

Библиографический список

1. Амосова Н.А. Банковское дело России: адаптация к новым условиям или смена парадигмы развития? // Банковские услуги. 2015. №3. С. 2–6.
2. Коваленко О.Г. Банковский финансовый менеджмент и проблемы эффективного управления // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. Серия: Экономика и управление. 2016. № 1 (12). С. 70–72.
3. Корнева О.А. Современные тенденции банковского стратегического менеджмента в зарубежной практике // Молодой ученый. 2017. №46. С. 135–140.
4. Ледок Ю.Е. Банковский менеджмент – основа эффективного управления // Вестник Омского университета. Серия: Экономика. 2017. № 3. С. 78–79.
5. Медведко К.А. Система управленческого учета и анализа: российская и западная практика, перспективы трансформации зарубежного опыта // Менеджмент в России и за рубежом. 2013. № 5. С. 103–109.
6. Редникина М.С. Проблема адаптации зарубежных управленческих методик в современных российских компаниях // Экономика и менеджмент инновационных технологий. 2014. № 3. Ч. 1

Рекомендовано кафедрой
финансового менеджмента
БГТУ

д-р экон.наук, профессор
С.М. Бухонова,
магистрант
А.А. Меденцева
Белгородский государственный
технологический университет
им. В.Г.Шухова

АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РОЗНИЧНОГО КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»

В настоящее время одной из наиболее актуальных экономических и социально-политических проблем в Российской Федерации является нехватка доступного жилья, в том числе, для малообеспеченных и молодых семей. Решением данной проблемы служит система ипотечного кредитования. В настоящее время наблюдается стабильный рост спроса на ипотечное жилищное кредитование.

Нарастающая конкуренция в данном сегменте кредитования заставляет коммерческие банки не только ускорять и упрощать процедуру рассмотрения потенциальных заемщиков, но и создавать все более инновационные банковские продукты, исходя из разных потребностей и категорий граждан (по возрасту, по социальному статусу и по возможностям).

Одним из ярких лидеров с многолетней историей, предоставляющий услуги в данном сегменте кредитования является ПАО «Сбербанк России».

Статья посвящена исследованию ипотечного жилищного кредитования, как одной из главных составляющих розничного кредитного портфеля коммерческого банка ПАО «Сбербанк России».

ПАО «Сбербанк России» является одним из главных лидеров на рынке ипотечного кредитования среди банков России. Своих конкурентов банк опережает по многим показателям. Так по объему ипотечного портфеля Сбербанк опережает своих конкурентов в несколько раз (табл. 1).

Таблица 1

Топ-5 банков по объему ипотечного портфеля за 2015 – 2017 годы

№ п/п	Наименование банка	№ лицензии	Ипотечный кредитный портфель на 01.01.2016, млн. руб.	Доля в розничном кредитном портфеле на 01.01.2016, %	Ипотечный кредитный портфель на 01.01.2017, млн. руб.	Доля в розничном кредитном портфеле на 01.01.2017, %	Ипотечный кредитный портфель на 01.01.2018, млн. руб.	Доля в розничном кредитном портфеле на 01.01.2018, %
1.	Сбербанк	1481	2200000	53,8	2480000	55	2864692	67
2.	ВТБ 24	1623	663481	50,6	817309	53	904664	53
3.	Газпромбанк	2306	203993	70	228508	72	263990	71
4.	Россельхозбанк	3349	108001	37	147203	45	182299	51
5.	Райффайзенбанк	3292	52074	33	69635	39	90779	41

Традиционно ипотечный рейтинг возглавляет крупнейший банк страны – Сбербанк. В каждом периоде отмечается стабильный рост объема его розничного ипотечного кредитного портфеля, так к концу 2017 года ипотечный портфель Сбербанка составил 2864692 млн. руб., что примерно в два раза превышает совокупный ипотечный портфель его четверка оппонентов на эту же дату.

Вторую строчку рейтинга занимает ВТБ 24 с показателем 904664 млн. руб. В ноябре 2017 года было принято решение о реорганизации ВТБ 24 и уже начало 2018 года было ознаменовано купным объединением ВТБ 24 и ВТБ под одноименным брендом «ВТБ». «Бронзу» забрал Газпромбанк – 263990 млн. руб., пятерку рейтинга замыкает поднявшийся с пятнадцатой строчки Райффайзенбанк с показателем 90779 млн. руб.

Рассмотрев пятерку рейтинга банков составленного на основании данных сайта <http://rusipoteka.ru> [2] по объему ипотечного портфеля, акцентируем внимание на лидеров рейтинга по количеству предоставленных кредитов за три исследуемых года (табл. 2).

Таблица 2

**Топ-5 банков по объему ипотечных кредитов,
предоставленных за 2015 – 2017 годы**

№ п/п	Наименование банка	№ лицензии	Объем ипотечных кредитов, предоставленных физическим лицам в 2015 году, млн. руб.	Объем ипотечных кредитов, предоставленных физическим лицам в 2016 году, млн. руб.	Объем ипотечных кредитов, предоставленных физическим лицам в 2017 году, млн. руб.
1.	Сбербанк	1481	661800	722000	1082413
2.	ВТБ 24	1623	198368	293687	376736
3.	Газпромбанк	2306	26839	47848	79808
4.	Россельхозбанк	3349	37748	65758	73323
5.	Райффайзенбанк	3292	6939	36982	59200

В целом рынок ипотечного жилищного кредитования на фоне снижения процентных ставок продемонстрировал рекордный рост, особенно четко данная ситуация прослеживается в 2017 году.

Ожидаемым лидером по объему выданных ипотечных кредитов за исследуемый период стал Сбербанк, обеспечив своих клиентов ипотекой на сумму 66180 млн. руб., в 2016 – 722000 млн. руб., в 2017 году – 1082413 млн. руб. За ним следуем ВТБ 24 с объемом предоставленных кредитов 376736 млн. руб. Тройку лидеров замыкает Газпромбанк, увеличивший объем ипотечных кредитов за исследуемый период на 52969 млн. руб.

Снижение процентных ставок повлияло на интенсивный рост выданных ипотечных жилищных кредитов (табл. 3).

Таблица 3

**Топ-5 банков по количеству ипотечных кредитов,
предоставленных за 2015 – 2017 годы**

№ п/п	Наименование банка	№ лицензии	Количество ипотечных кредитов, предоставленных физическим лицам в 2015 году, шт.	Количество ипотечных кредитов, предоставленных физическим лицам в 2016 году, шт.	Количество ипотечных кредитов, предоставленных физическим лицам в 2017 году, шт.
1.	Сбербанк	1481	433280	475000	629676
2.	ВТБ 24	1623	106166	153359	179389
3.	Россельхозбанк	3349	25071	41466	42897
4.	Газпромбанк	2306	11555	20785	35282
5.	Райффайзенбанк	3292	2361	12703	22590

Исходя из представленного рейтинга, сформированного на основании аналитического центра по ипотечному кредитованию и секьюритизации (<https://rusipoteka.ru/>) [2] в каждой из анализируемых дат Сбербанк занимает пьедестал среди российских банков за рассматриваемый период, несмотря на интенсивную борьбу среди конкурентов по количеству выданных банков. Таким образом, в 2016 году Сбербанк выдал (475000 шт.) более половины ипотечных кредитов от общего объема выданных ипотечных кредитов коммерческими банками 856427 шт. В 2017 году наблюдается похожая ситуация от общего количества предоставленных кредитов (1086939 шт.) Сбербанк предоставил клиентам ипотечным кредитам 629676 шт. Традиционно «дышит в спину» лидеру гонки ВТБ 24 за исследуемый период увеличил обороты по количеству кредитов на 733233 шт. Газпромбанк за счет рекордных выплат в первом полугодии 2017 года смог вытеснить Райффайзенбанк банк с 4-й позиции с количеством предоставленных кредитов – 629676 шт. Райффайзенбанк удостоился чести закрывать пятерку рейтинга с количеством выданных кредитов по итогу 2017 года 22590 млн. руб.

Проанализируем более детально общий кредитный портфель Банка с делением по составу портфелей физических и юридических лиц (рис. 1).

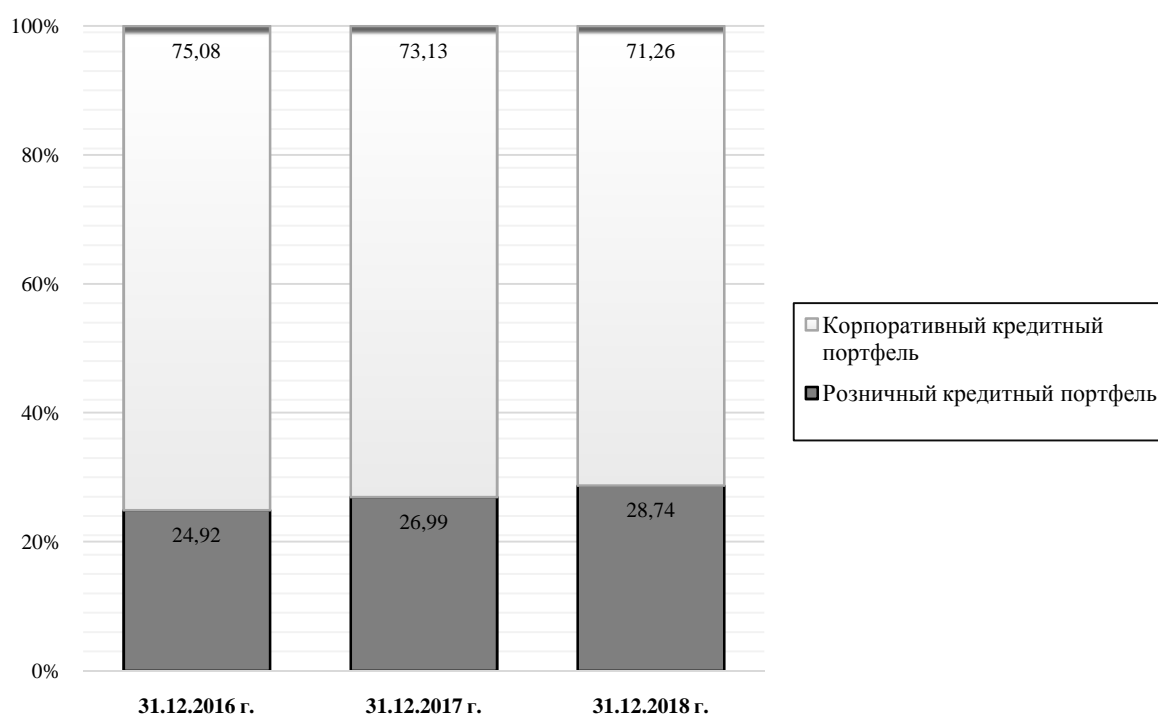


Рис. 1. Структура совокупного кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России» за 2015 – 2017 годы

На основании данных рис. 1 можно сделать вывод, что за исследуемый период Сбербанк увеличил долю розничного сегмента в составе со-

вокупного кредитного портфеля с 24,92 % до 28,74%, т.е. в совокупности на 3,82 п. п.

На основании консолидированной финансовой отчетности представим структуру розничного сегмента кредитования Сбербанка в табл. 4.

Таблица 4

Структура розничного кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России» за 2015 – 2017 годы, (млрд. руб.)

Показатели	2015 г.	Уд. вес, (%)	2016 г.	Уд. вес, (%)	2017 г.	Уд. вес, (%)	Темп прироста, (%)	
							2016 г. к 2015 г.	2017 г. к 2016 г.
Розничные портфель, всего, в т. ч.	4965,6	100	5031,7	100	5716,6	100	1,33	13,61
– жилищное кредитование физических лиц	2554,6	51,45	2750,9	54,67	3190,6	55,81	7,68	15,98
– потребительские и прочие ссуды физическим лицам	1681,8	33,87	1574,1	31,28	1725,9	30,19	-6,40	9,64
– кредитные карты и овердрафты	587,2	11,83	586,9	11,66	678,9	11,88	-0,05	15,68
– автокредитование физических лиц	142,0	2,86	119,8	2,38	121,2	2,12	-15,63	1,17

Таким образом, наибольший удельный вес в составе розничного портфеля занимает жилищное кредитование, которое за рассматриваемый период динамично набирает обороты с 51,45% до 55,81% в отличие от других сегментов кредитования.

Так же необходимо провести анализ динамики розничного портфеля Сбербанка с деление на категории кредитов, в том числе жилищных (табл. 5).

Таблица 5

Анализ динамики розничного кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России» за 2015 – 2017 годы, (млрд. руб.)

Наименование показателя	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Темп роста, (%)	
				2016 г. к 2015 г.	2017 г. к 2016 г.
1	2	3	4	5	6
Ипотечное жилищное кредитование	2554,6	2750,9	3190,6	107,68	115,98
Потребительские ссуды	1681,8	1574,1	1725,9	93,60	109,64
Автокредитование	142,0	119,8	121,2	84,37	101,17
Итого розничных кредитов до вычета резервов под обесценение	4378,4	4444,8	5037,7	101,52	113,34
Резерв под обесценение, в том числе:	204,8	187,6	176,6	91,60	94,14

1	2	3	4	5	6
– резерв под обесценение ипотечных кредитов	57,3	46,6	59,7	81,33	128,11
Итого розничных кредитов до вычета резервов под обесценение, в том числе:	4173,6	4257,2	4861,1	102,00	114,19
– ипотечных кредитов за вычетом резерва под обесценение	2497,3	2704,3	3130,9	108,29	115,77

Таким образом, задолженность Сбербанка по предоставленным ипотечным кредитам имеет положительную динамику роста. По итогам 2017 года рост задолженности по ипотечному кредитованию увеличился до 115,98%, а в абсолютном выражении составил 3190,6 млрд. руб., что гораздо больше показателей за предшествующие периоды, тогда как за 2016 год темп роста составил – 7,68%,

Совокупная величина задолженности по розничному портфелю в период 2015 – 2016 годы увеличилась на 1,52%, тогда как в период с 2016 по 2017 годы прирост был гораздо большими темпами – 13,34%.

Объем ипотечных ссуд за вычетом резервов под обесценение на 2015 год составил 2497,3 млрд. руб., в следующем периоде объем увеличился до 2704,3 млрд. руб. или на 8,29%, в 2017 году до 3130,9 млрд. руб. или на 15,77%. Темп роста задолженности по ипотечным кредитам с учетом создаваемых резервов были практически сопоставимы с темпами роста до создания резервов.

В период за 2015 – 2016 годы наблюдается снижение создаваемых резервов на 18,67%, тогда как в период с 2016 года по 2017 год резерв увеличился на 28,11%. Рост объемов создаваемых резервов по ипотечным кредитам, с одной стороны, может быть вызван увеличением количества выданных кредитов, что говорит об увеличении доли банка на рынке ипотечного кредитования. С противоположной же стороны, это может быть вызвано ухудшением качества ссуд, что может свидетельствовать о недостаточном со стороны банка взыскании долгов.

Исходя из представленных данных следует: ипотечное кредитование имеет положительную динамику развития, т. к. за исследуемый период отмечается увеличение темпов роста объема задолженности по ипотечным кредитам, как до вычета резервов, так и после, также за анализируемый период ипотечное кредитование развивалось гораздо интенсивнее сегмента потребительского кредитования и автокредитования.

Интенсивный рост сегмента ипотечного кредитования Сбербанк достиг и за счет развития инновационного онлайн сервиса «ДомКлик». Большой популярностью у населения портал пользуется за счет ряда достоинств, представленных в табл. 6.

**Преимущества и недостатки системы «ДомКлик»
от ПАО «Сбербанк России»**

Преимущества	Недостатки
Процедура оформления заявки, подбор необходимой жилплощади, оформление договора и сопровождение сделки сотрудником банка максимально упрощены.	Оформление кредита в онлайн режиме подойдёт далеко не всем. Например: пожилым гражданам будет проще посетить отделение лично, чтобы обсудить все интересующие вопросы с сотрудниками банка, а также подать документы в бумажном виде.
Экономия времени: подать документы и контролировать ход сделки можно дистанционно.	
Каждый этап получения кредита фиксируется в личном кабинете, так что пользователь может в любое время узнать об изменениях в статусе заявки.	

Итак, плюсы Домклик связаны с простотой использования, экономией времени и широким функционалом системы. Минусы ресурса, пожалуй, только в привязке к интернету, что комфортно не для всех категорий населения.

Важным нововведением стал запуск подбора и одобрения квартир на платформе «ДомКлик». В ноябре 2017 года по результатам аналитического сервиса SimilarWeb эта услуга заняла пятое место среди сайтов по работе с недвижимостью в России. Другое новшество платформы – одобрение ипотеки без заполнения анкеты для зарплатных клиентов, проходящих авторизацию через Сбербанк Онлайн – существенно упрощает подачу заявки на кредит [5, с. 68].

Объем выданных жилищных кредитов через платформу «ДомКлик» вырос на 51% по сравнению с 2016 годом и составил 10,8 млрд. руб., при этом ставка снизилась с 11,9% в декабре 2016 года до 9,7% в декабре 2017 года. Высокий рост продемонстрировал новый продукт – рефинансирование ипотечных кредитов других банков. В декабре 2017 года доля данного продукта составила 7% от общего объема выданных Сбербанком ипотечных кредитов.

Сервис объединяет клиентов, сотрудников и партнеров Сбербанка – застройщиков и агентств недвижимости, тем самым создавая платформу для удобного осуществления операций с недвижимостью [5, с. 67].

Значимость отдельных видов кредитования определяется и за счет анализа его качества, осуществляемого посредством оценки риска привлекаемых кредитов и выявлением просроченных кредитов в совокупном объеме кредитов рассматриваемого сегмента.

Для оценки качества сегмента жилищного кредитования Сбербанка необходимо проанализировать динамику ипотечных ссуд с задержкой платежей (табл. 7).

**Анализ ипотечного сегмента розничного кредитного портфеля
ПАО «Сбербанк России» за 2015 – 2017 годы, (млрд. руб.)**

Наименование показателя	Годы			Абсолютное отклонение, (+;-)		Темп прироста, (%)	
	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2016 г. к 2015 г.	2017 г. к 2016 г.	2016 г. к 2015 г.	2017 г. к 2016 г.
Непросроченные ссуды	2431,1	2629,7	3087,0	198,6	457,3	8,17	17,39
Ссуды с задержкой платежа на срок до 30 дней	42,2	42,3	33,7	0,1	-8,6	0,24	-20,33
Ссуды с задержкой платежа на срок от 31 до 60 дней	12,0	12,8	8,0	0,8	-4,8	6,67	-37,5
Ссуды с задержкой платежа на срок от 61 до 90 дней	5,0	5,2	3,8	0,2	-1,4	4	-26,92
Ссуды с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	9,4	7,2	6,3	-2,2	-0,9	-23,40	-12,5
Ссуды с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	54,7	53,7	51,8	-1	-1,9	-1,83	-3,54
Всего просроченных ссуд	123,3	121,2	103,6	-2,1	-17,6	-1,70	-14,52
Всего, выданных ипотечных жилищных кредитов	2554,6	2750,9	3190,6	196,3	439,7	7,68	15,98
Резерв под обесценение ипотечных кредитов	57,3	46,6	59,7	-10,7	13,1	-18,67	28,11
Итого ипотечных кредитов за вычетом резерва под обесценение	2497,3	2704,3	3130,9	207	426,6	8,29	15,77
Отношение резерва под обесценение к сумме кредитов, (%)	2,2	1,7	1,9	-0,5	0,2	-	-

Итак, на протяжении трех лет объем непросроченных ипотечных ссуд увеличился с 2431,1 млрд. руб. до 3087,0 млрд. руб., т. е. за 2015 – 2016 годы темп роста составил 8,17%, а на конец 2017 года увеличился на 17,39%. Общий объем просроченных ипотечных ссуд за исследуемый период сократился на 16,22%, что является положительной стороной деятельности банка.

В условиях роста ипотечного розничного портфеля Сбербанка за рассматриваемый период удельный вес постепенно снижался с 2,2% до 1,9% по отношению к совокупному объему задолженности по ипотечным кредитам, однако наблюдается рост абсолютных величин создаваемых резервов с 57,3 млрд. руб. до 59,7 млрд. руб.

Сокращение просроченной задолженности физических лиц ипотечных кредитов банк добился благодаря развитию новых кредитных продуктов и выдачу дисконтных ссуд.

С целью эффективности повышения работы с проблемной задолженностью розничных клиентов в 2017 году внедрены индивидуальные риск-стратегии, где мероприятия назначаются на основе математических моделей, внедрен функционал автоматического расчета предложений по реструктуризации, а также внедрены дополнительные инструменты автоматизации, позволяющие сократить издержки на процесс взыскания [5, стр. 290].

Для оценки качества розничного кредитного портфеля необходимо проанализировать динамику неработающих кредитов и их покрытие создаваемыми резервами на возможные потери (табл. 8).

Таблица 8

Динамика неработающих кредитов в сегменте ипотечного жилищного кредитования

№ п/п	Наименование показателя	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Темп роста, (%)	
					2016 г. к 2015 г.	2017 г. к 2016 г.
1.	Неработающие кредиты (до вычета резервов под обесценение), млрд. руб.	64,1	60,9	58,1	95,01	95,40
2.	Резерв под обесценение, млрд. руб.	51,7	36,8	37,4	71,18	101,63
3.	Неработающие кредиты (за вычетом резервов под обесценение), млрд. руб.	12,4	24,1	20,7	-	-
4.	Отношение резерва под обесценение к сумме кредитов до вычета резервов, (%) (п. 2/ п. 1*100)	80,66	60,43	64,37	-	-

По рассмотренной таблице можно сделать следующий вывод: негативной тенденцией является увеличение темпов роста неработающих кредитов с 95,01% до 95,40% за исследуемый период, однако в абсолютном выражении величина неработающих кредитов с каждым последующим периодом сокращалась и на конец 2017 года составила 58,1 млрд. руб., тогда как на конец 2015 года величина неработающих кредитов составляла 64,1 млрд. руб.

Стоит отметить, темпы роста задолженности по ипотечным кредитам превышали темпы роста неработающих кредитов, т. е. роста кредитного риска не произошло.

Банк формирует резервы на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности в соответствии с требованиями Положения Банка России № 254-П [7].

Стоит отметить сокращение создаваемых резервов за исследуемый период с 51,7 млрд. руб. до 37,4 млрд. руб. за счет улучшения качества структуры портфеля ипотечных ссуд.

Что касается отношения резерва под обесценение к сумме кредитов до вычета резервов, показатель имеет нестабильную динамику. Уровень покрытия неработающих ипотечных кредитов в 2015 году составляет 80,66%, в 2016 году – 60,43%, в 2017 году – 64,37%. Как показывают данные таблицы за 2015 – 2017 годы банком было создано недостаточно резервов на покрытие ипотечных ссуд, т.е. Сбербанк в полной мере не покрывает неработающие кредиты.

Основываясь на проведенном исследовании, можно отметить, что ПАО «Сбербанк России» на данный момент является динамично развивающимся лидером с долей рынка ипотечного кредитования 55,6%. Сбербанк ежегодно удерживает лидерские позиции опережая своих главных конкурентов по аналогичным показателям (по объему ипотечного портфеля, по объему предоставленных кредитов и, соответственно, по количеству выданных кредитов розничным клиентам).

В розничном портфеле банка операции по ипотечному кредитованию занимают приоритетную роль, на их долю приходится более 50% от общего кредитного портфеля ипотечного кредитования. За отчетный год было предоставлено 629676 шт. ипотечных кредитов на общую сумму 1082413 млрд. руб., что превышает результаты предшествующего периода.

Данная ситуация обусловлена относительной стабильностью цен на жилье и рекордно низкими ставками кредитования, усилившими тенденцию к увеличению среднего размера ипотечной ссуды. Среди прочего рост был спровоцирован и тем, что Сбербанк разработал и воплотил в жизнь в 2016 году первую экосистему «ДомКлик», где клиенты могут с удобством осуществлять операции с недвижимостью, включая электронную регистрацию прав собственности, а также целый ряд инновационных сервисов и проектов. Сейчас этот ресурс посещают в течение месяца более 4 млн. клиентов, а объем выданных жилищных кредитов через «ДомКлик» вырос на 51%.

Среди негативных аспектов деятельности банка следует отметить увеличение темпов роста неработающих кредитов, а также четко прослеживается недостаток созданных резервов на покрытие неработающих кредитов. Несмотря на это банк стремится не только усовершенствовать ипотечное кредитование, но и расширить спектр предоставляемых продуктов и услуг потенциальным заемщикам, увеличить доход банка благодаря введению новых операций и повысить спрос на ипотечном рынке.

Все это создает прочную базу для дальнейшего развития цифровых каналов, повышения вовлечения клиентов и перехода на качественно иной уровень эффективности.

Библиографический список

1. Огородова М. В., Парадеева И. Н., Ожерельева Н. К., Трунова А. А. Об анализе ипотечного жилищного кредитования портфеля как составляющей кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России» и оценке его эффективности // Интернет-журнал «Науковедение». 2016. том 8 № 3. С. 1–12.
2. Аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации [Электронный ресурс]. URL: <http://rusipoteka.ru>.
3. Годовая консолидированная финансовая отчетность по МСФО или иным международно признанным стандартам за 2017 год [Электронный ресурс]. URL: https://www.sberbank.com/common/img/uploaded/files/info/word_rus_ye17-04fteet.pdf
4. Годовая консолидированная финансовая отчетность по МСФО или иным международно признанным стандартам за 2016 год [Электронный ресурс]. URL: https://www.sberbank.com/common/img/uploaded/files/info/noarchive-ru/word_rus_ye2016_y.pdf
5. Годовой отчет ПАО «Сбербанк России» за 2017 год [Электронный ресурс]. URL: http://www.sberbank.com/common/img/uploaded/files/pdf/yrep/Sberbank_Annual_Report_2017_RUS.pdf
6. Официальный сайт Сбербанка России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.sberbank.com/ru>.
7. Положение Банка России «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» от 26.03.2004 № 254-П.

Рекомендовано кафедрой
финансового менеджмента
БГТУ