Содержание

[1 Введение 3](#_Toc12899104)

[2 Краткая характеристика ПАО «Сбербанк» 5](#_Toc12899105)

[3 Анализ финансового состояния ПАО «Сбербанк России» 11](#_Toc12899106)

[4 Анализ ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России» 17](#_Toc12899107)

[4.1 Состояние рынка ипотечного кредитования в2018 году 17](#_Toc12899108)

[4.2 Анализ кредитного портфеля физических лиц и ипотечного кредитования 18](#_Toc12899109)

[5 Основные проблемы и пути развития рынка ипотечного кредитования 22](#_Toc12899110)

[Список использованных источников 27](#_Toc12899111)

[ПРИЛОЖЕНИЕ А 29](#_Toc12899112)

[ПРИЛОЖЕНИЕ Б 30](#_Toc12899114)

Приложения пишут строчными буквами Я добавила еще одно приложение. его надо поставить на место А

**1 Введение**

Целью производственной практики является закрепление и углубление знаний, умений и навыков, полученных в ходе изучения дисциплин, а также сбор и систематизация материала, необходимого для выполнения выпускной квалификационной работы.

Задачи производственной практики:

– закрепить ориентацию на профессиональное мастерство;

– освоить методы анализа информации;

– приобрести навыки самостоятельного решения поставленных задач;

– изучить основные процессы и специфику финансово-экономической деятельности организации;

– закрепить навыки экономического и финансового анализа и подготовки материалов для принятия решений;

– выполнить индивидуальную программу исследований по теме выпускной квалификационной работы согласно заданию.

В современной экономике ипотечный кредит является одним из основных условий и предпосылкой экономического развития государства, а также важной и неотъемлемой частью экономического роста. Эти обстоятельства обуславливают развитие системы ипотечного кредитования физических лиц. Актуальность темы обусловлена тем, ипотечное жилищное кредитование решает три задачи: удовлетворить потребности населения в жилье, коммерческим банка получит процентные доходы, стране – улучшить жилищные условия граждан России. Ежегодное увеличение объема указанного вида кредитования, расширение перечня предоставляемых банками ипотечных программ, а также поддержка со стороны государства стали явью, что вызывает интерес к этой теме.

Производственная практика пройдена в ПАО «Сбербанк России» в период с17 по 29 июня 2019 года.

Объектом исследования является кредитные операции ПАО «Сбербанк».

Предметом исследования является управление ипотечным кредитованием клиентов.

Цель исследования – анализ системы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк.

Задачи, поставленные для достижения цели исследования:

– выполнить краткую характеристику ПАО Сбербанк;

– провести анализ финансового состояния и финансовых результатов банка;

– провести анализ ипотечного кредитования;

- изучить условия предлагаемых программ ипотечного жилищного кредитования;

* выявить проблемы в сфере ипотечного кредитования.

Основными источниками информации послужила финансовая отчетность организации, нормативно-правовые акты и иная научная литература.

**2 Краткая характеристика ПАО «Сбербанк»**

Банк основан в 1841 году и с этого времени осуществлял операции, присущие кредитной организации. Банк зарегистрирован и имеет юридический адрес на территории Российской Федерации. Основным акционером Банка является Центральный банк Российской Федерации. Банку России по состоянию на 31 декабря 2018 года принадлежит 52,3% обыкновенных акций Банка или 50,0% плюс одна акция от количества выпущенных и находящихся в обращении обыкновенных и привилегированных акций Банка [1]. Структура акционеров Сбербанка представлена на рисунке А.1 Приложения А.

Банк работает на основании генеральной банковской лицензии, выданной Банком России, с 1991 года. Полное наименование банка – ????, сокращенное ПАО Сбербанк [Реквизиты ПАО Сбербанк <https://www.sberbank.ru/ru/about/today/requisites>]

В настоящее время ПАО Сбербанк является современным универсальным банком, удовлетворяющим потребности различных групп клиентов в широком спектре банковских услуг. ПАО «Сбербанк РФ» У БАНКА НЕТ ТАКОГО названия предоставляет своим клиентам услуги, связанные с привлечением средств во вклады, кредитованием, расчетно-кассовым обслуживанием физических и юридических лиц и др.[2].

На сегодняшний день Сбербанк имеет более 16-ти тысяч отделений в Российской Федерации, которые находятся в 83-х субъектах на территории одиннадцати часовых поясов. По состоянию на 01.02 ПОЧЕМУ НЕ 2019 г. 2018 года Сбербанк имеет 94 филиала в РФ, с 2010 года зарегистрирован филиал за рубежом в Нью - Дели (Индия), 10 793 дополнительных офисов и примерно 4 200 иных внутренних структурных подразделений. Банк обслуживает более 110 млн клиентов. За пределами Российской Федерации к услугам Банка обращаются около 11 миллионов человек [2].

Миссия ПАО «Сбербанк» выражена в том, что клиенты, их потребности, мечты и цели есть основа всей деятельности банка как организации [2].  Банк стремится стать одной из лучших финансовых компаний мира. Чтобы достичь этой цели всем сотрудникам банка присуща общая система ценностей, которая формируется в ходе их работе [2].

Организационная структура ПАО «Сбербанк России» представлена на рисунке 2.2 [c какого источника].

Руководство текущей деятельностью Банка осуществляется Президентом, Председателем Правления Банка и Правлением Банка. К компетенции Правления Банка относятся вопросы руководства текущей деятельностью Банка, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров и Наблюдательного совета Банка.

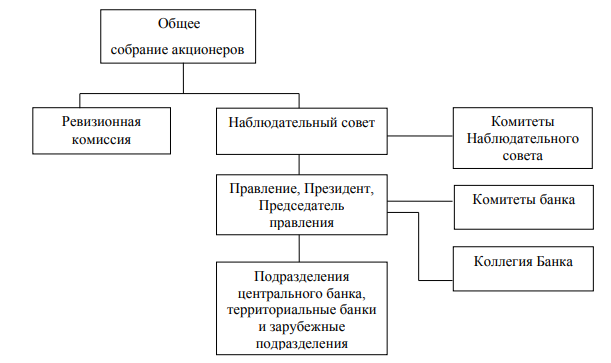


Рисунок 2.2 - Организационная структура ПАО «Сбербанк России»

Основную часть повседневной работы в офисах банка выполняют менеджеры по продажам банковской продукции. К основным функциям менеджера по продажам в рамках его должностной инструкции относятся:

- консультирование и реализация клиентам всего спектра банковских услуг;

- соблюдение стандартов сервиса;

- контроль и обеспечение сохранности ценностей;

- осуществление операций по обслуживанию физических лиц;

- осуществление операций кредитования клиентов;

- осуществление операций по обслуживанию юридических лиц.

Благодаря слаженной работе сотрудников банка достигаются финансовые результаты ПАО «Сбербанк России».

Место ПАО «Сбербанк России» на рынке и объемы операций в денежном выражении на конец мая и июня представлены в таблице 2.1[Рейтинги банков <https://www.banki.ru/banks/ratings/>].

Таблица 2.1 – Рейтинг ПАО Сбербанк по активам, вкладам и кредитам по МСФО

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Май 2019 г. | Июнь 2019 г. | Изменение | Место |
| Активы, млрд руб. | 28592 | 28560 | -32 | 1-е |
| Вклады, млрд руб. | 12973 | 12872 | -101 | 1-е |
| Кредиты, млрд руб. | 21133 | 21240 | 107 | 1-е |

Динамика показателей ПАО Сбербанк на конец мая и июня наглядно представлена на рисунке 2.1.

Рисунок 2.1 – Динамика активов, вкладов и кредитов по МСФО

ПАО Сбербанк в мае-июне 2019 года

Как видно из таблицы 2.1 и рисунка 2.1 в июне 2019 г. произошло уменьшение по активам на 32 млрд руб. и вкладов на 101 млрд руб. по сравнению с маем месяцем и отмечен рост кредитов на 107 млрд руб. Несмотря на изменение показателей Банк занимает первые места в банковской системе.

Сравнение с достигнутыми показателями на конец года по МСФО отражено на рисунке 2.2.

Рисунок 2.1 – Динамика активов, вкладов и кредитов по МСФО

ПАО Сбербанк на 31.01.2018 г. и в июне 2019 года

Сравнение вкладов, кредитов и активов в июне по достигнутым объемам с 31.12.2018 г., но уже за 4 месяца 2019 года показывает ту же самую тенденцию.

Доля Банка в рейтинге кредитования физических лиц на 01.01.2019 г. составляла 41,1% и указывает на четко организованную работе всей сети и сотрудников и проведение грамотной финансовой и кредитной политики [Доля Сбербанка на рынке кредитования <https://kreditec.ru/dolya-sbera-na-rynke/>]

**3 Анализ финансового состояния ПАО «Сбербанк России»**

Формирование и структурирование финансовых ресурсов определяет финансовое состояние организации. Из определения ЧЕГО? Оно находится ниже следует, что финансовые ресурсы предназначены для выполнения финансовых обязательств. [4, c. 25]. И дальше… В пассивах баланса отражаются источники, необходимые для проведения активных операций (таблица 3.1)

Нужно первый абзац поменять со вторым местами! Переставить источник в Списке.Финансовое состояние организации можно определить как совокупность показателей организации, которые характеризуют его возможность погасить долговые обязательства [5, c. 106-108].

Проведем вертикальный анализ активов бухгалтерского баланса, который заключается в расчете доли каждой статьи в валюте баланса по годам анализируемого периода и сравнении долей, выраженных в процентах (табл. 3.1) [ здесь можно сослаться на источники, в котором говорится о вертикальном анализе и через запятую на источник,, в котором находится баланс . Понятно, что будут 7, 8]. Все внутри таблицы, кроме первой колонки выравнивается по центру

Таблица 3.1. точка не пишется - Анализ структуры пассивов ПАО «Сбербанк» за 2017-2018 гг. Заполнить

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование статьи пассива | 2017 | | 2018 | | Изменение | |
|  | Объем, млрд руб. | Доля, % | Объем, млрд руб. | Доля, % | млрд руб. | в % |
| Собственные средства |  |  |  |  |  |  |
| Обязательства |  |  |  |  |  |  |
| В том числе |  |  |  |  |  |  |
| Средства клиентов |  |  |  |  |  |  |
| Всего пассивов | 27112,2 | 100,0 | 31197,5 | 100,0 | 4085,3 | 15,1 |

Структура пассива баланса Банка представлена на рисунке 3.1.

Анализируя структуру пассива баланса, видим высокую долю обязательств в пассивах: ???% в 2017 г. и ??% в 2018 г.

В обязательствах велика доля средств клиентов, которые занимают ?? %

Структура собственных средств банка, исходя из Приложения А, представлена на рисунке 3.1. на рисунке следует отразить долю каждого элемента, но не суммы, вы же пишите слово структура

Рисунок 3.1 – Структура собственного капитала ПАО «Сбербанк»

Анализируя структуру собственных средств, можно сделать вывод, что основную их долю составляет нераспределенная прибыль (2016 г. – 86,4%, 2017 г. – 89,1%, в 2018 г. – 92,4%) и эмиссионный доход (в 2016 г. – 11,3%, 2017 г. – 9,3%, 2018 г. – 8,3%).

На рисунке 3.2 отразить динамику средств клиентов и обязательства

Рисунок 3.2 – Динамика средств клиентов и обязательств Банка

Анализ написать

Далее проведем анализ актива баланса по статьям, представленных в таблице 3.2.

Таблица 3.2. точка не пишется - Анализ структуры активов ПАО «Сбербанк» за 2017-2018 гг. Неграмотное построение шапки таблицы, сделайте по таблице 3.1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование статьи актива | 2017 | Удельный вес, % | 2018 | Удельный вес, % | Абсолютное изменение | Темп прироста, % |
| Денежные средства | 2329,4 | 8,6 | 2098,8 | 6,7 | -230,6 | -9,9 |
| Средства кредитных организаций в ЦБ РФ | 427,1 | 1,6 | 222,1 | 0,7 | -205 | -48,0 |
| Средства в кредитных организациях | 1317,8 | 4,9 | 1420,7 | 4,6 | 102,9 | 7,8 |
| Кредиты и авансы клиентам | 18488,1 | 68,2 | 19585 | 62,8 | 1096,9 | 5,9 |
| Ценные бумаги | 3030,5 | 11,2 | 3442,5 | 11,0 | 412 | 13,6 |
| Финансовые активы, заложенные по договорам репо | 258,9 | 1,0 | 307 | 1,0 | 48,1 | 18,6 |
| Требования по производным финансовым инструментам | 140,9 | 0,5 | 177,6 | 0,6 | 36,7 | 26,0 |
| Отложенный налоговый актив | 15,5 | 0,1 | 15,3 | 0,0 | -0,2 | -1,3 |
| Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы | 526,7 | 1,9 | 3163,8 | 10,1 | 2637,1 | 500,7 |
| Прочие активы | 577,3 | 2,1 | 764,7 | 2,5 | 187,4 | 32,5 |
| Всего активов | 27112,2 | 100,0 | 31197,5 | 100,0 | 4085,3 | 15,1 |

Анализ структуры активов банка показывает, что наибольшую долю (> 60%) в активах баланса занимает кредиты и авансы клиентам. При этом отметим, что их доля в структуре активов уменьшается за последний год на 5,4 п.п. и составляет на 31.12. 2018 г. – 62,8%.

Такого названия нет в таблице Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, составляют на конец анализируемого периода 11,0 %, уменьшаясь на 0,2 п.п. Может Вы сократили? Лучше написать на втором месте по доле находятся…..

Активы за 2018 год выросли на 15,1% и составили 31197,5 млрд руб. Они выросли в основном за счет увеличения кредитного портфеля клиентов. Прирост кредитов и авансов составил 5,9% и почти в 3 ниже, чем прирост активов.

Наиболее высокие приросты характерны для двух статей: 1) средства, нематериальные активы и материальные запасы (> 500%) ; 2) прочие активы (увеличение на 32,5%.

Все активные и пассивные операция находят отражение в доходах и расходах Банка. Анализ показателей доходов и расходов проведем, опираясь на отчет о финансовых результатах Банка по МСФО. В таблице 3.3 представлены основные финансовые показатели за 2017-2018 гг. в 2017 г. прибыль равна 748,7 млрд руб. и 831,7 млрд руб. за 2018 год.

Таблица 3.3 – Финансовая показатели ПАО Сбербанк России» по МСФО за 2017-2018 гг. Зачем писать знак минус в строках двух первых столбцов? Уберите Минусы уже означают расход!!!

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 2017 | 2018 | Отклонение | |
| млрд. руб. | % |
| Процентный доход | 2131,4 | 2188,3 | 56,9 | 2,7 |
| Процентный расход | -727,5 | -718,2 | 9,3 | -1,3 |
| Чистый процентный доход | 1348,8 | 1396,5 | 47,7 | 3,5 |
| Чистый комиссионный доход | 377,1 | 445,3 | 68,2 | 18,1 |
| Чистые доходы от операций финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости | 27,6 | 5,9 | -21,7 | -78,6 |
| Чистые доходы от операций с иностранной валютой, производными фин. инструментами, драгметаллами | 20,1 | 52,2 | 32,1 | > в 2,6 раза |
| Операционные расходы ??? | 1526,5 | 1711 | 184,5 | 12,1 |
| Расход от создания резерва | -263,8 | -162,4 | 101,4 | -38,4 |
| Операционные расходы | -623,4 | -664,8 | -41,4 | 6,6 |
| Чистая прибыль | 715,6 | 831,2 | 115,6 | 16,2 |

Из данных таблицы следует, что процентные доходы банка увеличились на 2,7% до 2,2 трлн руб. на фоне роста кредитного портфеля и снижения ставок по выдаваемым кредитам (Разве процентные доходы включают только доходы по кредитованию? НЕ ВЕРЮ!. Напишите мне, чем они отличаются в отдельном файле.

Если это дословно, то плагиат покажет это источник. Целая страница из источника 6. можно брать 1 абзац, тогда он незаметен

Пока есть время надо изменять. Я Вам показала в разделе 2, как убрать плагиат.

Процентные расходы показали снижение (-1,3%) на фоне сокращения средней стоимости заемных средств. Уменьшение стоимости фондирования во многом было обусловлено снижением стоимости срочных депозитов физических лиц и корпоративных клиентов. В конечном итоге чистые процентные доходы с учетом расходов на страхование вкладов в отчетном периоде составили 1,4 трлн руб., прибавив 3,5%.

Чистый комиссионный доход увеличился на 18,1%, составив 445,3 млрд руб. во многом за счет доходов от эквайринга и операций с банковскими картами. Помимо этого, произошло сокращение доходов от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости и значительное увеличение доходов от операций с иностранной валюты и с производными финансовыми инструментами.

В отчетном периоде Сбербанк начислил резервы в размере 162,4 млрд руб. (-38,4%), снизив стоимость риска на 0,35 процентных пункта. Кроме того, были созданы прочие резервы в размере 25,4 млрд рублей. В итоге операционные доходы выросли на 12,1% - до 1,7 трлн руб.

Операционные расходы продемонстрировали увеличение на 6,6% - до 664,8 млрд руб. Рост в основном связан с изменением подхода к капитализации расходов, а также с влиянием валютной переоценки регулярных расходов, номинированных в иностранной валюте. При этом расходы на содержание персонала увеличились за счет индексации заработной платы (общее количество сотрудников за год снизилось).

В итоге чистая прибыль банка составила 831,2 млрд. руб., что на 16,2% выше прошлогоднего результата [6].

Показатели эффективной деятельности представлены в таблице 3.3.

Таблица 3.3 – Показатели эффективности ПАО «Сбербанк России» за 2017-2018 гг.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 2017 | 2018 | Относительное отклонение, п.п. |
| Рентабельность собственного капитала | 25,40 | 24,20 | -1,2 |
| Чистая процентная маржа | 6,30 | 5,70 | -0,6 |
| Стоимость риска | 1,50 | 5,70 | -0,35 |
| Отношение расходов к доходам | 34,70 | 34,20 | -0,5 |

По данным таблицы 3.3 видим, что рентабельность собственного капитала снизился в 2018 году на 1,2 пункта по сравнению с 2017 годом. Данный показатель показывает, что на 100 рублей вложений чистая прибыль была равна 25,4 руб. в 2017 году и снизилась на 1,2 руб. в 2018 году. Отношение расходов к доходам снизилось на 0,5 пунктов, что является положительным явлением [].

Используя баланс и отчет о финансовых результатах, сведем ряд важнейших показателей в одну таблицу 3.4 и рассчитаем относительное изменение по каждой строке, другими словами, проведем горизонтальный анализ.

Таблица 3.4. - Ключевые балансовые показатели ПАО «Сбербанк России» за 2017-2018 гг.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 2017 | 2018 | Относ. откл., % |
| Кредитный портфель (до вычета резервов) | 19891 | 20396 | 2,54 |
| Средства клиентов | 19814 | 20897 | 5,50 |
| Собственные средства | 3234 | 3852 | 12,20 |
| Отношение кредитного портфеля к средствам клиентов, % | 100,40 | 97,60 | -2,80 |
| Доля неработающих кредитов в кредитном портфеле, % | 4,50 | 3,80 | -0,7 |
| Покрытие резервами неработающих кредитов | 156,80 | 193,20 | 36,4 |
| Коэффициенты достаточности базового капитала 1-го уровня, % | 11,00 | 11,20 | 0,2 |
| Коэффициент достаточности общего капитала (Базель III), % | 12,70 | 12,80 | 0,1 |

По линии балансовых показателей отметим рост кредитного портфеля на 2,5% до 20,4 трлн. руб. Доля неработающих кредитов в кредитном портфеле в отчетном периоде сократилась на 0,7 процентных пункта до уровня 3,8%. Отношение созданных на балансе резервов под обесценение кредитного портфеля к объему неработающих кредитов составило 193,2%.

Коэффициент достаточности базового капитала 1-го уровня, характеризующий ???? , за год увеличился на 0,2 процентных пункта до 11,2%. Коэффициент достаточности общего капитала (Базель III), показывающий ??? возрос на 0,1 процентных пункта - до 12,8%. [6]

Динамика этих показателей положительна и характеризует результативную деятельность ПАО «Сбербанк России».

Вывод по проведенному анализу. На 31.12.2018 г. Сбербанк является финансово устойчивым и процветающим Банком. Основная цель на 2019 год - это рост объемов продаж и расширение доли рынка за счет оптимизации внутренних бизнес-процедур, которые сопутствуют кредитному процессу, а также предложения новых финансовых продуктов, ориентированных на индивидуальные потребности клиентов.

**4 Анализ ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России»**

**4.1 Состояние рынка ипотечного кредитования в 2018 году**

В 2018 году произошел рост ипотечного кредитного рынка в банковской системе РФ. На рисунке 4.1 представлено увеличение количества предоставленных ипотечных кредитов физическим лицам-резидентам [Статистический бюллетень Банка России 2019, №1 (308) <https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/14261/Bbs1901r.pdf>]

Рисунок 4.1 - Количество предоставленных ипотечных кредитов физическим лицам-резидентам в банковской системе Российской Федерации

По состоянию на 01.01.2019 г. количество предоставленных ипотечных кредитов физическим лицам-резидентам и приобретенных прав требования по ИЖК выросло с 1086,9 тыс. ед. на 01.01.2018 г. до 1471,8 тыс. ед. на 01.01.2019 г. С ростом количества кредитов происходило увеличение объемов ИЖК (рисунок 4.2) [ тот же <https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/14261/Bbs1901r.pdf>]

Рисунок 4.1 - Объем предоставленных ипотечных кредитов физическим лицам-резидентам в банковской системе Российской Федерации

По состоянию на 01.01.2019 г. объем предоставленных ипотечных кредитов физическим лицам-резидентам и приобретенных прав требования по ИЖК выросли на 49% (3012,7/2021,4).

Наибольшую активность традиционно проявили госбанки – их совокупный объем выдач вырос на 52% против 41% у частных игроков. Доля ипотечных выдач банков с государственным участием выросла с 85,6 до 86,5%, при этом доля лидера рынка по объему кредитования – Сбербанка – снизилась с 53 до 51% [7].

Темпы прироста объема ИЖК были выше, чем темпы прироста других сегментов розничного кредитования. Поддержку рынку оказали низкие процентные ставки по ипотеке, установившие в 2018 году (рисунок 4.3) [тот же].

Рисунок 4.3 – Средневзвешенная ставка по ИЖК в банковской системе РФ, %

Снижение средневзвешенной ставки по ИЖК с 10,64% на 01.01.2018 г.

до 9.56% на 01.01.2019 г. способствовало росту желаний клиентов взять ипотеку и в целом показало реализацию отложенного спроса на жилье и относительно стабильных цен на недвижимость.

Спрос на ипотеку в значительной мере сосредоточился в сегменте кредитов с первоначальным взносом менее 20% – их доля выросла с 38 до 45% за 2018 год [7]. Низкие ставки и сокращение первоначального взноса привели к росту среднего размера ипотечного кредита и средневзвешенному сроку кредитования с 186,8 месяцев по ИЖК до 195,7 месяцев. на год (до 16,3 лет) [тот же].

**4.2 Анализ кредитного портфеля физических лиц и ипотечного кредитования ПАО Сбербанк**

Ускорение прироста кредитного портфеля физических лиц связано с увеличением выдач кредитов, на фоне снижения процентной ставки (таблица 4.1).

Таблица 4.1 – Кредитный портфель ПАО «Сбербанк России» за 2016-2018 гг.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 2016 | | 2017 | | 2018 | |
| Сумма, млрд руб. | Уд. вес, % | Сумма, млрд руб. | Уд. вес, % | Сумма, млрд руб. | Уд. вес, % |
| Кредитный портфель | 5023 | 100 | 5717 | 100 | 6478 | 100 |
| Жилищные кредиты | 2751 | 55 | 3191 | 56 | 3581 | 55 |
| Потребительские кредиты | 1574 | 31 | 1726 | 30 | 2109 | 33 |
| Кредитные карты и овердрафты | 584 | 12 | 679 | 12 | 658 | 10 |
| Автокредитование | 120 | 2 | 121 | 2 | 130 | 2 |

Данные таблицы 4.1 свидетельствуют о том, что за 2016-2018 гг. кредитный портфель ПАО «Сбербанк России» увеличился с 5 717 млрд руб. до 6 478 млрд руб., или на 761 млрд руб. (или 13,3%).

Удельный вес жилищных кредитов в 2016 г. составил 55 % от общего кредитного портфеля, также и в 2018 г. 55%. Рост (в абсолюте) портфеля обусловлен, в том числе ростом числа и объемов вновь выданных кредитов.

Рост кредитного портфеля, обусловлен, в том числе ростом числа и объемов вновь выданных кредитов.

Основными программами ипотечного кредитования в банке являются:

- акции на новостройки;

- ипотека с государственной поддержкой;

- приобретение готового жилья;

- приобретение строящегося жилья;

- ипотека плюс материнский капитал;

- загородная недвижимость;

- военная ипотека.

Ипотечные жилищные кредиты, выдаваемые ПАО «Сбербанк России», также увеличились с 3 191 млрд руб. до 3 581 млрд руб., по абсолютному значению – на 390 млрд руб. (или на 12,2%).

Сведем факторы, повлиявшие на изменение жилищной ипотеке, в таблицу 4.2.

Таблица 4.2 – Факторы, повлиявшие на изменение жилищного кредитования физических лиц в 2018 году выравнивайте колонки кроме первой по центру

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Сумма, млрд руб. | ЭТО ЧТО??% к общему отклонению |
| Начало года: 1 января 2018 г. | 3143,9 | х |
| Новые выдачи или покупки и влияние прочих увеличений валовой балансовой стоимости | 1555,8 | 220,1% |
| Прекращение признания и в течении периода и влияние прочих снижений валовой балансовой стоимости | -814,9 | -115,3% |
| Влияние изменения валютных курсов и прочие движения | 5,6 | 0,8% |
| Чистый расход от создания резерва кредитных убытков и изменение валовой балансовой стоимости по прекращенной деятельности | -8,5 | -1,2% |
| Списания | -2,5 | -0,4% |
| Восстановление ранее списанных кредитов | 0,8 | 0,1% |
| Влияние перерасчета в валюту предоставления отчетности | 21 | 3,0% |
| Переоценка резерва по кредитные убытки для учета всех контрактных требований по процентам | 1,2 | 0,2% |
| Продажа дочерних компаний и реклассификации в активы по прекращенной деятельности и активы, удерживаемые для продажи | -51,8 | -7,3% |
| Конец года: на 31 декабря 2018 г. | 3850,6 | х |

По данным таблицы 4.2 видно, что жилищное кредитование физических лиц на конец года увеличилось на 706,7 млрд руб. или на 22,4%. СТИЛЬ На данных факт ???в наибольшей степени оказал отрицательное явление размер кредитования в результате прекращения признания снижений валовой балансовой стоимости. Положительное влияние оказали новые выдачи или покупки и влияние прочих увеличений валовой балансовой стоимости.

Выдавая кредиты, ПАО «Сбербанк России» рассчитывает на получение ежемесячных равных платежей в счѐт погашения общего займа и процентных начислений по кредиту. Задолженность по ипотеке возникает с момента нарушения заемщика своих обязательств и прекращения или уменьшения выплат по кредиту. Задолженность по ипотечным жилищным кредитам по срокам задержки платежей по МСФО 9 отражена в таблице 4.3

Таблица 4.3 – Задолженность по ипотечным жилищным кредитам по срокам задержки платежей в ПАО «Сбербанк России» 2016-2018 гг., млрд руб.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Сумма, млрд руб. | | Абсолютное отклонение, млрд руб. | Относительное отклонение, % |
| 2017 | 2018 |
| Непросроченные ссуды | 3087 | 3763,8 | 676,8 | 121,9 неверно |
| Ссуды с задержкой платежа на срок от 1 до 90 дней | 45,5 | 36,9 | -8,6 | 81,1 неверно |
| Ссуды с задержкой платежа на срок свыше 90 дней | 58,1 | 4,9 | -53,2 | 8,4 неверно |
| Итого |  |  |  |  |

Данные таблицы 4.3 свидетельствуют о том, что за анализируемый период в ПАО «Сбербанк России» ипотечные кредиты с просроченными платежами от 1 до 90 дней уменьшились на 8,6 млрд руб. (или на 18,9%). А почему в таблице неверно? Вы же отличаете индекс от прироста или нет???

Значительное сокращение произошло по просроченным платежам сроком платежа свыше 91 дней на 53,2 млн руб.

Ипотечное кредитование, являясь одним из направлений доходного бизнеса, подвержено влиянию достаточно широкого набора рисков. Высокая степень рисков, связанных с ипотечным кредитованием, вызвана: во-первых, крупными суммами выдаваемых кредитов, во-вторых, длительным сроком кредитования.

Рассмотрим уровень жилищного риска в 2018 г., который оценивался согласно методике МФСО 9 (таблица 4.4, рисунок 4.1)

Таблица 4.4. – Уровень жилищного кредитного риска в 2018 г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | А это что?2018 | Доля в общем объеме, % |
| Минимальный кредитный риск | 1425,1 | 37,01 |
| Низкий кредитный риск | 2229,1 | 57,89 |
| Средний кредитный риск | 94,8 | 2,46 |
| Высокий кредитный риск | 10,2 | 0,26 |
| Дефолтные активы | 91,4 | 2,37 |
| Итого балансовая стоимость жилищного кредитования | 3850,6 | 100,00 |

Для более наглядного представления отразим данные таблицы 4.4 в виде диаграммы (рисунок 4.1). Измените нумерацию по разделу

Рисунок 4.1. – Уровни риска по ипотечному жилищному кредитованию, %

Итак, в 2018 году в жилищном кредите ПАО «Сбербанк России» основная доля приходится на кредиты с низким риском – 57,89% и минимальным риском – 37,01%.

На долю высокого кредитного риска приходится 0,26%. На уровень риска отказывает влияние и уровень ставки по ИЖК.

Согласно данным Центрального банка Российской Федерации ставки по ипотечному кредитованию в первые пять месяцев 2019 г. стали расти (таблица 4.5 [Стат бюллетень 2019, №6 (314)<https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/20033/Bbs_1906r.pdf>].

Таблица 4.5. – Средневзвешенная ставка по ИЖК в банковской системе РФ на 01.01.2019 г., %

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Информация на 01.01.2019 г. | | | | |
| январь | февраль | март | апрель | май |
| Средневзвешенная ставка по ИЖК, % | 9,66 | 9,87 | 10,15 | 10,42 | 10,56 |

Из данных таблицы видно, что в течение первых пяти месяцев 2019 г. средневзвешенная ставка по ИЖК в банковской системе РФ выросла с 9,66 на 01.01.2019 г. до 10,56% на 01.05.2019 г., прирост составил 0,9 процентных пункта.

На величину средневзвешенная ставка по ИЖК в банковской системе оказало поведение самого крупного банка страны. ПАО «Сбербанк России», снижавший ставки по ипотечному кредитованию и предложивший собственную программу рефинансирования, запустил новую волну ценовой конкуренции на банковском рынке. В 2017 году ПАО «Сбербанк России» выдал более половины (52% ВЫ ВОЛЬНО РАСПОРЯЖАЕТЕСЬ ДОЛЕЙ) всех ипотечных кредитов за счет сокращения процентных ставок по ипотечному кредитованию [].

Рассмотрим минимальные ставки по ипотечному кредитованию ведущих российских банков по состоянию конец 2018 г. [9]

Таблица 4.5 - Обзор минимальных ставок банков РФ в области ипотечного кредитования на первичном и вторичном рынках недвижимости в 2018 г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Банк | Вторичный рынок недвижимости | Первичный рынок недвижимости |
| Минимальные ставки, % | Минимальные ставки, % |
| Сбербанк | 8,6 | 7,1 |
| ВТБ | 8,9 | 8,9 |
| Россельхозбанк | 8,85 | 8,85 |
| Банк Дельта Кредит | 8,25 | 8,25 |
| БанкУралсиб | 8,9 | 8,9 |

Анализируя показатели минимальных ставок по ипотеке ведущих банков РФ, можно сделать вывод, что наименьшую ставку по ипотеке (7,1%) на первичном рынке недвижимости предлагает Сбербанк. На вторичном рынке недвижимости предложение Сбербанка находится на втором месте после Банк Дельта Кредит.

Следует отметить, что ставка 7,1% распространяется на кредиты клиентов, получающих зарплату на счет карты/вклада в Сбербанк, либо в случае, когда приобретаемый объект недвижимости построен с участием кредитных средств Сбербанка, причем, для приобретения новостроек у определенных застройщиков. В этом случае первоначальный взнос по ипотеке составляет 15%, срок кредитования – до 7 лет. Необходимым условием считается обязательное подтверждение дохода заемщика, заключение договора страхования, а также при выполнении электронной регистрации сделки с недвижимостью [9].

Ставка 8,6% годовых доступна клиентам-заемщикам, приобретающих недвижимость в рамках акции «Витрина» с первоначальным взносом от 15%, для зарплатных клиентов банка, при условии того, что клиент является участников программы «Молодая семья», при наличии страховании имущества и жизни, а также при электронной регистрации сделки (покупке квартир, выбранных на портале «ДомКлик»)[9, и Сбербанк запустил ипотечную акцию «Витрина» <https://news.ners.ru/sberbank-zapustil-ipotechnuyu-akciyu-vitrina.html>].

Проанализировав ипотечное кредитование в ПАО «Сбербанк России», следует отметить, что за 2016-2018 годы основные направления розничного бизнеса ПАО «Сбербанк России» продемонстрировали умеренный рост. Рост ипотечного портфеля, прежде всего, обусловлен развитием ипотечных программ для военнослужащих, участием в региональных целевых жилищных программах.

**5 Основные проблемы и пути развития рынка ипотечного кредитования**

Анализ ипотечного кредитования позволил выявить ряд проблем:

1. Наличие просроченной задолженности по ипотечным кредитам, представленных на рисунке 5.1 [Стат бюллетень 2019, №6 (314)<https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/20033/Bbs_1906r.pdf>].

Рисунок 5.1 – Объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам в банковской системе РФ за январь-май 2019 г., млн руб.

Как видно из рисунка объем просроченной задолженности по ИЖК в банковской системе на 01.03.2019 г. был самым низким и составлял 62585 млн руб., затем стал увеличиваться и на 01.06 2019 г. составил 63678 млн руб.

2. Низкая финансовая грамотность населения, берущих ипотеку, и снижение реальных доходов населения (таблица 5.1) [Уровень жизни [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/)]

Таблица 5.1– Реальные располагаемые денежные доходы по кварталам 2018 г.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | I кв. | II кв. | III кв. | IV кв. |
| Реальные располагаемые денежные доходы к соответствующему периоду прошлого года в % | 100,5 | 101,3 | 98,6 | 99,1 |

Из данных таблицы видно, что в третьем и четвертом кварталах года снижаются реальные доходы населения по сравнению с первыми двумя кварталами.

3. Высокий уровень первоначального взноса при заключении договора займа. Как правило, минимальный размер первоначального взноса по ипотеке составляет 10%. В среднем же, банки требуют уплаты 20-40% в качестве первого взноса. Именно величина первоначального взноса определяет все дальнейшие условия кредитования заемщика. Чем выше первоначальный взнос, тем ниже процентная ставка по кредиту [Первоначальный взнос по ипотеке <http://ipoteka-expert.com/pervonachalnyj-vznos-po-ipoteke/>].

Источниками первоначального взноса могут служить:

- для семей, имеющих детей, материнский капитал, который в 2019 году равен 453 026 руб.;

- накопленные сбережения;

- ранее полученный кредит на первоначальный взнос. Эту услугу предоставляют банки АО «КБ ДельтаКредит» и АО «Альфа-Банк», но при этом требуют от заемщика залог недвижимости. Эксперты-аналитики считают, что выгода такого предложения весьма спорная, поскольку при получении такого займа заемщику придется оплачивать два кредита.

4. Рост стоимости жилья.

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир (типовая квартира среднего качества) на первичном рынке жилья в РФ отражена на рисунке 5.2. [Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир (типовая квартира среднего качества) на первичном рынке жилья <http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi>].

Рисунок 5.2– Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья в РФ по кварталам 2018 г. и за 1-й квартал 2019 г.

Из рисунка видно, что средняя цена 1 кв. м общей площади типовой квартиры среднего качества квартир на первичном рынке жилья в Российской Федерации по кварталам 2018 г. растет и в I квартале 2019 г. она достигла 57363 руб., абсолютный прирост составил 2819 руб. (57363-54544), относительный 5,17%.

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир (типовая квартира среднего качества) на вторичном рынке жилья в РФ отражена на рисунке 5.3.

Рисунок 5.3 – Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в РФ по кварталам 2018 г. и за 1-й квартал 2019 г.

Как видно из рисунка, рост цены 1 кв. м общей площади типовой квартиры среднего качества на вторичном рынке жилья в РФ также происходил и прирост составил 5,41% по сравнению с первым кварталом прошлого года.

Разность между средней ценой за 1 кв. м общей площади типовой квартиры, в частности в первом квартале 2018 г. на первичном и вторичном рынке незначительна и составляет 4821 руб. и 4948 руб. в 2019 году. В связи с этим выбор квартиры для приобретения ипотеки зависит от предпочтений заемщиков.

К основным недостаткам организации деятельности банка в рамках ипотечного кредитования относятся:

- во-первых, сложная процедура снятия обременения с собственности в случае получения справки о полном погашении долга (долгий поиск закладной);

- во-вторых, оценка недвижимости, предлагаемая в залог ПАО «Сбербанк России», проводится через аффилированные с ним компании, стоимость которой достаточно высока, как правило, оценщик занижает стоимость и его решение оспорить нельзя.

В настоящее время развитие системы ипотечного кредитования в России в целом и в ПАО Сбербанк России в частности, сдерживается рядом факторов [10]:

- нормативно-правовые факторы, которые определяются общим состоянием нормативно-правовой среды в государстве, принятыми нормативно-правовыми актами, а также степенью законопослушности всех участников общества;

- политические факторы (общая стабильность общественной системы, предсказуемость или непредсказуемость политических режимов, возможность национализации);

- экономические факторы (общее развитие кредитно-финансового, страхового и фондового рынков в государстве, стабильность курса национальной валюты и уровень и темп инфляции, платежеспособность населения, определяющая общий масштаб и динамику развития рынка недвижимости);

- исторические факторы (традиции накопления средств или их отсутствие, отношение к кредиту у населения, особенности истории формирования земельного строя, специфические моменты развития и реализации экономической мысли);

- форс-мажорные факторы, которые связаны с неожиданными изменениями на макроэкономическом уровне.

Улучшения в этой сфере будет осуществляться, как видно из Указа Президента Российской Федерации **«**О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» 7 мая 2018 года № 204, который определил национальные цели развития страны на ближайшую перспективу. В документе уделено внимание повышению уровня жизни граждан, созданию комфортных условий для их проживания, улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно [11].

Следовательно, можно ожидать, что, проблемы ипотечного кредитования в Российской Федерации и пути их решения будут являться одной из задач Правительства Российской Федерации, заключающейся в поддержании ипотечного кредитования в динамичном состоянии, в его совершенствовании с помощью использования всевозможных методов. Это и рост доходов, и улучшение жизни населения, уменьшение разницы материального достатка в целом по стране, а выделение государственной помощи на строительство и приобретение жилья в регионах может способствовать расширению границ востребованности на ипотечное кредитование.

Анализ рекомендаций специалистов в области банковского дела, позволил предложить следующие рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования.

Решить проблему значительного первоначального взноса можно путем внесения в качестве первоначального взноса итоговой суммы по срочному депозиту. Это значит, что, если у заемщика на момент внесения первоначального взноса существует более полугода вклад в Сбербанке, срок завершения которого еще не наступил, клиент может уже сегодня внести в качестве взноса денежные средства с процентами, начисленными в будущем.

Накопительная система будет способствовать развитию ипотечного кредитования путем адаптации наиболее эффективных схем к российским особенностям.

Увеличение объемом ипотеки нужно добиваться за счет разработки новых ипотечных программ с привлекательными условиями для клиентов.

Необходимо внедрение новых продуктов в сегменте ипотека с господдержкой «Многодетная семья». На протяжении последних лет государство активно призывает граждан улучшить демографическую ситуацию в стране. Так, активное внедрение подобной программы с одновременным решением вопросов оказания социальной помощи многодетным семьям, будет способствовать повышению рождаемости.

Одним из перспективных направлений развития ипотечного кредитования в настоящее время является малоэтажное строительство эконом класса. Неразвитость этого направления обусловлено тем, что данное направление является менее рентабельным, чем многоэтажное строительство, и застройщики пытаются получить больший уровень доходности за счет реализации дорогостоящих проектов.

Предлагается разработать новый проект – интеллектуальный менеджер ипотечного кредитования. На данный момент на рынке ипотечного кредитования слишком много предложений, и каждый день их становиться все больше, условия меняются. Принцип новой программы достаточно прост – риелтор вводит основные требования и возможности своего клиента, а программа, опираясь на эти данные, находит наиболее выгодное предложение.

Таким образом, эффективным финансово-экономическим механизмом ипотечное кредитование может стать только в том случае, если оно будет взаимовыгодным для всех участников процесса ипотечного кредитования в Российской Федерации.

**5 Заключение**

Во время прохождения производственной практики применялись полученные в процессе обучения знания, умения и навыки.

ПАО «Сбербанк России» – один из современных универсальных банком, удовлетворяющие потребности различных групп клиентов в широком спектре банковских услуг. Доля ПАО «Сбербанк Росси» в рейтинге кредитования физических лиц составляет 41,1%. Доля Сбербанка по объему кредитования граждан действительно самая высокая среди всех организаций. Он занимает первое место, причем неизменно уже на протяжении нескольких лет.

Проведя анализ ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк России» за 2016-2018 гг., были выявлены следующие результаты:

- увеличение объема выдачи ипотечных кредитов;

- наличие просроченной задолженности по ипотечным кредитам.

В ходе анализа отмечены положительные тенденции: чистая прибыль выросла на 16,2%, процентные доходы от кредитования – на 2,7 %, ипотека – на 12,2%), значительное сокращение просроченной задолженности по ипотечному кредитованию и в результате рост непросроченных ссуд на 22%.

Наличие просроченной задолженности обусловлено низкой финансовой грамотностью населения, высоким уровнем первоначального взноса, дороговизной жилья. Для банка в деле организации ипотечного кредитования присущи следующие проблемы: сложная процедура снятия обременения с собственности в случае получения справки о полном погашении долга (долгий поиск закладной); высокая стоимость оценки недвижимости, предлагаемой в залог.

В целях совершенствования ипотечного жилищного кредитования в ПАО «Сбербанк России» в работе предложены мероприятия.

**Список использованных источников**

1 Стратегия развития Сбербанка на период 2014-2018 годы // [Электронный ресурс] Режим доступа: https://www.sberbank.ru/ru/about/today/strategy\_2018 (дата обращения: 24.06.2019)

2 Официальный сайт ПАО "Сбербанк". [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.sberbank.com/ru> (дата обращения: 25.06.2019)

3 Доля Сбербанка на рынке кредитования [Электронный ресурс] Режим доступа: https://kreditec.ru/dolya-sbera-na-rynke/ (дата обращения: 20.06.2019)

4 Жилкина, А.Н. Финансовый анализ: учебник и практикум для прикладного бакалавриата / А.Н. Жилкина. – М.: Издательство Юрайт, 2015. – 285 с.

5 Бугатин, В.Д. Экономика предприятия / В.Д. Бугатин. – М.: Проспект, 2018. – 395 с.

6 Мищенко, В.В. Куликова, Е.Н. Финансовый результат деятельности ПАО «Сбербанк»: анализ, направления оптимизации // XI Всероссийская научно-практическая конференция молодых ученых «РОССИЯ МОЛОДАЯ» 80411.1 16-19 апреля 2019 г

7 Шурихина Е., Доронкин М., Сараев А. Обзор «Ипотечное кредитование в 2018 году: пик пройден» // Exspert. – 2019 [Электронный адрес] Режим доступа: https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka\_2018(дата обращения: 24.06.2019)

8 Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [Электронный ресурс] : Режим доступа к сайту: https://www.cbr.ru. – (дата обращения: 23.06.2019).

9 Аракелян, Н.Ф Современные тенденции развития Российского рынка ипотечного кредитования // Электронный научный журнал «Вектор экономики». – 2018. - №12

10 Османова, С.Э Факторы, влияющие на развитие ипотечного жилищного кредитования // Электронный журнал SCI-ARTICLE.RU. – 2016. - №31(март) [Электронный ресурс] Режим доступа: http://sci-article.ru/stat.php?i=1459160961(дата обрfщения: 28.06.2019)

11 Официальный сайт Президента Российской Федерации [Электронный ресурс] : Режим доступа к сайту : http://www.kremlin.ru. / Загл. с экрана. – (дата обращения: 23.06.2019).

12 Консолидированная финансовая отчетность ПАО «Сбербанк России» и его дочерние организации за 2018 год с аудиторским заключением независимого аудитора.

13 Полынкова Е. А. Анализ основных финансово-экономических показателей деятельности ПАО «Сбербанк» в сфере потребительского кредитования // Молодой ученый. — 2018. — №7. — С. 84-87.

14 Гражданский кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 30.11.1994 №51-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / Компания «Консультант плюс». – (дата обращения: 19.06.2019).

15 Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс» – (дата обращения: 19.06.2019).

16 Об ипотеке (залоге недвижимости) : Федеральный закон от 22.06.1997 № 102-ФЗ. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] / Компания «Консультант Плюс». – (дата обращения: 22.06.2019).

**Приложение А**

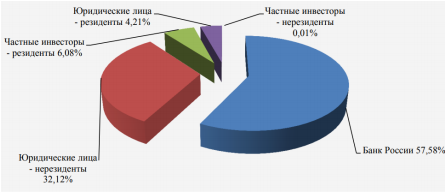
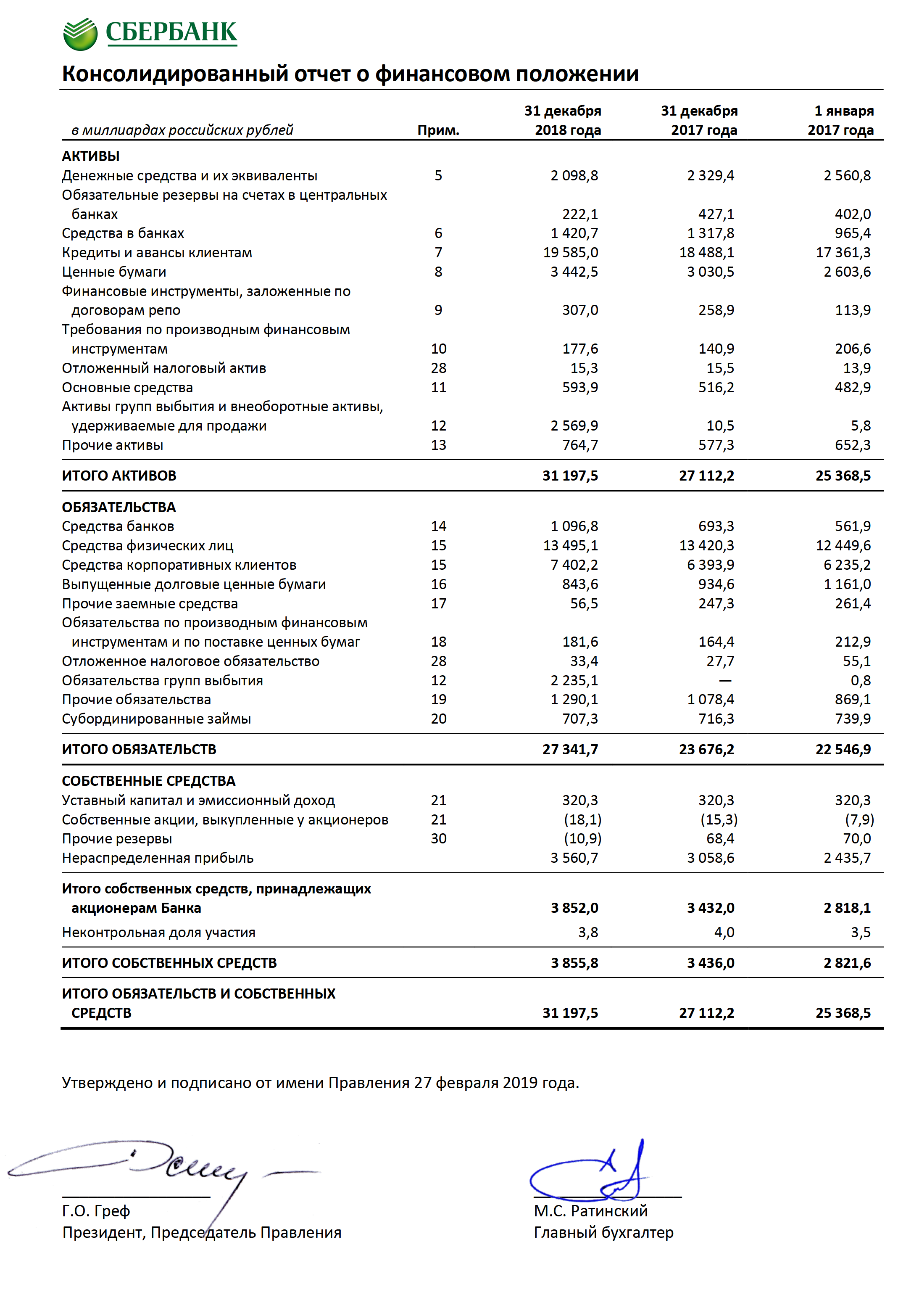


Рисунок А.1 - Структура акционеров Сбербанка

**Приложение Б**

**Бухгалтерский баланс «ПАО Сбербанк России»**



**ПРИЛОЖЕНИЕ Б**

**Отчет о финансовых результатах**



