

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, управления и природопользования  
Базовая кафедра Сбербанка России

УТВЕРЖДАЮ  
Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_ И. В. Тонкошуров

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ (НА ПРИМЕРЕ  
ПАО «БАНК ВТБ»)

38.03.01.01.07 Финансы и кредит (банковское дело)

Научный

руководитель \_\_\_\_\_ доцент, канд. экон. наук Ю.И.Черкасова

Выпускник \_\_\_\_\_ П.Ю.Тимофеева

Красноярск 2018

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
1 Теоретические аспекты ипотечного кредитования.....	5
1.1 Понятие и сущность ипотечного кредитования.....	5
1.2 Зарубежный опыт ипотечного кредитования .....	13
1.3 Методики оценки ипотечного кредитного портфеля .....	18
2 Организация и анализ ипотечного кредитования в ПАО «Банк ВТБ» .....	23
2.1 Организация ипотечного кредитования в ПАО «Банк ВТБ».....	23
2.2 Анализ ипотечного кредитного портфеля ПАО «Банк ВТБ» .....	40
3 Совершенствование системы ипотечного кредитования в ПАО «Банк ВТБ» .....	49
3.1 Направления совершенствования проектного ( долевого) финансирования в сфере строительства жилья.....	49
3.2 Мероприятия по совершенствованию организации ипотечного кредитования в ПАО «Банк ВТБ» .....	53
3.3 Экономическое обоснование предложенных мероприятий .....	65
Заключение.....	70
Список использованных источников.....	73
Приложение А.....	79
Приложение Б.....	88
Приложение В.....	89
Приложение Г.....	91
Приложение Д.....	93

## ВВЕДЕНИЕ

Ипотечное кредитование представляет собой важнейший инструмент экономического развития любого государства. Система ипотечного кредитования положительно воздействует на развитие реального сектора экономики (рост строительства, модернизация производства и др.), способствует преодолению социальной нестабильности (снижение безработицы, мобильность трудовых ресурсов, удовлетворение потребностей населения в жилье), повышает стабильность и эффективность банковской и в целом финансовой системы страны.

Последствия мирового финансового кризиса, а также негативное влияние западных экономических санкций вынуждают внимательно проанализировать многие аспекты функционирования отечественного банковского сектора.

Развитие ипотеки окажет позитивное влияние на многие макроэкономические проблемы, поскольку заставит всех субъектов этого процесса ориентироваться на длительный период взаимодействия, и будет способствовать их заинтересованности в содействии экономической стабильности.

Система ипотечного кредитования способствует созданию дополнительного спроса на жилье, поскольку без ипотечного кредитования подавляющее большинство населения не имеет возможности решить свою жилищную проблему, что определяет актуальность темы.

Целью работы является анализ практики ипотечного кредитования в ВТБ (ПАО) и разработка предложений, направленных на совершенствование механизма ипотечного кредитования в банке.

Поставленная цель определила необходимость решения следующих задач:

- рассмотрение теоретических основ ипотечного кредитования;
- характеристика особенностей банковского ипотечного кредитования в ВТБ (ПАО);

– выявление проблемных моментов в организации ипотечного кредитования ВТБ (ПАО);

– разработка мероприятий по совершенствованию механизма ипотечного кредитования в ВТБ (ПАО).

Объектом исследования является система ипотечного кредитования.

Предметом исследования выступают пути повышения эффективности ипотечных операций в ВТБ (ПАО).

Основные методы и приемы исследования – диалектический, монографический, экономико–статистический, расчетно–конструктивный, балансовый, графический и др.

Теоретической и методической основой выполнения выпускной работы послужили учебная и научная литература, материалы научных семинаров и конференций по изучаемому вопросу; сведения, опубликованные в периодической печати, а также информация сайта Банка ВТБ (ПАО) и Агентства по ипотечному жилищному кредитованию в сети Интернет.

Информационной базой исследования явились отчетные данные Правительства России, Федеральной службы статистики, Минфина РФ, Министерства экономического развития и торговли РФ, данные интернет–сайтов, годовая отчетность ВТБ (ПАО).

# **1 Теоретические аспекты ипотечного кредитования**

## **1.1 Понятие и сущность ипотечного кредитования**

В современной банковской практике не существует единого мнения по определению понятия и формы ипотечного кредита. Многие ученые и практики, изучающие вопросы ипотечного жилищного кредитования, сходятся во мнении что ипотека, по своей сути является разновидностью потребительского кредитования. Но при этом имеются некоторые различия в определении экономического содержания этих разновидностей кредитов. Все данные различия обусловлены следующими особенностями ипотечного кредита: обеспечение залогом недвижимостью; наличие большого периода времени в отношениях между заемщиком и кредитным учреждением при получении и обслуживании ипотечного кредита; существование специальной системы фондирования долговременных ресурсов и наличие отдельной системы управления долгосрочными ресурсами коммерческого банка, которые вложены в развитие ипотеки [24, с. 117].

Так А.А. Максютлов определяет ипотеку как своеобразную форму залога, в соответствии с которой заемщик обладает правом владения и правом собственности на закладываемый объект [44, с.135]. По мнению Е.В. Кошель ипотека является сдачей в залог недвижимого имущества, включая землю для получения ссуды в денежной форме, т.е. ипотечного кредита или кредита под закладную [38, с.116]. По мнению А.М. Тавсиева, ипотека представляет собой определенный способ обеспечения недвижимым имуществом обязательства, в соответствии с условиями которого залогодержатель при неисполнении залогодателем своих обязательств имеет право на удовлетворение своих требований за счет заложенной недвижимости [57, с.115].

Согласно ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека представляет собой обеспечение земельными участками, предприятиями,

зданиями, сооружениями и иным недвижимым имуществом обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства [4].

Рассмотрев мнения различных авторов, можно сказать, что ипотечный жилищный кредит представляет собой совокупность экономических, организационных и правовых отношений, формирующихся в связи с движением ссужаемой стоимости в форме денег, основная цель которых заключается в финансировании покупки физическими лицами жилой недвижимости, гарантом возвратности которой является залог этой недвижимости.

Нормативно-правовую основу ипотечного кредитования в России составляют:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.98, N 102–ФЗ;
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122–ФЗ;
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98;
- «Гражданский Кодекс РФ» (ГК РФ) Часть 1 от 30.11.1994 N 51–ФЗ;
- «Гражданский процессуальный Кодекс РФ» (ГПК РФ) от 14.11.2002 N 138–ФЗ.

Таким образом, анализ нормативно-правового регулирования ипотечного кредитования позволяет сделать вывод о том, что нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования одновременно регулируется нормами и гражданского и специального банковского законодательства.

Технологии ипотечного кредитования во многом зависят от вида ипотечного кредита.

В современной банковской практике виды ипотечных кредитов классифицируются по различным признакам, как показано на рисунке 1.1 [46, с. 66].

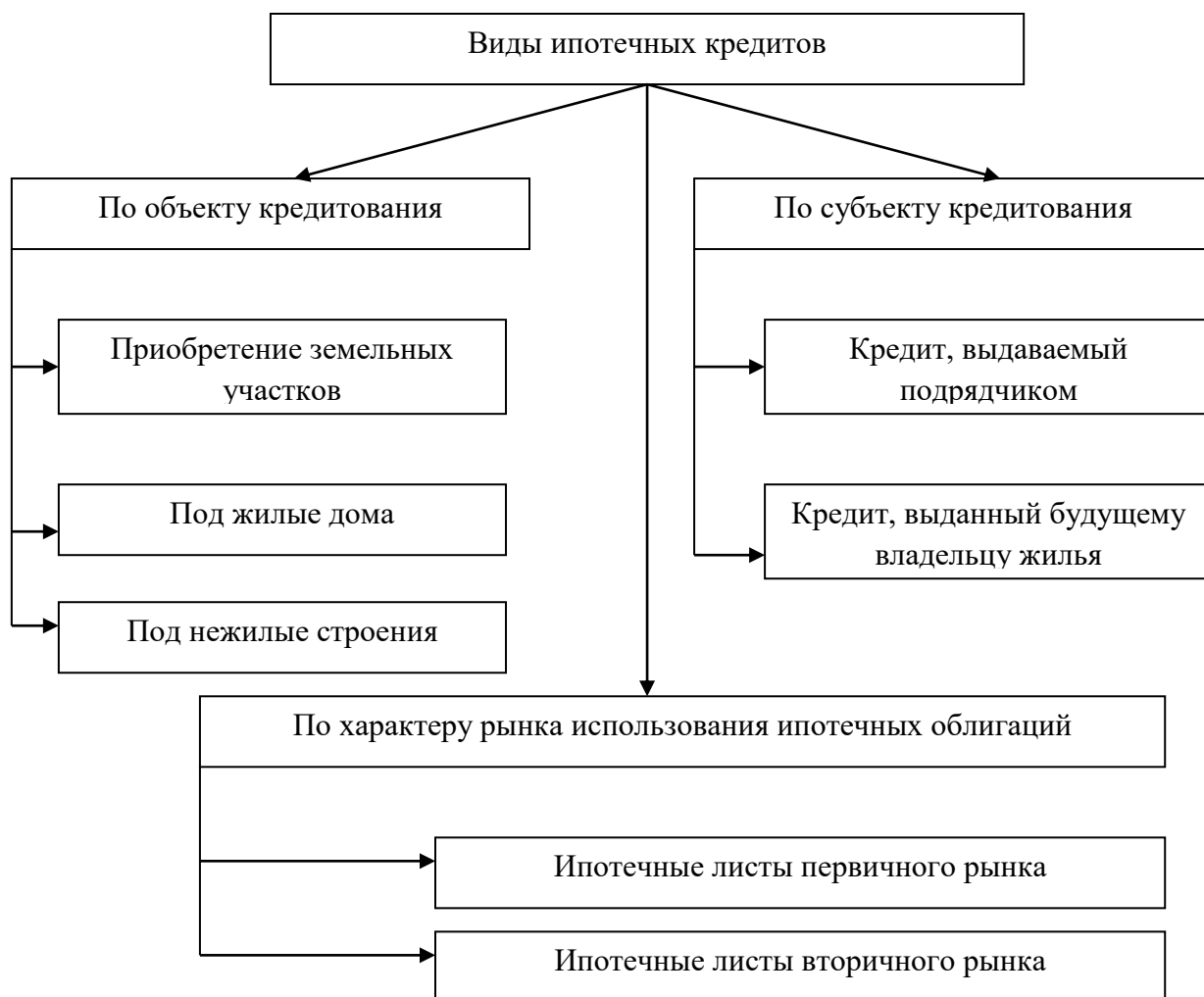


Рисунок 1.1 – Классификация видов ипотечных кредитов

Кроме того, некоторые авторы, исходя из субъекта кредитования и типа залога выделяют следующие виды ипотечных кредитов:

- розничные ипотечные кредиты для физических лиц (включая жилищные ипотечные кредиты);
- ипотечные кредиты для организаций (включая ипотечные кредиты для аграрной сферы).

Таким образом, в зависимости от того, к какой разновидности относится ипотечный кредит, он может использоваться либо в потребительских целях, либо может быть задействован в производственных процессах, при этом в результате выдачи ипотечного кредита происходит движение ссудной стоимости либо в форме капитала, либо в форме денег. Однако, в результате

жилищного ипотечного кредитования осуществляется движение ссудной стоимости исключительно в форме денег, вследствие потребительского характера данной банковской операции [26, с. 228].

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц обладает рядом отличительных особенностей:

- данные кредиты носят исключительно целевой характер и могут быть предоставлены физическим лицам только для приобретения жилья либо для строительства индивидуального жилья;

- в качестве обеспечения данного кредита выступает жилье, которое приобретается с помощью кредита, либо залог земельного участка (при строительстве индивидуального жилого дома). При этом, на весь срок кредита данная недвижимость находится в залоге, и в случае финансовой несостоятельности заемщика кредитор имеет право покрыть свои потери за счет взыскания предмета залога;

- период погашения данного кредита (кредитный период) носит долгосрочный характер – в пределах 20–30 лет и более;

- как правило, в течение кредитного периода заемщик должен выплачивать кредитору не только сами проценты, но и часть суммы основного долга, в результате к концу кредитного периода основной долг полностью погашается [32, с. 221].

Сумма кредита, в большинстве случаев не превышает 60–70% оценочной стоимости приобретаемого жилья, которое является предметом залога.

Главное условие выдачи ипотечного кредита – обязательное внесение заемщиком суммы первоначального взноса для оплаты части жилья за счет собственных средств в размере, не менее 30% его стоимости.

Размер первоначального взноса играет существенное значение. Это связано с тем, что во-первых, благодаря ему заемщик демонстрирует, что он имеет часть собственных накопленных средств которые могут быть направлены на приобретение жилья.



Во-вторых, при наступлении банкротства (дефолта) заемщика, денежных средств полученных от реализации заложенного имущества должно быть достаточно, для компенсации потерь кредитора и покрытия расходов, вызванных процессом реализации жилья. Оставшаяся после этих процедур сумма (при наличии таковой) возвращается бывшему заемщику [21, с. 307].

Как правило, ипотечный кредит и проценты по нему начисляются в виде аннуитентных платежей (ежемесячный платеж представляет собой полный платеж по процентам, которые начисляются на остаток основного долга и часть основного долга, определяемую таким образом, чтобы все ежемесячные платежи при фиксированной ставке процента представляли собой равные суммы за весь кредитный период) и выплачиваются ежемесячно. Данный механизм удобен как для заемщика (т.к. предоставляется возможность четкого планирования своего семейного бюджета), так и для кредитора. Платежи по кредиту могут иметь и дифференцированную форму. Дифференцированный платеж – это ежемесячный платеж по кредиту, который включает в себя фиксированную сумму основного долга и рассчитанных на день осуществления платежа процентов по кредиту. Т.к. приобретаемое в кредит жилье является обеспечением, оно должно быть свободным от каких-либо обременений (ограничений), т.е. не должно быть заложено в качестве обеспечения иного обязательства.

Соблюдение всех сформированных стандартов и требований к процессу предоставления и обслуживания ипотечного кредита представляет собой надежную основу функционирования вторичного рынка ипотечных кредитов и привлечения инвестиций в данный сектор экономики.

Ипотека является важным инструментом расширения текущего потребления такого уникального экономического блага как жилье. В результате чего, ипотечное жилищное кредитование является инструментом решения не только экономических, но и социально-политических вопросов, поэтому государство уделяет достаточно большое внимание данному социально-экономическому институту [30, с. 324].

В РФ ипотечное кредитование реализуется на основе системы ипотечного жилищного кредитования (СИЖК), которая представляет собой рынок ипотечных жилищных кредитов, а также рынок ипотечных ценных бумаг, на котором происходят процессы их рефинансирования. С помощью СИЖК происходит взаимодействие между банковским рынком кредитования, рынком ценных бумаг и рынком недвижимости, что обуславливает основные направления и масштабы влияния данной системы на социально–экономические процессы,

Основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования представлены на рисунке 1.2 [16].



Рисунок 1.2 – Основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования

Общий механизм функционирования системы ипотечного кредитования в России представлен на рисунке 1.3 [20, с. 229].



Рисунок 1.3 – Механизм функционирования ипотечного кредитования

Государство является ключевым элементом существующей системы, выполняя при этом организационную и регулиующую роли. Роль государства в процессе ипотечного жилищного кредитования определяется выполняемыми им функциями:

1. Разработка соответствующей нормативно-правовой базы для регулирования ипотечного рынка, повышения эффективности его функционирования и реализации самого механизма ипотеки.

2. Разработка специальных программ, способствующих повышению доступности ипотеки для широкого круга слоев населения, а также формирование механизма содействия в приобретении жилья некоторым слоям населения (это относится к категориям граждан, доходов которых недостаточно, чтобы получить банковский ипотечный кредит).

3. Создание соответствующих условий для формирования и развития инфраструктуры, способной обеспечить эффективное взаимодействие всех участников рынка ипотечных жилищных кредитов. Это может проявляться в предоставлении финансовой поддержки для становления на первоначальном этапе новых институтов данного рынка, (к примеру субъектов вторичного рынка ипотеки) а также обеспечение равнозначных условий для всех участников рынка [26, с. 245].

Современная государственная жилищная политика России реализуется как на федеральном, так и на региональном уровнях.

На уровне федерального центра существует механизм предоставления субсидий на часть стоимости ипотечного жилья, который реализуется, специально разработанной федеральной целевой программой «Жилище». Данная программа включает в себя такие подпрограммы, как «Обеспечение жильем молодых семей» и «Реализация государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий населения, установленных на уровне федерального законодательства».

На региональном уровне сформированы такие формы государственной поддержки, как: стимулирование субъектов ипотечного рынка, реализация государственного жилья в форме льготного кредитования, предоставление субсидий для покрытия процентной ставки по ипотечному кредиту и т.п..

Генеральной целью развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования является формирование эффективно функционирующей системы по обеспечению доступного по стоимости жилья для граждан России, имеющих средние доходы. В основу данной системы положены рыночные принципы покупки жилья на конкурентном жилищном рынке, без монополий, за счет собственных средств населения и долгосрочных ипотечных кредитов. Данная система формирует условия для:

- роста платежеспособного спроса населения и увеличения доступности приобретения жилья для основной части населения страны;
- роста активности на рынке жилья;

- привлечения в реальный экономический оборот приватизированных объектов недвижимости;
- привлечения в жилищную сферу как сбережений граждан, так и других внебюджетных финансовых ресурсов;
- увеличения темпов развития строительного комплекса;
- общего оживления экономики страны [58, с. 389].

Рассмотрев экономическую сущность и регулирование ипотечного кредита, далее перейдем к рассмотрению сформировавшихся в мировой практике моделей рынка ипотечного кредитования.

## **1.2 Зарубежный опыт ипотечного кредитования**

Российская система долгосрочного ипотечного жилищного кредитования должна основываться на сформировавшемся международном опыте развития ипотечного кредитования и при этом, быть адаптированной к отечественной нормативно–правовой базе, а также учитывать сложившиеся темпы инфляции и относительно низкую платежеспособность населения.

Для формирования эффективной системы ипотечного кредитования достаточно важным представляется анализ и сопоставление российской и зарубежной банковской практики. При этом слепое копирование зарубежных технологий не принесет необходимого результата, вследствие различия экономических условий.

Сравнительный анализ зарубежных моделей ипотечного жилищного кредитования [46, с. 66], позволяет определить наиболее приемлемые для отечественной практики подходы к организации системы ипотечного жилищного кредитования.

В зарубежной практике можно выделить три основные модели ипотечного кредитования, включающие соответствующий набор основных элементов, которые представлены в таблице 1.1 [46, с. 66].

Таблица 1.1 – Элементы основных моделей ипотечного жилищного кредитования

Элементы	Модели		
	Усеченно–открытая (Англия, Франция)	Расширенная открытая (США)	Сбалансированная автономия (Германия)
Принцип функционирования	Рыночный (модель зависит от общего состояния финансово–кредитного рынка страны)		Ссудно–сберегательный (модель автономна)
Объекты кредитования	Готовые и строящиеся дома и квартиры	Готовые и строящиеся дома и квартиры для одной семьи, дома для нескольких семей	Готовые и строящиеся дома и квартиры
Источники привлечения кредитных ресурсов	Собственные и заемные средства банков (депозитные счета, межбанковские кредиты)	Ипотечные ценные бумаги, обращающиеся на вторичном рынке, а также собственные и заемные средства банков (депозитные счета, межбанковские кредиты и т.п.)	Жилищные накопления и жилищные контрактные сбережения будущих заемщиков, а также собственные и заемные средства банков
Основные кредиторы	Универсальные и ипотечные банки	Ипотечные и сберегательные банки	Коммерческие, ипотечные банки, стройсберкассы, сберкассы

Рассмотрев основные зарубежные модели, можно выделить ряд основополагающих принципов, которые использовались в процессе формирования данных систем ипотечного кредитования:

1. Формирование механизмов защиты интересов как кредитора, так и заемщика в системе ипотечных отношений. Обеспечивают реализацию данного условия система страхования, специализированные программы правительства, наличие процедуры взыскания заложенного имущество и т.д.

2. Обеспечение условий доступности ипотечных кредитов для каждого потенциального потребителя. Для этого отдельным категориям населения разрабатываются специальные льготные правила ипотечного кредитования и погашения ипотечного кредита.

3. Формирование определенных приоритетов для организаций, которые в кредитной сфере специализируются на ипотеке, так как это способствует формированию эффективного рынка жилья и способствует ускорению развития других сегментов. Одним из вариантов является наделение некоторых кредитных учреждений статусом организаций, действующих при поддержке правительства.

4. Активизация государственного контроля за деятельностью организаций, осуществляющих ипотечное кредитование. Для этого могут быть сформированы специальные государственные органы, разработана специальная льготная налоговая политика в данной сфере, осуществлены специальные программы [46, с. 67].

Основными условиями формирования и реализации классических зарубежных моделей ипотечного кредитования является стабильная экономика, надежная и эффективная финансово–кредитная система, развитый рынок ценных бумаг, высокая платежеспособность населения, и самое главное – активное участие государства как гаранта устойчивости всей системы отношений при ипотечных операциях.

Сформировавшаяся в России модель ипотечного кредитования основана на американской модели. Для развития ипотечного кредитования, на основании постановления Правительства РФ от 26.08.1996 № 1010 в сентябре 1997 г. было создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, единственным акционером которого является Росимущество.

Рассматривая опыт финансирования строительства жилья в российских регионах, отчетливо наблюдается сразу несколько разрозненных моделей, которые, к сожалению, не имеют унифицированных черт, а в качестве основной цели преследуют только рост объемов строительства жилья, в результате чего отсутствует, как таковая единая национальная система жилищного финансирования, и как следствие и система ипотечного кредитования.

Причем, в различных регионах можно встретить параллельное существование сразу несколько схем кредитования, каждую из которых можно

отдельно охарактеризовать как с точки зрения используемых механизмов кредитования, так и эффективности в целом.

Кроме того, что в последние годы для антикризисных мер по поддержке строительного комплекса имеют место попытки федеральных и региональных органов власти выкупа построенного жилья по ценам ниже рыночных для дальнейшей передачи этого жилья в социальный наем. Однако, данные мероприятия не смогут обеспечить дальнейшего развития строительного комплекса, вследствие сокращения ввода в эксплуатацию нового жилья, что в итоге в период роста экономики (после кризиса) приведет к увеличению дефициту жилья и как следствие росту цен на него [55, с. 274].

Сформированная в России модель ипотечного кредитования в условиях экономического кризиса и спада экономики показала все свои отрицательные стороны, которые проявились в увеличении банковских процентных ставок, сокращении размера суммы кредитов, ужесточении требований к заемщикам. Причем в условиях данной модели правительство РФ имеет возможность оказывать только косвенное воздействие на ипотечное кредитование.

Одним из направлений выхода из сложившейся ситуации представляется попытка создания коммерческими банками новых, антикризисных либо альтернативных сложившимся условиям ипотечных моделей. Наиболее перспективной, в данной ситуации является сочетание германской и американской моделей ипотечного кредитования. Суть подобного симбиоза заключается в сочетании предварительного накопления гражданами в течение определенного периода первоначального взноса (или части кредита) с дальнейшим предоставлением кредитным учреждением обычного ипотечного кредита с пониженной ставкой [28].

Основные ресурсы, необходимые для финансового обеспечения системы ипотечного жилищного кредитования и способы их привлечения в кризисных условиях отечественной экономики представлены в таблице 1.2 [53].



Таблица 1.2 – Потенциальные ресурсы для финансового обеспечения системы ипотечного жилищного кредитования

Источник ресурсов	Тип ресурсов	Вид ресурсов
Государство (федеральные, региональные и местные власти)	Финансовые ресурсы. Стабилизационный фонд. Недвижимость. Ценные бумаги	Средства бюджетов. Субсидии. Незавершенное строительство. Аренда и продажа недвижимости. Вторичный рынок ипотечных кредитов. Выпуск ипотечных ценных бумаг
Банки	Финансовые ресурсы. Ценные бумаги	Средства, отчисляемые в фонд обязательных резервов. Собственные средства. Средства, привлеченные от населения. Выпуск и реализация ипотечных ценных бумаг
Страховые компании	Финансовые ресурсы	За счет части средств, отчисляемых в фонд обязательных резервов
Финансовые инвесторы	Финансовые ресурсы	Приобретение ипотечных кредитов и закладных на вторичном рынке ипотечных кредитов, приобретение ипотечных ценных бумаг
Социальные инвесторы (внебюджетные фонды)	Финансовые ресурсы	За счет части средств, полученных от физических лиц. Приобретение закладных на вторичном рынке ипотечных кредитов, приобретение ипотечных ценных бумаг
Население	Финансовые ресурсы. Недвижимость	Накопительные счета. Личные накопления. Жилищные облигации и сертификаты. Продажа имеющегося жилья
Предприятия добычных отраслей	Финансовые ресурсы	За счет выплаты природной ренты
Фондовый рынок	Ипотечные ценные бумаги	Рефинансирование ипотечных кредитов за счет размещения (выпуска) ипотечных ценных бумаг
Строительный комплекс	Недвижимость. Финансовые ресурсы	Строительство и продажа недвижимости. Долевое строительство, ЖСК. Приобретение ипотечных ценных бумаг

Таким образом, в сложившихся условиях экономического кризиса и негативного влияния западных экономических санкций решение жилищной проблемы в России может осуществляться за счет трех основных форм финансирования приобретения жилья:

1. Системы рыночного ипотечного жилищного кредитования (т.е. основанной чисто на рыночных принципах финансирования);

2. Системы специальных государственных (федеральных, региональных и муниципальных) программ развития ипотечного жилищного кредитования основанных на предоставлении субсидий для приобретения жилья семьям со средними и низкими доходами;

3. Системы специального социального жилья для малоимущих слоев населения (общежития, детские дома, дома престарелых и т. п.).

Таким образом, следует отметить, что только сочетание различных источников и способов финансирования, лежащих в основе разных моделей ипотечного кредитования позволит безболезненно вывести систему ипотечного кредитования из кризиса. Для организации необходимого финансового обеспечения ипотечного жилищного кредитования следует создать приток инвестиций на строго планомерной основе, учитывая долгосрочные перспективы, с учетом мировых, межрегиональных, региональных и местных тенденций экономического развития. Это обеспечит систему ипотечного кредитования финансами, позволит сделать ее сбалансированной, а потому менее рискованной, и в итоге обеспечит необходимые гарантии привлечения инвестиций в Россию. Все эти мероприятия требуют соответствующего нормативно-правового обеспечения, поэтому далее рассмотрим правовые основы ипотечного кредитования в России.

### **1.3 Методики оценки ипотечного кредитного портфеля**

Оценка качества ипотечного кредитного портфеля коммерческого банка включает в себя систему элементов, которые можно условно разделить на три группы:

- база оценки (субъекты оценки);
- технология оценки (критерии и показатели);

– полученный результат (разделение структурных элементов кредитного портфеля по группам качества).

В процессе анализа ипотечного кредитного портфеля коммерческого банка используются два основных подхода – централизованный и децентрализованный [56, с. 374].

Централизованный подход основан на разработанных Банком России требованиях, предъявляемых к коммерческим банкам в процессе управления их ипотечным кредитным портфелем. Данный подход основан на установленных Банком России показателях, для которых определены максимально возможные значения. К ним можно отнести нормативы – Н6, Н7, Н9, Н9.1, Н10, Н10.1. Данные требования едины для всех российских банков, в связи с чем эти нормативы являются обязательным элементом отчетности всех российских банков.

Н6 – показатель максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков. Данный показатель определяется как отношение общей суммы требований банка к заемщику или группе взаимосвязанных заемщиков (по кредитам, учтенным векселям, размещенным депозитам, по кредитам и депозитам в драгоценных металлах, займам и т.д.) к размеру собственного капитала банка. Банком России установлено максимально допустимое значение данного норматива на уровне 25%.

Н7 – показатель максимального размера крупных кредитных рисков. Данный показатель отражает долю совокупной величины крупных кредитных рисков в структуре собственного капитала банка. Банком России установлено максимально допустимое значение данного норматива на уровне 800%.

Н9 – показатель максимального размера кредитного риска на одного акционера (участника). Данный показатель определяется как отношение общей суммы требований банка к заемщику или группе взаимосвязанных заемщиков (в отношении тех акционеров, вклад которых в уставный капитал банка превышает 5% от его зарегистрированной ЦБ РФ величины) к собственному

капиталу банка. Банком России установлено максимально допустимое значение данного норматива на уровне 20%.

Н9.1 – показатель совокупного размера крупных кредитных рисков на акционеров (участников) банка. Данный показатель определяется как суммарное значение кредитных рисков по всем акционерам, вложения которых в уставный капитал банка составляют более 5% от зарегистрированной Банком России величины. Банком России установлено максимально допустимое значение данного норматива на уровне 50%.

Н10 – показатель максимального размера кредитов, займов, предоставленных своим инсайдерам, а также гарантий и поручительств, выданных в их пользу. Данный показатель отражает долю общей суммы требований банка в отношении инсайдера банка и связанных с ним лиц в собственном капитале банка. Банком России установлено максимально допустимое значение данного норматива на уровне 2%.

Н10.1 – показатель совокупной величины кредитов и займов, предоставленных своим инсайдерам, а также гарантий и поручительств, выданных в их пользу. Банком России установлено, что величина данных кредитов и займов не должна превышать 3% собственного капитала банка [11].

Таким образом, централизованный подход устанавливает достаточно жесткие ограничения к ипотечному кредитному портфелю коммерческого банка, но для его детального анализа следует использовать дополнительные методики децентрализованного подхода.

В основу децентрализованного подхода положены методики оценки качества ипотечного кредитного портфеля, эффективности и риска по кредитным операциям. Следует отметить, что данные методы оценки управления ипотечным кредитным портфелем каждый банк определяет самостоятельно, поэтому они существенно различаются между собой.

В составе методов децентрализованного подхода при анализе качества ипотечного кредитного портфеля используются как количественные, так и качественные показатели (уровень доходности, уровень ликвидности,

обеспеченность, степень и вид кредитного риска, качество обслуживания долга и др.).

Методика оценки качества ипотечного кредитного портфеля О.И. Лаврушина исключает использование такого показателя как обеспеченность для оценки качества ипотечного кредитного портфеля, аргументируя тем, что степень обеспеченности по каждому кредиту различна. Суть данной методики заключается в определении показателя совокупного кредитного риска, т.е. риска всего ипотечного кредитного портфеля и доли размера созданного резерва на возможные потери по ссудам в ипотечном кредитном портфеле [20, с. 357].

В современной банковской практике множество работ связаны с построением моделей формирования и оптимизации ипотечного кредитного портфеля и возможности адаптации их к решению существующих проблем.

Так, например, Е.Ф. Жуковым предложены методические подходы к анализу и оценке ипотечного кредитного портфеля банка на основании стандартных форм банковской отчетности, где основной упор сделан на коэффициентный анализ кредитной деятельности банка. Однако в практике, данная методика используется в основном для внешних пользователей [33, с. 412].

Методика Г.Г. Коробовой основана на портфельной (вероятностной) модели Г. Марковица, адаптированной к формированию оптимального ипотечного кредитного портфеля с учетом наиболее важных характеристик, среди которых можно выделить доходность, степень кредитного риска и т.д. [21, с. 511].

Многие методики оценки качества ипотечного кредитного портфеля коммерческого банка основаны на расчете ряда относительных показателей и коэффициентов по определенным направлениям анализа, среди которых можно выделить следующие:

- оценка кредитной активности банка;
- оценка рискованности кредитной деятельности банка;

- оценка «проблемности» кредитного портфеля;
- оценка обеспеченности кредитных вложений банка;
- оценка оборачиваемости кредитных вложений банка;
- оценка эффективности кредитной деятельности банка.

Основные показатели оценки качества кредитного портфеля коммерческого банка и алгоритм их расчета представлен в приложении А.

Рассмотренные методики показали, что в настоящее время отсутствует единый подход к оценке ипотечного кредитного портфеля. Поэтому каждый коммерческий банк разрабатывает собственную методику оценки кредитного портфеля в соответствии с кредитной политикой банка и поставленными задачами в области кредитования.

Рассмотрев теоретические основы организации ипотечного кредитования можно сделать вывод, что ипотечный жилищный кредит - это совокупность экономических, организационных и правовых отношений, складывающихся по поводу движения ссужаемой стоимости в форме денег, целью которых является финансирование покупки частными лицами жилой недвижимости, обеспечением возвратности которой служит залог данной недвижимости.

Для регулирования отношений по поводу залога недвижимости главным источником права является закон об ипотеке, которым в отношении ипотеки могут быть предусмотрены иные правила, чем в ГК РФ применительно к залогоу, имеющие приоритетное положение над общими положениями Гражданского кодекса о залоге.

Развитие ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности. Ипотека влияет на проблему занятости (дополнительные рабочие места в строительстве и других отраслях) и помогает удовлетворить потребность населения в жилье.

В настоящее время каждый коммерческий банк разрабатывает собственную методику оценки ипотечного кредитного портфеля в соответствии с кредитной политикой банка и поставленными задачами в области ипотечного кредитования.

## **2 Организация и анализ ипотечного кредитования в ПАО «Банк ВТБ»**

### **2.1 Организация ипотечного кредитования в ПАО «Банк ВТБ»**

Российский коммерческий банк ВТБ является базовым финансовым звеном банковской группы ВТБ.

История банка ВТБ начинается с 1990 года, с момента образования банка внешней торговли РФ, при непосредственном участии Государственного банка РСФСР и Министерства финансов РСФСР. Позднее эта финансовая организация стала Внешторгбанком, а впоследствии – и до наших дней имеет название ВТБ.

Группа ВТБ – международная финансовая группа. Входящие в группу ВТБ банки ведут свою деятельность под единым брендом. Структура группы представлена в приложении Б. Основным акционером группы ВТБ является государство в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом Росимущество РФ.

География деятельности группы ВТБ наряду со странами СНГ охватывает государства Западной Европы, Азии и Африки.

За пределами России группа осуществляет свою деятельность через 15 дочерних банков, расположенных в странах СНГ (Армения, Украина (два банка), Беларусь (два банка), Казахстан и Азербайджан), в Европе (Австрия, Кипр, Германия, Франция, Великобритания и Сербия), в Грузии, в Африке (Ангола), а также через два представительства, расположенные в Италии и Китае, через два филиала ВТБ, расположенные в Китае и Индии, а также через шесть филиалов «ВТБ Капитал» в Лондоне, Сингапуре, Дубае, Гонконге, Софии и Нью-Йорке. Сейчас в зарубежных дочерних банках ВТБ работает около 9 тыс. человек.

Группа ВТБ работает в сферах корпоративно-инвестиционного и розничного банкинга. В рамках корпоративно-инвестиционного банковского

бизнеса группа предоставляет такие услуги и продукты, как кредитование, внешнеторговые сделки, синдицированные кредиты, депозиты и расчетные услуги, андеррайтинг на долговых и акционерных рынках капитала, проектное финансирование, финансирование сделок по слиянию и поглощению, консультационные услуги, депозитарное обслуживание, управление активами и венчурные фонды.

В сфере розничного банковского бизнеса ВТБ предлагает своим клиентам депозиты и расчетные счета, кредитование, а также ряд дополнительных сервисов для физических лиц и компаний малого бизнеса.

Группа активно развивает небанковский финансовый бизнес: лизинг, факторинг, страхование, пенсионное обеспечение. Дочерние финансовые компании ВТБ являются лидерами в соответствующих сегментах.

В настоящее время Банк ВТБ – головная компания группы ВТБ. Банк ВТБ – универсальный коммерческий банк с государственным участием (60,9% принадлежит государству). ПАО «Банк ВТБ» – второй по величине активов банк страны и первый по размеру уставного капитала. Головной офис банка находится в Москве, зарегистрирован банк в Санкт-Петербурге.

Банк ВТБ успешно завершил юридические процедуры по присоединению ВТБ24 и с 1 января 2018 года начал обслуживание клиентов под единым брендом. После присоединения клиенты розничного бизнеса ВТБ продолжили обслуживание в привычных офисах (объединенная розничная сеть превысила 1350 отделений) и банкоматной сети (более 15 тыс. устройств).

Организационная структура ПАО «Банк ВТБ» представлена на рисунке 2.1.

Общее собрание акционеров является высшим органом управления банка. На Общем собрании акционеров принимаются решения по основным вопросам деятельности банка. Перечень вопросов, относящихся к компетенции Общего собрания акционеров, определен Федеральным законом «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 №208-ФЗ и Уставом Банка.



В соответствии с Уставом общее руководство деятельностью банка осуществляет Наблюдательный совет. Комитеты Наблюдательного совета банка являются органами, созданными для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов, отнесенных к компетенции Наблюдательного совета, и подготовки рекомендаций по ним.

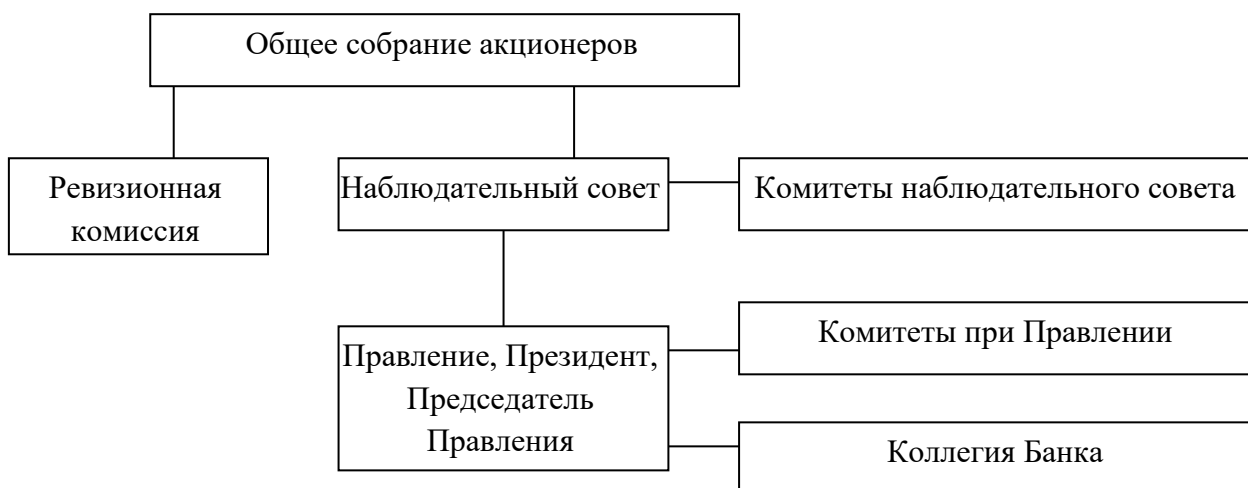


Рисунок 2.1 – Организационная структура ПАО «Банк ВТБ»

Руководство текущей деятельностью банка осуществляется Президентом, Председателем Правления банка и Правлением банка.

В целях повышения эффективности работы и развития бизнеса в банке функционирует ряд коллегиальных органов (комитетов), подотчетных Правлению ПАО «Банк ВТБ», основными задачами которых является решение вопросов и проведение единой, согласованной политики по различным направлениям операционной деятельности банка.

Международные рейтинговые агентства Fitch и Moody’s присвоили ПАО «Банк ВТБ» кредитные рейтинги инвестиционного уровня. Большинство рейтингов соответствуют суверенным кредитным рейтингам РФ данных агентств.

В январе 2018 г. RAEX (Эксперт РА) пересмотрел рейтинг кредитоспособности Банка ВТБ по новой методологии и присвоил рейтинг на уровне ruAAA (соответствует рейтингу A++ по ранее применявшейся шкале). По рейтингу установлен стабильный прогноз.

К ключевым факторам, оказавшим положительное влияние на рейтинговую оценку, были отнесены исключительная значимость Банка ВТБ для российской банковской системы и высокая вероятность поддержки банка со стороны акционеров и органов власти (Банк ВТБ входит в перечень системно значимых кредитных организаций по критериям Банка России). Банк кредитует ключевые предприятия РФ в различных секторах экономики, а в структуре пассивной базы Группы представлены стратегически значимые предприятия. При оценке банка, агентство дополнительно учло значимость всей Группы ВТБ для российского финансового сектора.

Диагностику финансового состояния ПАО «Банк ВТБ» проведем с применением стандартных методов анализа консолидированной финансовой отчетности.

Анализ абсолютных показателей, проведенный за 2015-2017 годы (приложение В, рис. 2.2), позволяет сделать следующие выводы:

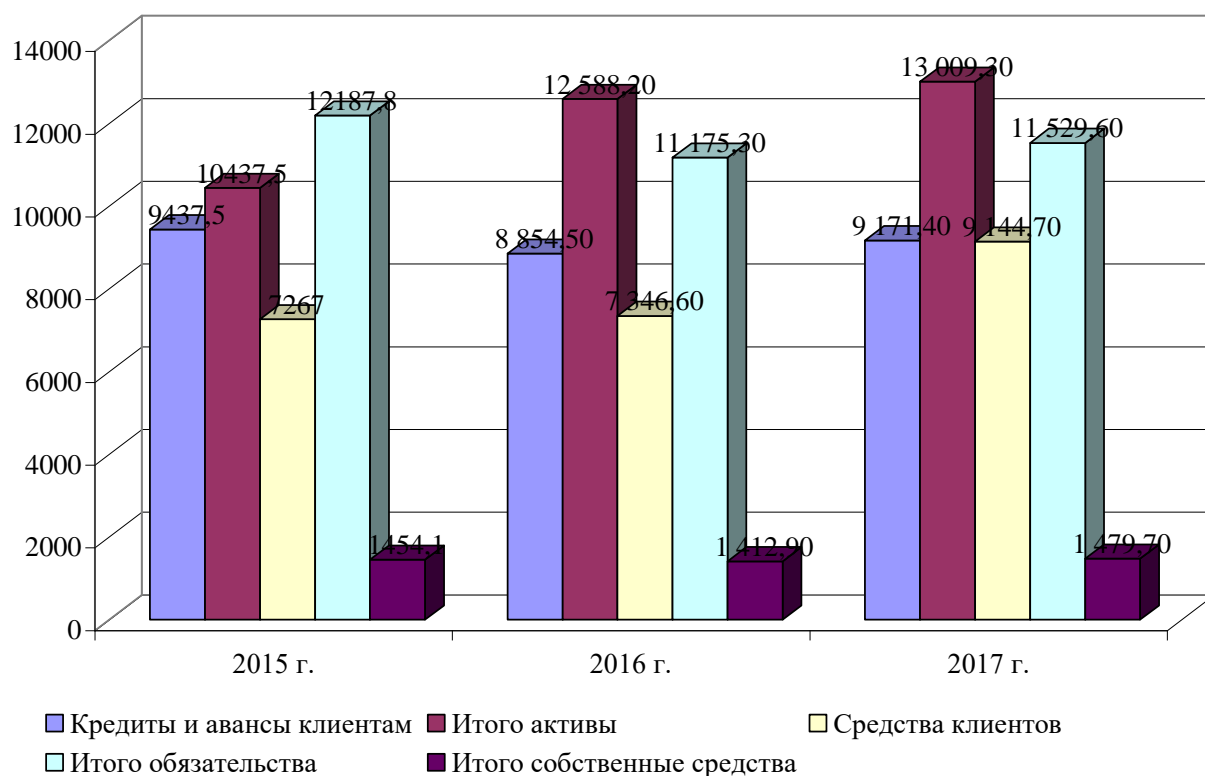


Рисунок 2.2 – Динамика основных показателей баланса ПАО «Банк ВТБ», млрд. руб.

- прибыль (убыток) за отчетный период увеличилась на 57%;
- увеличились денежные средства и краткосрочные активы на 35,6%;
- обязательные резервы на счетах в центральных банках так же возросли на 37,15%;
- возросли средства клиентов (некредитных организаций) на 25,8 %;
- прочие активы и прочие обязательства также имеют тенденцию к росту;
- происходит сокращение производных финансовых активов в отчетном периоде по сравнению с базисным на 42,3%;
- прочие заемные средства сократились на 85,65%;
- выпущенные долговые ценные бумаги сократились на 48,2%;
- средства в банках сократились на 38,5%;
- субординированная задолженность сократилась на 26,5%;

Таким образом, показатель «итого баланса» в 2017 году сократился на 4,64% по сравнению с 2015 годом, что говорит об отсутствии темпов роста банка в данном периоде.

Вертикальный анализ, проведенный за 2015-2017 годы (приложение Г, рис. 2.3, 2.4), позволяет сделать следующие выводы:

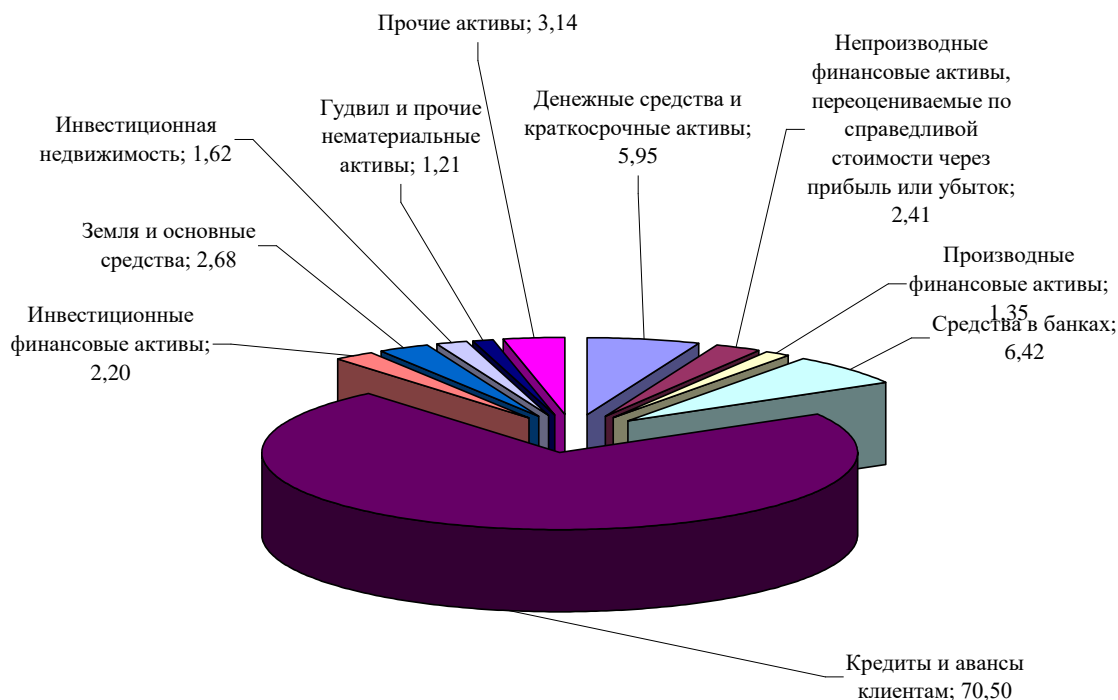


Рисунок 2.3 – Структура актива баланса ПАО «Банк ВТБ» на 01.01.2018 г., %

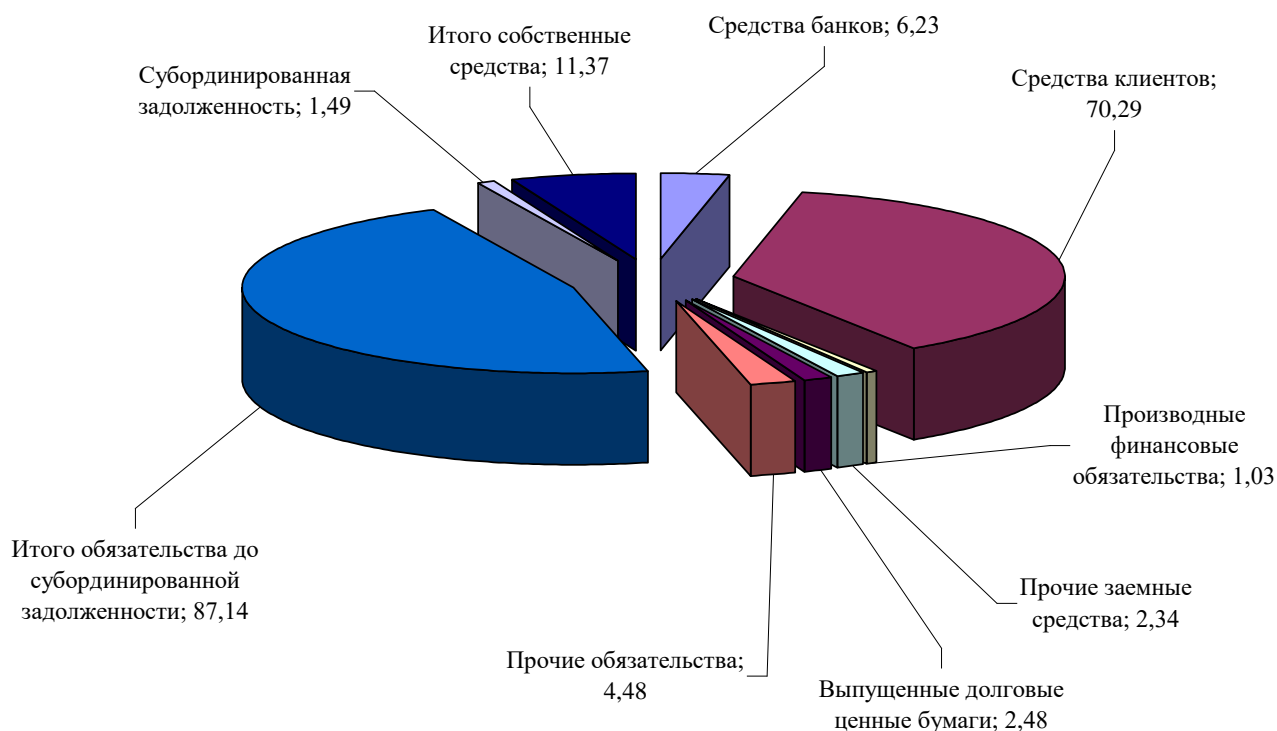


Рисунок 2.4 – Структура пассива баланса ПАО Банк ВТБ на 01.01.2018 г., %

– значительную долю в структуре активов составляют: кредиты и авансы клиентам (70,5%), средства в банках (6,42%), денежные средства и краткосрочные активы (5,95%), прочие активы (3,14%), земля и основные средства (2,68%), непроизводные финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (2,41%), а доли остальных активов составляют менее 9 %.

– в структуре пассивов наибольший удельный вес принадлежит средствам клиентов (некредитных организаций), средствам банков, а также собственным средствам.

Горизонтальный анализ, проведенный за 2015-2017 годы (приложение Д), позволяет сделать следующие выводы:

– на 01.01.2018 г. баланс составил 95,36 % по сравнению с базисным периодом.

– наибольший процент роста в показателях активов принадлежит обязательным резервам на счетах в центральных банках, денежным средствам и

краткосрочным активам а также прочим активам, а наибольший процент сокращения продемонстрировали производные финансовые активы, средства в банках и инвестиционные финансовые активы;

– наибольший процент роста в показателях пассивов принадлежит прочим обязательствам, средствам клиентов (некредитных организаций) и нераспределенной прибыли, а наибольший процент сокращения продемонстрировали производные финансовые обязательства, выпущенные долговые ценные бумаги и средства банков.

Финансовые результаты ПАО «Банк ВТБ» представлены в таблице 2.1.

Таблица 2.1 – Финансовые результаты ПАО «Банк ВТБ»

Показатели	2015 г., млрд. руб.	2016 г., млрд. руб.	2017 г., млрд. руб.	Абс. измене ние (2016/ 2015)	Абс. измен ение (2017/ 2016)	Темп роста (2015/ 2016)	Темп роста (2016/ 2017)
Чистые процентные доходы	289,1	415,0	460,2	125,9	45,2	143,5	110,9
Чистые комиссионные доходы	76,2	81,8	95,3	5,6	13,5	107,3	116,5
Чистые операционные доходы до создания резервов	491,6	510,6	592,5	19	81,9	103,9	116,0
Создание резервов	223,8	211,2	171,9	-12,6	-39,3	94,4	81,4
Расходы на содержание персонала и административные расходы	221,9	233,9	260,9	12	27	105,4	111,5
Чистая прибыль	1,7	51,6	120,1	49,9	68,5	3035,3	232,8

За 2017 г. чистая прибыль выросла на 132,8 % по сравнению с прошлым годом до 120,1 млрд руб. за счет возросших чистых процентных доходов и чистых комиссионных доходов, и снизившихся отчислений на создание резервов на фоне продолжающегося улучшения качества активов.

Чистые процентные доходы выросли в 2017 г. на 10,9 % по сравнению с показателем годом ранее до 460,2 млрд руб. прежде всего в результате улучшения структуры фондирования банка. Чистая процентная маржа

по итогам года и 4 квартала 2017 г. составила 4,1 %, увеличившись с 3,7 % по итогам 2016 г. и 3,8 % по итогам 4 квартала 2016 г.

Чистые комиссионные доходы выросли на 16,5% по сравнению с прошлогодним показателем до 95,3 млрд руб. за счет сильных результатов Розничного и Транзакционного бизнесов (в составе сегментов «Корпоративно-инвестиционный банковский бизнес» и «Средний корпоративный бизнес»).

За 2017 год банк улучшил показатель эффективности затрат, сократив отношение расходов к чистым операционным доходам до создания резервов до 44,0 % по сравнению с 45,8 % в 2016 году.

Расходы на персонал и административные расходы в 2017 году выросли на 11,5% по сравнению с 2016 годом до 260,9 млрд руб. Банк ВТБ продолжил придерживаться политики строгого контроля над издержками, при этом разовые расходы на реорганизацию были частично компенсированы экономией расходов от объединения бизнесов Банка Москвы и Банка ВТБ в 2016 году.

Рассмотрим выполнение основных экономических нормативов ПАО «Банк ВТБ» в сопоставлении с их предельными значениями (таблица 2.2).

Таблица 2.2 – Обязательные нормативы деятельности ПАО «Банк ВТБ» на конец года

%

Показатель	Норматив	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Норматив достаточности базового капитала банка, Н 1.1	min 4,55	11,9	9,9	8,9
Норматив достаточности основного капитала банка, Н 1.2	min 6	12,2	10,1	9,1
Норматив достаточности собственных средств (капитала) банка, Н1.0	min 8	13,2	11,1	11,3
Норматив мгновенной ликвидности банка Н2	min 15	61,4	34,5	137,2
Норматив текущей ликвидности банка Н3	min 50	98,7	81,6	144,7
Норматив долгосрочной ликвидности банка Н4	max 120	58,0	61,2	63,1
Максимальный размер риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков Н6	max 25	19,2	21,1	21,4
Максимальный размер крупных кредитных рисков Н7	max 800	336	348,7	363,7
Максимальный размер кредитов, банковских гарантий и поручительств, предоставленных банком своим участникам Н9.1	max 50	0,0	0,3	0,0

## Окончание таблицы 2.2

Показатель	Норматив	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Совокупная величина риска по инсайдерам банка Н10.1	max 3	0,0	0,0	0,02
Норматив использования собственных средств (капитала) банка для приобретения акций (долей) других юридических лиц Н12	max 25	13,8	23,8	16,3

Таким образом, на основе приведенного анализа, можно сделать вывод, что ни один из нормативных показателей не превышает максимально/минимально допустимого значения.

Кроме того, ПАО «Банк ВТБ» не имеет:

- просроченной задолженности по банковским депозитам, ранее размещенным за счет временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании;
- постановлений о наложении ареста на корреспондентские счета, открытые в других банках;
- назначений временной администрации по управлению кредитной организацией;
- просроченной задолженности перед работниками по заработной плате;
- текущей картотеки неоплаченных расчетных документов;
- запрета на осуществление отдельных банковских операций;
- сведений об отзыве либо приостановлении лицензии на осуществление банковских операций;
- факта применения Банком России принудительных мер воздействия за несоблюдение норматива достаточности собственных средств (капитала) (Н1);
- просроченных требований со стороны налоговых органов по перечислению платежей в бюджеты всех уровней бюджетной системы Российской Федерации и бюджеты государственных внебюджетных фондов.

Далее рассмотрим показатели эффективности деятельности ПАО «Банк ВТБ» (таблица 2.3).

Данные таблицы 2.3 свидетельствуют о том, что после снижения эффективности деятельности в 2015 году, обусловленного главным образом ухудшением перспектив экономического роста в стране и падением реальных доходов населения в 2016-2017 годах ПАО «Банк ВТБ» несмотря на продолжавшуюся неустойчивую динамику российской экономики демонстрирует рост основных показателей эффективности деятельности.

Таблица 2.3 – Показатели эффективности деятельности ПАО «Банк ВТБ»

%

Показатели	2015 год	2016 год	2017 год
Чистая процентная маржа	2,6	3,7	4,1
Спрэд	2,2	3,3	3,7
Рентабельность активов (ROAA)	0,0	0,4	0,9
Рентабельность капитала (ROAE)	0,4	3,6	8,3
Коэффициент достаточности основного капитала (Tier 1)	12,4	12,9	13,1
Коэффициент достаточности общего капитала (Tier 1 и Tier 2)	14,3	14,6	14,8

Таким образом, ПАО «Банк ВТБ» по роду своей деятельности и видам совершаемых операций представляет собой универсальный коммерческий банк. ПАО «Банк ВТБ» динамично развивается по всем направлениям деятельности, обеспечивая клиентам широкий спектр услуг с использованием современных банковских технологий, экономическую безопасность вверенных им средств, качественное и своевременное выполнение поручений клиентов, а также проведение эффективной экономической политики, способствующей достаточно эффективному противостоянию сложившимся кризисным явлениям в экономике страны.

Программы ПАО «Банк ВТБ» по кредитованию приобретения жилья рассчитаны только на физических лиц. Кредит могут получить граждане Российской Федерации. Для получения ипотечного кредита:

- требуется подтверждение источников и уровня доходов заемщика;
- необходимо, чтобы расходы на погашение кредита и его обслуживание (выплату процентов) не превышали 30% совокупного дохода заемщика или его семьи;



– приобретать и оформлять в залог можно любые квартиры, как новые, так и продающиеся на вторичном рынке;

– кредиты предоставляются в рублях и в иностранной валюте, как наличными деньгами, так и в безналичном порядке путем зачисления суммы кредита на счет заемщика по вкладу «до востребования»;

– максимальная сумма кредита зависит от платежеспособности заемщика или совокупного дохода семьи (заемщика и его супруга (супруги)) и предоставленного обеспечения, но не может превышать 70% покупной стоимости объекта недвижимости;

– обязательным условием для заемщика является вложение им собственных средств в размере не менее 30% стоимости покупаемой квартиры на банковский счет (первоначальный денежный взнос);

– в том случае, если в семье, которая хочет получить кредит по программе ПАО «Банк ВТБ», есть несовершеннолетний ребенок, требуется согласование с органами опеки. Соответствующее разрешение должно быть представлено в банк до заключения договора купли-продажи.

Обеспечение возврата кредита гарантируется несколькими составляющими:

– залогом приобретаемой недвижимости (приобретаемая квартира становится собственностью заемщика, но остается в залоге у банка до момента полной выплаты кредита);

– поручительством физических лиц, имеющих постоянный источник дохода (это могут быть, как члены семьи заемщика, так и другие лица);

– поручительством юридических (ого) лиц (а) – платежеспособных предприятий и организаций клиентов того отделения ПАО «Банк ВТБ», куда подаются документы на получение кредита.

При оформлении кредита залог имущества обязателен. Кроме этого, в качестве дополнительного обеспечения по кредиту необходимо поручительство 4-х физических лиц.

Погашение кредита осуществляется ежемесячно равными долями с одновременной уплатой процентов за пользование кредитом. Это позволяет заемщику легко планировать свой бюджет. Заемщик и его поручители несут совместную, солидарную обязанность и ответственность за погашение кредита и причитающихся за его пользование процентов за весь период действия кредита.

Основные ипотечные программы ПАО «Банк ВТБ» представлены в таблице 2.4.

Таблица 2.4 – Ипотечные программы ПАО «Банк ВТБ» на 01.01.2018 г.

Программа кредитования	Краткое описание	Первоначальный взнос, min %	Ставка в рублях, min %	Срок кредита, max лет
Новостройка	Покупка строящегося или уже построенного жилья, право собственности на которое ещё не зарегистрировано	10	9,1	30
Вторичное жильё	Покупка жилья на вторичном рынке или нового жилья, право собственности на которое зарегистрировано	10	9,1	30
Рефинансирование ипотеки	Перевод ипотеки из другого банка в ВТБ и улучшение условий по кредиту	-	8,8	-
Победа над формальностями	Кредитное решение в течение суток и без подтверждения дохода	30	9,6	20
Больше метров – меньше ставка	При покупке квартиры от 65 кв.м ставка по кредиту ниже на 0,7%	20	8,9	30
Под залог недвижимости	Крупный кредит на любые цели под залог имеющегося жилья до 15 млн руб.	10	11,1	30
Ипотека для военных	Кредит для военных – участников накопительно-ипотечной системы (НИС) на покупку готового или строящегося жилья до 2,435 млн руб.	15	9,3	20
Залоговая недвижимость	Покупка на специальных условиях недвижимости, находящейся в залоге/ собственности банка до 60 млн руб.	10	9,6	30

Данные таблицы 2.4 свидетельствуют о том, что ипотечные программы ПАО «Банк ВТБ» охватывают все основные виды недвижимости от

строительства до приобретения готового жилья как на первичном, так и на вторичном рынке. Кроме того, ПАО «Банк ВТБ» является участником государственных программ по обеспечению жильем отдельных категорий населения.

Таблица 2.5 – Характеристика получения ипотечного кредита в ПАО «Банк ВТБ»

Срок рассмотрения кредитной заявки	В течение 5-10 рабочих дней со дня предоставления полного пакета документов.
Порядок предоставления кредита	Единовременно.
Порядок погашения кредита	Ежемесячными аннуитетными (равными) платежами.
Условия досрочного погашения	Плата за досрочное погашение кредита не взимается. Досрочное погашение возможно только в сроки, установленные для осуществления плановых ежемесячных платежей не ранее даты четвертого платежа, установленной графиком платежей, при условии, что часть досрочно возвращаемого кредита составляет не менее 15 000 рублей.
Неустойка за несвоевременное погашение кредита	0,5 процентов от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки с даты, следующей за датой наступления исполнения обязательства, установленной кредитным договором, по дату погашения просроченной задолженности (включительно).
Возраст на момент предоставления кредита	Не менее 21 года.
Возраст на момент возврата кредита по договору	75 лет.
Стаж работы	Не менее 6 месяцев на текущем месте работы и не менее 1 года общего стажа за последние 5 лет.
Привлечение созаемщиков	В качестве созаемщиков по кредиту могут выступать физические лица в количестве не более 3-х человек, доход которых учитывается при расчете максимального размера кредита. Супруг(а) Титульного созаемщика является созаемщиком в обязательном порядке вне зависимости от его(ее) платежеспособности и возраста.

Программы ПАО «Банк ВТБ» по кредитованию приобретения жилья предусматривают досрочное погашение кредита в любой срок действия кредитного договора. Проценты будут начисляться на непогашенную часть кредита за фактическое время пользования им. После полного выполнения заемщиком своих обязательств по кредиту (погашение всего долга и выплата

процентов) оформляется прекращение залога квартиры и действия всех ограничений распоряжение ею.

Если заемщик и его семья становятся неплатежеспособными и перестают ежемесячно выплачивать долг и проценты по нему, им придется освободить заложенное жилье.

Предусматривается два способа выселения: добровольное выселение, либо по решению суда. Квартира, из которой выселяют семью, продается на открытых торгах. Из полученной от покупателя суммы покрываются обязательства Заемщика перед кредиторами (включая штрафы и пени за просрочку платежей по кредитному договору). Из нее также покрываются все издержки по продаже жилья. Остаток средств возвращается заемщику и может быть использован для покупки другого жилья.

Для получения ипотечного кредита заемщик предоставляет в банк пакет документов:

- 1 Заявление – анкета.
- 2 Справка с постоянного места работы.
- 3 Справка БТИ (срок действия 1 месяц) (БТИ).
- 4 Экспликация и поэтажный план жилого помещения (форма 7) (БТИ).
- 5 Отчет об оценке квартиры.
- 6 Страховой полис на передаваемую в залог квартиру (страховая компания, согласованная с банком).
- 7 Выписка из домовой книги на жилое помещение, являющееся предметом залога (или справка о том, что никто не прописан) (РЭУ).
- 8 Справка об отсутствии задолженности по оплате жилищных услуг (квартплата, телефон, электроэнергия, тепловая энергия).
- 9 Копия финансово-лицевого счета (РЭУ).
- 10 Справка о прописке (Ф.9) (РЭУ).
- 11 Подлинник разрешения органов опеки попечительства, при передаче в залог жилого помещения собственниками (сособственниками) которого являются несовершеннолетние дети, а также граждане, ограниченные судом в

дееспособности (либо нотариальное заявление о том, что залогодатель в браке не состоит и не имеет детей), (органы опеки района).

12 Физические лица – документы, удостоверяющие личность.

13 Свидетельство о рождении несовершеннолетних детей в возрасте до 14 лет, от имени которых родители (опекуны, усыновители, попечители) участвуют в сделке.

14 Правоустанавливающие документы.

15 Квитанции или справки об уплате налогов на имущество (закладываемую квартиру).

16 Подтверждение застройщика о резервировании заемщику приобретаемого жилья с указанием его адреса и стоимости, подписанное уполномоченным лицом застройщика.

Кредитующее подразделение рассматривает обращение заемщика на получение ипотечного кредита и готовит заключение (в котором производятся расчёты максимального размера кредита, платёжеспособности заёмщика и его поручителей) на рассмотрение кредитного комитета банка с учетом следующего:

Срок рассмотрения документов и принятия решения о выдаче ипотечного кредита не должен превышать 12 рабочих дней от даты предоставления Заемщиком полного пакета документов до даты принятия решения;

При расчете платёжеспособности заемщика применяются следующие коэффициенты (К):

$K = 0,7$ , при Дч в эквиваленте до 1000 долларов США (включительно);

$K = 0,8$ , при Дч в эквиваленте свыше 1000 долларов США.

При расчёте платёжеспособности поручителей применяются следующие коэффициенты (К):

$K = 0,5$ , при Дч в эквиваленте до 1500 долларов США (включительно);

$K = 0,7$ , при Дч в эквиваленте свыше 1500 долларов США.

Оценочная стоимость, передаваемых в залог имущественных прав заемщика, по договору об инвестировании строительства определяется исходя из покупной/инвестиционной стоимости жилья.

Кредитующее подразделение сообщает решение кредитного комитета банка о выдаче ипотечного кредита (об отказе в выдаче ипотечного кредита) заемщику, застройщику в течение одного рабочего дня после принятия решения;

При принятии положительного решения кредитным комитетом банка, в зависимости от вида кредита и представленного обеспечения, кредитующее подразделение и заемщик оформляют кредитные документы:

- кредитный договор;
- договор об открытии невозобновляемой кредитной линии;
- срочное обязательство в соответствии с правилами;
- договор поручительства застройщика (на случай расторжения договора об инвестировании строительства);
- договор залога имущественных прав заемщика по договору об инвестировании строительства;

В случае исключения из текстов договоров пунктов необходимо внести соответствующие изменения нумерации и ссылок по всему тексту договоров.

Одновременно с оформлением кредитного договора/договора об открытии невозобновляемой кредитной линии, оформляется соглашение к договору банковского счета застройщика о безакцептном списании денежных средств в пределах сумм, поступивших от заемщика, в счет погашения задолженности по кредитному договору, заключенному между застройщиком и банком. Одновременно с оформлением договора поручительства застройщика (на случай расторжения договора об инвестировании строительства), оформляются дополнительные соглашения к договорам банковского счета застройщика о безакцептном списании денежных средств, подлежащих возврату заемщику при расторжении договора об инвестировании строительства, в счет погашения задолженности по кредитному

договору/договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенному между заемщиком и банком.

Если договор об инвестировании строительства заключен от лица нескольких физических лиц (будущих собственников жилья), то залогодателями по договору залога имущественных прав по данному договору должны выступить все указанные физические лица.

Залог приобретаемой квартиры должен быть оформлен надлежащим образом:

По договору купли-продажи квартиры и ипотеки – в течение 45 дней со дня даты заключения кредитного договора, но не позднее даты получения кредита;

По договору ипотеки – в течение 3-х месяцев с даты получения кредита.

Залог строящейся квартиры должен быть оформлен надлежащим образом по договору ипотеки в срок, установленный по соглашению сторон, но не более 30-ти месяцев с даты получения кредита (первой части кредита) и не позднее 3-х месяцев с даты оформления квартиры в собственность заемщика.

Выдача кредита (первой части кредита) осуществляется после оформления обеспечения по ипотечному кредиту и предоставления заемщиком в банк в случае:

1) Приобретения жилья: платежных документов, свидетельствующих об оплате заемщиком не менее 30% от покупной стоимости приобретаемого жилья (в счет предварительной оплаты жилья);

2) Договора купли-продажи жилья, либо договора купли-продажи квартиры и ипотеки, оформленного надлежащим образом;

3) Строительства жилья: платежных документов, свидетельствующих об оплате заемщиком не менее 30% от инвестиционной стоимости жилья (в счет предварительной оплаты жилья);

4) Договора об инвестировании строительства, договора залога имущественных прав заемщика по договору об инвестировании строительства

и договора поручительства застройщика (на случай расторжения договора об инвестировании строительства).

Выдача второй и последующих частей кредита на строительство жилья осуществляется по заявлению заемщика в соответствии со сроками оплаты, установленными договором об инвестировании строительства.

Таким образом, программы ПАО «Банк ВТБ» по кредитованию приобретения жилья рассчитаны только на физических лиц. Кредит могут получить граждане Российской Федерации, желающие приобрести квартиру, имеющие стабильный постоянный доход.

Для получения ипотечного кредита заемщик должен предоставить в банк необходимый пакет документов. При принятии банком положительного решения, в зависимости от вида кредита и представленного обеспечения, кредитующее подразделение и заемщик оформляют кредитные документы.

Условия предоставления ипотечных кредитов ПАО «Банк ВТБ» зависят от программы кредитования.

## **2.2 Анализ ипотечного кредитного портфеля ПАО «Банк ВТБ»**

Рассмотрим объем и состав ипотечного кредитного портфеля ПАО «Банк ВТБ».

Совокупный валовый кредитный портфель ПАО «Банк ВТБ» сократился за 2015-2017 гг. на 2,8% до 9,17 трлн. рублей. Доля ипотечного кредитования в структуре кредитного портфеля ПАО «Банк ВТБ» ежегодно увеличивается и в 2017 г. составила 11,94% (рисунок 2.5).

Следует отметить, что темпы роста ипотечного кредитования в ПАО «Банк ВТБ» на протяжении 2015-2017 гг. опережают темпы роста валового кредитного портфеля.

Активная позиция ПАО «Банк ВТБ» в секторе ипотечного кредитования и сотрудничество с крупнейшими строительными компаниями страны позволяют клиентам приобретать жилье, соответствующее всем современным



требованиям по качеству, на выгодных условиях, включающих сниженную процентную ставку по ипотечному кредиту и возможность приобрести жилье на более ранней стадии строительства.

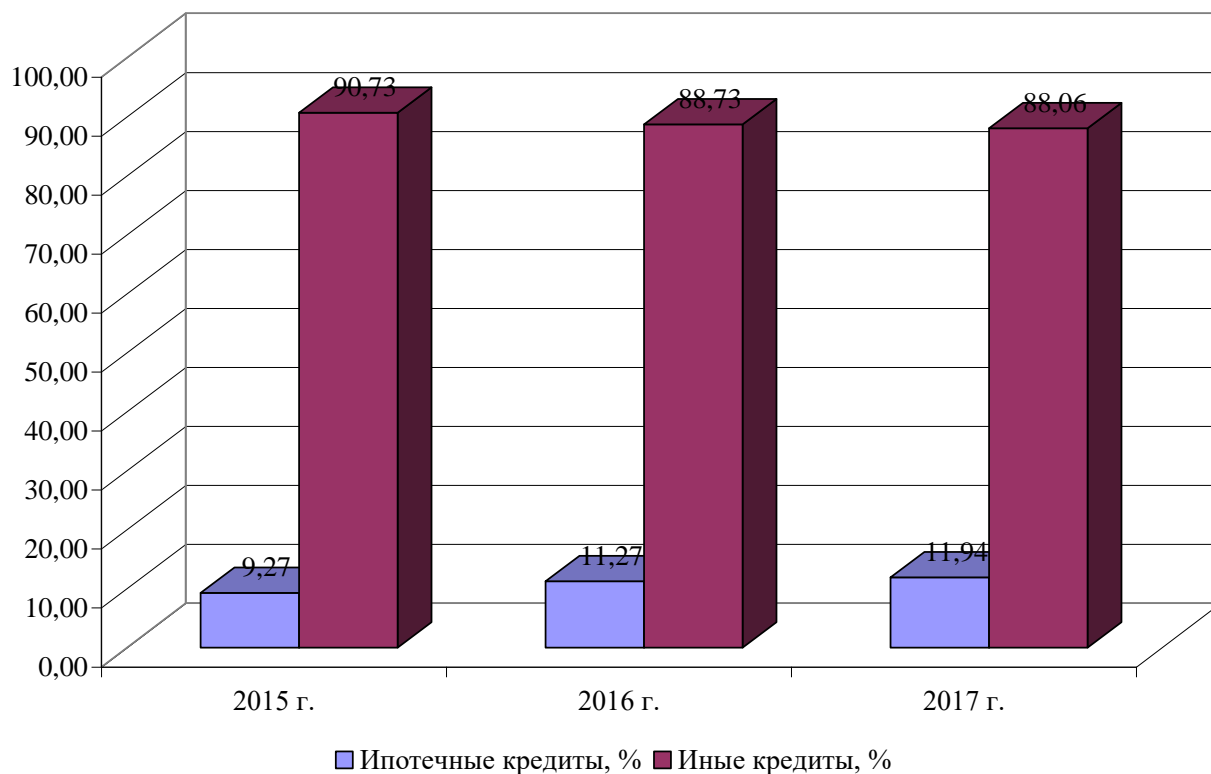


Рисунок 2.5 – Доля ипотечных кредитных продуктов в общем кредитном портфеле ПАО «Банк ВТБ», %

Структура и динамика ипотечного кредитного портфеля ипотечного кредитного портфеля ПАО «Банк ВТБ» представлена в таблице 2.6.

Совокупный ипотечный кредитный портфель ПАО «Банк ВТБ» увеличился за последние три года на 25% до 1094,7 млрд. рублей., что во многом связано с участием банка в программах ипотечного кредитования с государственным субсидированием процентной ставки и достаточно широкой линейкой ипотечных продуктов.

Анализ структуры ипотечных кредитов ПАО «Банк ВТБ» показал, что наибольшей популярностью у населения пользуются такие ипотечные программы, как приобретение нового жилья и приобретение жилья на

вторичном рынке, военная ипотека. Следует отметить, что удельный вес данных видов кредитов за последние три года в структуре ипотечного кредитного портфеля ПАО «Банк ВТБ» увеличился, в отличие от остальных программ ипотечного кредитования. Несмотря на наличие разнонаправленных тенденций в структуре ипотечного кредитного портфеля, объемы кредитования по всем программам, за исключением программы рефинансирования увеличились.

Таблица 2.6 – Структура и динамика ипотечного кредитного портфеля «ПАО Банк ВТБ»

Показатели	2015 г.		2016 г.		2017 г.		Изменения 2017 г. к 2015 г.	
	млрд. руб.	уд. вес %	млрд. руб.	уд. вес %	млрд. руб.	уд. вес %	млрд. руб.	уд. вес %
Новостройка	186,4	21,3	233,5	23,4	258,3	23,6	72,0	2,3
Вторичное жильё	164,5	18,8	191,6	19,2	211,3	19,3	46,8	0,5
Рефинансирование ипотеки	24,5	2,8	21,9	2,2	24,1	2,2	-0,4	-0,6
Победа над формальностями	44,6	5,1	48,9	4,9	52,5	4,8	7,9	-0,3
Больше метров – меньше ставка	49,9	5,7	46,9	4,7	51,5	4,7	1,6	-1
Под залог недвижимости	136,5	15,6	145,7	14,6	152,2	13,9	15,6	-1,7
Ипотека для военных	169,8	19,4	197,5	19,8	220,0	20,1	50,3	0,7
Залоговая недвижимость	98,9	11,3	111,7	11,2	124,8	11,4	25,9	0,1
Итого ипотечных кредитов до вычета резерва	875,1	100	997,7	100	1094,7	100	219,6	x

При выдаче кредита всегда существует вероятность его неуплаты, то есть банк не может однозначно определить в момент заключения сделки и в ходе сопровождения кредита факт возврата долга своевременно и в полном объёме. Поэтому при помощи формирования резерва банком закладывается риск невозврата (так называемый «кредитный риск»). Резерв формируется кредитной организацией для минимизации потерь от обесценивания ссуды (ссуд), то есть при потере ссудной стоимости вследствие неисполнения либо

ненадлежащего исполнения заёмщиком обязательств по ссуде перед кредитной организацией либо существования реальной угрозы такого неисполнения (ненадлежащего исполнения) (таблица 2.7).

Таблица 2.7 – Формирование резерва на возможные потери по ипотечным кредитам ПАО «Банк ВТБ»

млрд. руб.

Показатели	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Изменения 2017 г. к 2015 г., +/-
Резерв под обесценение кредитов на начало года	15,6	17,2	16,0	0,4
Чистый расход от создания резерва под обесценение кредитного портфеля в течение года	3,4	4,4	1,6	-1,8
Списания	-5,1	-3,4	-8,0	-2,9
Восстановление ранее списанных кредитов	0,1	0,2	0,3	0,2
Эффект пересчета валют	3,2	-2,4	0	-3,2
Резерв под обесценение кредитов на конец года	17,2	16,0	9,9	-7,3

По данным таблицы 2.7 можно сделать вывод, что в ПАО «Банк ВТБ» в 2017 году наблюдается сокращение резерва на возможные потери по ипотечным кредитам по сравнению с 2015 годом, что косвенно может свидетельствовать о сокращении кредитных рисков.

При оценке качества кредитного портфеля в ПАО «Банк ВТБ» ипотечные кредиты подразделяются на следующие категории качества:

- благополучные – норма резервирования от 0% до 2%;
- требующие контроля – норма резервирования от 2% до 5%;
- субстандартные – норма резервирования от 5% до 20%;
- сомнительные – норма резервирования от 20% до 50%;
- убыточные – норма резервирования от 50% до 100%;

ПАО «Банк ВТБ» определяет кредиты, включенные в категории сомнительные и убыточные, как обесцененные.

Норма (ставка) резервирования представляет собой взвешенное отношение суммы резерва под обесценение к общей сумме кредитного портфеля по данному пулу кредитов, обладающих аналогичными характеристиками кредитного риска до вычета резерва, или взвешенное

отношение суммы резерва под обесценение к общей сумме кредита, оцениваемого на индивидуальной основе до вычета резерва.

Таблица 2.8 – Оценка качества ипотечного кредитного портфеля ПАО «Банк ВТБ»

Показатели	2015 г.		2016 г.		2017 г.		Изменения	
	млрд. руб.	уд. вес %	млрд. руб.	уд. вес %	млрд. руб.	уд. вес %	млрд. руб.	уд. вес %
Благополучные	844,6	96,51	969,5	97,17	1073	98,02	228,4	1,50
Требующие контроля	2,4	0,27	2,1	0,21	2,4	0,22	0	-0,06
Субстандартные	7,7	0,88	3,2	0,32	4	0,37	-3,7	-0,51
Сомнительные	4,3	0,49	9,2	0,92	7,8	0,71	3,5	0,22
Убыточные	16,1	1,84	13,7	1,37	7,5	0,69	-8,6	-1,15
Итого ипотечных кредитов до вычета резерва под обесценение	875,1	100	997,7	100	1094,7	100	219,6	x

По данным таблицы 2.8 можно сделать вывод, что в ПАО «Банк ВТБ» в 2017 году в структуре ипотечного кредитного портфеля наблюдается сокращение удельного веса просроченных кредитов по сравнению с 2015 годом, что свидетельствует о росте качества ипотечного кредитного портфеля и сокращении кредитных рисков.

Одним из основных финансовых рисков в деятельности банка является кредитный риск, который связан с вероятностью неисполнения заемщиками банка своих обязательств. Основным его источником являются операции кредитования предприятий нефинансового сектора и кредитование физических лиц. Кроме того, кредитному риску подвержены вложения банка в долговые обязательства эмитентов.

В части управления кредитными рисками банк придерживается консервативных подходов, применяет методы и процедуры, соответствующие требованиям регулирующих органов с учетом результатов стресс-тестирования.

Оценка ипотечного кредитного портфеля ПАО «Банк ВТБ» по уровню риска представлена в таблице 2.9.

Данные таблицы 2.9 свидетельствуют о том, что коэффициент покрытия ПАО «Банк ВТБ» в 2017 году сократился на 0,011 по сравнению с 2015 годом.

Сокращение данного показателя является положительной стороной деятельности банка, т.к. свидетельствует о незначительном сокращении кредитного риска, т. е. риска невозврата или просрочки платежа по банковской ссуде. Коэффициент просроченных платежей ПАО «Банк ВТБ» также имеет отрицательную динамику, что свидетельствует о росте эффективности политики банка в части сопровождения ипотечной кредитной сделки и является положительной характеристикой для банка.

Таблица 2.9 – Оценка ипотечного кредитного портфеля ПАО «Банк ВТБ» по уровню риска

Показатели	Методика расчета	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Изменения 2017 г. к 2015 г., +/-
Резерв на возможные потери, млрд. руб.	Р	17,2	16	9,9	-7,3
Кредитный портфель банка, млрд. руб.	КП	875,1	997,7	1094,7	219,6
Просроченный основной долг, млрд. руб.	Под	20,4	22,9	15,3	-5,1
Коэффициент покрытия кредитного портфеля, %	КП = Р/КП	0,020	0,016	0,009	-0,011
Коэффициент просроченных платежей, %	Кпр = Под / КП	0,023	0,023	0,014	-0,009

Для оценки эффективности ипотечного кредитования рассмотрим влияние доходов по программам ипотечного кредитования на финансовые результаты ПАО «Банк ВТБ». Для этого сгруппируем доходы по основным программам ипотечного кредитования в таблице 2.10.

Таблица 2.10 – Динамика доходов по программам ипотечного кредитования ПАО «Банк ВТБ»

млрд.руб.

Программа ипотечного кредитования	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Новостройка	6,97	12,47	14,90
Вторичное жильё	6,15	10,23	12,19
Рефинансирование ипотеки	0,92	1,17	1,39
Победа над формальностями	1,67	2,61	3,03
Больше метров – меньше ставка	1,87	2,50	2,97
Под залог недвижимости	5,11	7,78	8,78

## Окончание таблицы 2.10

Программа ипотечного кредитования	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Ипотека для военных	6,35	10,55	12,69
Залоговая недвижимость	3,70	5,97	7,20
Итого	32,73	53,29	63,14

Данные таблицы 2.10 свидетельствуют о росте доходов по программам ипотечного кредитования ПАО «Банк ВТБ» в течение 2015-2017 гг., что в значительной мере обусловлено сокращением расходов.

Выясним долю доходов по программам ипотечного кредитования в величине чистого процентного дохода ПАО «Банк ВТБ» (таблица 2.11).

Таблица 2.11 – Влияние доходов по программам ипотечного кредитования на финансовые результаты ПАО «Банк ВТБ»

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Чистый процентный доход, млрд. руб.	289,1	415	460,2
Удельный вес доходов от ипотечных кредитов в величине чистого процентного дохода %			
Новостройка	2,41	3,00	3,24
Вторичное жильё	2,13	2,47	2,65
Рефинансирование ипотеки	0,32	0,28	0,30
Победа над формальностями	0,58	0,63	0,66
Больше метров – меньше ставка	0,65	0,60	0,64
Под залог недвижимости	1,77	1,87	1,91
Ипотека для военных	2,20	2,54	2,76
Залоговая недвижимость	1,28	1,44	1,56
Итого по программам	11,32	12,84	13,72

Таким образом, в последние годы наблюдается стабильный рост доходов от ипотечного кредитования в структуре чистого процентного дохода ПАО «Банк ВТБ», поэтому для дальнейшего увеличения доходов банку необходимо вести постоянную работу по совершенствованию механизмов ипотечного жилищного кредитования.

Проведенный анализ ипотечного кредитования в ПАО «Банк ВТБ» позволяет сделать следующие выводы:

1. Публичное акционерное общество Банк ВТБ – головная компания группы ВТБ. Банк ВТБ – универсальный коммерческий банк с

государственным участием (60,9% принадлежит государству). ПАО «Банк ВТБ» – второй по величине активов банк страны и первый по размеру уставного капитала. Головной офис банка находится в Москве, зарегистрирован банк в Санкт-Петербурге.

2. ПАО «Банк ВТБ» по роду своей деятельности и видам совершаемых операций является универсальным коммерческим банком. ПАО «Банк ВТБ» динамично развивается по всем направлениям деятельности, обеспечив клиентам широкий спектр услуг с использованием современных банковских технологий, экономическую безопасность вверенных им средств, качественное и своевременное выполнение поручений клиентов, а также проведение эффективной экономической политики, способствующей повышению доходности и снижению риска совершаемых операций.

3. После снижения эффективности деятельности ПАО «Банк ВТБ» в 2015 году, обусловленного главным образом ухудшением перспектив экономического роста в стране и падением реальных доходов населения в 2016-2017 гг. ПАО «Банк ВТБ» несмотря на продолжавшуюся неустойчивую динамику российской экономики демонстрирует рост основных показателей эффективности деятельности.

4. Финансовый анализ показал, что ПАО «Банк ВТБ», является финансово–устойчивым банком.

5. Программы ПАО «Банк ВТБ» по кредитованию приобретения жилья рассчитана только на физических лиц. Кредит могут получить граждане Российской Федерации, желающие приобрести квартиру, имеющие стабильный постоянный доход. Банк предлагает следующие ипотечные программы:

- новостройка;
- вторичное жильё;
- рефинансирование ипотеки;
- победа над формальностями;
- больше метров – меньше ставка;
- под залог недвижимости;

- ипотека для военных;
- залоговая недвижимость.

6. Ипотечное кредитование в ПАО «Банк ВТБ» является важным направлением деятельности и в последние годы наблюдается стабильный рост доходов от ипотечного кредитования в структуре чистого процентного дохода ПАО «Банк ВТБ», поэтому для дальнейшего увеличения доходов банку необходимо вести постоянную работу по совершенствованию механизмов ипотечного жилищного кредитования.



### **3 Совершенствование системы ипотечного кредитования в ПАО «Банк ВТБ»**

#### **3.1 Направления совершенствования проектного (долевого) финансирования в сфере строительства жилья**

Одной из основных проблем проектного (долевого) финансирования в сфере строительства жилья является несовершенство российских законов. В связи с этим с 1 июля 2018 г. вступили в силу поправки к Закону о долевом строительстве (ФЗ-214), которые значительно ужесточают требования к девелоперам и нацелены на повышение прозрачности их деятельности. В законе множество новаций, но главными можно считать следующие:

1. Законом дополнено определение застройщика. Им может быть хозяйственное общество, которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт не менее 3-х лет участия в строительстве многоквартирных домов общей площадью не менее 10 000 квадратных метров в совокупности, при наличии полученных разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и/или технического заказчика, и/или генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда.

2. Застройщик не вправе одновременно осуществлять строительство многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости по нескольким разрешениям на строительство и вправе привлекать деньги дольщиков только для строительства многоквартирных домов, указанных в одном разрешении. Теперь работает принцип 1 застройщик = 1 разрешение на строительство. Однако нововведения не касаются случаев, если разрешения на строительство выдано до 01.07.2018 года.

3. Правило привлечения денежных средств распространяется и на привлечение средств как граждан, так и юридических лиц.

4. Изменены требования к самому застройщику, имеющему право

привлекать средства дольщиков. Из закона убрано требование о наличии у застройщика или аффилированных с ним лиц определенного размера уставного капитала, зависящего от площади объектов. Вместо него у застройщика должны быть собственные средства в размере не менее чем 10% от стоимости строительства дома, размещенные в специальном уполномоченном банке.

5. У застройщика не должно быть обязательств перед третьими лицами по кредитам, займам, ссудам, а по иным обязательствам они не должны превышать 1% от стоимости строительства.

6. Законом дополнено существенное требование для всех участников строительства, а именно: застройщик, технический заказчик, генеральный подрядчик должны открыть банковский счет в одном уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов. Застройщик вправе иметь только один расчетный счет.

7. Застройщик вправе привлекать в соответствии с настоящим Федеральным законом денежные средства участников долевого строительства многоквартирных домов и/или жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд. Отчисления должны производиться застройщиком до регистрации ДДУ.

8. Из закона убрана возможность указания цены договора как суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

9. Из закона исключены требования о дополнительных обязательных способах обеспечения обязательств застройщика в виде страхования или поручительства, включив в закон право застройщика застраховать риск непередачи дольщику объекта долевого строительства.

10. Изменены правила использования застройщиком денежных средств. Теперь они используются исключительно в рамках проведения операций застройщика на одном расчетном счете одного уполномоченного банка. Исключена возможность использовать средства дольщиков для возмещения

своих расходов на приобретение в собственность земельного участка под объектом, на подготовку проектной документации и еще некоторые платежи, которые застройщик мог уплатить ранее из собственных средств. При этом расходовать средства дольщиков с указанного счета застройщик сможет на следующие цели:

- уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
- возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных статьей 9 (ФЗ-214);

- оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

- оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

- денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

- оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

11. Законом дополнено важное правило о том, что застройщик не вправе осуществлять иную деятельность, за исключением деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство. Также на застройщика налагаются другие запреты: на приобретение или выдачу ценных бумаг, участие в коммерческих организациях или их создание и др.

12. Законом установлено, что в целях реализации государственной

жилищной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав, законных интересов граждан - участников долевого строительства, функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков осуществляет созданная в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства». Фонд утвержден постановлением правительства РФ от 7 декабря 2016 г. №1310 «О защите прав граждан – участников долевого строительства».

Таким образом, нововведения направлены на то, чтобы лишить застройщиков возможности направлять привлеченные средства дольщиков на строительство следующих домов и/или тратить их на другие срочные нужды, что делали практически все, предоставив право контроля финансовых потоков уполномоченному банку. На рынке останутся крупные и средние застройщики, участники банковских групп, крупных металлургических и иных холдингов, одним словом, те, у кого есть финансовый ресурс для привыкания и адаптации к новым условиям.

В отношении дольщиков – привлечение денежных средств станет прозрачным, с рынка уйдут мелкие застройщики, а значит, останутся средние и крупные с банковской и иной поддержкой, что само по себе будет надежней, чем раньше. Заработает компенсационный фонд с реальными деньгами, уполномоченный банк будет контролировать движение средств, что гарантирует дольщику, что его деньги будут направляться на строительство его дома.

Кроме того, президент РФ Владимир Путин предложил вообще отказаться от долевого строительства. По его поручению правительство должно разработать «дорожную карту» по переходу от схем долевого строительства к другим источникам финансирования строительства жилья. Переход

планируется провести в течение трех лет.

Однако на наш взгляд, для защиты прав дольщиков изменения должны быть более комплексными.

Во-первых, в момент строительства земля не работает: как только в проекте появляется первый дольщик, стоимость земли как банковского залога равна нулю. Надлежащее оформление земельного участка способно исключить часть рисков и определить ликвидность самого объекта. Ведь в процессе строительства произведенные затраты увеличивают и стоимость самого объекта. Стоимость незавершенного строительства можно оценивать в текущем моменте. Например, раз в квартал. И это будет объективным показателем того, что деньги пошли на стройку.

Во-вторых, активы должны превалировать над пассивами. Если большая часть квартир продана, а дом построен наполовину, объект можно считать проблемным.

В-третьих, чтобы не допустить появления новых обманутых дольщиков, более эффективной должна стать превентивная работа государства, направленная на работу с гражданами – потенциальными участниками долевого строительства. Необходимо повышать их осознанность и ответственность за собственные решения при выборе застройщика и объекта. Понимание определенных рисков должно преобладать над желанием приобрести квартиру по минимальной цене.

### **3.2 Мероприятия по совершенствованию организации ипотечного кредитования в ПАО «Банк ВТБ»**

Проведенное исследование показало, что для развития ипотечного кредитования, необходимо соблюдение следующих условий: во-первых, наличие долгосрочных финансовых ресурсов; во-вторых, наличие потенциальных клиентов, способных подтвердить свою платежеспособность на длительный период времени; и, в-третьих, процентные ставки по кредиту

должны соответствовать доходам потенциальных клиентов.

В настоящий момент российская ипотека зависит от источника «коротких пассивов», что является главной проблемой дальнейшего развития ипотечного кредитования. Если мы хотим, чтобы у нас была сформирована реальная система ипотечного кредитования, необходимо создать специальные условия, учитывающие российскую специфику. В первую очередь ипотеку необходимо обеспечить источниками финансовых ресурсов.

Банковская ипотека, предполагает, что ПАО «Банк ВТБ» для выдачи ипотечных кредитов использует те же средства, что и для всех прочих кредитов, то есть преимущественно средства с депозитов. Однако при угрозе финансовых потрясений в стране или ухудшении финансового положения коммерческих банков, существует высокий риск массового вывода денежных средств клиентов банка, как физических, так и юридических лиц, со счетов банков, в том числе прерывания депозитов. В данном случае, альтернатива – использование новых источников привлечения средств на долгосрочной основе. Один из таких источников – секьюритизация, т.е. трансформация неликвидных активов в ценные бумаги, обращаемые на вторичном рынке.

Для совершенствования ипотечного кредитования в ПАО «Банк ВТБ» необходимо решить данные проблемы. В данных целях следует ввести следующие мероприятия:

1. Увеличить возрастной предел на выдачу кредита до 70 лет, применив установленное ограничение других коммерческих банков.

Повысив данный показатель, кредитная организация может столкнуться с проблемами нехватки денежных средств у заемщика, предназначенных для кредитных выплат, и высоким риском недожития до срока полного погашения кредита.

Для устранения данных проблем, банку следует ввести дополнительные условия для заемщиков, достигших пенсионного возраста: наличие обязательного поручительства в лице как минимум двух человек, при том, что одним из поручителей обязательно должен быть родственник; обязательное

страхование по рискам «жизни и здоровья» и «потеря титула»; наличие залога иного имущества, не являющегося объектом кредитования и имеющим текущую рыночную стоимость, равную как минимум половине стоимости ипотечного кредита; участие в государственной программе «Софинансирование пенсии» до срока наступления пенсионного возраста, как минимум 3 года.

2. Расширить круг строительных компаний, финансирование строительства которых ПАО «Банк ВТБ» осуществляет через договоры о совместной деятельности в целях упрощения получения предварительного договора о заключении договора купли–продажи объекта недвижимости, подтверждающего покупную или сметную стоимость объекта. По состоянию на 1 января 2018 года количество компаний – застройщиков по всей России, сотрудничающих с ПАО «Банк ВТБ», составило более 300 компаний.

3. Для улучшения сервиса необходимо ввести, во-первых, отлажено действующую систему взаимосвязей между отделениями на основе информационно-программного обеспечения, во-вторых, снизить текучесть кадров путем введения различных мотиваций и поощрений, например, предоставление льготного ипотечного кредита сотрудникам банка.

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

5. Снизить задолженность по ипотечным кредитам, путем предоставления банком помощи в управлении денежными средствами заемщика. Клиент, вкладывая свои временно свободные денежные средства, получает возможность расплачиваться доходами, полученными от проводимых с ними операций банком на рынке ценных бумаг, по ипотечному кредиту. Банк же за данный вид операций получает, во-первых, определенный комиссионный процент, а во-вторых, гарантию внесения заемщиком ипотечных выплат. Доход

от проводимых операций с денежными средствами клиента будет моментально поступать на его электронный счет и списываться в счет погашения задолженности по ипотечному кредиту. Клиент через установленный срок сможет снять со счета только денежные средства, вложенные изначально, так как списание доходных средств будет происходить сразу при зачислении в целях погашения ипотечного кредита.

Таким образом, мы подходим к вопросу снижения процентной ставки по ипотечному кредиту, т.к. при ее снижении заемщики с меньшей заработной платой будут способны обслуживать ипотечный долг. К сожалению, на данный момент снижение процентной ставки по ранее выданному ипотечному кредиту для всех категорий граждан предусматривается только путем перекредитовки заемщика. Однако, в условиях финансового кризиса банки неохотно идут на эту процедуру, т.к. снижение процентной ставки автоматически влияет на снижение доходов банка и пересмотр категории качества выданного кредита в сторону его понижения, что негативно сказывается на финансовом положении банка.

Для решения данной проблемы необходимо изменить ситуацию в части предоставления ипотечных услуг, а именно развивая новые методы ипотечного кредитования. Здесь речь идет о принятии закона «О строительных сберегательных кассах», позволяющем развивать совершенно иной принцип привлечения долгосрочных финансовых средств, чем классическая американская система ипотечного кредитования.

Немецкая модель стройсбережений имеет такие неоспоримые преимущества для вкладчика, как:

- процентная ставка по ссуде устанавливается в самом начале кредитования и является существенно–низкой для заемщика по отношению к стандартным ипотечным кредитам, «привязанным» к ставке рефинансирования, поэтому для клиента банка отсутствует риск ее повышения и колебания процентов;

- размер выплат по ссуде устанавливается с самого начала и является



прозрачным для заемщика;

– развитие системы строительно-сберегательных касс приведет к развитию жилищного сектора, что в свою очередь, благотворно скажется на выборе объекта приобретения заемщиком.

В настоящее время большинство программ банков, ориентированных на первичный рынок недвижимости, связаны с объектами незавершенного строительства, где банк является участником кредитования данного строительства.

Кроме того, немецкая модель стройсбережений создает выгоды и для государства, заключающиеся в том, что:

– система стройсбережений будет способствовать снижению инфляции за счет связывания свободных средств и направления их на инвестиции в реальный сектор экономики;

– государство может частично перенести ответственность за решение жилищной проблемы в стране на частных инвесторов;

– для государства создание собственности на жилплощадь более выгодно, чем строительство квартир под аренду, отсюда следует высокая эффективность при относительно низких расходах.

В рамках данной модели государство может стимулировать стройсбережения с помощью добавления к средствам граждан определенных доплат работодателей, одновременно учитывая их при налогообложении.

Проанализировав развитие ипотечных отношений в России, а также проведенные исследования позволили сделать ряд теоретических и практических выводов и предложений, главные из которых состоят в следующем.

1. В России жилищный сектор оказывает значительное влияние на экономику страны. Это связано с тем, что жилищный фонд России значительно устарел и обеспечение граждан новым комфортабельным жильем является приоритетным направлением жилищной политики государства. Кроме того, существует значительный объем сбережений граждан, который может быть

вовлечен в реальный сектор экономики через приобретение жилья на коммерческой основе. Ипотечное кредитование, в своей основе, позволяет увеличить рост инвестиций в жилищное строительство, что способствует развитию жилищного сектора экономики и смежных с ним отраслей. В долгосрочном периоде рост строительства жилой недвижимости приводит к росту ВВП и увеличению платежеспособности и благосостояния граждан, работающих в данном секторе экономики и сопредельных с ним отраслях.

2. На современном этапе ипотечного кредитования основной задачей государственной жилищной политики является доступность ипотеки для населения с различным уровнем доходов. Достижение поставленной задачи во многом зависит от эффективности используемых в нашей стране моделей и правильного применения инструментов ипотечного кредитования, в том числе в период экономической нестабильности и высокой инфляции. В российской практике наибольшее распространение получил стандартный ипотечный кредит с фиксированной ставкой и аннуитетными платежами, эффективность которого снижается в период экономического кризиса, как для банков, так и для заемщиков, что требует разработки и применения альтернативных видов ипотечного кредитования.

3. Проведенный анализ показал, что в нашей стране развитие рынка ипотеки осуществляется на основе двухуровневой, или «американской» модели ипотечного кредитования. Данная модель ориентирована на получение кредитных ресурсов со свободного рынка капиталов, что требует стабильной экономики и развитого рынка ипотечных ценных бумаг. Однако двухуровневая модель подвержена достаточно существенному влиянию ситуации на финансово-кредитном рынке, что особенно заметно в условиях экономического кризиса. В связи с чем, возникает необходимость внедрения нового механизма ипотечного кредитования, автономного от рынка капиталов. Полноценное развитие строительно-сберегательных касс в нашей стране позволит банкам решить проблему долгосрочных ресурсов; расширить круг заемщиков с различным уровнем доходов; устанавливать процентные ставки ниже

рыночных значений; увеличить объемы выдачи ипотечных кредитов; снизить риск дефолтов по выданным кредитам за счет проверки надежности заемщика на первоначальном этапе накопления денежных средств. Кроме того, развитие строительно-сберегательных касс позволит целенаправленно инвестировать привлеченные средства населения в строительство жилой недвижимости.

4. Одной из основных задач государства в области жилищной сферы является формирование условий, позволяющих повысить доступность жилья для населения через систему ипотечного кредитования, что требует проведения анализа доступности ипотеки для граждан России. Данный анализ необходим для оценки масштабов ее развития и потенциального спроса у населения. Кроме того, необходимо анализировать доступность приобретения жилья различными типами домохозяйств с учетом возможности финансирования за счет их собственных накоплений и привлечения средств ипотечного жилищного кредита. Используемые в российской практике показатели доступности ипотечных кредитов для населения, не отражают реальной ситуации, сложившейся на рынке ипотеки, что ведет к искажению данных при составлении инвестиционных проектов. В связи с чем, необходимо усовершенствование методик расчета прогнозных данных по ипотечным кредитам для повышения эффективности решений, принимаемых на ее основе.

Сегодня ПАО «Банк ВТБ» сталкивается с проблемами с ликвидностью и фондированием, они остановили кредитование на первичном рынке недвижимости, ужесточили требования к заемщику, пересмотрели соотношение дохода заемщика к ежемесячным платежам. Из наиболее перспективных направлений по спасению ПАО «Банк ВТБ» от возможного увеличения роста просроченных платежей по ипотечным кредитам можно считать развитие внутреннего рынка ипотечных ценных бумаг и закладывание их в ломбардные списки ЦБ РФ. Рынок ипотечных ценных бумаг позволяет осуществлять финансирование ипотечного кредитования, и его инструменты являются наиболее высоконадежными и долгосрочными. Активизация государства на рынке ипотечных ценных бумаг в условиях кризиса, а точнее,

прямой выкуп ипотечных облигаций способствует оживлению в строительном секторе и позволяет сократить процентные ставки для заемщиков.

Как было сказано во второй главе, ПАО «Банк ВТБ» занимает одну из лидирующих позиций на рынке жилищного кредитования, но выдача ипотечных кредитов не так уж и велика. Поэтому надо привнести какое-то новшество, что-то усовершенствовать.

ПАО «Банк ВТБ» предлагает относительно низкие эффективные процентные ставки по жилищным кредитам, а так же большие сроки кредитования (до 30 лет), и возможность выбора погашения кредита: либо дифференцированный способ либо аннуитетный, а также возможность погашения кредита в любом филиале банка. В то время как многие коммерческие банки отказались от дифференцированной процентной ставки по кредиту, рекламируют ипотеку по ставке 9 % годовых, сумма комиссии, страховки и других платежей увеличивает эффективную процентную ставку до 11–12% годовых.

Таким образом, ПАО «Банк ВТБ» следует особое внимание уделить рекламе своего продукта, а именно: сделать для всех понятными брошюры по кредитованию так, чтобы финансово не грамотный потенциальный клиент смог разобраться и понять, что те условия кредитования, которые предлагает ему банк - выгодные. На кредиты «Новостройка» и «Вторичное жилье», в данный момент, предлагается вариант заменить первоначальный взнос 10% на 5% от стоимости объекта недвижимости, а также увеличить срок кредитования до 35 лет, тем самым, снизив кредитные риски.

Для ПАО «Банк ВТБ» целесообразно наряду с использованием имеющихся продуктов ипотечного кредитования, найти новые, незанятые конкурентами ниши рынка для ипотечного кредитования. Наиболее перспективным продуктом является ипотечное кредитование загородной недвижимости. Поэтому ПАО «Банк ВТБ» предлагается ввести новый вид ипотечного кредита для населения – кредит для приобретения загородного дома, который можно так и назвать – «Загородная недвижимость».

В целях изучения спроса на данный вид банковского продукта были проведены маркетинговые исследования. Для начала была проведена оценка проходимости доп. офиса ПАО «Банк ВТБ». Для этого в течение недели проводились наблюдения за количеством его посетителей. Результаты этих наблюдений представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Проходимость доп. офиса ПАО «Банк ВТБ», по дням недели и по часам

День недели	Временной интервал										Итого посетителей в день, чел
	09.00-10.00	10.00-11.00	11.00-12.00	12.00-13.00	13.00-14.00	15.00-16.00	16.00-17.00	17.00-18.00	18.00-19.00	19.00-20.00	
Понедельник	15	17	25	49	45	31	36	38	15	12	283
Вторник	11	16	28	51	48	34	37	45	11	13	294
Среда	17	15	34	53	47	38	32	39	18	10	303
Четверг	12	18	29	42	58	36	44	31	17	11	298
Пятница	14	19	27	45	51	32	31	29	14	8	270
Суббота	11	18	23	41	56	31	40	28	12	9	269
Воскресенье	9	15	18	32	30	26	31	16	9	6	231
Средняя проходимость в день											290

Таким образом, методом наблюдений мы установили, что средняя проходимость доп. офиса ПАО «Банк ВТБ» в день составляет 290 человек.

Далее найдем минимальный объем выборки, т.е. то количество человек, которое нам, как минимум, необходимо опросить за день.

Минимальный объем выборки находим по формуле бесповторного отбора:

$$n = \frac{t^2 N w (1 - w)}{\Delta_p^2 N + t^2 w (1 - w)} = \frac{1,96^2 \cdot 290 \cdot 0,5 \cdot 0,5}{0,05^2 \cdot 290 + 1,96^2 \cdot 0,5 \cdot (1 - 0,5)} = 47 \quad (3.1)$$

где  $n$  – минимальный объем выборки;

$t = 1,96$  – кратность ошибки репрезентативности выборки;

$N = 290$  – размер генеральной совокупности;

$w = 0,5$  – частота или выборочная доля;

$\Delta_p = 5\% = 0,05$  – предельная ошибка выборки.

Следовательно, нам необходимо опросить как минимум 47 человек.

Исходя из того, что в целом условия ипотечного кредитования в банках-конкурентах схожи, отличия лишь в процентных ставках, для нового проекта

были предложены средние процентные ставки от 9% до 11 % годовых, первоначальный взнос от 10 до 20% от стоимости недвижимости по желанию клиента.

Требования к заемщику стандартные: возраст от 18 лет до 65 лет (для женщин) и 60 лет (для мужчин), гражданство РФ, постоянная регистрация, трудовой стаж не менее одного года, на последнем месте работы не менее 6 месяцев, а также отсутствие текущей просроченной задолженности и отрицательной кредитной истории.

Далее, чтобы проанализировать спрос на новый продукт ипотечного кредитования, был проведен опрос среди 47 клиентов банка и посетителей ПАО «Банк ВТБ». Посетителям офиса и клиентам банка было предложено ответить на вопросы анкеты, результаты опроса приведены в таблице 3.2.

Таблица 3.2 – Результаты опроса потенциальных клиентов банка по товарному кредитованию

Вопрос анкеты	Положительно ответили, чел.
Нуждаетесь ли Вы в покупке недвижимости в кредит?	15
Обладаете ли Вы первоначальным взносом:	
- да	1
- нет	14
Какая сумма первоначального взноса Вас устроит?	
- 10% от стоимости недвижимости	7
- 15% от стоимости недвижимости	2
- 20% от стоимости недвижимости	0
Какой недвижимость Вы бы хотели взять в кредит?	
квартиру на первичном рынке	4
квартиру на вторичном рынке	6
загородный дом	2
Какая ставка по кредиту Вас устроит?	
- 11% годовых	0
- 10% годовых	0
- 9% годовых	4
Какую сумму Вы готовы взять в кредит?	
до 1000000 рублей	21
до 2000000 рублей	14
до 3000000 рублей	5
Какой срок Вас устроит по кредиту?	
- до 20 лет	2
- до 25 лет	3
- до 30 лет	4

Итак, из 47 опрошенных человек ипотечным кредитом заинтересовалось лишь 15 человек, из них 2 человека выбрали для кредитования загородную недвижимость.

Таким образом, можно определить средний процент потенциальных потребителей нового кредита из всей генеральной совокупности:

$$\frac{2}{47} \times 100\% = 4\%$$

Таким образом, можно предположить, что из 290 человек посещающих в среднем за день доп. офис ПАО «Банк ВТБ» 4% заинтересует новый проект ПАО «Банк ВТБ» по ипотечному кредитованию.

Перспективным и актуальным направлением в сфере ипотечного кредитования ПАО «Банк ВТБ» является переход на полностью автоматизированную систему подачи заявки на ипотечный кредит. Для создания данной системы за основу взята дочерняя компания ПАО Сбербанк ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» - портал «ДомКлик». Предлагаемая система является онлайн-площадкой для решения вопросов по приобретению недвижимости – от подачи заявки на жилищный кредит в банк до подачи документов по сделке на государственную регистрацию права собственности. Сервис объединяет клиентов, сотрудников, застройщиков и агентства недвижимости.

Для пользования данной системой каждому клиенту понадобится зарегистрироваться на сайте этой системы и получить доступ к личному кабинету.

Система позволит получить несколько разновидностей займов, таких как:

- на приобретение жилья в доме, поступившем в эксплуатацию;
- на покупку квартиры в строящемся доме;
- на приобретение частной жилой недвижимости.

Стандартная операционная процедура подачи заявки на ипотечный кредит состоит в следующем:

- обращение за консультацией в офис банка, получение списка необходимых документов;
- консультация в офисе банка по видам ипотечных программ;
- сбор необходимых документов;
- обращение в офис для заполнения анкеты и предоставление необходимых документов в банк;
- рассмотрение заявки в течение 10-12 рабочих дней.

Автоматизированная система подачи заявки на ипотечный кредит предполагает подачу заявки на кредит в режиме онлайн. Преимуществом данной системы является то, что клиент получает самостоятельный доступ к :

- подаче заявления на оформление кредита;
- расчету ипотечного кредита на кредитном калькуляторе в зависимости от стоимости жилья, суммы первоначального взноса, срока предоставления кредита, суммы переплаты;
- выбору ипотечной программы;
- онлайн-консультации с менеджером 24 часа;
- возможности отправки необходимых документов для рассмотрения с помощью фотографий/сканирования данных документов;
- контроль всех этапов рассмотрения заявки, отслеживанию статуса заявки;
- рассмотрение заявки в течение 3 рабочих дней;
- получению уведомления о результатах рассмотрения заявки.

Таким образом, предлагаемое решение значительно сократит время, потраченное клиентом на посещение офиса и обслуживание сотрудником банка, т.к. клиент самостоятельно оформляет заявку в режиме онлайн. Данное мероприятие повышает лояльность клиента за счет сокращения времени на консультации, сбор документов, подачи заявки (посещение офиса). Для банка же данное решение позволит значительно сократить штат сотрудников, оформляющих заявку в офисе на ипотечный кредит, и оставить сотрудника



только для последнего этапа оформления ипотечного кредита - подписания договора.

Также в перспективе развития данной системы возможна разработка мобильного приложения, что сделает систему еще более удобной, быстрой и доступной для всех, без привязки к стационарному компьютеру.

### 3.3 Экономическое обоснование предложенных мероприятий

Рассмотрим, каким образом скажется понижение первоначального взноса по основным видам ипотечных кредитов «Новостройка» и «Вторичное жилье» на прибыли банка. В среднем, квадратный метр трехкомнатной квартиры в Красноярске стоит 40 000 руб., следовательно, предположим, что квартира 65 м2 стоит 2 600 000 руб. на 30 лет под 9,1% годовых, мы выдаем клиенту 95% стоимости (т.е. 2 470 000 руб.). Сумма полученных банком процентов за первые 3 месяца по кредитам «Новостройка» и «Вторичное жилье» в зависимости от суммы первоначального взноса показана в таблице 3.3.

Таблица 3.3 – Сумма полученных банком процентов за первый квартал по кредитам «Новостройка» и «Вторичное жилье» в зависимости от суммы первоначального взноса

Сумма выданного кредита (руб.)	Сумма первоначального взноса (%) от стоимости квартиры	Сумма полученных банком % (руб.) за 1-ый мес.	Сумма полученных банком % (руб.) за 2-ой мес.	Сумма полученных банком % (руб.) за 3-ий мес.	Итого полученных банком % (руб.)
2 470 000	5	18 731	18 721	18 711	56 163
2 340 000	10	17 745	17 735	17 725	53 205

Разница в сумме 2 958 руб. – это только с одного клиента, а если предположить, что в месяц таких клиентов по данным программам у отделения ПАО «Банк ВТБ» будет 10, то разница будет более ощутимой, т.е. 29 580 руб. с 10 клиентов в квартал.

Также предлагается увеличить срок кредитования по данным программам до 35 лет. В данном случае клиент будет покупать квартиру в сумме 2 600 000

руб. на 35 лет и с первоначальным взносом 5%, что отражено в таблице 3.4.

Таблица 3.4 – Сумма полученных банком процентов за квартал по кредитам «Новостройка» и «Вторичное жилье» в зависимости от срока кредитования

Срок кредитования (мес.) при сумме кредита 2 470 000 руб.	Сумма полученных Банком % (руб.) за 1-ый мес.	Сумма полученных Банком % (руб.) за 2-ой мес.	Сумма полученных Банком % (руб.) за 3-ий мес.	Итого полученных Банком процентов (руб.)
360	18 731	18 721	18 711	56 163
420	18 731	18 725	18 719	56 175

Из данных расчетов видно, что банк при предлагаемом решении уменьшить первоначальный взнос до 5% и увеличить срок кредитования до 35 лет получит дополнительный доход в квартал 2 958 руб. с одного клиента в расчете на один офис, следовательно, данное мероприятие банку выгодно.

Для оценки эффективности введения в ПАО «Банк ВТБ» нового вида ипотечного кредита для населения «Загородная недвижимость» (кредит для приобретения загородного дома) определим доходы банка от внедрения данного проекта по 3 сценариям:

- оптимистический;
- реалистический;
- пессимистический.

1. При оптимистическом прогнозе спрос на данный продукт будет составлять:

$$4\% + 3\% = 7\% \text{ т.е.}$$

$$290 \times 7\% = 20 \text{ чел.}$$

Определим объем спроса в месяц (умножим объем дневного спроса на количество рабочих дней в месяце):

$$20 \times 20 = 400 \text{ человек в месяц.}$$

Средняя сумма для предоставления кредита по результатам опроса составила 1 млн. руб., таким образом общая сумма в месяц:

$$1000000 * 400 = 400000000 \text{ руб.}$$

Средняя ставка по кредиту 9% годовых. Средняя ставка по депозитам

6,5%, итого маржа составит 2,5%.

Таким образом, процентный доход:

$$400000000 * 2,5 \% = 833333 \text{ руб. в месяц.}$$

12

Следовательно, при оптимистическом прогнозе доход ПАО Банк ВТБ от нового вида ипотечного кредита для населения «Загородная недвижимость» (кредит для приобретения загородного дома) составит 833,3 тыс. руб. в месяц.

1. При реалистическом прогнозе спрос на данный продукт будет составлять 4%, т.е:

$$290 \times 4\% = 11 \text{ чел.}$$

Определим объем спроса в месяц (умножим объем дневного спроса на количество рабочих дней в месяце):

$$11 \times 20 = 220 \text{ человек в месяц.}$$

Средняя сумма для предоставления кредита по результатам опроса составила 1 млн. руб., таким образом общая сумма в месяц:

$$1000000 * 220 = 220000000 \text{ руб.}$$

Средняя ставка по кредиту около 9% годовых. Средняя ставка по депозитам 6,5%, итого маржа составит 2,5%.

Таким образом, процентный доход:

$$220000000 * 2,5 \% = 458333 \text{ руб. в месяц.}$$

12

Следовательно, при реалистическом прогнозе доход ПАО «Банк ВТБ» от нового вида ипотечного кредита для населения «Загородная недвижимость» (кредит для приобретения загородного дома) составит 458,3 тыс. руб. в месяц.

1. При пессимистическом прогнозе спрос на данный продукт будет составлять:

$$4\% - 3\% = 1\% \text{ т.е.}$$

$$290 \times 1\% = 3 \text{ чел.}$$

Определим объем спроса в месяц (умножим объем дневного спроса на количество рабочих дней в месяце):

$3 \times 20 = 60$  человек в месяц.

Средняя сумма для предоставления кредита по результатам опроса составила 1 млн. руб., таким образом общая сумма в месяц:

$$1000000 * 60 = 60000000 \text{ руб.}$$

Средняя ставка по кредиту около 9% годовых. Средняя ставка по депозитам 6,5%, итого маржа составит 2,5%.

Таким образом, процентный доход:

$$\frac{60000000 * 2,5 \%}{12} = 125000 \text{ руб. в месяц.}$$

12

Следовательно, при пессимистическом прогнозе доход ПАО «Банк ВТБ» от нового вида ипотечного кредита для населения «Загородная недвижимость» (кредит для приобретения загородного дома) составит 125 тыс. руб. в месяц.

Таким образом, введение нового вида ипотечного кредита для населения «Загородная недвижимость» (кредит для приобретения загородного дома) ПАО «Банк ВТБ» является эффективным, т.к. позволит одному офису банка получать дополнительный доход в месяц от 125 до 833,3 тыс. руб.

Оценим экономическую эффективность внедрения автоматизированной системы подачи заявки на ипотечный кредит. Внедрение данной системы повлияет на финансовые показатели ПАО «Банк ВТБ» следующим образом:

- появится возможность сокращения численности кредитного отдела;
- уменьшение доли физического труда;
- повысится заинтересованность клиентов банка в связи с удобным и доступным сервисом.

Расчет экономического эффекта от внедрения автоматизированной системы подачи заявки на ипотечный кредит в расчете на один офис ПАО «Банк ВТБ» представлен в таблице 3.5.

Таблица 3.5 – Экономический эффект от внедрения автоматизированной системы подачи заявки на ипотечный кредит в расчете на один офис

Показатели	Значение показателя
Количество сотрудников в офисе, занятых оформлением заявки на получение ипотечного кредита, чел.	5
Трудоемкость сотрудников банка	5 чел x 20 дней x 8 час. = 800
Среднечасовая оплата труда, руб.	280
Взносы во внебюджетные фонды, %	30
Расходы на оплату труда, всего, руб.	800 чел. час. x 280 руб. x 130% = 291200
При автоматизированной системе подачи заявки на ипотечный кредит	
Количество сотрудников в офисе, занятых оформлением заявки на получение ипотечного кредита	2
Трудоемкость сотрудников банка	2 чел x 20 дней x 8 час. = 320
Среднечасовая оплата труда, руб.	280
Взносы во внебюджетные фонды, %	30
Расходы на оплату труда, всего, руб.	320 чел. час. x 280 руб. x 130% = 116480
Эффект от использования, руб.	291200 – 116480 = 174720

Как видно из приведенных данных, экономия от внедрения автоматизированной системы подачи заявки на ипотечный кредит в одном офисе составляет 174720 руб.

Разовой затратой на внедрение данной системы будет оплата работы IT службе за создание сайта, портала, дополнительного сервера. Цена за данную услугу составит около 1 000 000 руб. Всего отделений ПАО «Банк ВТБ» по России 615.  $615 \times 174720 = 107\,452\,800$  руб. Экономический эффект за минусом затрат на создание системы (1 000 000 руб.) составит 106 452 800 руб.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рассмотрев теоретические основы организации ипотечного кредитования можно сделать следующие выводы:

1. Ипотечный жилищный кредит это совокупность экономических, организационных и правовых отношений, складывающихся по поводу движения ссужаемой стоимости в форме денег, целью которых является финансирование покупки частными лицами жилой недвижимости, обеспечением возвратности которой служит залог данной недвижимости.

2. Для регулирования отношений по поводу залога недвижимости главным источником права является закон об ипотеке, которым в отношении ипотеки могут быть предусмотрены иные правила, чем в ГК РФ применительно к залогам, имеющие приоритетное положение над общими положениями Гражданского кодекса о залоге.

3. Развитие ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности. Ипотека влияет на проблему занятости (дополнительные рабочие места в строительстве и других отраслях) и помогает удовлетворить потребность населения в жилье.

4. Сформировавшаяся в России модель ипотечного кредитования основана на американской модели.

5. В настоящее время отсутствует единый подход к оценке ипотечного кредитного портфеля. Поэтому каждый коммерческий банк разрабатывает собственную методику оценки ипотечного кредитного портфеля в соответствии с кредитной политикой банка и поставленными задачами в области ипотечного кредитования.

Проведенный анализ ипотечного кредитования в ПАО «Банк ВТБ» позволяет сформулировать следующие выводы:

1. Публичное акционерное общество Банк ВТБ – головная компания группы ВТБ. Банк ВТБ – универсальный коммерческий банк с государственным участием (60,9% принадлежит государству). ПАО «Банк

ВТБ» – второй по величине активов банк страны и первый по размеру уставного капитала. Головной офис банка находится в Москве, зарегистрирован банк в Санкт-Петербурге.

2. ПАО «Банк ВТБ» по роду своей деятельности и видам совершаемых операций является универсальным коммерческим банком. ПАО «Банк ВТБ» динамично развивается по всем направлениям деятельности, обеспечив клиентам широкий спектр услуг с использованием современных банковских технологий, экономическую безопасность вверенных им средств, качественное и своевременное выполнение поручений клиентов, а также проведение эффективной экономической политики, способствующей повышению доходности и снижению риска совершаемых операций.

3. После снижения эффективности деятельности ПАО «Банк ВТБ» в 2015 году, обусловленного главным образом ухудшением перспектив экономического роста в стране и падением реальных доходов населения в 2016-2017 гг. ПАО «Банк ВТБ» несмотря на продолжавшуюся неустойчивую динамику российской экономики демонстрирует рост основных показателей эффективности деятельности.

4. Финансовый анализ показал, что ПАО «Банк ВТБ», является финансово–устойчивым Банком.

5. Программы ПАО «Банк ВТБ» по кредитованию приобретения жилья рассчитана только на физических лиц. Кредит могут получить граждане Российской Федерации, желающие приобрести квартиру, имеющие стабильный постоянный доход. Банк предлагает следующие ипотечные программы:

- новостройка;
- вторичное жильё;
- рефинансирование ипотеки;
- победа над формальностями;
- больше метров – меньше ставка;
- под залог недвижимости;
- ипотека для военных;

– залоговая недвижимость.

6. Ипотечное кредитование в ПАО «Банк ВТБ» является важным направлением деятельности и в последние годы наблюдается стабильный рост доходов от ипотечного кредитования в структуре чистого процентного дохода ПАО «Банк ВТБ», поэтому для дальнейшего увеличения доходов банку необходимо вести постоянную работу по совершенствованию механизмов ипотечного жилищного кредитования.

Поэтому для совершенствования ипотечного кредитования в организации ипотечного кредитования в ПАО «Банк ВТБ» предлагается реализация следующих мероприятий:

1. Увеличение объемов ипотечного кредитования, для этого по основным ипотечным программам «Новостройка» и «Вторичное жилье» предлагается вариант заменить первоначальный взнос 10% на 5% от стоимости объекта недвижимости, а также увеличить срок кредитования до 35 лет, тем самым, снизив риски.

Проведенные расчеты показали, что в результате данных мероприятий ПАО «Банк ВТБ» получит дополнительный доход в квартал 2 958 руб. с одного клиента в расчете на один офис, следовательно, данное мероприятие банку выгодно.

2. Сокращение штаба сотрудников банка путем автоматизированной системы подачи заявки на ипотечный кредит а также сокращение времени, потраченного клиентом на посещение офиса и обслуживание сотрудником банка, т.к. клиент самостоятельно оформляет заявку в режиме онлайн, что повышает лояльность клиента.

Проведенные расчеты показали, что экономия от внедрения автоматизированной системы подачи заявки на ипотечный кредит в одном офисе составляет 174720 руб. Экономический эффект в расчете на все отделения ПАО «Банк ВТБ» за минусом затрат на установку программы (1 000 000 руб.) составит 106 452 800 руб.



## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1 Конституция Российской Федерации [Электрон. ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс» – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online>
- 2 Гражданский Кодекс РФ [Электрон. ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс» – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online>
- 3 Гражданский процессуальный Кодекс РФ [Электрон. ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс» – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online>
- 4 Об ипотеке (залоге недвижимости): федер закон РФ от 16.07.98, N 102–ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.) [Электрон. ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс» – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online>
- 5 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер закон РФ от 21.07.1997 N 122–ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) [Электрон. ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс» – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online>
- 6 Об оценочной деятельности в РФ: федер закон РФ от 29.07.98. N 135–ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.) [Электрон. ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс» – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online>
- 7 О банках и банковской деятельности: федер закон РФ от 02.12.1990 г. № 395–1 ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.) [Электрон. ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс» – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online>
- 8 Об ипотечных ценных бумагах: федер закон РФ от 01.11.2003 г. № 152 ФЗ (ред. от 01.07.2017 г.) [Электрон. ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс» – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online>
- 9 О жилищных кредитах: Указ Президента РФ от 10.06.1994 N 1180 [Электрон. ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс» – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online>

10 Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования до 2020 года от 19 июля 2010 г. № 1201-р [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс» – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online>

11 Об обязательных нормативах банков: инструкция Банка России от 28 июня 2017 г. N 180-И [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс» – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online>

12 Положение о порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности: положение Банка России от 28.06.2017 N 590-П (вместе с «Порядком оценки кредитного риска по портфелю (портфелям) однородных ссуд») [Электрон. ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс» – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online>

13 О требованиях к системе управления рисками и капиталом кредитной организации и банковской группы (вместе с «Требованиями к организации процедур управления отдельными видами рисков»): указание Банка России от 15.04.2015 N 3624-У (ред. от 03.12.2015) [Электрон. ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс» – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online>

14 Алешкина Т., Пастушкин А. 20 млрд на ипотеку: банки начинают раздачу льготных кредитов [Электронный ресурс] / Т. Алешкина, А. Пастушкин // Информационное агентство «РосБизнесКонсалтинг» – Режим доступа: <http://top.rbc.ru/>

15 Афанасьева О.Н. Методика определения устойчивости банковской системы / О.Н. Афанасьева // Банковское дело. – 2015. – №8. – С.35–42.

16 Бабичев М.Ю. Банковское дело. [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <http://www.bibliotekar.ru/bank-6/>

17 Банки и общество: роль кредитных организаций в социально-экономическом развитии России. [Электронный ресурс]: – Режим доступа: [http://arb.ru/banks/analytics/7558085/?sphrase\\_id=13466](http://arb.ru/banks/analytics/7558085/?sphrase_id=13466)

18 Банковская система России //Деньги и кредит, 2017, – № 2. – С. 72.

- 19 Балобанов И.Т. Банки и банковское дело / И.Т. Балобанов. – СПб: Питер, 2015. – 256 с.
- 20 Банковский менеджмент: учебник / кол. авторов: под ред. д-ра экон.наук, проф. О.И. Лаврушина. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2015. – 560 с.
- 21 Банковское дело: Учебник для вузов / Под ред. Коробовой Г.Г. – М.: Экономистъ, 2015. – 751с.
- 22 Банковское дело: Учебник. / Под ред. Е.Ф. Жукова, Н.Д. Эриашвили. – М.: ЮНИТИ, 2016. – 687 с.
- 23 Банковское право / Отв. ред. Попондопуло В.Ф. и Петров Д.А. – М.: Юрайт, 2015. – 468с.
- 24 Бардасова Э.В. Проблемы применимости современных моделей долгосрочного ипотечного кредитования в России / Э.В. Бардасова // Российский экономический интернет-журнал. – 2016. – № 1. – С. 16.
- 25 Белозеров С.А. Банковское дело: Учебник / С.А. Белозеров, О.В. Мотовилов. – М.: Проспект, 2015. – 408 с.
- 26 Благих И.А. Ипотечное кредитование в Российской Федерации / И. А. Благих // Проблемы современной экономики. – 2015. – № 3.– С. 228–231.
- 27 Боровкова В.А. Банки и банковское дело / В.А. Боровкова. – М.: Юрайт, 2016. – 623с.
- 28 Бюллетень банковской статистики. – Москва: Возрождение – 2017 – № 7 (244). – 279 с.
- 29 Гольдберг М. Российский рынок ипотеки – потенциал развития еще не исчерпан, – [Электронный ресурс] // ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» – Режим доступа: <http://www.ahml.ru/ru/>
- 30 Глушкова Н.Б. Банковское дело; Академический Проект, Культура / Н.Б. Глушкова. – Москва, 2015. – 432 с.

- 31 Грудцын Г.О. Банковское ипотечное жилищное кредитование в РФ: состояние и перспективы развития / Г.О. Грудцын // Молодой ученый. – 2017. – №2. – С. 394–396.
- 32 Жарковская Е.П. Банковское дело / Е.П. Жарковская. – М.: Омега-Л, 2015. – 476с.
- 33 Жуков Е.Ф. Банковское дело: Учебник / Е.Ф. Жуков. – Люберцы: Юрайт, 2015. – 591 с.
- 34 Информационный портал Банки.Ру [электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.banki.ru/>
- 35 Итоги 2016 года: Ипотека установила новый рекорд [электронный ресурс] // ЗАО ИД «Комсомольская правда» – Режим доступа: <http://www.kp.ru/>
- 36 Киреев В.Л., Козлова О.Л. Банковское дело / В.Л. Киреев, О.Л. Козлова. – М: КНОРУС, 2015 – 239с.
- 37 Костерина Т.М. Банковское дело: Учебник для СПО / Т.М. Костерина. – Люберцы: Юрайт, 2015. – 332 с.
- 38 Кошель Е.В. Современное состояние рынка ипотечного кредитования и перспективы его развития / Е.В. Кошель // Инновационная наука. 2017. – №4–1. – С.116–118.
- 39 Кроливецкая Л.П. Банковское дело: кредитная деятельность коммерческих банков: Учебное пособие / Л.П. Кроливецкая. – М.: КноРус, 2015. – 280 с.
- 40 Кузнецова В.В. Проблема «плохих» долгов российских банков и ее возможное решение / В.В. Кузнецова // Банковское дело. 2015. – №6. – С.36–45.
- 41 Лаврушин О. И., Ветрова Т. Н. Эффективность банковской деятельности: методология, критерии, показатели, процедуры / О.И. Лаврушин, Т.Н. Ветрова // Банковское дело. – 2015. – №5. – С.38–47.
- 42 Ларина О.И. Банковское дело. практикум: Учебное пособие для академического бакалавриата / О.И. Ларина. – Люберцы: Юрайт, 2015. – 251 с.

43 Макроэкономические показатели деятельности банковской системы Российской Федерации // Деньги и кредит. – 2017. – № 7. – С. 17 – 19.

44 Максютлов А.А. Основы банковского дела / А.А. Максютлов. – М.: Бератор–Пресс, 2016. – 384с.

45 Митрофанов Д.Е. Формы и виды кредитования физических лиц / Д.Е. Митрофанов // Молодой ученый. – 2017. – №14. – С. 388–390.

46 Мусин Р.М. Сравнительный анализ моделей ипотечного жилищного кредитования / Р.М. Мусин // Финансы и кредит. – 2015. – № 19. – с. 65–70.

47 Официальный сайт Агентства по ипотечному жилищному кредитованию // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://дом.рф/>

48 Официальный сайт ВТБ 24 (ПАО) // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http:// vtb24.ru](http://vtb24.ru)

49 Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://cbr.ru/>

50 Потапова Л.В. Кредитование физических лиц: теория и практика / Л.В. Потапова // Символ науки. – 2017. – №5. – С.136–139.

51 Радчукова Е.О. Проблемы и перспективы страхования банковских рисков в России [Электронный ресурс] / Е.О. Радчукова // Экономика и современный менеджмент: теория и практика . 2015. №6 (50). – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/problemy-i-perspektivy-strahovaniya-bankovskih-riskov-v-rossii>

52 Развитие рынка ипотеки в 1 полугодии 2017 года: минимальные ставки – рекордные объемы / Аналитический центр АИЖК. – Выпуск № 2. – 2017 // ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». – [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://дом.рф/about/analytics>

53 Смирнов А. Ипотека против кризиса [Электронный ресурс] / А. Смирнов // Группа «Эксперт – Режим доступа: <http://expert.ru/>

54 Стародубцева Е.Б. Основы банковского дела / Е.Б. Стародубцева. – М.: Форум – Инфра–М, 2016. – 256с.

55 Статистика и основные показатели по банковскому ипотечному жилищному кредитованию [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://rusipoteka.ru/profi/analytics/>

56 Ступин А. О. Проблемы ипотечного кредитования в России в 2015 году / А. О. Ступин, К. П. Чухно, Т. В. Зайцева // Экономика и управление: проблемы, тенденции, перспективы развития : материалы Междунар. науч.–практ. конф. (Чебоксары, 14 нояб. 2015 г.) / редкол.: О. Н. Широков [и др.]. – Чебоксары: ЦНС «Интерактив плюс», 2015. – С. 273–275.

57 Тавасиев А.М., Москвин В.А., Эриашвили Н.Д. Банковское дело. Краткий курс / А.М. Тавасиев, В.А. Москвин, Н.Д. Эриашвили. – М.: Юнити–Дана, 2015. – 288 с.

58 Тютюнник А. Банковское дело: операции, технологии, управление / А. Тютюнник. – М.: Альпина, 2016. – 682с.

59 Helfert E. Financial Analysis Tools and Techniques – 2013. – 158с.

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

### Алгоритм расчета показателей эффективности кредитного портфеля коммерческого банка

1. Уровень кредитной активности банка (этот показатель также называют показателем доли кредитного сегмента в активах) ( $У_{ка}$ ). Он определяется как отношение суммы всех осуществляемых банком кредитных вложений к общей сумме активов банка (формула 1).

$$У_{ка} = KB/A, \quad (A.1)$$

где KB – совокупность кредитных вложений банка (вся ссудная и приравненная к ней задолженность), в т.ч. предоставленные межбанковские кредиты;

A – величина активов банка (по балансу).

Этот показатель отражает в целом кредитную активность банка, степень специализации банка в области кредитования. Считается, что чем выше расчетное значение  $У_{ка}$ , тем выше кредитная активность банка.

Рекомендуемый (оптимальный уровень) кредитной активности составляет 0,39-0,4. При этом, если банк не проводит операции с ценными бумагами, то норма  $У_{ка}$  – 0,50-0,55.

В дополнении к расчету самого коэффициента следует оценить его соответствие рекомендуемому уровню. Если расчетное значение  $У_{ка}$  выше рекомендуемого, то необходимо обратить внимание на управление активами банка в целом, в том числе с целью обеспечения ликвидности баланса банка.

2. Коэффициент опережения ( $Коп$ ). Он определяется по формуле 2.

$$Коп = Tr(KB)/Tr(A), \quad (A.2)$$

Этот показатель отражает общий уровень кредитной активности банка. Одновременно, чем больше единицы коэффициент опережения, тем выше кредитная активность банка.

3. Коэффициент «агрессивности-осторожности» кредитной политики банка (установлен методикой Масленчинкова Ю.С.) определяется как отношение кредитных вложений и привлеченных средств банка по формуле 3.

$$K_a = K_B / ПС, \quad (A.3)$$

где  $K_a$  - коэффициент «агрессивности-осторожности» кредитной политики банка;

ПС – привлеченные средства банка.

Данный показатель характеризует направленность кредитной политики банка. Методикой Масленчинкова Ю.С. установлено, что:

– если  $K_a > 70\%$ , то можно считать, что банк проводит «агрессивную» кредитную политику (при агрессивной политике верхний предел – 78%, далее – неоправданно опасная кредитная деятельность);

– если  $K_a < 60\%$ , то это означает, что банк проводит «осторожную» кредитную политику (при осторожной кредитной политике нижний предел устанавливается на уровне 53%; если значение показателя ниже 53%, то возможно у банка присутствует угроза недополучения прибыли и возникновения убытков).

4. Показатель соотношения кредитных вложений к собственным средствам банка ( $K_{ск}$ ). Этот показатель рассчитывается по формуле 4 и отражает степень рискованности кредитной политики банка.

$$K_{ск} = K_B * 100\% / СС, \quad (A.4)$$

где  $K_{ск}$  - показатель соотношения кредитных вложений к собственным средствам банка;

СС – собственные средства банка.

Оптимальное значение показателя соотношения кредитных вложений к собственным средствам банка установлено на уровне более 80%. В случае, если значение показателя выше 80%, это свидетельствует о недостаточности капитала банка и/или об его агрессивной кредитной политике.

Показатели оценки рискованности кредитной деятельности банка позволяют определить уровень риска кредитного портфеля банка, его динамику



(рост, сокращение, стабилизацию), а также качество кредитного портфеля с позиции риска. В числе показателей данной группы:

1. Коэффициент риска кредитного портфеля (Р). Он определяется по формуле 5.

$$P = (KB - \text{ПрП})/KB, \quad (\text{A.5})$$

где ПрП – прогнозируемые потери банка (прогнозируемые потери банка на отчетную дату определяются как совокупная величина резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности (далее – РВПС).

Считается, что чем выше величина прогнозируемых потерь банка, тем выше риск его кредитной деятельности и сложившегося кредитного портфеля.

Коэффициент риска кредитного портфеля позволяет наиболее четко определить качество кредитного портфеля с позиции кредитного риска, однако интерпретация его двояка. Чем ближе значение коэффициента риска кредитного портфеля к 1, тем лучше качество кредитного портфеля с точки зрения возвратности (восстановления) выданных ссуд; это также позволяет говорить о том, что кредитный портфель сформирован за счет кредитов «повышенного качества» (стандартных и нестандартных).

При коэффициенте риска кредитного портфеля стремящимся к 1, риск невозврата минимален, а прогнозируемые потери фактически равны 0. Однако, такая ситуация вряд ли может быть достигнута: на практике коэффициент риска кредитного портфеля никогда не равен 1, его приемлемое значение для банка – не менее 0,6-0,7 (60-70%).

2. Общий коэффициент достаточности РВПС (К<sub>о</sub>) (этот показатель также еще называют показателем средней степени кредитного риска). Общий коэффициент достаточности РВПС определяется по формуле 6.

$$K_o = \text{РВПС}/KB, \quad (\text{A.6})$$

где РВПС – фактически созданный резерв на возможные потери по ссудам;

К<sub>о</sub> – общий коэффициент достаточности РВПС.

Рекомендуемое значение К<sub>о</sub> – не менее 20%.

3. Показатель степени защиты банка от совокупного кредитного риска ( $K_3$ ) определяется по формуле 7.

$$K_3 = KР'/СС, \quad (A.7)$$

где  $KР'$  – абсолютная величина кредитного риска по ссудам (равная величине фактически созданных РВПС);

$СС$  – собственные средства (капитал) банка (д.э.н. Лаврушин О.И. предлагает в знаменателе вместо величины  $СС$  брать суммарную величину: уставного капитала, резервного фонда и нераспределенной прибыли прошлых лет);

$K_3$  – показатель степени защиты банка от совокупного кредитного риска.

Показатель не имеет как таковых нормативных значений. Полученное значение сравнивается со значениями соответствующих показателей у конкурирующих банков или с установленным значением, принятым самим банком.

4. Показатели (нормативы), отражающие уровень кредитного риска банка, среди них:

а) максимальный размер риска на одного заемщика (или группу связанных заемщиков), рассчитываемый по формуле 8.

$$H_6 = K_{рз}/СС, \quad (A.8)$$

где  $K_{рз}$  – совокупная сумма требований банка к заемщику или группе взаимосвязанных заемщиков;  $\max = 25\%$ .

б) максимальный размер крупных кредитных рисков ( $H_7$ ), определяемый по формуле 9.

$$H_7 = K_{скр}/СС, \quad (A.9)$$

где  $K_{скр}$  – совокупная величина крупных кредитных рисков;  $\max = 800\%$ .

д) норматив максимального размера кредитов, банковских гарантий и поручительств, предоставленных банком своим участникам (акционерам) ( $H_{9.1}$ );  $\max = 50\%$ .

е) норматив совокупной величины риска по инсайдерам банка ( $H_{10.1}$ ). Регулирует (ограничивает) совокупный кредитный риск банка в отношении

всех инсайдеров, к которым относятся физические лица, способные воздействовать на принятие решения о выдаче кредита банком;  $\max = 3\%$ .

Во-первых, определяется величина «проблемной части» (КВпр). Для ее определения может быть использована специальная аналитическая таблица.

Во-вторых, рассчитываются показатели «проблемности». Среди них:

1. Показатель доли просроченной задолженности в активах банка (d), рассчитываемый по формуле 10.

$$d = \text{КВпр} / \text{А}, \quad (\text{А.10})$$

Рекомендуемое значение показателя – не более 1-2% совокупных активов.

2. Коэффициент проблемности кредитов, представляющий собой удельный вес просроченных кредитов в общей сумме предоставленных кредитов ( $\text{Укв(пр)}$ ), определяемый по формуле 11.

$$\text{Укв(пр)} = \text{КВпр} / \text{КВ}, \quad (\text{А.11})$$

где КВпр – величина просроченной ссудной задолженности, определяемая по схеме, приведенной выше.

Считается, что чем меньше данное соотношение, тем выше качество кредитного портфеля банка, а, следовательно, и качество активов банка. Данный показатель важен для организации внутрибанковского менеджмента кредитного портфеля. Он используется для оценки эффективности существующей кредитной политики: так, сокращение  $\text{Укв}$  в динамике говорит о повышении эффективности проводимой кредитной политики банка.

Коэффициент проблемности кредитов можно определять не только по всему кредитному портфелю, но и по отдельным группам заемщиков (например, исходя из отраслевого и регионального деления). Результаты расчета по данным показателям будут свидетельствовать не только о состоянии данной отрасли или региона, но и отражать успешность кредитной деятельности банка на данном сегменте кредитного рынка.

3. Показатель доли скрытых кредитных потерь в собственных средствах (капитале) банка и оценка динамики доли скрытых кредитных потерь в собственных средствах (капитале) банка.

В случае, если доля скрытых кредитных потерь в собственных средствах (капитале) банка составляет более 25%, это однозначно свидетельствует о низком качестве его кредитного портфеля.

4. Коэффициент покрытия убытков по ссудам ( $K_{пс}$ ), определяемый по формуле 12.

$$K_{пс} = РВПС/КВпр, \quad (A.12)$$

где РВПС – фактически созданный резерв на возможные потери по ссудам;

КВпр – величина просроченной ссудной задолженности. Позволяет определить уровень покрытия проблемных кредитов.

Рекомендуемое значение  $K_{пс} > 1$ .

5. Коэффициент темпов погашения просроченных кредитов ( $K_{т}$ ) (формула 13).

$$K_{т} = КВп / КВпр, \quad (A.13)$$

где КВп – погашенные просроченные кредиты в анализируемом периоде (определяется по данным формы «Оборотная ведомость по счетам кредитной организации» как сумма кредитовых оборотов по сч.32402,458);

КВпр – общая сумма просроченной задолженности.

2. Расчет показателей обеспеченности кредитного портфеля.

1. Общий коэффициент обеспеченности кредитного портфеля ( $K_{о}$ ), он определяется по формуле 14.

$$K_{о} = ОБ/КВ, \quad (A.14)$$

где ОБ – объем принятого обеспечения;

КВ – кредитные вложения банка.

Данный коэффициент отражает уровень покрытия обеспечением кредитных вложений в случае их невозврата.

2. Коэффициент обеспеченности кредитного портфеля с учетом заключенных договоров кредитных линий и договоров на предоставление кредита в форме «овердрафт» ( $K_{кл}$ ). Данный коэффициент определяется по формуле 15.

$$K_{кл} = ОБ/КВ+КЛ, \quad (A.15)$$

где ОБ – объем принятого обеспечения;

КВ – кредитные вложения банка;

КЛ – суммы заключенных договоров кредитных линий и договоров в форме «овердрафт» (учитываемые на внебалансовых счетах 91302, 91309) и отражает максимальный уровень покрытия обеспечением непосредственно всех кредитных вложений (с учетом кредитных линий и овердрафтов) – в случае их невозврата.

3. Коэффициент имущественной обеспеченности кредитного портфеля ( $K_{и}$ ), он определяется по формуле 16.

$$K_{и} = И/КВ, \quad (A.16)$$

где И – объем принятого имущества в залог;

КВ – кредитные вложения банка.

Данный коэффициент отражает уровень покрытия обеспечением кредитных вложений в случае их невозврата наиболее стабильным видом обеспечения – имуществом.

Оценка оборачиваемости кредитных вложений банка может производиться с использованием показателей оборачиваемости кредитных вложений банка, среди которых:

а) коэффициент оборачиваемости кредитных вложений (в оборотах) ( $K_{об}$ ) (формула 17)

$$K_{об} = КО/КВ_{ср}, \quad (A.17)$$

где КО – кредитовый оборот кредитных вложений за анализируемый период (данные по данному показателю можно получить из формы «Оборотная ведомость по счетам кредитной организации»);

$КВ_{ср}$  – средние остатки кредитных вложений за период.

б) коэффициент оборачиваемости ссудной задолженности (в днях) или показатель среднего периода погашения ссудной задолженности ( $T$ ) (формула 18).

$$T = КВ_{ср} * Д / КО, \quad (A.18)$$

где Д – число дней в анализируемом периоде.

Оценка эффективности кредитной деятельности банка позволяет аналитику определить эффективность проводимой кредитной политики банка на предмет ее приемлемости и необходимости развития. В рамках такой оценки можно предложить рассчитать следующие показатели.

1. Коэффициент доходности кредитного портфеля (Дкв), который определяется по формуле 19.

$$\text{Дкв} = \text{ПКп}/\text{КВср}, \quad (\text{A.19})$$

где ПКп – проценты, полученные за предоставленные кредиты (ф.№102);

КВср – средняя за период сумма КВ.

Коэффициент доходности кредитного портфеля отражает реальную доходность кредитного портфеля банка, которая представляет собой доход, полученный на единицу активов, вложенных в кредиты, за анализируемый период.

2. Коэффициенты доходности отдельных инструментов кредитного портфеля. С помощью этих коэффициентов можно определить – какой кредитный инструмент является наиболее доходным и привлекательным для банка.

В числе таких коэффициентов можно рассчитать:

– коэффициент доходности кредитов, предоставленных юридическим лицам (Дкв-юл) по формуле 20.

$$\text{Дкв-юл} = \text{ПКп-юл}/\text{КВср-юл}, \quad (\text{A.20})$$

где ПКп-юл – проценты, полученные от юридических лиц за предоставленные кредиты (ф.№102);

КВср-юл – средняя за период сумма кредитов, предоставленных юридическим лицам.

– коэффициент доходности кредитов, предоставленных физическим лицам (Дкв-фл) (формула 21).

$$\text{Дкв-фл} = \text{ПКп-фл}/\text{КВср-фл}, \quad (\text{A.21})$$

где ПКп-фл – проценты, полученные от физических лиц за предоставленные кредиты (ф.№102);

КВср-фл – средняя за период сумма кредитов, предоставленных физическим лицам.

– коэффициент доходности кредитов, предоставленных индивидуальным предпринимателям (Дкв-ип) (формула 22).

$$\text{Дкв-ип} = \text{ПКп-ип} / \text{КВср-ип}, \quad (\text{A.22})$$

где ПКп-ип – проценты, полученные от предпринимателей за предоставленные кредиты (ф.№102);

КВср-ип – средняя за период сумма кредитов, предоставленных предпринимателям и т.п.

Коэффициент утраченной выгоды по предоставленным кредитам (Кув). Он рассчитывается как по формуле 23.

$$\text{Кув} = \text{ПКн} / \text{ПКп}, \quad (\text{A.23})$$

где ПКн – проценты, недополученные банком вследствие появления просроченной задолженности, пролонгации и списании безнадежных кредитов с баланса (в качестве источника информации могут служить данные по балансовым сч.459 (по клиентским кредитам), сч.325 (по МБК), по внебалансовым сч.916, 91703, 91704).

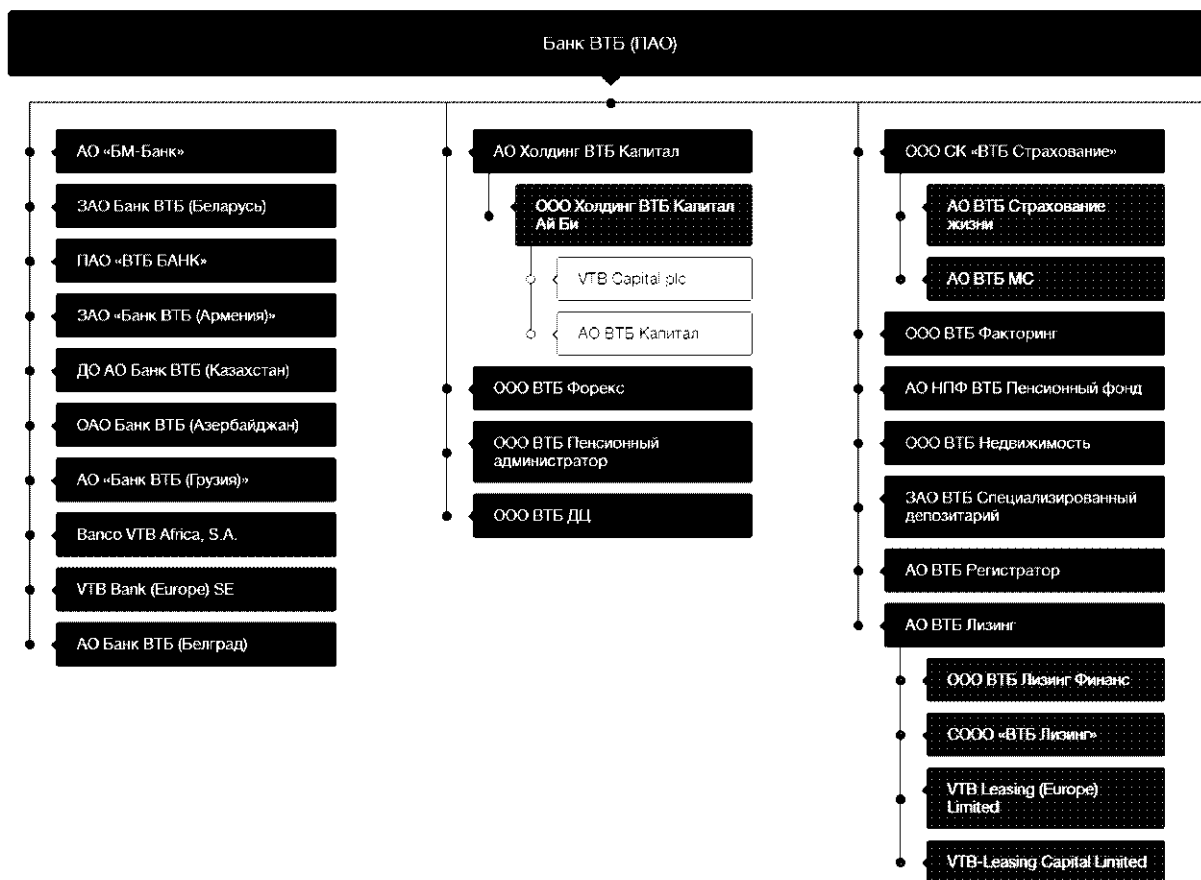
3. Коэффициент эффективности кредитных операций банка (показатель рентабельности кредитования) (Кэ(кв)), который определяется как отношение балансовой (чистой) прибыли банка к общему объему кредитных вложений показывает, соответственно, сколько балансовой или чистой прибыли (БП (ЧП)) приходится на 1 рубль кредитных вложений банка, отражая общую эффективность размещения банком кредитов.

$$\text{Кэ(кв)} = \text{БП(ЧП)} / \text{КВ}, \quad (\text{A.24})$$

где БП – балансовая (чистая) прибыль.

## ПРИЛОЖЕНИЕ Б

### Организационная структура Группы ВТБ





## ПРИЛОЖЕНИЕ В

### Уплотненный аналитический баланс ПАО «Банк ВТБ»

Наименование статьи	Данные на 01.01.2016 г., млрд. руб.	Данные на 01.01.2017 г., млрд. руб.	Данные на 01.01.2018 г., млрд. руб.	Изменение, +/-, млрд. руб.
<b>АКТИВЫ</b>				
Денежные средства и краткосрочные активы	570,7	452,9	773,8	203,1
Обязательные резервы на счетах в центральных банках	70,8	95,1	97,1	26,3
Непроизводные финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	308,1	267,1	313,4	5,3
Производные финансовые активы	304,8	180,5	175,6	-129,2
Средства в банках	1358,2	1 051,20	835	-523,2
Кредиты и авансы клиентам	9437,5	8 854,50	9 171,40	-266,1
Инвестиционные финансовые активы	353,3	340,7	285,6	-67,7
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия	104,3	93,3	117,1	12,8
Активы групп выбытия и внеоборотные активы, предназначенные для продажи	15,8	15,6	17,2	1,4
Земля и основные средства	310,3	352,7	348,2	37,9
Инвестиционная недвижимость	245	235,5	210,4	-34,6
Гудвил и прочие нематериальные активы	162	155,1	157,4	-4,6
Отложенный актив по налогу на прибыль	76,6	87,8	98,7	22,1
Прочие активы	324,5	406,2	408,4	83,9
Итого активы	13641,9	12 588,20	13 009,30	-632,6
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				0
Средства банков	1224	1 208,90	810,3	-413,7
Средства клиентов	7267	7 346,60	9 144,70	1877,7
Производные финансовые обязательства	284,1	165	134	-150,1
Прочие заемные средства	2121,5	1 307,20	304,5	-1817
Выпущенные долговые ценные бумаги	623,5	399,6	322,7	-300,8
Обязательства групп выбытия,	13	2,2	7	-6
Отложенное обязательство по налогу на	30,2	35,2	30,7	0,5
Прочие обязательства	361,7	486,5	582,5	220,8
Итого обязательства до субординированной задолженности	11925	10 951,20	11 336,40	-588,6
Субординированная задолженность	262,8	224,1	193,2	-69,6
Итого обязательства	12187,8	11 175,30	11 529,60	-658,2
<b>СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>				0
Уставный капитал	659,5	659,5	659,5	0

## Окончание приложения В

Наименование статьи	Данные на 01.01.2016 г., млрд. руб.	Данные на 01.01.2017 г., млрд. руб.	Данные на 01.01.2018 г., млрд. руб.	Изменение, +; -, млрд. руб.
Эмиссионный доход	433,8	433,8	433,8	0
Бессрочные ноты участия в кредите	164	136,5	129,6	-34,4
Собственные акции, выкупленные у акционеров, и бессрочные ноты участия в кредите, выкупленные у держателей	-2,9	-2,5	-3,3	-0,4
Прочие фонды	72,2	44,8	46,1	-26,1
Нераспределенная прибыль	127,6	131,1	200,4	72,8
Собственные средства, принадлежащие акционерам материнского банка	1454,2	1 403,20	1 466,10	11,9
Неконтрольные доли участия	-0,1	9,7	13,6	13,7
Итого собственные средства	1454,1	1 412,90	1 479,70	25,6
Итого обязательства и собственные средства	13641,9	12 588,20	13 009,30	-632,6

## ПРИЛОЖЕНИЕ Г

### Вертикальный анализ баланса ПАО «Банк ВТБ»

Наименование статьи	Данные на 01.01.2016 г., %	Данные на 01.01.2017 г., %	Данные на 01.01.2018 г., %	Измене ние,+;-, %
<b>АКТИВЫ</b>				
Денежные средства и краткосрочные активы	4,18	3,60	5,95	1,76
Обязательные резервы на счетах в центральных банках	0,52	0,76	0,75	0,23
Непроизводные финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	2,26	2,12	2,41	0,15
Производные финансовые активы	2,23	1,43	1,35	-0,88
Средства в банках	9,96	8,35	6,42	-3,54
Кредиты и авансы клиентам	69,18	70,34	70,50	1,32
Инвестиционные финансовые активы	2,59	2,71	2,20	-0,39
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия	0,76	0,74	0,90	0,14
Активы групп выбытия и внеоборотные активы, предназначенные для продажи	0,12	0,12	0,13	0,02
Земля и основные средства	2,27	2,80	2,68	0,40
Инвестиционная недвижимость	1,80	1,87	1,62	-0,18
Гудвил и прочие нематериальные активы	1,19	1,23	1,21	0,02
Отложенный актив по налогу на прибыль	0,56	0,70	0,76	0,20
Прочие активы	2,38	3,23	3,14	0,76
Итого активы	100	100	100	x
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Средства банков	8,97	9,60	6,23	-2,74
Средства клиентов	53,27	58,36	70,29	17,02
Производные финансовые обязательства	2,08	1,31	1,03	-1,05
Прочие заемные средства	15,55	10,38	2,34	-13,21
Выпущенные долговые ценные бумаги	4,57	3,17	2,48	-2,09
Обязательства групп выбытия,	0,10	0,02	0,05	-0,04
Отложенное обязательство по налогу на	0,22	0,28	0,24	0,01
Прочие обязательства	2,65	3,86	4,48	1,83
Итого обязательства до субординированной задолженности	87,41	87,00	87,14	-0,27
Субординированная задолженность	1,93	1,78	1,49	-0,44
Итого обязательства	89,34	88,78	88,63	-0,72
<b>СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>				
Уставный капитал	4,83	5,24	5,07	0,24
Эмиссионный доход	3,18	3,45	3,33	0,15

## Окончание приложения Г

Наименование статьи	Данные на 01.01.2016 г., %	Данные на 01.01.2017 г., %	Данные на 01.01.2018 г., %	Изменение, +; -, %
Бессрочные ноты участия в кредите	1,20	1,08	1,00	-0,21
Собственные акции, выкупленные у акционеров, и бессрочные ноты участия в кредите, выкупленные у держателей	-0,02	-0,02	-0,03	0,00
Прочие фонды	0,53	0,36	0,35	-0,17
Нераспределенная прибыль	0,94	1,04	1,54	0,61
Собственные средства, принадлежащие акционерам материнского банка	10,66	11,15	11,27	0,61
Неконтрольные доли участия	0,00	0,08	0,10	0,11
Итого собственные средства	10,66	11,22	11,37	0,72
Итого обязательства и собственные средства	100	100	100	x

## ПРИЛОЖЕНИЕ Д

### Горизонтальный анализ баланса ПАО «Банк ВТБ»

Наименование статьи	Данные на 01.01.2016 г., %	Данные на 01.01.2017 г., %	Данные на 01.01.2018 г., %	Измене ние,+;-, %
<b>АКТИВЫ</b>				
Денежные средства и краткосрочные активы	100	79,36	135,59	35,59
Обязательные резервы на счетах в центральных банках	100	134,32	137,15	37,15
Непроизводные финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	100	86,69	101,72	1,72
Производные финансовые активы	100	59,22	57,61	-42,39
Средства в банках	100	77,40	61,48	-38,52
Кредиты и авансы клиентам	100	93,82	97,18	-2,82
Инвестиционные финансовые активы	100	96,43	80,84	-19,16
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия	100	89,45	112,27	12,27
Активы групп выбытия и внеоборотные активы, предназначенные для продажи	100	98,73	108,86	8,86
Земля и основные средства	100	113,66	112,21	12,21
Инвестиционная недвижимость	100	96,12	85,88	-14,12
Гудвил и прочие нематериальные активы	100	95,74	97,16	-2,84
Отложенный актив по налогу на прибыль	100	114,62	128,85	28,85
Прочие активы	100	125,18	125,86	25,86
Итого активы	100	92,28	95,36	-4,64
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Средства банков	100	98,77	66,20	-33,80
Средства клиентов	100	101,10	125,84	25,84
Производные финансовые обязательства	100	58,08	47,17	-52,83
Прочие заемные средства	100	61,62	14,35	-85,65
Выпущенные долговые ценные бумаги	100	64,09	51,76	-48,24
Обязательства групп выбытия,	100	16,92	53,85	-46,15
Отложенное обязательство по налогу на	100	116,56	101,66	1,66
Прочие обязательства	100	134,50	161,05	61,05
Итого обязательства до субординированной задолженности	100	91,83	95,06	-4,94
Субординированная задолженность	100	85,27	73,52	-26,48
Итого обязательства	100	91,69	94,60	-5,40
<b>СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>				
Уставный капитал	100	100,00	100,00	0,00
Эмиссионный доход	100	100,00	100,00	0,00

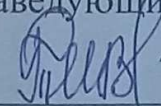
Окончание приложения Д

Наименование статьи	Данные на 01.01.2016 г., %	Данные на 01.01.2017 г., %	Данные на 01.01.2018 г., %	Изменение, +; -, %
Бессрочные ноты участия в кредите	100	83,23	79,02	-20,98
Собственные акции, выкупленные у акционеров, и бессрочные ноты участия в кредите, выкупленные у держателей	100	86,21	113,79	13,79
Прочие фонды	100	62,05	63,85	-36,15
Нераспределенная прибыль	100	102,74	157,05	57,05
Собственные средства, принадлежащие акционерам материнского банка	100	96,49	100,82	0,82
Неконтрольные доли участия	100	-9700,00	-13600,00	-
Итого собственные средства	100	97,17	101,76	1,76
Итого обязательства и собственные средства	100	92,28	95,36	-4,64

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, управления и природопользования  
Базовая кафедра Сбербанка России

УТВЕРЖДАЮ  
Заведующий кафедрой

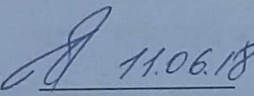
 И. В. Тонкошкuroв

« 14 » 06 2018 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

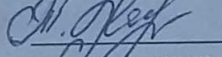
СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ (НА ПРИМЕРЕ  
ПАО «БАНК ВТБ»)

38.03.01.01.07 Финансы и кредит (банковское дело)  
(код и наименование направления)

Научный  
руководитель  11.06.18 доцент, канд. экон. наук

Ю.И.Черкасова

подпись, дата

Выпускник  9.06.2018г.

П.Ю.Тимофеева

подпись, дата