

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Финансы, денежное обращение и кредит»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Зав. кафедрой, проф., д.э.н.,
_____/И.А.Баев/
« ____ » _____ 2017 г.

Совершенствование ипотечного кредитования на примере ПАО
«Челябинвестбанк»

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(бакалаврская работа)

ЮУрГУ – 38.03.01 2017. 407 ВКР

Руководитель работы,
д.э.н., кафедры
____ В.Н.Тишина
« ____ » _____ 2017 г.

Автор работы,
Студент группы ЭУ-452
____ И.И.Джумаев
« ____ » _____ 2017 г.

Нормаконтролер,
ст, преподаватель кафедры
____ И.А. Бочкарева
« ____ » _____ 2017 г.

Челябинск 2017

АННОТАЦИЯ

Джумаев И.И. Совершенствование
ипотечного кредитования на примере
ПАО «Челябинвестбанк».-Челябинск:
ЮУрГУ, 2017, 12 ил.,табл.,
библиограф. список 49., 77 с

Выпускная квалификационная работа выполнена с целью предложения рекомендаций по совершенствованию ипотечного кредитования для банка ПАО «Челябинвестбанк»

В первой главе работы рассмотрены теоретические основы ипотечного кредитования.

Вторая глава работы была посвящена изучению деятельности ПАО «Челябинвестбанк». Был проведен финансовый анализ деятельности за 2014-2016 гг.

ANNOTATION

Improvement mortgage lending the example of PJSC «CHELYABINVESTBANK».- Chelyabinsk :South Ural State University, 2017., 12 ll., table. bibliographer. a list of 49., 77 p.

Final qualifying work is done with the purpose of offering recommendations for improvement of mortgage lending for the Bank PJSC "CHELYABINVESTBANK" In the first Chapter of the work considers the fundamentals of mortgage lending.

The second Chapter of work has been devoted to the study of the activity of PJSC "CHELYABINVESTBANK". Was conducted a financial analysis of activities for 2014-2016.

In the third Chapter of the work developed recommendations on improvement of mortgage lending, for example, CHELYABINVESTBANK.

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|--|----|
| ВВЕДЕНИЕ..... | 8 |
| 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЧЕНОГО КРЕДИТОВАНИЯ | 10 |
| 1.1 Понятие ипотеки и ипотечного кредитования..... | 10 |
| 1.2 Классификация и инструменты ипотечного кредитования..... | 15 |
| 1.3 Методика оценка заемщика, его платежеспособности и обеспечения | 23 |
| 2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»..... | 32 |
| 2.1 Характеристика экономической деятельности ПАО «Челябинвестбанк..... | 32 |
| 2.2 Финансовый анализ ПАО «Челябинвестбанк»..... | 33 |
| 2.3 Предложения по совершенствованию ипотечного кредитования для ПАО «Челябинвестбанк»..... | 41 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... | 53 |
| БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК..... | 56 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | |
| ПРИЛОЖЕНИЕ А..... | 60 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ Б..... | 66 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ В..... | 70 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ Г..... | 72 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ Д..... | 74 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ Е..... | 76 |

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время космических и нано технологий произошло существенное улучшение благосостояния значительной части населения страны. Развитие рыночных отношений в России привело к увеличению интереса к ипотечному кредитованию и расширению его возможностей. Наибольший интерес для нашей страны представляет ипотечное жилищное кредитование, главная цель которого формирование системы обеспечивающей доступность жилья для российских граждан, основанной на рыночных принципах приобретения гражданами жилья за счет собственных средств с использованием ипотечных кредитов. Формирование рынка ипотечного жилищного кредитования способствует преодолению социальной нестабильности в обществе и дифференциации населения в условиях жизни. Поэтому развитие системы ипотечного жилищного кредитования является одной из актуальных задач, как на макроэкономическом, так и на микроэкономическом уровнях. Успешное решение этой задачи возможно только при системном согласовании экономических, правовых и организационных условий развития жилищной ипотеки в российской практике. Возрастающая потребность ипотечного жилищного кредитования обусловила выбор темы исследования.

С развитием товарно-денежных отношений, возникновением правоотношений между экономическими субъектами, расширением экономического пространства, появляется необходимость в более четком определении меры ответственности каждого участника экономических соглашений. Таким образом, устанавливается право собственности на землю и недвижимость. Причем право на недвижимое имущество юридически закрепляется за определённым собственником и защищается от посягательства других лиц. Устанавливаются и ограничения на данное право собственности. Благодаря этому появляется основа для сделок с недвижимым имуществом в частности, возможность его залога.

Актуальность ипотечного кредитования объясняется тем, что оно предоставляет возможность решить, ставший таким острым в настоящее время, жилищный вопрос. Посредством получения долгосрочного, в основном, банковского кредита на приобретение жилья. Банки и компании предлагают различные программы ипотечного кредитования, причем их выбор достаточно широк. Поэтому в настоящее время в условиях развития мирового рынка банковского кредитования особо остро стоит вопрос дальнейшего развития и полноценного использования существующей системы ипотечного кредитования. И именно поэтому одной из основных задач нашего государства является создание различных ипотечных программ для , как можно большего, круга наших граждан.

Объектом выпускной квалификационной работы является ПАО «Челябинвестбанк».

Предметом выпускной квалификационной работы является организация ипотечного кредитования на примере ПАО «Челябинвестбанк»

Цель выпускной квалификационной работы – совершенствование ипотечного кредитования на примере ПАО «Челябинвестбанк»

Для достижения поставленной цели необходимо решить ряд задач:

- рассмотреть теоретические аспекты ипотечного кредитования;
- провести анализ ипотечного кредитования в ПАО «Челябинвестбанк»;
- дать рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования.

В качестве предмета исследования был выбран действующий в настоящее время банк – ПАО «Челябинвестбанк».

При написании работы использовались нормативно-правовые документы, учебные пособия, интернет ресурсы.

Для написания практической части исследования была использована официальная финансовая отчетность банка, а так же, федеральные законодательные акты, нормативные документы, регулирующие деятельность коммерческих банков.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1 Понятие ипотеки и ипотечного кредитования

В условиях постоянного недостатка государственных средств, традиционной задачей для органов власти всех уровней стало привлечение внебюджетных денежных ресурсов в сферу жилищного строительства. Наиболее перспективным решением «квартирного вопроса» специалисты в области недвижимости считают развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования.

Ипотека – это обременение имущественных прав собственности на объект недвижимости.

Ипотечное кредитование – это кредитование под залог недвижимости, то есть кредитование и использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств.

Залог – это обязательство покупателя представить объект собственности в качестве обеспечения долга.

При рассмотрении ипотеки как элемента экономической системы необходимо выделить три наиболее характерные ее черты.

1. Залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития производства.

2. Ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, купля-продажа) в данных конкретных условиях нецелесообразны.

3. Создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на базе ценной бумаги (при имитировании собственником объекта недвижимости первичных, вторичных и т.д. закладных, оборотные средства увеличиваются на величину образующегося фиктивного капитала)

В экономическом отношении ипотека – это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы

отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов.

Можно выделить следующие особенности ипотечного кредитования:

1. Обязательность обеспечения залогом. На основе действующих законодательных норм и применяемых в практике залоговых процедур выделяют более 20 различных видов залога, но наиболее существенное значение имеют три:

– классический залог (наиболее распространенный), при котором имущество остается у залогодателя;

– заклад, когда предмет залога передается залогодержателю - кредитору;

– твердый залог, когда объект остается у должника, но «под замком и печатью» залогодержателя или на него нанесены определенные опознавательные знаки, свидетельствующие о залоге.

2. Длительность срока предоставления кредита. Долгосрочные ипотечные жилищные кредиты предоставляются на срок от 3 и более лет (оптимально 20-25 лет). Благодаря длительному сроку погашения уменьшается размер ежемесячных выплат заемщика. Определяя срок кредита, кредитор обычно ориентируется на ожидаемый период владения типичным покупателем приобретаемой недвижимостью. Однако максимальный срок кредита, который устанавливает кредитор, должен быть короче, чем срок оцененной оставшейся полезной жизни объекта.

3. Ипотечный кредит считается относительно низко рискованной банковской операцией.

К основным требованиям можно отнести следующие:

– сумма кредита, как правило, составляет не более 60-70% рыночной стоимости покупаемого жилья;

– величина ежемесячного платежа по кредиту не должна превышать 30% совокупного дохода заемщика и с заёмщиков (в том случае, если они имеются) за соответствующий расчетный период;

– при процедуре оценки вероятности погашения кредита кредитор использует официально подтвержденную информацию о текущих доходах заемщика и с заёмщиков.

Главная цель развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования – создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем российских граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов. Создание указанной системы позволит:

- увеличить платежеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья доступным для основной части населения;
- активизировать рынок жилья;
- вовлечь в реальный экономический оборот приватизированное жилье;
- привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы;
- обеспечить развитие строительного комплекса;
- оживить экономику страны в целом.

Система долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в России должна опираться на имеющийся международный опыт развития ипотечного кредитования, быть адаптирована к российской законодательной базе, учитывать макроэкономические условия (характерные для переходной экономики), ограниченную платежеспособность населения, высокую инфляцию. Система ипотечного жилищного кредитования должна опираться в первую очередь на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов, и в меньшей степени финансирования со стороны государственного бюджета. Темпы и масштабы развития системы ипотечного жилищного кредитования в регионах должны определяться объективной экономической ситуацией в регионе, платежеспособным спросом на жилье и его предложением, а также наличием (или

отсутствием) необходимой региональной нормативно-правовой базы и инфраструктуры.

Существует следующая классификация ипотечных кредитов:

1. По объекту недвижимости:

а) ипотека земельных участков;

б) ипотека предприятий, зданий и сооружений, используемых в предпринимательской деятельности;

в) ипотека жилых квартир, домов или их части;

г) ипотека дач, садовых участков и иных строений потребительского назначения;

д) ипотека воздушных, морских, каботажных судов и космических объектов;

е) ипотека объектов незавершённого строительства;

2. По целям кредитования:

а) приобретение готового жилья в многоквартирном доме или отдельного дома в качестве основного или дополнительного жилья;

б) приобретение дома для сезонного пребывания, а также дач или садовых домиков с земельным участком;

в) приобретение участка под застройку;

3. По виду кредитора:

а) банковские;

б) небанковские;

4. По виду заёмщика:

а) кредиты застройщикам и строителям;

б) кредиты будущему владельцу жилья;

5. По степени аффилированной заёмщиков;

а) кредиты сотрудникам банка;

б) кредиты сотрудникам фирм-клиентов банка;

в) клиентам риэлтерских фирм;

г) лицам, проживающим в данном регионе;

- д) всем желающим;
- 6. По способу рефинансирования:
 - а) рефинансирования выпуском ипотечных облигаций (закладных листов);
 - б) предварительным накоплением вкладов заёмщиков или государственным субсидированием;
 - в) собственными, привлечёнными или заёмными средствами кредитной организации;
 - г) продажей закладных ипотечному агентству;
- 7. По способу амортизации долга:
 - а) постоянный кредит;
 - б) кредит с переменными выплатами;
 - в) кредит с единовременным погашением;
- 8. По виду процентной ставки:
 - а) с постоянной процентной ставкой;
 - б) с переменной (плавающей) процентной ставкой;
- 9. По возможности досрочного погашения:
 - а) с правом досрочного погашения;
 - б) без права досрочного погашения;
 - в) с правом досрочного погашения при уплате штрафа;
- 10. По величине первоначального платежа (степени обеспеченности):
 - а) от 0% до 50% стоимости приобретаемого (заложенного) имущества;
- 11. По количеству кредиторов:
 - а) обычные;
 - б) комбинированные;
- 12. По условия выдачи:
 - а) обычные;
 - б) субсидируемые (льготные).

1.2 Классификация и инструменты ипотечного кредитования

Различают ипотечные кредиты по таким признакам, как:

По объекту недвижимости:

1.1 Земельные участки;

1.2 Предприятия, здания, сооружения и другое недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

1.3 Жилые дома, квартиры;

1.4 Дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

1.5 Воздушные, морские суда, космические объекты;

1.6 Объекты незавершенного строительства.

2. По целям кредитования:

2.1 Приобретение готового жилья;

2.2. На строительство, реконструкцию, капитальный ремонт;

2.3 Строительство и приобретение готового жилья с целью инвестиций.

3. По виду кредитора:

3.1 Банковские;

3.2 Небанковские.

4. По виду заемщиков:

4.1 Кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям;

4.2 Кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья.

5. По срокам кредитования (по данным за 2005 год) :

5.1 Краткосрочные (Великобритания до 3-х лет, Россия до 1 года);

5.2 Среднесрочные (Великобритания 2-10 лет, Россия 1-3 года);

5.3 Долгосрочные (Великобритания более 10 лет, Россия более 3-х лет).

6. По способу амортизации долга:

6.1 Постоянные ипотечные кредиты;

6.2 Кредиты с переменными выплатами;

6.3 Кредиты с единовременным погашением согласно особым условиям.

7. Процентная ставка может быть фиксированной или переменной.

8. По возможности досрочного погашения:

8.1. С правом досрочного погашения;

8.2. Без права досрочного погашения;

8.3. С правом досрочного погашения при условии оплаты штрафа.

9. По степени обеспеченности (величине первоначального платежа).

10. Кредиты могут быть: обычными и комбинированными.

Тем не менее имеется значительное число субъектов Федерации, реализующих собственные ипотечные (псевдоипотечные) программы и накопившие определенный опыт в этой сфере. Первая программа ипотечного кредитования в России была разработана акционерным обществом «Корпорация «Жилищная инициатива» совместно со Сбербанком и Госстрахом России. Эта программа предусматривает несколько схем ипотечного кредитования жилищного строительства, например:

– «Форвард-кредитинвест». Эта схема рассчитана на коммерческих застройщиков (юридических лиц), которые ведут строительство жилья с целью его дальнейшей продажи состоятельным клиентам, включая коммерческие структуры.

Предметом залога в данном случае выступает сам строительный объект. Оформление залога и выдача кредита осуществляются поэтапно, по мере строительства объекта;

– «Ретрокредитинвест». Данная схема предназначена для граждан, желающих улучшить свои жилищные условия. Кредит выдается под залог существующей квартиры и только в случае, если ее рыночная стоимость выше затрат на строительство новой;

– «Фьючерсинвест». Эта схема предназначена для граждан, которые не желают закладывать свою недвижимость. По ней возможны два варианта:

1) квартира продается с аукциона с условием отсрочки выселения до окончания строительства нового жилья. Бывший собственник жилья самостоятельно вкладывает вырученные от продажи квартиры деньги в строительство недвижимости, принимая на себя финансовый риск и оплату счетов инвестора-застройщика;

2) собственник жилья поручает инвестору-застройщику продажу старого жилья и строительство нового, перекладывая на последнего все финансовые риски нестабильности окончательной цены нового строительства;

– «Комбинвест». В основу этой программы положена комбинированная схема организации процесса инвестирования жилья через систему жилстройсбережений и долевого инвестирования этих сбережений в конкретные объекты и предоставление соответствующего жилья гражданам. Источниками инвестирования могут быть:

1) личный целевой вклад, размер которого является фиксированной величиной и определяется по разнице между расчетной инвестиционной стоимостью квартиры, на которую претендует гражданин, и расчетным размером субсидии, если таковая имеет место. Личные вклады граждан могут вноситься и одновременно, и в ходе накопительного этапа, этапа инвестирования и этапа завершения расчетов. Данные средства вносятся на расчетный счет генерального менеджера проекта или банка по его поручению. Право на конкретный адрес дома-новостройки возникает у каждого гражданина при условии оплаты на накопительном этапе не менее 50% расчетной величины совокупного личного вклада;

2) адресные субсидии местных органов власти; субсидии коммерческих организаций, в которых работают граждане; субсидии из внебюджетных фондов, формируемых генеральным менеджером проекта в рамках системы за счет привлечения к строительству юридических и физических лиц;

3) средства от продажи ранее занимаемой семьей очередника квартиры;

4) краткосрочный заем, который можно получить у генерального менеджера проекта в размере недовнесенного на первых двух этапах остатка расчетного личного вклада [4, с.61].

Инструменты ипотечного кредитования – это способ погашения долга (амортизация кредита). График амортизации показывает остатки суммы долга по кредиту в каждый период времени. В нем также отражается, какая часть платежа идет на выплату процента, и какая – на выплату основной суммы долга.

В зависимости от способа амортизации ипотечные кредиты бывают с постоянными и переменными выплатами. Переменные делятся на ипотеку с «шаровым» платежом, ипотеку с фиксированными выплатами суммы долга, ипотеку с нарастающими платежами. Также существуют альтернативные инструменты кредитования.

Постоянные ипотечные платежи предусматривают периодические равновеликие выплаты.

Заемщик выплачивает ежемесячно равную сумму, часть которой идет на погашение кредита и часть – на уплату начисленных за месяц процентов. Проценты начисляются на остаток невыплаченной суммы по кредиту. Данный порядок погашения кредита дает стабильность заемщику в размере его расходов по кредиту. Для расчета платежей по кредиту применяется следующая формула:

$$R = \frac{P \cdot r}{1 - (1+r)^{-n}} \quad (1)$$

где: R – Размер месячного платежа по кредиту;

P – Сумма ипотечного кредита;

n – Общее число платежей за весь срок;

r – Процентная ставка по кредиту за месяц.

«Шаровые» платежи предусматривают крупный итоговый платеж по долгу. Данный порядок погашения кредита удобен для заемщика небольшими ежемесячными платежами, но увеличивает сумму выплачиваемых процентов за

весь период кредитования и возлагает нагрузку по выплате крупной суммы в конце срока кредита.

«Шаровой» платеж может быть структурирован так:

- неосуществление процентных выплат вплоть до истечения срока кредита;
- выплаты только процентов, а затем «шаровой» платеж;
- частичная амортизация с итоговым «шаровым» платежом.

Платежи с фиксированными выплатами основной суммы долга. Некоторые ипотечные кредиты имеют одинаковые платежи в счет погашения основной суммы долга, а также выплаты процентов на непогашенный остаток. Суммы процентов по ним не изменяются. Ежемесячный постоянный платеж заемщика будет уменьшаться, что снижает нагрузку на него. Общая сумма выплачиваемых процентов будет меньше, чем при постоянных платежах.

Ипотека с нарастающими платежами предусматривает переменные выплаты. В таких странах, как Турция, Португалия, Израиль, Венгрия, Польша и другие, с нестабильной экономической ситуацией, высоким уровнем инфляции, используются альтернативные инструменты ипотечного кредитования. Они представляют собой платежи с индексацией. Инструменты кредитования такого рода позволяют учитывать изменяющиеся условия кредитования, снижают риск процентной ставки и риск ликвидности, обеспечивают эффективность долгосрочных кредитных операций.

Платежи с индексацией непогашенной суммы долга. Они позволяют производить погашение кредита одинаковыми платежами, при изменении величин номинальных платежей. непогашенная сумма долга корректируется на основе выбранного индекса: потребительских цен; доллара США; стоимости потребительской корзины; минимальной заработной платы; других финансовых индексов, отражающих динамику инфляции. В результате ставка процента будет отражать реальную цену кредита на момент выдачи. Платежи рассчитываются на основе реальной стоимости непогашенной суммы долга. Снижение сумм платежей на первоначальном этапе погашения кредита повышает доступность

кредита. Для обеспечения доступности кредита и его возвратности используются платежи с двойной индексацией, которые позволяют более равномерно распределить риски между заемщиком и кредитором. Платежи индексируются по какому-либо показателю дохода. Номинальный непогашенный остаток кредита индексируется по уровню инфляции, что позволяет защитить реальную стоимость капитала кредитора. Таким образом, срок кредита становится переменной величиной, зависящей от того, насколько темпы роста доходов соответствуют темпам роста инфляции.

Процентная ставка меняется в зависимости от изменения ситуации на денежном рынке: по индексу государственных ценных бумаг или другому финансовому индексу, с установлением максимального или минимального уровня ставки процента. Институтом экономики г. Москвы специально для России был разработан инструмент с регулируемой отсрочкой платежей (ИРОП).

Использование ИРОП предполагает применение двух процентных ставок. Одна процентная ставка должна обеспечить прибыльность кредитных операций банка, а другая сделать кредит доступным для заемщика. Первая ставка, более высокая, называется «контрактной ставкой» и определяет тот размер платежа, который обеспечивает банку рентабельность кредитования и который клиент готов выплачивать банку. Размер суммы процента регулярно пересчитывается на основе рыночного финансового показателя, например ставки процента на межбанковском рынке кредитов. Этот показатель включает фиксированную банковскую надбавку, необходимую для покрытия банком административных и прочих расходов, связанных с кредитными операциями, надбавку за кредитные риски и собственно прибыль банка. В действительности регулярные ежемесячные платежи по кредиту заемщик выполняет по достаточно низкой ставке, которая называется «платежной». Разница между величиной, которую клиент должен банку по контрактной ставке, и тем, что он платит по платежной ставке, регулярно прибавляется к сумме основного долга заемщика. Величина ежемесячного платежа заемщика пересчитывается каждые три месяца исходя из

возросшей суммы задолженности таким образом, чтобы к концу срока клиент погасил ее полностью. В результате платежи по полной «контрактной» процентной ставке взимаются в более поздний период, когда заемщику будет легче их осуществить благодаря увеличению его доходов, хотя бы и номинальных – в результате инфляции. Кроме того, инструмент ИРОП, основанный на межбанковской процентной ставке.

Для определения баланса между сроками амортизации и процентными ставками, а также для расчета выплат по обслуживанию долга рассчитывается ипотечная постоянная.

Она равна отношению обязательных выплат по кредиту за год к первоначальной основной сумме кредита. Ипотечная постоянная включает процент и выплаты в счет погашения основной суммы кредита. Она выражается десятичной дробью или в процентах для кредитов с равномерными платежами:

$$Пи = \frac{Д}{И} \quad (2)$$

где: Пи – ипотечная постоянная, в процентах;

Д – годовая сумма платежей по обслуживанию долга.;

И – основная сумма ипотечного кредита.

Для того чтобы ипотечный кредит был полностью погашен, ипотечная постоянная должна быть выше номинальной ставки процента за кредит.

Факторы, которые влияют на ипотечное кредитование:

Экономические факторы:

1. все факторы, которые влияют на развитие рынка ипотечных кредитов;
2. общая ситуация на рынке финансового капитала;
3. необходимые условия для выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг;
4. процентные ставки по государственным ценным бумагам;
5. наличие альтернативных финансовых инструментов;
6. страхование ликвидности и доходности ценных бумаг, обеспеченных залогом на недвижимость.

Политическими факторами, существенно влияющими на развитие ипотечного кредитования, являются: стабильность системы экономических отношений, стабильность и предсказуемость политической ситуации, наличие или отсутствие внешней угрозы, степень доверия населения, кредиторов и потенциальных инвесторов к действиям органов власти.

Экономические факторы: уровень развития кредитной системы, рынка ценных бумаг, рынка недвижимости, системы налогообложения, системы страхования; устойчивость национальной валюты; уровень инфляции; уровень доходов населения, определяющий его платежеспособность; соответствие уровней развития рыночных отношений в разных отраслях и сферах экономики; источники финансирования и стоимость создаваемых программ; наличие или отсутствие национальных институциональных инвесторов (пенсионных фондов, страховых компаний), заинтересованных в высоконадежном, долгосрочном вложении финансовых ресурсов; уровень экономической грамотности населения.

При этом ключевое влияние на развитие ипотеки оказывает способность правовой среды защищать отношения собственности, и прежде всего на объекты недвижимости. Огромную роль играет также обеспечение законных способов наложения взыскания и отчуждения имущества, являющегося объектом залога.

Как правило, успешное развитие ипотеки становится возможным лишь при выделении специального блока законов и постановлений, регламентирующих содержание и порядок осуществления ипотечных операций их участниками.

Исторические условия и факторы также могут оказать определенное влияние на развитие и формы ипотечного кредитования. Особую роль при этом играют существующие в обществе традиции накопления средств или их отсутствие, отношение к кредиту у населения; наличие или отсутствие национального опыта ипотечного кредитования. Значительное влияние на конкретные формы ипотеки оказали особенности истории формирования земельного строя, специфические моменты развития и реализации экономической мысли. Особенности Российской Федерации связаны с ее территориальными масштабами, региональными

различиями, многонациональностью населения. Социальные факторы связаны с формой государственной поддержки граждан со стороны государства, уровнем жизни населения, адекватностью существующих ипотечных программ социально-экономической обстановке.

1.3 Методика оценка заемщика, его платежеспособности и обеспечения.

Условия ипотеки, как и любого другого кредита, характеризуются, прежде всего, сроком кредитования и процентной ставкой. Срок кредита при ипотеке может составлять от 3 до 50 лет. Наиболее популярные сроки ипотеки – 10, 15 и 20 лет. Как правило, ипотечный кредит выдается на срок до наступления пенсионного возраста заемщика (на сегодня это 55 лет для женщин и 60 лет для мужчин. Для заемщика срок ипотеки определяется размером кредита и возможностью его погашения. Естественно, что чем меньше срок ипотеки, тем меньше величина переплаты за приобретаемое жилье.

Процентная ставка ипотеки – ключевой фактор при выборе ипотечной программы. Финансовый кризис вынудил банки поднять ипотечные ставки до 11-19% по валютным кредитам и 13-25% по кредитам в рублях. Это очень высокий уровень ставок, приводящий к существенным переплатам за приобретаемое жилье. Кроме того, в случае ипотеки, сумма кредита составляет некоторый процент от стоимости приобретаемого жилья. Первоначально сумма ипотечного кредита определяется банком как процент от стоимости приобретаемого жилья. Максимальная сумма ипотечного кредита может достигать 100% этой стоимости. Наиболее распространенный размер ипотечного кредита – 80-90%. Некоторые ипотечные банки устанавливают минимальную сумму ипотечного кредита – не менее 10-30% стоимости приобретаемого жилья. Оставшаяся часть стоимости является так называемым первоначальным взносом и должна быть у заемщика в наличии для получения ипотечного кредита. Первоначальный взнос при ипотеке –

это часть стоимости жилья, которую заемщик должен иметь в наличии чтобы получить ипотечный кредит. В зависимости от программы ипотеки, первоначальный взнос может составлять от 0% до 90% стоимости приобретаемого жилья. Источником первоначального взноса при ипотеке могут быть накопления, продажа имеющегося жилья, кредит с другим целевым назначением (например, потребительский кредит). Не менее важным условием ипотеки является порядок расчета платежей – от этого будет зависеть конечная сумма, которую заемщик отдаст ипотечному банку за свое новое жилье. Получение ипотечного кредита связано с дополнительными расходами. Величина этих расходов может достигать 10% первоначального взноса. Таким образом, сумма накоплений заемщика не может целиком стать первоначальным взносом, а должна быть уменьшена на величину дополнительных расходов во избежание неприятных сюрпризов [15].

Если заемщик согласен на условия предоставляемые банком, то в свою очередь банк начинает проводить оценку платёжеспособности заёмщика

Оценку заемщика и его платежеспособности проводит сотрудник ОРЗ, например кредитный эксперт.

В целях экономии времени заемщиков и рациональной организации работы сотрудников банка целесообразнее первичные консультации, касающиеся условий кредитования и возможности конкретного заемщика получить кредит, осуществлять по телефону, производя необходимые расчеты в режиме онлайн, а тех заемщиков, которых устраивают условия банка и которые по предварительным расчетам могут получить кредит, приглашать на первую встречу с сотрудником ОРЗ, назначая при этом конкретный день и час.

В ходе первой встречи с заемщиком сотрудник банка оценивает его самого: это и визуальная оценка (внешнего вида, одежды, аксессуаров), и оценка манеры его поведения во время общения с сотрудником банка. По итогам наблюдений сотрудник ОРЗ делает соответствующие пометки во внутрибанковских

документах или электронных базах данных, которые используются в ходе дальнейшей оценки заемщика[12, 123].

Как правило, при первой встрече заемщик заполняет заявку на кредит и получает список документов, необходимых для ее рассмотрения банком.

В зависимости от особенностей организации работы ОРЗ возможны также другие варианты. Например: заемщик ранее подавал заявку на кредит через интернет-сайт банка и пришел на первую встречу уже со всеми необходимыми документами, список которых получил на том же интернет-сайте банка.

В последнее время из-за усиливающейся конкуренции банки стараются сократить перечень таких документов. Минимальный набор, необходимый для рассмотрения заявки, может выглядеть следующим образом:

- документы, удостоверяющие личность и семейное положение заемщика/с заемщика/поручителя (под заемщиком/поручителем чаще всего понимается супруг заемщика), а также наличие детей;

- документы, характеризующие трудовую деятельность заемщика/со заёмщика/поручителя (например, копия трудовой книжки, заверенная работодателем, и трудовой контракт);

- документы, подтверждающие сведения о доходе заемщика/со заемщика/поручителя (формы документов зависят от того, какие виды доходов принимает в расчет банк);

- документы, характеризующие место постоянного жительства заемщика/с заемщика/поручителя (документ о постоянной или временной регистрации, документы, подтверждающие право собственности на жилье, характеристика жилого помещения (копия финансово-лицевого счета и выписка из домовой книги по месту постоянной регистрации)).

Некоторые банки запрашивают документы, подтверждающие наличие в собственности заемщика/со заемщика/поручителя каких-либо активов, документы об образовании, краткие характеристики компаний-работодателей и служебных

обязанностей заемщика/со заемщика/поручителя в зависимости от политики банка.

Для оценки платежеспособности заемщика ипотечного жилищного кредита банками выработаны различные подходы. Однако при всем разнообразии этих подходов целесообразно выделить общие принципы.

1. Тщательный анализ еще на стадии рассмотрения заявки потенциального заемщика.

2. Системный подход при осуществлении оценки (в том числе оценки предполагаемого обеспечения).

3. Изучение личности потенциального заемщика.

Существует множество методик и их модификаций для определения платежеспособности заемщика и процедур (уровней) принятия окончательного решения о предоставлении кредита.

Во внутрибанковских методических документах должны быть четко прописаны процедуры (методики) оценки платежеспособности заемщика.

Одной из основных таких методик, касающихся заемщика ипотечного жилищного кредита, является методика экспертной оценки платежеспособности, которая предусматривает использование экспертных оценок сотрудника ОРЗ, содержащихся, как правило, в его заключении. В числе разновидностей методики экспертных оценок – оценка ряда количественных и качественных характеристик.

1. Количественные характеристики. Рассчитываются по следующим коэффициентам:

а) РТИ (payment to income) (платеж к доходу) – отношение суммы ежемесячных платежей по кредиту заемщика к совокупному семейному доходу (нетто) за тот же период.

Максимально допустимое значение коэффициента РТИ составляет в среднем 40% в зависимости от уровня дохода заемщика и размера платежа по кредиту.

б) ОТИ (obligations to income) (обязательства к доходу) – отношение общей суммы ежемесячных обязательств заемщика к совокупному семейному доходу

(нетто) за тот же период. Общая сумма ежемесячных обязательств включает в себя все выплаты, вычеты и удержания, производимые заемщиком в течение месяца, в том числе плату за жилье, коммунальные платежи, страховые платежи, обслуживание кредитов (прочих), алименты, плату за обучение (как самого заемщика, так и других членов семьи, находящихся на иждивении) и прочие выплаты.

Максимально допустимое значение коэффициента ОПІ составляет в среднем 50% в зависимости от уровня дохода заемщика и совокупного размера его обязательств.

в) Достаточность денежных средств исходя из расходов на содержание. После уплаты всех обязательных ежемесячных платежей (включая платежи по запрашиваемому кредиту) остаток денежных средств не должен быть меньше прожиточного минимума, устанавливаемого для данного региона на 1 человека, исходя из количества членов семьи (расходы на содержание). Расходы на содержание рассчитываются как произведение количества членов семьи заемщика (заемщик и лица, находящиеся на его иждивении) и размера прожиточного минимума в регионе на дату проведения оценки. В случае если расходы на содержание превышают остаток денежных средств после уплаты всех обязательных платежей, платежеспособность заемщика не отвечает установленным требованиям.

2. Качественные характеристики:

а) Доходы заемщика. К числу положительных факторов при анализе доходов заемщика следует отнести:

– наличие у заемщика доходов, которые не могли быть приняты для рассмотрения при расчете основных коэффициентов ввиду их нестабильности, невозможности заранее определить их величину. Данные доходы должны быть подтверждены документально.

– наличие не денежных активов. Это имущество заемщика (автомобиль, загородная недвижимость, ювелирные изделия, антиквариат, ценные бумаги,

другое движимое и недвижимое имущество), которое не учитывается при определении его ежемесячных доходов и расчете отношений этих доходов к платежам. В то же время факт, что заемщик владеет значительными активами в виде движимого и недвижимого имущества, может заметно повлиять на принятие положительного решения по кредиту, поскольку свидетельствует о способности заемщика делать накопления, а также о возможности погасить кредит в случае снижения доходов.

– наличие значительного объема денежных средств или высоколиквидного имущества сверх суммы, которая необходима на оплату первоначального взноса и покрытия расходов по заключению договоров, оформлению имущества и других сборов, связанных с предоставлением ипотечного кредита. Этот существенный компенсирующий фактор свидетельствует о том, что у заемщика есть дополнительные средства (помимо основных доходов), которые могут использоваться для погашения кредита.

б) Стабильность занятости. При анализе стабильности занятости заемщика должны быть изучены:

– послужной список заемщика за последние десять лет. Положительным компенсирующим фактором является его постоянная работа в одной области деятельности, с продвижением по службе и возможностью дальнейшего профессионального роста.

– причины и обстоятельства частой смены работы, в том числе причины увольнений.

– оценка стабильности занятости заемщика в будущем, оценка положения организации, в которой работает по найму заемщик, или его предприятия, если он имеет собственное дело, с целью установить перспективы его существования, способность функционирования в течение длительного периода времени.

– возрастные параметры заемщика, в том числе: возможность сохранения стабильных доходов с выходом на пенсию, если это может произойти до истечения срока действия кредитного договора; степень возможного уменьшения

или увеличения получаемых доходов с выходом на пенсию; возможность продолжения работы в прежнем качестве на прежнем месте работы после наступления пенсионного возраста, в случае если это произойдет до истечения срока действия кредитного договора; возможные изменения в занятости, связанные со спецификой работы, имеющей возрастные или медицинские ограничения.

Молодость заемщика, его хорошее образование, перспективная специальность должны рассматриваться как существенный компенсирующий фактор, поскольку дают основания предполагать, что на протяжении кредитного периода доход заемщика будет расти, а удельный вес ежемесячных платежей в доходе – соответственно снижаться.

в) Кредитная история. При анализе кредитной истории заемщика должна быть изучена информация о выполнении заемщиком своих прежних платежных обязательств, в том числе обязательств, вытекающих из кредитных договоров и договоров займа и прочих денежных обязательств (включая выплату алиментов). Эта информация является существенным фактором при оценке способности и желания заемщика погасить ипотечный жилищный кредит и может оказывать непосредственное влияние на принятие решения о его предоставлении. На основании полученных сведений и проведенных расчетов должна производиться квалификация заемщиков как «стабильных» (наличие у заемщика возможности обслуживать ипотечный кредит) и «нестабильных» (существенный риск невозврата кредита).

Все большую популярность среди банков, в том числе ипотечных кредиторов, приобретает скоринговая методика оценки платежеспособности заемщика, в которой критерии платежеспособности и надежности клиента оцениваются определенным количеством баллов. По общей сумме набранных баллов делается заключение о платежеспособности клиента и максимально возможной сумме кредита. Эта методика позволяет наглядно оценить все характеристики потенциального заемщика, однако она подходит лишь для более или менее

стандартных ситуаций и не может быть использована при рассмотрении индивидуальных схем кредитования.

При современном уровне развития технологий порядок работы скоринговой системы выглядит следующим образом: заполненная в электронном виде анкета автоматически загружается в систему, оперативно выдается информация о платежеспособности заемщика и рассчитывается максимальный размер кредита с распечаткой соответствующего отчета. Схема может быть усложнена за счет проверки достоверности тех или иных сведений (скажем, о наличии автомобиля). На основе сформированного отчета сотрудник ОРЗ составляет собственное заключение, содержание которого определяется каждым банком самостоятельно, и предоставляет его уполномоченному лицу/органу банка.

Однако необходимо учитывать, что особенность оценки платежеспособности заемщика ипотечного жилищного кредита состоит в том, что ее целью является не принятие окончательного решения о выдаче кредита, а лишь расчет максимально возможной суммы кредита или принятие предварительного решения о выдаче или отказе в выдаче кредита. Окончательное решение может быть принято только после того, как банком будет оценено и одобрено в качестве обеспечения жилое помещение (имущественные права на него), приобретаемое за счет кредита или закладываемое банку для получения кредита в зависимости от программы ипотечного кредитования, а также другие виды обеспечения [4, 198].

Обеспечение по ипотечным жилищным кредитам предоставляется во исполнение обязательств по уплате процентов и возврату основного долга.

Согласно ст. 329 Гражданского кодекса РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором [2].

В российской практике исполнение обязательств по возврату ипотечных жилищных кредитов и уплате процентов по ним обеспечивается, как правило, неустойкой и залогом (ипотекой) квартиры (залогом имущественных прав на

получение строящейся квартиры в собственность), приобретаемой на кредитные средства. Кроме того, при необходимости в качестве обеспечения предоставляется поручительство физических или юридических лиц.

Оценка жилых помещений, приобретаемых на кредитные средства, осуществляется специализированными независимыми оценочными фирмами либо специалистами-оценщиками. После независимой оценки рыночной стоимости квартиры, передаваемой в залог, а также оценки ее на предмет соответствия требованиям банка, банк в лице уполномоченных органов или лиц может принять окончательное решение о выдаче ипотечного кредита конкретному заемщику на конкретную квартиру. Далее начинаются процедуры предоставления ипотечного жилищного кредита.

2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

2.1 Характеристика экономической деятельности ПАО «Челябинвестбанк»

Банк занимает одно из ведущих мест на финансовом рынке Южного Урала, входит в число крупных банков России. В системе Челябинвестбанка работают 10 филиалов и 76 отделений в городах Челябинской области. Банк входит в систему страхования вкладов, имеет Генеральную лицензию Банка России №493, лицензию на совершение операций с драгоценными металлами и камнями, лицензию профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление брокерской, дилерской и депозитарной деятельности, подключен к системам международных коммуникаций SWIFT и REUTERS, активно работает на различных финансовых рынках. В 2013 г. рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило ОАО «Челябинвестбанк» рейтинг надежности «А+».

Акционерный Челябинский инвестиционный банк «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» – один из крупнейших банков Южного Урала. В настоящее время банк обслуживает свыше 1 миллиона клиентов. Собственный капитал банка на начало 2013 г. составил 5,69 млрд рублей, уставный капитал – 1 млрд. 501 млн руб. Банк выпускает собственные векселя любых номиналов, работает с клиентами в электронных системах «Клиент-Банк», «Интернет-Банк». На технологической базе банка реализуются программы «Социальная карта» и система приема платежей населения «ГОРОД».

Челябинвестбанк выпускает популярные международные карты VISA, MasterCard, обслуживает карты «Золотая Корона», социальные карты. По данным на 1 января 2013 года банк эмитировал свыше 1 млн. 43 тысяч пластиковых карт всех видов. Банк не только выпускает карты, но и активно развивает инфраструктуру их обслуживания. В Челябинской области действуют 185

банкоматов. Растет терминальная сеть, клиентам предлагаются новые финансовые технологии – платежи через банкомат, интернет, сотовый телефон.

Челябинвестбанк осуществляет банковские операции с золотом, серебром, платиной и металлами палладиевой группы на основании лицензии и в соответствии с законодательством Российской Федерации. Клиенты банка могут воспользоваться услугами инкассации, заключать лизинговые сделки.

Челябинвестбанк аккредитован Фондом содействия кредитованию малого предпринимательства Челябинской области. В результате сотрудничества банка и Фонда содействия кредитованию малого предпринимательства у потенциальных клиентов банка появляется больше возможностей для получения кредита, а у банка становится больше заемщиков с качественным, гарантированным обеспечением.

Банк занимает активную общественную позицию, участвует в деятельности Ассоциации российских банков, Южно-Уральской торгово-промышленной палаты, ЧРОР «ПРОМАСС». Выступая экспертами по вопросам, связанным с состоянием финансового рынка, участвуя в законодотворческих процессах, руководство Челябинвестбанка вносит свой вклад в развитие социальных программ города и области, в укрепление экономики, повышение значимости и престижа Южного Урала.

2.2 Финансовый анализ ПАО «Челябинвестбанк»

Ипотечное кредитование в системе рыночных отношений заключается в разрешении противоречия между ожиданиями, задаваемыми стандартами жизни и планами потребления домашних хозяйств, и их текущими доходами и сбережениями. В этом заключается экономическая сущность ипотеки. Именно дисбаланс между текущими доходами и потребительскими стандартами, возникающий вследствие высокой стоимости такого товара, как жилье, и делает востребованным ипотечное кредитование в хозяйственном обороте. В банке ПАО

«Челябинвестбанк» на сегодняшний день осуществляется 9 ипотечных программ, целью которых является приобретение дома, коттеджа и земель, доли в квартире, квартиры на вторичном рынке, строительства дома или рефинансирование.

Минимальная процентная ставка в банке ПАО «Челябинвестбанк» равняется 11,50 %. Максимальный срок кредитования в банке равен 25 лет. Минимальная первоначальная взнос по ипотечному кредиту (не считая программ: материнский капитал и целевой ипотечный кредит) равен 15 %. Ипотечные программы банка в Челябинске и по Челябинской области показывают хорошие результаты, спрос на них устойчив, программы конкурентоспособны.

Таблица 1 – Объем выданных ипотечных кредитов в ПАО «Челябинвестбанк»

| Наименование программы | За 2014 год, ед. | Уд. вес в процентах | За 2015 год, ед. | Уд. вес в процентах | За 2016 год, ед. | Уд. вес в процентах |
|---|------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| Готовое жилье | 186 | 15,41 | 115 | 11,45 | 204 | 15,90 |
| Материнский капитал | 239 | 19,80 | 199 | 19,82 | 275 | 21,43 |
| Инвест ипотека | 99 | 8,20 | 76 | 7,57 | 113 | 8,81 |
| ИнвестЛайт | 130 | 10,77 | 132 | 13,15 | 191 | 14,89 |
| Коммерческая недвижимость | 91 | 7,54 | 85 | 8,47 | 33 | 2,57 |
| Рефинансирование задолженностей по кредитам | 82 | 6,79 | 79 | 7,87 | 86 | 6,70 |
| Целевой ипотечный кредит | 154 | 12,76 | 117 | 11,65 | 170 | 13,25 |
| Строительство жилого и дачного дома | 94 | 7,79 | 97 | 9,66 | 83 | 6,47 |
| Строящееся жилье | 132 | 10,94 | 104 | 10,36 | 128 | 9,98 |
| Итого | 1207 | 100 | 1004 | 100 | 1283 | 100 |

По представленной таблице можно сделать выводы о том, что больше всего ипотечных кредитов было выдано по программам «Готовое жилье», «строящееся

жилье» (в 2015 году объем составил 159 187 тысяч рублей или 12,14 %, в 2016 году – 204 788 тысяч рублей или 12,24 %), «Материнский капитал» (по сравнению с 2015 годом в 2016 году доля данной программы снизилась).

Доля программы целевой ипотечный кредит с каждым годом увеличивается и в 2016 году составляет 158 661 тысяч рублей или 9,48 %.

Анализ данных баланса может быть произведен с помощью горизонтального и вертикального анализа. Так, горизонтальный анализ баланса позволяет определить динамику определенных групп активов и пассивов, которые затем анализируются с учетом изменения объемов операций финансово-кредитных организаций в целом.

Вертикальный анализ позволяет дать представление об удельных весах отдельных групп и видов активных и пассивных операций, т.е. об основных группах источников средств по пассиву и об основных направлениях размещения средств по активу.

Для того чтобы проанализировать деятельность ПАО «Челябинвестбанк» необходимо провести горизонтальный и вертикальный анализ бухгалтерского баланса (приложение А) и отчета о финансовых результатах (приложение Б).

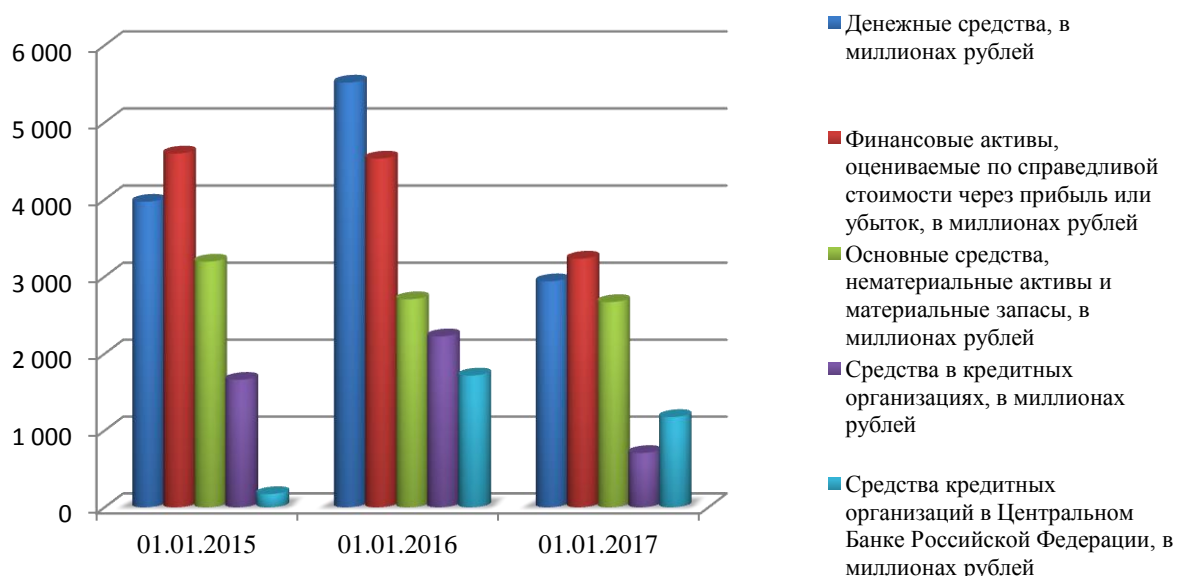


Рисунок 1 – Динамика активов ПАО «Челябинвестбанк» без учета чистой ссудной задолженности с 01.01.2015 по 01.01.2017 гг.

Горизонтальный анализ активов ПАО «Челябинвестбанк» в период с 01.01.2015 по 01.01.2017 показал снижение основных средств на 487 669 тысяч рублей в первом и на 36 315 тысяч рублей во втором периодах. Также снижаются чистые вложения в финансовые активы на 57,58% и 81,33% соответственно для первого и второго периодов. Данная тенденция наблюдается на фоне стабильного роста общего числа активов на 9,19% в первом периоде, что соответствует 3 261 340 тысячам рублей и ещё на 9,39% во втором, что соответствует 3 639 849 тысячам рублей. Также на всём рассматриваемом временном промежутке отмечается рост объёмов чистой ссудной задолженности на 1 015 156 тысяч рублей в первом периоде и на 9 633 238 во втором. На 01.01.2016 денежные средства увеличиваются на 38,93%, а затем снижаются на 46,73%. Средства кредитных организаций в Центральном Банке Российской Федерации возрастают на 973 378 тысяч рублей в первом периоде и снижаются на 540 062 тысячи рублей во втором. Был отмечен рост средств в кредитных организациях на 564 060 тысяч рублей, и дальнейший спад данного показателя на 68,21%, что соответствует 1 516 642 тысячам рублей.

Далее рассмотрим динамику пассивов ПАО «Челябинвестбанк» в период с 01.01.2015 по 01.01.2017 г.



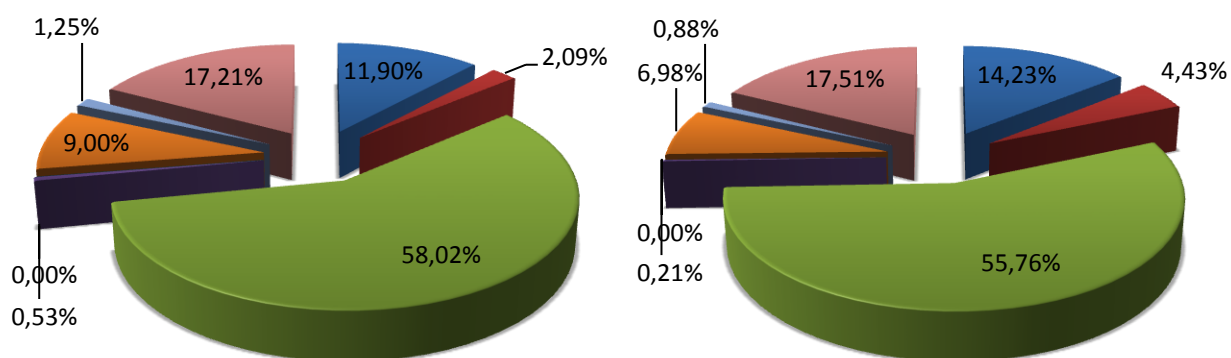
Рисунок 2 – Динамика пассивов ПАО «Челябинвестбанк» в период с 01.01.2015 по 01.01.2017 гг.

Горизонтальный анализ пассивов баланса ПАО «Челябинвестбанк» позволил выделить тенденцию по росту средств клиентов, не являющихся кредитными

организациями на обоих рассматриваемых промежутках времени: на 14,31% в первом и на 10,6% во втором. На 01.01.2015 кредиты, депозиты и прочие средства в Центральном Банке составляли 90 000 тысяч рублей, на 01.01.2016 данная строка баланса была снижена до нуля и далее не изменялась. Средства кредитных организаций снижаются на 287 890 тысяч рублей в первом временном промежутке и увеличиваются на 34 132 тысячи рублей во втором. Выпущенные долговые обязательства также увеличиваются на 57 966 тысяч рублей, а затем снижаются на 51 952 тысячи рублей. Суммарное число пассивов имеет тенденцию к росту, что проявляется в увеличении их числа на 3 520 501 тысячу рублей на первом временном промежутке и на 3 200 324 тысячи рублей на втором.

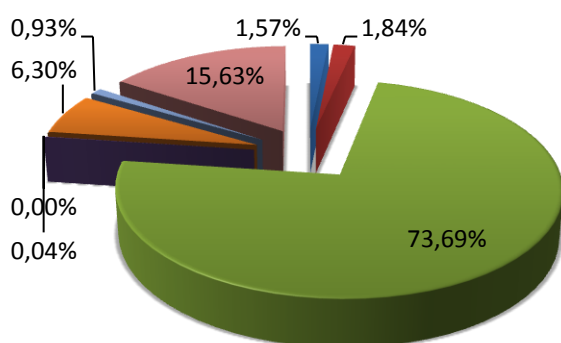
Анализ динамики структуры активов ПАО «Челябинвестбанк» в период с 01.01.2014 по 01.01.2016 показал незначительное снижение доли чистой ссудной задолженности с 58,02% до 55,76% в первом периоде и повышение её доли до 73,69% во втором. Объём денежных средств в общей сумме активов показывают обратную тенденцию: рост в первом рассматриваемом периоде с 11,9% до 14,23% и снижение до 1,57% во втором. Доля основных средств снижается: с 9% на 01.01.2015 года до 6,3% на 01.01.2017 года. Доля средств кредитных организаций в Центральном Банке Российской Федерации сначала возрастает с 2,09% до 4,43%, а затем снижается до 1,84%. Доля строки чистых вложений в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи динамики не имеет, на протяжении всего рассматриваемого промежутка времени составляет 0% от общего числа активов и обладает наименьшим удельным весом. Наибольшую долю имеет чистая ссудная задолженность.

Проанализировав динамику структуры пассивов ПАО «Челябинвестбанк» в период с 01.01.2015 по 01.01.2017 года можно сделать вывод о том, что наибольшей долей в структуре пассивов обладают средства клиентов, не являющихся кредитными организациями.



01.01.2015

01.01.2016



01.01.2017

- Денежные средства
- Средства кредитных организаций в Центральном Банке Российской Федерации
- Чистая ссудная задолженность
- Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи
- Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения
- Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы
- Прочие активы
- Другое

Рисунок 3 – Динамика структуры активов ПАО «Челябинвестбанк» в период с 01.01.2014 по 01.01.2016 гг.

Доля средств клиентов не являющихся кредитными организациями сначала возрастает с 65,99% до 95,9%, а затем снижается до 78,87%. На 01.01.2015 года

следующим по размеру доли в общей сумме пассивов показателем являются средства кредитных организаций, их доля составляет 17,9%. Однако, на 01.01.2016 доля данного показателя снижается до 0,09%, а затем увеличивается до 6,9%. Выпущенные долговые обязательства имеют схожую тенденцию, по сокращению своей доли с 11,21% на 01.01.2015 до 0,69% на 01.01.2016 и по дальнейшему росту удельного веса в общей сумме пассивов до 10,32% на 01.01.2017.

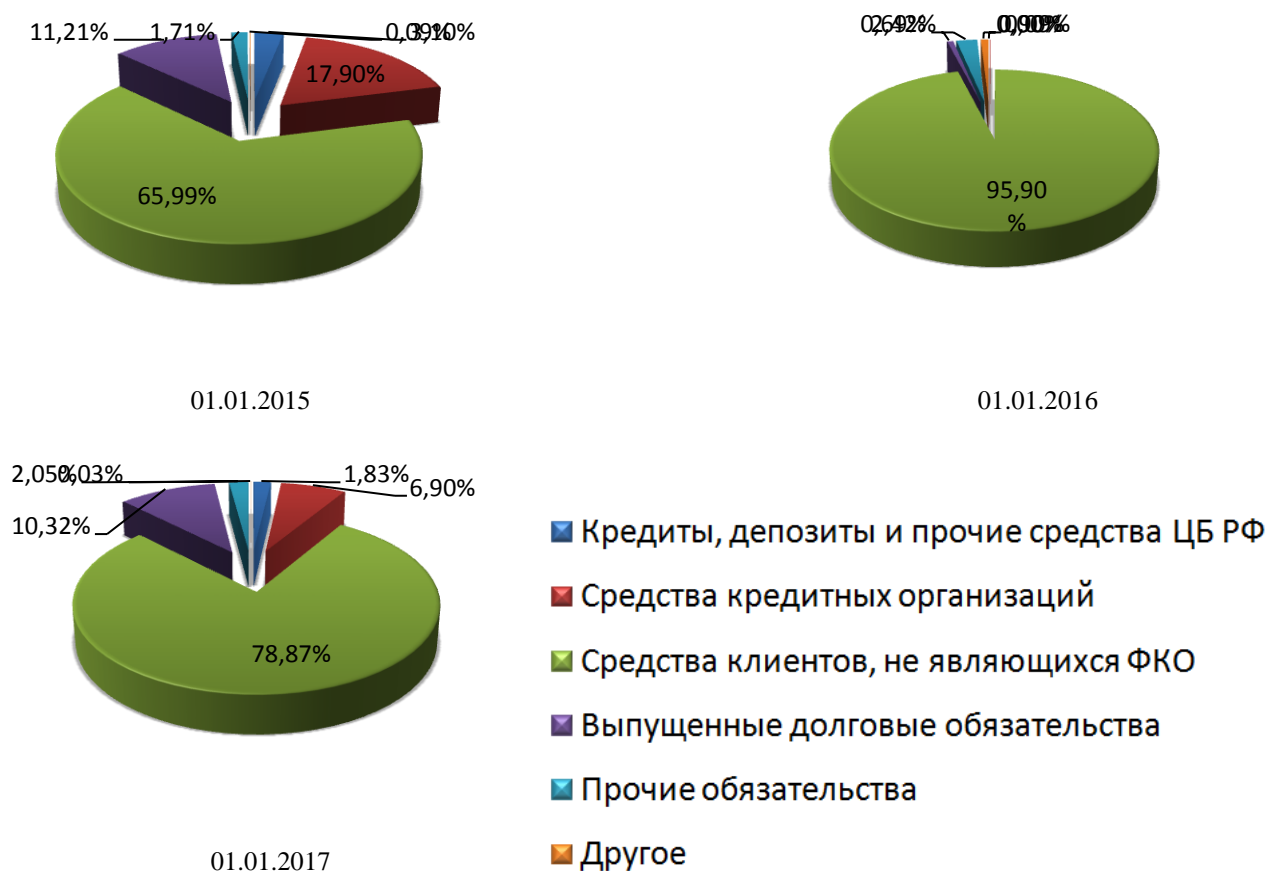


Рисунок 4 – Динамика структуры пассивов ПАО «Челябинвестбанк» с 01.01.2015 по 01.01.2017 гг.

Далее проведем горизонтальный анализ отчета о финансовых результатах ПАО «Челябинвестбанк» за период 2014, 2015, и 2016 годов. В разделе доходов необходимо отметить стабильный рост процентных доходов на 10,6% в первом рассматриваемом периоде и ещё на 9,9% во втором. Комиссионные доходы изменяются незначительно: снизившись на 1,5% в первом периоде, они

увеличиваются на 83 095 тысяч рублей во втором. За 2015 год необходимо упомянуть о возросших доходах от участия в капитале других юридических лиц, которые увеличились с 0 за 2014 год до 444 399 тысяч рублей.

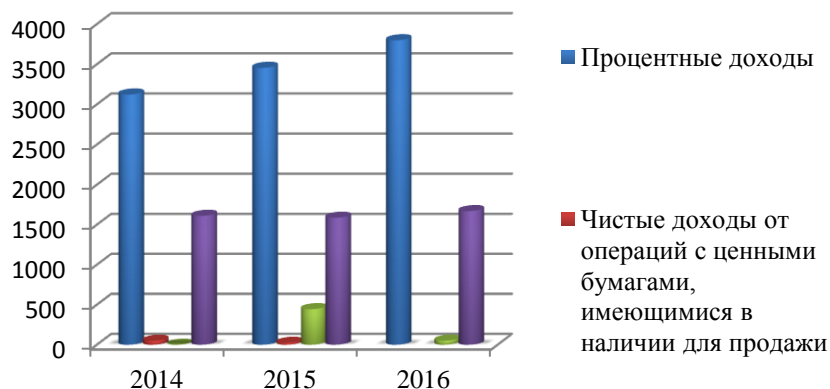


Рисунок 5 – Динамика доходов ПАО «Челябинвестбанк» за период с 2014 по 2016 года, в рублях

Говоря о динамике расходов ПАО «Челябинвестбанк» необходимо отметить стабильный рост процентных доходов с 1 061 513 тысяч рублей за 2015 год до 1 897 645 тысяч рублей за 2016 год. Операционные расходы за 2015 год выше, чем за 2014 год на 944 207 тысяч рублей, однако данный показатель в 2016 году снизился и составил 2 539 079 тысяч рублей. Комиссионные расходы показывают низкую волатильность и возрастают с 382 782 тысяч рублей за 2014 год до 512 989 тысяч рублей за 2016 год.

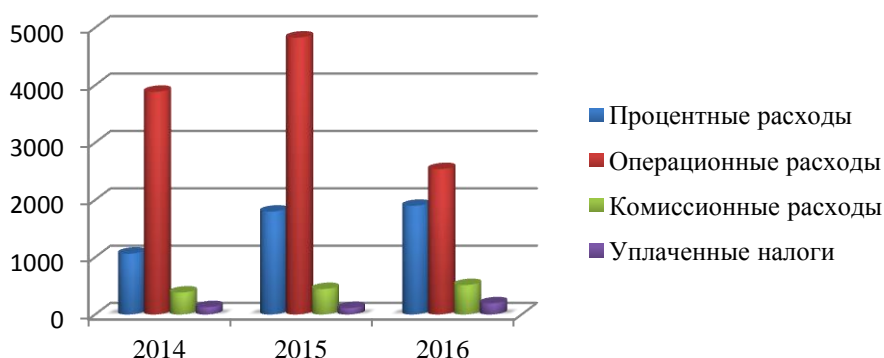


Рисунок 6 – Динамика расходов ПАО «Челябинвестбанк» за период с 2014 по 2016 года, в рублях

2.3 Рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования для ПАО «Челябинвестбанк»

С целью совершенствования ипотечного кредитования в ПАО «Челябинвестбанк» необходимо провести анализ текущих предложений по ипотечным продуктам (таблица 2)

Таблица 2 – Ипотечные продукты ПАО «Челябинвестбанк» на 01.05.2017 года

| Название ипотечного продукта | Процентная ставка, в процентах | Первоначальный взнос, в процентах | Срок кредитования, в годах |
|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| «Готовое жильё» | 11 | от 50 | до 25 |
| | 11,25 | от 30 до 50 | |
| | 11,5 | от 15 до 30 | |
| «Строящееся жильё» | 11 | от 50% | до 25 |
| | 11,25 | от 30 до 50 | |
| | 11,5 | от 20 до 30 | |
| «Строительство жилого и дачного дома» | 13 | от 20 до 50 | до 15 |
| | 13,5 | от 51 до 70 | |
| «ИнвестИпотека» | 11,75 | от 50 до 80 | до 15 |
| | 12 | от 30 до 50 | |
| | 12,25 | от 20 до 30 | |
| «ИнвестЛайт» | 12,9 | от 40 до 80 | до 7 |
| «Коммерческая недвижимость» | 14 | от 40 до 80 | до 10 |

Таким образом, ПАО «Челябинвестбанк» предлагает своим клиентам широкий спектр ипотечных продуктов для различных целей: как для приобретения уже готового жилья, так и для его постройки. А также возможность приобретения в кредит коммерческой недвижимости и покупки жилья без подтверждения доходов (ипотечный продукт «ИнвестЛайт»). Среди предложенных ипотечных продуктов необходимо отметить высокий процент первоначального взноса по всем продуктам, за исключением готового жилья. Так, как только этот вид кредитования подразумевает возможность внесения первоначального взноса в размере 15% от стоимости недвижимости.

Как удалось выяснить из рисунка 7, динамика объёмов процентных доходов от ипотечных кредитов имеет тенденцию к снижению.

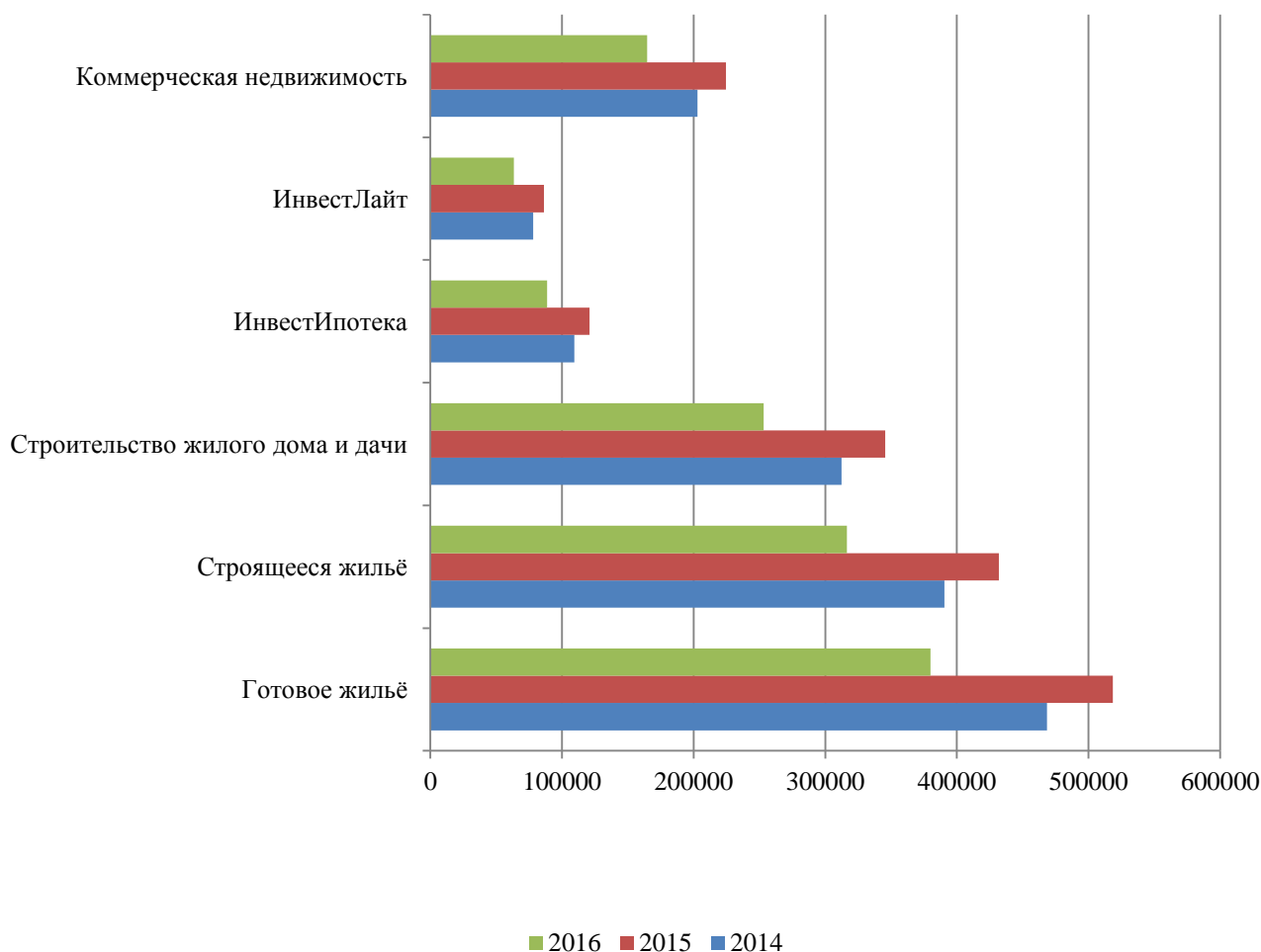


Рисунок 7 – Динамика процентного дохода ПАО «Челябинвестбанк» от ипотечных программ, в рублях

Данная тенденция объясняется снижением спроса на недвижимость и как следствие, снижением цен на недвижимость. В происходящем процессе ключевыми являются несколько факторов. Один из них – переизбыток предложения. Так, в Челябинской области за 2015 год было введено в эксплуатацию 962 тысячи квадратных метров жилья, за 2016 год – 1300 квадратных метров. В 2017 году планируется удержать объёмы строительства на уровне 2016 года. Второй важный фактор – платежеспособный спрос. Точнее, его отсутствие. Большинство из тех, у кого были накопления и потребность в жилье, уже приобрели квартиру за «живые» деньги или в кредит. Новым же покупателям в стране взяться неоткуда. Население третий год стремительно беднеет. С октября 2014-го по октябрь 2016-го реальные доходы россиян уменьшились на 12,3%. При

этом те, у кого есть средства для покупки, уходят с рынка. Речь о частных инвесторах, бравших квартиры для перепродажи и сдачи в аренду. После снижения цен, роста налогов и тарифов ЖКХ, недвижимость потеряла для них былую привлекательность. И если раньше на их долю приходилось до 30% сделок, теперь – вдвое меньше.

Третьей причиной падения стоимости квадратного метра станет завершение господдержки ипотеки. До сих пор именно эта программа оказывала существенную поддержку рынку недвижимости. За два года она помогла привлечь в отрасль свыше 1,3 триллионов рублей, а льготная ставка потянула за собой проценты по стандартным ипотечным программам, подогревая интерес заемщиков. Теперь за жилищную ссуду банки и без субсидий берут докризисные 12-13% годовых. Таким образом, можно сделать вывод о том, что для совершенствования ипотечного кредитования при текущих условиях, в первую очередь необходимо повысить доступность ипотечных программ для населения. С целью формулирования рекомендаций, обратимся к опыту одного из наиболее крупных российских ипотечных банков. Таковым, по данным аналитического центра по ипотечному кредитованию и секьюритизации «Русипотека» является Сбербанк России. Данная кредитная организация занимает лидирующее место в России как по количеству выданных ипотечных продуктов, так и по их объёму. Так, за 2016 год ПАО «Сбербанк» выдал 475 тысяч ипотечных кредитов, что соответствует 722 000 миллионам рублей. Прирост объёма выданных кредитов к 2015 году составляет 7%. Его ближайший конкурент – ПАО «ВТБ24» за прошедший год реализовал 153 359 ипотечных кредитов, что соответствует 293 687 миллионам рублей. Таким образом, абсолютное отклонение между объёмами ипотечных кредитов выданными данными организациями составляет 428 313 миллионов рублей, что позволяет говорить о ПАО «Сбербанк» как о безусловном лидере в секторе ипотечного кредитования в России.

Таблица 3 – Ипотечные продукты ПАО «Сбербанк» на 01.05.2017 года

| Название ипотечного продукта | Процентная ставка, в процентах | Первоначальный взнос, в процентах | Срок кредитования, в годах |
|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| «Акция на новостройки» | 8,7-10,7 | от 15 | до 30 |
| «Приобретение готового жилья» | 10,25 | от 20 | до 30 |
| «Строительство жилого дома» | 12 | от 25 | до 30 |
| «Загородная недвижимость» | 11,5 | от 25 | до 30 |

Проанализировав ипотечные предложения лидера рынка ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк» можно сделать вывод о том, что все ипотечные продукты обладают более низкими ставками, первоначальными взносами и более высокими сроками кредитования по сравнению с предложениями ПАО «Челябинвестбанк». Необходимо отметить наличие ипотечного продукта «Акция на новостройки», который подразумевает субсидирование части ипотечного займа застройщиками, что позволяет обеспечить максимально конкурентноспособную и комфортную процентную ставку для заемщика. Однако, следует отметить что данный кредит можно получить только при условии приобретения недвижимости у конкретных застройщиков. Данный вид сотрудничества кредитной организации и строительных компаний позволяет выигрывать всем трём сторонам процесса приобретения недвижимости. Заемщик получает ипотечный кредит под комфортный процент, застройщику данный продукт позволяет быстрее реализовывать недвижимость, а банк находит новых клиентов.

Далее, с целью формулирования верной стратегии поведения ПАО «Челябинвестбанк» при текущих условиях необходимо провести SWOT-

анализ, основной целью которого будет являться выявление сильных и слабых сторон данной кредитной организации, а также её возможностей и возможных угроз (таблица 4).

Таблица 4 – Факторы, учитываемые в SWOT – анализе ПАО «Челябинвестбанк»

| | |
|---|---|
| <p style="text-align: center;">S (Strengths – Сильные стороны)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Широкая линейка ипотечных программ 2. Возможность рефинансирования 3. Отсутствие комиссий за досрочное погашение кредита 4. Наличие возможности получения ипотечного займа без подтверждения дохода | <p style="text-align: center;">O (Opportunities – Возможности)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Взаимовыгодное сотрудничество со строительными компаниями 2. Привлечение большего числа ипотечных заемщиков 3. Увеличение рекламного бюджета ипотечных программ |
| <p style="text-align: center;">W (Weaknesses – Слабые стороны)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Высокие ставки по ипотечным продуктам 2. Высокие первоначальные взносы 3. Сравнительно малый максимальный срок кредитования | <p style="text-align: center;">T (Theats – Угрозы)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Повышение конкуренции 2. Снижение рыночной стоимости недвижимости 3. Снижение реальных доходов населения 4. Сокращение процентных доходов от предоставления ипотечных продуктов |

После выявления сильных и слабых сторон, возможностей и угроз ПАО «Челябинвестбанк» необходимо установить связь между ними, для чего будет выполнен анализ полей силы и составлена матрица SWOT – анализа (таблица 5).

Таблица 5 – Матрица SWOT - анализа

| | Возможности (О) | Угрозы (Т) |
|---|---|--|
| | <p>1. Взаимовыгодное сотрудничество со строительными компаниями</p> <p>2. Привлечение большего числа ипотечных заемщиков</p> <p>3. Увеличение рекламного бюджета ипотечных программ с целью увеличения числа заемщиков.</p> <p>4. Увеличение срока ипотечного кредитования</p> | <p>1. Повышение конкуренции</p> <p>2. Снижение рыночной стоимости недвижимости</p> <p>3. Снижение реальных доходов населения</p> <p>4. Сокращение процентных доходов от предоставления ипотечных продуктов</p> |
| <p>Сильные стороны (S)</p> <p>1. Широкая линейка ипотечных программ</p> <p>2. Возможность рефинансирования</p> <p>3. Отсутствие комиссий за досрочное погашение кредита</p> <p>4. Наличие возможности получения ипотечного займа без подтверждения дохода</p> | <p>-SO-</p> <p>1. Увеличение рекламного бюджета ипотечных программ позволит увеличить число заемщиков.</p> <p>2. Создание новой ипотечной программы, основанной на сотрудничестве со строительными компаниями позволит создать конкурентноспособный продукт.</p> <p>3. Активная маркетинговая кампания направленная на оповещение потенциальных заемщиков о возможности получения ипотечного кредита без подтверждения дохода</p> | <p>-ST-</p> <p>1. Одновременное снижение рыночной стоимости недвижимости и процентных ставок по ипотечным продуктам позволит значительно увеличить число заемщиков.</p> <p>2. Взаимовыгодное сотрудничество со строительными компаниями позволит создать ипотечный продукт, который население сможет себе позволить, не смотря на снижение реальных доходов.</p> |
| <p>Слабые стороны (W)</p> <p>1. Высокие ставки по ипотечным продуктам</p> <p>2. Высокие первоначальные взносы</p> <p>3. Сравнительно малый максимальный срок кредитования</p> | <p>-WO-</p> <p>1. Сотрудничество со строительными компаниями позволит снизить ставки по некоторым ипотечным продуктам.</p> <p>2. Новый ипотечный продукт, который будет обладать увеличенным максимальным сроком кредитования и сниженным первоначальным взносом</p> | <p>-WT-</p> <p>1. При дальнейшем снижении рыночной стоимости недвижимости залоговое имущество может потерять свои ликвидные свойства</p> <p>2. Высокие первоначальные взносы при дальнейшем снижении реальных доходов населения отпугнут потенциальных заемщиков.</p> |

Проанализировав матрицу SWOT–анализа можно сделать вывод о том, что на сегодняшний день у ПАО «Челябинвестбанк» существует ряд угроз, способных в будущем негативно отразиться на ипотечной деятельности кредитной организации. Среди угроз необходимо назвать такие, как повышение конкуренции со стороны других кредитных организаций, снижение реальных доходов населения и сокращение процентных доходов от предоставления ипотечных продуктов. Следует отметить то, что при дальнейшем снижении рыночной стоимости недвижимости залоговое имущество может провоцировать риск ликвидности. Однако существует ряд возможностей, которые при верно выбранной стратегии способны нейтрализовать угрозы. Таким образом, можно получить конкурентное преимущество, создав специальное ипотечное предложение со сниженной процентной ставкой, обеспеченной сотрудничеством с застройщиками, снижение реальных доходов населения может быть компенсировано увеличением срока ипотечного кредитования.

Проведенный SWOT–анализ, а также сравнение текущих ипотечных предложений ПАО «Челябинвестбанк» с лидером в области ипотечного кредитования позволил сформулировать рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования для ПАО «Челябинвестбанк» (таблица 6).

Таблица 6 – Рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования для ПАО «Челябинвестбанк»

| Выявленная проблема | Предложенное решение |
|-------------------------------------|---|
| Ужесточение конкуренции | Создание возможности субсидирования части процентов по ипотечным кредитам строительными компаниями |
| Снижение реальных доходов населения | Создание нового ипотечного продукта, основным отличием которого будет являться пониженная до 10,25% процентная ставка |

С целью увеличения процентных доходов, предлагается создать новый ипотечный продукт, со сниженной процентной ставкой (таблица 7).

Таблица 7 – Условия предоставления нового ипотечного продукта

| Условия | Характеристика |
|--------------------------------------|---|
| Сумма кредита | До 2 000 000 рублей |
| Заработная плата | Не менее двух минимальных ежемесячных платежей по кредиту |
| Возраст | Не менее 20 лет на момент оформления ипотечного кредита и не более 70 лет к сроку его окончания |
| Трудовой стаж | Стаж на последнем месте работы минимум 2 года |
| Наличие справки 2-НДФЛ | Обязательно |
| Процентная ставка, процентов годовых | 10,25 |
| Минимальный первоначальный взнос | 20% |

Также предлагается разработать другой кредитный продукт, аналогичный продукту «Акция на новостройки» в ПАО «Сбербанк». Другими словами провести переговоры с застройщиками Челябинской области о субсидировании части процентной ставки для заемщиков. Данное сотрудничество позволит строительным компаниям значительно ускорить процесс реализации недвижимости. Строительным компаниям предлагается субсидировать до 1,5% от суммы процентов. С целью формулирования предложения для строительных компаний, рассчитаем сумму, которую должны будут субсидировать строительные компании при различных формах кредитования (таблица 8). При данных расчетах используем информацию о том, что средняя сумма ипотечного кредита составляет 1300 тысяч рублей. Расчеты будут являться приблизительными и решение об объеме субсидируемых годовых процентов будет приниматься индивидуально для каждого кредита. Такое сотрудничество позволит строительным компаниям быстрее реализовывать недвижимость, пользующуюся низким спросом (такую как, квартиры расположенные на первых последних этажах или угловые квартиры). Кредитная организация приобретает новых клиентов без финансовых потерь от снижения ставки, а для некоторых групп заемщиков данный вид сотрудничества является единственной возможностью для приобретения жилья.

Таблица 8 – Расчет субсидируемой суммы при различных формах кредитования

| Процентная ставка до субсидирования, процентов годовых | Срок кредитования, в месяцах | Получаемый банком процентный доход, в тысячах рублей | Сумма кредита, в тысячах рублей | Сумма процентов, необходимая к уплате строительными компаниями, в тысячах рублей | Процентная ставка после субсидирования, процентов годовых |
|--|------------------------------|--|---------------------------------|--|---|
| 10,25 | 60 | 367,346 | 1300 | 57,237 | 9 |
| | 120 | 783,983 | | 107,240 | |
| | 180 | 1251,787 | | 177,453 | |
| | 240 | 1764,892 | | 256,262 | |
| | 300 | 2316,494 | | 341,308 | |
| | 360 | 2899,743 | | 430,481 | |

Таким образом, в некоторых индивидуальных случаях данное сотрудничество позволит строительным компаниям быстрее реализовывать недвижимость. При условии того, что в Челябинской области за 2016 было введено в эксплуатацию 1300 квадратных метров жилья и столько же планируется ввести по итогам 2017 года – данное предложение, несомненно, является актуальным. По причине того, что решение о субсидировании части процентного дохода от ипотечных продуктов, в основном, будет зависеть от строительных компаний – рассчитать доход от такого вида сотрудничества не представляется возможным, отметим то, что любой продукт, выданный по данной программе будет способствовать увеличению процентных доходов ПАО «Челябинвестбанк»

Для того чтобы определить будет ли предлагаемый ипотечный продукт пользоваться спросом в феврале 2017 года был проведен личный опрос клиентов ПАО «Челябинвестбанк». Количество опрошенных составило 400 человек. Респонденты были ознакомлены с условиями предоставления нового кредитного продукта и им предлагалось ответить на вопрос: «Согласитесь ли вы на получение

данного ипотечного продукта?» Результаты данного опроса представлены в таблице 9.

Таблица 9 – Результаты личного опроса действующих клиентов ПАО «Челябинвестбанк»

| Согласны ли вы на получение ипотечного кредита под 10,25% годовых | | |
|---|------------------------------|-----------------------------------|
| Ответ | Количество ответов, в штуках | Удельный вес ответов, в процентах |
| Положительный | 122 | 30,5 |
| Отрицательный | 173 | 43,25 |
| Затрудняюсь ответить | 105 | 26,25 |
| Согласны ли вы на получение ипотечного кредита под 9-10,25% годовых при условии того, что строительная компания согласится на субсидирование? | | |
| Ответ | Количество ответов, в штуках | Удельный вес ответов, в процентах |
| Положительный | 182 | 45,5 |
| Отрицательный | 151 | 37,75 |
| Затрудняюсь ответить | 67 | 16,75 |

Таким образом, данные полученные от личного опроса клиентов ПАО «Челябинвестбанк» свидетельствуют о том, что предлагаемый ипотечный продукт позволит увеличить число клиентов как минимум на 30%. Субсидированный кредит набрал большее число положительных ответов, но т.к. при принятии решения о его выдаче будет принимать не только кредитная организация, но и строительная компания, при расчетах не будем учитывать эти ответы. Следует отметить, что дальнейшие расчеты являются ориентировочными и фактически получаемый процентный доход будет выше. Далее, рассчитаем

доход от введения нового кредитного продукта и сравним его с доходом планового периода без введения нового ипотечного продукта.

Таблица 10 – Оценка дохода от нового ипотечного продукта

| Процентная ставка, процентов годовых | Срок кредитования, в годах | Объем выданных ипотечных кредитов, в штуках | Кредитные вложения, в тысячах рублей | Суммарный процентный доход, в тысячах рублей | Ежегодный процентный доход, в тысячах рублей |
|--------------------------------------|----------------------------|---|--------------------------------------|--|--|
| 12,5 | 5-10 | 256 | 332 800 | 252 069 | 25 206 |
| | 10-15 | 641 | 833 300 | 1 016 827 | 67 788 |
| | 15-20 | 384 | 499 200 | 609 144 | 30 457 |
| Итого | | | 1 665 300 | 1 878 040 | 123 441 |
| Процентная ставка, процентов годовых | Срок кредитования, в годах | Объем выданных ипотечных кредитов, в штуках | Кредитные вложения, в тысячах рублей | Суммарный процентный доход, в тысячах рублей | Ежегодный процентный доход, в тысячах рублей |
| 10,25 | 5-10 | 250 | 325 000 | 195 995 | 19 599 |
| | 10-15 | 334 | 434 200 | 364 227 | 24 281 |
| | 15-20 | 584 | 759 200 | 1 030 697 | 51 534 |
| | 20-25 | 284 | 369 200 | 657 884 | 26 315 |
| | 25-30 | 217 | 282 100 | 629 244 | 20 974 |
| Итого | | | 2 169 700 | 2 878 047 | 142 703 |

Полученные данные свидетельствуют о том, что внедрение нового ипотечного продукта позволит увеличить чистую процентную маржу кредитной организации. Резонность снижения процентной ставки до уровня привлекательной и конкурентноспособной для заемщиков обусловлено увеличением числа клиентов. Таким образом, введение нового ипотечного продукта является экономически эффективной рекомендацией по совершенствованию ипотечного кредитования

для ПАО «Челябинсвестбанк». Абсолютное отклонение между суммарным процентным доходом составляет более 1 000 000 тысяч рублей. Таким образом, предложенные рекомендации являются экономически обоснованными, а значит цель работы достигнута.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В условиях постоянного недостатка государственных средств, традиционной задачей для органов власти всех уровней стало привлечение внебюджетных денежных ресурсов в сферу жилищного строительства. Наиболее перспективным решением «квартирного вопроса» специалисты в области недвижимости считают развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования.

Ипотечное кредитование – это кредитование под залог недвижимости, то есть кредитование и использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств. Сущностью ипотечного кредитования является предоставление целевых денежных средств на приобретение недвижимости на условиях платности возвратности и срочности. Ипотечное кредитование – это возможность оперативного удовлетворения потребностей населения в недвижимости, без предварительного накопления полной стоимости жилья, что, несомненно, актуально во время кризисных явлений в экономике. Для банка – данный вид кредитования является одним из основных, приносящих процентный доход. С точки зрения государства, такой вид кредитования, безусловно, контролируется действующими нормативно-правовыми актами, защищающими права как финансово-кредитных организаций, так и интересы населения.

Проведенный с помощью структурного и горизонтального методов анализ публикуемой финансовой отчетности ПАО «Челябинвестбанк» позволил выявить тенденции по росту чистой ссудной задолженности на 10 648 394 тысяч рублей на протяжении всего исследуемого промежутка времени (с 01.01.2015 года по 01.01.2017 года). Также было выявлено снижение чистых вложений в финансовые активы на 57,58% в первом рассматриваемом периоде и еще на 81,33% во втором. Основные средства снизились на 491 284 тысячи рублей. В разделе пассивов необходимо отметить стабильный рост средств клиентов, не являющихся кредитными организациями на 14,31% в первом временном отрезке и на 10,6% во втором, что говорит об эффективном привлечении денежных средств кредитной

организацией. Общее число пассивов баланса ПАО «Челябинвестбанк» также имеет тенденцию к росту, так за рассматриваемый промежуток времени данный раздел увеличился на 6 720 825 тысяч рублей.

Проведенный анализ текущих предложений ипотечных продуктов ПАО «Челябинвестбанк» и динамики процентного дохода от данных продуктов позволил выявить сокращение процентных доходов, и как следствие возможность для совершенствования ипотечного кредитования. Было выявлено снижение процентных доходов. С целью формулирования рекомендаций было решено обратиться к опыту в области ипотечного кредитования одного из крупнейших российских банков, занимающихся предоставлением ипотечных кредитов. Проанализировав ипотечные предложения лидера рынка ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк» можно сделать вывод о том, что все ипотечные продукты обладают более низкими ставками, первоначальными взносами и более высокими сроками кредитования по сравнению с предложениями ПАО «Челябинвестбанк». Необходимо отметить наличие ипотечного продукта «Акция на новостройки», который подразумевает субсидирование части ипотечного займа застройщиками, что позволяет обеспечить максимально конкурентноспособную и комфортную процентную ставку для заемщика. Однако, следует отметить что данный кредит можно получить только при условии приобретения недвижимости у конкретных застройщиков. Данный вид сотрудничества кредитной организации и строительных компаний позволяет выигрывать всем трём сторонам процесса приобретения недвижимости: заемщик получает ипотечный кредит под комфортный процент, застройщику данный продукт позволяет быстрее реализовывать недвижимость, а банк находит новых клиентов. Необходимо уточнить, что наблюдающаяся на рынке недвижимости в течении последних лет стагнация вызвана в том числе и переизбытком предложения, а данная форма сотрудничества позволяет быстрее реализовывать жильё. Далее, с целью формулирования рекомендаций был проведен SWOT-анализ, который показал, что на сегодняшний день у ПАО «Челябинвестбанк»

существует ряд угроз, способных в будущем негативно отразиться на ипотечной деятельности кредитной организации. Среди угроз необходимо назвать такие, как повышение конкуренции со стороны других кредитных организаций, снижение реальных доходов населения и сокращение процентных доходов от предоставления ипотечных продуктов. Следует отметить то, что при дальнейшем снижении рыночной стоимости недвижимости залоговое имущество может провоцировать риск ликвидности. Однако, существует ряд возможностей, которые при верно выбранной стратегии способны нейтрализовать угрозы. Таким образом, можно получить конкурентное преимущество, создав специальное ипотечное предложение со сниженной процентной ставкой, обеспеченной сотрудничеством с застройщиками, снижение реальных доходов населения может быть компенсировано увеличением срока ипотечного кредитования.

Таким образом было предложено ввести новый ипотечный продукт, характеризующийся сравнительно низкой процентной ставкой, сниженной минимальной суммой первоначального взноса и увеличенным сроком кредитования. А также было предложено провести переговоры с застройщиками Челябинской области по поводу субсидирования части процентов ипотечного займа, с целью возможности получения дополнительного процентного дохода.

Далее, с целью обоснования спроса на новый ипотечный продукт был проведен опрос клиентов ПАО «Челябинвестбанк», по результатам которого можно сделать вывод, что введение нового кредитного продукта позволит увеличить число ипотечных заемщиков на 30%. Для принятия решения об экономической целесообразности был произведен расчет, который отразил процентные доходы при текущих процентных ставках и при введении нового ипотечного продукта с увеличенным числом клиентов. Расчеты показали увеличение процентных доходов более чем на 1 000 миллионов рублей, следовательно, рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования для ПАО «Челябинвестбанк» были сформулированы верно цель работы достигнута.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Земельный кодекс Российской Федерации: Офиц. Текст. – М.: Дашков и К, 2013. – 78 с.
- 2 Астапов, К.Л. Ипотечное кредитование в России и за рубежом (законодательство и практика)/К.Л. Астапов // Деньги и кредит. – 2014. – № 4. – С.42–48.
- 3 Афанаскин, Ю. Ипотека в разных измерениях / Афанаскин Ю., Веселов А. // Эксперт –Сибирь. – 2015. – № 5. – С.8–10.
- 4 Балабанов, И.Т. Экономика недвижимости./И.Т. Балабанов.// – СПб.: Питер, 2010. – 208 с.5. Белокрылова О.С., Яхимович В.И. Региональные особенности реализации модели ипотечного кредитования// Белокрылова О.С., Яхимович В.И. //Финансы. – 2012. – № 1. – С. 68–72.
- 5 Волочков, Н.Г. Справочник по недвижимости./ Волочков, Н.Г.// – М.: ИНФРА–М, 2013. – 672 с.
- 6 Гарипова, З.Л. Развитие институтов регулирования на рынке жилищного кредитования / Гарипова З.Л.//Деньги и кредит. – 2014. – № 6. – С.51–55.
- 7 Гарипова, З.Л. Рынок жилищной ипотеки: развитие специальных кредитных институтов/ Гарипова З.Л.//Банковское дело. – 2014. – № 1. – С. 20–24
- 8 Гловацкая, Н. Развитие земельно-имущественных отношений в городе/ Гловацкая, Н.// Вопросы экономики. – 2012. – № 2. – С 105–117.
- 9 Гришаев, С.П. Все о недвижимости (регистрация прав, купля–продажа, мена, дарение, аренда, наем жилого помещения, ипотека, наследование):/ Гришаев С.П.// Учеб. пособие. – М.: БЕК, 2013. – 272 с.
- 10 Грузицкий, Ю.Л. Ипотека в Российской империи (из истории становления ипотечных банков)/ Грузицкий Ю.Л.// Деньги и кредит. – 2014. – № 1. – С. 62–68.
- 11 Есипов, В.Е. и др. Оценка бизнеса:/ Есипов В.Е.// Учеб. пособие – СПб.: Питер, 2014. – 416 с.

- 12 Железнова, О. Ипотека – инструкция по применению / Железнова О.// Финансы. – 2015. – № 4. – С.14–20.
- 13 Журкина, Н.Г. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения/ Журкина, Н.Г./ Финансы. – 2016. –№ 6. – С. 17–19.
- 14 Залог недвижимого имущества (ипотека) (Комментарий закона)// Хозяйство и право. –2013. – № 4. – С.3–16.
- 15 Зельднер, А.Г., Южелевский В.К. Жилищное строительство и ипотека в России/ Зельднер А.Г., Южелевский В.К.// ЭКО. –2014. – № 8. – С. 38–50.
- 16 Ивантер, В. Финансирование городского развития и жилья в России/ Ивантер В.// Проблемы теории и практики управления. – 2015. – № 5. – С. 27–36
- 17 Кириллов, А.К. Государственный налог с городской недвижимости в России начала XX века/ Кириллов А.К.// Финансы. – 2014. – № 12. – С. 58–62.
- 18 Косарева, Н. Развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования населения в России / Косарева Н.// Вопросы экономики. – 2014. – № 5. – С.89–106.
- 19 Кузин, А. Три квартиры по цене одной / Кузин А.// Финансы. – 2013. – № 25. – С.20–21.
- 20 Курныкина О.В. Совершенствование контроля – важный фактор эффективной деятельности банка и устойчивости банковской системы/ Курныкина О.В.// Банковское дело. – 2014. – № 9. – С. 16–20
- 21 Лавров С.Н. Трудности ипотечного кредитования на пути решения жилищной проблемы/ Лавров С.Н. // Экономическое возрождение России. – 2015. – № 1. – С. 27–33
- 22 Лазарова, Л.Б. Развитие ипотечного жилищного кредитования в регионах/ Лазарова Л.Б.// Финансы. –2015. – № 6. – С. 22–26.
- 23 Логинов, М.П. Андеррайтинг ипотечных кредитов / Логинов М.П.// ЭКО. – 2012. – № 12. – С.127–137.
- 24 Логинов М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России/ Логинов М.П.//

- ЭКО. – 2014. – № 9. – С.115–133
- 25 Логинов М.П. Ипотечное жилищное кредитование на уровне муниципальных образований / Логинов М.П.// Маркетинг. – 2002. – № 2. – С.97–112.
- 26 Логинов М.П. Ипотечное кредитование строительства жилья / Логинов М.П.// Экономист. – 2012. – № 9. – С.67–73.
- 27 Маковская А. Ипотека в силу закона при долевом строительстве/ Маковская А.// Хозяйство и право. –2015. – № 9. – С. 6–26; – № 10. – С. 3–26.
- 28 Маковская А. Новое в законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)»/ Маковская А.// Хозяйство и право.– 2015. – № 4. – С. 3–11.
- 29 Маслова В. Ипотека земель/ Маслова В.// Экономист. – 2014. – № 5. – С. 89–96.
- 30 Матюхин Г.Г. Ипотека. От истории – к современности/ Матюхин Г.Г.// Банковское дело. – 2013 – № 1.– С. 10–12.
- 31 Матюхин Г.Г. Тернистый путь ипотечного кредитования/ Матюхин Г.Г.// Банковское дело. – 2014. –№ 3. – С. 34–38.
- 32 Минц В. Вечный квартирный вопрос / Минц В.// Эксперт. – 2016. – № 12. – С.18–23.
- 33 Минц В.М. Модели ипотечного кредитования и перспективы их применения в России/ Минц В.М.//Банковское дело. – 2002. – № 6. – С. 30–34.
- 34 Мусина И.В., Богданов А.Г. Доступная ипотека: типичные риски и источники «длинных» денег/ Мусина И.В., Богданов А.Г.// Банковское дело. – 2015. – № 9. – С. 62–70.
- 35 Нугаев Р.А. Региональные схемы ипотечного кредитования и проблемы их дальнейшего развития / Нугаев Р.А.// Деньги и кредит. – 2014. – № 10. – С.24–29.
- 36 Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.:Финансы и статистика, 2013. – 496 с.
- 37 Печатникова С.М. Как управлять процессами на жилищном рынке?/

- Печатникова С.М.// Менеджмент в России и за рубежом. – 2014. – № 4. – С. 38–50.
- 38 Полтерович В. и др. Строительное общество: ипотечный институт для России/ Полтерович В.//Вопросы экономики. – 2015. – № 1. – С. 63–87.
- 39 Рукавишников В.Н. Ипотечное страхование в России развивается/ Рукавишников В.Н.// Финансы. – 2015. –№ 4. – С. 44–49.
- 40 Селивановский А., Гафарова В. Правовые риски ипотечного агента/ Селивановский А., Гафарова В.// Хозяйство и право.– 2015. – № 7. – С. 42–49
- 41 Степанов В.Л. Государственный ипотечный кредит в дореволюционной России (конец XIX – начало XX вв.) / Степанов В.Л.// Деньги и кредит. – 2014. – № 2. – С.61–67.
- 42 Ступин И. Замешкавшаяся ипотека/ Ступин И.// Эксперт. – 2015. – № 39. – С. 144–150.
- 43 Ступин И. Рынок в залоге / Ступин И. //Эксперт. – 2005. – № 39. – С.97–100.
- 44 Фаерман Е.Ю. Расширение доступности жилья на базе ипотечного кредитования / Фаерман Е.Ю.//Экономика и математические методы. – 2014. – Т.40, № 1. – С.3–15.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Таблица А1 – Вертикальный и горизонтальный анализ бухгалтерского баланса на 01.01.2015 и 01.01.2016

| Статья баланса | Отчетная дата | Удельный вес (в процентах) | Отчетная дата | Удельный вес (в процентах) | Отклонение | |
|--|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| | 01.01.2015 (в тысячах рублей) | | 01.01.2016 (в тысячах рублей) | | Относительное (в процентах) | Абсолютное (в тысячах рублей) |
| I. Активы | | | | | | |
| 1. Денежные средства | 3 970 220 | 11,19% | 5 515 968 | 14,23% | 38,93% | 1 545 748 |
| 2. Средства кредитных организаций в Центральном Банке Российской Федерации | 742 057 | 2,09% | 1 715 435 | 4,43% | 131,17% | 973 378 |
| 2.1 Обязательные резервы | 433 793 | 1,22% | 477 457 | 1,23% | 10,07% | 43 664 |
| 3. Средства в кредитных организациях | 1 659 444 | 4,68% | 2 223 504 | 5,74% | 33,99% | 564 060 |
| 4. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 4 596 133 | 12,95% | 4 530 259 | 11,69% | -1,43% | -65 874 |
| 5. Чистая ссудная задолженность | 20 594 975 | 58,02% | 21 610 131 | 55,76% | 4,93% | 1 015 156 |
| 6. Чистые вложения в фин. активы | 188 284 | 0,53% | 79 862 | 0,21% | -57,58% | -108 422 |
| 6.1 Инвестиции в дочерние и зависимые организации | 79 770 | 0,22% | 79 860 | 0,21% | 0,11% | 90 |
| 7. Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | | 0 |
| 8. Требования по текущему налогу на прибыль | 107 209 | 0,30% | 32 154 | 0,08% | -70,01% | -75 055 |
| 9. Отложенный налоговый актив | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | | 0 |

Продолжение таблицы А1

| Статья баланса | Отчетная дата | Удельный вес (в процентах) | Отчетная дата | Удельный вес (в процентах) | Отклонение | |
|--|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| | 01.01.2015 (в тысячах рублей) | | 01.01.2016 (в тысячах рублей) | | Относительное (в процентах) | Абсолютное (в тысячах рублей) |
| 10. Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы | 3 193 697 | 9,00% | 2 706 028 | 6,98% | -15,27% | -487 669 |
| 11. Прочие активы | 442 599 | 1,25% | 342 623 | 0,88% | -22,59% | -99 976 |
| 12. Всего активов | 35 494 618 | 100,00% | 38 755 958 | 100,00% | 9,19% | 3 261 340 |
| II. Пассивы | | | | | | |
| 13. Кредиты, депозиты и прочие средства ЦБ РФ | 90 000 | 0,32% | 0 | 0,00% | -100,00% | -90 000 |
| 14. Средства кредитных организаций | 315 633 | 1,11% | 27 743 | 0,09% | -91,21% | -287 890 |
| 15. Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями | 26 897 710 | 94,24% | 30 747 591 | 95,90% | 14,31% | 3 849 881 |
| 15.1 Вклады физических лиц | 16 661 246 | 58,38% | 20 668 959 | 64,47% | 24,05% | 4 007 713 |
| 16. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 0 | 0,00% | 2532 | 0,01% | | 2 532 |
| 17. Выпущенные долговые обязательства | 163 480 | 0,57% | 221 446 | 0,69% | 35,46% | 57 966 |
| 18. Обязательства по текущему налогу на прибыль | 2 949 | 0,01% | 1 669 | 0,01% | -43,40% | -1 280 |
| 19. Отложенное налоговое обязательство | 320 308 | 1,12% | 176 186 | 0,55% | -44,99% | -144 122 |
| 20. Прочие обязательства | 618 881 | 2,17% | 775 567 | 2,42% | 25,32% | 156 686 |

Окончание таблицы А1

| Статья баланса | Отчетная дата | Удельный вес (в процентах) | Отчетная дата | Удельный вес (в процентах) | Отклонение | |
|--|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| | 01.01.2015 (в тысячах рублей) | | 01.01.2016 (в тысячах рублей) | | Относительное (в процентах) | Абсолютное (в тысячах рублей) |
| 21 Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами оффшорных зон | 131 794 | 0,46% | 108 552 | 0,34% | -17,64% | -23 242 |
| 22. Итого | 28 540 755 | 100,00% | 32 061 256 | 100,00% | 12,33% | 3 520 501 |
| III. Источники собственных средств | | | | | | |
| 23. Средства акционеров | 2 001 000 | 29,89% | 2 001 000 | 28,78% | 0,00% | 0 |
| 24. Собственные акции | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | | 0 |
| 25. Эмиссионный доход | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | | 0 |
| 26. Резервный фонд | 555 295 | 8,29% | 629 080 | 9,05% | 13,29% | 73 785 |
| 27. Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи | -10 999 | -0,16% | 0 | 0,00% | -100,00% | 10 999 |
| 28. Переоценка основных средств | 1 642 369 | 24,53% | 1 253 132 | 18,02% | -23,70% | -389 237 |
| 29. Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет | 2 274 300 | 33,97% | 2 592 363 | 37,28% | 13,99% | 318 063 |
| 30. Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период | 491 898 | 7,35% | 219 127 | 3,15% | -55,45% | -272 771 |
| 31. Всего источников собственных средств | 6 694 702 | 100,00% | 6 953 863 | 100,00% | 3,87% | 259 161 |
| IV. Внебалансовые обязательства | | | | | | |
| 32. Безотзывные обязательства кредитной организации | 2 808 909 | | 6 743 137 | | 140% | 3 934 228 |
| 33. Выданные кредитной гарантии | 1 350 195 | | 1 400 881 | | 3,75% | 50 686 |

Таблица А2 – Вертикальный и горизонтальный анализ бухгалтерского баланса на 01.01.2016 и 01.01.2017

| Статья баланса | Отчетная дата | Удельный вес (в процентах) | Отчетная дата | Удельный вес (в процентах) | Отклонение | |
|--|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| | 01.01.2016 (в тысячах рублей) | | 01.01.2017 (в тысячах рублей) | | Относительное (в процентах) | Абсолютное (в тысячах рублей) |
| I. Активы | | | | | | |
| 1. Денежные средства | 5 515 968 | 14,23% | 2 938 499 | 6,93% | -46,73% | -2 577 469 |
| 2. Средства кредитных организаций в Центральном Банке Российской Федерации | 1 715 435 | 4,43% | 1 175 373 | 2,77% | -31,48% | -540 062 |
| 2.1 Обязательные резервы | 477 457 | 1,23% | 657 144 | 1,55% | 37,63% | 179 687 |
| 3. Средства в кредитных организациях | 2 223 504 | 5,74% | 706 862 | 1,67% | -68,21% | -1 516 642 |
| 4. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 4 530 259 | 11,69% | 3 232 523 | 7,62% | -28,65% | -1 297 736 |
| 5. Чистая ссудная задолженность | 21 610 131 | 55,76% | 31 243 369 | 73,69% | 44,58% | 9 633 238 |
| 6. Чистые вложения в фин. активы | 79 862 | 0,21% | 14 912 | 0,04% | -81,33% | -64 950 |
| 6.1 Инвестиции в дочерние и зависимые организации | 79 860 | 0,21% | 14 910 | 0,04% | -81,33% | -64 950 |
| 7. Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | | 0 |
| 8. Требования по текущему налогу на прибыль | 32 154 | 0,08% | 18 249 | 0,04% | -43,25% | -13 905 |
| 9. Отложенный налоговый актив | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | | 0 |
| 10. Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы | 2 706 028 | 6,98% | 2 669 713 | 6,30% | -1,34% | -36 315 |
| 11. Прочие активы | 342 623 | 0,88% | 396 127 | 0,93% | 15,62% | 53 504 |
| 12. Всего активов | 38 755 958 | 100,00% | 42 395 807 | 100,00% | 9,39% | 3 639 849 |
| II. Пассивы | | | | | | |

Продолжение таблицы А2

| Статья баланса | Отчетная дата | Удельный вес (в процентах) | Отчетная дата | Удельный вес (в процентах) | Отклонение | |
|---|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| | 01.01.2016 (в тысячах рублей) | | 01.01.2017 (в тысячах рублей) | | Относительное (в процентах) | Абсолютное (в тысячах рублей) |
| 13.Кредиты, депозиты Центрального Банка Российской Федерации | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | | 0 |
| 14. Средства кредитных организаций | 27 743 | 0,09% | 61875 | 0,18% | 123,03% | 34 132 |
| 15. Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями | 30 747 591 | 95,90% | 34 006 150 | 96,44% | 10,60% | 3 258 559 |
| 15.1 Вклады физических лиц | 20 668 959 | 64,47% | 23 649 150 | 67,07% | 14,42% | 2 980 191 |
| 16. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 2 532 | 0,01% | 0 | 0,00% | -100,00% | -2 532 |
| 17. Выпущенные долговые обязательства | 221 446 | 0,69% | 169 494 | 0,48% | -23,46% | -51 952 |
| 18. Обязательства по текущему налогу на прибыль | 1 669 | 0,01% | 1 242 | 0,00% | -25,58% | -427 |
| 19. Отложенное налоговое обязательство | 176 186 | 0,55% | 35 343 | 0,10% | -79,94% | -140 843 |
| 20. Прочие обязательства | 775 567 | 2,42% | 889 128 | 2,52% | 14,64% | 113 561 |
| 21. Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами оффшорных зон | 108 552 | 0,34% | 98 348 | 0,28% | -9,40% | -10 204 |
| 22. Всего обязательств | 32 061 256 | 100,00% | 35 261 580 | 100,00% | 9,98% | 3 200 324 |
| III. Источники собственных средств | | | | | | |
| 23. Средства акционеров | 2 001 000 | 28,78% | 2 001 000 | 28,05% | 0,00% | 0 |
| 24. Собственные акции | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | | 0 |

Окончание таблицы А2

| Статья баланса | Отчетная дата | Удельный вес (в процентах) | Отчетная дата | Удельный вес (в процентах) | Отклонение | |
|--|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| | 01.01.2016 (в тысячах рублей) | | 01.01.2017 (в тысячах рублей) | | Относительное (в процентах) | Абсолютное (в тысячах рублей) |
| 25. Эмиссионный доход | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | | 0 |
| 26. Резервный фонд | 629 080 | 9,05% | 661 949 | 9,28% | 5,22% | 32 869 |
| 27. Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | | 0 |
| 28. Переоценка основных средств | 1 253 132 | 18,02% | 1 264 412 | 17,72% | 0,90% | 11 280 |
| 29. Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет | 2 592 363 | 37,28% | 2 692 502 | 37,74% | 3,86% | 100 139 |
| 30. Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период | 219 127 | 3,15% | 514 364 | 7,21% | 134,73% | 295 237 |
| 31. Всего источников собственных средств | 6 953 863 | 100,00% | 7 134 227 | 100,00% | 2,59% | 180 364 |
| IV. Внебалансовые обязательства | | | | | | |
| 32. Безотзывные обязательства кредитной организации | 6 743 137 | | 11 952 312 | | 77,25% | 5 209 175 |
| 33. Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства | 1 400 881 | | 1 060 347 | | -24,31% | -340 534 |
| 34. Условные обязательства некредитного характера | 0 | | 0 | | | 0 |

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Таблица Б1 – Горизонтальный анализ отчета финансовых результатах
АО «Альфа Банк» за 2014 и 2015 года.

| Наименование статьи | Отчетный период | | Отклонение | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | 2014 (в тысячах рублей.) | 2015 (в тысячах рублей.) | Относительн ое (в процентах) | Абсолютное (тысячах рублей.) |
| 1. Процентные доходы. всего. в том числе: | 3 123 216 | 3 455 674 | 10,6% | 332 458 |
| 1.1 От размещения средств в кредитных организациях | 23 955 | 99 681 | 316,1% | 75726 |
| 1.2 От ссуд. предоставленных клиентам (некредитным организациям) | 2 449 905 | 2 818 648 | 15,1% | 368743 |
| 1.3 От оказания услуг по финансовой аренде (лизингу) | 0 | 0 | | 0 |
| 1.4 От вложений в ценные бумаги | 649 356 | 537 345 | -17,2% | -112011 |
| 2 Процентные расходы. всего. в том числе: | 1 061 513 | 1 796 563 | 69,2% | 735050 |
| 2.1 По привлеченным средствам кредитных организаций | 69 172 | 4 454 | -93,6% | -64718 |
| 2.2 По привлеченным средствам клиентов (некредитных организаций) | 989 112 | 1 786 983 | 80,7% | 797871 |
| 2.3 По выпущенным долговым обязательствам | 3 229 | 5 126 | 58,7% | 1897 |
| 3 Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) | 2 061 703 | 1 659 111 | -19,5% | -402592 |
| 4 Изменение резерва на возможные потери по ссудам. ссудной и приравненной к ней задолженности. средствам. размещенным на корреспондентских счетах. а также начисленным процентным доходам. всего. в том числе: | -648 829 | -1 416 416 | 118,3% | -767587 |
| 4.1 Изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам | -2 698 | -47 306 | 1653,4% | -44608 |
| 5 Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери | 1 412 874 | 242 695 | -82,8% | -1170179 |

Продолжение таблицы Б1

| | | | | |
|---|-----------|-----------|---------|---------|
| 6 Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток | -335 167 | -393 792 | 17,5% | -58625 |
| 7 Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи | -9 750 | 48 603 | -598,5% | 58353 |
| 8. Чистый доход от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения | 0 | 0 | | 0 |
| 9 Чистые доходы от операций с иностранной валютой | 31 000 | -199 408 | -743,3% | -230408 |
| 10 Чистые доходы от переоценки иностранной валюты | 291 363 | 1 518 902 | 421,3% | 1227539 |
| 11 Доходы от участия в капитале других юридических лиц | 0 | 444 399 | | 444399 |
| 12 Комиссионные доходы | 1 610 706 | 1 586 902 | -1,5% | -23804 |
| 13 Комиссионные расходы | 382 782 | 444 399 | 16,1% | 61617 |
| 14 Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи | -230 | 90 | -139,1% | 320 |
| 15. Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения | 0 | 0 | | 0 |
| 16 Изменение резерва по прочим потерям | -54 834 | 185 | -100,3% | 55019 |
| 17 Прочие операционные доходы | 1 939 917 | 2 756 495 | 42,1% | 816578 |
| 18 Чистые доходы (расходы) | 4 503 097 | 5 159 821 | 14,6% | 656724 |
| 19 Операционные расходы | 3 883 838 | 4 828 045 | 24,3% | 944207 |
| 20 Прибыль (убыток) до налогообложения | 619 259 | 331 776 | -46,4% | -287483 |
| 21 Начисленные (уплаченные) налоги | 127 361 | 112 649 | -11,6% | -14712 |
| 22 Прибыль (убыток) после налогообложения | 491 898 | 219 127 | -55,5% | -272771 |
| 23. Выплаты из прибыли после налогообложения, всего, в том числе: | 0 | 0 | | 0 |
| 23.1 распределение между акционерами (участниками) в виде дивидендов: | 0 | 0 | | 0 |
| 23.2 отчисления на формирование и пополнение резервного фонда | 0 | 0 | | 0 |
| 24 Неиспользованная прибыль | 491 898 | 219 127 | -55,5% | -272771 |

Таблица Б2 – Горизонтальный анализ отчета финансовых результатах
АО «Альфа Банк» за 2015 и 2016 года.

| Наименование статьи | Отчетный период | | Отклонение | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | 2015 (в тысячах рублей.) | 2016 (в тысячах рублей.) | Относительн ое (в процентах) | Абсолютное (тысячах рублей.) |
| 1. Процентные доходы. всего. в том числе: | 3 455 674 | 3 798 537 | 9,9% | 342863 |
| 1.1 От размещения средств в кредитных организациях | 99 681 | 906 716 | 809,6% | 807035 |
| 1.2 От ссуд. предоставленных клиентам (некредитным организациям) | 2 818 648 | 2 532 348 | -10,2% | -286 300 |
| 1.3 От оказания услуг по финансовой аренде (лизингу) | 0 | 0 | | 0 |
| 1.4 От вложений в ценные бумаги | 537 345 | 359 473 | -33,1% | -177872 |
| 2 Процентные расходы. всего. в том числе: | 1 796 563 | 1 897 645 | 5,6% | 101082 |
| 2.1 По привлеченным средствам кредитных организаций | 4 454 | 5 467 | 22,7% | 1013 |
| 2.2 По привлеченным средствам клиентов (некредитных организаций) | 1 786 983 | 1 883 624 | 5,4% | 96641 |
| 2.3 По выпущенным долговым обязательствам | 5 126 | 8 554 | 66,9% | 3428 |
| 3 Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) | 1 659 111 | 1 900 892 | 14,6% | 241781 |
| 4 Изменение резерва на возможные потери по ссудам. ссудной и приравненной к ней задолженности. средствам. размещенным на корреспондентских счетах. а также начисленным процентным доходам. всего. в том числе: | -1 416 416 | -631 117 | -55,4% | 785299 |
| 4.1 Изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам | -47 306 | -98 024 | 107,2% | -50718 |
| 5 Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери | 242 695 | 1 269 775 | 423,2% | 1027080 |
| 6 Чистые доходы от операций с ценными бумагами. оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток | -393 792 | 95 693 | -124,3% | 489485 |

Окончание таблицы Б2

| | | | | |
|---|-----------|------------|-----------|------------|
| 7 Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи | 48 603 | 23 746 | -51,1% | -24857 |
| 8. Чистый доход от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения | 0 | 0 | | 0 |
| 9 Чистые доходы от операций с иностранной валютой | -199 408 | 1 543 016 | -873,8% | 1742424 |
| 10 Чистые доходы от переоценки иностранной валюты | 1 518 450 | -1 062 705 | -170,0% | -2581607 |
| 11 Доходы от участия в капитале других юридических лиц | 44 000 | 50 953 | -88,5% | -393446 |
| 12 Комиссионные доходы | 1 586 902 | 1 669 997 | 5,2% | 83095 |
| 13 Комиссионные расходы | 444 399 | 512 989 | 15,4% | 68590 |
| 14 Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи | 90 | 50 | -44,4% | -40 |
| 15. Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения | 0 | 0 | | 0 |
| 16 Изменение резерва по прочим потерям | 185 | -40 940 | -22229,7% | -41125 |
| 17 Прочие операционные доходы | 340 230 | 193 479 | -93,0% | -2563016 |
| 18 Чистые доходы (расходы) | 2 776 749 | 3 248 299 | -37,0% | -1911522 |
| 19 Операционные расходы | 4 828 045 | 2 539 079 | -47,4% | -2 288 966 |
| 20 Прибыль (убыток) до налогообложения | 331 776 | 709 220 | 113,8% | 377444 |
| 21 Начисленные (уплаченные) налоги | 112 649 | 194 856 | 73,0% | 82207 |
| 22 Прибыль (убыток) после налогообложения | 219 127 | 559098 | 155,1% | 339971 |
| 23. Выплаты из прибыли после налогообложения, всего, в том числе: | 0 | 0 | | 0 |
| 23.1 распределение между акционерами (участниками) в виде дивидендов: | 0 | 0 | | 0 |
| 23.2 отчисления на формирование и пополнение резервного фонда | 0 | 0 | | 0 |
| 24 Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период | 219 127 | 514364 | 134,7% | 295237 |

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Бухгалтерский баланс ПАО «Челябинвестбанк» на 01.01.2017

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС (публикуемая форма) на " 01 " января 2017 г.

Кредитной организации АКЦИОНЕРНЫЙ ЧЕЛЯБИНСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК"
(ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ПАО "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК"
(полное фирменное и сокращенное фирменное наименования)

Почтовый адрес 454113, г.Челябинск, пл.Революции, 8

Код формы по ОКУД 0409806

Квартальная (Годовая)

тыс. руб.

| Номер строки | Наименование статьи | Номер пояснения | Данные на отчетную дату | Данные на начало отчетного года |
|--------------------|--|-----------------|-------------------------|---------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I. АКТИВЫ | | | | |
| 1 | Денежные средства | 4.1.1 | 2 938 499 | 5 515 962 |
| 2 | Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации | 4.1.1 | 1 175 373 | 1 715 435 |
| 2.1 | Обязательные резервы | | 657 144 | 477 457 |
| 3 | Средства в кредитных организациях | 4.1.1 | 706 862 | 2 223 504 |
| 4 | Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 4.1.2 | 3 232 523 | 4 530 259 |
| 5 | Чистая ссудная задолженность | 4.1.3 | 31 243 369 | 21 610 131 |
| 6 | Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи | 4.1.4 | 14 912 | 79 862 |
| 6.1 | Инвестиции в дочерние и зависимые организации | | 14 910 | 79 860 |
| 7 | Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения | | 0 | 0 |
| 8 | Требование по текущему налогу на прибыль | | 18 429 | 32 154 |
| 9 | Отложенный налоговый актив | | 0 | 0 |
| 10 | Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы | 3.2.1, 4.1.5 | 2 669 713 | 2 749 781 |
| 11 | Долгосрочные активы, предназначенные для продажи | 3.2.1 | 1 240 | 0 |
| 12 | Прочие активы | 3.2.1, 4.1.6 | 394 887 | 298 870 |
| 13 | Всего активов | | 42 395 807 | 38 755 958 |
| II. ПАССИВЫ | | | | |
| 14 | Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации | | 0 | 0 |
| 15 | Средства кредитных организаций | 4.1.7 | 61 875 | 27 743 |
| 16 | Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями | 4.1.8 | 34 006 150 | 30 747 591 |
| 16.1 | Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей | | 23 649 150 | 20 668 959 |
| 17 | Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | | 0 | 2 532 |
| 18 | Выпущенные долговые обязательства | 4.1.9 | 169 494 | 221 446 |
| 19 | Обязательство по текущему налогу на прибыль | | 1 242 | 1 669 |
| 20 | Отложенное налоговое обязательство | | 35 343 | 176 186 |
| 21 | Прочие обязательства | 4.1.10 | 889 128 | 775 567 |
| 22 | Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон | | 98 348 | 108 522 |
| 23 | Всего обязательств | | 35 261 580 | 32 061 256 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|--------|------------|-----------|
| III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ | | | | |
| 24 | Средства акционеров (участников) | 4.1.11 | 2 001 000 | 2 001 000 |
| 25 | Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников) | | 0 | 0 |
| 26 | Эмиссионный доход | | 0 | 0 |
| 27 | Резервный фонд | | 661 949 | 629 080 |
| 28 | Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив) | | 0 | 0 |
| 29 | Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство | | 1 264 412 | 1 253 132 |
| 30 | Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений | 3.2.1 | 0 | 0 |
| 31 | Переоценка инструментов хеджирования | 3.2.1 | 0 | 0 |
| 32 | Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в имущество) | 3.2.1 | 0 | 0 |
| 33 | Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет | | 2 692 502 | 2 592 363 |
| 34 | Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период | | 514 364 | 219 127 |
| 35 | Всего источников собственных средств | | 7 134 227 | 6 694 702 |
| IV. ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 36 | Безотзывные обязательства кредитной организации | | 11 952 312 | 6 743 137 |
| 37 | Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства | | 1 060 347 | 1 400 881 |
| 38 | Условные обязательства некредитного характера | | 0 | 0 |

Председатель Правления ПАО "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК"

Бурцев Сергей Михайлович

Главный бухгалтер - директор Департамента бухгалтерского учета и отчетности

Шондин Алексей Михайлович

М.П.

" 02 " февраля 2017 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Бухгалтерский баланс на 01.01.2016

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС (публикуемая форма) на " 1 " января 2016 г.

Кредитной организации АКЦИОНЕРНЫЙ ЧЕЛЯБИНСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК"
(ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ПАО "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК"
(полное фирменное и сокращенное фирменное наименование)

Почтовый адрес 454113, г.Челябинск, пл.Революции, 8

Код формы по ОКУД 0409806
Квартальная (Годовая)
тыс. руб.

| Номер строки | Наименование статьи | Номер пояснения | Данные на отчетную дату | Данные на начало отчетного года |
|--------------------|--|-----------------|-------------------------|---------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I. АКТИВЫ | | | | |
| 1 | Денежные средства | 4.1.1 | 5 515 962 | 3 970 220 |
| 2 | Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации | 4.1.1 | 1 715 435 | 742 057 |
| 2.1 | Обязательные резервы | | 477 457 | 433 793 |
| 3 | Средства в кредитных организациях | 4.1.1 | 2 223 504 | 1 659 444 |
| 4 | Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 4.1.2 | 4 530 259 | 4 596 133 |
| 5 | Чистая осудная задолженность | 4.1.3 | 21 610 131 | 20 594 975 |
| 6 | Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи | 4.1.4 | 79 862 | 188 284 |
| 6.1 | Инвестиции в дочерние и зависимые организации | | 79 860 | 79 770 |
| 7 | Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения | | 0 | 0 |
| 8 | Требование по текущему налогу на прибыль | | 32 154 | 107 209 |
| 9 | Отложенный налоговый актив | | 0 | 0 |
| 10 | Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы | 4.1.5 | 2 706 028 | 3 193 697 |
| 11 | Прочие активы | 4.1.6 | 342 623 | 442 599 |
| 12 | Всего активов | | 38 755 958 | 35 494 618 |
| II. ПАССИВЫ | | | | |
| 13 | Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации | | 0 | 90 000 |
| 14 | Средства кредитных организаций | 4.1.7 | 27 743 | 315 633 |
| 15 | Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями | 4.1.8 | 30 747 591 | 26 897 710 |
| 15.1 | Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей | | 20 668 959 | 16 661 246 |
| 16 | Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | | 2 532 | 0 |
| 17 | Выпущенные долговые обязательства | 4.1.9 | 221 446 | 163 480 |
| 18 | Обязательство по текущему налогу на прибыль | | 1 669 | 2 949 |
| 19 | Отложенное налоговое обязательство | | 176 186 | 320 308 |
| 20 | Прочие обязательства | 4.1.10 | 775 567 | 618 881 |
| 21 | Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон | | 108 522 | 131 794 |
| 22 | Всего обязательств | | 32 061 256 | 28 540 755 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|--------|-----------|-----------|
| III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ | | | | |
| 23 | Средства акционеров (участников) | 4.1.11 | 2 001 000 | 2 001 000 |
| 24 | Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников) | | 0 | 0 |
| 25 | Эмиссионный доход | | 0 | 0 |
| 26 | Резервный фонд | | 629 080 | 555 295 |
| 27 | Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив) | | 0 | -10 999 |
| 28 | Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство | | 1 253 132 | 1 642 369 |
| 29 | Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет | | 2 592 363 | 2 274 300 |
| 30 | Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период | | 219 127 | 491 898 |
| 31 | Всего источников собственных средств | | 6 694 702 | 6 953 863 |
| IV. ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 32 | Безотзывные обязательства кредитной организации | | 6 743 137 | 2 808 909 |
| 33 | Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства | | 1 400 881 | 1 350 195 |
| 34 | Условные обязательства некредитного характера | | 0 | 0 |

Председатель Правления ПАО "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК"

Бурцев Сергей Михайлович

Главный бухгалтер - директор Департамента бухгалтерского учета и отчетности

Шондин Алексей Михайлович

М.П.

" 02 " февраля 2016 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

Отчет о финансовых результатах ПАО «Челябинвестбанк» за 2016 и 2015 года

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

(публикуемая форма)

за 2016 г.

Кредитной организации АКЦИОНЕРНЫЙ ЧЕЛЯБИНСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК"
(ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ПАО "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК"
(полное фирменное и сокращенное фирменное наименования)

Почтовый адрес 454113, г.Челябинск, пл.Революции, 8

Код формы по ОКУД 0409807
Квартальная (Годовая)

Раздел 1. О прибылях и убытках

тыс. руб.

| Номер строки | Наименование статьи | Номер пояснения | Данные за отчетный период | Данные за соответствующий период прошлого года |
|--------------|--|-----------------|---------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Процентные доходы, всего, в том числе: | | 3 798 537 | 3 455 674 |
| 1.1 | от размещения средств в кредитных организациях | | 906 716 | 99 681 |
| 1.2 | от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями | | 2 532 348 | 2 818 648 |
| 1.3 | от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу) | | 0 | 0 |
| 1.4 | от вложений в ценные бумаги | | 359 473 | 537 345 |
| 2 | Процентные расходы, всего, в том числе: | | 1 897 645 | 1 796 563 |
| 2.1 | по привлеченным средствам кредитных организаций | | 5 467 | 4 454 |
| 2.2 | по привлеченным средствам клиентов, не являющимся кредитными организациями | | 1 883 624 | 1 786 983 |
| 2.3 | по выпущенным долговым обязательствам | | 8 554 | 5 126 |
| 3 | Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) | | 1 900 892 | 1 659 111 |
| 4 | Изменение резерва на возможные потери по ссудам, осудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе: | | -631 117 | -1 416 416 |
| 4.1 | изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам | | -98 024 | -47 306 |
| 5 | Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери | | 1 269 775 | 242 695 |
| 6 | Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток | | 95 693 | -393 792 |
| 7 | Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 3.2.2 | 0 | 0 |
| 8 | Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи | | 23 746 | 48 603 |
| 9 | Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения | | 0 | 0 |
| 10 | Чистые доходы от операций с иностранной валютой | | 1 543 016 | -199 408 |
| 11 | Чистые доходы от переоценки иностранной валюты | 4.2 | -1 062 705 | 1 518 450 |
| 12 | Чистые доходы от операций с драгоценными металлами | 3.2.2, 4.2 | 18 224 | 33 193 |
| 13 | Доходы от участия в капитале других юридических лиц | 4.2 | 50 953 | 44 000 |
| 14 | Комиссионные доходы | | 1 669 997 | 1 586 902 |
| 15 | Комиссионные расходы | | 512 989 | 444 399 |
| 16 | Изменение резерва на возможные потери по ценным | | | |

Окончание приложения Д

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|----|--|------------|-----------|-----------|
| 17 | Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения | | 0 | 0 |
| 18 | Изменение резерва по прочим потерям | | -40 940 | 185 |
| 19 | Прочие операционные доходы | 3.2.2, 4.2 | 193 479 | 340 230 |
| 20 | Чистые доходы (расходы) | 3.2.2 | 3 248 299 | 2 776 749 |
| 21 | Операционные расходы | 3.2.2, 4.2 | 2 539 079 | 2 444 973 |
| 22 | Прибыль (убыток) до налогообложения | | 709 220 | 331 776 |
| 23 | Возмещение (расход) по налогам | 4.2 | 194 856 | 112 649 |
| 24 | Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности | 3.2.2 | 559 098 | 219 127 |
| 25 | Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности | 3.2.2, 4.2 | -44 734 | 0 |
| 26 | Прибыль (убыток) за отчетный период | | 514 364 | 219 127 |

Раздел 2. О прочем совокупном доходе

| | | | | тыс. руб. |
|--------------|--|-----------------|---------------------------|--|
| Номер строки | Наименование статьи | Номер пояснения | Данные за отчетный период | Данные за соответствующий период прошлого года |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Прибыль (убыток) за отчетный период | 3.2.2 | 514 364 | 219 127 |
| 2 | Прочий совокупный доход (убыток) | | X | X |
| 3 | Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе: | 3.2.2 | 14 104 | -486 543 |
| 3.1 | изменение фонда переоценки основных средств | 3.2.2 | 14 104 | -486 543 |
| 3.2 | изменение фонда переоценки обязательства (требований) по пенсионному обеспечению работников по программам с установленными выплатами | 3.2.2 | 0 | 0 |
| 4 | Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток | 3.2.2 | 2 824 | -97 306 |
| 5 | Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль | 3.2.2 | 11 280 | -389 237 |
| 6 | Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе: | 3.2.2 | 0 | 13 750 |
| 6.1 | изменение фонда переоценки финансовых активов, имеющих в наличии для продажи | 3.2.2 | 0 | 13 750 |
| 6.2 | изменение фонда хеджирования денежных потоков | 3.2.2 | 0 | 0 |
| 7 | Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток | 3.2.2 | 0 | 2 750 |
| 8 | Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль | 3.2.2 | 0 | 11 000 |
| 9 | Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль | 3.2.2 | 11 280 | -378 237 |
| 10 | Финансовый результат за отчетный период | 3.2.2 | 525 644 | -159 110 |

Председатель Правления ПАО "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК"

Бурцев Сергей Михайлович

Главный бухгалтер - директор Департамента бухгалтерского учета и отчетности

Шондин Алексей Михайлович

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ Е

Отчет о финансовых результатах ПАО «Челябинвестбанк» за 2015 и 2014 года

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ (публикуемая форма) за 2015 г.

Кредитной организации АКЦИОНЕРНЫЙ ЧЕЛЯБИНСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК"
(ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ПАО "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК"
(полное фирменное и сокращенное фирменное наименование)

Почтовый адрес 454113, г.Челябинск, пл.Революции, 8

Код формы по ОКУД 0409807
Квартальная (Годовая)
тыс. руб.

| Номер строки | Наименование статьи | Номер пояснения | Данные за отчетный период | Данные за соответствующий период прошлого года |
|--------------|--|-----------------|---------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Процентные доходы, всего, в том числе: | | 3 455 674 | 3 123 216 |
| 1.1 | от размещения средств в кредитных организациях | | 99 681 | 23 955 |
| 1.2 | от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями | | 2 818 648 | 2 449 905 |
| 1.3 | от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу) | | 0 | 0 |
| 1.4 | от вложений в ценные бумаги | | 537 345 | 649 356 |
| 2 | Процентные расходы, всего, в том числе: | | 1 796 563 | 1 061 513 |
| 2.1 | по привлеченным средствам кредитных организаций | | 4 454 | 69 172 |
| 2.2 | по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями | | 1 786 983 | 989 112 |
| 2.3 | по выпущенным долговым обязательствам | | 5 126 | 3 229 |
| 3 | Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) | | 1 659 111 | 2 061 703 |
| 4 | Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе: | | -1 416 416 | -648 829 |
| 4.1 | изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам | | -47 306 | -2 698 |
| 5 | Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери | | 242 695 | 1 412 874 |
| 6 | Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток | | -393 792 | -335 167 |
| 7 | Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи | | 48 603 | -9 750 |
| 8 | Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения | | 0 | 0 |
| 9 | Чистые доходы от операций с иностранной валютой | | -199 408 | 31 000 |
| 10 | Чистые доходы от переоценки иностранной валюты | 4.2 | 1 518 450 | 291 363 |
| 11 | Доходы от участия в капитале других юридических лиц | | 44 000 | 0 |
| 12 | Комиссионные доходы | | 1 586 902 | 1 610 706 |
| 13 | Комиссионные расходы | | 444 399 | 382 782 |
| 14 | Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи | | 90 | -230 |
| 15 | Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения | | 0 | 0 |
| 16 | Изменение резерва по прочим потерям | | 185 | -54 834 |

Окончание приложения Е

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|------|--|-----|-----------|-----------|
| 17 | Прочие операционные доходы | 4.2 | 2 756 495 | 1 939 917 |
| 18 | Чистые доходы (расходы) | | 5 159 821 | 4 503 097 |
| 19 | Операционные расходы | 4.2 | 4 828 045 | 3 883 838 |
| 20 | Прибыль (убыток) до налогообложения | | 331 776 | 619 259 |
| 21 | Возмещение (расход) по налогам | 4.2 | 112 649 | 127 361 |
| 22 | Прибыль (убыток) после налогообложения | | 219 127 | 491 898 |
| 23 | Выплаты из прибыли после налогообложения, всего, в том числе: | | 0 | 0 |
| 23.1 | распределение между акционерами (участниками) в виде дивидендов | | 0 | 0 |
| 23.2 | отчисления на формирование и пополнение резервного фонда | | 0 | 0 |
| 24 | Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период | | 219 127 | 491 898 |

Председатель Правления ПАО "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК"

Бурцев Сергей Михайлович

Главный бухгалтер - директор Департамента бухгалтерского учета и отчетности

Шондин Алексей Михайлович

М.П.

" 02 " февраля 2016 г.