартиры (дома), которую вы покупаете за свой счет. Банки обычно не выдают полную стоимость купленной квартиры (дома). Они заинтересованы в оплате части продажной цены квартиры за свой счет. Требования к размеру ЭК разные и определяются каждым Банком индивидуально. На практике объем НР, требуемый банками, варьируется от 10 % до 30 %.<sup>3</sup>

Платежи по ипотечному кредиту — это платежи, которые вы должны вносить в банк каждый месяц. Эти платежи состоят из выплаты процентов по кредиту, а также части суммы, предоставленной вам Банком взаймы, проще

---

<sup>2</sup> Чибисова Д. Е. Ипотечное кредитование: сущность и принципы построения // Поколение будущего: Взгляд молодых ученых-2019 Сборник научных статей 8-й Международной молодежной научной конференции, в 6-х томах. Ответственный редактор Горохов А. А. 2019. С. 468–471.

<sup>3</sup> Волков А. А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация // Вестник академии знаний, 2020. С. 324–334

говоря, основного долга (ПБ). Таким образом, вы будете вносить ежемесячные платежи двумя частями (F) и одной частью основного долга (IR) (Некоторые банки также платят различные комиссии (например, плату за обслуживание кредитного счета)).

Ежемесячные выплаты по ипотечным кредитам в банках производятся либо ежемесячно аннуитетно, либо путем закрытия основного долга равными долями. Аннуитетный платеж – форма платежа по ипотечному кредиту, при которой размер ежемесячного платежа остается постоянным в течение всего срока кредита.

Аннуитетные платежи рассчитываются ежемесячно таким образом, чтобы долг был полностью погашен в конце периода погашения кредита.

Основным показателем при определении максимальной суммы кредита является ваш доход. Прежде всего, банк должен убедиться, что вы в состоянии погасить кредит. Поэтому он определяет максимальную сумму кредита так, чтобы сумма ежемесячного платежа по кредиту (которая равна каждому месяцу) не превышала определенной части вашего ежемесячного дохода. Определение этой части зависит от политики Банка. Некоторые банки требуют, чтобы ежемесячный платеж составлял 30 % их ежемесячного дохода, в то время как другие требуют, чтобы он составлял 50 %. Кроме того, годовая процентная ставка и срок кредита также влияют на максимальную сумму кредита.

Банки обычно проверяют справку о доходах или документы, подтверждающие уплату налога. Если ваш реальный доход превышает официальную зарплату, банки могут использовать другие методы для расчета вашего реального дохода и определения суммы кредита, которую вы можете получить в соответствии с вашим реальным доходом. При этом процентные ставки по кредитам на основе неофициальных доходов обычно выше, чем процентные ставки по кредитам на основе официальных доходов.<sup>4</sup>

Поскольку у ипотечных кредитов есть свои плюсы и минусы, их использование должно быть только вашим личным взвешенным решением.

---

<sup>4</sup> Леошина А. А. Развитие ипотечного кредитования в России // Наука и образование: Новое время. 2019. № 1 (30). С. 242–245.

Если заемщик ответственен и понимает, что он должен выплачивать 1,3 или более своего личного дохода или дохода семьи каждый месяц в установленные сроки, и он готов это делать, он может получить ипотечный кредит. Для нерадивых людей этот вариант точно не подойдет.

Иногда сложно собрать нужную сумму, деньги обесцениваются, недвижимость растет в цене. Да и не все умеют экономить, когда вокруг столько соблазнов и рекламы. Иногда человеку со стабильным хорошим доходом проще взять кредит и выплачивать большую сумму каждый месяц, в результате чего быстрее получить ипотечный кредит и получить возможность владеть домом. Очень сложно морально и физически платить арендную плату за арендованное жилье и при этом копить деньги на покупку дома.

Каждый заемщик должен понимать, что такое ипотека для себя. Для кого-то это «пожизненное рабство», а для кого-то хорошая возможность купить собственный дом. В обоих случаях следует предварительно изучить преимущества и недостатки ипотечного кредита, правильно выбрать банк и внимательно прочитать условия договора, читая комментарии строчными буквами и под звездочкой. Только после этого следует принимать решение.<sup>5</sup>

Жилищное кредитование предоставляется специализированными учреждениями, организованными в форме краткосрочных и коммерческих банков или путем продажи ценных бумаг или депозитных учреждений, привлекающих средства на основе кредитов предприятий и банков.

Основной задачей ипотечного кредитования является поддержание платежеспособности населения в целях развития рыночных механизмов, мобилизация внебюджетных ресурсов общества и ориентация на кредитно-финансовую сферу в развитии систем долгосрочной ипотеки.

В настоящее время в мировой практике коммерческий банк предоставляет 3 вида жилищного кредита:

---

<sup>5</sup> Благих И. А., Яковлев А. А. Ипотечное кредитование в Российской Федерации // Проблемы современной экономики, 2019. № 3. С. 227–231

- краткосрочные и долгосрочные кредиты на приобретение земли физическими и юридическими лицами;
- краткосрочные жилищные кредиты, полученные физическими и юридическими лицами для финансирования строительных работ;
- долгосрочные кредиты, полученные физическими и юридическими лицами на приобретение жилья.

Сумма кредита на строительство дома находится в пределах суммы, указанной в документах. Такие кредиты выдаются на основе кредитных линий. Однако не вся полученная сумма перечисляется, она выплачивается частями в зависимости от объема выполненных юридических работ. На ипотечном рынке действуют следующие субъекты:

- заемщик;
- кредитор;
- инвестор, вкладывающий средства в ипотечный кредит (не только банк-кредитор);
- правительство.

Основная цель заемщика – получить максимально дешевое и лучшее жилье, внося ежемесячные платежи по кредиту.

Банк стремится максимизировать дивиденды и доходы своих акционеров. Инвестор использует средства, обеспеченные депозитами, для вложений в ценные бумаги и для получения высокой прибыли.

Сумма ипотечного кредита не должна превышать 70 % от стоимости покупки земли, строительства или инвестиций в жилье

## **1.2 Правовые аспекты ипотечного жилищного кредитования**

Чтобы получить кредит, сначала обратитесь в банковское учреждение. Основным инструментом здесь является ипотечный кредит. Это кредит, выдаваемый на некоторое время под четко определенный годовой процент.

Страхование — это недвижимость, которую вы покупаете. Для получения кредита вы представляете заявление в банк, в котором указывается:

1. возможность выбора квартиры или дома;
2. необходимая сумма кредита в рублях или долларах.

#### Отличие ипотеки от кредита

Выбирая способ получения кредита, следует понимать, что такое ипотека и чем она отличается от простого кредита. По сути, этот финансовый инструмент представляет собой целевой кредит. Денежные средства не поступают, а перечисляются непосредственно продавцу квартиры/иной недвижимости в полном объеме (100 % ее стоимости). Когда вы получаете обычный кредит под залог вашей квартиры, вы получаете наличные деньги в размере, не превышающем 70 % от оценочной стоимости вашего имущества. Вы сможете распоряжаться полученными средствами по своему усмотрению.

Подписав договор, вы должны будете заплатить банку всю сумму плюс дополнительные ежемесячные проценты. Учреждения часто вводят дополнительные комиссии — за выплату наличных продавцу, удержание денежных средств и другие. Важно знать, что такое ипотека, ипотечный кредит и как использовать этот финансовый инструмент в сделках:

- в любом случае купленная вами квартира по окончании всех платежей будет сдана банку. Однако вы можете организовать его сами;
- в этот период вы не сможете свободно распоряжаться купленной недвижимостью – продавать, менять и даже делать ремонт заложенного жилого помещения.

Кредитные отношения строятся на тематических методологических основаниях, существующих в экономике. Операции рынка ссудного капитала, основными элементами которого являются определенные принципы. Эти принципы нашли отражение на первом этапе развития кредита. Позднее они нашли отражение в национальном и международном кредитном законодательстве. Как экономическая категория кредит имеет несколько принципов. Это принципы погашения кредита,

погашения кредита, обеспечения кредита, целеустремленности и платежеспособности.

Принцип погашения кредита. Этот принцип обусловлен тем, что кредит представляет собой самостоятельную экономическую категорию, отдача является общим признаком кредита, отдача не стихийна: она основана на материальных процессах, конце круговорота стоимости. Но конец круга не в том, чтобы отдавать, а в том, чтобы подготовить почву для отдачи. Погашение кредита возвращается заемщику таким образом, чтобы заемщик мог погасить деньги, погашение представляет собой двусторонний процесс, который одинаково важен как для кредитора, так и для заемщика.

Юридический аспект также важен при возмещении стоимости. Право собственности на определенный срок не переходит от кредитора к заемщику. Стоимость кредита только из рук владельца в течение определенного периода времени, но не меняется владельцем.

Банки, аккумулирующие неиспользуемые ресурсы, не могут использовать эти ресурсы как свои собственные. Банк является собственником кредита и является предприятием, организацией, физическим лицом.

Возвратность является объективным признаком. Возвратная сторона кредита позволяет отличить его от других экономических категорий, включая финансы. Возврат на основе эффективного использования кредита является центральным моментом всей банковской деятельности. На практике этот принцип кредита оплачивается путем перечисления суммы кредита и процентов за его использование на счет кредитной организации. Таким образом, банки увеличивают свои кредитные ресурсы.

В советское время в условиях централизованно - плановой экономики кредитование имело неформальное понятие под названием «невозвратные кредиты».

Эта форма кредитования получила широкое распространение во многих отраслях экономики, особенно в области сельского хозяйства.

Срок погашения кредита. Этот принцип характеризуется сроком погашения кредита, полученного от кредитора, т.е. сроком, на который кредит был выдан.

Принцип срочности кредита означает, что кредит должен быть погашен в течение определенного периода времени, указанного в кредитном договоре, а не любым приемлемым для должника способом. Срок погашения кредита важен для обеих сторон кредитора и заемщика.

Безопасность кредита. Этот принцип обеспечивает равенство пропорций, которые должны существовать между стоимостью и материальным производством в развитии народного хозяйства. Основная суть этого принципа состоит в том, что каждой сумме банковских средств, вовлеченных в экономический круговорот, должна противопоставляться одна сумма определенных активов. Кредиты, выдаваемые банками народному хозяйству, должны быть полностью обеспечены товарными активами и определенными расходами.

Принцип залога по кредиту обеспечивает защиту имущественных интересов кредитора в случае нарушения обязательств заемщиком и находит свое практическое отражение в выдаче кредита на основе залога или финансового гарантия. Это особенно важно в эпоху общей экономической стабильности.

Принцип погашения кредита. Этот принцип вытекает из необходимости авансового увеличения количества платежных ресурсов, обеспечивающих кругооборот оборотных средств, процесс расширенного воспроизводства.

По этому принципу предприятия уплачивают кредитору проценты за использованные заемные средства. Погашение кредита означает, что он не только полностью возвращается его владельцу, но и с уплатой процентов по кредиту. Это означает, что кредитор никогда не будет возвращать свои средства на своих условиях, и в этом случае он потребует определенной платы за ссуду средств (за исключением беспроцентных льготных кредитов).

Выплата кредита зависит не только от целей банков, но и от прямой выгоды предприятий и оказывает положительное влияние.

Экономический характер погашения кредита отражается в учете распределения дополнительной прибыли между кредитором и заемщиком.

Основополагающим нормативно правовым актом, регулирующим сделки с недвижимостью в Российской Федерации, является Конституция, принятая всенародным голосованием 12.12.1993 г.<sup>6</sup>

Ст. 40 Конституции Российской Федерации закрепляет права граждан на жилище, а ст. 35 закрепляет права граждан на частную собственность, что дает гражданам возможность свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жильем, выступать с ней на рынке недвижимости, а также создавать капитал в виде недвижимой жилой собственности.

Глава 23 ГК РФ закрепляет общие положения об обязательствах, включая залог, а также обращения взыскания на заложенное имущество.

ГК РФ в п. 1 ст. 334 законодательно закрепляет понятие «ипотека», где кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).<sup>7</sup>

27 глава ГК РФ ввела понятие договора и правила его заключения, а 30 глава отобразила основные положения, связанные с куплей-продажей.<sup>8</sup> Нормами гражданского кодекса РФ было предусмотрено создание и принятие других специальных федеральных законов. Так, в 2015 г. был принят

---

<sup>6</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993.) (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2017 № 11-ФКЗ, от 14.03.2020 № 1-ФКЗ) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» — Режим доступа: <http://consultant.ru/> .

<sup>7</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» — Режим доступа: <http://consultant.ru/>

<sup>8</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 № 14-ФЗ. (ред. от 27.12.2019) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» — Режим доступа: <http://consultant.ru/>

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». <sup>9</sup>

Одним из основных нормативно-правовых актов, регулирующих систему отношений ипотечного жилищного кредитования, является Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» принятый 16.07.1998 г. Данный закон поспособствовал расширению возможности использования ипотечного жилищного кредитования в качестве надёжного средства для обеспечения кредита. Закон устанавливает основания возникновения ипотеки, ее регулирование, порядок заключения договора об ипотеке и др. В отдельных главах раскрыты положения о закладной, порядок государственной регистрации ипотеки, переход прав на имущество, заложенное по договору об ипотеке, уступке прав по договору об ипотеке, а также передача и залог закладной. Особое внимание следует уделить главе, посвященной обращению взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке. <sup>10</sup>

С принятием Концепции развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации в 2000 г. ипотечное жилищное кредитование начало приобретать законодательно-урегулированные черты. Данный документ стал основополагающим при создании системы долгосрочного ипотечного кредитования в России. Он включает в себя предоставление долгосрочных ипотечных кредитов, а также концепцию совершенствования законодательной и нормативной базы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования.

Также ИЖК регулируются и другими нормативно-правовыми актами.

Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. Земельным Кодексом РФ устанавливаются принципы и порядок предоставления земельных участков. Данный порядок особенно важен для жилищного строительства, посредством которого формируется пул объектов для ипотечного кредитования.

Налоговый кодекс РФ №117-ФЗ от 5 августа 2000 г. (НК РФ). Данным

---

<sup>9</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» — Режим доступа: <http://consultant.ru/>

<sup>10</sup> Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» — Режим доступа: <http://consultant.ru/>

нормативно-правовым документом определяются подходы к определению стоимости земельных участков, а также недвижимости (ст. 333.25 НК РФ). Стоимость имущества выступает характеристикой имущества, от которой зависят параметры ипотечной сделки – срок кредита, уровень процентной ставки.<sup>11</sup>

### **1.3 Организация ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке**

Процесс ипотечного кредитования связан с очень высоким кредитным риском. В связи с вероятностью кредитного риска принципиальное значение имеет установление в конкретном законе возможности лишения права на заложенное имущество и выселения в случае неуплаты заемщиком. В сделках по ипотечному кредитованию сделка совершается с помощью залога недвижимости. Депозитом является право выдачи документа, удостоверяющего временный переход права собственности заемщика-заемщика к банку-кредитору в качестве обеспечения возврата кредита (займа). Он становится недействительным при полном и своевременном погашении долга.<sup>12</sup>

Таким образом, вкладчик продолжает физически владеть предметом депозита, но право собственности остается за банком до момента погашения ипотеки.<sup>13</sup>

Такая инвестиция является основным поставщиком ипотечного кредита. В нем подробно описывается залог, и он подлежит государственной регистрации. Залог недвижимости должен включать в себя общие обязательства кредитного договора: срок, сумму кредита и проценты. К дополнительным условиям относятся регулирование налоговых платежей,

---

<sup>11</sup> Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 (ред. от 08.05.2002) «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» (вместе с «Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», «Планом подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации») [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» — Режим доступа: <http://consultant.ru/>

<sup>12</sup> Разумова, И.А. Ипотечное кредитование.— СПб: Питер, 2020. С. 98.

<sup>13</sup> Горяева, Е.А. Классификация моделей ипотечного кредитования // Научно-практические исследования. 2021. №4. С. 35.

ремонт и содержание имущества, обязанность его использования.<sup>14</sup>

Порядок организации банком кредитной сделки с клиентом должен быть оформлен на основании кредитной политики банка.

Банки стараются работать с надежными заемщиками, поэтому организации, желающие воспользоваться кредитными продуктами, имеют следующие обязательства: удовлетворительное финансово-экономическое состояние, стабильный бизнес, собственный капитал, прибыльный бизнес, ежемесячное движение денежных средств по банковскому счету, участие заемщика в финансировании кредитный проект, соответствие цели получения кредита.

На первом этапе кредитования осуществляется процесс удовлетворения заявки потенциального заемщика.<sup>15</sup>

На первом этапе процесса кредитования важным моментом в организации кредитных операций является рассмотрение заявки клиента на получение кредита, поступившей в кредитный отдел или секретариат банка и должна содержать следующую информацию: срок кредита, обеспечение, сведения о виды деятельности. Предварительное рассмотрение заявки рассматривается в течение 1-2 рабочих дней с момента поступления в банк. Кредитный специалист информирует клиента об условиях кредитования банка.

Клиент должен предоставить краткий обзор истории и перспектив своего бизнеса, оборотного капитала и его источников, финансового состояния фирмы, квалификации и опыта персонала и руководства. Клиент представляет перечень документов для рассмотрения вопросов кредитования.

Банк проводит «экспресс-анализ» заявки клиента и принимает решение о возможности выдачи кредита. Это определяется банком:

- кредитоспособность и надежность заемщика, его репутация (особенно для новых клиентов);
- использование кредита и его погашение;

---

<sup>14</sup> Левина, Л.И. Основные модели ипотечного жилищного кредитования // Татищевские чтения: актуальные проблемы науки и практики. 2019. № 2. С. 219.

<sup>15</sup> Там же. С. 225.

- Соответствие кредитного предложения кредитной политике Банка и структуре кредитного портфеля.<sup>16</sup>

Общая схема системы ипотечного кредитования представлена на рисунке 1.



Рисунок 1 – Схема одноуровневой системы ипотечного жилищного кредитования.

Договор ипотеки жилищного кредитования должен быть составлен в письменной форме и нотариально заверен. Договор об ипотеке жилищного кредитования может предусматривать значительную свободу действий поручителя, в частности, он может предоставлять следующие возможности:

- а) передача заложенного имущества покупателю долга по обязательству;
- б) аренда имущества;
- б) обременение новых долгов по имуществу и др. возможности.

Одним из видов жилищного кредитования является залог. В этом случае заложенное имущество передается залогодержателю до момента исполнения обязательства по кредиту, обеспеченному этим имуществом.<sup>17</sup>

В ипотечном договоре должны быть указаны следующие сведения:

- наименование поручителя и залогодержателя и их местонахождение;

<sup>16</sup> Южелевский, В.К. Какая ипотека нужна России. – Тверь.: Норма 2018. С. 31.

<sup>17</sup> Пивкина, Е.В. Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования Российской Федерации // Институты и механизмы инновационного развития. 2019. № 4. С. 65.

- наименование договора займа или иного обязательства, исполнение которого обеспечивается этим залогом, дата и место заключения договора;
- сумма основного обязательства, обеспеченного ипотекой;
- сроки выплаты ипотечных сумм;
- характер заложенного недвижимого имущества и его денежная оценка, местонахождение;
- наименование документов, подтверждающих право собственника на заложенное имущество;
- справка о том, что иных обязательств на заложенное имущество не возложено;
- подписи поручителя и залогодержателя;
- наименование, дата и место регистрации органа, зарегистрировавшего ипотеку.<sup>18</sup>

При переходе права собственности на заложенное имущество другое лицо также должно быть зарегистрировано по месту регистрации ипотеки.

В зависимости от предмета кредитования ипотечные кредиты на жилищное строительство делятся на кредиты будущему владельцу дома и кредиты подрядчикам.<sup>19</sup>

Кредиты на жилищное строительство выдаются застройщику в установленном порядке с выделением земельного участка и разрешением соответствующих органов на жилищное строительство.

Займы на строительство (реконструкцию) жилья выдаются в пределах сроков и стоимости строительства (реконструкции), предусмотренных проектами и договорами на выполнение строительно-монтажных работ.<sup>20</sup>

К объектам кредитования относятся:

- покупка земельного участка под жилищное строительство и его обустройство;

---

<sup>18</sup> Разумова, И.А. Ипотечное жилищное кредитование.– СПб: Питер, 2022. С. 98.

<sup>19</sup> Хусиханов, Р.У. Современные подходы к ипотечному кредитованию в зарубежной хозяйственной практике // Вестник университета. 2019. №9. С. 148-153.

<sup>20</sup> Логинов, М.П. Ипотека в России: теория, методология, практика. – Екатеринбург, 2019. № 1. С. 10-11.

- жилищное строительство (реконструкция);
- покупка жилья.<sup>21</sup>

Почти все инвестиции можно понимать как кредит, подлежащий погашению в рассрочку.<sup>22</sup>

Заемщик по ипотечному кредиту получил сумму кредита с процентами вместе в виде ежемесячных платежей. Ежемесячные платежи могут быть стабильными, а иногда даже увеличиваться, что позволяет корректировать их размер с учетом уровня инфляции. Договоры ипотечного кредитования и договоры залога отличаются от других видов кредитных договоров тем, что предусматривают применение специальных правовых норм. Важнейшим из них является право принудительного удержания имущества за долги. Право на чужое недвижимое имущество состоит из возможности удовлетворить требование исходя из стоимости предмета залога. Суть этого права заключается в том, что в случае неисполнения заемщиком своих обязательств, например, в случае несвоевременного погашения кредита, кредитор может удовлетворить свое требование о стоимости гарантированного недвижимого имущества.<sup>23</sup>

Жилищное кредитование распространено в странах с развитой рыночной экономикой. Здесь каждый банк использует свою схему ипотечного кредитования. Они различаются в зависимости от объекта и предмета кредитования, способов мобилизации ресурсов, наличия основного долга и процентов. Приемы и условия предоставления различных ипотечных кредитов, механизмы и направления их предоставления зависят от многих факторов, но доминирующим остается объект кредитования - вид недвижимости.

При анализе ипотечных кредитов необходимо сделать следующее:

1. подготовка схемы погашения долга;
2. определение эффективности ипотеки для инвестора и цены кредита для должника;

---

<sup>21</sup> Синчугов, Б.К. Модели ипотечного кредитования: отечественный и зарубежный опыт // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. 2019. №7. С. 299

<sup>22</sup> Копейкин, А.Б. Ипотечные ценные бумаги. – М.: Фонд «Институт экономики города». 2018. № 5. С. 7.

<sup>23</sup> Там же. С. 10.

3. найти дополнительные условия, позволяющие выбрать наиболее целевой вид ипотеки.<sup>24</sup>

Решение этих проблем зависит от выбранного вида ипотечного жилищного кредита и конкретных условий его выдачи.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Горяева, Е.А. Классификация моделей ипотечного кредитования // Научно-практические исследования. 2020. №4. С. 36.

<sup>25</sup> Пивкина, Е.В. Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования Российской Федерации // Институты и механизмы инновационного развития. 2019. № 4. С. 65.

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

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

Создание коммерческих банков как юридического лица является длительным процессом в связи с тем, что серьезно затрагивает интересы вкладчиков, кредиторов, государства и общества в целом. За это время будут установлены взаимоотношения между будущими учредителями, подготовлены необходимые средства для уставного капитала банка, руководство подготовит необходимые документы, будут проведены соответствующие проверки и так далее.

17 января 1991 года Сбербанк России был зарегистрирован в ЦБ РФ. 6 февраля 1997 года он был перерегистрирован в акционерное общество «Сбербанк России».

Головной офис ПАО «Сбербанк России» - это один из единственных коммерческих банков в стране, расположенный в г. Москва, столице России. В настоящее время активы ПАО «Сбербанк России» составляют 36 трлн. руб. входит в десятку крупнейших банков страны.

Банк оснащен современными банковскими технологиями и устройствами, около 285600 квалифицированных специалистов обеспечивают качественное обслуживание клиентов.

В соответствии с Законом «Об акционерных обществах» банк прошел перерегистрацию и 16 августа 2002 года получил свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 102770132195 в качестве публичного акционерного общества «Сбербанк России».

Общее количество акционеров коммерческого банка - 531.

Деятельность ПАО «Сбербанк России» коренным образом отличается от деятельности предприятий.

Основным видом деятельности Банка является проведение банковских операций в национальной и иностранной валютах, лицензированных ЦБ РФ.

Основные виды деятельности банка представлены на рисунке 2.



Рисунок 2 – Виды деятельности банка

Банк ведет бухгалтерский учет и предоставляет финансовую и иную отчетность в порядке, установленном законодательством РФ и иными нормативными актами.

Устав Банка, внутренние документы, утвержденные общим собранием акционеров, годовой отчет банка, аудиторские решения, документы, представляемые акционеру при подготовке к общему собранию акционеров, публикуются на официальном сайте банка.

Периодические результаты деятельности Банка отражаются в ежемесячных, квартальных и годовых балансах, отчетах о прибылях и убытках и других бухгалтерских документах.

Филиальная сеть банка предоставляет полный спектр услуг крупным компаниям, холдингам, финансовым и продуктовым группам в различных регионах. Интегрированная сеть будет способствовать обмену и применению передового опыта в области управления, производства и стандартных технологий.

В настоящее время филиальная сеть банка включает 11 региональных банков и около 14 000 пунктов обслуживания клиентов в регионах и областных центрах России. Банк качественно обслуживает 100 млн. физических лиц и более 15 млн. корпоративных клиентов, а также представителей малого и среднего бизнеса.

ПАО «Сбербанк России» также активно работает на финансовых рынках СНГ.

Основной целью миссии является изучение ситуации и экономической ситуации в банковском секторе Российской Федерации, консультирование клиентов банка, развитие международного сотрудничества, а также установление и расширение контактов с российскими кредитными организациями.

В целях установления тесных отношений с потребителями, удовлетворения их потребностей и выявления их потребностей посредством реализации отдельных банковских продуктов в этом году в Банке создан Институт управленческих отношений. Банк занял первое место в рейтинге лучших сервисов Western Union в России.

ЗАО «Сбербанк России» стало первым открытым банком в России. Банк полностью раскрыл структуру собственности, обеспечив доступность и достоверность информации для потенциальных инвесторов, потребителей и других заинтересованных сторон.

В соответствии с Уставом органами управления ЦЗО Сбербанка Российской Федерации являются: Общее собрание акционеров, Совет директоров Банка, единоличный исполнительный орган, коллегиальный исполнительный орган, Председатель Правления и управление. Общее руководство деятельностью Банка осуществляет Совет Директоров Банка. Правление Банка осуществляет общее руководство деятельностью Банка. Совет директоров управляет текущей деятельностью банка. Организационная структура Банка представлена ниже.

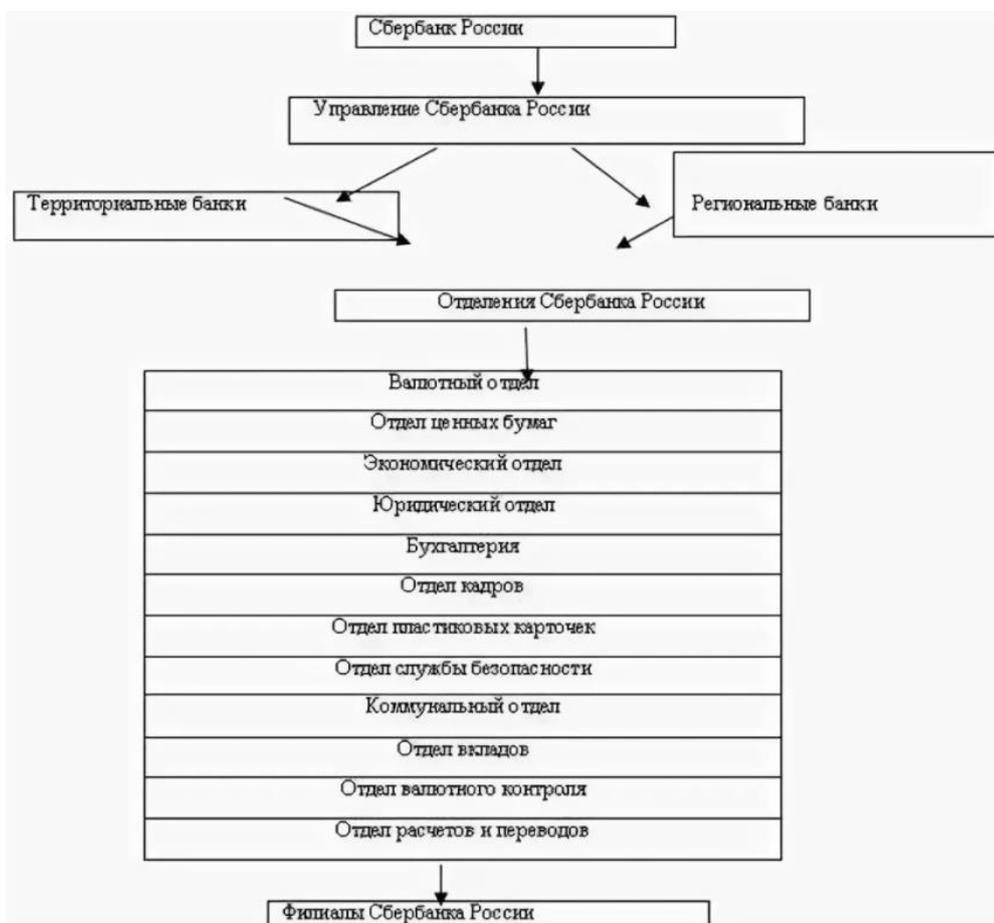


Рисунок 3 – Организационная структура банка

Рассмотрим состав и обязанности комитета управляющих:

1) Председатель Правления. Его обязанности: курирует стратегию развития банка в России, отвечает за операционную деятельность и инвестиционную политику банка;

2) 1й заместитель Председателя Правления. Его обязанности курирование аспектов права и безопасности деятельности банка;

3) 2-й заместитель Председателя Правления. Обязанности: управление блоком маркетинга и онлайн-бизнеса;

4) 3-й заместитель Председателя Правления. Обязанности: управление оффлайн-бизнесом банка, развитие взаимоотношений с партнерами;

5) вице-президент по управлению персоналом. Обязанности: разработка и реализация стратегии управления персоналом, курирование деятельности Блока по работе с людьми;

6) директор по управлению рисками. Обязанности: стратегическое управление рисками и взысканием, курирование деятельности Блока управления рисками и Департамента по работе с просроченной задолженностью;

7) заместитель Председателя Совета директоров, Финансовый директор. Обязанности: Курирование финансово-экономической деятельности банка;

8) директор по цифровому бизнесу. Обязанности: управление интернет-проектами и программами лояльности;

9) директор по клиентскому сервису. Обязанности: отвечает за развитие и совершенствование клиентского сервиса банк;

10) директор по информационным технологиям. Обязанности: поддержка и развитие информационных систем банка, руководство подразделениями блока информационных технологий.

Таким образом, Сбербанк занимает в России лидирующие позиции на кредитном рынке, на рынке вкладов, на рынке осуществления коммунальных платежей, выплаты пенсий, при этом банк увеличивает свою чистую прибыль, более половины населения России обслуживается в Сбербанке.

## 2.2 Оценка финансового состояния ПАО «Сбербанк России»

Теперь в следующей таблице можем увидеть активы ПАО «Сбербанк России» в банковской системе страны и его финансовое развитие, а также провизии кредитного портфеля (таблица 1).

Таблица 1 – Горизонтальный анализ актива баланса ПАО «Сбербанк России»

Показатели	На	На	Изменение за 2019 г.		На	Изменение за 2020 г.		Изменение в целом за 2018-2020 гг.	
	01.01.2019, тыс. руб	01.01.2020, тыс. руб.	абсолютное, тыс. руб.	относительно, %		01.01.2021, тыс. руб.	абсолютное, тыс. руб.	относительно, %	абсолютное, тыс. руб.
1. Денежные средства	688 903 726	661 646 552	-27 257 174	-3,96	614 727 347	-46 919 205	-7,09	-6 991 283	-1,12
2. Средства кредитных организаций в ЦБ РФ	865 071 195	1 159 646 494	294 575 299	34,05	1 058 133 548	-101 512 946	-8,75	310 227 078	41,48
в том числе обязательные резервы	187 877 682	202 846 037	14 968 355	7,97	234 302 138	31 456 101	15,51	75 643 642	47,68
3. Средства в кредитных организациях	406 318 847	152 801 902	-253 516 945	-62,39	450 010 323	297 208 421	194,51	150 015 201	50,01
4. Чистая ссудная задолженность	20 142 853 304	19 212 927 847	-929 925 457	-4,62	22 168 704 808	2 955 776 961	15,38	4 702 593 694	26,92
5. Финансовые активы – всего	3 860 398 927	5 550 053 327	1 689 654 400	43,77	7 757 873 430	2 207 820 103	39,78	4 503 097 589	138,35
в том числе:									
– финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	198 280 654	1 598 098 775	1 399 818 121	705,98	1 992 861 104	394 762 329	24,70	1 901 392 121	2 078,73

Продолжение таблицы 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
– чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	3 662 118 273	3 199 925 410	- 462 192 863	- 12,62	4 988 275 823	1 788 350 413	55,89	1 824 968 965	57,69
– инвестиции в дочерние и зависимые организации	803 429 663	752 029 142	- 51 400 521	-6,40	776 736 503	24 707 361	3,29	112 271 964	16,90
6. Требование по текущему налогу на прибыль	17 250 172	10 366 912	- 6 883 260	- 39,90	14 370	- 10 352 542	- 99,86	-358 294	- 96,14
7. Отложенный налоговый актив	21 930 576	21 833 945	-96 631	-0,44	23 499 899	1 665 954	7,63	2 188 722	10,27
8. Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	500 047 693	501 235 660	1 187 967	0,24	578 534 527	77 298 867	15,42	94 978 657	19,64
9. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	9 406 429	16 637 878	7 231 449	76,88	4 802 799	- 11 835 079	- 71,13	- 6 561 783	- 57,74
10. Прочие активы	387 749 066	296 945 247	- 90 803 819	- 23,42	323 377 321	26 432 074	8,90	71 568 852	28,42
Итого активов	26 899 929 935	27 584 095 764	684 165 829	2,54	32 979 678 372	5 395 582 608	19,56	9 820 758 433	42,41

По данным, представленным в таблице 1, можно сделать следующие выводы.

Так, активы банка с 2018-2020 гг. выросли на сумму 9,8 трлн. руб., что в относительном выражении составляет 42,41 %, при этом прирост за 2019 г. – 2,54 %, прирост за 2020 г. – 19,56 % (рисунок 4).

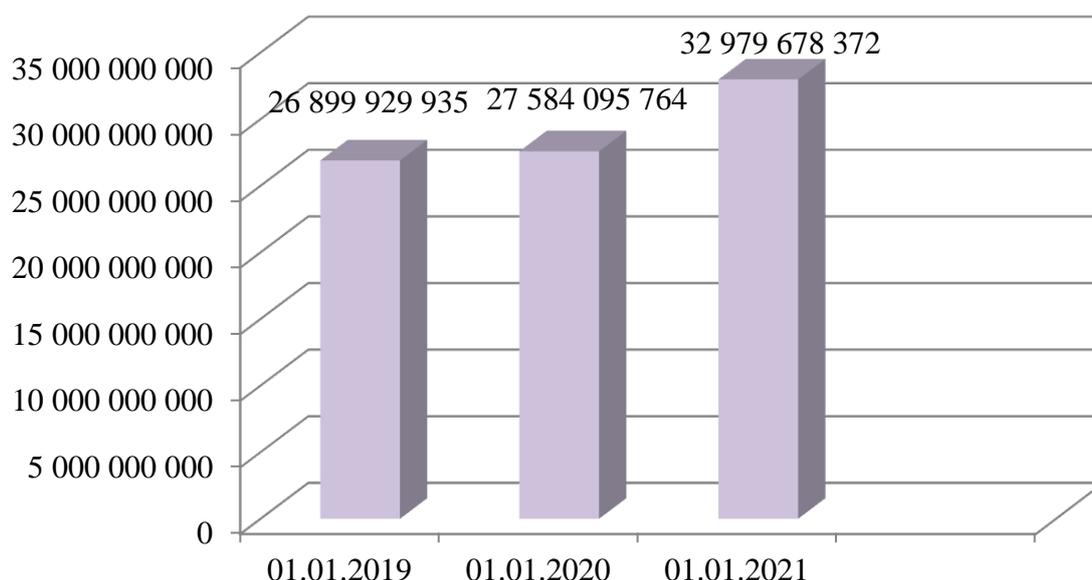


Рисунок 4 – Динамика общей стоимости активов  
 ПАО «Сбербанк России» за 2018-2020 гг. (тыс. руб.)

Ниже мы рассмотрим основные статьи баланса Сбербанка России за 2018-2020 годы отдельно.

По статье «Касса» касса Сбербанка России уменьшилась на 27 млрд. руб. В 2019 г. или на 3,96 %, а в 2020 г. продолжилось снижение на 46 млрд. руб. или 7,09 %.

Согласно статье «Средства кредитных организаций ЦБ РФ» эти средства увеличились на 294 млрд. руб. или 34,05 % к 2019 г., снижение на 101 млрд. руб. или 8,75 % к 2020 г. Таким образом, активы Банка в ЦБ РФ за весь период увеличились на 41,48 %. Это означает увеличение средств, которые банк должен будет вывести из обращения в соответствии с действующим банковским законодательством. Это отрицательно, потому что уменьшает доход банка, если все остальные условия одинаковы. Этот вывод подтверждается динамикой минимальных резервов банка, которые за 2018-2020 годы увеличились на 47,68 %.

Сумма «Средства в кредитных организациях» уменьшилась на 253 млрд. руб. В 2019 году он увеличился на 62,39 % за 2019г., или 297 млрд. руб. или 194,51 % к 2020 г.

Чистое кредитование уменьшилось на 929 млрд. руб. или 4,62 % в 2019 году и увеличился на 2955 млрд. руб. или 15,38 % к 2020 г.

Банк также имеет долгосрочные активы для продажи. За рассматриваемый период стоимость этих активов уменьшилась на 6 млрд. руб. или 57,74 %. В результате банк сократил продажу внеоборотных активов.

В таблице 2 представлен вертикальный анализ балансовых активов банка.

Таблица 2 – Вертикальный анализ актива баланса ПАО «Сбербанк России»

Показатели	На 01.01.2019		На 01.01.2020		На 01.01.2021	
	тыс. руб.	в % к итогу	тыс. руб.	в % к итогу	тыс. руб.	в % к итогу
1. Денежные средства	688 903 726	2,56	661 646 552	2,40	614 727 347	1,86
2. Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	865 071 195	3,22	1 159 646 494	4,20	1 058 133 548	3,21
в том числе обязательные резервы	187 877 682	0,70	202 846 037	0,74	234 302 138	0,71
3. Средства в кредитных организациях	406 318 847	1,51	152 801 902	0,55	450 010 323	1,36
4. Чистая ссудная задолженность (на 01.01.2020 чистая ссудная задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости)	20 142 853 304	74,88	19 212 927 847	69,65	22 168 704 808	67,22
5. Финансовые активы – всего	3 860 398 927	14,35	5 550 053 327	20,12	7 757 873 430	23,52
в том числе:						

Продолжение таблицы 2

1	2	3	4	5	6	7
– финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	198 280 654	0,74	1 598 098 775	5,79	1 992 861 104	6,04
– чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	3 662 118 273	13,61	3 199 925 410	11,60	4 988 275 823	15,13
6. Требование по текущему налогу на прибыль	17 250 172	0,06	10 366 912	0,04	14 370	0,00
7. Отложенный налоговый актив	21 930 576	0,08	21 833 945	0,08	23 499 899	0,07
8. Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	500 047 693	1,86	501 235 660	1,82	578 534 527	1,75
9. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	9 406 429	0,03	16 637 878	0,06	4 802 799	0,01
10. Прочие активы	387 749 066	1,44	296 945 247	1,08	323 377 321	0,98
Итого общая стоимость активов	26 899 929 935	100,00	27 584 095 764	100,00	32 979 678 372	100,00

Структура активов банка представлена на рисунке 5.



Рисунок 5 – Структура активов ПАО «Сбербанк России» за 2018-2020 гг. (%)

На основании данных таблицы 2 можно сделать следующие выводы.

Большую часть активов анализируемых банков составляют чистые кредиты. Часть его выдана 01.01.2019. 74,88 %, на 01.01.2020 - 69,65 %, на 01.01.2021 - 67,22 %. Таким образом, чистый долг является основным видом банковских активов. Это означает, что банк специализируется на кредитовании.

Финансовые активы также играют важную роль в активах банка. Их доля на 01.01.2019 - 14,35 %, на 01.01.2020 - 20,12 %, на 01.01.2021 - 23,52 %. Это означает, что инвестиционные операции играют важную роль в банковской деятельности.

Доля денежных средств в собственности Банка: 01.01.2019 - 2,56 %, 01.01.2020 - 2,40 %, 01.01.2021 - 1,86 %. Таким образом, в целом доля денежных средств в активах за период снизилась на 0,82 п.п. Это означает, что снижается роль ликвидных активов банка, что не следует принимать во внимание, так как эти факторы ухудшают финансовое состояние банка, а в остальном те же.

Доля средств банков, размещенных в кредитных организациях: 01.01.2019 г. - 1,51 %, 01.01.2020 г. - 0,55 %, 01.01.2021 г. - 1,36 %. Доля имущества,

принадлежащего кредитной организации, включая уставный капитал, нематериальные активы и резервы: 01.01.2019 - 1,86 %, 01.01.2020 - 1,82 %, 01.01.2021 - 1,75 %.

Доля всех прочих активов, включая требования по налогу на прибыль, отложенные налоговые активы, долгосрочные активы для продажи и прочие активы: 01.01.2019 г. - 1,62 %, 01.01.2020 г. - 1,25 %, 01.01.2021 г. - 0,09 %.

В таблице 3 представлен горизонтальный анализ обязательств банка.

Таблица 3 – Горизонтальный анализ пассивов (обязательств) ПАО «Сбербанк России».

Показатели	На 01.01.2019, тыс. руб.	На 01.01.2020, тыс. руб.	Изменение за 2019 г.		На 01.01.2021, тыс. руб.	Изменение за 2020 г.		Изменение в целом за 2018-2020 гг.	
			абсолютное, тыс. руб.	относительно, %		абсолютное, тыс. руб.	относительное, %	абсолютное, тыс. руб.	относительное, %
1. Обязательства в виде привлеченных кредитов, вкладов и счетов – всего	22 047 193 363	21 724 971 662	- 322 221 701	-1,46	26 355 646 308	4 630 674 646	21,31	7 557 561 950	40,20
из них:									
1.1. Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	567 221 798	537 820 585	- 29 401 213	-5,18	850 674 866	312 854 281	58,17	259 510 695	43,90
1.2. Средства кредитных организаций	989 893 489	348 502 453	- 641 391 036	-64,79	764 376 689	415 874 236	119,33	300 076 536	64,63
1.3. Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	20 490 078 076	20 838 648 624	348 570 548	1,70	24 740 594 753	3 901 946 129	18,72	6 997 974 719	39,44
в том числе:									
вклады (средства) юридических лиц	7 578 902 120	7 096 455 158	- 482 446 962	-6,37	8 725 248 837	1 628 793 679	22,95	2 760 005 826	46,27

Продолжение таблицы 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	12 911 175 956	13 742 193 466	831 017 510	6,44	16 015 345 916	2 273 152 450	16,54	4 237 968 893	35,98
2. Обязательства, представленные финансовыми инструментами – всего	672 132 534	1 269 953 512	597 820 978	88,94	1 566 698 499	296 744 987	23,37	908 956 775	138,19
из них:									
2.1. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	133 852 197	602 127 713	468 275 516	349,85	753 510 265	151 382 552	25,14	671 109 592	814,45
2.2. Выпущенные долговые обязательства – всего	538 280 337	667 825 799	129 545 462	24,07	813 188 234	145 362 435	21,77	237 847 183	41,34
в том числе:									
облигации	302 756 740	562 826 225 260 069 485		85,90	733 647 608	170 821 383	30,35	618 425 423	536,72
деPOSITные сертификаты	0	0	0	-	0	0	-	-13 646	-100,00
сберегательные сертификаты	123 386 412	20 499 971	- 102 886 441	-83,39	5 947 057	14 552 914	-70,99	- 332 023 190	-98,24
векселя и банковские акцепты	82 741 379	66 939 523	- 15 801 856	-19,10	43 209 904	23 729 619	-35,45	- 43 542 559	-50,19
прочие выпущенные долговые обязательства	29 395 806	17 560 080	- 11 835 726	-40,26	30 383 665	12 823 585	73,03	- 4 998 845	-14,13
3. Обязательства, вытекающие из налоговых правоотношений	1 678 302	3 499 462	1 821 160	108,51	24 044 113	20 544 651	587,08	12 802 645	113,89
4. Прочие обязательства	319 358 404	144 399 046	- 174 959 358	-54,78	274 291 460	129 892 414	89,95	4 273 487	1,58

Продолжение таблицы 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
5. Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	59 271 263	36 449 328	- 22 821 935	- 38,50	34 335 791	- 2 113 537	-5,80	- 28 350 893	-45,23
Итого общая сумма пассивов (обязательств)	23 099 633 866	23 179 273 010	79 639 144	0,34	28 255 016 171	5 075 743 161	21,90	8 455 243 964	42,70
Справочно: общая сумма источников собственных средств	3 800 296 069	4 404 822 754	604 526 685	15,91	4 724 662 201	319 839 447	7,26	1 365 514 469	40,65

По данным, представленным в таблице 3, можно сделать следующие выводы.

Общая стоимость пассивов (обязательств) за период 2018-2020 гг. увеличилась на 8 455 млрд. руб., что в относительном выражении составляет 42,70 %, при этом прирост за 2019 г. – 0,34 %, прирост за 2020 г. – 21,90 % (рисунок б).

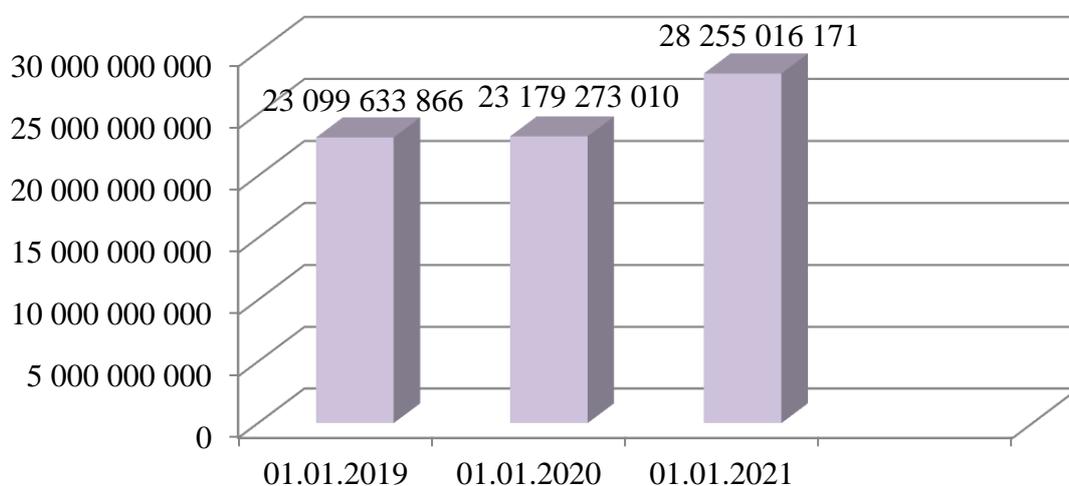


Рисунок б – Динамика общей стоимости обязательств  
ПАО «Сбербанк России» за 2018-2020 гг. (тыс. руб.)

За анализируемый период сумма обязательств банков увеличилась на

12,58 % за год. Совокупные обязательства Сбербанка России существенно меняются. Обязательства Банка состоят из нескольких групп обязательств: обязательства в виде кредитов, депозитов и счетов клиентов банка; обязательства в виде финансовых инструментов; обязательства, возникающие из налоговых правоотношений; другие обязательства. Кроме того, резервы выделяются на различные виды непредвиденных расходов.

Обязательства в виде кредитов, депозитов и средств клиентов уменьшились на 322 млрд. руб. В 2019 году он увеличился на 1,46 % или 4630 млрд. руб., или 21,31 % к 2020 г.

Общая сумма обязательств, обеспеченных финансовыми инструментами, увеличилась на 597 млрд. рублей. В 2019 году, или 88,94 %, прирост 296 млрд. руб. или 23,37 % к 2020 г.

Сумма обязательств, возникающих из налоговых правоотношений, в том числе текущих обязательств по налогу на прибыль, а также отложенных налоговых обязательств ЗАО «Сбербанк России» за 2018-2020 годы. Он увеличился на 12 млрд. рублей, относительный рост составил 113,89 %, а в 2019 году — 108,51 %, в 2020 году — в 5 раз.

Объем резервов, созданных банком, уменьшился на 38,50 % в 2019 году и на 5,80 % в 2020 году. Вариативность величины резервов важна для возможных убытков.

Вертикальный анализ обязательств банка выполнен с помощью таблицы 4.

Таблица 4 – Вертикальный анализ пассивов (обязательств) ПАО «Сбербанк России»

Показатели	На 01.01.2019		На 01.01.2020		На 01.01.2021	
	тыс. руб.	в % к итогу	тыс. руб.	в % к итогу	тыс. руб.	в % к итогу
1. Обязательства в виде привлеченных кредитов, вкладов и счетов – всего	22 047 193 363	95,44	21 724 971 662	93,73	26 355 646 308	93,28
из них:						

Продолжение таблицы 4

1	2	3	4	5	6	7
1.1. Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	567 221 798	2,46	537 82 0 585	2,32	850 674 866	3,01
1.2. Средства кредитных организаций	989 893 489	4,29	348 50 2 453	1,50	764 376 689	2,71
1.3. Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	20 490 0 78 076	88,70	20 838 648 62 4	89,90	24 740 594 75 3	87,56
в том числе:						
вклады (средства) юридических лиц	7 578 90 2 120	32,81	7 096 4 55 158	30,62	8 725 248 837	30,88
вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	12 911 1 75 956	55,89	13 742 193 46 6	59,29	16 015 345 91 6	56,68
2. Обязательства, представленные финансовыми инструментами – всего	672 132 534	2,91	1 269 9 53 512	5,48	1 566 698 499	5,54
них:						
2.1. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	133 852 197	0,58	602 12 7 713	2,60	753 510 265	2,67
2.2. Выпущенные долговые обязательства – всего	538 280 337	2,33	667 82 5 799	2,88	813 188 234	2,88
в том числе:						
облигации	302 756 740	1,31	562 82 6 225	2,43	733 647 608	2,60
деPOSITные сертификаты	0	0,00	0	0,00	0	0,00
сберегательные сертификаты	123 386 412	0,53	20 499 971	0,09	5 947 057	0,02
векселя и банковские акцепты	82 741 3 79	0,36	66 939 523	0,29	43 209 904	0,15
прочие выпущенные долговые обязательства	29 395 8 06	0,13	17 560 080	0,08	30 383 665	0,11
3. Обязательства, вытекающие из налоговых правоотношений	1 678 30 2	0,01	3 499 4 62	0,02	24 044 113	0,09

Продолжение таблицы 4

1	2	3	4	5	6	7
4. Прочие обязательства	319 358 404	1,38	144 39 9 046	0,62	274 291 460	0,97
5. Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	59 271 2 63	0,26	36 449 328	0,16	34 335 791	0,12
Итого общая сумма пассивов (обязательств)	23 099 6 33 866	100,00	23 179 273 01 0	100,00	28 255 016 17 1	100,00

Структура обязательств банка представлена на рисунке 7.

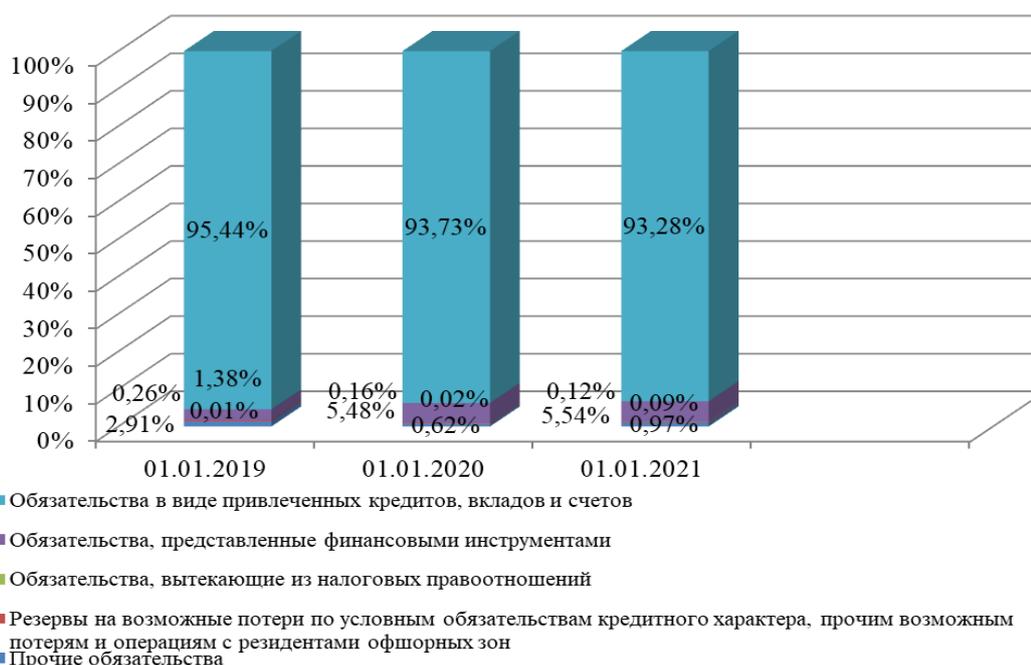


Рисунок 7 – Структура обязательств  
ПАО «Сбербанк России» за 2018-2020 гг. (%)

На кредиты, депозиты и счета составляют большую часть анализируемых обязательств банка. Доля таких обязательств на 01.01.2019 г. составила 95,44 %, на 01.01.2020 г. 93,73 % и на 01.01.2021 г. 93,28 %. Это означает, что банк создает свою резервную базу за счет кредитов, депозитов и счетов. При этом

доля кредитов, депозитов и иных средств ЦБ РФ увеличилась с 2,46 % на 1 января 2019 г. до 3,01 % на 1 января 2021 г.;

Доля средств кредитных организаций уменьшилась с 4,29 % на 1 января 2019 года до 2,71 % на 1 января 2021 года;

Доля депозитов и счетов юридических лиц увеличилась с 32,81 % на 1 января 2019 года до 30,88 % на 1 января 2021 года;

Доля депозитов и счетов физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей, увеличилась с 55,89 % на 1 января 2019 года до 56,68 % на 1 января 2021 года.

Доля банка в пассивах различных финансовых инструментов: 01.01.2019 г. - 2,91 %, 01.01.2020 г. - 5,48 %, 01.01.2021 г. - 5,54 %. При этом доля финансовых обязательств в прибыли или убытке по справедливой стоимости увеличилась с 0,58 % на 1 января 2019 г. до 2,67 % на 1 января 2021 г.;

Доля облигаций, выпущенных Банком, увеличилась с 1,31 % на 01.01.2019 г. до 2,60 % на 01.01.2021 г.;

Доля депозитных сертификатов, выпущенных Банком, уменьшилась с 0,53 % на 1 января 2019 года до 0,02 % на 1 января 2021 года;

Доля банковских векселей и банковской дебиторской задолженности, выпущенных банком, снизилась с 0,36 % на 1 января 2019 года до 0,15 % на 1 января 2021 года;

Доля прочих кредитов, выданных банком, снизилась с 0,13 % на 1 января 2019 года до 0,11 % на 1 января 2021 года.

В целом привлеченные таким образом средства за отчетный период показали значительное отставание.

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

В следующей таблице (таблица 5) представлена структура портфеля по секторам кредитов. Наибольшая доля в кредитовании приходится на коммерческие кредиты – 62,98 %, кредиты физическим лицам – 37,02 %.

Также данная динамика показана в таблице 8.

Таблица 5 - Структура кредитного портфеля по видам заемщиков ПАО «Сбербанк»

Показатель	2018 г.		2019 г.		2020 г.	
	млрд.руб	удельный вес, %	млрд.руб	удельный вес, %	млрд.руб	удельный вес, %
1. Кредиты юр.лицам и индиви.предпринимателям, млрд.руб	10995	69,07	12419	66,81	12383	62,98
2. Кредиты физическим лицам, млрд.руб	4924	30,93	6169	33,19	7280	37,02
Итого кредитный портфель	15919	100,00	18588	100,00	19663	100,00

Обобщая эту таблицу, мы видим, что ПАО «Сбербанк» уделяет особое внимание коммерческому кредитованию, и в последние годы увеличился объем кредитов крупным корпоративным клиентам.

Динамика кредитного портфеля представлена на рисунке 8.

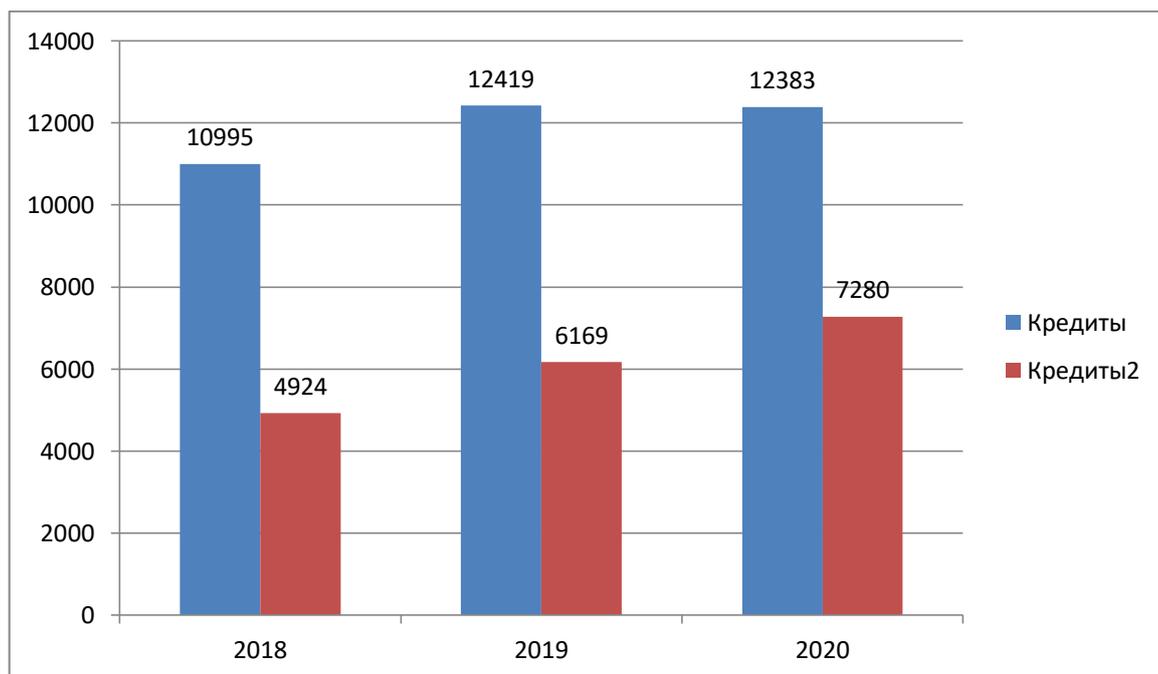


Рисунок 8 - Кредитный портфель ПАО «Сбербанк» в 2018-2020 гг., млрд.руб.

Данные таблицы и рисунка показывают, что объем кредитного портфеля

ПАО Сбербанк достаточно высок и на протяжении анализируемого периода имеет положительную динамику. Наибольший удельный вес в структуре портфеля занимают кредиты юридическим лицам: 69,07 % от общего кредитного портфеля в 2018 году, 66,81 % - в 2019 году и 62,98 % в 2020 году

В 2020 году кредитный портфель юридических лиц и индивидуальных предпринимателей сократился в связи с ухудшением экономической ситуации в стране. Портфель розничных кредитов увеличился примерно на 30,93 % и составил 37,02 %. ростом спроса на потребительские ссуды и жилищное кредитование.

В целом все операции банка приносят определенную прибыль или убыток. Например, в то время как активные транзакции являются источником дохода, пассивные транзакции являются источником убытков. Из них кредитные операции являются высокодоходными, хотя и являются активами с высоким риском. Таким образом, мониторинг кредитного риска помогает поддерживать стабильный доход.

ПАО «Сбербанк» уделяет особое внимание коммерческому кредитованию, и в последние годы увеличился объем кредитов крупным корпоративным клиентам.

Таблица 6 - Структура выданных кредитов юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям ПАО «Сбербанк» в разрезе клиентских сегментов

Показатель	2018 г.		2019 г.		2020 г.	
	млрд.руб	удельный вес, %	млрд.руб	удельный вес, %	млрд.руб	удельный вес, %
Крупнейший бизнес	3902	35,49	4098	33,00	4302	34,74
Крупный и средний бизнес	2903	26,40	3650	29,39	3540	28,59
Малый и микро бизнес	1682	15,30	1580	12,72	1280	10,34
Региональный государственный сектор	2001	18,20	2590	20,86	2640	21,32
Прочие	507	4,61	591	4,76	621	5,01
Всего	10995	100,00	12419	100,72	12383	100,00

Представим наглядно ситуацию на рисунке 9.

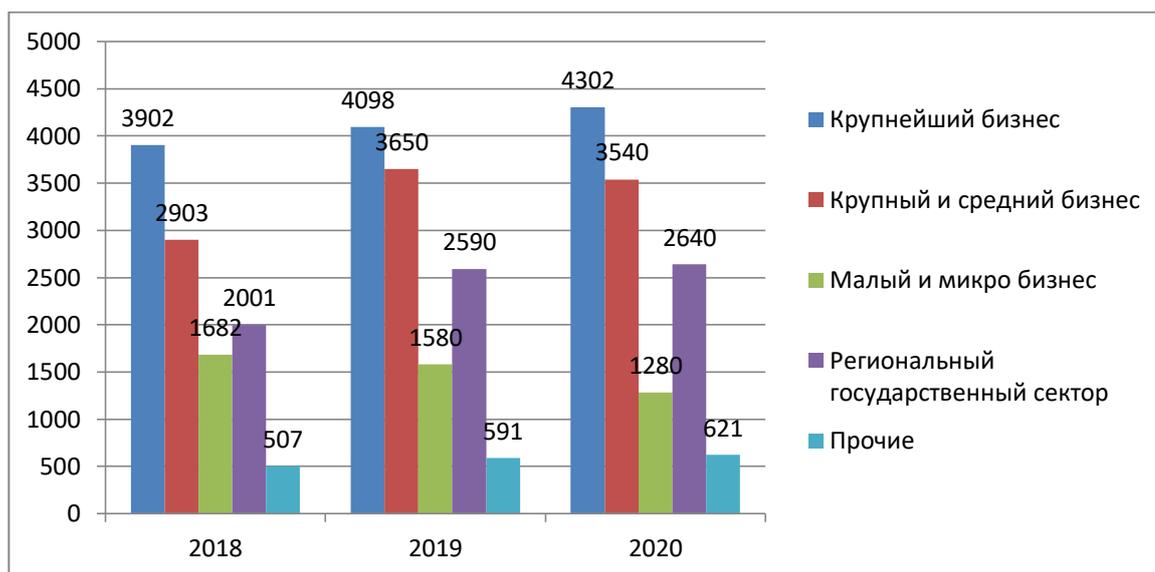


Рисунок 9 - Динамика структуры выданных кредитов юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям ПАО «Сбербанк» в разрезе клиентских сегментов

Видим, что большая часть кредитов Сбербанка юридическим лицам и ИП приходится на крупные компании в разрезе клиентских сегментов, на долю которых приходится более 30 % каждые три года, за ними следуют крупные и средние компании - более 25 %, в среднем 20 % за три года, далее следует региональный госсектор.

Доля малого бизнеса в общей структуре снижается за последние три года с 15,35 до 10,3 %.

Таблица 7 - Динамика корпоративного кредитного портфеля ПАО «Сбербанк» в разрезе клиентских сегментов

Показатель	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Абсолютное отклонение		Темп роста, %	
	млрд.руб	млрд.руб	млрд.руб	2018 к 2017	2019 к 2018	2018 к 2017	2019 к 2018
Крупнейший бизнес	3902	4098	4302	196	204	105,02	104,98
Крупный и средний бизнес	2903	3650	3540	747	-110	125,73	96,99
Малый и микро бизнес	1682	1580	1280	-102	-300	93,94	81,01

Продолжение таблицы 7

1	2	3	4	5	6	7	8
Региональный государственный сектор	2001	2590	2640	589	50	129,44	101,93
Прочие	507	591	621	84	30	116,57	105,08
Всего	10995	12419	12383	1424	-36	112,95	99,71

Наблюдаем, что в ПАО «Сбербанк» больше всего кредитуются крупный и средний бизнес, кредитование малого бизнеса при этом с 2018 года снижается, что вызвано пандемией 2019 г., когда многие мелкие организации прогорели. Поэтому необходимо обратить внимание, что малому бизнесу уделяется мало внимание со стороны банка.

Динамика кредитного портфеля физических лиц ПАО «Сбербанк» за 2018 – 2020 гг. представлена в таблице 8.

Таблица 8 – Динамика кредитного портфеля физических лиц ПАО «Сбербанк» за 2018 – 2020 гг.

Наименование статьи	Фактические данные, млрд. руб.			Абсолютное изменение, млн. руб.		Темп роста, %	
	2018	2019	2020	2019 к 2018	2020 к 2019	2019 к 2018	2020 к 2019
Автокредиты	143	159	182	16	23	111,19	114,47
Потребительские кредиты	1092	893	739	-199	-154	81,78	82,75
Ипотечное кредитование	2440	3593	4730	653	1137	122,21	131,64
Кредитование с использованием банковских карт	1251	1524	1629	273	105	121,82	106,89
Итого	4924	6169	7280	1245	1111	125,28	118,01

В 2020 году Сбербанк выпустил 829 000 рублей на сумму 4,730 миллиарда рублей. Сумма ипотечных кредитов увеличилась на 31,64 % по сравнению с предыдущим годом.

Одним из факторов, влияющих на рост жилищного кредитования в 2020 году, является рост цен на услуги Сбербанка по привлечению клиентов.

На втором месте кредитование на банковские карты. В то же время потребительский кредит сокращается. Потребительские кредиты в основном необеспеченные.

Представим в таблице 9 структуру потребительского кредитования в ПАО «Сбербанк».

Таблица 9 – Структура кредитного портфеля физических лиц ПАО «Сбербанк» за 2018 – 2020 гг.

Наименование статьи	Удельный вес, процент			Абсолютное изменение, %	
	2018	2019	2020	2019 к 2018	2020 к 2019
Автокредиты	2,90	2,58	2,50	-0,32	-0,08
Потребительские кредиты	22,18	14,48	10,15	-7,7	-4,33
Ипотечное кредитование	49,55	58,24	64,97	8,69	6,73
Кредитование с использованием банковских карт	25,41	24,70	22,38	-0,71	-2,32
Итого	100	100	100	-	-

Как видно из таблицы, в структуре кредитов физическим лицам преобладают ипотечные кредиты - 49,55 % в 2018 году, 58,24 % в 2019 году и 64,97 % в 2020 году. Их объем увеличился на 49,55 % в 2018 году и на 64,97 % в 2020 году. Сбербанк — крупнейший игрок на российском ипотечном рынке.

В 2020 году доля Сбербанка на российском ипотечном рынке увеличилась на 0,7 п.п. до 64,97 %.

На втором месте кредитование банковскими картами, хотя доля кредитов этим физическим лицам в 2020 году снизилась с 25,41 % до 22,38 % в 2020 году. Доля потребительского кредитования также снизится с 22,18 % в 2018 году до 10,15 % в 2020 году.

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

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

Одним из главных достижений компании и принципом, сформированным в результате работы системы жилищной ипотеки, является то, что кредит выдается и погашается по программе компании, вне зависимости от иностранной валюты, только в рублях. Отличается она и продолжительностью кредитного периода, несмотря на то, что процентная ставка по кредитам по программе компании ПАО «Сбербанк» самая низкая на рынке.

Каждый клиент может выбрать наиболее выгодный для себя кредит (рисунок 10).

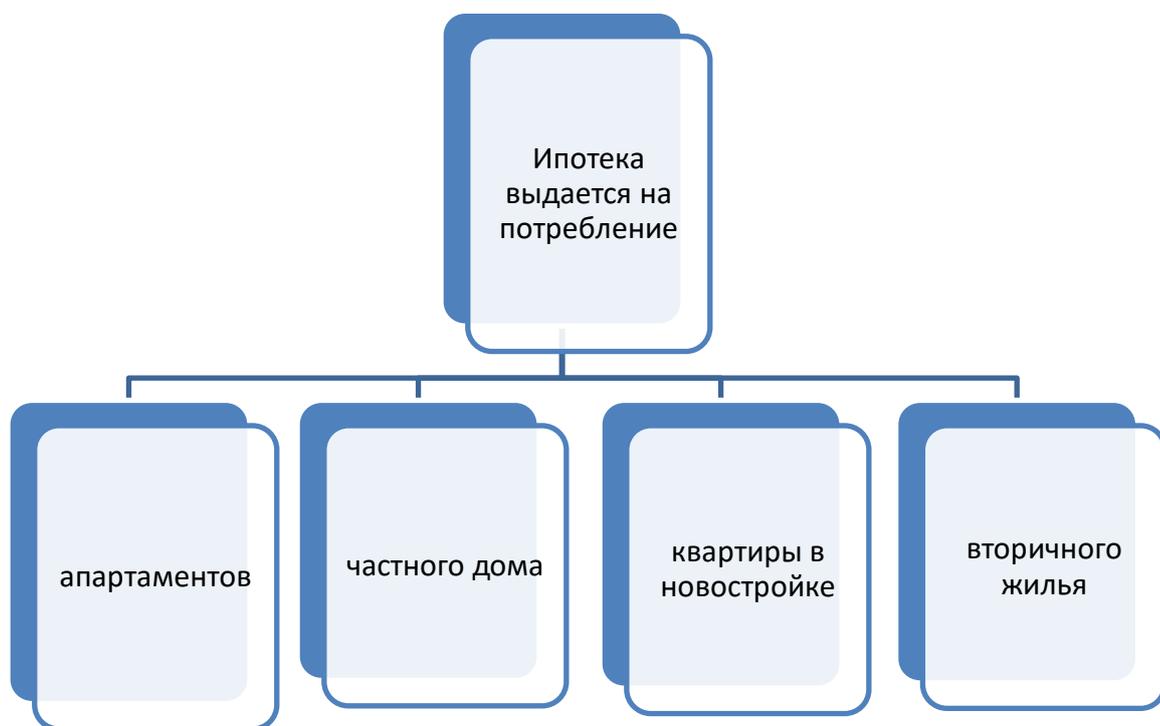


Рисунок 10 – Виды ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк России»

С 2016 года ПАО "Сбербанк" запустил новую программу "Домклик". "Домклик" представляет собой акционное предложение от ПАО "Сбербанк", направленное на стимулирование регистрации сделки между заемщиком и застройщиком, являющимся партнером банка. При прохождении электронной регистрации Сбербанк предлагает скидку на процентную ставку по ипотечному кредитованию в размере 0,1 %.

Мультиформатная платформа «ДомКлик» позволяет подать заявку на ипотеку, выбрать и одобрить объект недвижимости, а также подать документы по сделке на государственную регистрацию права собственности. Сервис объединяет клиентов, сотрудников и партнеров Сбербанка - застройщиков и 5447 агентства недвижимости. Через «ДомКлик» уже оформили ипотеку более 120 тыс. человек.

Электронная регистрация (Сбербанк онлайн ипотека) имеет дополнительные преимущества:

1) банком производится выпуск квалифицированной подписи усиленного типа для каждого из участников сделки;

2) клиенту банка предоставляется персональный менеджер для курирования сделки, а также подготовки документов в электронном виде для передачи в Росреестр;

3) взаимодействие с Росреестром практически полностью берет на себя банковская организация;

4) возможность отслеживания всех операций в рамках сделки "Домклик".

Личный кабинет пользователя способствует осуществлению данной операции. Данное акционное предложение стало действовать с 10 августа 2017 года и распространяется на две программы ипотечного кредитования от Сбербанка "Приобретения жилья в новостройках / строящихся домах", "Приобретение жилья на первичном или вторичном рынке".

Рассмотрим данные программы более подробно.

Таблица 10 - Условия и особенности ипотечных жилищных программ кредитования

Наименование	Ставка кредита	Первый взнос	Срок кредита	Максимальная сумма кредита
Ипотека на вторичное жильё	от 13,9 %	от 20 %	До 30 лет	100 млн. руб.
Ипотека на новостройку	от 13,9 %	от 20 %	До 30 лет	100 млн. руб.
Семейная ипотека	От 5,7 %	от 15 %	От 12 месяцев до 30 лет	От 300 тыс. руб. до 12 млн. руб.
Ипотека с гос.поддержкой	От 8,7 %	от 15 %	От 12 месяцев до 30 лет	От 300 тыс. руб. до 12 млн. руб.
Дальневосточная ипотека	От 1,7 %	от 15 %	От 12 месяцев до 30 лет	От 300 тыс. руб. до 6 млн. руб.
Молодёжная ипотека	Ставка в первый год от 0,1 %, далее от 13,9 %	Первоначальный взнос 20 %	От 12 месяцев до 30 лет	От 300 тыс. руб. до 100 млн. руб.
Ипотека по двум документам	От 5,7 %	от 30 % – по Ипотеке на готовое жильё и Ипотеке на новостройку от 15 % – по государственным программам** от 30 % – по Ипотеке на загородную недвижимость и землю, Ипотеке на строительство дома и Ипотеке на гараж или машино-место	От 12 месяцев до 30 лет	до 60 млн. руб.
Ипотека на строительство дома	от 14,2 %	от 25 %	От 12 месяцев до 30 лет	От 300 тыс. руб. до 100 млн. руб.
Кредит под залог недвижимости	от 14,5 %	-	От 12 месяцев до 20 лет	От 500 тыс. руб. до 20 млн. руб.
Ипотека на комнату	от 13,9 %	от 20 %	От 12 месяцев до 30 лет	От 300 тыс. руб. до 100 млн. руб.
Ипотека плюс материнский капитал	Используйте средства материнского капитала на покупку жилья для вашей семьи		До 30лет	До 100 млн. руб.
Военная ипотека	от 12,8 %	от 15 %	От 12 месяцев до 25 лет	Максимальный размер кредита – 2,32 млн. руб.

Рассмотрим базовые процентные ставки по некоторым видам ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк»

Дальневосточная ипотека

Базовые ставки - 1,7 %

Надбавки:

- +0,3 % - при отказе от использования «Сервиса электронной регистрации»

- +1 % - при отказе от страхования жизни и здоровья в соответствии с требованиями Банка

Таблица 11 – Процентные ставки для ипотеки с государственной поддержкой

Наименование	от 1 года до 7 лет вкл.	от 7 лет 1 мес. до 12 лет вкл.	от 12 лет 1 мес. до 30 лет вкл.
Базовые ставки	8,7 %		
Программа субсидирования с застройщиками с дисконтом на 2 года			
Ставка на 2 года	-	От 0,1 %	-
Ставка после 2-х лет	-	8,7 %	-
Программа субсидирования с застройщиками с дисконтом на 1 год			
Ставка на первый год	-	0,1 %	-
Ставка после 1-го года	-	8,7 %	-

Процентные ставки по кредиту «Ипотека на новостройку»

Базовые ставки - 13,9 %

Ставки действуют для клиентов, получающих зарплату на счет карты/вклада в Сбербанке, при условии страхования жизни и здоровья заемщика и использования «Сервиса электронной регистрации».

Надбавки:

- +0,3 % — при отказе от «Сервиса электронной регистрации»

- +0,3 % — при покупке квартиры, выбранной не на Domclick.ru, либо квартиры, не участвующей в акции «Скидка 0,3 % на Domclick.ru»

- +0,5 % — если вы не получаете зарплату в Банке
- +1 % — при отказе от страхования жизни и здоровья заемщика в соответствии с требованиями Банка

13,7 % годовых – процентная ставка для лиц, являющихся участниками государственных федеральных и региональных программ, направленных на развитие жилищной сферы, реализуемых в рамках соглашений о сотрудничестве ПАО Сбербанк с субъектами РФ и муниципальными образованиями, при оформлении услуги Электронная регистрация и первоначальном взносе более 20 %.

Надбавки:

- +1 % — при отказе от страхования жизни и здоровья заемщика в соответствии с требованиями Банка

Таблица 12 – Процентные ставки по Семейной ипотеке

Наименование	Ставки
Базовые ставки	6 %
При использовании сервиса «Электронная регистрация»	5,7 %
Программа субсидирования с застройщиками*	от 0,1 %

Таблица 13 – Процентные ставки по кредиту «Ипотека на новостройку»

Наименование	до 7 лет	от 7 до 12	от 12 до 20	от 20 лет
Базовые ставки	-	-	13,9 %	-
Дисконт по субсидированию на весь срок*	2,9 %	2,1 %	1,7 %	1,1 %
Дисконт по субсидированию на 2 года*	4,7 %	4,3 %	4,1 %	4,1 %
Дисконт по субсидированию на 1 год*	7,8 %	7,5 %	7,2 %	7,2 %

Так видим, что базовая процентная ставка по кредиту почти везде – 13,9 %

Этапы для получения ипотечного кредита ПАО Сбербанк следующие (рисунок 11)



Рисунок 11 - Процесс приобретения жилья с использованием средств ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк

При приобретении готового жилья покупателем и продавцом должны быть подготовлены ряд документов.

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

Анализ ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк» начнем с изучения динамики ипотечного кредитования в банке.

Проведем анализ структуры ипотечного жилищного кредитования ПАО «Сбербанк» (таблица 14).

Таблица 14 - Структура ипотечных жилищных кредитов по назначению выданных ПАО «Сбербанк»

Данные для анализа по видам ИЖК	2018		2019		2020	
	Сумма, млрд.руб.	Удельный вес, %	Сумма, млрд.руб.	Удельный вес, %	Сумма, млрд.руб.	Удельный вес, %
Кредитование частных домов	496	20,33	955	26,58	1599	33,81
Кредитование жилья в новостройках	1029	42,17	1345	37,43	1929	40,78
Кредитование жилья на вторичном рынке	915	37,50	1293	35,99	1202	25,41
Всего	2440	100	3593	100	4730	100

На основании таблицы выделим, что большая доля приходится на кредитование строящегося жилья (от 42,17 % в 2018 году до 40,78 % в 2020 г.), далее выделим приобретение готово жилья на вторичном рынке (от 37,5 % в 2018 году до 25,41 % в 2020 г.). При этом выделим, что в 2019 и 2020 гг. доля данного показателя снизилась, что могло быть связано с пандемией 2019 г. На последнем месте кредитование частных домов.

Представим структуру ипотечных жилищных кредитов по назначению выданных ПАО «Сбербанк» за 2020 г. (рисунок 12)

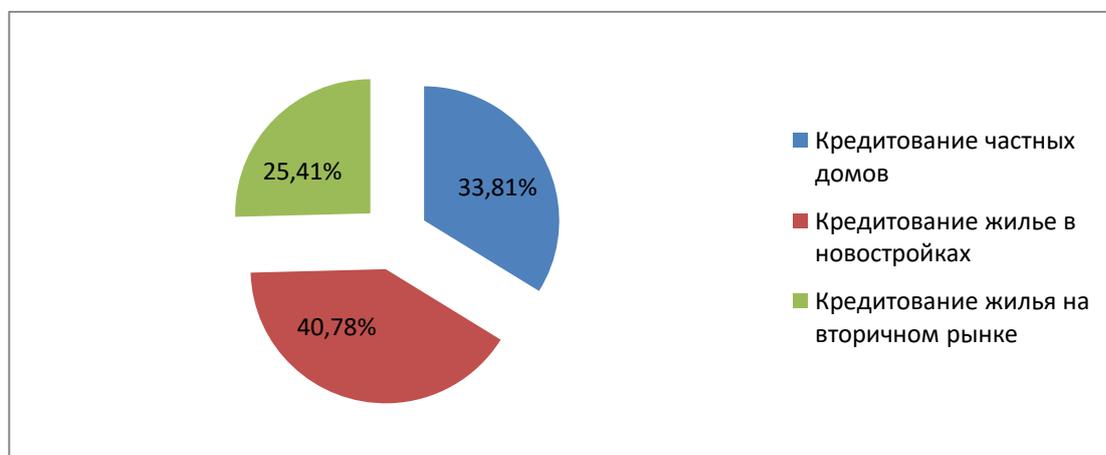


Рисунок 12 – Структура ипотечных жилищных кредитов по назначению выданных ПАО «Сбербанк» за 2020 г.

Выделим, что доля в 2020 году на новое жилье достигло почти 50 %, при этом почти одинаковое значение имеют 27 % кредитования жилья на вторичном рынке и кредитование частных домов.

Таблица 15 - Изменение объема ипотечного жилищного кредитования по назначению выданных ПАО «Сбербанк».

в млрд.руб.

Данные для анализа по видам ИЖК	2018	2019	2020	Изменения (+,-)		Темп роста, %	
				2019 г / 2018 г	2020 г / 2019 г	2019 г / 2018 г	2020 г / 2019 г
Кредитование частных домов	496	955	1599	459	644	192,54	167,43
Кредитование жилье в новостройках	1029	1345	1929	316	584	130,71	143,42
Кредитование жилья на вторичном рынке	915	1293	1202	378	-91	141,31	92,96
Всего	2440	3593	4730	1153	1137	147,25	131,64

Рассмотрим на рисунке 13 изменение объема ипотечного жилищного кредитования по назначению выданных ПАО «Сбербанк».

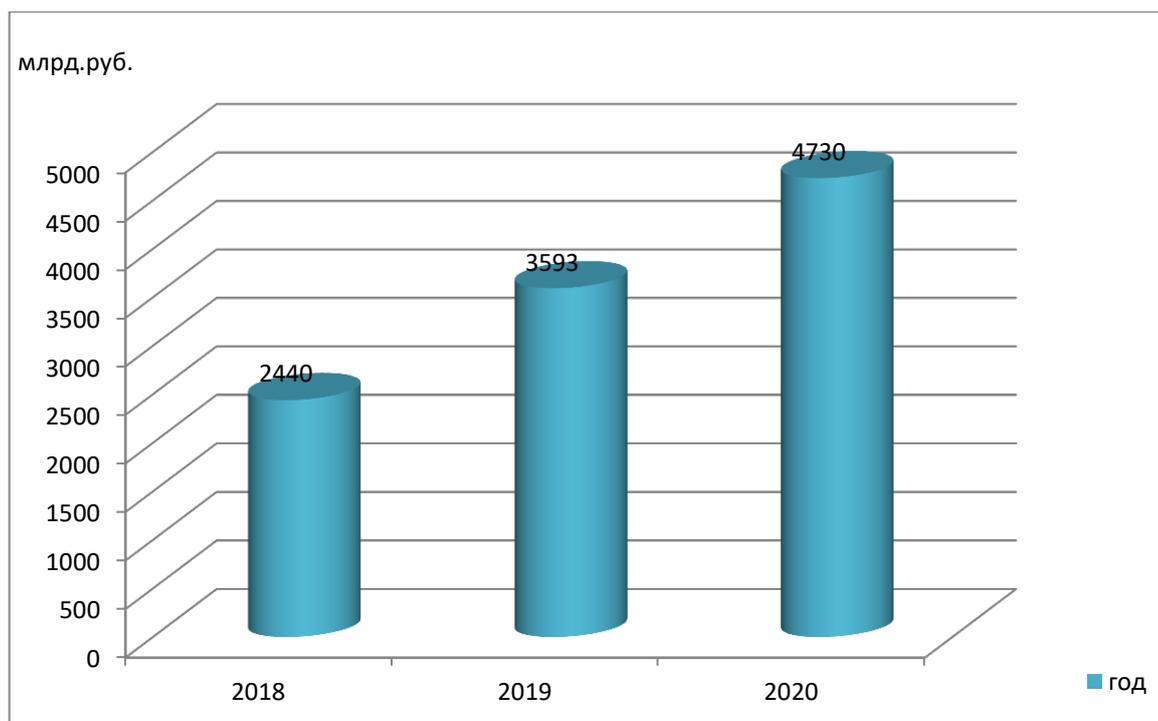


Рисунок 13 – Изменение объема ипотечного жилищного кредитования ПАО «Сбербанк» за 2018-2020 гг.

В ближайшие три года динамика ипотечного жилищного кредитования ПАО «Сбербанк» будет увеличиваться.

В 2019 году ипотечное жилищное кредитование банка увеличилось на 47,25 % или 1,1 млрд. руб., а в 2020 году динамика роста продолжилась на 31,64 % и составила 1,1 млрд. руб.

Резкий рост кредитования в 2020 году связан со снижением процентной ставки по ипотеке в ПАО «Сбербанк».

С учетом изменения общих объемов ипотечного кредитования происходило изменение и таких параметров, как средний срок кредитования и средний размер ипотечного кредита в ПАО «Сбербанк» (Таблица 16).

Таблица 16 - Динамика среднего срока и среднего размера ипотечных кредитов в ПАО «Сбербанк»

Данные для анализа по видам ИЖК	2018	2019	2020	Изменения (+,-)		Темп роста, %	
				2019 г / 2018 г	2020 г / 2019 г	2019 г / 2018 г	2020 г / 2019 г
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	48,95	68	59,77	19,05	-8,23	138,92	87,90
Средний срок ипотечного кредита, мес.	172	150	149	-22	-1	87,21	99,33

Данные таблицы показывают, что в 2018 г. средний размер ипотечного кредита, выданного банком составлял 48,95 тыс. руб., а средний срок кредитования – 172 мес. По итогам 2020 г. рассматриваемые показатели снизились лишь по сроку.

Такие показатели говорят о повышении активности банка в части ипотечного жилищного кредитования клиентов.

На рисунке 14 наглядно представлено изменение средней суммы и срока ипотечных кредитов в банке.

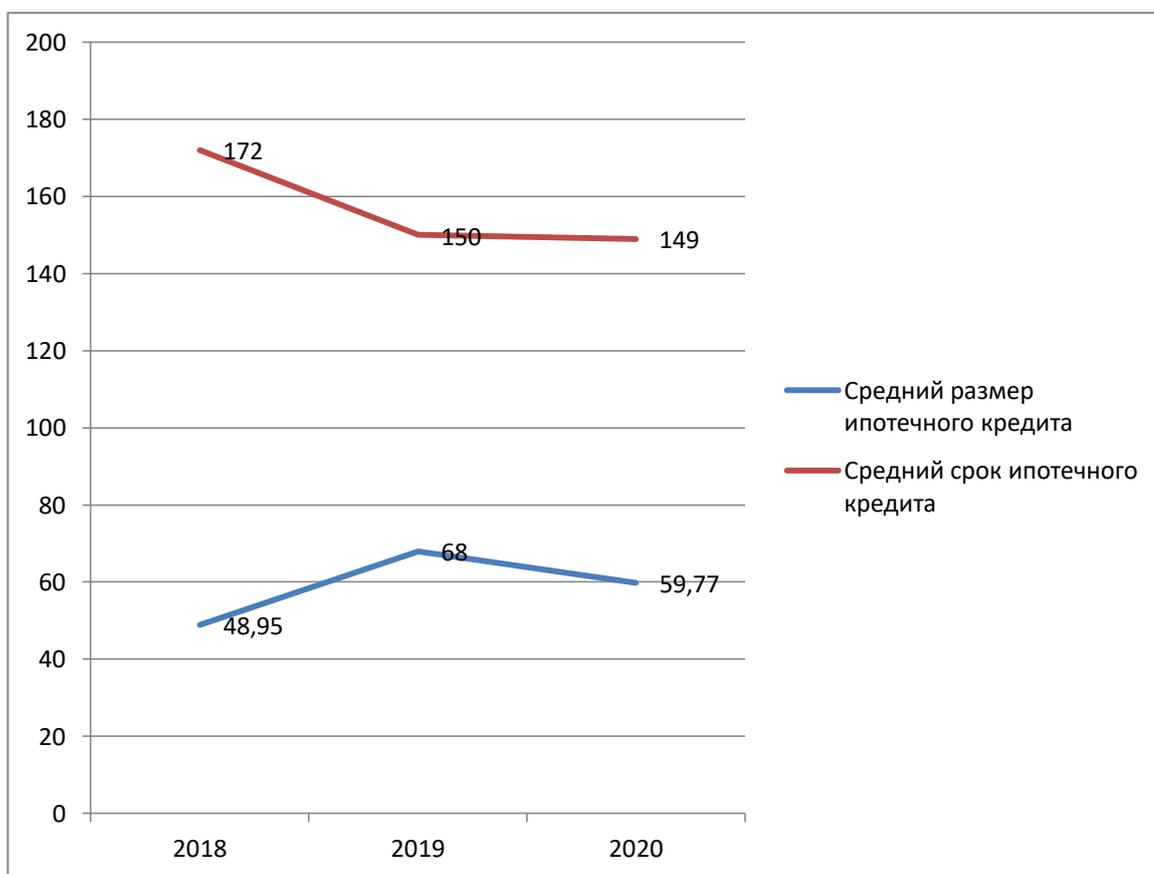


Рисунок 14 –Динамика среднего срока и среднего размера ипотечных кредитов в ПАО «Сбербанк»

Таким образом, анализ показателей деятельности ПАО «Сбербанк» показывает, что ипотечное жилищное кредитование в банке развивается нестабильно.

Таблица 17 - Данные о выдаче ипотечных кредитов в ПАО «Сбербанк»

Показатели	2018	2019	2020	Изменения (+,-)		Темп роста, %	
				2019 г / 2018 г	2020 г / 2019 г	2019 г / 2018 г	2020 г / 2019 г
Количество кредитов, ед.	1012064	856427	1086939	-155637	230512	84,62	126,92
Объем выдачи, млрд. руб.	1,4	3,6	4,7	2,2	1,1	257,14	130,56
Средневзвешенная ставка, %	13,17	11,68	9,4	-1,49	-2,28	88,68	80,47
Средняя сумма кредита, тыс. руб.	48,95	68	59,77	19,05	-8,23	138,92	87,90

Эксперты отмечают, что рост ипотечного рынка, начавшийся в 2019 году с программы субсидирования процентной ставки, улучшил качество ипотечного рынка.

В основном это связано со снижением средней процентной ставки по кредитам: за последний год процентная ставка (фактическая стоимость кредита) снизилась с 11,68 % до 9,4 % (2,28 п.п.). Ипотека никогда раньше не была доступна в России - по крайней мере, последняя достигла такого уровня.

Дефолт по ипотеке характеризуется просроченной задолженностью, как показано в таблице 18.

Таблица 18 - Объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам в ПАО «Сбербанк»

Показатели	2018	2019	2020	Изменения (+,-)		Темп роста, %	
				2019 г / 2018 г	2020 г / 2019 г	2019 г / 2018 г	2020 г / 2019 г
Просроченная задолженность по ипотечным кредитам, млн.руб.	6,24	7,08	8,13	0,84	1,05	113,46	114,83
Доля в общем объеме ипотечного жилищного кредитования, %	12,6	12,2	12,5	-0,4	0,3	96,83	102,46

Рост доли в общем объеме ипотечного жилищного кредитования свидетельствует о снижении качества выданных ипотечных кредитов. Что скорее всего было связано с ухудшения финансового положения заемщиков и нарушения ими условий кредитования. Данная динамика увеличивает рискованность ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк».

На рисунке 15 наглядно отражено изменение доли просроченной задолженности по ипотечным кредитам в банке.

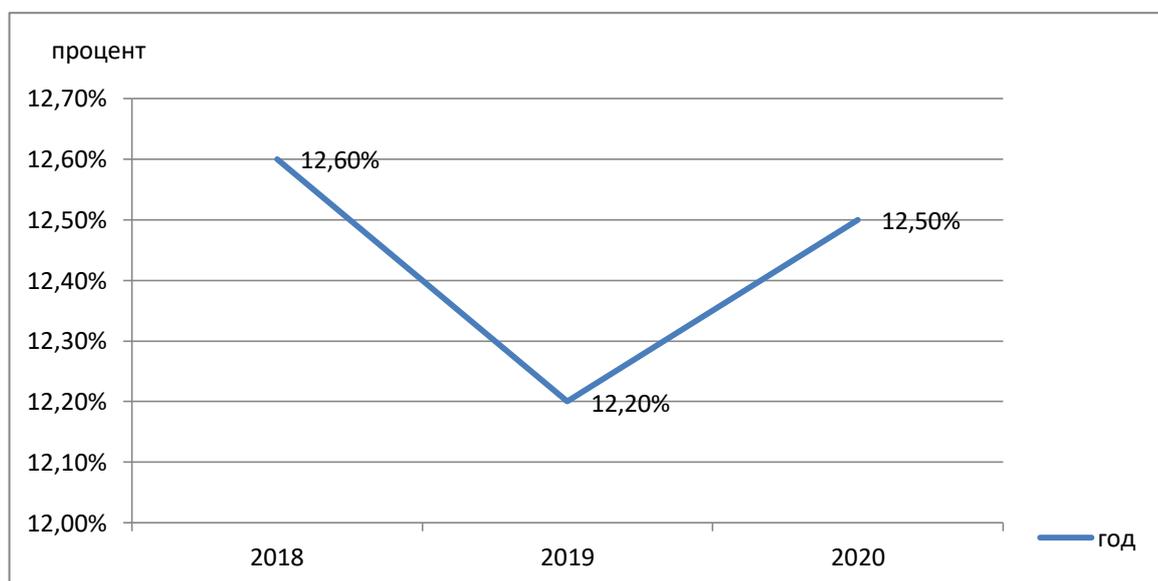


Рисунок 15 – Изменение доли просроченной задолженности по ипотечным кредитам в ПАО «Сбербанк»

Таким образом, ипотечное кредитование в ПАО «Сбербанк» оценивается как высоко рискованная операция, поскольку есть доля просроченной задолженности.

Таблица 19 – Сравнение первоначального взноса жилищного кредитования в банках

Наименование банка	20 %	15 %	10 %
Сбербанк	+	-	-
ПАО «ВТБ»	-	+	-
ПАО «Росбанк	-	+	-
ПАО «Совкомбанк»	+	-	-
ПАО Открытие	-	-	+

Подводя итог, можно выделить следующие проблемы в сфере ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк»: неконкурентоспособность на рынке ипотечного жилищного кредитования по первоначальному взносу; показатель просроченной задолженности по ипотечным кредитам.

В современных условиях высока конкуренция между банками за

ипотечных заемщиков, что побуждает банки к разработке и реализации одновременно до 10-20 программ ипотечного кредитования. Объемы ипотечного кредитования в банке высокие, к тому же они растут в течение 2018-2020 гг. Несмотря на то, что ипотечное жилищное кредитование не относится к числу приоритетных направлений работы для банка, его развитие необходимо, так как способно оказать положительное влияние на кредитный портфель и активы банка в целом.

На основании анализа рынка ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк» предложил ряд мер, которые дадут положительный экономический результат, а также повысят доступность ипотечных кредитов. Рекомендуется принять меры по снижению первой части кредита в среднем с 20 % до 10-15 %.

### **3.3 Экономическая эффективность предложенных мероприятий**

Программы ипотечного кредитования жилищного строительства рассчитаны на тех, у кого недостаточно накоплений на первоначальный взнос, но при этом есть желание купить квартиру. Эта система еще не внедрена в РФ. Опираясь на опыт других стран, жилищные сберегательные кассы предлагают для таких заемщиков двухэтапную программу кредитования.

Первый этап - имеет функцию накопления. На этом этапе заемщик вносит заранее оговоренную сумму, а банк ежемесячно выплачивает проценты. После накопления достаточной суммы денег, необходимой для первоначального взноса по депозиту, начинается второй этап Программы – этап кредитования. В начале этого этапа банк предоставляет кредит заемщику.

Эти программы называются программами жилищных сбережений, потому что заемщик и Банк заключают депозитный договор. По договору заемщик и банк берут на себя определенные обязательства.

Заемщик обязуется каждый месяц перечислять на депозит определенную сумму денег для сбора первоначального взноса. Банк, в свою очередь, обязуется начислить проценты по этому вкладу в размере, указанном в договоре, и предоставить заемщику кредит на срок и проценты, указанные в договоре. Процентные ставки по таким кредитам, как правило, значительно

ниже, чем процентные ставки по кредитам, выдаваемым в рамках данной Программы.

В рамках совершенствования ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк» планируется применить немецкую модель, предусматривающую создание сберегательных касс, которые могут работать как отдельные банки.

Эта практика используется и в других странах. Там, открывая счет в банке, на определенный срок собираются средства, равные первоначальному взносу по ипотечному кредиту. Это позволяет получить более упрощенный кредит.

В настоящее время в мире существуют разные варианты системы, и доля привлечения средств для получения ипотечного кредита может составлять как 50 %, так и 30 %.

Суть будет заключаться в том, что гражданин может получить ипотечный кредит, внося деньги в банк. При этом сумма кредита будет значительно превышать сумму депозита.

Банкиры считают, что сегодня получение ипотечного кредита связано не с процентной ставкой по ипотеке и максимальной суммой кредита, которая соответствует ситуации на рынке, а с большими проблемами с оформлением ипотеки, а точнее с доходом заемщика и требованиями. Банки вынуждены перепроверять данные о зарплате. Официальный доход ипотечного заемщика должен начинаться от 50000 руб., либо необходим хороший поручитель.

ЦБ в настоящее время анализирует ситуацию на рынке недвижимости. Из-за снижения цен на рынке жилья ЦБ РФ посоветовал банкам отдавать предпочтение заемщикам, чей первоначальный взнос превышает норму (15-20 процентов). Соответственно, в первую очередь были заявки, предлагающие платить за ипотеку не менее 30 процентов.

Эти меры связаны с желанием застраховать уполномоченные банки. В связи с этим цены на жилье имеют тенденцию к падению.

Таблица 20 – Недостатки ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк»

Проблемы	Предложения по устранению выявленных проблем
Неконкурентоспособность на рынке ипотечного жилищного кредитования по первоначальному взносу	Снижение суммы первоначального взноса по кредиту со среднего уровня 20 % до 10-15 %.
Показатель просроченной задолженности по ипотечным кредитам из-за высокой ставки кредита	Разработка нового ипотечного продукта с более низкой процентной ставкой.

Одним из направлений является пересмотр максимального размера ипотечных кредитов, снижение процентных ставок и принятие мер по созданию условий для развития ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк».

Исследование экспертов показало, что действующая максимальная сумма кредита не позволяет молодым семьям покупать квартиры в новостройках, поэтому они предпочитают квартиры на вторичном рынке.

Условия ипотечного кредита будут рассмотрены в связи с созданием условий для молодежи по обновлению жилого фонда.

По условиям ЦБ РФ первоначальный взнос по льготным кредитам составляет 15 процентов, по обычным кредитам - 20 процентов.

Предлагается провести мероприятия по снижению суммы первоначального взноса по кредиту со среднего уровня 20 % до 10-15 %. Средняя сумма ипотечного кредита на приобретение жилья в г. Благовещенск составляет 2,4 - 5 млн. руб. Примем еще более усредненное значение, равное 3,7 млн. руб., для упрощения расчетов эффективности.

Несложно вычислить, как будет меняться размер первоначального взноса в зависимости от ставки.

Результаты расчетов представлены в таблице 21.

$$ПВ = С \times г, \quad (1)$$

где ПВ - сумма первоначального взноса;

С - стоимость объекта недвижимости;

г - доля первоначального взноса (%).

Таблица 21 - Размер первоначального взноса по кредиту в рублях

Стоимость объекта, руб.	Первоначальный взнос		
	20 %	15 %	10 %
3 700 000	740000	555000	370000

При снижении ставки по кредиту вдвое количество нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, готовых внести первоначальный взнос, возрастает примерно на 20-25 %.

При размере первоначального взноса 20 %, то есть 740 тыс. руб. и стоимости объекта недвижимости 7 400 тыс. руб. рассчитаем сумму выдаваемого банком ипотечного кредита:

$$3700 - 740 = 2\,960 \text{ тыс. руб.}$$

Используя ипотечный калькулятор банка, рассчитываем сумму ежемесячного платежа, необходимого дохода заемщика и общую сумму начисленных процентов при размере первоначального взноса 20%, они соответственно равны 29 665 руб., 42 400 руб. и 4 425,5 тыс. руб.

Итоговая общая сумма платежа заемщика составит 7 385,45 тыс. руб.

Аналогичным образом проводим расчеты для 15 % и 10 %.

При снижении первоначального взноса возрастает сумма ипотечного кредита, на которую начисляются проценты (стоимость жилья за вычетом первоначального взноса), соответственно, возрастает и размер ежемесячного платежа и требуемого уровня дохода заемщика, но это увеличение незначительно, в нашем случае - на 4 635 руб. при снижении размера взноса с 20 % до 10 % общей стоимости жилья.

В то же время итоговая сумма начисленных процентов и общая сумма

платежа по кредиту увеличивается. Так при снижении ставки с 20 % до 15 % получаем прирост процентного дохода в размере:  $4\,702,05 - 4\,425,45 = 276,6$  тыс. руб. При снижении суммы взноса с 20 % до 10 % прирост дохода банка составит:  $3933,79 - 4\,425,45 = 508,3$  тыс. руб.

Параметры рассматриваемого кредита и общая выгода банка сведены в таблицу 22.

Данные цифры приведены по одной условной сделке, с учетом того, что объемы ипотечного кредитования при снижении размера первоначального взноса должны возрасти, выгоды банка еще более увеличатся пропорционально количеству заемщиков.

Таблица 22 - Параметры кредита и прирост дохода банка

Условия кредита	Первоначальный взнос		
	20 %	15 %	10 %
Стоимость жилья	3700000	3700000	3700000
Первоначальный взнос	740000	555000	370000
Сумма кредита, руб.	2 960 000	3 145 000	3 330 000
Процентная ставка	13,9	10,9	10,9
Необходимый доход, руб.	42 400	45 100	47 520
Ежемесячный платеж, руб.	29 665	32 650	34 300
Итого сумма платежа, руб.	7 385 455,47	7 847 050,58	8 233 789,15
Выгода банка		276 595,11	508 333,68

Конечно, многие риски, изменения рынка, возможная инфляция и другие факторы, а также соотношение стоимости кредита не являются прямо пропорциональными, но мы рассмотрим упрощенный вариант. Чтобы компенсировать первоначальный денежный поток, Сбербанк может обратиться за государственной поддержкой для поддержания стабильности банка, разработав новую социальную программу и направив бюджетные деньги на покрытие части текущих расходов по ипотеке.

Второе предложение Сбербанка по совершенствованию ипотечного

кредитования заключается в разработке нового ипотечного продукта с низкой процентной ставкой.

Статистика показывает, что более 60 % ипотечных кредиторов готовы использовать или 20-50 кв.м.

Одной из причин такой тенденции является высокая стоимость жилья и неспособность жильцов платить за большую квартиру.

Большинство местных и иностранных банков активно предлагают ипотечные продукты, могут снижать процентные ставки на покупку жилья, а площадь превышает определенный минимум.

Если мы предложим снизить процентную ставку на 1% при покупке более 60 квадратных метров жилья, это позволит жителям покупать более качественное жилье, но расширит ассортимент банков. увеличивает заемщиков и их будущие доходы.

Давайте рассмотрим два самых популярных вида ипотеки — готовые квартиры и новые квартиры в новостройках.

Таблица 23 - Изменение ставок по кредиту в зависимости от площади приобретаемого жилья

Показатель	Готовое жилье		Новостройка	
	менее 60 кв.м.	Более 60 кв.м.	менее 60 кв.м.	Более 60 кв.м.
Сумма кредита	300 - 15 000 тыс. руб.			
первоначальный взнос, %	20	20	20	20
Процентная ставка	От 13,9 %	От 12,9 %	От 13,9 %	От 12,9 %

Представим, что некий заемщик хочет приобрести готовую недвижимость площадью 60 кв.м. стоимостью 8 млн. руб. в г. Благовещенске, взяв ипотечный кредит на 20 лет при первоначальном взносе 20 %.

Рассчитаем экономические выгоды от внедрения нового продукта «Шире площадь - дешевле».

Рассмотрим требования к заемщику:

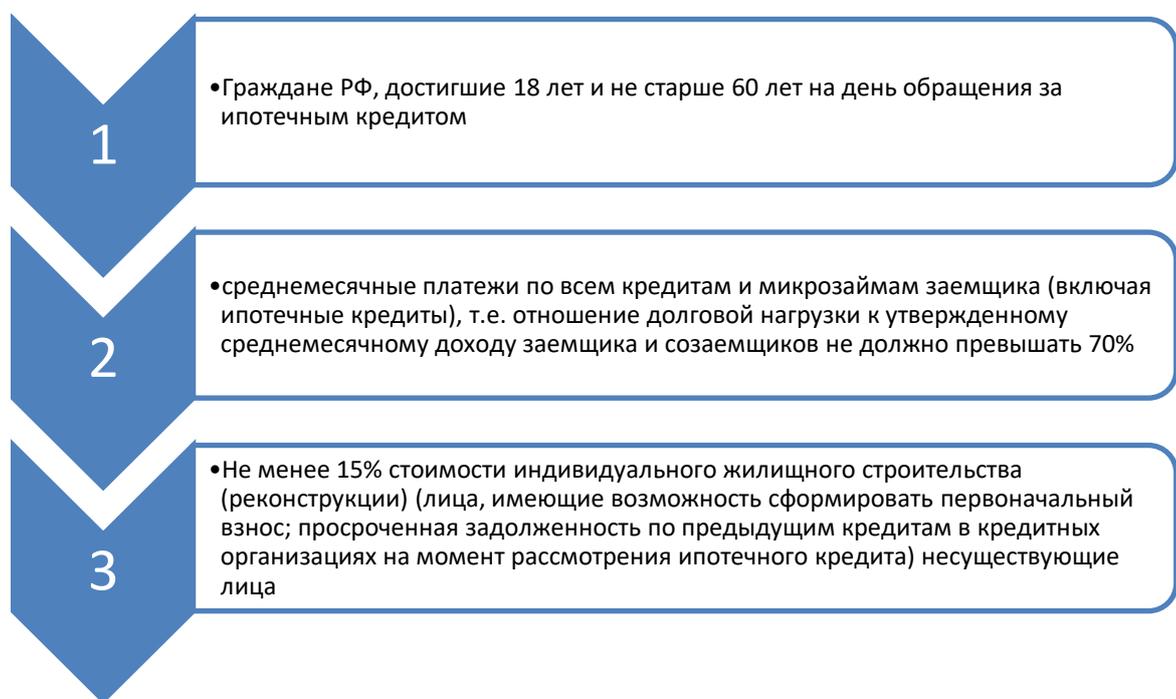


Рисунок 16 – Критерии банка для заемщика для получения жилищного ипотечного кредита

Используя формулу, находим сумму первоначального взноса по обоим продуктам:

$$8\,000\,000 \times 0,2 = 1\,600\,000 \text{ руб.}$$

Тогда сумма ипотечного кредита, выданного банком заемщику, составит в обоих случаях:

$$8\,000\,000 - 1\,600\,000 = 6\,400\,000 \text{ руб.}$$

В рамках продукта «Готовое жилье» процентная ставка будет равна 13,9 % для данного заемщика, а по новому продукту на 1 % ниже, то есть составит 12,9 % годовых.

Используя ипотечный калькулятор, рассчитываем сумму ежемесячного платежа, необходимого месячного доходу и общую сумму платежа заемщика по кредиту для обоих продуктов.

При ставке 13,9 % ежемесячный платеж составит 79120,93 руб., необходимый доход - 89 360 руб., а итоговая сумма платежа 18,9 млн. руб.

Для нового продукта ежемесячный платеж составит 74 525,38 руб., облегчая платежное бремя на сумму:

$$79120,93 - 74525,38 = 4595 \text{ руб.}$$

Уровень необходимого дохода составит 85 000 руб., то есть снижается на сумму:  $89\,360 - 85\,000 = 4\,360$  руб.

Итоговая сумма платежа по кредиту снижается до 17,8 млн. руб. по данной сделке, т.е. приносит заемщику выгоду в размере:  $18,9 - 17,8 = 1,1$  млн. руб.

В таблице 23 отражена информация по кредиту и общая экономическая выгода заемщика при использовании ипотечного кредита в рамках нового продукта.

Таблица 23 - Параметры кредита по новому и уже имеющемуся продуктам и экономическая выгода заемщика (в руб.)

Условия кредита	Название жилищного ипотечного кредита	
	Готовое жилье	Шире площадь - дешевле
Стоимость жилья	8 000 000	8 000 000
Первоначальный взнос	1 600 000	1 600 000
сумма кредита, руб.	6 400 000	6 400 000
Процентная ставка, %	13,9	12,9
необходимый доход, руб.	89 360	85 000
Ежемесячный платеж, руб.	79120,93	74525,3
Итого сумма платежа, руб.	18 989 023,20	17 886 091,20
Итого начисленные проценты	12 589 023,20	11 486 091,20
Экономия заемщика	1102932	

Проведем расчет экономических выгод для банка. Доход банка с 1 рубля предоставленного кредита (коэффициент доходности кредита) находим по формуле:

$$Кд = НП - 1 / Ск., \quad (2)$$

где Кд - коэффициент доходности ипотечного кредита;

НП - сумма начисленных процентов по кредиту;

Ск - сумма предоставленного ипотечного кредита.

Тогда Кд по продукту «Готовое жилье» будет равен:

$$K_d = (12\,589\,023,20 / 6\,400\,000) - 1 = 0,97$$

K<sub>d</sub> продукта «Шире площадь - дешевле» составит:

$$K_d = (11\,486\,091,20 / 6\,400\,000) - 1 = 0,79$$

Так как процентная ставка уменьшается, то и доход банка с единицы суммы предоставляемого кредита снижается, в данном случае с 97 копеек до 79 копеек с 1 рубля кредитных средств.

Объем выданных Сбербанком жилищных кредитов в 2020 году составил 4,7 млрд. руб.

Тенденция роста объемов кредитования за последние 2 года составляет в среднем 35 %.

Возьмем среднее значение 35-37 % в год, чтобы сделать прогноз объемов кредитования на 2022 г. после внедрения нового жилищного ипотечного продукта для готового жилья «Шире площадь – дешевле» по формуле:

$$K_x = K_0 \times (1 + k), \tag{3}$$

где K - объем кредитования в плановом году;

K<sub>0</sub> - объем кредитования в отчетном году;

k - коэффициент роста объема выданных кредитов.

Так, предполагаем, что кредитование жилья на вторичном рынке вырастет на 35 %.

На 2020 г. сумма жилищной ипотеки на готовое жилье составило – 1,2 млрд. руб.

Подставив значения, получим, что прогнозные объемы кредитования в 2022 г. составят:

$$K_{2022} = 1,2 \times (1 + 0,37) = 1,64 \text{ млрд. руб.}$$

Ипотечное кредитование по итогам 2020 года занимает почти 65 % всего кредитного портфеля.

Будем полагать, что эта доля сохраниться на прежнем уровне и уменьшаться не будет, так как к этому нет явных предпосылок.

Найдем прогнозный объем ипотечного жилищного кредитования банка при существующей системе ипотечного кредитования в 2022 году по формуле:

$$\text{ИК} = K \times d, \quad (4)$$

где ИК - объем ипотечного кредитования в отчетном году;

K - общий объем кредитования в отчетном году;

d - доля ипотечного кредитования в кредитном портфеле банка.

Для дальнейших расчетов обозначим показатели системы ипотечного кредитования Сбербанка по существующей системе и с внесением изменений индексами 0 и 1 соответственно.

Тогда:

$$\text{ИК} = 1,64 \times 0,65 = 1,06 \text{ млрд. руб.}$$

Мировая и отечественная практика свидетельствует о том, что при подобном снижении процентной ставки (1 %) объемы кредитования должны возрасти примерно на 15 %.

Тогда, при внедрении нового продукта «Шире площадь - дешевле» в 2022 году общий объем кредитования составит:

$$1,64 \times 1,15 = 1,88 \text{ млрд. руб.}$$

Приведем расчеты прогнозируемого объема и дохода банка от ипотечного жилищного кредитования при внедрении нового продукта аналогично описанному выше способу.

$$\text{Получим: ИК1} = 1,88 \times 0,79 = 1,48 \text{ млрд. руб.}$$

Тогда, прирост общего дохода банка от выданных ипотечных займов при внедрении нового продукта составит:

$$\text{ДИК1} - \text{ДИК0} = 1,48 - 1,2 = 0,28 \text{ млрд. руб.}$$

Доход возрастет на 1,1 млрд. руб. при прочих равных условиях, это и есть экономический эффект для ПАО «Сбербанк». Сводные данные расчетов представлены в таблице 24.

Таблица 24 – Экономическая эффективность

Условия кредита	Название жилищного ипотечного кредита	
	Готовое жилье	Шире площадь - дешевле
Доход банка с 1 руб. предоставленного кредита, руб.	0,97	0,79
Объем кредитования, млн.руб.	1,2	1,48
Прогнозируемый доход банка, млрд. руб	0,28	

Таким образом, в результате снижения 1 % на готовое жилье от 60 кв.м., за счет роста повышения выдаваемых кредитов на 35 %, банк получит прибыль в размере 0,28 млрд. руб.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Слово «ипотека» не редкость в нашей экономике. Ипотека – это слово, пришедшее к нам не из развитых капиталистических стран, а появившееся в наше время. Слово «генеральная ипотека» было впервые придумано в ВС. Оно появилось в Древней Греции в IV веке. Это было сделано для того, чтобы предоставить заемщику определенное количество земли кредитору и предоставить соответствующие льготы.

Ипотека - это сбывшаяся мечта - купить частный дом, благодаря мельнику, который научился новому способу продажи дома.

Ипотека – вид кредита, который используется в банках РФ уже более 15 лет.

Этот тип кредита позволяет покупателю сразу стать владельцем квартиры и выплачивать деньги банку в рассрочку в течение определенного периода времени. Первоначальный взнос оплачивается банком и пополняется продавцом. С годами в банк выплачивается определенная сумма стоимости жилья. Долгосрочная оплата жилья отражает стабильность работы людей. Стабильность на работе означает восстановление экономики страны. В то время как укрепление экономики привело к росту цен на жилье, дорогое жилье можно приобрести с помощью многолетней ипотеки.

Ипотека (от греческого слова «залог») — залог недвижимого имущества, т. е. имущества, которое остается во владении залогодателя. Предметом ипотеки является недвижимое имущество или право на него.

Залог — свидетельство об обязательстве поручительства за недвижимость, выданное банку-заемщику. Ипотечное жилищное кредитование — вид долгосрочного кредита, предоставляемого коммерческими и специализированными банками, кредитно-финансовыми учреждениями под залог недвижимого имущества (земли, зданий, производственной и коммерческой недвижимости). Механизм и порядок залоговой формы кредитования сложнее, чем гарантированного обязательства. Суть механизма

ипотечного кредитования заключается в том, что заемщик дает кредитору гарантийное обязательство, т.е. право подтвердить, что заложенное недвижимое имущество остается в собственности банка в случае неисполнения обязательств заемщиком в течение определенного срока.

Спрос на ипотеку увеличится за счет увеличения оборота и сделок с недвижимостью. Обязательство по ипотеке обеспечивается залогом. Юридически ипотека является собственностью кредитора, в отличие от других видов обеспечения, т.е. имущество не является ответственным лицом. Таким образом, поскольку право поручительства является абсолютным правом, оно остается залогом и после перехода права собственности от заемщика к третьему лицу. Законы об ипотеке разрабатываются и развиваются из греческих законов и отражены в частном праве Рима, которое в современной практике применяется без изменений, а также в законодательстве РФ.

Ипотека – это вид залога, при котором заложенное имущество принадлежит третьему лицу. Предметом ипотеки являются производственные здания, здания, квартиры в многоэтажках, транспортные средства, космические объекты, товары в обороте и т.д. предметы, не изъятые из имущества граждан

На основе проведенного анализа рынка ипотечного кредитования населения было предложено несколько мероприятий, внедрение которых в ПАО «Сбербанк» может принести положительный экономический эффект, а также повысить доступность ипотечных кредитов для населения. Предлагается провести мероприятия по снижению суммы первоначального взноса по кредиту со среднего уровня 20 % до 10-15 %.

Так при снижении ставки с 20 % до 15 % получаем прирост процентного дохода в размере:  $4\,702,05 - 4\,425,45 = 276,6$  тыс. руб. При снижении суммы взноса с 20 % до 10 % прирост дохода банка составит:  $3\,933,79 - 4\,425,45 = 508,3$  тыс. руб.

Вторым предложением по улучшению ипотечного кредитования Сбербанка является разработка нового ипотечного продукта с более низкой процентной ставкой.

Таким образом, в результате снижения 1 % на готовое жилье от 60 кв.м., за счет роста повышения ведаемых кредитов на 35 %, банк получит прибыль в размере 0,28 млрд. руб.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Благих, И. А. Ипотечное кредитование в Российской Федерации / И.А. Благих // Проблемы современной экономики, 2019. № 3. С. 227–231
- 2 Волков, А. А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация / А.А. Волков // Вестник академии знаний. - 2020. - № 1. - С. 324–334
- 3 Горяева, Е.А. Классификация моделей ипотечного кредитования / Е.А. Горяева // Научно-практические исследования. – 2019. – №4. – С. 34-39.
- 4 Грушкина, С.Е. Рынок ипотечного кредитования: сущность и особенности функционирования в Волгоградской области / С.Е. Грушкина, Т.В. Чуен, И.А. Чеховская // Управление. Бизнес. Власть. – 2022. – №2. – С. 42-46.
- 5 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 № 14-ФЗ. [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» — Режим доступа: <http://consultant.ru/> .
- 6 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» — Режим доступа: <http://consultant.ru/> .
- 7 Колодина, Н.В. Ипотечное кредитование: сущность и особенности в РФ / Н.В. Колодина // Новое слово в науке: стратегия развития. - 2020. - № 2. – С. 172-173.
- 8 Копейкин, А.Б. Ипотечные ценные бумаги / А.Б. Копейкин, Н.Н. Рогожина, Ю.Е. Туктаров – М.: Фонд «Институт экономики города», 2018. – 124 с.
- 9 Коростелева, Т.С. Методологические подходы к определению сущности ипотечного кредита и его роли в социально-экономическом развитии общества / Т.С. Коростелева, А.В. Кириллов // Сборник научных трудов вузов России «Проблемы экономики, финансов и управления производством». – 2019. – №35. – С. 17-24.
- 10 Коростелева, Т.С., К вопросу о влиянии способа погашения долга на

доступность ипотечного кредита / Т.С.Коростелева // Финансовая аналитика: проблемы и решения. – 2021. – №6. – С. 17-27.

11 Кудряшов, В.С. Сущность ипотечного кредитования / В.С. Кудряшов, А.О. Грязнов, Ш.З. Дибирасулаева // Современная экономика: актуальные вопросы, достижения и инновации. – 2018. - № 1. – С. 114-117.

12 Коренева, Е. Г. Подходы к формированию механизма управления прибылью банка / А. Г. Коренева // Вестник. - 2019. - №27. - С. 125-135.

13 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993.) (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2017 № 11-ФКЗ, от 14.03.2020 № 1-ФКЗ) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» — Режим доступа: <http://consultant.ru/>

14 Криклий, О. А. Управление прибылью банка: монография / О. А. Криклий, Н. Г. Маслак. – М.: Норма, 2018. – 136 с.

15 Крук, Т. М. Доходность коммерческих банков: последствия кризиса и тенденции / Т. М. Крук // Культура. - 2019. - №222 – - С. 88-91.

16 Куксенкова, Ю. О. Уточнение сущности экономической категории "прибыль банка" / Ю. О. Куксенкова / / Проблемы и перспективы развития банковской системы РФ. - 2020. - №29. - С. 14-19.

17 Левина, Л.И. Основные модели ипотечного жилищного кредитования / Л.И. Левина, Н.В. Пересыпкина // Татищевские чтения: актуальные проблемы науки и практики. - 2019. - № 5. - С. 217-223.

18 Лепехин, И.А. Основополагающие принципы ипотечного кредитования / И.А. Лепехин // Вестник Омского университета. – 2021. – №3. – С. 350-353.

19 Леошина, А. А. Развитие ипотечного кредитования в России / А.А. Леошина // Наука и образование: Новое время. - 2019. - № 1 (30). - С. 242–245.

20 Лещукова, И.В. Сущность ипотечного кредитования и проблемы его развития в России / И.В. Лещукова // Инновационная наука. – 2021. – №4. –

С. 97-99.

21 Логинов, М.П. Ипотека в России: теория, методология, практика: автореф. дис. ... дра экон. наук: 08.00.10 / М.П. Логинов.- Уральск. гос. экон. универ. – Екатеринбург, 2019. – 40 с.

22 Ким, К.Р. Анализ формирования и использования прибыли банка / К.Р. Ким, Е.Д. Рубинштейн // Проблемы современной экономики. - 2020. - № 26. - С. 125-131.

23 Ковшова, М. В. Управление прибылью и доходами банка / М. В. Ковшова // Финансовая жизнь. - 2021. - № 1. – С. 55-58.

24 Косарева, Н.Б. Основы ипотечного кредитования /Б. Косаревой. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2020. – 552 с.

25 Лисянская, О. О. Процедура контроля в системе управления прибылью / О. О. Лисянская // Вестник ХНТУСГ. – 2019. – № 4. – С. 20-28.

26 Лаврушин, О.И. Банковское дело / О.И. Лаврушина. - М.: КНОРУС, 2015. - 768 с.

27 Лиференко, Г.Н. Финансовый анализ предприятия / Г.Н. Лиференко. - М.: Экзамен, 2018. - 106 с.

28 Мотовилов, О.В. Банковское дело / О.В. Мотовилов, С.А. Белозеров. - М.: Проспект, 2021. - 408 с.

29 Мостиков, А.В. Организация деятельности коммерческих банков / А.В. Мостиков. - Москва: Машиностроение, 2022. - 512 с.

30 Ольхова, Р.Г. Банковское дело: управление в современном банке / Р.Г. Ольхова. - М.: КноРус, 2018. - 304 с.

31 Перетятыко, Н.М. Банковское дело. Управление в современном банке / Н.М. Перетятыко, А.А. Рождествина. - М.: КноРус, 2022. - 304 с.

32 Пивкина, Е.В. Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования Российской Федерации / Е.В. Пивкина, Г.В. Федотова // Институты и механизмы инновационного развития: мировой опыт и российская практика. - 2020. - № 4. - С. 64-68.

33 Потемкина, О. В. Формирование и Управление прибылью

банковской структуры с использованием инструментария контроллинга / О. В. Потемкина // экономические науки. - 2018. - № 4. - С. 15-19.

34 Разу, М.Л. Банковское дело. Современная система кредитования / М.Л. Разу. - М.: КноРус, 2019. - 360 с.

35 Рыбалка, О. О. Подходы к управлению прибылью банка / О. О. Рыбалка // Актуальные проблемы экономики. - 2021. - №11. - С. 161-165.

36 Русанова, А. И. Особенности финансового планирования и прогнозирования прибыли в коммерческих банках / А. И. Русанова // Вестник Краснодарского национального аграрного университета. - 2022. - № 2 – - С. 20-25.

37 Ревич, М. Я. Методы анализа и распределения банковской прибыли / М. Я. Ревич // Региональная бизнес-экономика управления. – 2021. – № 1. – С. 114-120.

38 Сало, И. В. Необходимость анализа показателей прибыли банка / И. В. Сало, О. О. Лисянская / Проблемы и перспективы развития банковской системы. – 2018. – № 29. – С. 6-13.

39 Савчук, Е.О. Определение сущности ипотечного кредитования / Е.О. Савчук // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2018. – №6. – С. 100-104.

40 Синчугов, Б.К. Модели ипотечного кредитования: отечественный и зарубежный опыт / Б.К. Синчугов // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2019. – №7. – С. 298-302.

41 Сафрончук, М.В. Банковское дело. Розничный бизнес / М.В. Сафрончук. - М.: КноРус, 2019. - 416 с.

42 Семибратова, О.И. Банковское дело / О.И. Семибратова. - М.: ИЦ Академия, 2020. - 224 с.

43 Стародубцева, Е.Б. Банковское дело / Е.Ф. Жуков, Ю.А. Соколов, Е.Б. Стародубцева. - М.: Юрайт, 2020. - 591 с.

44 Тавасиев, А.М. Банковское дело / А.М. Тавасиев. - М.: Юрайт, 2021. - 647 с.

- 45 Тавасиев, А.М. Банковское дело: словарь официальных терминов с комментариями / А.М. Тавасиев, Н.К. Алексеев. - М.: Дашков и К, 2018. - 656 с.
- 46 Тагирбекова, К.Р. Организация деятельности коммерческого банка / К.Р. Тагирбекова. - М.: Весь Мир, 2019. - 488 с.
- 47 Тепман, Л.Н. Ипотечный кредит: функции, использование в качестве инструмента преодоления кризисных явлений в экономике / Л.Н. Тепман, Г.В. Доронин // Вестник Московского университета МВД России. – 2019. – № 11. – С. 243-245.
- 48 О государственной регистрации недвижимости; Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» — Режим доступа: <http://consultant.ru/> .
- 49 Об ипотеке (залоге недвижимости); Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант.Плюс» — Режим доступа: <http://consultant.ru/> .
- 50 Хусиханов, Р.У. Современные подходы к ипотечному кредитованию в зарубежной хозяйственной практике / Р.У. Хусиханов // Вестник университета. – 2021. – №9. – С. 148-153.
- 51 Чибисова, Д.Е. Ипотечное кредитование: сущность и принципы построения / Д.Е. Чибисова // Поколение будущего: взгляд молодых ученых-2019. - № 5. - С. 468-471.
- 52 Южелевский, В.К. Какая ипотека нужна России / В.К. Южелевский. – Тверь: Норма, 2018. – 202 с.
- 53 Ящук Я. А. Прибыль банковской деятельности как основа ее стабильности / Я.А. Ящук // Проблемы и перспективы развития банковской системы. – 2019. – № 36. – С. 319-327.

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

Бухгалтерская (финансовая) отчётность

Денежная единица:

Код территории по ОКЛАД	Код кредитной организации по КИД	Код валюты по ОКВ
452/3554000	00012537	1001

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**  
(публикуемая форма)  
за 2020 год

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

Код формы по КУД 010/090  
Квартал: 4 / Год: 2020

Номер строки	Наименование статьи	Помер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб.
1	2	3	4	5
<b>I АКТИВЫ</b>				
1	Денежные средства	4.1	614 727 247	661 646 552
2	Средства кредитной организации в Центральном банке Российской Федерации	4.1	1 058 133 548	1 159 646 494
2.1	Обязательные резервы	4.1	214 302 138	202 846 037
3	Средства в кредитных организациях	4.1	450 010 323	152 801 902
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.2	1 992 861 104	1 598 098 775
5	Чистая судейская задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости	4.3	22 168 704 808	19 212 927 847
5a	Чистая судейская задолженность		X	X
6	Чистые вложения в финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	4.4	4 135 482 650	2 494 251 907
6a	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, включенные в перечень для продажи		X	X
7	Чистые вложения в ценные бумаги и иные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (кроме судейской задолженности)	4.4	852 793 173	705 673 503
7a	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения		X	X
8	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	4.4	776 736 503	752 029 142
9	Требование по текущему налогу на прибыль		14 370	10 366 912
10	Отложенный налоговый актив		23 499 899	21 833 945
11	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	4.5	578 534 527	501 235 660
12	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		4 802 799	16 637 878
13	Прочие активы	4.6	323 377 321	296 945 217
14	Всего активов		32 979 678 372	27 584 095 764
<b>II ПАССИВЫ</b>				
15	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации		850 674 866	537 820 585
16	Средства клиентов, оцениваемые по амортизированной стоимости		25 504 971 443	21 187 151 077
16.1	средства кредитных организаций	4.7	764 376 689	348 502 453
16.2	средства клиентов, не включенных в кредитными организациями вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	4.7	24 740 594 753	20 838 648 624
16.2.1	вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей		15 838 239 163	13 635 770 161
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.8	753 510 265	602 127 713
17.1	вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей		177 107 753	106 423 365
18	Выпущенные долговые ценные бумаги	4.9	813 188 234	667 825 798
18.1	оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
18.2	оцениваемые по амортизированной стоимости		813 188 234	667 825 798
19	Обязательства по текущему налогу на прибыль		24 044 113	3 499 462
20	Отложенные налоговые обязательства		0	0
21	Прочие обязательства	4.10	274 291 460	144 399 046
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочие возможные потери и операции с результатами офшорных депозитов		34 335 791	36 449 328
23	Всего обязательств		28 255 016 171	23 179 273 010
<b>III ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>				
24	Средства акционеров (участников)	4.11	67 760 844	67 760 844
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
26	Эмиссионный доход		238 054 226	228 054 226
27	Резервный фонд		3 527 429	3 527 429
28	Переоценка по справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		121 349 443	89 925 667
29	Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		21 702 183	25 697 001
30	Переоценка обязательств (требований) по выплатам долгосрочных вознаграждений		-1 567 442	-930 762
31	Переоценка инструментов хеджирования		0	0
32	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в имущество)		0	0
33	Изменение справедливой стоимости финансового обязательства, обусловленное изменением кредитного риска		0	0
34	Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки	4.4	10 118 445	4 053 398
35	Нанесенная прибыль (убыток)		4 273 717 073	3 986 741 951
36	Всего источников собственных средств		4 724 662 201	4 404 822 754
<b>IV ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
37	Безотзывные обязательства кредитной организации		23 789 225 118	15 979 456 233
38	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		1 672 370 921	1 597 667 044
39	Условные обязательства некредитного характера		658 269 0	0

Председатель Правления ПАО Сбербанк

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

11 марта 2021



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

**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
(публикуемая форма)  
за 2020 год

Кредитный организационный тип: 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)

Раздел 1. Прибыли и убытки

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	5.1	2 219 606 631	2 245 115 531
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		63 942 796	126 383 467
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями		1 923 670 656	1 904 353 380
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		0	0
1.4	от вложений в ценные бумаги		231 993 179	214 378 684
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	5.2	708 241 008	899 637 220
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		63 309 760	70 089 925
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющимся кредитными организациями		596 115 254	792 135 920
2.3	по выпущенным ценным бумагам		48 815 994	37 411 375
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		1 511 365 623	1 345 478 311
4	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	9.2	-444 451 225	-177 720 915
4.1	изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по начисленным процентным доходам		-12 683 503	-11 962 421
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		1 066 911 398	1 167 757 396
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		-88 731 114	-903 839
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		19 151 740	10 394 819
8a	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи		X	X
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по амортизированной стоимости		597 164	-103 833
9a	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		X	X
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		17 613 718	50 341 088
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	5.3	167 282 840	-20 359 099
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		12 039 717	6 584 871
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		59 630 575	72 417 775
14	Комиссионные доходы	5.4	708 724 673	639 408 087
15	Комиссионные расходы	5.4	189 279 100	133 087 588
16	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	9.2	-6 057 787	3 612 978
16a	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи		X	X
17	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по амортизированной стоимости	9.2	-2 802 591	1 700 927
17a	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения		X	X
18	Изменение резерва по прочим потерям		-93 928 186	-22 000 437
19	Прочие операционные доходы		35 495 876	110 488 421
20	Чистые доходы (расходы)		1 706 668 933	1 886 051 766
21	Операционные расходы	5.5	831 700 297	788 410 965
22	Прибыль (убыток) до налогообложения	3.2	874 968 636	1 097 640 800
23	Возмещение (расход) по налогам	5.6	163 076 777	241 395 672
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности		710 599 365	856 245 128
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности		-707 486	-634 063
26	Прибыль (убыток) за отчетный период	3.2	709 891 879	856 245 128

Раздел 2. Прочий совокупный доход

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

Президент, Председатель Правления ПАО Сбербанк

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

11 марта 2021 г.



Код территории по ОКATO	Бюджетная организация	
	Код кредитной организации (финансы) по ОККО	разрешительный номер (лицензия) (финансы)
45790334000	00002537	148

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**  
(публикуемая форма)  
за 2019 год

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

Код формы по ОК07 04/09/06  
Счетная (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
<b>I АКТИВЫ</b>				
1	Денежные средства	4.1	661 646 552	688 903 726
2	Средства кредитной организации в Центральном банке Российской Федерации	4.1	1 159 646 494	865 071 195
2.1	Обязательные резервы	4.1	202 846 037	187 877 682
3	Средства в кредитных организациях	4.1	152 801 902	406 318 847
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.2	1 598 098 775	198 280 654
5	Чистая ссудная задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости	4.3	19 212 927 847	
5a	Чистая ссудная задолженность	4.3	X	20 142 853 304
6	Чистые вложения в финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	4.4	2 494 251 907	
6a	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	4.4	X	2 162 984 958
7	Чистые вложения в ценные бумаги и иные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (кроме ссудной задолженности)	4.4	705 673 503	
7a	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	4.4	X	695 703 652
8	Дивиденды в доверие и зачисляемые организации	4.4	752 029 142	803 429 662
9	Требования по текущему налогу на прибыль	4.4	10 266 912	17 250 172
10	Отложенный налоговый актив	4.4	21 833 945	21 830 576
11	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	4.5	501 235 680	500 047 593
12	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	4.5	16 637 878	9 406 429
13	Прочие активы	4.6	296 945 247	387 749 066
14	Всего активов		27 584 095 764	26 899 929 935
<b>II ПАССИВЫ</b>				
15	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации		537 820 585	567 221 798
16	Средства клиентов, оцениваемые по амортизированной стоимости	4.7	21 187 151 077	21 479 971 565
16.1	средства кредитных организаций	4.7	348 502 453	989 893 489
16.2	средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	4.7	20 838 648 624	20 490 078 076
16.2.1	вклады (средств) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	4.7	13 635 770 161	12 911 175 956
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.8	602 127 713	133 852 197
17.1	вклады (средств) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	4.8	106 423 365	
18	Выпущенные долговые ценные бумаги	4.9	667 825 799	538 280 337
18.1	оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
18.2	оцениваемые по амортизированной стоимости		667 825 799	538 280 337
19	Обязательства по текущему налогу на прибыль		3 499 462	1 678 302
20	Отложенные налоговые обязательства		0	0
21	Прочие обязательства	4.10	144 399 046	319 358 404
22	Резерв на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с ремаксантами офшорных зон	4.13	36 449 528	59 271 263
23	Всего обязательств		23 179 273 010	23 989 633 866
<b>III ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>				
24	Средства акционеров (участников)	4.11	67 760 844	67 760 844
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
26	Эмиссионный доход		228 054 236	228 054 236
27	Резервный фонд		3 527 429	3 527 429
28	Переоценка по справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (уменьшенная на отложенный налоговый актив)		80 923 667	-11 998 855
29	Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		25 697 001	34 547 801
30	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных векселей		-936 762	-706 118
31	Переоценка инструментов хеджирования		0	0
32	Денежные средства базисного финансирования (вклады в имущество)		0	0
33	Изменение справедливой стоимости финансового обязательства, обусловленное изменением кредитного риска		0	0
34	Осечные резервы под ожидаемые кредитные убытки	4.4	4 032 398	
35	Несостоявшиеся прибыли (убытки)		3 986 741 951	3 479 110 742
36	Всего источников собственных средств		4 404 822 754	3 800 296 069
<b>IV ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
37	Безотзывные обязательства кредитной организации		13 979 436 233	14 043 679 980
38	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		1 397 667	1 649 611
39	Условные обязательства некредитного характера			1 841

И.о. Президента ПАО Сбербанк

А.А. Водякин  
(Ф.И.О.) (подпись)

И.о. старшего управляющего директора, главного бухгалтера -  
директора Департамента учета и отчетности  
ПАО Сбербанк

А.Е. Мишенико  
(Ф.И.О.) (подпись)

10. марта 2020.



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

**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
(публикуемая форма)  
за 2019 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)

Раздел 1. Прибыли и убытки

Номер строки	Наименование статьи	Номер классификации	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	5.1	2 245 115 531	2 093 457 717
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		126 383 467	107 840 803
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями		1 904 353 380	1 800 141 892
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		0	0
1.4	от вложений в ценные бумаги		214 378 684	185 475 022
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	5.2	899 637 220	727 320 975
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		70 089 925	64 414 590
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющимся кредитными организациями		792 135 920	626 811 835
2.3	по выпущенным ценным бумагам		37 411 375	36 094 530
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		1 345 478 311	1 366 136 742
4	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	9.2	-177 720 915	-189 388 369
4.1	изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по начисленным процентным доходам		-11 962 421	-4 867 260
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		1 167 757 396	1 176 748 373
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		-903 839	68 790 128
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		10 394 819	
8a	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи		X	4 940 658
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по амортизированной стоимости		-103 833	
9a	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		X	218 545
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		50 341 088	20 854 480
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	5.3	-20 359 099	6 163 022
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		6 384 871	-2 104 360
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		72 417 775	31 515 087
14	Комиссионные доходы	5.4	639 408 087	514 912 348
15	Комиссионные расходы	5.4	133 087 388	81 830 128
16	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	9.2	3 612 978	
16a	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи		X	0
17	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по амортизированной стоимости	9.2	1 700 927	
17a	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения		X	1 498 123
18	Изменение резерва по прочим потерям		-22 000 437	-44 298 264
19	Прочие операционные доходы		110 488 421	65 103 351
20	Чистые доходы (расходы)		1 886 051 766	1 762 511 363
21	Операционные расходы	5.5	788 410 966	760 240 210
22	Прибыль (убыток) до налогообложения		1 097 640 800	1 002 271 153
23	Возмещение (расход) по налогам	5.6	241 395 672	220 089 137
24	Прибыль (убыток) от проводимой деятельности		856 879 191	782 651 154
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности		-634 063	-469 138
26	Прибыль (убыток) за отчетный период	3.2	856 245 128	782 182 016

Раздел 2. Прочий совокупный доход

Помер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Прибыль (убыток) за отчетный период	3.2	856 245 128	782 182 016
2	Прочий совокупный доход (убыток)		0	0
3	Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе:		-12 316 520	-8 417 605
3.1	изменение фонда переоценки основных средств и нематериальных активов		-12 085 876	-7 729 469
3.2	изменение фонда переоценки обязательств (требований) по пенсионному обеспечению работников по программам с установленными выплатами		-230 644	-688 136
4	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		-3 235 076	-2 343 306
5	Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		-9 081 444	-6 074 299
6	Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе:		132 471 151	-83 332 847
6.1	изменение фонда переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		132 471 151	
6.1a	изменение фонда переоценки финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи		X	-83 332 847
6.2	изменение фонда переоценки финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	
6.3	изменение фонда хеджирования денежных потоков		0	0
7	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		26 494 230	-16 666 569
8	Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		105 976 921	-66 666 278
9	Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль		96 895 477	-72 740 577
10	Финансовый результат за отчетный период		953 140 605	709 441 439

И.о. Президента ПАО Сбербанк

А.А. Ведяхин  
(Ф.И.О.)

(подпись)

И.О. старшего управляющего директора, главного бухгалтера -  
директора Департамента учета и отчетности  
ПАО Сбербанк

А.Е. Милленко  
(Ф.И.О.)

(подпись)

10 марта 2020 г.



## ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Справка о результатах проверки текстового документа на  
наличие заимствований

## СПРАВКА

о результатах проверки текстового документа  
на наличие заимствований

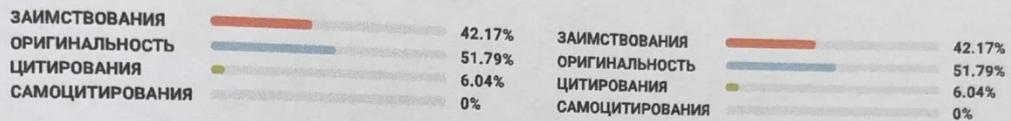
Амурский государственный университет

**ПРОВЕРКА ВЫПОЛНЕНА В СИСТЕМЕ АНТИПЛАГИАТ.ВУЗ**

Автор работы: Кирпиченко Дарья Викторовна  
Самоцитирование  
рассчитано для: Кирпиченко Дарья Викторовна  
Название работы: ипотечное жилищное кредитование и его современное развитие  
Тип работы: Выпускная квалификационная работа  
Подразделение:

### РЕЗУЛЬТАТЫ

■ ОТЧЕТ О ПРОВЕРКЕ КОРРЕКТИРОВАЛСЯ: НИЖЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ДО КОРРЕКТИРОВКИ



ДАТА ПОСЛЕДНЕЙ ПРОВЕРКИ: 21.06.2022

ДАТА И ВРЕМЯ КОРРЕКТИРОВКИ: 22.06.2022 04:48

Модули поиска: ИПС Адилет; Модуль поиска "АмГУ"; Библиография; Сводная коллекция ЭБС; Интернет Плюс; Сводная коллекция РГБ; Цитирование; Переводные заимствования (RuEn); Переводные заимствования по eLIBRARY.RU (EnRu); Переводные заимствования по Интернету (EnRu); Переводные заимствования издательства Wiley (RuEn); eLIBRARY.RU; СПС ГАРАНТ; Медицина; Диссертации НББ; Перефразирования по eLIBRARY.RU; Перефразирования по Интернету; Патенты СССР, РФ, СНГ; СМИ России и СНГ; Шаблонные фразы; Кольцо вузов; Издательство Wiley; Переводные заимствования

Работу проверил: Цепелев Олег Анатольевич  
ФИО проверяющего

Дата подписи:

*Цепелев*

Подпись проверяющего



Чтобы убедиться  
в подлинности справки, используйте QR-код,  
который содержит ссылку на отчет.

Ответ на вопрос, является ли обнаруженное заимствование  
корректным, система оставляет на усмотрение проверяющего.  
Предоставленная информация не подлежит использованию  
в коммерческих целях.