Практика ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк

Жужукина Екатерина

ПАО «Сбербанк России» — это наиболее масштабная банковская организация в нашем государстве, которая отличается высокой надежностью. ПАО «Сбербанк России» является лидером в большей массе сегментов кредитного и финансового рынка и реализует несколько кредитных программ, в том числе ипотечных.

Привлечение ресурсов это основная проблема ипотечного кредитования. Сосредоточение ресурсов кредиторов крайне важно, при чем в оптимальных объемах, в надлежащие сроки, и по весьма низкой цене предоставляемых кредитов.

В наибольшей степени изученность наблюдается исследования модели универсальных банков и двухуровневой модель. Модель универсальных коммерческих банков в большинстве своем используется для финансирования ипотечных жилищных кредитов, универсальные банки традиционно для привлечения ресурсов используют депозитные счета физических и юридических лиц [2, с. 6]. Эта модель является основной при реализации деятельности в сфере ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк России».

Модель двухуровневая представляет собой ипотечное жилищное кредитование, которое состоит в изолировании процесса предоставления ипотечных кредитов от привлечения долгосрочных ресурсов в ипотечный сегмент за счет эмиссии ценных бумаг ипотечного характера. Из-за того, что отечественная экономика имеет ряд организационно-экономических особенностей вышеуказанная модель не смогла вжиться в экономических и банковские сегменты нашего государства. Но в практической деятельности ПАО «Сбербанка России» данная модель постепенно находит свое применение.

ПАО «Сбербанк России» предлагается несколько программ для реализации ипотеки, в частности это программы ипотечного кредитования: на покупку готового или строящегося жилья, строительство жилого дома, загородной недвижимости и гаража. Помимо этого ПАО «Сбербанк России» в качестве инструмента ипотечного кредитования применяет рефинансирование кредитов других банков, военную ипотеку и кредиты с применением материнского капитала, особую программу на покупку жилья в новостройках.

Особенностью ипотечного кредитования в Сбербанке является наличие уникальной программы ипотеки на приобретение земельных участков и строительство жилого дома, а также программы позволяющие расширить объекты загородного строительства, при этом указанные программы имеют успех среди населения.

Под методами кредитования понимают способы выдачи и погашения кредита в соответствии с принципами кредитования (устанавливают вид кредитного счета, способ регулирования задолженности и прочее). Определяют два ключевых способа: кредитование «по обороту» и «по остатку», последний крайне часто используется в ПАО «Сбербанк России». При кредитовании «по остатку» вопрос о предоставлении ссуды определяется любой раз в персональном порядке. Ссуда имеет целевой характер и направлена на исполнения конкретной потребности заемщика.

Главной и практически единственной формой погашения ипотечных кредитов в России является аннуитет — т.е. то есть погашение основной суммы долга и начисленных процентов периодическими (ежемесячными) равновеликими платежами в течение всего срока действия кредита. В полной мере это относится и к ПАО «Сбербанк России».

Следовательно, за редким исключением, возможным исключительно на индивидуальных условиях, ключевым инструментом ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк России» является ипотечный кредит в виде аннуитета, который предполагает равноценные выплаты в погашение основной суммы задолженности и начисленных процентов периодическим платежами в течение всего срока действия кредита.

Ипотечное кредитование, реализуемое крупнейшим банком России имеет свои особенности, в частности, наиболее конкурентоспособные процентные ставки, абсолютное отсутствие комиссии и дополнительных платежей, имеются льготные условия для нескольких групп граждан и пользователей картами ПАО «Сбербанк России», размер кредита составляет в определенных случаях до ста процентов от необходимой суммы, для молодых семей есть наиболее привлекательный список услуг, в сравнении с аналогичными условиями других банков.

Процесс получения ипотечного кредита в ПАО «Сбербанк России» включает 7 этапов. Процедура принятия решения о предоставлении кредита в ПАО «Сбербанк России» насчитывает 11 этапов от подачи заявки до принятия решения. Срок рассмотрения заявления о предоставлении кредита — восемнадцать рабочих дней с момента предоставления заемщиком или созаемщиками всех необходимых документов.

Методика анализа ипотечного кредитования коммерческого банка основана на расчете основных показателей динамики, структуры и состава кредитного портфеля. Для проведения анализа используются следующие основные методы: метод горизонтального анализа (как в абсолютном, так и в относительном выражении), метод вертикального анализа, метод корреляционного анализа, метод коэффициентов и др.

Метод коэффициентов широко применяется для анализа показателей ипотечной деятельности ПАО «Сбербанк России», с его помощью определяется состав и структура ипотечного кредитного портфеля — это конкретные виды ипотечных кредитов (удельный вес каждого вида ипотечного кредита в совокупном ипотечном кредитном портфеле; частные показатели доли отдельных специальных видов ипотечных кредитов в совокупном ипотечном портфеле; удельный вес ипотечных кредитов в общей сумме выданных кредитов физическим лицам; удельный вес ипотечных кредитов в совокупном кредитном портфеле банка). Эффективность действия ипотечных программ банка можно определить, вычислив валовый доход или валовую прибыль от совершения операций по ипотечному кредитованию.

Кроме этого есть уникальная система подтверждения доходов, которая базируется на выписке по пополняемому вкладу в Сбербанке за последние шесть месяцев. Так для клиентов имеется возможность собрать первоначальный взнос на вышеуказанном счете, а после этого выписку по нему предъявлять как доказательство своей кредитоспособности. Все это делает получение ипотечного кредита в ПАО «Сбербанка России» привлекательным для заемщиков и перспективным для самого банка.

Библиографический список

1. Особенности развития предприятий в условиях эволюционной экономики: монография / ФГБОУ ВПО «Гос. ин-т экономики и торговли» ; под общ. ред. С.В. Шманева. — Орел: Картуш, 2017. — 193 с.
2. Вертакова, Ю.В. Интеграция подходов к управлению современной организацией: монография / Ю.В. Вертакова, Е.В. Харченко, С.С. Железняков [и др.]; под ред. Ю.В. Вертаковой. — ЮЗГУ, 2017. — 525 с
3. Буркунов, Э.В. Обеспечение экономической эффективности хозяйственной деятельности предприятия при различных формах инвестирования: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 —

СПб., 2016. — 152 с.
4. Гонтарева, И.В. Источники формирования системной эффективности предприятия / И.В. Гонтарева // Управление инновациями — 2018: Материалы международной научно-практической конференции. — М.: Доброе слово, 2018. — С. 96-100