Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

**«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ**

**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

ИНСТИТУТ ФИНАНСОВ И УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

на тему

**«Организация ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Студента |  | Палагина Данилы Андреевича |
|  |  | (фамилия, имя, отчество) |
| Группа |  | СПО-1871-21-2 |
| Специальность |  | 38.02.07 Банковское дело |
| Руководитель |  | Белотелова Жанна Сергеевна |
| Рецензент |  | Рязанцева Оксана Петровна |

Работа рассмотрена \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Члены комиссии по предварительной защите ВКР: Хлимакова А.В., Старостина М.Ю.

Москва, 2024

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

**«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА И**

**ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ**

**ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Институт финансов и устойчивого развития

Утверждаю

Директор научно-образовательного центра финансов и инвестиций

\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Т.А. Клепова

« \_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ год

**Дипломное задание**

Палагин Данила Андреевич

Студент\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Группа № СПО-1871-21-2, очная форма обучения

Специальность 38.02.07 Банковское дело

Москва, 2023/2024 учебный год

**Тема выпускной квалификационной работы:** Организация ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк

**Перечень формируемых компетенций** по специальности 38.02.07 Банковское дело, соответствующих теме дипломной работы:

|  |  |
| --- | --- |
| Код  компетенции | Наименование компетенции |
| ОК 1 | Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам |
| ОК 2 | Осуществлять поиск, анализ и интерпретацию информации, необходимой для выполнения задач профессиональной деятельности |
| ОК 9 | Использовать информационные технологии в профессиональной деятельности |
| ОК 10 | Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках |
| ОК 11 | Использовать знания по финансовой грамотности, планировать предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере |
| ПК 2.1. | Оценивать кредитоспособность клиентов |
| ПК 2.2. | Осуществлять и оформлять выдачу кредитов |
| ПК 2.3. | Осуществлять сопровождение выданных кредитов |
| ПК 2.5. | Формировать и регулировать резервы на возможные потери по кредитам |
| СПК 4 | Оказывать информационно-консультационные услуги клиенту по вопросам предоставления потребительского кредита и выбора кредитной программы |
| CПК 5 | Оценивать платежеспособность и кредитоспособность потенциального заемщика и подготавливать решение о целесообразности выдачи потребительского кредита |
| СПК 6 | Осуществлять прием, обработку документов для выдачи потребительского кредита. Заключать договор потребительского кредита. |
| СПК 7 | Взаимодействовать с заемщиком по вопросам обслуживания потребительского кредита. |
| CПК 8 | Проводить мероприятия по предупреждению и урегулированию просроченной задолженности заемщика по договору потребительского кредита. Осуществлять анализ информации о заемщике, имеющем просроченную задолженность. |
| СПК 9 | Проводить мониторинг качества потребительских кредитов и осуществлять корректировку резерва на возможные потери с учетом профессионального суждения |

**Перечень вопросов, подлежащих разработке:**

**Введение.** Обосновать актуальность темы. Указать цель и задачи дипломной работы, сформулировать предмет и объект дипломного исследования, обобщить информационную базу по теме.

**Раздел 1.** Изучить теоретические аспекты в сфере ипотечного кредитования. Раскрыть сущность ипотечного кредитования. Рассмотреть модели ипотечного кредитования и нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в Российской Федерации.

**Раздел 2**. Дать общую характеристику банку ПАО Сбербанк. Оценить структуру и динамику ипотечного портфеля ПАО Сбербанк. Рассмотреть программы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк.

**Раздел 3.** Выявить проблемы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк. Рассмотреть направления совершенствования ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк.

**Заключение**. Сформулировать выводы, предложения и результаты дипломной работы.

**Рекомендуемая литература в соответствии с темой дипломной работы:** законодательные акты, Постановления Правительства Российской Федерации, нормативные акты Банка России, определяющие комплекс антикризисных мероприятий; экономическая и учебная литература по теме; публикации в периодических изданиях; банковская статистика; материалы официальных сайтов Банка России, Правительства Российской Федерации, кредитных организаций.

Срок окончания выполнения работы: «08» июня 2024 г.

Руководитель дипломной работы: Белотелова Жанна Сергеевна

Дата выдачи задания: «01» апреля 2024 г.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение

высшего образования

**«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ**

**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

**ИНСТИТУТ ФИНАНСОВ И УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ**

**ОТЗЫВ**

**на дипломную работу**

**студента группы СПО-1871-21-2**

**Палагина Данилы Андреевича**

**на тему:** **«Организация ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк»**

Дипломная работа Палагина Данилы Андреевича выполнена на актуальную в современных условиях тему, поскольку ипотечное кредитование является одним из способов решения жилищной проблемы в Российской Федерации.

Работа выполнена в соответствии с дипломным заданием. Ее построение является логичным и последовательным.

Автором на основе изучения источников, представленных в библиографическом списке, рассмотрены теоретические аспекты ипотечного кредитования. Раскрыта сущность ипотечного кредитования, его элементы. Рассмотрены модели ипотечного кредитования, а также нормативно-правовые акты, регулирующие ипотечное кредитование в России.

В работе проведен анализ ипотечного кредитования на примере ПАО Сбербанк. Проанализирована структура и динамика ипотечного портфеля банка. Рассмотрены программы ипотечного кредитования. Проведённый анализ сопровождался таблицами и рисунками, составленными автором на основе изучения материалов ПАО Сбербанк которые дополнили практическую часть работы.

В результате проведенного в работе анализа автором выявлены проблемы ипотечного кредитования и сформулированы предложения по его совершенствованию.

Таким образом, цель дипломной работы достигнута, задачи решены.

В целом дипломная работа Палагина Д.А. отвечает предъявляемым требованиям по содержанию и оформлению, носит самостоятельный характер и может быть допущена к защите.

Руководитель – преподаватель ИФУР РАНХиГС Ж.С.Белотелова

«08» июня 2024 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ……………………………………………………………………………………8

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ…………………. ..10

* 1. Сущность и элементы ипотечного кредитования……………………………………..10
  2. Модели ипотечного кредитования……………………………………………………..13
  3. Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования…………………...17

2. АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО СБЕРБАНК…………………....22

2.1. Общая характеристика банка…………………………………………………………...22

2.2. Оценка структуры и динамики ипотечного портфеля ПАО Сбербанк……………...26

2.3. Характеристика программ ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк……………29

3.СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО СБЕРБАНК..35

3.1. Проблемы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк……………………………. .35

3.2. Направления совершенствования ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк……38

ЗАКЛЮЧЕНИЕ………………………………………………………………………………42

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК………….…………………………………………...45

ПРИЛОЖЕНИЕ……………………………………………………………………………...47

**ВВЕДЕНИЕ**

Ипотечное кредитование играет важную роль в современном мире, поскольку оно является одним из способов решения жилищной проблемы, так как предоставляет возможность приобретения гражданам, которые не могут сразу оплатить всю стоимость жилой недвижимости. Это способствует стабильности жилищного рынка и развитию экономики в целом.

Ипотечные кредиты позволяют гражданам улучшить свои жилищные условия, что в свою очередь повышает их качество жизни.

Благодаря ипотечным кредитам, многие семьи получают доступ к собственному жилью, что способствует их социальной стабильности и благополучию. Кроме того, ипотечные кредиты часто имеют низкие процентные ставки и длительные сроки погашения, что делает их доступными для широкого круга населения.

Таким образом, ипотечное кредитование играет ключевую роль в современном обществе, обеспечивая людей доступом к жилью и способствуя развитию экономики и улучшению качества жизни.

**Тема** выпускной квалификационной работы является актуальной и обуславливается следующими обстоятельствами:

Покупка жилья с использованием ипотечного кредита становится все более распространенной практикой, поскольку купить жилье за наличные деньги могут далеко не все желающие. Поэтому для реализации покупки собственного жилья им приходится обращаться за ипотечным кредитом.

Ипотечное кредитование имеет огромное значение для развития экономики. Покупка жилья способствует развитию строительной отрасли, что в свою очередь создает новые рабочие места и стимулирует экономический рост.

В условиях нестабильной экономической ситуации ипотечное кредитование может стать проблемой для многих заёмщиков из-за роста процентных ставок в условиях нестабильности финансовых рынков. Поэтому изучение данной темы поможет понять основные принципы и механизмы ипотечного кредитования, а также риски, связанные с ним.

**Основная цель** выпускной квалификационной работы – сформулировать предложения по совершенствованию ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк.

Для достижения поставленной цели в дипломной работе решаются следующие задачи:

1. Раскрыть сущность ипотечного кредитования.

2. Рассмотреть элементы ипотечного кредитования.

3. Провести анализ ипотечного кредитования ПАО Сбербанк.

4. Выявить проблемы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк.

5. Сформулировать предложения по совершенствованию ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк.

**Объектом исследования** в дипломной работе выступает ипотечное кредитование в ПАО Сбербанк.

**Предметом анализа** выступают структура, динамика и программы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк.

В приведенном исследовании в **качестве метода анализа** использовался сравнительный анализ ипотечных продуктов и условий кредитования различных банков, включая ПАО Сбербанк.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех разделов, заключения, библиографического списка и приложения.

Во введении раскрывается актуальность темы, цели, задачи, объект, предмет исследования, методы, использованные в работе, а также ее структура.

В первом разделе изучено теоретическое понятие ипотечного кредитования. Также рассматриваются элементы, особенности, различие и сравнение ипотечного кредитования, модели ипотечного кредитования. Здесь же проводится обзор законодательных и нормативных актов, регулирующих ипотечное кредитование, среди которых такие важнейшие нормативные документы как Гражданский Кодекс Российской Федерации, Федеральный закон "О ипотеке (залоге недвижимости)".

Во втором разделе проанализировано ипотечное кредитование в ПАО Сбербанк. Дана общая характеристика банка. Также рассмотрена деятельность банка за последние три года, включая основные финансовые показатели. Проведена оценка структуры и динамики ипотечного портфеля ПАО Сбербанк, в результате которой, было отмечено, что Сбербанк является одним из крупнейших банков России и имеет значительную долю на рынке ипотечных кредитов. Проанализированы ипотечные программы, реализуемые ПАО Сбербанк, включая характеристику ипотечных программ банка с государственной поддержкой.

В третьем разделе были выявлены проблемы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк и сформулированы предложения по его совершенствованию.

В заключении представлены выводы, сформулированные на основе проведенного в работе исследования, их практическая направленность, а также обозначаются возможные дальнейшие направления развития данной тематики

**1.ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

**1.1. Сущность и элементы ипотечного кредитования**

Ипотечное кредитование — это один из наиболее распространенных и востребованных видов кредитования в современном мире. Это специфический вид заемных средств, предоставляемый банками или иными финансовыми учреждениями под залог недвижимости. Основной целью ипотечного кредитования является предоставление жилищного кредита для покупки или строительства жилья.

Сущность ипотечного кредитования заключается в том, что кредитор предоставляет заемщику деньги под залог имущества, в данном случае - под залог недвижимости. Преимуществом для заемщика является возможность получения крупной суммы денег на длительный срок и сравнительно низкую процентную ставку по сравнению с другими видами кредитов. Для банка же ипотечное кредитование позволяет минимизировать риски невозврата средств за счет наличия залога.

Элементы ипотечного кредитования включают в себя несколько основных составляющих:

1. Залоговое имущество — это недвижимость, которая выступает в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору. Оценка залога проводится специалистом для определения его рыночной стоимости.

2. Сумма кредита — это денежные средства, предоставляемые заемщику банком под ипотеку. Размер кредита определяется исходя из финансовых возможностей заемщика и стоимости залогового имущества.

3. Процентная ставка — это плата за использование заемных средств, которую заемщик обязан выплачивать банку. Процентная ставка по ипотечному кредиту может быть фиксированной или переменной в зависимости от условий договора.

4. Срок кредитования — это период, на который заемщику предоставляются заемные средства. Обычно срок ипотечного кредита составляет от 5 до 30 лет в зависимости от финансовых возможностей заемщика.

Ипотечное кредитование играет важную роль в развитии экономики и социальной сферы, поскольку способствует развитию рынка недвижимости, приобретению жилья и повышению уровня жизни населения. Стабильность ипотечного рынка оказывает влияние на финансовую устойчивость страны в целом.

Ипотечное кредитование имеет свои особенности и требования, которые необходимо учитывать при его оформлении. Например, для получения ипотечного кредита необходимо иметь стабильный и достаточный уровень дохода, что позволит банку быть уверенным в способности заемщика вернуть заемные средства. Также важно учитывать размер первоначального взноса, который может составлять от 10% до 30% от стоимости недвижимости в зависимости от условий банка.

При оформлении ипотечного кредита следует также учитывать комиссии и затраты, связанные с оформлением документов, страхованием и оценкой недвижимости. Также, большое значение придается кредитному договору. Несоблюдение условий кредитного договора может привести к серьезным финансовым проблемам, вплоть до потери имущества.

Ипотечное кредитование является серьезным обязательством на длительный срок, поэтому перед принятием решения о получении кредита необходимо тщательно проанализировать финансовые возможности и рассмотреть альтернативные варианты финансирования.

В целом, ипотечное кредитование является необходимым инструментом для реализации жилищных потребностей, но требует ответственного подхода и внимательного изучения всех аспектов предложения банка.

Важным элементом ипотечного кредитования выступает процентная ставка. Процентная ставка — это цена за пользование кредитом, которую заемщик обязан выплачивать банку. Выбор типа процентной ставки (фиксированная или переменная) может существенно повлиять на общую стоимость кредита и сумму выплат за весь период кредитования.

Фиксированная процентная ставка остается неизменной на протяжении всего срока кредита, что позволяет планировать финансы без риска увеличения ежемесячных платежей в случае повышения ставок. В то же время, переменная процентная ставка может меняться в зависимости от внешних финансовых факторов, что может привести к более низким или, наоборот, более высоким платежам по кредиту в будущем.

При ипотечном кредитовании присутствует возможность досрочного погашения кредита, так как это является выгодной стратегией для экономии путем, ускорения погашения задолженности.

Система ипотечного кредитования различается в разных странах по ряду параметров, таких как процентные ставки, сроки кредитования, требования к заемщикам и прочее. Например, в США ипотечные кредиты предоставляются на длительные сроки (обычно от 15 до 30 лет) с фиксированными или переменными процентными ставками, а также существует возможность рефинансирования кредита. В Европе, в странах таких как Германия или Франция, ипотечные кредиты также доступны, но имеют другие особенности, например, более низкие процентные ставки или обязательное наличие первоначального взноса.

Важным аспектом ипотечного кредитования является также уровень доступности для различных категорий населения. В некоторых странах есть программы государственной поддержки первого жилья, которая предоставляет преференции по процентным ставкам или помощь с первоначальным взносом для молодых семей или малообеспеченных граждан.

Также стоит отметить, что в разных странах разные правила и ограничения по выдаче ипотечных кредитов и обязательным страхованиям. Например, в некоторых странах требуется обязательное страхование жилья или заемщика от случаев потери работы или болезни, что может увеличить общую стоимость кредита.

Ипотечное кредитование в Китае имеет свои особенности и характеристики, которые отличаются от многих других стран. В китайской системе ипотечного кредитования существует несколько основных типов ипотечных кредитов, которые предоставляются как для покупки жилья, так и для других целей.

В Китае распространены как коммерческие ипотечные кредиты, предоставляемые банками, так и государственные программы ипотечного кредитования. Государственные программы направлены на поддержку доступности жилья для населения, в том числе молодых семей и малообеспеченных граждан.

Процентные ставки по ипотечным кредитам в Китае бывают как фиксированными, так и переменными, и обычно довольно конкурентоспособны. Сроки кредитования обычно колеблются от нескольких лет до десятков лет в зависимости от вида кредита и условий. Одним из важных аспектов ипотечного кредитования в Китае является высокая доля первоначального взноса, которую заемщики должны внести при покупке жилья. Это связано с регулированием в сфере жилищного кредитования и стремлением управляющих органов к сдерживанию спекулятивных операций на рынке недвижимости.

Важно отметить, что каждая страна имеет свои законы и нормативы, регулирующие ипотечное кредитование, поэтому условия и требования могут существенно отличаться. Перед получением ипотечного кредита в банке любого государства необходимо внимательно изучать все условия, чтобы избежать негативных последствий.

На рынке ипотечного кредитования в России существует несколько программ поддержки, которые позволяют получить ипотечный кредит на более выгодных условиях. Например, программы субсидирования ставки по кредиту для молодых семей, материнский капитал, государственная поддержка и т.д.

Важным аспектом ипотечного кредитования в России является также возможность получения налоговых вычетов по выплатам по кредиту и платежам за жилищно-коммунальные услуги. Заемщики могут воспользоваться налоговыми льготами, что делает ипотечное кредитование еще более привлекательным вариантом для приобретения жилья.

Ипотечное кредитование в России является важным инструментом для решения проблемы доступности жилья для населения. Благодаря различным программам поддержки и улучшению условий кредитования, все большее количество людей имеют возможность приобрести собственное жилье и обеспечить себе и своей семье комфортные жилищные условия.

Ипотечное кредитование является популярным способом приобретения жилья среди населения России.

Ипотечного кредитование в России имеет ряд особенностей:

1. Высокий уровень процентных ставок. В России процентные ставки по ипотечным кредитам часто являются одними из самых высоких в мире. Это связано с высоким риском для банков, а также с высокими операционными расходами.

2. Невысокий уровень доступности к ипотечному кредитованию. Для многих россиян получение ипотечного кредита может быть сложным из-за высоких требований к заемщикам и недостаточного дохода.

3. Присутствие различных государственных программ поддержки ипотечного кредитования. В России существует ряд программ поддержки, таких как субсидии на ипотеку для молодых семей, льготные программы для военнослужащих и другие.

4. Долгие сроки кредитования. Обычно ипотечные кредиты в России выдаются на срок до 30 лет, что дает заемщикам возможность распределить выплаты на более длительный период.

5. Высокий уровень юридической защиты для заемщиков. Законодательство в области ипотечного кредитования строго регулирует отношения между банками и заемщиками, что обеспечивает защиту прав последних.

**1.2. Модели ипотечного кредитования**

Существуют различные модели ипотечного кредитования. Рассмотрим некоторые из них.

Немецкая модель (одноуровневая) представляет собой автономную сбалансированную модель ипотеки, базирующуюся на сберегательно-ссудном принципе функционирования по типу немецких «частных стройсберкасс» — Bausparkasse, французских Livret Epargne Logement, американских Savings & Loans. При этой модели вкладчик получает возможность накопить необходимый взнос на покупку квартиры (например, в размере 50% ее стоимости) в течение длительного периода времени, а затем получить ипотечный кредит на покупку (строительство) заранее выбранной квартиры. Строительная сберегательная касса, являясь замкнутой финансовой структурой, начинает свою деятельность с формирования уставного капитала и имеет на его основе свой собственный источник средств (включая квартирный фонд) для выдачи кредитов. Все имеющиеся средства кассы (собственные и привлеченные) используются только для осуществления уставной деятельности, то есть на финансирование строительства жилья и выдачу ипотечных кредитов на покупку построенных квартир.

Схема одноуровневой модели ипотечного кредитования представлена на рисунке 1.1.

7

5

Заемщик

Кредитор

Страховая организация

Продавец или строитель жилья

Участник финансового рынка

3

1

4

2

6

1 – накопительный вклад;

2 – получение заемщиком ипотечного кредита;

3 – оплата жилья по договорам купли-продажи или договору подряда (собственный и заемный капитал);

4 – возврат ипотечного кредита и процентов но нему;

5 – страхование заложенного жилья;

6 – доход от продажи ценных бумаг (закладных);

7 – доход но ценным бумагам (закладным) и их погашение

Рис.1.1 Одноуровневая модель ипотечного кредитования

Достоинством немецкой модели является то, что используемые в ее рамках процентные ставки являются автономными и не зависят от общего состояния рынка. Основная характеристика данной модели – ее замкнутость, т.е. в качестве источника предоставления кредита используются только те средства, которые были накоплены вкладчиками-участниками по контрактам стройсбережения. Банки, использующие эту систему, имеют возможность предоставлять кредиты на условиях ниже рыночных, выплачивая по сберегательным вкладам проценты ниже рыночных.

Немецкая замкнутая система стройсбережений имеет следующие преимущества:

- финансирование не зависит от рынка капитала;

- размер выплат точно устанавливается с самого начала;

- процентная ставка по ссуде устанавливается в самом начале и является очень низкой, поэтому для вкладчика отсутствует риск колебания процентов;

- в отличие от многих других стран, в которых высокие проценты почти парализуют жилищное строительство, низкая процентная ставка по ссуде в рамках системы стройсбережения содействует тому, что размер выплат и в периоды высоких процентов вкладчику по силам.

Инвестиционно-строительные компании обычно получают средства граждан, сформированные ими в рамках ипотеки, только на конечном этапе строительства при продаже готового жилья, а на ранних стадиях используются коммерческие кредиты обычных банков.

Большим преимуществом данной модели является отсутствие необходимости требовать от будущего заемщика подтверждения платежеспособности.

Одноуровневая система в большей степени распространена в странах Западной Европы. В отличие от американской, она сформировалась не благодаря решению отдельного правительства, а в процессе естественной эволюции европейской кредитной системы.

Американская (двухуровневая) модель ипотечного кредитования - модель, опирающаяся на вторичный рынок закладных.

Эта модель организации ипотечной схемы была создана и получила наибольшее развитие в Соединенных Штатах Америки. При данной модели банк выдает ипотечный кредит заемщику в обмен на обязательство в течение определенного срока ежемесячно переводить в банк фиксированную сумму. Обязательство обеспечено залогом приобретаемого жилья. Банк продает кредит агентству ипотечного кредитования, которое немедленно возмещает банку выплаченные заемщику средства и взамен просит переводить получаемые от него ежемесячные выплаты за вычетом прибыли (маржи) банка в агентство. Величину ежемесячных выплат, т. е. ставку, по которой агентство обязуется покупать ипотечные кредиты, устанавливает само агентство на основании требований инвесторов к доходности соответствующих финансовых инструментов. Ипотечное агентство, купив некоторое количество ипотечных кредитов у коммерческих банков, собирают их в пулы и создают на основе каждого новую ценную бумагу, источником выплат по которой являются платежи заемщиков. Эти выплаты гарантированы не залогом недвижимости, а агентством как юридическим лицом. Агентства реализуют ипотечные ценные бумаги на фондовом рынке и затем тоже выступают как посредники, передавая инвестору, купившему ценную бумагу, выплаты агентству от банка за вычетом своей маржи.

Схема двухуровневой модели ипотечного кредитования представлена на рисунке 1.2.

10

2

1

9

5

6

7

Размещение ценных бумаг

Ипотечное

агентство

Ипотечная финансово- инвестиционная компания

Кредитор

Продавец или строитель жилья

Заемщик

Страховая

организация

4

2

1 – кредитный договор; 2 – договор об ипотеке;

3 – договор страхования заложенного жилья;

4 – договор купли-продажи или договор подряда;

5 – генеральное соглашение кредитора и ипотечного агентства;

6 – агентский договор; 7 – договор цессии;

8 – договор о порядке осуществления операций с ценными бумагами ипотечного агентства;

9 – договор страхования предпринимательского риска;

10 – договоры купли-продажи ценных бумаг

Рис.1.2. Двухуровневая модель ипотечного кредитования

В США ставки по ипотечным ценным бумагам лишь незначительно выше ставок по государственным ценным бумагам, что объясняется уверенностью инвесторов в том, что в случае массового дефолта заемщиков государство окажет необходимую финансовую помощь ипотечным агентствам для погашения ими своих обязательств. Поддержка государства дает возможность рассматривать ценные бумаги ипотечных агентств как практически безрисковые и позволяет вкладывать в них самым консервативным инвесторам, таким как пенсионные фонды, а, следовательно, обеспечивает приток в ипотечные кредиты самых дешевых на рынке ресурсов.

Несмотря на принципиально разный подход к процессу мобилизации кредитных ресурсов и организации кредитования населения, общим для американской и немецкой модели является то, что процесс их практического функционирования поддерживается государством. Данная поддержка включает в себя систему правового, лицензионного и финансового регулирования данной деятельности, предоставления государственных гарантий и страховых рисков, налоговые льготы и адресные дотации. Другой общей чертой, объединяющей американскую и немецкую модели, является то, что они обе, в сущности, не имеют прямой связи с процессом инвестирования в строительство

Наиболее перспективной является американская модель, вместе с тем она рассчитана на получение финансовых ресурсов со свободного рынка капиталов от независимых от нее инвесторов. Следовательно, масштабы и эффективность ее функционирования находятся в сильной зависимости от состояния финансового рынка страны.

**1.3. Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования**

Ипотечное кредитование в России регулируется целым комплексом нормативно-правовых актов, которые определяют порядок предоставления ипотечных кредитов, права и обязанности сторон, а также механизмы защиты интересов заемщиков и кредиторов. Важнейшие нормативно-правовые акты, регулирующие ипотечное кредитование, включают:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: основной нормативный акт, устанавливающий общие принципы заключения договоров кредитования, включая ипотечные кредиты.

2. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

законодательный акт, регулирующий отношения, связанные с предоставлением кредитов под залог недвижимости, оформлением и реализацией ипотечных сделок.

3. Нормативные акты Центрального банка Российской Федерации: ЦБ является основным регулятором банковской деятельности и устанавливает правила для коммерческих банков по предоставлению ипотечных кредитов.

4. Постановления Правительства Российской Федерации: в них часто устанавливаются стандарты и требования к деятельности банков в области ипотечного кредитования, а также поддержке ипотечного рынка.

5. Стандарты и нормативы Центрального банка и саморегулирующих организаций: они могут включать требования к качеству ипотечных кредитов, капиталу банков на ипотечном рынке, стандарты оценки недвижимости и др.

Гражданский кодекс устанавливает основные положения об ипотечном кредитовании, предусматривая права и обязанности сторон – заемщика и кредитора. В частности, Кодекс регулирует порядок залога недвижимости в качестве обеспечения по кредитному договору, условия прекращения ипотеки, а также ответственность сторон за нарушение условий сделки.

Ипотечное кредитование представляет собой важный инструмент финансирования приобретения недвижимости и реализации других целей. При этом законы и нормы в области ипотечного кредитования направлены на защиту интересов всех участников сделки и обеспечение ее справедливости.

Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

был принят для регулирования отношений, связанных с использованием недвижимости в качестве обеспечения по договорам кредитования. Представим основные положения этого закона:

1. Определение ипотеки: Ипотека – это право кредитора на обращение к заложенному имуществу заемщика в случае неисполнения его обязательств по кредитному договору.

2. Предмет ипотеки: в качестве предмета ипотеки могут выступать здания, сооружения и другие объекты недвижимости, а также недвижимое имущество, права на которое могут быть предметом оборота.

3. Установление ипотеки: Ипотека устанавливается путем заключения ипотечного договора между кредитором и заемщиком. Для правового обращения ипотеки к заложенной недвижимости необходимо ее государственное регистрация.

4. Порядок реализации ипотеки: В случае невыполнения заемщиком своих обязательств по кредитному договору, кредитор имеет право обратиться с требованием о реализации ипотеки. Процедура реализации зависит от условий, предусмотренных в ипотечном договоре.

5. Защита прав заемщика: Закон устанавливает ряд мер по защите прав заемщика, в том числе освобождение от обязанности выплатить долг, если имущество было продано на торгах по цене, превышающей сумму задолженности.

Закон способствовал к активной выдаче ипотечных кредитов населению. На сегодняшний день федеральный закон «Об ипотеке» регламентирует практически все отношения, связанные с залогом недвижимости. В частности: основания возникновения ипотеки, ее регулирования, требования, обеспечиваемые ипотекой, предмет ипотеки, порядок и форма заключения договора, основные положения о закладной, порядок регистрации ипотечного кредита и прочие. В структуру данного закона входит 19 глав и 79 статей, которые постоянно дорабатываются и совершенствуются. Ведь именно внесение поправок в данный нормативно-правовой акт позволяет подстраиваться под изменения в экономической, правовой и социальной сферах общества, тем самым успешнее справляться с возникающими проблемами, и достигать поставленных государством целевых ориентиров. Но одного федерального закона недостаточно, чтобы охватить все аспекты ипотечного кредитования.

В 2003 году был принят Федеральный закон № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»[[1]](#footnote-1). Он устанавливает порядок выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг. В настоящее время все большее число банков занимаются привлечением финансирования путем выпуска ипотечных ценных бумаг.

Постановления Правительства Российской Федерации также являются регуляторами ипотечного кредитования. Одним из важных документов является постановление от 16 июля 2020 года № 1031 «О порядке предоставления субсидий юридическим лицам на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, привлеченным для финансирования приобретения жилых помещений или земельных участков для индивидуального жилищного строительства». Данное постановление регулирует порядок предоставления субсидий юридическим лицам на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, предоставленным на жилищное строительство.

Также стоит обратить внимание на постановление Правительства Российской Федерации от 19 декабря 2020 года № 2007 «Об утверждении Правил предоставления государственных гарантий возврата потребительского кредита (займа) для участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) приобретения жилых помещений в многоквартирном доме». Этот документ регламентирует условия предоставления государственных гарантий на возврат потребительского кредита для участия в долевом строительстве жилья.

Для законодательного улучшения регулирования сферы ипотечного кредитования в 2000-ом году Правительством РФ было издано Постановление от 11.01.2000 N 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» (вместе с «Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», «Планом подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации»). Основной целью данного постановления является совершенствование системы ипотечного кредитования, в первую очередь нормотворческая модернизация в данной сфере. На основе данного постановления были изданы другие нормативно-правовые акты.

В настоящее время в банках активно продвигается проект «Дальневосточная ипотека», который реализуется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.2019 №1609[[2]](#footnote-2). По данной программе в регионах, относящихся к дальнему востоку, предоставляется субсидирование ставок до 2% по ипотечным кредитам молодым семьям на приобретение жилья.

Еще одним важным для сферы ипотечного кредитования законодательным актом будет Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 №1711 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей»[[3]](#footnote-3).

Ипотечное кредитование на сегодняшний день является одним из наиболее востребованных видов заемных средств для приобретения жилья. Правительство активно работает над улучшением и расширением механизмов поддержки данного сектора, что способствует развитию рынка ипотечного кредитования в России.

Главным регулятором и нормативным органом в сфере банковской деятельности, включая ипотечное кредитование выступает Центральный банк Российской Федерации (Банк России).

Центральный банк устанавливает ряд нормативов и стандартов для банков и финансовых организаций, предоставляющих ипотечные кредиты. Например, Центральный банк устанавливает требования к уровню капитала банков, проводит регулярный мониторинг и контроль за деятельностью банков в сфере ипотечного кредитования.

Эти и другие нормативные акты Центрального банка России о ипотечном кредитовании направлены на обеспечение финансовой стабильности, прозрачности и защиты интересов всех участников рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Саморегулирующие организации также играют значительную роль в регулировании ипотечного кредитования. Например, Ассоциация Российских Банков (АРБ) устанавливает собственные стандарты и правила для участников рынка ипотечного кредитования, а также осуществляет контроль за их выполнением.

Одним из основных стандартов, которым должны следовать банки и финансовые организации при предоставлении ипотечных кредитов, является соблюдение принципов ответственного кредитования. Это означает, что кредиторы должны оценивать платежеспособность заемщиков, предоставлять им достоверную информацию о условиях кредитования и выполнять другие требования, направленные на защиту интересов потребителей. Таким образом, стандарты и нормативы Центрального банка и саморегулирующих организаций играют важную роль в обеспечении прозрачности, надежности и эффективности ипотечного кредитования, а также защите интересов всех участников данного рынка.

Эти нормативно-правовые акты обеспечивают функционирование системы ипотечного кредитования в стране, устанавливают права и обязанности сторон сделок, обеспечивают защиту интересов заемщиков и кредиторов, а также способствуют развитию рынка недвижимости и ипотечного кредитования. Важно знать основные правовые нормы, чтобы быть в курсе своих прав и обязанностей при заключении ипотечного договора.

**2. АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО СБЕРБАНК**

**2.1. Общая характеристика банка**

ПАО Сбербанк - крупнейший банк в России и один из крупнейших банков в Восточной Европе. Банк был основан в 1841 году и имеет богатую историю, став одним из ключевых игроков на финансовом рынке России.

Организационная структура управления ПАО Сбербанк представлена на рисунке 2.1.

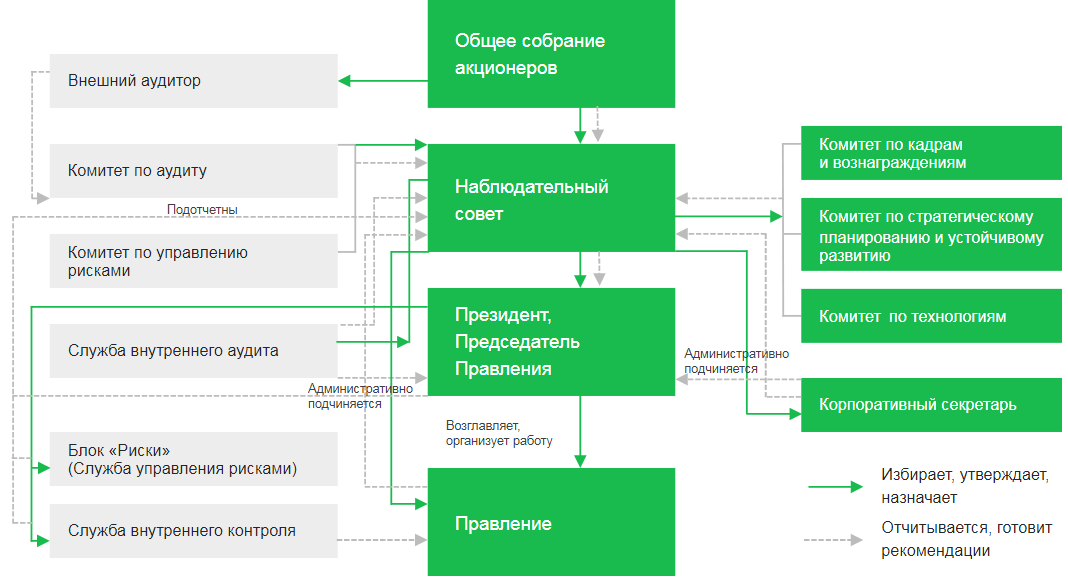


Рис.2.1. Организационная структура управления ПАО Сбербанк

Председателем правления и главным исполнительным директором ПАО Сбербанк с 2007 года является Герман Греф.

Сбербанк предлагает широкий спектр финансовых продуктов и услуг для юридических и физических лиц, включая кредитование, депозиты, инвестиции, обслуживание пластиковых карт, ипотеку, страхование, управление активами и др. Благодаря разветвленной сети отделений и современным технологиям он обеспечивает удобный доступ к услугам для клиентов по всей стране.

ПАО Сбербанк придает большое значение отношениям с клиентами и старается обеспечить высокий уровень обслуживания. Банк постоянно работает над улучшением сервиса и внедрением новых цифровых технологий, чтобы сделать процесс общения с клиентами более удобным и эффективным. Банк активно развивает цифровые каналы обслуживания, такие как мобильное приложение и интернет-банкинг, чтобы клиенты могли общаться с банком в любое удобное для них время и из любого места.

Кроме того, Сбербанк проводит регулярные опросы и исследования мнений клиентов, чтобы понимать их потребности и прислушиваться к их обратной связи. Банк стремится к постоянному совершенствованию и расширению услуг, чтобы клиенты могли чувствовать себя комфортно и уверенно в сотрудничестве с ним.

Сбербанк активно развивает цифровые инновации, внедряя современные технологии и онлайн-сервисы для улучшения обслуживания и удовлетворения потребностей клиентов. Банк активно участвует в программах цифровизации экономики и создании финансовой инфраструктуры, способствуя развитию цифровой экономики в России.

Сбербанк также активно вовлечен в социально-экономическое развитие России, поддерживая проекты в области образования, медицины, культуры, спорта и других общественно значимых сферах. Банк также осуществляет социально ответственную деятельность, участвуя в программе корпоративной благотворительности и поддерживая множество благотворительных и общественных инициатив.

Сбербанк является ключевым участником финансового рынка России и одним из стратегически важных институтов национальной экономики. Его деятельность ориентирована на обеспечение финансовой стабильности, поддержку экономического роста и благосостояния страны.

ПАО Сбербанк также активно развивает сотрудничество с малыми и средними предприятиями, предоставляя широкий спектр финансовых услуг для бизнеса. Благодаря своей экспертизе и большому опыту в области финансов, банк помогает предпринимателям реализовывать свои бизнес-планы, расширять деятельность, повышать эффективность и конкурентоспособность.

В 2024 году деятельность Сбербанка продолжается в рамках общих стратегических целей компании, которые включают в себя развитие цифровых технологий и увеличение качества услуг для клиентов. Банк работает над совершенствованием своих сервисов, внедрением новых продуктов и услуг, а также развитием финансовых технологий.

Сбербанк продолжает укреплять свою позицию на рынке финансовых услуг, увеличивать количество клиентов и улучшать их финансовое благополучие. Кроме того, банк будет активно участвовать в различных социальных и благотворительных программах, поддерживая развитие общества и экономики.

Также продолжается работа над улучшением своей корпоративной культуры, повышая уровень профессионализма сотрудников и обеспечивая высокий уровень сервиса для клиентов. В целом, деятельность Сбербанка в 2024 году будет направлена на укрепление своего лидерства на рынке и повышение качества предоставляемых услуг.

Основные финансовые показатели ПАО «Сбербанк» с 2021 г. по 2023 г. (млрд. руб.) представлены в таблице 2.1.

Таблица 2.1.

**Финансовые показатели ПАО «Сбербанк» за 2021 - 2023 гг. (млрд. руб.)[[4]](#footnote-4)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | 2021 г. | 2022 г. | 2023 г. | 2022/2021 % | 2023/2022 % |
| Процентный доход | 2396 | 2377,2 | 2373,1 | -0,8 | +14,9 |
| Процентный расход | 980,5 | 787,5 | 929,1 | -19,7 | +18 |
| Чистый процентный доход | 1415,5 | 1589,7 | 1802 | +12,3 | +13,4 |
| Чистый комиссионный доход | 497,9 | 545,3 | 616,8 | +9,5 | +13,1 |
| Операционные доходы | 1863,3 | 1714,6 | 2333,2 | -7,9 | +36 |
| Операционные расходы | 92,6 | 388,6 | 141,8 | +319 | -63,5 |
| Чистая прибыль | 724,6 | 738,5 | 858,6 | +1,9 | +16,3 |
| Расход от создания резерва | 845 | 760,3 | 1245,9 | -10 | +63,9 |
| Рентабельность собственного капитала, % | 20,5 | 16,2 | 24,2 | -26,5 | +50,3 |
| Рентабельность активов, % | 3,1 | 2,3 | 3,1 | -25,8 | +34,8 |

Приведенные в таблице 2.1 финансовые показатели ПАО Сбербанк демонстрируют рост на протяжении анализируемого периода.

Рост доходов год к году обусловлен растущей динамикой бизнеса банка в 2023 году, а также эффектом низкой базы прошлого года. В декабре чистый процентный доход вырос на 26,4% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее и составил 223,5 млрд руб.

**Чистый комиссионный доход** за 12 месяцев в 2023 увеличился на 16,6% до 716 млрд руб. в основном за счет роста объемов эквайринга и доходов от расчетно-кассового обслуживания. В декабре чистый комиссионный доход составил 80,4 млрд руб. и вырос на 19,3%.

**Расходы на резервы и переоценка кредитов, оцениваемых по справедливой стоимости**, за 12 месяцев в 2023 составили 636,4 млрд руб. Без учета влияния изменения валютных курсов **стоимость риска** за 12 месяцев в 2023 составила 1,4%. Сформированные резервы превышают просроченную задолженность в 3 раза.

**Операционные расходы** составили 842,7 млрд руб. и выросли за 12 месяцев в 2023 на 25,7% за счет низкой базы 2022 года, когда была запущена масштабная антикризисная программа сокращения расходов, а также на фоне повышения заработной платы сотрудникам с июля 2023 года.

* Отношение расходов к доходам составило 24.9% за 12 месяцев в 2023.

**Чистая прибыль** ПАО Сбербанк за 12 месяцев в 2023 составила 1 493,1 млрд руб. **при рентабельности капитала** в 24,7%. В декабре банк заработал 115,6 млрд руб. чистой прибыли, рентабельность капитала за этот месяц составила 21%.[[5]](#footnote-5)

В 2024 году деятельность Сбербанка продолжается в рамках общих стратегических целей компании, которые включают в себя развитие цифровых технологий и увеличение качества услуг для клиентов. Банк работает над совершенствованием своих сервисов, внедрением новых продуктов и услуг, а также развитием финансовых технологий.

Сбербанк продолжает укреплять свою позицию на рынке финансовых услуг, увеличивая количество клиентов и улучшая их финансовое благополучие. Кроме того, банк принимает активное участие в различных социальных и благотворительных программах, поддерживая развитие общества и экономики.

ПАО Сбербанк постоянно работает над улучшением своей корпоративной культуры, повышая уровень профессионализма сотрудников и обеспечивая высокий уровень сервиса для клиентов. В целом, деятельность Сбербанка в 2024 году будет направлена на укрепление лидерства на финансовом рынке и повышение качества предоставляемых услуг.

**2.2. Оценка структуры и динамики ипотечного портфеля ПАО Сбербанк**

Структура и динамика ипотечного портфеля ПАО Сбербанк являются важными показателями для оценки эффективности работы банка в данном сегменте рынка.

Структура ипотечного портфеля включает в себя информацию о типах займов, их размерах, сроках и процентных ставках, а также о качестве заемщиков и степени риска.

Сбербанк является одним из крупнейших банков России и имеет значительную долю на рынке ипотечных кредитов. Благодаря развитой сети отделений по всей стране и широкому спектру продуктов и услуг, Сбербанк занимает лидирующие позиции в предоставлении ипотечных кредитов населению

Сбербанк является лидером на рынке ипотечного кредитования. Его доля в объеме всех выданных кредитов составляет чуть менее 50%.[[6]](#footnote-6)

В таблице 2.2 представлена структура и динамика кредитного портфеля ПАО «Сбербанк» за период 2021-2023 гг.

Таблица 2.2.

**Структура и динамика кредитного портфеля ПАО «Сбербанк», млрд. руб. за период 2021-2023 гг.[[7]](#footnote-7)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Год | | | Абсолютное отклонение | | Темп роста,  % | |
| 2021 | 2022 | 2023 | 2022  /2021 | 2023  /2022 | 2022  /2021 | 2023  /2022 |
| Всего | 20 098,3 | 23 352,1 | 28 233,4 | 3 253,8 | 4 881,3 | 116,2 | 120,9 |
| Физические | 7 045,7 | 8 233,4 | 10 372,4 | 1 187,7 | 2 139 | 116,9 | 126 |
| лица |
| % к всего | 35,06 | 35,26 | 36,74 | 0,2 | 1,48 | - | - |
| Юридические лица | 11 949,2 | 13 842,4 | 16 323,9 | 1 893,2 | 2 481,5 | 115,8 | 117,9 |
| % к всего | 59,45 | 59,28 | 57,82 | -0,18 | -1,46 | - | - |
| МБК | 1 103,4 | 1 276,3 | 1 537,1 | 172,9 | 260,8 | 115,7 | 120,4 |
| % к всего | 5,49 | 5,47 | 5,44 | -0,02 | -0,02 | - | - |

Исходя из данных таблицы 2.2 видно, что за анализируемый период общий объем предоставленных кредитов вырос на 40% (на 8 трлн. руб.). Прирост наблюдается по всем составляющим кредитного портфеля ПАО Сбербанк, но наибольший рост произошел по кредитам, выданным физическим лицам, почти в 1,5 раза.

Что касается структуры кредитного портфеля, то в течение анализируемого периода она оставалась практически неизменной. Так, наибольший удельный вес занимали корпоративные ссуды (около 60%), кредиты, предоставленные физическим лицам, в среднем, составляли 35% от общего объема кредитного портфеля, а доля межбанковских заимствований равнялась 5%. По состоянию на 2023 г. доля ссуд частных клиентов возросла на 1,68 %, связано это с более быстрым темпом роста суммы кредитов по данной группе заёмщиков. В свою очередь удельный вес кредитов, выданных юридическим лицам, сократился на 1,63%, однако это не оказало значительного влияния на структуру портфеля. Межбанковские кредиты занимают наименьший удельный вес, за анализируемый период он сократился на 0,05 % с 5,49% в 2021г. до 5,44% в 2023г.

Для наиболее полной оценки качества кредитного портфеля, необходимо оценить объем просроченных кредитов и резервов на возможные потери по ссудам (Табл. 2.3).

Таблица 2.3.

**Показатели качества кредитного портфеля ПАО «Сбербанк» за период 2021-2023 гг.[[8]](#footnote-8)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Год | | | Абсолютное отклонение | | Темп роста, % | |
| 2021 | 2022 | 2023 | 2022  /2021 | 2023  /2022 | 2022  /2021 | 2023  /2022 |
| Общий объем кредитного портфеля | 20 098,3 | 23 352,1 | 28 233,4 | 3 253,8 | 4 881,3 | 116,2 | 120,9 |
| Просроченные кредиты | 505,96 | 833,06 | 706,67 | 327,1 | -126,39 | 164,6 | 84,8 |
| Доля просроченных кредитов | 2,5 | 3,57 | 2,5 | 1,05 | -1,06 | - | - |
| Резерв на возможные потери по ссудам | 578,2 | 733,6 | 677,9 | 155,4 | -55,7 | 126,9 | 92,4 |
| Процент покрытия убытков по ссудам | 114,3 | 88,1 | 95,9 | -26,22 | 7,87 | - | - |

Из данных таблицы видно, что объем просроченных кредитов вырос в целом за период 2021 – 2023г. на 40%. При этом в 2022г. произошел резкий рост в 1,6 раза, а в 2021г. сумма просроченных кредитов сократилась на 15% и составила 707 млрд. руб. Стоит отметить, что, несмотря на прирост суммы просроченных кредитов, их доля в общем объеме кредитного портфеля в 2022-2023гг. была равна 2,5%.

Резерв на возможные потери по ссудам призван покрывать убытки, полученные в результате неоплаты кредитов. За анализируемые три года резерв полностью покрывал просроченные кредиты только в 2021г. По состоянию на 2022г. резерв покрывал только 88% просроченных ссуд, несмотря на увеличение его суммы на 155 млрд. руб. (в 1,3 раза) в сравнении с 2022г. В 2023г. общий объем резерва сократился на 8% или на 55 млрд. руб., однако процент покрытия вырос почти на 8 % и составил 96%.

Проведем сравнительный анализ ПАО Сбербанк в сравнении с участниками рынка ипотечного кредитования ПАО ВТБ и Банк ДОМ.РФ.

Доли банков в общем объеме выдачи ипотеки за I кв. 2024 г. (%) представлены на рисунке 2.2.

Рис.2.2. Доли банков в общем объеме выдачи ипотеки за I кв. 2024 г. (%)[[9]](#footnote-9)

Как видно из данных рисунка 2.2, большую долю в выдаче ипотечных кредитов за I кв. 2024 г. занимает ПАО Сбербанк.

Снижение доли Сбербанка в общем объеме выданных ипотечных кредитов с 56% в декабре до 36% в марте 2024 года может указывать на изменения в рыночных условиях, конкурентной среде или стратегии банка.

Сбербанк в сравнении с остальными банками по объему выдачи ипотечных кредитов в I кв. 2024 г. (млрд.руб.) представлены на рисунке 2.3.

Показатели объемов ипотечных кредитов остальных банков входящих в топ-10 представлены в приложении 1

Рис.2.3. Сбербанк в сравнении с остальными банками по объему выдачи ипотечных кредитов в I кв. 2024 г. (млрд.руб.)[[10]](#footnote-10)

Данные рисунка 2.3. свидетельствуют, что на конец марта 2024 года, Сбербанк также продолжает держать лидирующую позицию по объему выдачи ипотеки, однако на конец марта 2023 года объем выдачи ипотечных кредитов был фактически в два раза больше, что свидетельствует о достаточно большом спаде кредитного портфеля в ПАО Сбербанк.

Таким образом, кредитный портфель Сбербанка показывал спад на протяжении всего анализируемого периода. Несмотря на то, что доля кредитов, выданных юридическим лицам, выше доли ссуд, предоставленных физическим лицам, ПАО «Сбербанк» предоставляет достаточное количество кредитных продуктов для обеих групп заемщиков, чтобы продолжать удерживать лидирующую позицию на рынке. Исходя из вышеперечисленных фактов, качество кредитного портфеля можно назвать удовлетворительным, но состоит обратить внимание на работу с просроченной задолженностью и анализ факторов, влияющих на ее формирование.

**2.3. Характеристика программ ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк**

Программы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк предоставляют выбор вариантов для приобретения жилья. Благодаря разнообразию условий и возможностей, каждый клиент может подобрать оптимальное предложение, соответствующее его потребностям и возможностям.

ПАО Сбербанк реализует в рамках ипотечного кредитования несколько программ, которые представлены в таблице 2.4.

Таблица 2.4.

**Программы ипотечного кредитования в Сбербанке в 2024 году[[11]](#footnote-11)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Программа | Сумма (тыс.руб.) | Срок | Ставка |
| Ипотека на вторичное жилье | от 300 до 100.000 | от 1 года до 30 лет | 22,3% |
| Ипотека на новостройку | от 300 до 100.000 | от 1 года до 30 лет | 22% |
| Семейная ипотека | от 300 до 30.000 | от 1 года до 30 лет | 6% |
| Ипотека с государственной поддержкой | от 300 до 6.000 | от 1 года до 30 лет | 9% |

Рассмотрим более подробно представленные в таблице 2.4. программы ипотечного кредитования:

1) Программа ипотечного кредитования на вторичное жилье в ПАО Сбербанк предоставляет клиентам возможность приобрести готовое жилье на вторичном рынке с использованием кредитных средств. Эта программа позволяет гражданам приобрести готовую квартиру или дом.

Основные особенности программы ипотеки на вторичное жилье в Сбербанке включают в себя:

Возможность приобретения готового жилья. Так клиенты могут использовать кредитные средства для покупки уже существующей недвижимости на вторичном рынке, включая квартиры, дома, частные дома и другие типы жилья.

Разнообразные условия кредитования. Клиентам предлагается выбор различных вариантов сроков кредитования, процентных ставок, ежемесячных платежей и иных условий, что позволяет адаптировать ипотечный кредит под конкретные потребности и возможности заемщика.

Профессиональное сопровождение. Специалисты банка помогут клиентам с оформлением кредита, подготовкой необходимых документов, консультацией по всем вопросам и обеспечат поддержку на протяжении всего процесса покупки жилья.

Возможность досрочного погашения. Также существует возможность досрочного погашения кредита без штрафных санкций, что позволяет заемщикам сэкономить на процентных выплатах и закрыть задолженность раньше срока.

В данной программе возраст на момент выдачи кредита варьируется от 18 до 75 лет. Первоначальный взнос в программе ипотечного кредитования на вторичное жилье

составляет 10,1%.

Программа ипотеки на вторичное жилье в ПАО Сбербанк предоставляет широкие возможности для тех, кто хочет стать собственником готового жилья на вторичном рынке. Клиенты могут рассчитывать на гибкие условия кредитования, профессиональную поддержку и удобные варианты погашения задолженности, что делает процесс покупки жилья более доступным и удобным.

2) Ипотека на новостройку в ПАО Сбербанк — это кредитное предложение, которое позволяет приобрести жилье в новостройке с использованием заемных средств банка. Важно отметить, что процедура оформления ипотеки на новостройку может иметь некоторые особенности по сравнению с ипотекой на готовое жилье.

В данной программе возраст на момент выдачи кредита варьируется от 18 до 75 лет.

Первоначальный взнос в программе ипотечного кредитования на новостройку

составляет 15,1%.

При оформлении ипотеки на новостройку в Сбербанке потребуется предоставить необходимый пакет документов, который может включать в себя паспортные данные, справки о доходах, сведения о будущем приобретаемом жилье и другие. Также банк проведет оценку кредитоспособности заемщика и оценку недвижимости.

3) Семейная ипотека — это специальное программное предложение от ПАО Сбербанк, которое позволяет семье, состоящей из двух и более членов, получить ипотечный кредит на приобретение первичного или вторичного жилья. Эта программа нацелена на поддержку молодых семей и повышение доступности жилья для своих клиентов.

Основными преимуществами семейной ипотеки в Сбербанке являются более выгодные условия кредитования, сниженная ставка по кредиту и особые льготы для семейных пар. В рамках этой программы, например, семья может получить кредит с минимальным первоначальным взносом или даже без него, что значительно упрощает процесс покупки жилья.

Для участия в программе семейной ипотеки необходимо соответствовать определенным условиям банка, таким как совместное проживание семьи, наличие общего ребенка или официальный брак. Также каждый участник программы должен подтвердить свою способность кредитования и предоставить необходимые документы.

В программе семейная ипотека максимальная сумма кредита 30 000 000 ₽ – для объектов в Москве и области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Базовые лимиты, утверждённые правительством России — 12 000 000 рублей. 15 000 000 ₽ – для объектов в других регионах. Базовые лимиты, утверждённые правительством России — 6 000 000 рублей

В данной программе возраст на момент выдачи кредита варьируется от 18 до 75 лет.

Первоначальный взнос в программе ипотечного кредитования на вторичное жилье

составляет 20,1%.

Семейная ипотека в ПАО Сбербанке может быть отличным вариантом для семейного обустройства и приобретения собственного жилья.

4) Ипотека с государственной поддержкой в ПАО Сбербанк может относиться к программе "Ипотека с государственной поддержкой" или же к другим государственным программам поддержки ипотечного кредитования. Одной из таких программ является программа региональной ипотеки, поддерживаемая различными региональными властями и органами власти.

Государственная поддержка в рамках программ ипотечного кредитования может предоставляться в виде субсидий на часть процентной ставки по кредиту, льготных условий по первоначальному взносу, гарантий или иных преимуществ для заемщика. Такие программы могут способствовать увеличению доступности ипотеки для населения, снижению финансовой нагрузки и стимулированию рынка недвижимости.

В данной программе возраст на момент выдачи кредита варьируется от 18 до 75 лет.

Первоначальный взнос в программе ипотечного кредитования на вторичное жилье

составляет 30,1%.

Чтобы воспользоваться ипотекой с государственной поддержкой в ПАО Сбербанк, необходимо ознакомиться с условиями программы, подать заявку на получение кредита и предоставить необходимые документы. Как правило, для участия в таких программах могут быть установлены определенные требования к заемщику, такие как сумма дохода, наличие семьи и детей, статус жилья и других.

Также Сбербанк предоставляет исламские ипотечные продукты, которые разработанные в соответствии с принципами шариата.

Одним из таких продуктов является ипотека Мурабаха, именно этот вид ипотеки предлагает ПАО "Сбербанк" как альтернативу традиционным ипотечным кредитам.

Процесс ипотеки Мурабаха в ПАО "Сбербанк" работает по следующей схеме: банк покупает жилье от продавца и продает его заемщику по цене, включающей в себя стоимость приобретения и добавленную маржу. Заемщик выплачивает банку сумму согласно условиям, обговоренным заранее. При этом стоит отметить, что банк не получает доход в виде процентов, а возвращает заемщику разницу между ценой покупки жилья и ценой, по которой оно было перепродано.

Для того чтобы оформить ипотеку Мурабаха в ПАО "Сбербанк", потенциальный заемщик должен соответствовать условиям банка и предъявить необходимые документы, подтверждающие его финансовую состоятельность. Также важно помнить, что выплата ипотечных платежей должна осуществляться вовремя, в противном случае могут применяться штрафные санкции.

Ипотека Мурабаха в ПАО "Сбербанк" предоставляет возможность клиентам, следующим исламским принципам, приобрести жилье без уплаты процентов.

Помимо этого, в банке также доступны другие исламские финансовые инструменты, такие как ипотека Иджара, Шарика, Кариаба и др.

Ипотека Иджара представляет собой форму финансирования, при которой банк приобретает недвижимость и сдает её заемщику в аренду с последующим выкупом. Этот вид ипотеки позволяет клиентам иметь жилье в собственности, внося арендные платежи до полной выплаты кредита.

Шарика - является ипотечным продуктом, при котором банк продает имущество заемщику по фиксированной цене, а заемщик выплачивает сумму по частям, сокращающимся с течением времени.

Кариаба – это форма благотворительного займа, когда банк предоставляет клиенту ссуду без взимания процентов. Кариаба может быть использована для финансирования различных нужд, включая покупку недвижимости.

ПАО "Сбербанк" предлагает широкий спектр исламских финансовых продуктов, среди которых есть варианты ипотечного финансирования, соответствующие принципам шариата. Они представляют собой альтернативу традиционным банковским продуктам и позволяют клиентам, следующим исламским убеждениям, воспользоваться финансовыми услугами банка, при этом соблюдая принципы исламского финансирования.

Таким образом, ПАО "Сбербанк" предлагает широкий спектр ипотечных продуктов, которые позволяют клиентам реализовать свои жилищные потребности с учетом индивидуальных предпочтений и возможностей. В рамках разнообразных программ кредитования на приобретение жилья, банк предоставляет клиентам гибкие условия, разнообразные сроки кредитования, а также возможность выбора оптимального варианта ставки процента.

Независимо от того, является ли ваш выбор первичным или вторичным жильем, ПАО "Сбербанк" предоставляет профессиональное сопровождение на всех этапах оформления ипотеки, обеспечивая прозрачность условий и ответы на все возникающие вопросы. Клиенты могут рассчитывать на индивидуальный подход к каждому случаю и наличие различных опций, которые помогут им сделать правильный выбор и получить ипотечный кредит, соответствующий их потребностям.

В итоге, благодаря широкому спектру ипотечных продуктов и высокому уровню сервиса, предоставляемому ПАО "Сбербанк", клиенты имеют возможность реализовать свои жилищные планы и обеспечить себе комфортное проживание, опираясь на надежного и проверенного партнера в сфере финансового кредитования.

**3.СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО СБЕРБАНК**

**3.1. Проблемы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк**

Проблемы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк различаются и варьируются в зависимости от конкретной ситуации. Рассмотрим некоторые из возможных проблем, с которыми могут столкнуться заемщики при получении ипотечного кредита в Сбербанке:

Одной из основных проблем для заемщиков является высокая процентная ставка по ипотечному кредиту, что делает кредит недоступным для определенных категорий клиентов или приводить к переплате за кредитные услуги в целом.

Высокие процентные ставки представляют собой серьезную проблему для клиентов Сбербанка, особенно для тех, кто пользуется кредитами или другими финансовыми услугами банка. Высокие процентные ставки сделают кредиты недоступными для многих людей и увеличить их финансовую нагрузку.

Клиенты испытывают трудности с погашением кредитов из-за высоких процентных ставок, что приводит к задолженности и проблемам с кредитной историей. Высокие процентные ставки также помешают принятию положительного решения потенциальных клиентов об использования услуг банка и обратить их в сторону конкурентов с более выгодными условиями.

Для Сбербанка высокие процентные ставки становятся препятствием для привлечения новых клиентов и удержания текущих. Банк сталкивается со снижением спроса на свои услуги из-за конкуренции на рынке и недовольства клиентов высокими процентными ставками.

Чтобы решить проблему высоких процентных ставок, Сбербанк может провести анализ рынка и конкурентов, улучшить условия по кредитам, а также разработать специальные программы для отдельных категорий клиентов с более низкими процентными ставками. Это поможет банку привлечь новых клиентов и удержать текущих, а также повысить свою конкурентоспособность на рынке.

Также к проблемам ипотечного кредитования относятся сложные условия для выдачи ипотечных кредитов, такие как увеличенные требования к доходам, кредитной истории и другие, что затрудняет получение кредита многим клиентам.

Более жесткие требования к заемщикам свидетельствуют о том, что банк стал более осторожным в выдаче кредитов из-за рисков невозврата средств. Однако излишняя жесткость и избыточные проверки могут привести к ситуации, когда даже платежеспособные клиенты не могут получить кредит.

Это отрицательно сказывается на репутации банка и приводит к снижению его конкурентоспособности на рынке. Поэтому важно найти баланс между требованиями к заемщикам и способностью привлекать новых клиентов и удерживать уже существующих.

Проблема роста задолженностей населения для ПАО Сбербанка имеет серьезное влияние на его финансовую устойчивость и результаты деятельности. Некоторые из основных причин этой проблемы включают в себя:

Экономический кризис и ухудшение финансового положения населения: В период экономического спада или нестабильности многие люди сталкиваются с потерей доходов или увеличением финансовых трудностей, что приводит к просрочкам по кредитам.

Неэффективная кредитная политика: Недостаточная оценка платежеспособности заемщиков, слишком легкие условия выдачи кредитов, недостаточный контроль за платежами и недостаточное взаимодействие с клиентами приводит к увеличению задолженностей.

Недостаток финансовой грамотности: Отсутствие понимания принципов управления личными финансами, неумение бюджетировать и планировать расходы приводит к накоплению задолженностей.

Пандемия и ее последствия: Экономические последствия пандемии COVID-19, такие как потеря рабочих мест, сокращение доходов и нестабильность на рынке труда, приводят к увеличению числа клиентов со сложившимися финансовыми трудностями.

Для решения проблемы роста задолженностей населения для ПАО Сбербанка могут быть предприняты следующие шаги:

Улучшение кредитной политики: Введение более строгих критериев выдачи кредитов, совершенствование методов анализа платежеспособности заемщиков.

Программы финансового образования: Развитие программ по финансовому образованию для клиентов, помощь в планировании расходов и управлении личными финансами.

Реструктуризация задолженностей: Предоставление клиентам возможности по реструктуризации задолженностей, уменьшение размера платежей в периоды финансовых трудностей.

Усиление взаимодействия с клиентами: Введение системы регулярного контроля за платежами, предоставление клиентам советов по экономии и управлению долгами.

Эффективное управление рисками и разработка гибких программ помощи клиентам в случае финансовых трудностей могут помочь ПАО Сбербанку справиться с проблемой роста задолженностей населения.

4. Проблемы с обслуживанием кредита: возможны ситуации, когда заемщики сталкиваются с непониманием со стороны банка при возникновении финансовых трудностей и пытаются найти решение, но сталкиваются с трудностями.

Проблемы с обслуживанием кредита возникают у любого банка, в том числе и у Сбербанка. Некоторые из распространенных проблем, с которыми сталкиваются клиенты банка при обслуживании кредита, включают в себя:

Задержки в начислении платежей: это вызвано техническими сбоями в системе банка или человеческим фактором.

Неверная информация по кредиту: иногда банк предоставляет неправильную информацию о задолженности клиента или о статусе кредита, что взывает недопонимание и разногласия.

Неэффективная коммуникация: отсутствие своевременной и ясной информации от банка приводит к недопониманию и ухудшению отношений между банком и клиентом.

Высокие штрафы и пени: в случае просрочки платежей или нарушения условий договора, банк начисляет высокие штрафы и пени, что увеличивает сумму задолженности клиента.

Для решения данных проблем и предотвращения их возникновения, важно поддерживать открытую коммуникацию с банком, следить за своими финансами и вовремя выполнять свои обязательства по кредиту. В случае возникновения проблем, необходимо обращаться в отдел обслуживания клиентов банка для получения помощи и разрешения ситуации.

5. Затянутые процедуры одобрения кредита: в случае медленной скорости одобрения ипотечного кредита заемщики сталкиваются с временными задержками в покупке жилья или переезде.

Затянутые процедуры одобрения кредита также является одной из наиболее часто встречающихся проблем в Сбербанке. Клиенты часто жалуются на то, что процесс получения кредита занимает слишком много времени и требует большого количества документов и формальностей.

Одной из основных причин таких задержек является высокая степень проверки кредитоспособности заемщика со стороны банка. Сбербанк стремится уменьшить риски невозврата кредита и поэтому тщательно анализирует финансовое положение клиента, его кредитную историю, платежеспособность и другие факторы.

Кроме того, в процессе одобрения кредита возникают различные технические проблемы или ошибки, которые также замедляют процесс. Некоторые клиенты жалуются на неудобство и сложность процедур предоставления документов, поэтому они готовы обратиться в другие банки, где процесс получения кредита может быть более быстрым и удобным.

Для решения этой проблемы Сбербанк постоянно работает над оптимизацией процессов одобрения кредита, внедряет новые технологии и упрощает процедуры для клиентов. Однако, несмотря на улучшения, затянутые процедуры все еще остаются одной из основных проблем банка.

Решение проблем ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк включают в себя консультацию с банковским сотрудником для разъяснения всех условий кредита, подачу жалобы в случае необоснованных требований или недоразумений, а также поиск альтернативных способов финансирования покупки жилья.

**3.2. Направления совершенствования ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк**

ПАО Сбербанк совершенствует ипотечное кредитование путем реализации специальных программ и продуктов для различных категорий заемщиков, чтобы удовлетворить потребности большего числа клиентов, в том числе молодых семей, ветеранов, молодых специалистов и других социальных групп. Здесь можно выделить несколько программ, среди которых:

Программы для молодых семей. Сбербанк предлагает специальные условия ипотечного кредитования для молодых семей, включая субсидии и льготные условия по ставке. Это позволяет молодым семьям легче приобрести свое первое жилье.

Программы для ветеранов. Для ветеранов и участников боевых действий также разработаны специальные условия ипотечного кредитования, включая сниженные процентные ставки и упрощенные требования к документации.

Программы для молодых специалистов, только начинающих свою карьеру, Сбербанк предлагает специальные условия по ипотечному кредитованию, чтобы помочь им приобрести свое жилье, несмотря на ограниченный стаж работы.

Программы для других социальных групп. Банк также разрабатывает специальные программы для других категорий заемщиков, учитывая их особенности и потребности. Например, программы для семей с детьми, программы для пенсионеров и т. д.

Все эти программы позволяют различным категориям клиентов получить доступ к ипотечному кредитованию с удобными условиями, помогая им реализовать свои жилищные потребности. При этом Сбербанк постоянно совершенствует условия кредитования и внедряет новые инновационные подходы для улучшения процесса ипотечного кредитования.

Следующим направлением совершенствования является улучшение процесса оформления ипотечного кредита, сокращение времени на его рассмотрение и упрощение процедур для клиентов, чтобы сделать процесс получения ипотечного кредита более удобным и эффективным.

Сбербанк постоянно работает над оптимизацией процесса предоставления ипотечных кредитов, чтобы сделать его более удобным и прозрачным для клиентов.

Одним из ключевых улучшений в процессе оформления ипотеки в Сбербанке является внедрение цифровых технологий. Теперь клиенты могут подать заявку на ипотечный кредит онлайн через официальный сайт банка или мобильное приложение. Благодаря этому процесс стал более удобным и быстрым, а клиенты могут отслеживать статус своей заявки в режиме реального времени.

Кроме того, Сбербанк постоянно совершенствует свои условия кредитования, предлагая клиентам различные программы и специальные предложения. Благодаря этому больше клиентов имеют возможность получить доступ к ипотечному кредиту по выгодным условиям.

Таким образом, различные улучшения в процессе оформления ипотечного кредита в ПАО Сбербанк направлены на повышение удобства и доступности услуг для клиентов, делая процесс покупки жилья более простым и прозрачным.

Так же совершенствованием ипотечного кредитования является расширение сети партнеров и повышение доступности ипотечного кредитования через различные каналы продаж, включая онлайн-платформы и партнерские организации, таким образом увеличивая удобство для клиентов при выборе ипотечного продукта.

Сбербанк активно работает над расширением сотрудничества со своими партнерами, такими как застройщики, агенты по недвижимости и другие участники рынка жилищного кредитования. Заключение партнерских соглашений позволяет банку расширить географию предоставления ипотечных кредитов и предлагать клиентам больше вариантов жилья для приобретения. Это также способствует увеличению доступности ипотечного кредитования, так как клиентам становится удобнее обращаться за ипотечным кредитом через партнеров Сбербанка.

Кроме того, благодаря расширению сети партнеров Сбербанк может улучшить свои условия кредитования, предлагая клиентам специальные акции, скидки или иные привилегии при приобретении жилья через партнеров банка. Это делает процесс получения ипотечного кредита еще более привлекательным для потенциальных заемщиков.

В качестве возможных будущих партнеров можно выделить несколько направлений:

Технологические компании: Сбербанк активно сотрудничает с крупными мировыми технологическими компаниями, такими как Google, Apple, Microsoft и другими. Возможное углубление партнерства в области разработки новых цифровых продуктов, применения искусственного интеллекта, аналитики данных и других технологий.

Финтех-стартапы: Сбербанк активно инвестирует в перспективные финтех-проекты и стартапы. Возможное сотрудничество с инновационными компаниями для внедрения новых технологий, тестирования новых бизнес-моделей и развития финансовых услуг.

Крупные корпорации: Возможное партнерство с другими крупными корпорациями, например в области банковских услуг для корпоративных клиентов, страхования, инвестиций или развития цифровых инфраструктур.

Государственные и общественные организации: Сбербанк активно сотрудничает с государственными органами, в том числе для разработки и внедрения цифровых государственных услуг, участия в инфраструктурных проектах и поддержки социальных инициатив.

В целом, будущие партнеры ПАО Сбербанк могут быть разнообразными и зависят от стратегических целей банка, направлений развития и рыночной конъюнктуры. Банк стремится к сотрудничеству с компаниями, которые помогут ему стать еще более инновационным, эффективным и конкурентоспособным на рынке финансовых услуг.

Таким образом, расширение сети партнеров и повышение доступности ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк способствует увеличению выбора жилья для клиентов, облегчает процесс получения кредита и делает жилищное кредитование более доступным и привлекательным для широкого круга потенциальных заемщиков.

Необходимым направлением совершенствования является внедрение современных технологий и цифровых инструментов для улучшения процессов оценки кредитоспособности заемщиков, автоматизации решений и управления кредитным портфелем, что помогает снизить риски и повысить эффективность работы банка в сфере ипотечного кредитования.

Внедрение современных технологий и цифровых инструментов в ПАО Сбербанк – это один из ключевых стратегических приоритетов банка, направленных на улучшение качества обслуживания клиентов, оптимизацию бизнес-процессов и увеличение конкурентоспособности.

Сбербанк активно внедряет новейшие цифровые технологии, такие как искусственный интеллект, машинное обучение, блокчейн, аналитика данных и другие. Эти инструменты помогают банку автоматизировать многие операции, улучшить качество услуг, сделать процессы более эффективными и удобными для клиентов.

Сбербанк активно развивает цифровые каналы обслуживания, такие как мобильное приложение, интернет-банк и другие онлайн-сервисы, что позволяет клиентам быстро и удобно управлять своими финансами, совершать платежи, получать информацию о продуктах и услугах банка.

Также Сбербанк активно работает над внедрением технологий биометрии, что позволяет повысить безопасность операций и упростить процесс аутентификации клиентов. Банк уделяет особое внимание развитию технологий в сфере финансовых инноваций, таких как цифровые платежи, онлайн-кредитование, роботизированные сервисы и другие современные финансовые продукты.

К современным технологиям, которые активно внедряются в ПАО Сбербанк, также относятся роботизированные процессы и автоматизация бэк-офисных операций. Благодаря использованию роботов и программных решений, банк может значительно увеличить эффективность работы сотрудников, сократить время на выполнение рутинных задач и снизить риск человеческих ошибок.

Кроме того, в Сбербанке активно развивается область кибербезопасности. Безопасность данных и операций клиентов – это приоритет для банка, поэтому он постоянно внедряет новые технологии для защиты информации, улучшения мониторинга и предотвращения мошенничества.

Сбербанк также активно экспериментирует с такими инновационными технологиями, как интернет вещей (IoT) и распределенные реестры (DLT), чтобы улучшить свои услуги, повысить эффективность операций и обеспечить клиентам удобство и надежность в использовании банковских продуктов.

В целом, внедрение современных технологий и цифровых инструментов в ПАО Сбербанк помогает банку оставаться лидером на рынке финансовых услуг, обеспечивать клиентов инновационными решениями и поддерживать высокий уровень сервиса. Современные технологии и цифровые инструменты имеют огромный потенциал для трансформации банковской индустрии и улучшения опыта клиентов. ПАО Сбербанк активно внедряет инновации, чтобы оставаться на передовых позициях и успешно конкурировать на рынке финансовых услуг.

Сбербанк постоянно работает над улучшением своего ипотечного кредитования, адаптируясь к изменяющимся потребностям клиентов и стремясь предложить наиболее выгодные условия для всех категорий заемщиков.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В заключении дипломной работы можно отразить ключевые аспекты и выводы, сделанные в процессе исследования.

Исследование ипотечного кредитования позволило выявить значимую роль данного финансового инструмента в современной экономике. Опираясь на проведенный анализ, можно утверждать, что ипотечное кредитование является ключевым фактором стимулирования жилищного строительства, повышения доступности жилья для населения и развития рынка недвижимости.

Значительное увеличение спроса на жилье, рост цен на недвижимость и ограниченные возможности населения в собственном жилищном строительстве делают ипотечное кредитование необходимым и востребованным инструментом финансирования приобретения жилья. Ипотечные кредиты способствуют снижению необходимости собственного первоначального взноса и предоставляют возможность купить жилье на более выгодных условиях.

В работе был проведен анализ ипотечного кредитования в коммерческом банке на примере ПАО Сбербанк.

Сбербанк является одним из крупнейших банков России и имеет значительную долю на рынке ипотечных кредитов. Благодаря развитой сети отделений по всей стране и широкому спектру продуктов и услуг, Сбербанк занимает лидирующие позиции в предоставлении ипотечных кредитов населению. Из этого следует что, лидером рынка ипотечных кредитов в России является Сбербанк. Его доля в объеме всех выданных кредитов чуть менее 50%. Это даже выше, чем доля Сбербанка на рынке вкладов.

Программы ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк предоставляют выбор вариантов для приобретения жилья. Благодаря разнообразию условий и возможностей, каждый клиент может подобрать оптимальное предложение, соответствующее его потребностям и возможностям.

ПАО Сбербанк реализует 4 основные программы ипотечного кредитования:

1)Программа ипотечного кредитования на вторичное жилье

2)Ипотека на новостройку

3)Семейная ипотека

4)Ипотека с государственной поддержкой

Также Сбербанк предоставляет исламские ипотечные продукты, которые разработанные в соответствии с принципами шариата. Одним из таких продуктов является ипотека Мурабаха, именно этот вид ипотеки предлагает ПАО "Сбербанк" как альтернативу традиционным ипотечным кредитам. Помимо этого, в банке также доступны другие исламские финансовые инструменты, такие как ипотека Иджара, Шарика, Кариаба и др.

ПАО "Сбербанк" предлагает широкий спектр исламских финансовых продуктов, среди которых есть варианты ипотечного финансирования, соответствующие принципам шариата. Они представляют собой альтернативу традиционным банковским продуктам и позволяют клиентам, следующим исламским убеждениям, воспользоваться финансовыми услугами банка, при этом соблюдая принципы исламского финансирования.

Важно учитывать риски и проблемы, связанные с ипотечным кредитованием в ПАО Сбербанк, такие как рост задолженности населения, возможные потери для банков и нестабильность финансового рынка. В рамках проведенного исследования также были выявлены проблемные аспекты ипотечного кредитования, такие как высокие ставки процента, жесткие требования к заемщикам, проблемы с обслуживанием кредита и затянутые процедуры одобрения кредита. Поэтому необходимо совершенствовать механизмы регулирования ипотечного кредитования в Сбербанке, обеспечивать прозрачность и защиту прав потребителей.

В работе сформулированы направления совершенствования и улучшения данной финансовой услуги. В результате анализа были выделены ключевые направления совершенствования, которые могут способствовать повышению эффективности и конкурентоспособности ипотечного кредитования в банке.

Одним из основных направлений улучшения ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк может быть развитие инновационных цифровых технологий. Применение современных IT-решений, аналитики данных и автоматизации процессов позволит улучшить качество обслуживания клиентов, сократить сроки рассмотрения заявок и повысить уровень безопасности операций.

Дополнительно, важным направлением совершенствования ипотечного кредитования в банке является расширение продуктовой линейки и внедрение гибких условий кредитования. Создание индивидуальных программ ипотечного кредитования, учитывающих различные потребности клиентов, может стимулировать спрос на ипотечные продукты и увеличить количество клиентов, использующих услуги банка.

Важно также уделять внимание и расширению сети партнеров и повышение доступности ипотечного кредитования через различные каналы продаж, включая онлайн-платформы и партнерские организации, таким образом увеличивая удобство для клиентов при выборе ипотечного продукта.

Современные требования рынка и финансовой сферы подразумевают необходимость постоянного развития ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк. Реализация вышеуказанных направлений совершенствования поможет банку укрепить свои позиции, повысить конкурентоспособность и удовлетворить потребности клиентов в области ипотечного кредитования.

Ипотечное кредитование играет важную роль в развитии экономики и социальной сферы, способствуя улучшению жилищных условий населения и стимулируя развитие рынка жилья. Эффективное использование ипотечных кредитов представляет собой важный инструмент социальной поддержки и экономического развития, способствуя устойчивому росту и благополучию общества.

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

**I. Законодательные и нормативные акты**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части 1 и 2.

2.Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности» с изменениями.

3.Федеральный закон от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» с изменениями.

4.Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ "О ипотеке (залоге недвижимости)"

5. Федеральным законом от 03.07.2019 N 157-ФЗ «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам"

6. Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»

**II. Учебные и справочные издания**

7. Горчакова Н.Н. Ипотечное кредитование в России: подходы к анализу и оценке. - Москва: Изд-во НИУ ВШЭ, 2023. - 240 с.

8. Иванова Е.С. Особенности ипотечного кредитования на примере ПАО Сбербанк. - Санкт-Петербург: Изд-во СПбГУ, 2022. - 180 с.

9. Сидорова О.П. Эффективность ипотечного кредитования в аспекте развития рынка жилья: опыт ПАО Сбербанк. - СПб: Изд-во СПбГЭУ, 2023. - 250 с.

**III. Статьи из периодических изданий:**

10. Вахрушева О.В., Особенности ипотечного кредитования в современных условиях // Финансы и кредит. — 2021. — № 12. — С. 60-68.

11. Ильина Е.В., Инновационные подходы к ипотечному кредитованию // Экономические науки. — 2023. — № 6. — С. 40-49.

12. Макарова Е.И., Влияние ипотечного кредитования на жилищный рынок // Журнал экономиста. — 2022. — № 1. — С. 30-41.

**IV. Интернет-ресурсы:**

13. Материалы Банка России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http//www.cbr.ru

14. Центр ипотечного кредитования: [Электронный ресурс]

Режим доступа: (https://www.huffingtonpost.com)

15. Банк России: Ипотечное кредитование [Электронный ресурс].

Режим доступа:

(https://www.cbr.ru/press/PR/?file=18102018\_062458eng2018-10-18T06\_22\_11.htm)

16. Национальная ассоциация ипотечных агентств [Электронный ресурс]

Режим доступа: (http://www.mbaa.club)

17. Портал жилищного ипотечного кредитования: [Электронный ресурс]

Режим доступа: (https://www.mortgagecalculator.org)

18. Сайт Кредитно-Ипотечной Корпорации: [Электронный ресурс]

Режим доступа: (https://www.chfainfo.com)

19. Статистика жилищного ипотечного кредитования в России: [Электронный ресурс]

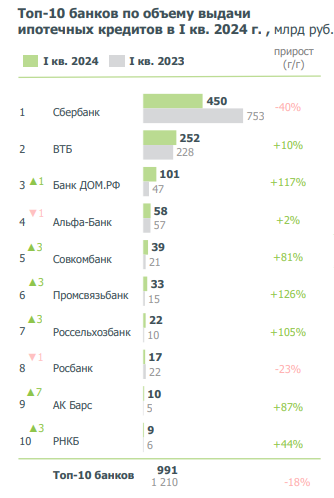
Режим доступа: (https://www.rosstat.gov.ru)

20. Официальный сайт ПАО Сбербанк [Электронный ресурс]

Режим доступа: https://www.sberbank.ru/

**ПРИЛОЖЕНИЕ**

Приложение 1

****

1. Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 N 152-ФЗ [↑](#footnote-ref-1)
2. Постановление Правительства РФ от 07.12.2019 N 1609 «Об утверждении условий программы "Дальневосточная ипотека" и внесении изменений в распоряжение Правительства Российской Федерации от 2 сентября 2015 г. N 1713-р» [↑](#footnote-ref-2)
3. Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 N 1711 [↑](#footnote-ref-3)
4. https://www.sberbank.ru/ [↑](#footnote-ref-4)
5. https://www.sberbank.ru/ [↑](#footnote-ref-5)
6. https://www.rosstat.gov.ru [↑](#footnote-ref-6)
7. https://www.sberbank.ru/ [↑](#footnote-ref-7)
8. Рассчитано автором на основе материалов ПАО Сбербанк [↑](#footnote-ref-8)
9. https://www.rosstat.gov.ru [↑](#footnote-ref-9)
10. https://www.rosstat.gov.ru [↑](#footnote-ref-10)
11. https://www.sberbank.ru/ [↑](#footnote-ref-11)