

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ
КАФЕДРА ФИНАНСОВ, ИНВЕСТИЦИЙ И ИННОВАЦИЙ

**СОВРЕМЕННАЯ ПРАКТИКА ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки 38.03.01 Экономика
очной формы обучения, группы 09001513
Солодилова Дмитрия Геннадьевича

Научный руководитель
старший преподаватель кафедры
финансов, инвестиций
и инноваций
Королькова Д.И.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	6
2.1. Ипотечное кредитование: экономическое содержание, понятие, сущность и классификация.....	6
2.2. Особенности организации ипотечного кредитования в коммерческих банках.....	14
2.3. Анализ тенденций развития ипотечного жилищного кредитования в современной России.....	22
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ПРАКТИКИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО СБЕРБАНК И СПОСОБЫ ЕЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ.....	30
2.1. Экономическая характеристика ПАО Сбербанк.....	30
2.2. Практика организации ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк.....	39
2.3. Организационно-экономический механизм совершенствования организации системы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк.....	46
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	50
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	52
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	58

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. Система ипотечного кредитования занимает уникальное положение в национальной экономике. Во-первых, в настоящее время ипотечное кредитование в большинстве экономически развитых стран не только является основной формой улучшения жилищных условий, но и оказывает существенное влияние на экономическую ситуацию в стране в целом. С другой стороны, система ипотечного кредитования представляет сегодня сложнейший механизм, состоящий из взаимосвязанных и взаимозависимых подсистем.

Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и иных кредиторов - в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса - в ритмичной загрузке производства и государства, заинтересованного в общем экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения.

Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется и тем, что оно создает дополнительный спрос на жилье, поскольку без ипотечного кредитования подавляющее большинство населения не способно решить свою жилищную проблему. Если человек берет кредит на несколько лет, у него формируется другой менталитет, он в большей степени нацелен на достижение максимального результата в своем деле, стремится к успеху своего предприятия, а значит, и к стабилизации и росту экономики в целом. У человека растет мотивация, направленная на увеличение эффективности своего труда и повышения уровня доходов своей семьи

Это и послужило основанием для выбора темы выпускной квалификационной работы - исследование современной практики организации ипотечного кредитования в коммерческом банке.

Таким образом, тема выпускной квалификационной работы является весьма актуальной.

Степень научной разработанности темы исследования. Базой для изучения темы выпускной квалификационной работы послужили труды таких авторов, как Ахмадов М.А., Тазбиева А.А., Богомолов С.М., Ильина Л.В., Копченко Ю.Е., Бондарькова О. А., Будаков Д.Ю., Веремейкина В.Д., Зверькова Т.Н., Кочеткова А. А., Кузнецова Е.Г., Трифонов Д.А.,Макейкина С.М., Хлынкova И.А., Милютин А.Г., Никонец О. Е., Слюсаренко Д. В., Прохорова Д.А., Сошникова В. С., Трифонов Д.А., Хащина Д.С., Чуприна Е.С.

Цель исследования выпускной квалификационной работы заключается в том, чтобы изучить механизм функционирования системы ипотечного кредитования в коммерческом банке.

Задачи исследования:

- рассмотреть понятие ипотечного кредитования;
- представить организацию ипотечного кредитования в коммерческом банке;
- определить проблемы ипотечного кредитования;
- рассмотреть организационно-экономическую характеристику ПАО Сбербанк;
- проанализировать организацию ипотечного кредитования в коммерческом банке ПАО Сбербанк;
- предложить пути совершенствования ипотечного кредитования в коммерческом банке ПАО Сбербанк.

Объектом исследования является процесс организации системы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк.

Предмет исследования выпускной квалификационной работы - экономические отношения, складывающиеся между участниками в процессе организации ипотечного кредитования.

Теоретическую базу исследования составили научные труды ученых в области организации ипотечного кредитования, а именно статьи, научные публикации, учебная литература и монографии.

Методологическую базу исследования составили общенаучные методы, а именно: анализ и синтез научной литературы, методы обобщения, метод индукции, эмпирические методы (метод наблюдения, метод описания, метод сравнения, метод качественного и количественного анализа).

Информационную базу исследования составили статистические данные об ипотечном кредитовании в России за 2016–2018 годы, финансовая отчетность ПАО Сбербанк, а именно отчет о финансовых результатах, бухгалтерский баланс за 2016–2018 годы и показатели ипотечного портфеля.

Практическая значимость исследования состоит в том, что полученные теоретические и методологические результаты могут быть использованы для улучшения ипотечного кредитования в банке.

Структура работы состоит из введения, двух глав, заключения, списка литературы и приложений. В первой главе работы изучены теоретические аспекты организации ипотечного кредитования в коммерческом банке, а именно: понятие и сущность ипотечного кредитования, организация ипотечного кредитования в коммерческом банке, приведены статистические данные о доступности ипотечных продуктов жителям различных регионов. Во второй главе рассмотрена организационно-экономическая характеристика Сбербанка, проведен анализ ипотечного портфеля банка, а также анализ сделок с эскроу - счетами, были предложены способы усовершенствования системы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк, применение которых привело бы к увеличению ипотечного портфеля банка.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. Ипотечное кредитование: экономическое содержание, понятие, сущность и классификация

Ипотека – это способ обеспечения обязательства заемщика перед кредитором залогом недвижимого имущества, заключающийся в праве кредитора получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества.

Недвижимость — это объекты, прочно связанные с землей, которые нельзя переместить в пространстве без ущерба для них. Согласно закону, воздушные и морские суда, а также космические объекты — тоже недвижимость (хотя они могут перемещаться).

Предметом ипотеки могут быть индивидуальные и многоквартирные жилые дома, квартиры, земельные участки, здания, сооружения и иное недвижимое имущество. Ипотечное кредитование – предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого имущества.

Ипотечное кредитование в России зарождалось вместе с возникновением права частной собственности на землю. Уже в XIII веке существовал заклад, к XV-му относятся упоминания о возможности вторичного заклада имени в другие руки, а в XVI веке в залог стали отдавать чужие земли. Становление и развитие ипотеки в России происходило в пять этапов, указанных в таблице 1.1.

Эволюция развития ипотеки в России

Период	Этап	Описание
1754-1859гг.	Рождение ипотеки. Первые сто лет	Благодаря инициативе графа Петра Ивановича Шувалова, появились первые государственные кредитные учреждения – дворянские банки. Механизм получения займа в них был не сложным: владелец имения обращался в Государственный заемный банк с заявлением на получение ссуды, а специальная комиссия оценивала стоимость закладываемого хозяйства. Расчет осуществлялся, исходя из цены за одну «ревизскую душу».
1859-1861	Отмена ипотеки Александром II	Защитить казну от разорения удалось Императору Александру II: повелением от 16 апреля 1859 года и указом Правительствующему Сенату от 1 сентября того же года была прекращена выдача ссуд из государственных кредитных учреждений под залог недвижимости. Таким образом, на ипотечном кредите была поставлена точка.
1861-начало XX века	«Золотой век» ипотеки	Толчком для развития ипотеки стала отмена крепостного права. В итоге более 20 миллионов бывших крепостных получили ссуды в размере 80 % от стоимости надела. Деньги выдавались на 49 лет под 6 % годовых. Для обслуживания этого огромного ипотечного рынка стали создаваться кредитные учреждения, причем с разными формами собственности. Так в России сложилась новая система ипотечного кредитования.
Начало XX века	Ипотека на рубеже столетий	На рубеже столетий рост ипотечных операций продолжается, и ипотека как вид займа приобретает массовый характер: клиентами земельных банков становятся две трети частных владельцев земли. К этому времени существенно изменяется целевое назначение ипотеки. Если раньше она шла на развитие промышленного и банковского предпринимательства или на биржевые игры, то к началу XX века стала чаще применяться в сельском хозяйстве. Но историю ипотеки прервала Октябрьская революция – после переворота частная собственность оказалась под запретом. В ходе национализации банки были закрыты, а кредитные отношения централизованы. В итоге понятие «ипотека» было забыто более, чем на 70 лет.
1990-2019гг.	Ипотека на современном этапе	Возродилась ипотека только в начале 1990-х годов, а законодательное обеспечение получила в 1998-м, когда вышел Федеральный закон №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». С 2005 года ипотечный рынок в России вошел в стадию активного роста.

В современных реалиях ипотеку воспринимают как кредит на приобретение жилья. В этом случае в залог идет квартира (дом), приобретенная на деньги, полученные от банка. Но это только один, пусть и самый распространенный, вид ипотеки. Также является возможным использовать в качестве залога недвижимость, находящуюся в собственности, и взять у банка деньги на новую квартиру или дом. Ипотечный кредит оформляется или одним договором, или двумя: кредитным договором и договором об ипотеке, то есть о передаче недвижимости в залог банку. Указание на то, что средства предоставляются населению на покупку недвижимости под залог существующей или приобретаемой недвижимости показывает такие специфические свойства ипотечного кредита, как целевое использование и обеспечение кредита.

Существует определенное количество мнений по поводу классификации ипотечного кредитования в разных странах.

И.В. Павлова как основной признак классификации данных моделей рассматривает их открытость для рынка капитала. На основе этого и определяет усеченно-открытую, расширенно-открытую и сбалансировано автономную модели ипотечного кредитования [93].

Е.П. Терновская утверждает наличие двух принципиальных моделей организации системы ипотечного кредитования:

- модель функционирования депозитного института типа сберегательного банка, предусматривающая сбор средств для ипотечного кредитования, через вклады и контрактные сбережения;

- модель ипотечной компании, не привлекающей средств на вклады, а инвестирующей первоначальные операции путем вложения собственного капитала и срочных займов. Компании выдают средства в ипотеку и обслуживают их, но, после выдачи займа, уступают его третьему лицу

(инвестору) непосредственно или за счет выпуска ценных бумаг, которые и обеспечивают ипотечные кредиты [164].

Подобное мнение высказывает американский экономист сферы ипотечного кредитования Р.Дж. Страйк, выделяющий две схемы ипотечного кредитования: схему институтов вторичного рынка и немецкую схему жилищных контрактных сбережений [10].

В.К. Южелевский, принимая за основу классификации моделей уровень их открытости для рынка капитала и показатели количества уровней обращения ипотечных кредитов, выделяет одноуровневую открытую, одноуровневую закрытую и двухуровневую модели [12].

В.В. Меркулов склонен полагать, что "немецкая" модель ипотечного кредитования «не полностью отражает суть рассматриваемой модели». Наиболее подходящим названием, согласно идее Меркулова, является «европейская» модель, присутствующая и в других европейских странах.

Классификация ипотечных кредитов по различным признакам представлена в таблице 1.2.

Таблица 1.2

Классификация ипотечных кредитов

По объекту недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> – земельные участки, предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое предприятием в своей деятельности; – жилые дома ,квартиры и части жилых домов и квартир, дачи, садовые дома, гаражи и др.; – воздушные, морские суда, космические объекты; объекты незавершенного строительства
По целям кредитования	<ul style="list-style-type: none"> – приобретение готового жилья в многоквартирном доме, отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства; – приобретение дач, садовых домиков с участками земли, приобретение земельного участка под застройку; – строительство и приобретение готового жилья с целью инвестиций

Продолжение таблицы 1.2

По виду кредитора	<ul style="list-style-type: none"> – банковские; – небанковские
По виду заемщиков	<ul style="list-style-type: none"> – как субъектов кредитования: кредиты застройщикам и строителям; – по степени аффилированности заемщиков: сотрудникам банков, сотрудникам фирм- клиентов банка, клиентам риэлтерских фирм, лицам, проживающим в данном регионе
По способу амортизации долга	<ul style="list-style-type: none"> – постоянный ипотечный кредит; – кредит с переменными выплатами; – кредит с единовременным погашением согласно особым условиям
По виду процентной ставки	<ul style="list-style-type: none"> – Кредит с фиксированной процентной ставкой; – кредит с переменной процентной ставкой
По возможности досрочного погашения	<ul style="list-style-type: none"> – С правом досрочного погашения; – без права досрочного погашения; – с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа

Как правило, в ипотечных договорах есть условие, по которому часть стоимости заемщик должен заплатить сам, — так называемый первоначальный взнос. Например, 30% от стоимости квартиры необходимо оплатить за счет собственных средств, а 70% выдает банк в кредит. Платежи по ипотечному кредиту состоят из двух частей: оплаты части суммы кредита (основного долга) и процентов за кредит. Также имеют место и другие расходы: государственная пошлина за государственную регистрацию ипотеки и страхование заложенного имущества. Банк не взимает оплату за выполнение своих обязанностей при оформлении и обслуживании кредита, а также за услуги, которые банк оказывает в собственных интересах. Например, за рассмотрение заявки на кредит. Ипотеку погашают дифференцированными или аннуитетными платежами.

Дифференцированные платежи — это платежи, при которых заемщик ежемесячно возвращает фиксированную часть основного долга плюс платит

проценты за непогашенную часть долга. Каждый месяц платеж уменьшается, и за весь срок кредита он тратит на проценты меньше, чем при аннуитетных платежах. Но сначала платежи по кредиту будут ощутимо больше по сравнению с платежами в конце срока.

Аннуитетные платежи — это платежи, при которых заемщик ежемесячно платит равные суммы. Он поэтапно гасит основной долг, доля которого в составе аннуитетного платежа увеличивается с каждым месяцем, а размер процентов за очередной месяц пользования кредитом, соответственно, уменьшается. С постоянной суммой платежа по кредиту удобнее планировать собственный бюджет.

Способ платежа предлагает банк и указывает его в договоре — поэтому заемщику следует внимательно изучать условия различных банков и выбирать наиболее удобные для. Также банк обязан предоставить график с информацией о суммах погашения основного долга и процентов и о датах платежей (или схему их определения) и назвать общую сумму выплат за время действия договора.

Важнейшее условие ипотеки – наличие первого взноса за счет личных средств. Объем взноса играет важную роль. В первую очередь, заемщик дает понять, что он обладает частью свободных средств, направленной на покупку жилья. Так же, при дефолте заемщика и обращения взыскания на предмет ипотеки полученных денежных средств от его реализации должно быть достаточно, чтобы компенсировать потери кредитора и расходы, связанные с процедурой реализации жилья. Оставшаяся после погашения кредита сумма за вычетом расходов, связанных с процедурой обращения взыскания и продажи жилья, возвращается бывшему заемщику.

Кредит и проценты по долгосрочному ипотечному кредиту чаще всего выплачиваются в форме ежемесячных платежей, рассчитанных по формуле аннуитетных платежей (ежемесячный платеж включает полный платеж по процентам, начисляемым на остаток основного долга, а также часть самого

кредита, рассчитываемую таким образом, чтобы все ежемесячные платежи при фиксированной процентной ставке были равными за весь кредитный период). Это удобно как для заемщика (поскольку он может четко планировать свой семейный бюджет), так и для кредитора. Платежи по кредиту также могут быть и дифференцированными. Дифференцированные платежи – это ежемесячные платежи по кредиту, состоящие из фиксированной суммы основного долга и начисленных на день внесения платежа процентов по кредиту.

Величина ежемесячного платежа по кредиту обычно не должна превышать 30-35% совокупного дохода заемщика и созаемщиков (в том случае, если они имеются) за соответствующий расчетный период. При процедуре оценки вероятности погашения кредита кредитор использует официально подтвержденную информацию о текущих доходах заемщика и созаемщиков. Если доля платежей по кредиту и процентам существенно выше 30%, то в случае возникновения непредвиденных (форс-мажорных) обстоятельств заемщик может оказаться не в состоянии сделать очередной платеж. Приобретенное в кредит жилье служит в качестве обеспечения кредита – передается в залог кредитору. Это означает, что в случае неисполнения заемщиком обязательств осуществляется обращение взыскания на жилье с последующей его реализацией, чтобы погасить задолженность заемщика по кредиту перед кредитором. Обращение взыскания может носить как судебный, так и внесудебный характер. В последнем случае при достижении договоренности о начале обращения взыскания и продаже предмета залога стороны могут избежать судебных издержек и реализовать жилое имущество на лучших условиях.

Ипотечное кредитование имеет ряд преимуществ и недостатков для заемщика (таблица 1.3).

Преимущества и недостатки ипотечного кредитования

Преимущества ипотечного кредитования	Недостатки ипотечного кредитования
Доступность. Если клиент имеет стабильный доход, он практически всегда может получить желаемую сумму для покупки квартиры.	Переплата. Пользование заемными средствами – платная услуга. И чем больший срок этой «аренды», тем больше в итоге придется переплатить
Быстрота. Кредит выделяется сразу же после оформления	Комиссии, штрафы, пени, дополнительные платежи
Специальные банковские программы для военнослужащих, молодых семей и так далее	Достаточно большой пакет документов для оформления кредита
Невысокие проценты и большой выбор условий кредитования	В большинстве банков для получения ипотеки требуется внести первоначальный взнос

Исходя из данных, представленных в таблице 1.3, заемщик исходит, принимая решение о покупке жилья с помощью ипотечного кредитования.

Необходимо, чтобы передаваемое жилье было свободным от разного рода обременений, не было использовано в качестве залога при обеспечении иного кредита. Так же, преимуществом для заемщика является тот факт, что приобретенное жилье будет использовано преимущественно для личного проживания, а не в инвестиционных целях. Сдача в аренду указанного в ипотечном договоре жилья имеет место быть лишь при согласии кредитора, специально прописанном в рамках кредитного договора.

Таким образом, мировая система функционирования ипотечного кредитования представляет собой совокупность отношений, возникающих по поводу выдачи (получения) долгосрочных займов под залог недвижимости. Ипотечное кредитование в разных странах функционирует согласно единым принципам, но, не смотря на это, имеет ряд особенностей присущих отдельным

государствам. Особенности организации ипотечного кредитования в Российской Федерации будут рассмотрены в следующем пункте.

1.2. Особенности организации ипотечного кредитования в коммерческих банках

В современных российских условиях основой финансирования жилищного строительства должно стать кредитование, а лучшим способом его обеспечения - ипотека. Как отметил Президент РФ: «Нужны ясные правовые условия для развития долгосрочного жилищного кредитования - как граждан, так и профессиональных застройщиков. Ипотека должна стать доступным способом решения проблем».

В Российской Федерации особую методологическую роль в становлении системы ипотечного жилищного кредитования сыграли «Основные положения о залоге недвижимого имущества - ипотеке», одобренные Правительством РФ 22 декабря 1993 года. Ключевые положения были представлены Исследовательским центром частного права как модель законодательного акта об ипотеке. Нужно полагать, что в этом документе разработчики хотели применить отдельные положения частного права на англосаксонский манер к ипотечному праву в Российской Федерации, так как ключевым «поставщиком» ипотечных институтов, как раз предложившим в 1992 году Правительству РФ основу проектов и оказание технической помощи в подготовке реформ, являлось Агентство США по международному развитию (USAID).

Сумма, которую банк может выдать под ипотечный кредит ограничена стоимостью приобретаемой недвижимости, однако при этом у заемщика есть возможность получить под залог одного и того же имущества несколько ипотечных займов. Итак, процесс оформления ипотечного кредитования происходит в несколько этапов (рис 1.1):

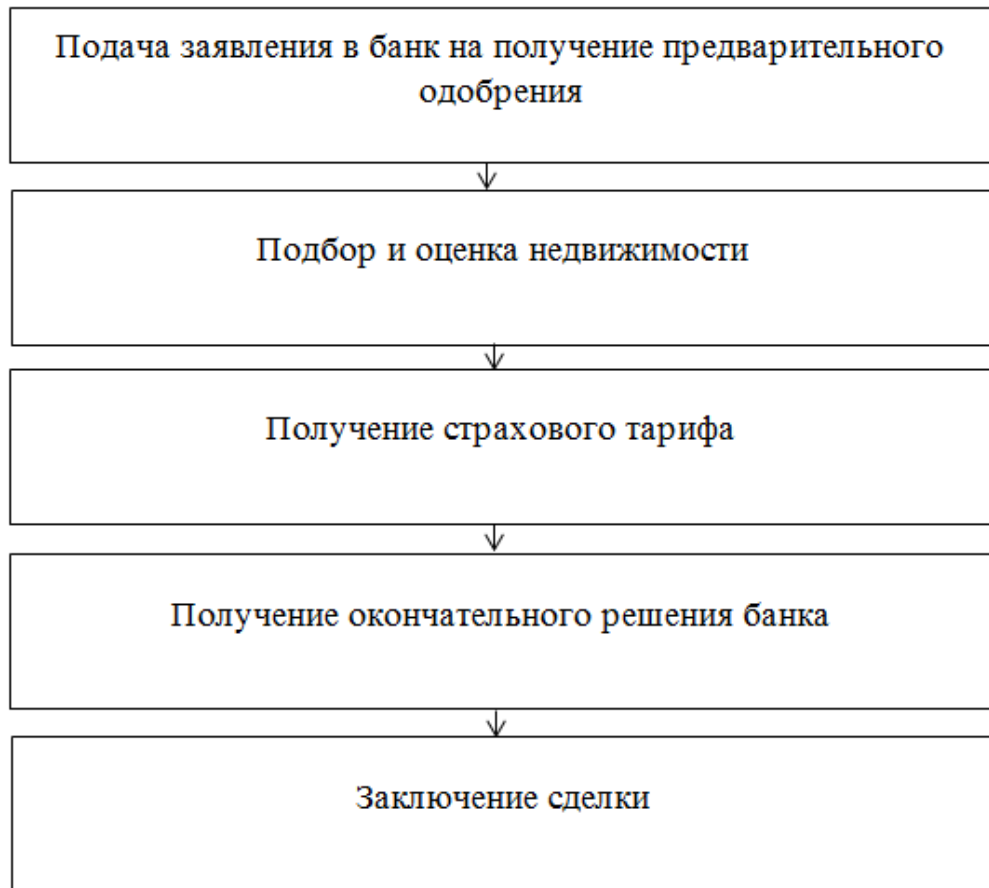


Рис. 1.1. Процесс получения ипотечного кредита

Важное место при ипотечном кредитовании занимают объекты недвижимости. При ипотечном кредитовании долгосрочный кредит предоставляется заемщику на строительство или приобретение в собственность предмета ипотеки, которая одновременно и является ипотекой поданному кредиту (залогом).

В настоящее время в мировой практике используются две основные модели ипотечного кредитования: европейская (одноуровневая) и американская (двухуровневая). Поскольку современные ипотечные системы, так или иначе, замыкаются на государстве, под ипотечной моделью следует понимать систему организации ипотечного жилищного кредитования в масштабах страны или региона.

Суть европейской модели ипотечного кредитования состоит в том, что кредитор, оставив требования по ипотечным кредитам в собственном портфеле, привлекает денежные средства через эмиссию своих ценных бумаг и иные пассивные операции, в том числе заемные, используя при этом в качестве обеспечения исполнения уже собственных долговых обязательств имеющиеся у него права требования по ипотечным кредитам. При этом правовой режим ипотечных ценных бумаг регулируется специальным законодательством, которое предоставляет их держателям широкие возможности защиты своих прав, что позволило, в частности, ипотечным облигациям стать самыми надежными ценными бумагами в Германии. Их владельцы получали проценты по ним даже во время двух мировых войн. Эмитирующие ипотечные ценные бумаги институты находятся под жестким государственным контролем или являются строго специализированными учреждениями (организациями). Именно для данной модели ипотечного кредитования характерно наличие ссудо-сберегательных учреждений. Рефинансирование кредитных ресурсов при одноуровневой модели ипотечного кредитования осуществляется посредством депозитных или фондовых инструментов без передачи ипотечных кредитов специализированным институтам типа агентств (фондов) ипотечного кредитования.

Суть американской модели ипотечного кредитования состоит в том, что кредитор уступает права по ипотечным кредитам другому лицу взамен на получение денежной суммы. Данная модель функционирует за счет специальных институтов - агентств (фондов) ипотечного кредитования, которые специализируются на приобретении прав по ипотечным кредитам, выданным на первичном рынке, и дальнейшей их реализации: переуступка на вторичном рынке инвесторам, формирование ипотечных кредитных пулов и их продажа (продажа прав участия в них) вторичным инвесторам, выпуск ипотечных ценных бумаг и другие способы.

При детальном анализе европейская и американская модели имеют более глубокие различия, чем наличие или отсутствие тех или иных ипотечных институтов. Можно утверждать, что в основе европейской модели лежит консерватизм, направленный к максимальной надежности ипотечных институтов. Например, более чем за 100 лет действия немецкого Закона «Об ипотечных банках» не обанкротился ни один ипотечный банк. С другой стороны, американская модель основана на либерализме в рыночных механизмах. Она характеризуется динамизмом своего развития, сопровождаемого как взлетами, так и кризисами, и связанными с поисками путей выхода из них финансовыми новациями. Основные статистические показатели, характеризующие ипотечное кредитование в Европе и Северной Америке, показывают, что наиболее динамичное развитие данная модель ипотечного кредитования приобрела в США во второй половине XX века, а закончился этот этап бурного развития глубоким кризисом ипотечной системы в США в начале XXI века.

Таким образом, на первоначальном этапе развития института ипотеки в Российской Федерации Правительство РФ сделало ставку на построение двухуровневой (американской) модели ипотечного кредитования. Двухуровневый характер имеет и современная система ипотечного кредитования в России: на первом уровне - Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), «изначально представляющее собой результат трансплантации института ипотечных агентств из США («Fannie Mae», «Ginnie Mae» и «Freddie Mac»)); на втором уровне - банки и иные кредитные организации, осуществляющие ипотечную деятельность. Кредитная организация, занимающаяся ипотечным кредитованием, может обратиться в АИЖК с просьбой о рефинансировании сформированного ею пула кредитов, обеспеченных ипотекой. АИЖК выкупает закладные, если условия выдачи и обслуживания кредитов соответствуют его требованиям, и выпускает на их основе облигации, по которым государство гарантирует платежи и доходность.

Средства, полученные от выпуска облигаций, вновь направляются на приобретение у кредитной организации пула закладных. В соответствии со схемой деятельности, утвержденной Правительством РФ, АИЖК рефинансирует деятельность кредитных организаций под гарантии государства. При этом инвестиционный потенциал, возникающий в результате деятельности АИЖК, не отвечает критериям эффективного использования бюджетных средств.

Финансовые ресурсы ипотечного жилищного кредитования представляют собой совокупность материальных носителей финансовых отношений, выступающих в форме потоков денежных средств, аккумулируемых в процессе функционирования механизма их формирования. В частности, финансовые ресурсы системы ипотечного жилищного кредитования формируются за счет доходов, поступлений и накоплений участников рынка ипотечного жилищного кредитования, привлеченных средств от населения, инвесторов и средств, предоставляемых государством в рамках реализуемых жилищных и ипотечных программ. Организация финансирования ипотечного кредитования отдельных стран имеет существенные особенности, вследствие различного уровня их экономического развития, финансово-кредитной системы, исторического и современного банковского законодательства и др. Указанные особенности определили формирование различных моделей ипотечного кредитования.

Ипотека – это вид кредитования для приобретения недвижимости, в котором последняя выступает залогом перед кредитором. Заемщику выдается сумма денег, оформленная в виде кредита. Он обязуется регулярно погашать ее частями вместе с процентами, а гарантией выплат и служит недвижимое имущество – квартира, частный дом, автомобиль, участок земли. Ипотека в условиях стабильно высоких цен на жилье является чуть ли не единственным способом приобрести квартиру или дом для многих граждан России. Срок такого кредита высок: выдается на 5, 10, 20 и более лет.

На современном этапе развитие отечественной ипотеки связано с федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019). Так же важно упомянуть проект об ипотечных каникулах, согласно которому банки будут обязаны предоставлять заемщикам, попавшим в сложную жизненную ситуацию, ипотечные каникулы на срок не более полугода. Право на каникулы будет и у тех заемщиков, которые взяли ипотеку до вступления закона в силу.

Помимо различий ипотечного кредитования и других видов банковских кредитов существует значительная разница между отечественной системой ипотечного кредитования и зарубежной. Процентные ставки по ипотеки в России значительно выше европейских. В банках Великобритании кредитные ставки колеблются в пределах от 2–2,5% и доходят до 4,5% годовых, во Франции — от 2,3 до 4%, в Австрии — 3,1–3,5%, в Германии — от 4,5 до 5,3%, в Швейцарии — от 1,5 до 3,5% (рис.1.2)

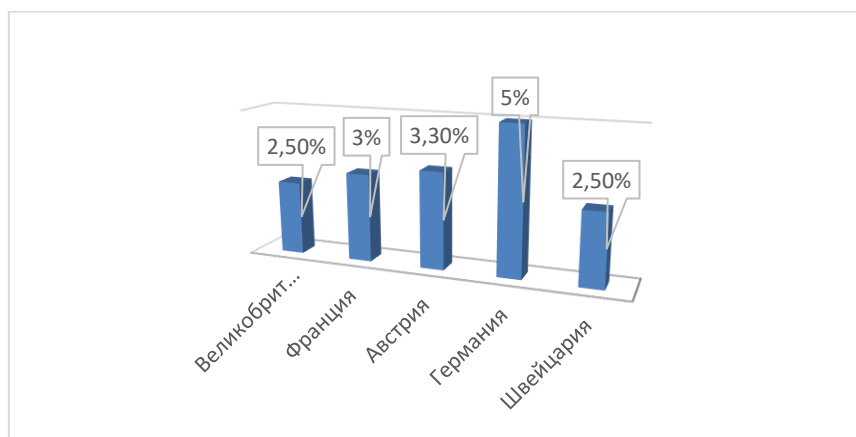


Рис. 1.2. Ипотечная ставка в европейских странах

На этом различия в подходе банков не заканчиваются. Прежде всего, за рубежом предусмотрены дополнительные расходы на оценку недвижимости и оформление займа. Стоимость банковских услуг по предоставлению кредита составляет 1–2% от суммы займа. Иногда надо оплачивать услуги по оценке. В Германии, например, оценку недвижимости стоимостью до 500 тыс. евро многие

немецкие банки производят бесплатно. Для оценки объекта стоимостью более 500 тыс. евро привлекается оценщик, стоимость услуг которого составляет в среднем 300–600 евро. Большой процент первоначального взноса тоже в некоторой степени можно отнести к дополнительным расходам. Это уменьшает «тело» кредита, но резко ограничивает круг потенциальных инвесторов. За рубежом принято брать кредит в среднем на 15–20 лет, однако каждые несколько лет можно получить рефинансирование, связавшись с ипотечным брокером, услуги которого оплачиваются банком, а значит для заемщика ничего не стоят. Если за это время на рынке появились лучшие условия и более дешевые ставки, сумма кредита пересчитывается, а значит в итоге заемщик может заплатить даже меньше, чем ожидал в начале. По заверениям экспертов, все сопутствующие расходы на оформление ипотеки за рубежом за счет выгодных условий кредитования окупят себя сторицей.

Причина отличия условий российских и западных банков вполне очевидна. Деятельность иностранных банков обеспечена финансами на долгие годы вперед за счет долгосрочных облигаций. Российский ипотечный рынок такими возможностями не располагает хотя бы в силу возраста. Не менее значима и роль ключевой ставки. Именно от нее зависит размер процентных ставок, которые устанавливают банки той или иной страны. Например, в большинстве европейских стран ключевая ставка сегодня равна 0,05%, тогда как в России — 11%.

Что касается России, то ставки по ипотеке обычно превышают уровень инфляции, за исключением случаев государственного субсидирования. Инфляция в еврозоне, где ведущие страны исторически имели хорошо развитые, диверсифицированные, сильные рыночные экономики, последние пару лет колеблется вокруг нулевой отметки. Соответственно, европейские банки имеют возможность предлагать долгосрочные кредиты всего под 2–3% годовых. Чтобы обезопасить себя от возможных потрясений на глобальном финансовом рынке,

они формируют ставку из двух частей: фиксированной, которая назначается клиенту в индивидуальном порядке, и плавающей, равняющейся текущему показателю EURIBOR. Сейчас EURIBOR впервые упал ниже нуля — значит, банки могут привлекать кредитные средства бесплатно, хотя с 2000 года он дважды выходил за пределы 5%, в общем-то коррелируя с инфляцией.

Российский рынок недвижимости и рынок предоставления кредитных услуг необходимо рассматривать в совокупности, как институциональную среду предоставление жилищных услуг населению. Одной из приоритетных задач российской экономики в современных условиях является формирование рынка доступного жилья. Её решение, с одной стороны, в стимулировании роста объёмов жилищного строительства, с другой – в увеличении спроса путём доступных ипотечных кредитов. С этой целью Правительством Российской Федерации было создано АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК). Оно было создано по аналогу американской модели двухуровневой системы ипотечного жилищного кредитования. Особенностью двухуровневой системы является формирование фондового рынка ипотечных ценных бумаг, после реализации которых, создаются фонды, стимулирующие развитие рынка жилищных услуг. Практически Агентство - единственный игрок на фондовом рынке ипотечных ценных бумаг, представляющий государство. Пока не отработаны механизмы выпуска собственных ипотечных облигаций другими участниками рынка ипотечного жилищного кредитования – владельцами пулов закладных. Международные рейтинговые агентства Moody's Investors Service и Standard & Poor's присвоили АИЖК рейтинги на уровне суверенного.

Итак, анализ отчета показал, что Агентство имеет сформированную структуру рефинансирования ипотечных кредитов, достаточную ликвидность и капитализацию. Оно инициировало выпуск ипотечных облигаций, обеспеченных государственными гарантиями. Эмитентами ценных бумаг

являются специально созданные, в соответствии с законодательством Российской Федерации, ипотечные агенты. Начиная с 2009 года, в целях поддержки развития вторичного рынка ипотечных ценных бумаг, Агентство выдаёт поручительства по жилищным облигациям с ипотечным покрытием, выпущенным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и целевые займы, обеспеченные залогом.

Как институт развития рынка ипотечного кредитования Агентство разработало и приняло «Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов)», программы ипотечного кредитования, а также внедряет инновационные кредитные продукты и услуги, направленные на повышение их доступности для различных категорий граждан.

Таким образом, в настоящее время в нашей стране сформировался институт ипотечного кредитования. Анализ эффективности его функционирования представлен в следующем пункте.

1.3. Анализ тенденций развития ипотечного жилищного кредитования в современной России

Ипотечное кредитование развито во всех странах с рыночной экономикой и является существенным фактором их экономического и социального развития. В настоящее время в большинстве стран мира покупка жилья за счет заемных (кредитных) средств стала одним из основных способов решения жилищной проблемы граждан и важнейшей сферой экономической деятельности. Именно положительный опыт развитых и некоторых развивающихся стран показывает универсальность ипотечного кредитования, который посредством повышения доступности жилья для основной части населения способствует снижению общественной напряженности и росту благосостояния граждан, а также стимулирует адекватное функционирование жилищного строительства и

смежных со строительством отраслей реального сектора экономики, активизирует работу банковской системы и фондового рынка, замедляет инфляционные процессы, повышает инвестиционную активность, а также социальную и экономическую стабильность общества.

Создание надежной и эффективной системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, а также расширение объема российского рынка ипотечного кредитования зависят от многочисленных факторов, наиболее важными из которых являются наличие эффективно работающей законодательной, нормативной и правовой базы, платежеспособного спроса граждан на долгосрочные ипотечные кредиты, степень доступности ипотечных кредитов для населения, имеющего стабильную занятость и доход, состояние и динамичность развития рынка жилья, строительного комплекса, а также уровень развития и гибкости банковской системы страны в целом.

В настоящее время в России наблюдается рост объемов ипотечного кредитования, что свидетельствует об активном привлечении финансовых ресурсов в данную сферу. В 2018 г. поставлен новый рекорд ипотечного рынка: выдано 1,47 млн кредитов на 3 трлн руб. (+49% к 2017 г.). Средний размер ипотечного кредита составил 2,05 млн рублей (1,86 млн по итогам 2017 года). Ключевой фактор роста – снижение ставок по ипотеке до исторического минимума – 9,6%. Выгоду от снижения ставок получили не только новые, но и действующие заемщики: около 170 тыс. семей (11,5% от общего объема предоставленных кредитов) воспользовались возможностью рефинансировать свою ипотеку и снизить платеж в среднем на 15% при снижении ставки с 12,5% до 9,5%. Ипотечный портфель банковского сектора достиг 6,53 трлн руб. За последние 12 мес. прирост составил 25%, что объясняется ростом востребованности ипотеки как основного способа улучшения жилищных условий. Но, несмотря на видимые результаты, большого прироста ипотечного портфеля в следующем году пока что не наблюдается.

Рост волатильности на финансовых рынках во второй половине 2018 г. привел к повышению ключевой ставки Банком России до 7,75%. Доходность 5-летних ОФЗ выросла с 6,6% в начале апреля 2018 года до 8,25-8,5% в январе 2019 года. В результате основные ипотечные кредиторы повысили ставки по ипотеке на сопоставимую величину (с 9-9,5% до 10,5-11%). Влияние текущего повышения ставок на спрос будет ограниченным. Так, для среднего кредита в 2 млн. руб. повышение ставок с 9,5% до 10,5-11% означает увеличение платежа на 1,3 – 2 тыс. рублей в месяц. Это всего 2-3% от доходов средней семьи с двумя работающими (рис. 1.3).



Рис 1.3 Динамика объема выдачи ипотечных кредитов в России

Для дальнейшего развития рынка ипотеки и ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) государством создаются новые программы и проекты. Одним из таких перспективных проектов является «Жилье и городская среда». Национальным проектом «Жилье и городская среда» предусматривается увеличение выдачи ипотеки до 2,26 млн кредитов в 2024 г., объем ипотечного портфеля достигнет 17% ВВП. Для достижения таких показателей при сохранении высокой надежности ипотечного рынка нужны не только инфраструктурные меры по стандартизации процессов и переводу рынка в электронный формат, но и обеспечение механизмов долгосрочного фондирования для банков. Ключевая

задача – утверждение и реализация дорожной карты по развитию рынка ипотечных ценных бумаг. В дорожной карте необходимо предусмотреть мероприятия, направленные на повышение кредитного качества, обеспечение ликвидности и повышение инвестиционной привлекательности ипотечных облигаций.

В 2018 году на приобретение жилья на первичном рынке предоставлено 368,3 тыс. кредитов на сумму 0,87 трлн руб. (+18% в количественном и +32% в денежном выражении к 2017 г.). Это 25% в количественном и 29% в стоимостном выражении от всех выданных в 2018 г. ипотечных кредитов. В декабре 2018 г. выдано 157,2 тыс. кредитов на 340,9 млрд руб. (+3,9% в количественном и +17,4% в денежном выражении к декабрю 2017 г.) (около 330 млрд руб.). Это – рекордный объем выдачи (в декабре 2017 г. Выдано 290,5 млрд руб., в ноябре 2018 г. – 301,6 млрд руб.). Замедление темпов роста рынка ипотеки – результат повышения ставок в сентябре – ноябре 2018 г. Основное снижение объемов выдачи, ориентировочно, произойдет в начале 2019 г.

Средняя ставка по выданным в 2018 г. кредитам составила 9,56% (-1,08 п.п. к 2017 г.), в т.ч. по кредитам на новостройки – 9,3% (-1,11 п.п.), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке – 9,67% (-1,09 п.п.). В первой половине 2018 года ставки по ипотеке последовательно снижались и достигли 9,05% на новостройки (август 2018) и 9,51% на готовое жилье (октябрь 2018). Во второй половине 2018 года ставки по ипотеке перешли к росту вслед за увеличением стоимости фондирования для банковского сектора. Так, доходность 5-летних ОФЗ выросла с 6,6% в начале апреля 2018 года до 8,25-8,5% в январе 2019 года.

Учитывая востребованность ипотеки как основного инструмента улучшения жилищных условий, можно прогнозировать продолжение роста объемов выдач в 2019 году, но более низкими темпами при условии возобновления тенденции снижения ставок в экономике во второй половине

2019 года. Динамика ипотечных ставок будет определяться длительностью периода повышенной волатильности на финансовых рынках. При благоприятном развитии событий во втором полугодии 2019 года возможно снижение ставок до уровня 10% и ниже.

Строительство жилья в России в последние годы оставалось достаточно масштабным, и хотя объем ввода нового жилья в 2017 году несколько снизился с рекордных уровней, в 2018 году он занял прежние позиции. В 2018 году было введено более 80 миллионов квадратных метров жилых помещений, в 2017 году, по оценкам РИА Рейтинг, введено порядка 75 миллионов квадратных метров, а в 2016 – так же порядка 80. Как мы уже отмечали в 2015 году, число отдельных квартир и жилых домов в России превысило количество семей, таким образом, теоретически каждая семья может уже жить в своей отдельной квартире или доме. Ознакомиться с показателями доступности покупки жилья в ипотеку по регионам можно в таблице 1.4.

Таблица 1.4

Рейтинг регионов по доступности покупки семьями жилья в ипотеку в
2018 году

Место в 2018 г.	Субъект РФ	Доля семей, которым доступна покупка квартиры в ипотеку в 2018г., %	Доля семей, которым доступна покупка квартиры в ипотеку в 2015г., %
1	Ямало-Ненецкий автономный округ	66,3	49,3
2	Чукотский автономный округ	56,1	
3	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	53,8	37,3
4	Магаданская область	52,6	35
5	Мурманская область	43,7	28,6

Продолжение таблицы 1.4

6	Ненецкий автономный округ	39,2	24
7	Камчатский край	37,1	28,8
8	Красноярский край	37,1	24,4
9	Кемеровская область	37	23
10	Иркутская область	36,8	26,6
...			
42	Белгородская область	24,7	11,9

Согласно таблице 1.4, лидерами рейтинга остаются северные и дальневосточные регионы. Это связано с более высокими доходами населения регионов при низкой (по сравнению с ЦФО) стоимости жилья.

В качестве индикатора доступности в рейтинге выступает доля семей, которые имеют возможность платить ежемесячный платеж по кредиту при приобретении жилья в ипотеку и осуществлять повседневные расходы. Доля семей, для которых доступна покупка квартиры, оценивалась на основе распределения работающих по величине зарплат в каждом регионе. Объем кредита рассчитывался для приобретения семьей двухкомнатной квартиры среднего качества в своем регионе площадью 60 квадратных метров при первоначальном взносе в 30%. Семейные доходы от трудовой деятельности учитывали выплаты НДФЛ и корректировались на региональный прожиточный минимум на каждого члена семьи. 70% средств, оставшихся после вычета из семейного бюджета прожиточных минимумов, тратится на выплату ипотеки, 30% – на прочие расходы. Расчет проводился независимо для 9 типов по составу семей (различающихся по количественному составу и по числу детей), а

результатирующая доля семей рассчитывалась как средневзвешенная доля из этих 9 типов. Для расчета учитывались семьи, в которых хотя бы один член семьи имеет работу и хотя бы один член семьи имеет возраст от 18 до 55 лет. Средние цены на квартиры на вторичном рынке, сроки кредита и процентные ставки учитывались для каждого региона в отдельности на основе официальной статистики. Для расчета рейтинга использованы актуальные данные за 2018 год

После решения ЦБ в 2018 году повысить ключевую ставку практически все крупные игроки ипотечного рынка уже приняли решение о повышении ставок по кредитам. В конце сентября ставки по ипотеке повысила госкорпорация «Дом.РФ» (бывшее Агентство ипотечного жилищного кредитования): на новостройки — на 0,25–0,5 п.п., на готовое жилье — на 1 п.п. Газпромбанк планирует в ближайшее время повысить ставки по ипотеке в среднем на уровне основных игроков рынка, рассказал РБК представитель банка. Райффайзенбанк повысил ставки по ипотеке еще в августе на 1 п.п. в связи с ростом долгосрочных ставок фондирования на рынке, напомнили в банке. Банк «Уралсиб» повысил ставки по ипотеке 24 сентября. Абсолют Банк менял ставку дважды за этот период: первый раз — 3 сентября на 0,5 п.п., второй — 1 октября (+0,25 п.п.). В ВТБ ставки по ипотеке в настоящее время остаются без изменений, прокомментировали в банке. Решение Сбербанка укладывается в общий тренд разворота ставок к росту, причинами которого стали сентябрьское повышение ключевой ставки, сохранение инфляционного давления и высоких геополитических рисков. С учетом наблюдаемой волатильности на финансовых рынках потенциал снижения ставок в краткосрочной перспективе исчерпан, но снижение может возобновиться после окончания периода нестабильности.

Таким образом, следствием повышения банками (в том числе и ПАО Сбербанк) ипотечных ставок явится уменьшение выдачи ипотечных кредитов. При снижении общего объема ипотечного кредитования в РФ произойдет

уменьшение объема сделок с недвижимостью и, как следствие, уменьшение строительного рынка в стране.

Следовательно, для развития рынка недвижимости, повышения доступности жилья необходимо предложить комплекс мероприятий по улучшению организации системы ипотечного кредитования. Для этой цели будет проведен анализ системы ипотечного кредитования на примере крупнейшего игрока банковского сектора ПАО Сбербанк.

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ПРАКТИКИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО СБЕРБАНК И СПОСОБЫ ЕЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ

2.1. Экономическая характеристика ПАО Сбербанк

Полное наименование – Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

Сокращенное фирменное наименование банка: ПАО Сбербанк.

В настоящее время Сбербанк России – это уже крупнейший банк в Российской Федерации, современный и универсальный банк, способный удовлетворить потребности клиентов разных слоев населения. Сбербанк России оказывает гражданам РФ услуги в широком смысле этого слова. Обеспечение сохранности привлеченных средств частных клиентов является основой успешного бизнеса Сбербанка, а развитие взаимоотношений с вкладчиками обеспечивают залог благотворной работы Сбербанка. Кредиты Сбербанка России особенно актуальны на сегодняшний день. Благодаря ипотечным кредитам Сбербанка многие уже обзавелись собственным жильем, улучшили жилищные условия.

ОАО Сберегательный Банк Российской Федерации - старейший банк страны, является бесспорным лидером российской банковской системы, основой ее стабильности и надежности. Обладая наиболее развитой филиальной сетью, он осуществляет операции на территории всей страны, предоставляет услуги подавляющей части населения России, осуществляет кредитование реального сектора экономики, в том числе инвестиционных проектов, принимает участие в реализации государственных программ.

История Сбербанка начинается с 1841 года – именно тогда российский император Николай 1 издал указ о создании в Москве и Санкт-Петербурге

первых сберегательных касс при сохранных казнах. В сегодняшнем Сбербанке почти ничего не напоминает о сберегательных кассах, функции которых он выполнял на протяжении значительного периода своей истории. Но удивительно другое: Сбербанк уже мало похож даже на самого себя всего лишь десятилетней давности!

В составе Сбербанка 12 территориальных банков, отвечающих за функционирование более 14 тысяч подразделений в 83 субъектах Российской Федерации. Зарубежная сеть банка состоит из дочерних организаций, филиалов и представительств в 22 странах мира, включая РФ, Турцию, Великобританию, США, а также регионы СНГ, Центральной и Восточной Европы. Сбербанк входит в топ-5 крупнейших работодателей России, он является источником дохода для каждой 150-й российской семьи.

Акционерный коммерческий Сберегательный Банк Российской Федерации, создан в форме акционерного общества открытого типа в соответствии с Законом РСФСР «О банках и банковской деятельности в РСФСР». Полное фирменное наименование Банка: Открытое акционерное общество «Сбербанк России», сокращенное фирменное наименование Банка: ОАО «Сбербанк России». Банк имеет круглую печать со своим полным фирменным наименованием на русском языке и указанием на место нахождения, штампы, бланки со своим наименованием, а так же зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства визуальной идентификации [53].

Учредителем и основным акционером Сбербанка России является Центральный банк Российской Федерации (свыше 60% голосующих акций). Остальными акционерами Сбербанка России являются более 273 тысяч юридических и физических лиц. Высокая доля иностранных инвесторов в структуре капитала Сбербанка России (более 24%) свидетельствует о его инвестиционной привлекательности.

Организационная структура органов управления ОАО «Сбербанк России» схематично представлена на рис. 2.1. [53]



Рис. 2.1. Организационная структура органов управления ПАО Сбербанк

Общее собрание акционеров - высший руководящий орган ОАО «Сбербанк России».

Банк является коммерческой организацией, основной целью которой является получение прибыли при осуществлении своей деятельности.

ОАО «Сбербанк России» является крупнейшим банком в РФ и СНГ. Его активы составляют четверть банковской системы страны, а доля в банковском

капитале находится на уровне 30%. Банк занимает 38 место по размеру основного капитала (капитала 1-го уровня) среди крупнейших банков мира. Даже в условиях нестабильности на мировых финансовых рынках ОАО «Сбербанк России» продолжал оставаться лидером на российском рынке банковских услуг, демонстрируя высокую эффективность своих операций. Высокие показатели экономической деятельности этому подтверждение.

Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (Сбербанк России) создан в форме акционерного общества открытого типа в соответствии с Законом РСФСР «О банках и банковской деятельности в РСФСР». Учредителем и основным акционером Сбербанка России является Центральный банк Российской Федерации (свыше 60% акций уставного капитала). Его акционерами являются более 200 тысяч юридических и физических лиц.

Сбербанк сегодня — это кровеносная система российской экономики, треть ее банковской системы. Банк дает работу и источник дохода каждой 150-й российской семье. Сбербанк сегодня — это 12 территориальных банков и более 16 тысяч отделений по всей стране, в 83 субъектах Российской Федерации, расположенных на территории 11 часовых поясов.

Обыкновенные и привилегированные акции банка котируются на российских биржевых площадках с 1996 года. Американские депозитарные расписки (АДР) котируются на Лондонской фондовой бирже, допущены к торгам на Франкфуртской фондовой бирже и на внебиржевом рынке в США. У крупнейшей кредитной организации РФ три дочерних банка на территории СНГ (в Казахстане, на Украине и в Белоруссии) и еще три «дочки» в Европе: Sberbank Europe AG со штаб-квартирой в Австрии (создан на основе приобретенного Сбербанком в 2012 году Volksbank International AG, управляет сетью из дочерних банков в странах Центральной и Восточной Европы — Словакии, Чехии, Венгрии, Словении, Хорватии, Боснии и Герцеговине, Венгрии, Сербии,

Сербской Республике и на Украине), DenizBank A. S. в Турции (99,85% акций куплено также в 2012 году) и Sberbank (Switzerland) AG со штаб-квартирой в Цюрихе. Кроме того, работают представительства Сбербанка в Китае и Германии и филиал в Индии. Сделка по покупке DenizBank была завершена в сентябре 2012 года и стала крупнейшим приобретением за более чем 170-летнюю историю банка.

Банк лидирует не только по размеру активов, но и по количеству обслуживаемых клиентов — юридических лиц (свыше 1 млн предприятий — из 4,5 млн зарегистрированных юрлиц в России). На рынке частных вкладов Сбербанк России является монополистом, контролируя 46% рынка (основная масса депозитов физлиц приходится на так называемые пенсионные вклады в рублях). Стоит отметить, что на начало 2002 года доля банка составляла 71,4%. Дальнейшему снижению доли рынка, занимаемой Сбербанком, в немалой степени способствует система страхования вкладов и увеличение суммы страхового возмещения. Банк является крупнейшим эмитентом дебетовых и кредитных карт, располагает одной из крупнейших в мире сетей банкоматов и терминалов самообслуживания (более 90 тыс. устройств). Численность сотрудников группы Сбербанка в настоящее время превышает 325 тыс. человек. Только в России у Сбербанка более 110 миллионов клиентов — больше половины населения страны, а за рубежом услугами Сбербанка пользуются около 11 миллионов человек. Спектр услуг Сбербанка для розничных клиентов максимально широк: от традиционных депозитов и различных видов кредитования до банковских карт, денежных переводов, банковского страхования и брокерских услуг. Все розничные кредиты в Сбербанке выдаются по технологии «Кредитная фабрика», созданной для эффективной оценки кредитных рисков и обеспечения высокого качества кредитного портфеля. Стремясь сделать обслуживание более удобным, современным и технологичным, Сбербанк с каждым годом все более совершенствует

возможности дистанционного управления счетами клиентов. В банке создана система удаленных каналов обслуживания, в которую входят:

1. мобильные приложения Сбербанк Онлайн для смартфонов (более 36 млн активных пользователей);
2. веб-версия Сбербанк Онлайн (14 млн активных пользователей);
3. SMS-сервис «Мобильный банк» (более 24 млн активных пользователей);
4. одна из крупнейших в мире сетей банкоматов и терминалов самообслуживания (более 90 тыс. устройств).

Таблица 2.1

Динамика основных показателей Группы Сбербанк

Показатели за год, млрд. руб	2016 г.	2017 г.	2018 г.	Изменение 2018 г./2017 г., %
Операционный доход до резервов	1 697,50	1 790,30	1936,3	8,2
Операционные доходы	1 355,10	1 526,50	1711	12,1
Операционные расходы	677,6	623,4	664,8	6,6
Прибыль до налогообложения	677,5	943,2	1 046,20	10,9
Чистая прибыль	541	748,7	831,7	11,1
Прибыль от продолжающейся деятельности		715,6	831,2	16,2

Чистая прибыль Группы Сбербанка России по МСФО в 2018 году выросла до 831,7 млрд рублей, что на 11,1% выше показателя 2017 года. Прибыль от продолжающейся деятельности показала рост на 16,2% и составила 831,2 млрд рублей за 2018 год. Операционный доход по продолжающейся деятельности до

резервов и изменения справедливой стоимости кредитного портфеля в 2018 году увеличился на 8,2% — до 1936,3 млрд рублей — в основном за счет чистого комиссионного дохода, доходов от страховой деятельности и деятельности пенсионного фонда, чистого процентного дохода. В 2018 году расходы от создания резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам снизились на 38,4% до 162,4 млрд рублей против 263,8 млрд рублей в 2017 году. Расходы на содержание персонала и административные расходы в 2018 году выросли на 6,6% до 664,8 млрд рублей, вызванное в основном изменением в 3 квартале 2018 года подхода капитализации расходов на создание программных продуктов.

Кредиты и авансы клиентам остаются крупнейшей категорией активов: на их долю на конец 2018 года приходилось 62,8% совокупных активов. Доля ликвидных активов, в число которых входят денежные средства, средства в банках, портфель ценных бумаг, составила 23,3%. В 2018 году портфель ценных бумаг вырос на 14,0% до 3,7 трлн рублей (данные за 2017 год представлены по IAS 39, DenizBank включен). Портфель практически полностью состоит из облигаций и используется главным образом для управления ликвидностью. В 2018 году активы Группы увеличились на 15,4% — до 31,2 трлн рублей — по сравнению с 27,0 трлн рублей активов по состоянию на 1 января 2018 года. В структуре активов по прежнему преобладают кредиты и авансы клиентам (рис.2.2).

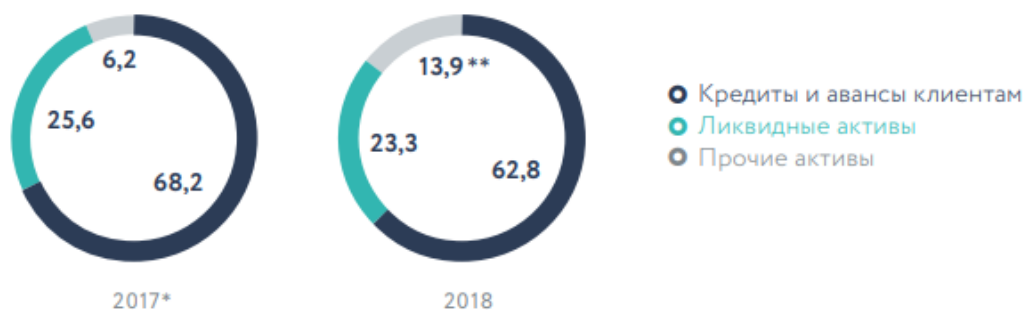


Рис. 2.2. Структура активов ПАО Сбербанк

В структуре обязательств Группы преобладают средства физических лиц и корпоративных клиентов, общая сумма которых в конце 2018 года составила 20,9 трлн. рублей, или 76,4% обязательств. В целом обязательства Группы выросли в 2018 году на 15,5% до 27,3 трлн. рублей.

Таблица 2.2

Структура обязательств ПАО Сбербанк

Обязательства	2017 г.		2018 г.	
	млрд.руб.	доля,%	млрд.руб.	доля,%
Средства физических лиц				
Текущие счета/счета до востребования	2 836,2	15,6	3 368,1	16,1
Срочные вклады	9 441,9	52,1	10 127	48,5
Итого средств физических лиц	12 278,10	67,7	13 495,1	64,6
Средства корпоративных клиентов				
Текущие/расчетные счета	2 072	11,4	2 423,9	11,6
Срочные депозиты	3 773,2	20,9	4 978,3	23,8
Итого средств корпоративных клиентов	5 845,2	32,3	7 402,2	35,4
Итого	18 123,3	100	20 897,3	100

Согласно таблице 2.2, объем средств физических лиц и корпоративных клиентов в 2018 году вырос на 15,3% — до 20,9 трлн. рублей. Средства физических лиц выросли на 9,9% до 13,5 трлн. рублей, при этом объем срочных депозитов повысился на 7,3%. В 2018 году в общей структуре обязательств Группы доля средств физических лиц несколько снизилась по сравнению с 2017 годом и составила 49,4% (2017 год: 51,9%). Тем не менее, средства физических

лиц продолжают оставаться основным источником финансирования Группы. Объем средств корпоративных клиентов вырос на 26,6% до 7,4 трлн. рублей.

Почти на 20% банк также нарастил портфель ценных бумаг (+399,3 млрд рублей). При этом сопоставимо сократился запас высоколиквидных активов и статьи прочих активов (все вместе — чуть более чем на 500 млрд рублей). Лидирующие позиции в ресурсной базе банка традиционно занимают средства на счетах и вклады частных лиц — 48,3% пассивов (в начале 2018 года — 49,7%), еще четверть активов формируют остатки на расчетных и депозитных счетах корпоративных клиентов. На собственные средства (капитал и резервы) приходится еще порядка 14%, привлечение от банков (межбанковские кредиты) — 3,5% нетто-пассивов, выпущенные банком ценные бумаги — чуть менее 1%.

Основным акционером и учредителем Сбербанка России является Центральный банк Российской Федерации, который владеет 50% уставного капитала плюс одна голосующая акция. Другими акционерами Банка являются международные и российские инвесторы. Стоит отметить, что Сбербанк является крупнейшим держателем государственных ценных бумаг (почти 1,3 трлн рублей на отчетную дату), формирующих свыше половины портфеля банка. Денежные средства в кассе и на корсчетах (в том числе в ЦБ) составляют основу высоколиквидных средств и формируют 6,4% нетто-активов. Банк ведет бухгалтерский учет и предоставляет финансовую или иную отчетность в порядке, установленном федеральными или иными нормативно правовыми актами, в том числе и нормативно правовыми актами Сбербанка России.

По итогам 2018 года банк получил 831,7 млрд рублей чистой прибыли по РСБУ. Показатель превысил результат за 2017 год (517,0 млрд рублей). Итоги года подтвердили актуальность приоритетов Стратегии 2020.

Таким образом, группа Сбербанк завершил 2018 год с рекордной чистой прибылью и обеспечил рентабельность капитала выше 23%. В 2018 году активы

Группы увеличились на 15,4%. Совокупный кредитный портфель вырос на 16%, показав прирост и в корпоративном, и в розничном сегментах.

2.2. Практика организации ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк

Вопрос с жильем до сих пор не потерял своей актуальности для граждан Российской Федерации. Сбербанк, являясь несомненным лидером на рынке ипотечного кредитования и одним из банков, задающих тон на кредитном рынке, может предложить достаточное количество вариантов ипотеки с разнообразными условиями. По объему выданных ипотечных кредитов в 2018 году на долю Сбербанка приходится порядка 54% от совокупного объема (таблица 2.3).

Таблица 2.3

Рейтинг банков по объему выданных ипотечных кредитов

Банк	Объем, млн. руб.	Доля, %
Сбербанк	1 560 204	53,80
Другие банки	405 634	13,96
Газпромбанк	149 408	5,14
Россельхозбанк	128 004	4,41
ДельтаКредит	74 643	2,5
ВТБ	672 292	20,19
Общий объем	2 990 185	100,00

Согласно данным, представленным в таблице 2.3, ПАО Сбербанк занимает более 50% ипотечного рынка Российской Федерации. Это обусловлено такими факторами, как многообразие предлагаемых программ, которые могут идеально подойти в том или ином случае, с учетом индивидуального подхода и максимально выгодных для каждого клиента, а так же благодаря колоссальному объему денежных средств, которыми располагает ПАО Сбербанк (рис. 2.3).

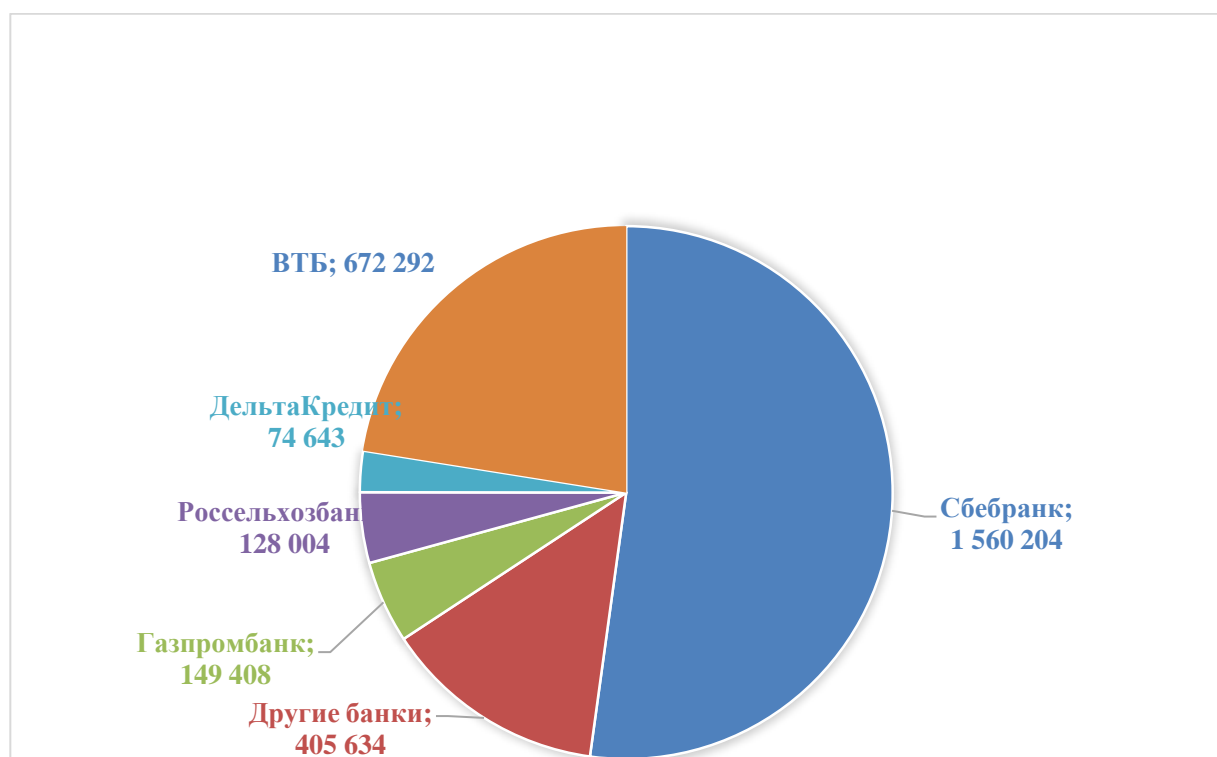


Рис. 2.3 Доля ПАО Сбербанк в совокупном объеме выданных ипотечных кредитов

Общий объем кредитов Сбербанка физическим лицам в 2018 году вырос, по сравнению с 2017 годом, на 25%. Общий рост можно объяснить ростом ипотечного и потребительского кредитования (таблица 2.4).

Таблица 2.4

Розничный кредитный портфель в ПАО Сбербанк, млрд. руб.

Наименование	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Розничный кредитный портфель	5032	5398	6757
Жилищные кредиты	2751	3132	3851
Потребительские кредиты	1574	1575	2113
Кредитные карты и овердрафты	587	572	658
Автокредиты	120	120	130

Для наглядности, данные, представленные в таблице 2.4 следует изобразить графически (рис. 2.4).

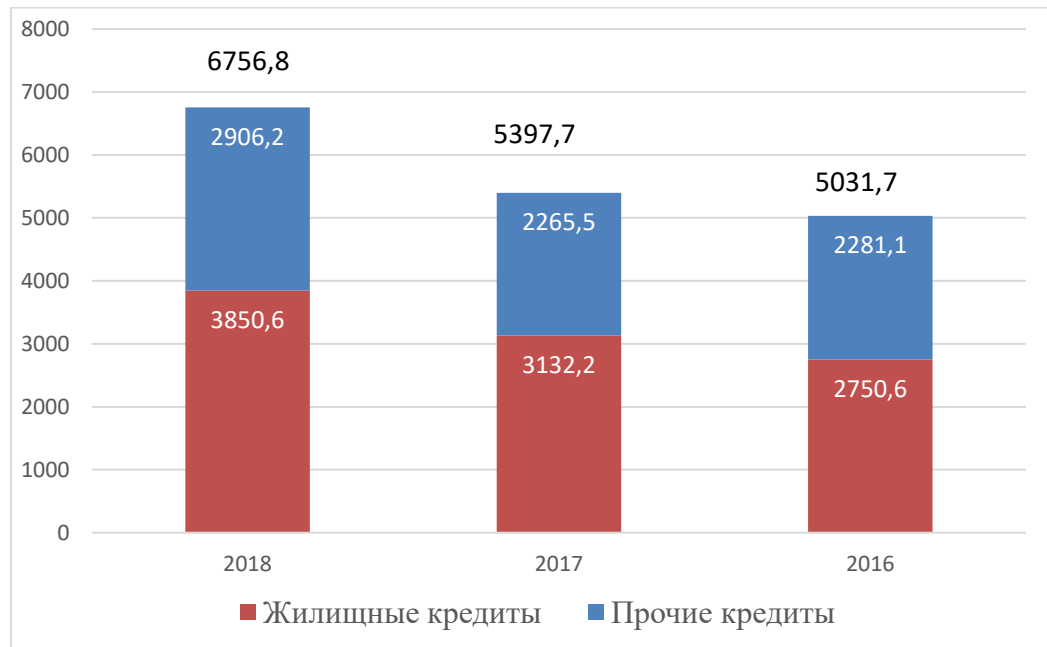


Рис. 2.4 Объем жилищных кредитов от общего объема кредитов физическим лицам

Одним из факторов, которые повлияли на рост объема жилищного кредитования в 2018 году, является рост ценовых активностей Сбербанка, интересных клиентам. Например, в первой половине 2018 года были улучшены условия по кредитам для молодых семей, для заемщиков, приобретающих жилье у застройщиков — партнеров банка, для семей со вторым и третьим ребенком, для тех, кто рефинансировал кредит под залог недвижимости, а также для клиентов, приобретающих гараж или машино-место. Другой фактор, развивающий жилищное кредитование в банке, — это оптимизация внутренних процессов. Начиная с 2018 года Сбербанк предоставляет возможность оформления сервиса безопасных расчетов прямо в офисе застройщика, чем активно пользуются уже 250 застройщиков. При этом страховой полис можно оформить сразу на несколько лет. Это и обуславливает растущие показатели ПАО Сбербанк на рынке ипотечного кредитования (таблица 2.5).

Таблица 2.5

Анализ ипотечного портфеля ПАО Сбербанк

Наименование	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Доля Сбербанка на российском рынке ипотечного кредитования, %	54,6	55,6	56,3
Объем выданных Сбербанком ипотечных кредитов, млрд. руб.	722	1092	1563
Количество выданных Сбербанком ипотечных кредитов, шт.	475	632	829

Также клиентам предоставлена возможность проведения неипотечных сделок в сети центров ипотечного кредитования. Кроме того, оформление рефинансирования под залог недвижимости возможно совершить всего за один визит в офис банка.

В 2015 году Сбербанк принял участие в программе господдержки ипотеки. Ипотека с господдержкой – это целый набор инструментов от государства, который позволяет оформить ипотеку на более выгодных, чем на рынке, условиях определенным нуждающимся и социально значимым категориям населения. Также ипотека с государственной поддержкой – это комплекс мер со стороны государства, направленный на помощь ипотечным заемщикам быстрее погасить ипотечный кредит за счет специальных субсидий, льгот и сертификатов.

Государственная поддержка ипотеки заключалась в том, что государство субсидировало банк по формуле: ставка ЦБ + 3,5% пункта, а за это банк должен был выдавать ипотеку по ставке 12% и менее. Динамику ипотечной ставки по различным программам ПАО Сбербанк во времени можно проанализировать с помощью данных, представленных в таблице 2.6.

Таблица 2.6

Динамика ипотечной ставки по основным ипотечным программам ПАО
Сбербанк.

Программа	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Приобретение готового жилья	от 13%	от 12%	от 9,4%	от 9,9%
Приобретение строящегося жилья	от 13%	от 12%	от 9,5%	от 10,2%
Ипотека с материнским капиталом	13%	12%	9%	9,6%
Военная ипотека	от 12,5%	12%	10,9%	9,5%
Ипотека с господдержкой	11,4%	11,4%	9%	6%

Согласно таблице 2.6, в 2018 году ПАО Сбербанк повысил ипотечную ставку впервые с 2014 года. Исключение сделано лишь для программ «Военная ипотека», «Нецелевой кредит под залог недвижимости» и «Ипотека с господдержкой для семей с детьми». Повышение процентной ставки по ипотеке явилось следствием повышения ключевой ставки ЦБ.

Вследствие повышения процентной ставки ожидается снижение объема выдачи ипотечных кредитов. Так же отрицательно повлияет выход закона о дольщиках, следствием которого, вероятнее всего, станет уменьшение объема вводимого в эксплуатацию жилья.

С 1 июля 2018 года вступили в силу поправки в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», регулирующие строительство жилья в России. Поправки ужесточают требования к застройщикам в переходный период — от долевого к проектному финансированию, а также усиливают защиту прав дольщиков. Во время переходного периода с 1 июля 2018 года по 30 июня 2019 года будет использоваться старый механизм привлечения средств граждан в строительство новостроек (долевое строительство) параллельно с новым — с помощью эскроу-счетов. С 1 июля 2019 года девелоперы смогут привлекать деньги граждан только на спецсчета в уполномоченных банках. До конца 2020 года доля договоров долевого участия (ДДУ), заключенных по эскроу-счетам, составит 95%.

В 2018 году произошел запуск кредитования с дисконтами по ипотеке при помощи счета эскроу. Клиентам предоставляются дисконты в 1,6 или 0,8 п. п. в зависимости от выбора застройщика, финансируемого банком. Сегодня на долю Сбербанка приходится 60% всех открытых в России девелоперских счетов. Сумма одобренных Сбербанком сделок по кредитованию долевого строительства с использованием счетов эскроу превысила 102 млрд руб. Наибольший объем сделок заключен в Москве (62 млрд руб.), Московской (4,1 млрд руб.) и Ленинградской (3,8 млрд руб.) областях. При этом по количеству

открытых счетов эскроу лидирует Ленинградская область (206 счетов), а по количеству сделок — Челябинская (9 сделок).

Всего по состоянию на конец марта в Сбербанке открыто 6,4 тыс. расчетных счетов застройщиков — это 60% всех открытых в России девелоперских счетов, отмечают в пресс-службе банка. По данным на конец марта, на рассмотрении в банке находится 207 заявок на проектное финансирование жилищного строительства, из них 137 заявок (или 66%) — с использованием счетов эскроу. Еще 1239 эскроу-счетов принадлежат физическим лицам, с ними же заключена 91 сделка, говорится в сообщении кредитной организации. Кроме того, сейчас на рассмотрении банка находится 207 заявок на проектное финансирование строительства, из них 137 (или 66%) — с использованием эскроу-счетов. В конце прошлого года Владимир Путин подписал закон, согласно которому с 1 июля 2019 года все российские застройщики перейдут на новую модель работы — проектное финансирование. С этого момента девелоперы смогут продавать квартиры в строящихся домах только через эскроу-счета. Средства дольщиков будут перечисляться на спецсчета в уполномоченных банках. Деньги застройщик получит только после сдачи дома в эксплуатацию и регистрации собственности на новую квартиру. Строительство будет вестись на собственные и заемные средства. По предварительной оценке, из-за финансовой неустойчивости около трети проектов могут не получить проектного финансирования.

Таким образом, исходя из анализа, можно сделать вывод о том, что динамика выданных ПАО Сбербанк ипотечных кредитов положительная. Это связано с продолжительным снижением процентных ставок, внедрением новых ипотечных продуктов и эффективностью программы «Ипотека с господдержкой».

2.3. Организационно-экономический механизм совершенствования организации системы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк

Изучив теоретическую сторону ипотечного кредитования и проанализировав ситуацию на современном ипотечном рынке, можно говорить о том, что рост объема выдачи ипотечных кредитов (несмотря на возросшие во второй половине 2018 года процентные ставки) в ПАО Сбербанк обусловлен совокупностью таких факторов, как активное государственное вмешательство путем внедрения новых программ (ипотека с господдержкой, ипотека с материнским капиталом), улучшение банком условий по ипотечным программам (для молодых семей, заемщикам, покупающим жилье у застройщиков – партнеров банка), постоянное снижение процентной ставки вплоть до второй половины 2018 года и др.

Так же можно выделить ряд основных проблем, негативно влияющих на развитие отечественного ипотечного рынка. К ним относятся:

1. Рост ставки по ипотеке во второй половине 2018 года, вызванный ростом ключевой ставки ЦБ, на увеличение которой повлиял ряд факторов, таких как учет динамики инфляции, развития экономики относительно прогноза, риски со стороны внешних условий и реакции на них финансовых рынков.

2. Высокая стоимость жилья при относительно низком уровне средней заработной платы. Ситуация с возможностью массового приобретения жилья населением возможна лишь в северных и дальневосточных регионах страны. Данная тенденция объясняется более высоким уровнем дохода населения при большей доступности жилья.

3. Высокая стоимость ипотечных кредитов. Ипотека в нашей стране развивается, но она еще не достигла того уровня, при котором помощь населению в решении жилищной проблемы будет являться реальным и эффективным инструментом для приобретения жилья. В странах с развитой

экономикой, в которых уровень инфляции низкий, данный вид кредитования доступен каждому гражданину, так как процентные ставки по ипотеке не превышают 3–4% годовых.

4. Выход поправок от 01.07.2018 г. в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», согласно которым ужесточаются требования, предъявляемые к застройщикам в переходный период — от долевого к проектному финансированию. Следствием поправок, по прогнозам, явится сужение строительного рынка практически на 30%, в связи с невозможностью части строительных компаний соответствовать требованиям.

Для увеличения объемов ипотечного кредитования является разумным предложение новой ипотечной программы, согласно которой третьим участником кредитного договора между кредитором и заемщиком является организация, на которой осуществляет трудовую деятельность заемщик (рис. 2.5).



Рис. 2.5. Схема взаимодействия между сторонами кредитного договора

Направления данной программы:

1. Помощь сотрудникам, сменившим город пребывания по инициативе работодателя;

2. Помощь сотрудникам в улучшении жилищных условий;

Роль организации заключается в облегчении кредитного бремени для сотрудника путем принятия части обязательств на себя. Участие организации – работодателя может происходить одним или несколькими из следующих способов:

1. Взнос определенной части аннуитетных платежей;
2. Предоставление сотруднику средств для первого взноса по ипотеке в рассрочку;
3. Осуществление ежемесячного вычета из заработной платы сотрудника суммы аннуитетного платежа и выплаты его банку;
4. Заключение договора с банком- партнером на более выгодных для заемщика условиях.

Преимущества, которые получает каждая сторона кредитного договора при его заключении представлены в таблице 2.7.

Таблица 2.7

Выгода сторон договора

Сторона договора	Выгода от программы
Банк	<ol style="list-style-type: none"> 1. Увеличение вероятности беспроблемного и своевременного погашения ипотечного кредита благодаря участию организации 2. Увеличение объема выданных ипотечных кредитов
Организация – работодатель	<ol style="list-style-type: none"> 1. Удержание ценных кадров на длительный период путем оказания помощи сотрудникам 2. Поднятие престижа организации в глазах потенциальных партнеров и сотрудников
Заемщик	<ol style="list-style-type: none"> 1. Получение помощи от организации в выплате ипотечного кредита 2. Возможность освобождения от контроля по взносам аннуитетных платежей, т.к. контроль будет осуществлять организация – работодатель

Так же на системе ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк может положительно сказаться привлечение средств институциональных инвесторов

(ПФР, страховых организаций и др.). Данная программа направлена на высоконадежное, долгосрочное инвестирование средств на различных уровнях (федеральном и региональном) (рис. 2.6).



Рис. 2.6 Схема взаимодействия с институциональным инвестором (ПФР)

Пенсионные накопления граждан, на сегодняшний день, остаются самым колоссальным из доступных источников привлечения средств на долгосрочный период. В случае использования данной программы Сбербанк сможет привлекать масштабный объем денежных средств из пенсионного фонда, а ПФР, в свою очередь, инвестирует пенсионные накопления в высоконадежный объект.

Данная программа является привлекательной, если брать во внимание такой факт, как ограниченность в долгосрочных привлеченных средствах при одновременной выдаче большого числа крупных ипотечных кредитов, негативно сказывающейся на показателе ликвидности банка и ограничивающей его в средствах.

Итак, для повышения объемов ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк является целесообразным предложить программу ипотечного кредитования, при которой промежуточным звеном в кредитных отношениях между банком и кредитополучателем будет предприятие – работодатель заемщика. Это приведет к увеличению количества выданных ипотечных кредитов за счет ослабления кредитной ноши для заемщика и увеличения гарантий возврата кредита банку.

Так же является привлекательным предложение по привлечению средств институциональных инвесторов, которое, в перспективе, приведет к увеличению объема ипотечных кредитов, которые банк сможет выдавать без ущерба показателю ликвидности.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотека представляет собой уникальную форму кредита, залогом которой является недвижимое имущество. Предметом ипотеки могут быть индивидуальные и многоквартирные жилые дома, квартиры, земельные участки, здания, сооружения и иное недвижимое имущество. Ипотечное кредитование – предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого имущества. Основное условие ипотечного кредита- внесение заемщиком первоначального взноса из собственных средств. Достоинствами ипотеки являются доступность, быстрота оформления, специальные банковские программы и широкий выбор условий кредитования, а к недостаткам относят переплаты, достаточно большой пакет документов, необходимых для оформления и необходимость внесения первоначального взноса.

В современных российских условиях построена двухуровневая модель ипотечного кредитования, на первом уровне которого- Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, а на втором – банки и прочие кредитные организации. В настоящее время в России происходит рост ипотечного кредитования, 2018 год является рекордным по объему ипотечных кредитов, что связано с постоянным уменьшением средней процентной ставки (до второй половины 2018 года), экономической и политической стабилизацией и повышением уровня жизни населения.

ПАО Сбербанк является крупнейшим банком России, способным удовлетворить потребности клиентов разных слоев населения, анализ финансового состояния показывает тенденцию к росту всех основных показателей. В 2018 году банк установил рекорд по чистой прибыли, что говорит об успешном исполнении Стратегии 2020.

Важное звено в механизме банковской деятельности занимает кредитный процесс. По объему выданных ипотечных кредитов ПАО Сбербанк занимает лидирующую позицию, на его долю приходится 56% от совокупного объема. В кредитном портфеле Сбербанка самую весомую роль играют жилищные кредиты (более 50% от общего объема кредитов физическим лицам).

Основными проблемами ипотечного кредитования в современных условиях не только в ПАО Сбербанк, но и остальных игроков рынка предоставления ипотечных кредитов являются: высокая стоимость жилья и ипотечных кредитов, рост ставки по ипотеке во второй половине 2018 года, а также выход поправок от 01.07.2018г. в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве», согласно которым произойдет ужесточение требований, предъявляемых к застройщикам.

Несмотря на существующие проблемы, является возможным увеличить объем ипотечного кредитования ПАО Сбербанк путем принятия следующих мер:

1. Внедрение программы, согласно которой в качестве посредника между банком и заемщиком выступит предприятие – работодатель.
2. Привлечение средств институциональных инвесторов.

Таким образом, в ходе исследования были достигнуты цели и задачи, поставленные в начале работы.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/bank/462>, свободный.
2. О банках и банковской деятельности: федер. закон от 02.12.1990 г. № 395-1 (с изм. и доп. от 21.07.2014 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/popular/bank/46_1.html#p87, свободный.
3. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16.07.98 № 102-ФЗ (ред. от 17.10.2015 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/bank/4674>, свободный.
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. №323 «Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/70643486/>, свободный.
5. Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года. Утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 8 ноября 2014 г. № 2242-р. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ahml.ru/common/img/uploaded/file>, свободный.
6. Афолина, А.В. Ипотека: как правильно оформить? Как просчитать все риски [Текст]: учебник / А.В. Афолина. – М.: Эксмо, 2014. –144 с.
7. Ахмадов, М.А. Совершенствование системы ипотечного кредитования в России [Электронный ресурс] / М.А. Ахмадов, А.А. Тазбиева // Научное сообщество студентов XXI столетия: сб. ст. по мат. LI междунар. студ. науч.-практ. конф. - 2016 – №3(51). - Режим доступа: [https://sibac.info/archive/economy/3\(51\).pdf](https://sibac.info/archive/economy/3(51).pdf), свободный.

8. Бабина, Н.В. К вопросу о классификации потребительских кредитов [Текст] / Н.В. Бабина // Сервис в России и за рубежом. – 2014. – № 1. – С. 25.
9. Банковское дело: кредитная деятельность коммерческих банков [Текст]: учебное пособие / Л.П. Кроливецкая, Е.В. Тихомирова. – М.: КНОРУС, 2014. – 183 с.
10. Белоглазова, Г.Н. Деньги, кредит, банки [Текст]: учебник / Г.Н. Белоглазова. – М.: Высшее образование, 2014. – 126 с.
11. Белоглазова, Г.Н. Банковское дело: розничный бизнес [Текст]: учебник / Г.Н. Белоглазова, Л.П. Кроливецкая. – М.: КНОРУС, 2013. – 177 с.
12. Богомолов С.М. Региональные банки в контексте тенденций развития финансового рынка России [Текст] / С.М. Богомолов, Л.В. Ильина, Ю.В. Копченко // Вестник СГСЭУ. – 2016. – №4. – С. 43-51.
13. Больше половины заемщиков в РФ новыми долгами покрывают старые [Электронный ресурс] // Независимая газета. – Режим доступа: http://www.ng.ru/economics/2017-04-19/4_6977_kredits.html, свободный.
14. Бондарькова, О.А. Основные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России на ближайшую перспективу [Текст] / О.А. Бондарькова // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2017. – Т. 18. – С. 20–25.
15. Будаков, Д.Ю. Проблемы ипотечного кредитования [Текст] / Д.Ю. Будаков // Деньги и кредит. – 2014. – № 9. – С. 18.
16. Веремейкина, В.Д. Ипотечное кредитование в условиях кризиса: современное состояние и направление развития [Текст] / В.Д. Веремейкина // Банковские услуги. – 2016. – №9. – С. 12-27.
17. Гарипова, З.Л. Инфраструктура банковского потребительского кредитования [Текст] / З.Л. Гарипова, А.А. Белова // Финансы и кредит. – 2014. – № 42 (282). – С. 8-12.

18. Грудцын, Г.О. Банковское ипотечное жилищное кредитование в РФ: состояние и перспективы развития [Текст] / Г.О. Грудцын // Молодой ученый. – 2017. – № 2. – С. 34-36.
19. Гулько, А.А. Современные реалии банковского ипотечного кредитования жилищного строительства в России [Текст] / А.А. Гулько, И.В. Колесникова // Молодой ученый. – 2016. – № 7. – С. 27-33.
20. Датиева, Л.М. Ипотечное потребительское кредитование в России: состояние и перспективы развития [Текст] / Л.М. Датиева // Фундаментальные и прикладные исследования: проблемы и результаты. – 2014. – №14. – С. 156.
21. Демичева, А.С. Актуальные вопросы экономических наук. Анализ основных показателей ипотечного жилищного кредитования в России на конец 2016 года [Текст] / А.С. Демичева. – 2017. – С. 26-28.
22. Дьяконова, М.Л. Финансы и кредит [Текст]: учебник / под ред. Т.М. Ковалёвой. – 4-е изд. – М.: КНОРУС, 2015. – 180 с.
23. Ершов, О.Г. Кредитование жилищного строительства: в поисках оптимальной концепции [Текст] / О.Г. Ершов // Банковское право. – 2014. – № 6. – С. 62-69.
24. Зверькова, Т.Н. Региональные банки в трансформационной экономике: подходы к формированию концепции развития [Текст] / Т.Н. Зверькова. – Оренбург: Издательство ООО «Агентство Пресса», 2012. – 188 с.
25. Зими́на, А.П. Финансы и кредит [Текст]: учебное пособие / А.П. Зими́на. – Барнаул: Барнаульское книжное издательство, 2014. – 162 с.
26. Кисиленко, А.В. Потребительское кредитование как инструмент повышения качества жизни населения [Текст] / А.В. Кисиленко // Ежегодник «Виттевские чтения». – 2013. – С. 173.
27. Коробчанская, Е.А. Обеспеченность ипотечного кредита залогом недвижимости как гарантия его возврата [Текст] / Е.А. Коробчанская // Банковское дело. – 2014. – № 6. - С. 70.

28. Кочеткова, А.А. Новые возможности развития ипотечного кредитования в России [Текст] / А.А. Кочеткова // Проблемы экономики и менеджмента. – 2015. – № 5 (45). – С. 14-26
29. Кроливецкая, Л.П. Банковское дело [Текст]: учебник / Л.П. Кроливецкая. – СПб.: Гриф УМО ВО, – 2014. – 144 с.
30. Кудрин, А.М. Потребительское кредитование в России: экономический анализ [Текст] / А.М. Кудрин // Международный научно-исследовательский журнал. – 2014. – № 12. – С. 13.
31. Кузнецова, Е.Г. Современные проблемы банковского кредитования населения [Электронный ресурс] / Е.Г. Кузнецова, Д.А. Трифонов // Вектор экономики. – 2017. – № 5. – Режим доступа: <http://www.vectoreconomy.ru/index.php/number-5/finance-i-kredit-5-2017>, свободный.
32. Лаврушин, О.И. Банковское дело [Текст]: учебник / О.И. Лаврушин. – М.: Финансы и статистика. - 2014. – 155 с.
33. Ломовцева, Н.Н. Развитие ипотечного кредитования жилья в РФ [Текст] / Н.Н. Ломовцева // Московский Экономический Журнал. – 2016. – № 2. – С. 37-39.
34. Мазунов, А.А. Развитие механизмов привлечения долгосрочных финансовых ресурсов в рамках ипотечного жилищного кредитования [Текст] / А.А Мазунов // Деньги и кредит. - 2014. – № 6. – С. 50-53.
35. Макейкина, С.М. Мониторинг ипотечного жилищного кредитования в России на современном этапе [Текст] / С.М. Макейкина, И.А. Хлынькова // Научный альманах. – 2016. – № 10. – С. 26.
36. Милютин, А.Г. Новый уровень развития ипотеки [Текст] / А.Г. Милютин // Недвижимость и ипотека. – 2015. – № 9. – С. 11.
37. Мирошниченко, О.С. Кредитный риск и собственный капитал банка [Текст] / О.С. Мирошниченко // Финансы и кредит. – 2014. – № 1. – С. 22-30.

38. Назаров, В. Ипотека для приобретения жилья [Текст]: учебник / В. Назаров –СПб.: Питер, 2013. – 155 с.
39. Никонец, О.Е. Сущность ипотечного кредитования в России и тенденции его развития [Текст] / О.Е. Никонец, Д.В. Слюсаренко // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2016. – Т. 11. – С. 201–205.
40. Норесков, В. Ипотека: руководства к действию [Текст]: учебник / В. Норесков. – СПб.: Питер, 2015. – 153 с.
41. Однокоз, В.Г. Этапы и тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России [Текст] / В.Г. Однокоз // Новый университет. Серия «Экономика и право». - 2015. - № 1 (47). - С.67-70.
42. Основы банковского дела [Текст]: учебное пособие / под ред. Г.Г. Коробовой, Ю.И. Коробова. - М.: Магистр, 2013. – 178 с.
43. Прохорова, Д.А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России в 2016 году [Текст] / Д.А. Прохорова // Молодой ученый. – 2015. – № 11. – С. 952-955.
44. Русецкий, А.Е. Ипотека: как обезопасить себя при совершении сделок с недвижимостью [Текст] /А.Е. Русецкий. –М.: Эксмо, 2013. – 187 с.
45. Сошникова, В.С. Проблемы и перспективы развития современного рынка ипотечного кредитования в России и регионе [Текст] / В.С. Сошникова // Молодой ученый. – 2017. – № 21(1). – С. 88-92.
46. Степанова, О.А. Потребительское кредитование в России: проблемы и пути решения [Текст] / О.А. Степанова, С.А. Орлова, Т.В. Шпортова // Фундаментальные исследования. – 2015. – № 2(13). – С.29-36.
47. Трифонов, Д.А. К вопросу о видах инструментов ипотечного кредитования [Текст] / Д.А. Трифонов, Д.С. Хащина // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2017. – №1. – С. 106-117.

48. В России массово замораживают строительство жилья [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.mail.ru/news/19254/v>, свободный.

49. Данные об уровне жизни населения Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics, свободный.

50. Информация о выданных ипотечных кредитах по программе субсидирования ставок (март –декабрь 2015.). МФРФ. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ludiiipoteki.ru/shop/researches/entry/154/>, свободный.

51. Исследования и аналитика: Самые популярные банки России среди вкладчиков и заемщиков [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.banki31.ru/analytics1/rating>, свободный.

52. Сбербанк [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.sberbank.ru/ru/person>, свободный.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Консолидированный отчет о финансовом положении

<i>в миллиардах российских рублей</i>	Прим.	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
АКТИВЫ				
Денежные средства и их эквиваленты	5	2 098,8	2 329,4	2 560,8
Обязательные резервы на счетах в центральных банках		222,1	427,1	402,0
Средства в банках	6	1 420,7	1 317,8	965,4
Кредиты и авансы клиентам	7	19 585,0	18 488,1	17 361,3
Ценные бумаги	8	3 442,5	3 030,5	2 603,6
Финансовые инструменты, заложенные по договорам репо	9	307,0	258,9	113,9
Требования по производным финансовым инструментам	10	177,6	140,9	206,6
Отложенный налоговый актив	28	15,3	15,5	13,9
Основные средства	11	593,9	516,2	482,9
Активы групп выбытия и внеоборотные активы, удерживаемые для продажи	12	2 569,9	10,5	5,8
Прочие активы	13	764,7	577,3	652,3
ИТОГО АКТИВОВ		31 197,5	27 112,2	25 368,5
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Средства банков	14	1 096,8	693,3	561,9
Средства физических лиц	15	13 495,1	13 420,3	12 449,6
Средства корпоративных клиентов	15	7 402,2	6 393,9	6 235,2
Выпущенные долговые ценные бумаги	16	843,6	934,6	1 161,0
Прочие заемные средства	17	56,5	247,3	261,4
Обязательства по производным финансовым инструментам и по поставке ценных бумаг	18	181,6	164,4	212,9
Отложенное налоговое обязательство	28	33,4	27,7	55,1
Обязательства групп выбытия	12	2 235,1	—	0,8
Прочие обязательства	19	1 290,1	1 078,4	869,1
Субординированные займы	20	707,3	716,3	739,9
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ		27 341,7	23 676,2	22 546,9
СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА				
Уставный капитал и эмиссионный доход	21	320,3	320,3	320,3
Собственные акции, выкупленные у акционеров	21	(18,1)	(15,3)	(7,9)
Прочие резервы	30	(10,9)	68,4	70,0
Нераспределенная прибыль		3 560,7	3 058,6	2 435,7
Итого собственных средств, принадлежащих акционерам Банка		3 852,0	3 432,0	2 818,1
Неконтрольная доля участия		3,8	4,0	3,5
ИТОГО СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ		3 855,8	3 436,0	2 821,6
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ		31 197,5	27 112,2	25 368,5

Консолидированный отчет о прибылях и убытках

в миллиардах российских рублей	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря	
		2018 года	2017 года
Продолжающаяся деятельность			
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	22	2 047,3	2 098,3
Прочие процентные доходы	22	141,0	33,1
Процентные расходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	22	(696,2)	(725,4)
Прочие процентные расходы	22	(22,0)	(2,1)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	22	(73,6)	(55,1)
Чистые процентные доходы	22	1 396,5	1 348,8
Чистый расход от создания резерва под кредитные убытки по долговым финансовым активам	6,7,8	(162,4)	(263,8)
Чистые процентные доходы после резерва под кредитные убытки по долговым финансовым активам		1 234,1	1 085,0
Комиссионные доходы	23	598,5	479,0
Комиссионные расходы	23	(153,2)	(101,9)
(Расходы за вычетом доходов) / доходы за вычетом расходов от операций с производными финансовыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток (2017: Доходы за вычетом расходов по операциям с торговыми ценными бумагами и ценными бумагами, отнесенными в категорию переоцениваемых по справедливой стоимости через счета прибылей и убытков)	7	(69,8)	5,1
Доходы за вычетом расходов от операций с финансовыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (2017: Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи)		5,9	27,6
Доходы за вычетом расходов по операциям с производными финансовыми инструментами и иностранной валютой, от переоценки счетов в иностранной валюте и драгоценных металлах	24	52,2	20,1
(Расходы за вычетом доходов) / доходы за вычетом расходов от первоначального признания финансовых инструментов и модификации кредитов		(0,5)	4,7
Обесценение нефинансовых активов		(11,3)	(20,8)
Чистое создание прочих резервов		(25,4)	(15,0)
Выручка, полученная от непрофильных видов деятельности	25	36,2	38,8
Себестоимость продаж и прочие расходы по непрофильным видам деятельности	25	(34,5)	(33,7)
Чистые премии от страховой деятельности и деятельности пенсионного фонда	26	337,3	249,6
Чистые выплаты, заявленные убытки, изменение обязательств по договорам страхования и пенсионным договорам и аквизиционные расходы от страховой деятельности и деятельности пенсионного фонда	26	(271,0)	(232,6)
Доходы по операционному лизингу		6,2	2,8
Расходы по основным средствам, переданным в операционный лизинг	11	(3,2)	(1,7)
Прочие чистые операционные доходы		9,5	19,5
Операционные доходы		1 711,0	1 526,5
Расходы на содержание персонала и административные расходы	27	(664,8)	(623,4)
Прибыль до налогообложения		1 046,2	903,1
Расход по налогу на прибыль	28	(215,0)	(187,5)
Прибыль от продолжающейся деятельности		831,2	715,6
Прибыль от прекращенной деятельности (приходящаяся на акционеров Банка)	12	0,5	33,1
Прибыль за год		831,7	748,7
Прибыль, приходящаяся на:			
- акционеров Банка		832,9	750,4
- неконтрольную долю участия		(1,2)	(1,7)
Базовая и разводненная прибыль на обыкновенную акцию, приходящаяся на акционеров Банка (в российских рублях на акцию)	29	38,16	34,58

Консолидированный отчет о прибылях и убытках

<i>(в миллиардах российских рублей)</i>	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря	
		2017 года	2016 года
Процентные доходы	25	2 335,8	2 399,0
Процентные расходы	25	(826,4)	(986,9)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	25	(57,3)	(49,3)
Чистые процентные доходы		1 452,1	1 362,8
Чистый расход от создания резерва под обесценение долговых финансовых активов	9,10,13	(287,3)	(342,4)
Чистые процентные доходы после резерва под обесценение долговых финансовых активов		1 164,8	1 020,4
Комиссионные доходы	26	505,1	436,3
Комиссионные расходы	26	(110,9)	(87,2)
(Расходы за вычетом доходов) / доходы за вычетом расходов по операциям с торговыми ценными бумагами		(3,0)	7,4
Доходы за вычетом расходов по операциям с ценными бумагами, отнесенными в категорию переоцениваемых по справедливой стоимости через счета прибылей и убытков		8,0	6,0
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционными ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи		27,2	11,1
Обесценение инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи		(0,2)	(0,5)
Доходы за вычетом расходов / (расходы за вычетом доходов) по операциям с иностранной валютой, валютными производными финансовыми инструментами и от переоценки иностранной валюты	27	20,6	(53,4)
Доходы за вычетом расходов по операциям с драгоценными металлами, производными финансовыми инструментами с драгоценными металлами и от переоценки счетов в драгоценных металлах		4,1	6,5
(Расходы за вычетом доходов) / доходы за вычетом расходов по операциям с прочими производными финансовыми инструментами		(13,5)	0,7
Отрицательная переоценка офисной недвижимости	14	—	(25,0)
Обесценение основных средств и нематериальных активов	14,16	(9,5)	(0,3)
Обесценение деловой репутации	16	(11,3)	(0,3)
Доходы за вычетом расходов / (расходы за вычетом доходов) от первоначального признания финансовых инструментов, реструктуризации и продажи кредитов		4,7	(0,1)
Чистое создание прочих резервов	16,22	(16,7)	(19,4)
Выручка, полученная от непрофильных видов деятельности	28	42,4	30,8
Себестоимость продаж и прочие расходы по непрофильным видам деятельности	28	(36,7)	(27,1)
Чистые премии от страховой деятельности и деятельности пенсионного фонда	29	249,6	192,8
Чистые выплаты, заявленные убытки, изменение обязательств по договорам страхования и пенсионным договорам и аквизиционные расходы от страховой деятельности и деятельности пенсионного фонда	29	(232,6)	(177,8)
Прочие чистые операционные доходы		23,9	34,2
Операционные доходы		1 616,0	1 355,1
Операционные расходы	30	(672,8)	(677,6)
Прибыль до налогообложения		943,2	677,5
Расход по налогу на прибыль	31	(194,5)	(135,6)
Прибыль за год		748,7	541,9
Прибыль, приходящаяся на:			
- акционеров Банка		750,4	540,5
- неконтрольную долю участия		(1,7)	1,4
Базовая и разведенная прибыль на обыкновенную акцию, приходящаяся на акционеров Банка	32	34,58	25,00
(в российских рублях на акцию)			