

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

Эффективность ипотечного кредитования физических лиц на примере банка
ПАО «Челябинвестбанк» г. Челябинск

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(бакалаврская работа)

ЮУрГУ – 38.03.01.2017.100.ВКР

Руководитель работы,
к.э.н., доцент кафедры
_____ Ю.В. Бутрина
«__» _____ 2017 г.

Автор работы,
студент группы ЭУ–452
_____ Н.С. Каримова
«__» _____ 2017 г.

Нормоконтролер,
ст. преподаватель кафедры
_____ И.А. Бочкарева
«__» _____ 2017 г.

Челябинск 2017

АННОТАЦИЯ

Каримова Н. С. Эффективность ипотечного кредитования физических лиц на примере ПАО «Челябинвестбанк». – Челябинск: ЮУрГУ, ЭиУ – 452, 91 с., 13 ил., 25 табл., библиограф. список – 48 наим., 5 прил.

Выпускная квалификационная работа выполнена с целью разработки рекомендаций по повышению эффективности ипотечного кредитования физических лиц на примере ПАО «Челябинвестбанк».

В работе рассмотрены теоретические основы ипотечного кредитования, проведен финансовый анализ банка, выявлены имеющиеся проблемы. В завершение предложены соответствующие рекомендации.

ANNOTATION

Karimova N. S. Efficiency of mortgage lending to individuals on the example of PJSC «Chelyabinvestbank». – Chelyabinsk: SUSU, EiU-452, 91 pages, 13 drawings, 25 tables, bibliography – 48 names, 5 applications.

This paper was performed for the purpose of designing recommendations for improving the effectiveness of mortgage lending to individuals on the example of PJSC "Chelyabinvestbank".

The paper includes the theoretical foundations of mortgage lending, conducted a financial analysis of the Bank, identified the existing problems. Finally, the work contains recommendations.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	8
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ.....	11
1.1 Понятие, сущность и значение ипотечного кредитования в экономике.....	11
1.2 Инструменты ипотечного кредитования.....	20
1.3 Проблемы ипотечного кредитования в российских банках	30
2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК».....	37
2.1 Финансово-экономическая характеристика банка ПАО «Челябинвестбанк».....	37
2.2 Экспресс-анализ деятельности ПАО «Челябинвестбанк».....	41
2.3 Анализ эффективности ипотечного кредитования в ПАО «Челябинвестбанк».....	51
3 ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК».....	62
3.1 Направления повышения экономической эффективности ипотечного кредитования в ПАО «Челябинвестбанк».....	62
3.2 Обоснование эффективности предложенных мероприятий по ипотечному кредитованию в ПАО «Челябинвестбанк».....	67
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	73
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	77
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	81
ПРИЛОЖЕНИЕ А.....	81
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....	83
ПРИЛОЖЕНИЕ В.....	85
ПРИЛОЖЕНИЕ Г.....	87
ПРИЛОЖЕНИЕ Д.....	89

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследуемой темы обусловлена тем, что развитие ипотечного кредитования на сегодняшний день является одним из наиболее преобладающих и динамично развивающихся сегментов в банковском секторе. Развитие ипотечного кредитования, как основополагающего фактора решения жилищного вопроса граждан напрямую связано с необходимостью подъёма уровня жизни населения. Особое значение ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется тем, что оно является одним из самых надежных и проверенных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу.

Несмотря на то, что на сегодняшний день сектор банковских услуг переживает период активного роста, кредитные организации стали меньше наращивать объемов ссудных операций.

Кредитование населения – это один из основных видов банковской деятельности, который дает значительный рост активов российских банков. С развитием кредитования населения стало появляться большое количество различных ипотечных программ.

Ипотечное кредитование – это целевой долгосрочный кредит на покупку жилья, выданный под обеспечение залогом недвижимости (ипотека), регистрацию залога в государственном реестре прав на недвижимость, а также элементы рефинансирования кредиторов, выдавших ипотечные кредиты.

Активная поддержка государством развития ипотечного кредитования является одним из основных условий достижения реального экономического роста в стране. Ситуация на рынке ипотечного кредитования является одним из определяющих факторов состояния экономики страны в целом, так как ипотечное кредитование чаще всего идет на спад, если состояние экономического рынка испытывает трудности

Объект исследования – ПАО «Челябинвестбанк».

Предмет исследования – операции ипотечного кредитования и механизмы их реализации на примере ПАО «Челябинвестбанк».

Исходя из объекта и предмета исследования, сформулирована цель: анализ операций ипотечного кредитования и разработка рекомендаций по повышению эффективности ипотечного кредитования физических лиц.

Для достижения цели поставлены следующие задачи:

- 1) рассмотреть теоретические аспекты ипотечного кредитования;
- 2) изучить классификацию ипотечных кредитов;
- 3) проанализировать и оценить эффективность основных ипотечных программ ПАО «Челябинвестбанк»;
- 4) провести экспресс-анализ операций ипотечного кредитования;
- 5) выявить проблемы и предложить мероприятия совершенствования ипотечного кредитования в банке.

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

В первой главе рассматриваются основное содержание, принципы, цели и задачи ипотечного кредитования, приведена классификация кредитов и анализируется законодательная база по данному вопросу.

Во второй главе рассматривается финансово-экономическая характеристика банка, проводится экспресс-анализ деятельности банка и анализируется эффективность ипотечного кредитования в ПАО «Челябинвестбанк»

В третьей главе выявляются и анализируются проблемы и задачи в ПАО «Челябинвестбанке», даются рекомендации по решению найденных проблем, приводятся мероприятия, которые могут дать возможность банку повысить эффективность ипотечного кредитования.

В заключении дано обобщение результатов исследования.

Практическая значимость исследования состоит в том, что разработанные рекомендации могут быть использованы в деятельности ПАО «Челябинвестбанк».

Теоретическими аспектами настоящего исследования послужили труды таких российских авторов как Клевцова В.В., Лопатников Л.И., Печатникова С.М., Разумова И.А., Горемыкин В.А., Павлова И.В. и др.

При написании дипломной работы использовались библиографические источники в форме периодических изданий, учебной литературы, трудов различных авторов в банковской области, нормативных актов – как общего характера, так и регулирующие банковскую деятельность, отчетные документы деятельности банка, а также ресурсов сети Интернет.

Источниками информации для анализа, послужили статистическая и финансовая отчетности ПАО «Челябинвестбанк».

При выполнении выпускной квалификационной работы использовались такие методы как: графический метод, метод сравнения, табличный метод.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

1.1 Понятие, сущность и значение ипотечного кредитования в экономике

Ипотечное жилищное кредитование является многофункциональным институтом, которое получило широкое использование во всех странах с развитой рыночной экономикой. Развитие ипотечного кредитования, как такового, формирует конкурентоспособность экономики страны, стабилизирует её, способствует снижению социальной напряженности в обществе благодаря повышению доступности жилья для населения. Ипотечное кредитование также является одним из главных способов стимулирования и стабилизации жилищного строительства и всех близких к нему отраслей экономики. Развитие ипотеки положительно влияет на развитие реального сектора экономики, в частности происходит снижение безработицы, удовлетворение населения в жилье, повышение эффективности банковской системы.

Одним из главных преимуществ ипотечного кредитования является то, что заемщику дается возможность купить жилище, внося лишь первоначальный взнос, который обычно составляет от 15 до 30 % от стоимости квартиры. Оставшуюся сумму банк выдает в качестве кредита сроком на 10-25 лет.

Ипотека, прежде всего, позволяет мобилизовать немалую часть сбережений населения, а также средств инвесторов и направить их в важные отрасли хозяйства, в первую очередь связанные с жилищным строительством. Как показывает практика зарубежного и российского опыта, в тех странах, где ипотека уже активно развивается, ипотечное кредитование обладает как минимум четырехкратным мультипликативным эффектом, то есть каждый рубль кредита в итоге вовлекает в хозяйственный оборот не менее четырех рублей средств населения. Также ипотека способствует укреплению доверия населения к

кредитным организациям, так как граждане, кредитуемые в банке, чаще всего держат в нем свои сбережения и открывают расчетные счета.

Отсюда следует, что ипотечное кредитование и есть то звено связывающие банки, денежные ресурсы населения и организации стройиндустрии позволяя тем самым отправить финансовые средства в реальный сектор экономики.

Понятие ипотечного жилищного кредитования рассматриваются в трудах таких современных ученых, как Горемыкин В.А., Павлова И.В. и других, которые объясняют эту категорию по-разному. Все это происходит из-за того, что в научной литературе до конца не выработано общего подхода в понимании сущности и содержания данной формы кредитных отношений. В связи с этим, необходимо рассмотреть, как трактуют в своих работах данное понятие специалисты (таблица 1).

Таблица 1– Обзор определения понятия «ипотечное жилищное кредитование»

Источник, автор	Категория
Логинов М.П. [28]	Данный автор рассматривает ипотечный жилищный кредит как отношения, целью которых является приобретение жилья, в процессах предоставления кредитов, займов, обеспеченных залогом жилых помещений, исполнения договорных обязательств участниками ипотечного жилищного кредитования, обращения взыскания на предмет залога и его реализации
Каменецкий М.И., Донцова Л.В. и Печатникова С.М. [20]	Ипотечное жилищное кредитование в данном случае рассматривается как долгосрочный, обеспеченный жилищной недвижимостью финансово-кредитный (долговой) инструмент, позволяющий получить желаемый уровень текущих жилищных услуг и выгод, предоставляемых жилищным фондом, под будущие доходы
Горемыкин В.А. [16]	Ипотечное кредитование – процесс выдачи (получения) долгосрочной ссуды под залог недвижимого имущества, включающий в себя: непосредственно кредитные отношения; операции по привлечению финансовых средств с рынка капиталов, в том числе рефинансирование кредитов с обеспечением в виде прав требований; сделки на рынке недвижимости.

Окончание таблицы 1

Источник, автор	Категория
Лопатников Л. И. [29]	В данном случае ипотечное жилищное кредитование рассматривается как система передачи недвижимого имущества под залог при получении экономическим субъектом займа, обычно долгосрочного.
Павлова И.В. [32]	Ипотечное жилищное кредитование – это передача кредитором ссужено стоимости заемщику на началах возвратности и в интересах реализации потребности заемщика в жилье с предоставлением жилья в залог.
Клевцов В. В. [21]	Данный автор рассматривает ипотечное жилищное кредитование как единство двух механизмов: выдача кредита под залог и размещение обеспеченных обязательствами по кредиту ценных бумаг (рефинансирование этого кредита).

Проведенное исследование показало, что в основном авторы рассматривают понятие «ипотечное кредитование» как долгосрочную ссуду, предоставленную под залог недвижимого имущества с целью приобретения жилья.

Роль государства в системе ипотечного кредитования в большинстве стран сводится к определению общей стратегии развития системы, к выполнению функций контроля над деятельностью субъектов ипотечного рынка.

В соответствии с частью 2 ст. 40 Конституции РФ: «Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище» [1].

В сегодняшней неустойчивой и нестабильной ситуации в мировой экономике, Вопрос улучшения жилищных условий – одна из самых важных и сложных задач для граждан России. На сегодняшний день сегмент ипотечного кредитования прочно занимает одно из ведущих мест в области услуг предоставляемых банками. Рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации развивается достаточно быстрыми темпами, но при этом сталкивается с рядом трудностей.

Одним из главных достоинств ипотечного кредитования является то что, приобретая жилье, заемщик начинает жить в квартире уже сегодня, а расплачиваться в течение нескольких лет.

Далее рассмотрим функции присущие категории «ипотечное кредитование» (рисунок 1).

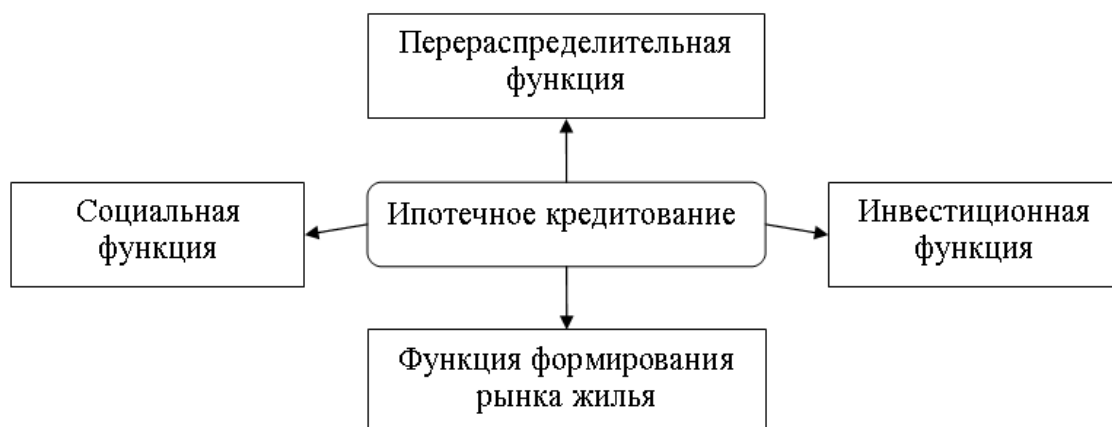


Рисунок 1 – Основные функции ипотечного кредитования

Важность перераспределительной функции заключается в том что, перемещая финансовые ресурсы в экономическом секторе, мы, тем самым способствуем формированию оптимального платежеспособного спроса населения для решения его жилищных проблем [41].

Достоинством ипотечного жилищного кредитования являются его широкие инвестиционные возможности, которые способствуют формированию финансовых ресурсов, как государства, так и отдельно взятых хозяйствующих субъектов.

Функция формирования рынка жилья является одной из важнейших функций ипотечного кредитования, так как при отсутствии полноценного жилищного рынка данный вид кредитования становится невозможным [33].

Социальная функция направлена на решение жилищных проблем населения. Целью данной функции является повысить платежеспособный спрос населения.

Некоторые авторы, в своих работах, рассматривая особенности в организации и финансировании ипотечного кредитования, отдельно выделяют такую функцию как рефинансирование (продажа ипотечных кредитов на вторичном рынке для обеспечения привлечения финансовых ресурсов на цели кредитования). Суть данной функции заключается в формировании финансовых ресурсов для развития ипотечного кредитования.

Основными участниками ипотечного кредитования являются: заемщики, кредиторы, продавцы жилья, риэлтерские организации, страховые компании, оценочные агентства, операторы вторичного ипотечного рынка (юридические лица, осуществляющие выкуп ипотечных кредитов у первичных кредиторов и выпускающие на их основании ценные бумаги), правительство [30].

Товаром или услугой в данном случае на рынке является кредит, предоставляемый для финансирования приобретения жилой недвижимости, обеспечением возврата которого наряду с будущим доходом заемщика выступает залог приобретаемого (или иного) жилья [23]. В процессе данной кредитной сделки гарантией возврата всегда выступает обеспечение исполнения обязательств. В мировой практике залог является одним из наиболее надежных способов обеспечения. Согласно статье 336 Гражданского кодекса Российской Федерации, предмет залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права, за исключением имущества, на которое не допускается обращение взыскания, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом [2]. Предмет залога (недвижимое имущество) в ипотечном жилищном кредитовании должен обладать следующими важными чертами:

- 1) имущественным характером предметом залога;
- 2) сохранением потребительской стоимости жилого помещения на длительный период времени и повышением его стоимости в условиях роста инфляционных процессов.

Федеральный закон от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусматривает имущество, которое может быть предметом ипотеки и предоставляет к недвижимому имуществу (как к предмету залога) следующее требование: «По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке,

установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ст. 5 п.1) [5].

Таким образом, ипотечное кредитование является наиболее выгодной для банков разновидностью обеспечения, так как в качестве предмета залога выступает недвижимое имущество.

Экономическая сущность ипотечного кредита, как таковая, наиболее ясно и полно проявляется в процессе ипотечного жилищного кредитования, целью которого является, во-первых, стимулирование спроса на рынке строительства жилья и недвижимости, а во-вторых, улучшение жилищных условий населения. Ипотечное кредитование как процедура основывается на совокупности принципов, которые ответственны за сохранение ссуженной стоимости ее возврат кредитору. Совокупность этих принципов образует методологическую основу функционирования данного вида кредитования [25]. Необходимо сформулировать основные принципы ипотечного жилищного кредитования (рисунок 2).



Рисунок 2 – Принципы ипотечного жилищного кредитования

Под системой ипотечного кредитования подразумевается сеть кредитных организаций и совокупность отработанных и надежных механизмов, которые могут обеспечить эффективное ипотечное кредитование. Эффективность функционирования системы в большей степени зависит от уровня развития инфраструктуры, которая включает в себя: систему профессиональной оценки стоимости недвижимого имущества, страховые компании, организации, действующие на вторичном рынке ипотечных ссуд и другие элементы [14].

Ипотечный рынок – это рынок ипотечных кредитов, предоставляемых банками и другими кредитными учреждениями с целью приобретения жилья под залог этого (или иного) объекта недвижимости, и финансовых активов, размещаемых на рынке с целью приобретения ресурсов в ипотечное кредитование [37].

Условно, ипотечный рынок представляет собой взаимосвязанную систему, состоящую из трех основных элементов рынка (рисунок 3).

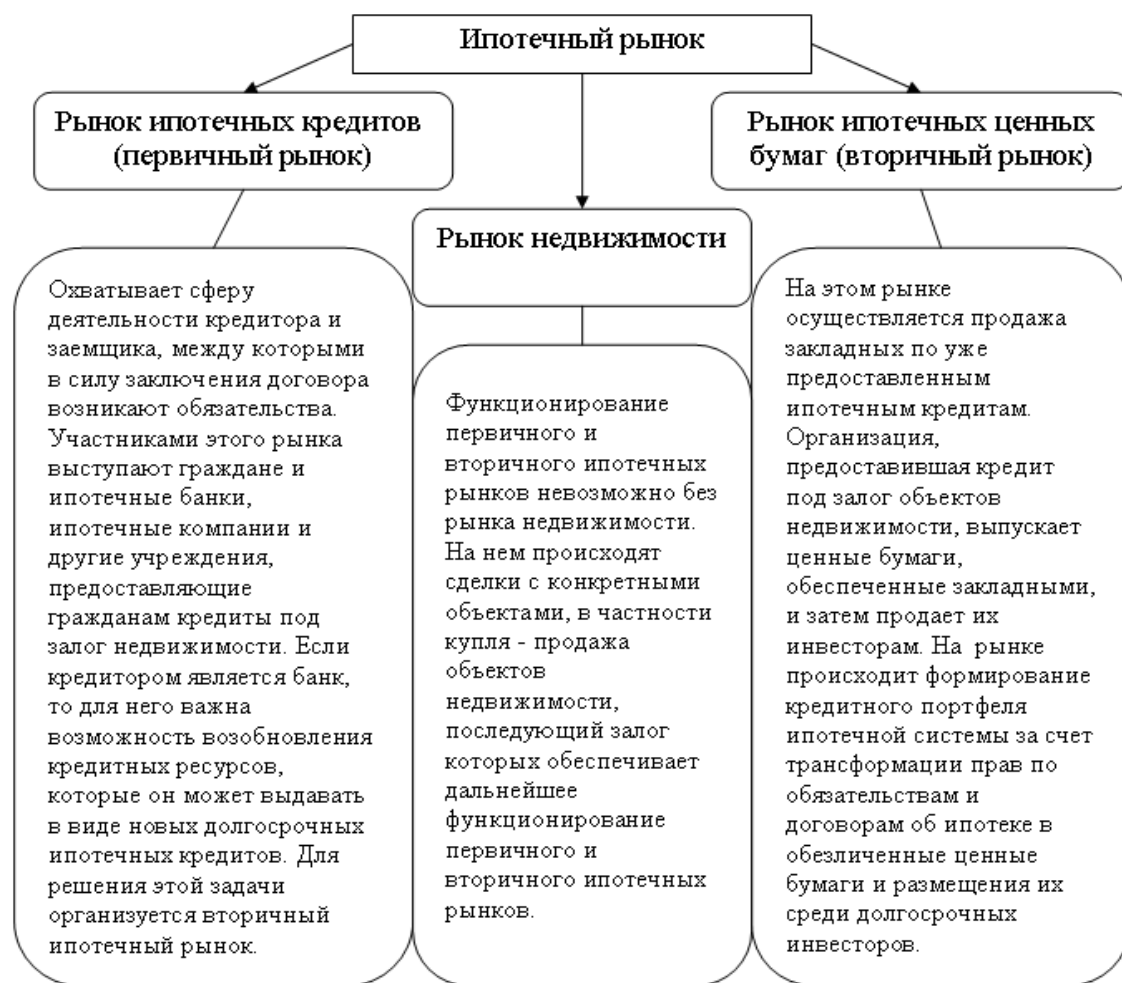


Рисунок 3 – Основные элементы ипотечного рынка

На первичном рынке выдаются, а также могут быть проданы ипотечные кредиты. Участниками первичного рынка кредитования являются граждане и банки, ипотечные компании, учреждения предоставляющие кредиты под залог недвижимости.

На вторичном же рынке происходит продажа прав на получение процентного дохода по кредитам с помощью выпуск специальных ценных бумаг, приобретение которых предоставляет это право. Эти ценные бумаги имеют различные качественные характеристики, такие как наличие кредитного риска, степень обеспеченности ипотечным пулом. Например, в настоящее время в США, у которых ипотечный рынок развит наиболее всего, на вторичном рынке обращается более 50 разновидностей ипотечных ценных бумаг [11].

Основными операторами на вторичном рынке являются специальные организации, основная задача которых – покупка уже выданных кредитов, пакетирование их в пулы по стандартным качественным характеристикам и выпуск на основе сформированных пулов ипотечных бумаг.

На сегодняшний день в России ипотечное кредитование не так распространено как в странах Центральной Европы или США. К примеру, доля ипотечного кредитования составляет порядка 4 % российского ВВП. В развитых же странах, где инструменты ипотеки уже давно эффективно работают, эта доля составляет до 40 %. Основными причинами такого малого показателя по ипотечному кредитованию в России могут служить такие причины как: нестабильная экономическая ситуация в стране, из-за которой предполагаемый заемщик не может быть до конца уверен в том что завтра он сможет расплатиться по кредиту; высокие процентные ставки по сравнению с развитыми странами. Но стоит отметить, на данный момент ставки в России постепенно идут вниз.

Ставки по ипотечным кредитам напрямую зависят от действий Центрального Банка Российской Федерации. Снижение инфляционного фона может позволить снизить ставки по ипотеке. Игроки банковского сектора готовы снижать ставки по ипотеке и следовать заданному курсу [34]. С февраля текущего года 13 из 20

крупнейших банков выдающих ипотечные кредиты в среднем снизили свои ставки на 0,35 % – 0,85 %. Прогнозируется, что в среднем по рынку ставки будут находиться в коридоре 11,35 % – 12,50 %, со временем все больше снижаясь к нижней границе коридора.

Далее представлена сравнительная таблица с реальной стоимостью ипотечных кредитов в разных странах мира (таблица 2).

Таблица 2 – Реальная стоимость ипотечного кредита в разных странах мира

Страна	Насколько просто россиянину получить ипотеку	Фиксированная ставка по ипотеке для нерезидентов (процентов, годовых)	Плавающая ставка по ипотеке для нерезидентов (процентов, годовых)
Австрия	Относительно просто	от 3,8	от 3,1
Англия	Относительно просто	от 3,5	от 2,8
Чехия	Сложно	от 5,5	от 3,9
Швейцария	Сложно	от 2,5	от 1,8
Германия	Относительно просто	от 3,5	от 2,9
Израиль	Относительно просто	от 3,5	от 3,1
Испания	Относительно просто	от 4,1	от 2,9
Латвия	Сложно	от 4,5	от 3,9
Португалия	Сложно	от 4,5	от 2,9
США	Сложно	от 5,2	от 4,5
Турция	Сложно	от 7,0	от 5,5
Финляндия	Относительно просто	от 3,9	от 3,3
Франция	Сложно	от 3,5	от 2,3

Как можно увидеть из представленной таблицы, одна из самых низких процентных ставок для нерезидентов принадлежит Швейцарии (от 2,5 % – фиксированная ставка и от 1,8 % – плавающая ставка).

Подводя итог, можно сказать, что ипотечное жилищное кредитование напрямую влияет на рынок недвижимости. Под ипотечным кредитованием понимается долгосрочная ссуда, предоставленная под залог недвижимого имущества с целью приобретения жилья. Основными принципами ипотечного жилищного кредитования являются: целевая направленность выданного кредита, его платность, срочность и обеспечение. Как правило, рынок ипотечного кредитования делится на первичный и вторичный.

Развитие ипотечного кредитования, рост предложения ипотечных кредитов, снижение процентных ставок значительно расширяют спрос на недвижимость. Это в свою очередь может привести к повышению стоимости недвижимости.

В результате рынок ипотечного кредитования по мере своего развития начинает оказывать все большее влияние на конъюнктуру на рынке недвижимости.

Величина процентных ставок зависит от величины инфляции и учетной ставки Центрального Банка, уровня рисков ипотечного кредитования и маржи участников процесса. И, наконец, следует помнить, что ипотечный кредит является для банка одним из наиболее рискованных кредитований, поскольку выдается на длительный период.

1.2 Инструменты ипотечного кредитования

Ипотечное кредитование является одной из сложных форм кредитных отношений. Эффективное функционирование в этой области кредитования определяется наличием относительно дешевых финансовых ресурсов на долгосрочной основе [13]. Но долгосрочные ресурсы, соотносимые по срокам с ипотечными кредитами в 20-25 лет практически недоступны банковской системе. Отсюда следует, что в системе мер по становлению и развитию жилищного ипотечного кредитования в банке, выбора стратегии по формированию

финансовых ресурсов, важное место отводится обоснованию выбора инструментов ипотечного кредитования.

В данной работе под инструментами ипотечного кредитования будет пониматься механизм расчета платежей заемщика по кредиту, включающий способы погашения основного долга и уплаты процентов по кредиту. Инструменты ипотечного жилищного кредитования определяют форму организации денежного потока по долгосрочному ипотечному кредиту [18].

Инструменты ипотечного кредитования призваны связать интересы кредитора и заемщика с помощью:

- 1) обеспечения прибыльности ипотечной деятельности и возвратности средств кредитора, включая защиту его средств от инфляции;
- 2) обеспечения тех условий кредитования, при которых кредит становится наиболее доступным для заемщика [24];
- 3) снижения рисков ипотечного кредитования.

Выбор инструмента ипотечного кредитования обусловлен рядом факторов, среди которых главными можно выделить следующие:

- необходимость обеспечения доступности для понимания заемщиком расчетов по кредитам;
- источники и цена привлеченных средств для выдачи ипотечных кредитов.

Далее рассмотрим на какие основные типы делят ипотечное кредитование (рисунок 4).

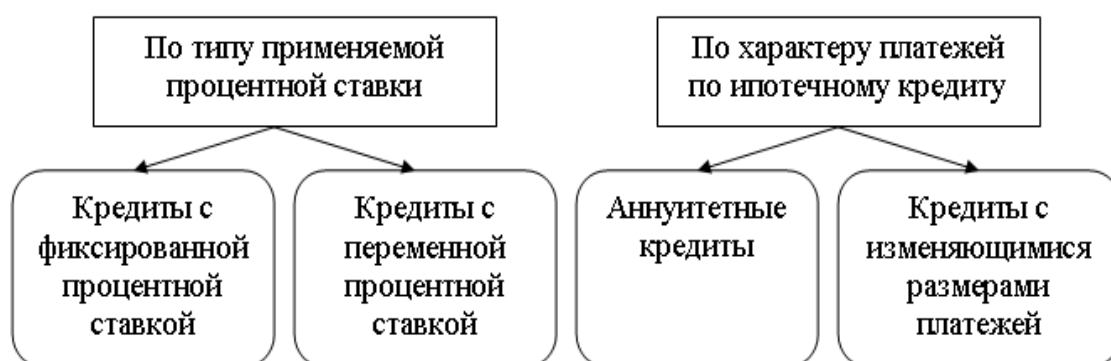


Рисунок 4 – Типология ипотечных кредитов

Иными словами: погашение кредита в банке может осуществляться двумя видами платежей: аннуитетными (то есть стандартный ипотечный кредит с фиксированной процентной ставкой) или дифференцированными (ипотека с переменными выплатами).

В случае погашения кредита аннуитетными платежами ежемесячные выплаты для заемщика получаются одинаковыми на протяжении всего срока кредитования независимо от оставшейся суммы задолженности. Ежемесячный платеж включает в себя сумму основного долга и сумму начисленных процентов по кредиту [36]. Также существует такое понятие как срочный аннуитет. Это денежный поток с равными поступлениями в течение ограниченного времени. Поступления делаются в конце (или в начале) равных временных интервалов.

Рассмотрим, как рассчитывается аннуитетный платеж.

Формула расчета аннуитетного платежа выглядит следующим образом:

1) ежемесячный аннуитетный платеж:

$$A = K \cdot S, \quad (1)$$

где A – ежемесячный аннуитетный платеж,

K – коэффициент аннуитета,

S – сумма кредита.

2) коэффициент аннуитета:

$$K = \frac{i \cdot (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}, \quad (2)$$

где K – коэффициент аннуитета,

i – месячная процентная ставка по кредиту (= годовая ставка/12 месяцев),

n – количество периодов, в течение которых выплачивается кредит.

Платеж по этому кредиту осуществляется ежемесячно. Заемщик обязан ежемесячно выплачивать равные суммы, одна часть которой идет на погашение

кредита, а другая часть – на уплату начисленных за месяц процентов. Данный вид платежа выгоден для тех заемщиков, которые нуждаются в стабильном размере своих расходов по кредиту, чтобы выплаты были необременительны для семьи. Также плюсом является то, что проценты начисляются на остаток невыплаченной суммы по кредиту, то есть заемщик выплачивает процентов меньше, чем, если бы не осуществлялось ежемесячное погашение части основного долга и тогда бы проценты начислялись на всю сумму полученного кредита [15].

Погашение кредита в банке также может осуществляться другим способом, в частности дифференцированными платежами, то есть платежами с переменными выплатами. В этом случае общая сумма основного долга делится на равные части пропорционально сроку кредитования. В течение всего срока погашения кредита заемщик ежемесячно выплачивает банку часть основного долга плюс начисленные на его остаток проценты. Основной долг заемщика уменьшается из месяца в месяц. Отсюда следует, что при дифференцированных платежах основные расходы заемщик несет в начале кредитования, размеры ежемесячных платежей в первый период самые большие. Далее постепенно с уменьшением остатка ссудной задолженности уменьшается и сумма начисленных процентов по кредиту [31]. Выплаты значительно уменьшаются и становятся не такими обременительными для заемщика.

Ипотечные кредиты с переменными выплатами в свою очередь делятся на следующие подвиды:

1) кредиты, размеры платежей по которым определяются сразу при заключении кредитного договора: ипотечные кредиты с фиксированной выплатой основной суммы («пружинный кредит»), ипотечный кредит с «шаровым платежом», ипотечный кредит с ростом платежей, ипотечный кредит с гибким графиком платежей.

Так называемый «пружинный кредит» характеризуется следующим: равновеликие платежи в счет погашения основной суммы долга; начисление и выплаты процентов на оставшуюся часть долга; уменьшающиеся по месяцам

платежи; выплатам основной суммы предшествуют несколько лет исключительно процентных платежей, а затем равные платежи в счет долга и проценты на непогашенный остаток [22].

Под ипотечным кредитом с «шаровым платежом» предусматривается крупный итоговый платеж в счет погашения долга; снижение ежемесячных платежей заемщика, но увеличение риска невозврата кредита; выплата только процентов, а в конце «шаровой платеж».

Ипотечный кредит с ростом платежей подразумевает переменные платежи в течение нескольких первых лет: первый взнос будет минимальным, далее взносы увеличиваются с постоянным темпом [35]. На протяжении первых лет выходит отрицательная амортизация, основная сумма долга увеличивается. На определенном этапе начинаются равномерные платежи по схеме самоамортизирующегося кредита.

Ипотечный кредит с гибким графиком платежей – это разновидность ипотеки с ростом платежей, когда в первые периоды платежи ниже, чем по стандартному кредиту. Предусматривается последовательный рост платежей через некоторые интервалы времени;

2) кредиты с переменными выплатами, по которым фиксируются правила изменения величины платежей: ипотечный кредит с переменной процентной ставкой и конвертируемый ипотечный кредит с переменной процентной ставкой.

Ипотечный кредит с переменной процентной ставкой подразумевает то, что процентная ставка может меняться в зависимости от изменения ситуации на денежном рынке. В таком случае расчеты платежей по кредиту проводятся по формуле аннуитета, платежи пересчитываются каждый раз при изменении ставки процента. Стоит отметить, что устанавливается размер на максимальный уровень процентной ставки. Разновидностью данного кредитования является канадский «ролл-овер», при котором через заранее оговоренные промежутки времени кредит переоформляется на новый с текущей рыночной ставкой.

Конвертируемый ипотечный кредит с переменной процентной ставкой характеризуется тем, что хотя на первом этапе всегда устанавливается переменная ставка, в договоре предусматривается возможность переоформить договор уже с фиксированной процентной ставкой [19]. Процентная ставка по конвертируемым кредитам, как правило, всегда выше (примерно на 0,50 %), чем по обычным ипотечным кредитам с плавающей ставкой.

Наглядно рассмотрим, как выплачиваются платежи по ипотечному кредитованию двумя способами (рисунок 5).

Рассмотрев два способа погашения кредита в банке, можно прийти к выводу, что при расчете аннуитетными платежами общая сумма выплат по займу всегда будет выше, чем при расчете дифференцированными платежами. Но нужно отметить, что аннуитетная схема выплат более доступна для заемщиков, потому что выплаты распределены равномерно на весь срок кредита. На сегодняшний день большинство российских банков применяют в расчетах аннуитетную схему погашения кредита.

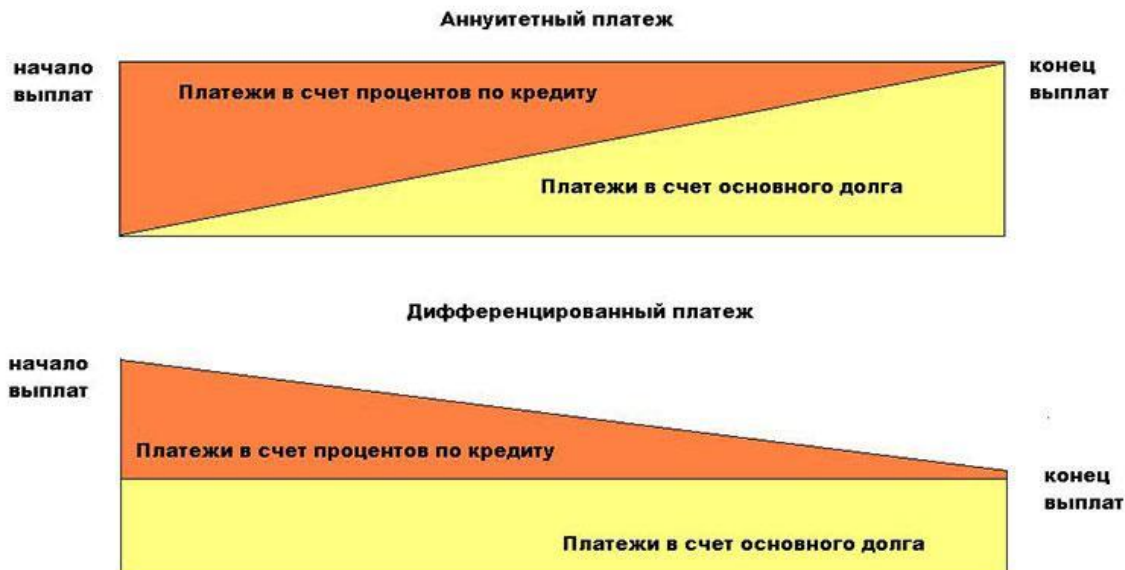


Рисунок 5 – Платежи по ипотечному кредиту аннуитетным и дифференцированным способами

Для банков является важным регулярно проводить мониторинг и оценку эффективности ипотечных операций. Для этого существует специальная

методология, используемая банками. Данная методология включает в себя ряд показателей, с помощью которых можно достаточно точно оценить и дать характеристику эффективности деятельности банка на рынке ипотечного кредитования. К таким показателям можно отнести следующие:

1) динамика ипотечных кредитов (темп прироста по отношению к прошедшему периоду). Показатель отражает, какими темпами в процентном соотношении изменяются объемы ипотечного кредитования;

2) средняя сумма выданного кредита на одну ипотечную сделку;

3) структура выданных и доля ипотечных кредитов в общем объеме кредитного портфеля банка. Показатель отражает количество ипотечных кредитов относительно всех средств банка;

4) соотношение ипотечных кредитов и других видов кредитов. В этом случае банк поддерживает определенное соотношение краткосрочных и долгосрочных кредитов в кредитном портфеле в целом, а также старается рефинансировать кредиты для того чтобы повысить ликвидность собственных акций;

5) количество предполагаемых формируемых резервов на возможные потери по ипотечным ссудам;

6) количество ипотечных сделок банком за год. Данный показатель характеризует сумму долгосрочной дебиторской задолженности;

7) доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам. Данный показатель важен для кредитования тем, что с помощью него есть возможность определить способность населения возвращать полученные кредиты;

8) доходность ипотечных кредитов для банка. Для того чтобы посчитать доходность ипотечных кредитов, необходимо воспользоваться следующими показателями (таблица 3).

Расчет представленных показателей помогает банку определить доходность ипотечных кредитов. Чтобы определить все внутренние факторы которые влияют на деятельность банка, помимо данных показателей необходимо рассчитать все вышеперечисленные показатели и мы получим комплексную оценку для банка.

Таблица 3 – Формулы для расчета доходности ипотечных кредитов

Наименование показателя	Расчетная формула	Расшифровка категорий
1. Показатель процентных доходов	$ПД_{ИО} = \sum ИК_{БП} \cdot \overline{БП}_{ИП}$	<p>$ПД_{ИО}$ – процентные доходы, руб.;</p> <p>$\sum ИК_{БП}$ – ипотечные кредиты, выданные за базовый период, руб.;</p> <p>$\overline{БП}_{ИП}$ – средний банковский процент по ипотечным операциям, процентов.</p>
2. Показатель среднего банковского процента по ипотечным операциям	$\overline{БП}_{ИП} = \frac{БП_{\min} + БП_{\max}}{2}$	<p>$\overline{БП}_{ИП}$ – средний банковский процент по ипотечным операциям, процентов.</p> <p>$БП_{\min}$ – минимальная процентная ставка, процентов;</p> <p>$БП_{\max}$ – максимальная процентная ставка, процентов.</p>
3. Показатель средней суммы комиссионных средств, изымаемых с одной ипотечной сделки	$\overline{Комис}_1 = \frac{Комис_1 \min + Комис_1 \max}{2}$	<p>$\overline{Комис}_1$ – средняя сумма комиссионных средств, изымаемых с одной ипотечной сделки, руб.;</p> <p>$Комис_{1\min}$ – минимальная сумма комиссии с одной ипотечной сделки, руб.;</p> <p>$Комис_{1\max}$ – максимальная сумма комиссии с одной ипотечной сделки, руб.</p>
4. Показатель непроцентных доходов	$НПД_{ИО} = \overline{Комис}_1 \cdot К_{ИС}$	<p>$НПД_{ИО}$ – непроцентные доходы банка от ипотечной операции, руб.;</p> <p>$\overline{Комис}_1$ – средняя сумма комиссионных средств, изымаемых с одной ипотечной сделки, руб.;</p> <p>$К_{ИС}$ – количество проведенных ипотечных сделок, шт.</p>

На сегодняшний день все больше становится значима оценка предполагаемого заемщика. Оценка заключается на предмет возможности заемщиком регулярно выплачивать проценты по своим кредитным обязательствам. Для данной оценки могут быть использованы следующие показатели.

1. Отношение ежемесячных платежей по ипотечному кредиту заемщика к доходам за этот же период:

$$K_1 = \frac{EP}{CED}, \quad (3)$$

где EP – ежемесячный платеж в счет погашения основного долга и процентов по ипотечному кредиту (аннуитетный платеж) заемщика, руб.;

СЕД – сумма ежемесячных совокупных доходов заемщика и созаемщика, в рублях.

Данный показатель отражает предельно допустимую долю расходов по ипотечному кредиту в совокупных доходах заемщика. Критерии устанавливает сам банк. Предельное значение коэффициента не должно быть больше 35 %. Если же показатель больше допустимого значения, это может говорить о том, что существует большая вероятность того, что заемщик не сможет вовремя погашать свои долги при предоставлении ему ипотечного кредита [38].

2. Отношение ежемесячных жилищных расходов заемщика относящихся к покупаемому имуществу, к ежемесячным доходам:

$$K_2 = \frac{EPЗ}{CED}, \quad (4)$$

где EPЗ – ежемесячный расход заемщика по приобретаемому имуществу (налог на имущество, страхование и т.п.);

СЕД – сумма ежемесячных совокупных доходов заемщика и созаемщика, в рублях.

Расчет данного показателя необходим при изучении и анализе уровня платежеспособности потенциального заемщика. У рассчитанного коэффициента нет как такового максимального или минимального значения, результат больше носит справочный характер для банка, который самостоятельно устанавливает

свои значения.

3. Отношение ежемесячных обязательств заемщика (ежемесячные жилищные расходы входят только в части аннуитетного платежа по кредиту без учета налоговых, страховых выплат и других расходов на жилье):

$$K_3 = \frac{\text{СОЕП}}{\text{СЕД}}, \quad (5)$$

где СОЕП – сумма обязательных ежемесячных платежей, в которую ежемесячные жилищные расходы входят только в части аннуитетного платежа по кредиту, в рублях;

СЕД – сумма ежемесячных совокупных доходов заемщика и созаемщика, в рублях.

С помощью данного показателя можно определить предельно допустимую долю долгосрочных обязательств заемщика в его бюджете, исходя из его расходов как связанных с выплатами по кредиту, так и с другими имеющимися долгосрочными обязательствами (например, выплата заемщиком алиментов, обязательные налоги) [12]. Размер ежемесячных обязательств потенциального заемщика не должен быть выше 55 %, от его совокупного чистого дохода.

4. Отношение общих ежемесячных обязательств к доходу заемщика за тот же период:

$$K_4 = \frac{\text{ОСЕП}}{\text{СЕД}}, \quad (6)$$

где ОСЕП – общая сумма обязательных ежемесячных платежей заемщика, в рублях;

СЕД – сумма ежемесячных совокупных доходов заемщика и созаемщика, в рублях.

Данный показатель демонстрирует долю общих долгосрочных обязательств заемщика в бюджете. У рассчитанного коэффициента нет максимального или минимального значения, расчет коэффициента носит справочный характер.

Конечно, представленный набор показателей не является обязательным для банка, и может быть предложен, совершенно другой состав показателей. Все это

индивидуально зависит от банка, его работы и политики. Рассмотренные коэффициенты – это вариант как получить дополнительную уверенность в том, что при выдаче ипотечного кредита потенциальный заемщик окажется кредитоспособным и выполнит все обязательства перед банком.

Подводя итог, можно сказать, что инструменты ипотечного кредитования определяют форму организации денежного потока по долгосрочному ипотечному кредиту. А погашение кредита в банке может осуществляться двумя видами платежей: аннуитетными или дифференцированными. Как правило, во всех банках страны на сегодняшний день применяют аннуитетную схему расчета, при которой общая сумма выплат, всегда будет выше, чем при дифференцированной схеме расчета.

В зависимости от истории страны различают две разновидности классических систем ипотечного кредитования. Как правило, эти модели представлены в виде: одноуровневой и двухуровневой модели. Главная суть их отличия заключается в особенностях механизма рефинансирования.

1.3 Проблемы ипотечного кредитования в российских банках

На сегодняшний день ипотеку в России, как правило, могут позволить себе далеко не все граждане. В России ипотека доступна сегодня в первую очередь гражданам со средними доходами – иными словами, имеющим постоянную и хорошо оплачиваемую работу. В итоге портрет идеального заемщика выглядит следующим образом: семейная пара в возрасте от 24 до 36 лет. С детьми. Стаж на последнем месте работы – год и более. Доход должен быть подтвержден официально. Структура дохода – регулярные ежемесячные выплаты, размер которых не имеет значительных колебаний. Имеют положительную кредитную историю (текущих обязательств нет). Имеют в активах денежные накопления, недвижимость, автомобиль. Подтвержденный официальный доход не менее 30 тысяч рублей.

Согласно данным Центрального Банка на 01.01.2017 года среди субъектов Российской Федерации безоговорочными лидерами по наибольшим объемам выданных ипотечных кредитов являются такие федеральные округа как: Центральный, Северо-Западный, Приволжский и Сибирский [48]. Рассмотрим некоторые области этих округов, где ипотечных кредитов было выдано больше всего (таблица 4).

Таблица 4– Области с наибольшим объемом выданных ипотечных кредитов

Область	Количество выданных ипотечных кредитов, единиц	Объем, в миллионах рублей
Воронежская	13 743	19 931
Московская	43 153	114 028
Тульская	8 357	13 330
Ленинградская	11 928	21 965
Вологодская	10 023	12 541
Нижегородская	20 343	30 373
Самарская	22 010	30 101
Новосибирская	20 863	33 351
Иркутская	15 306	22 909

Кроме того, заемщик помимо ежемесячного платежа по кредиту, должен будет выплатить: страховку, проценты по кредиту, различные разовые выплаты которые требует банк, например, за выдачу кредита, открытие счёта, подачу документов в кредитный комитет, услуги оценщика [39]. Договор ипотечного кредитования по закону может быть действительным только нотариальным, а это еще примерно 1,5 % государственной пошлины от реальной стоимости квартиры.

Многие специалисты склонны видеть причины проблем вовсе не в самой ипотечной системе, а в общих экономических показателях [26]. Как показывает мировая практика, ипотека перспективна там, где годовая инфляция не выше 6 %. Пока будет столь значительна разница между доходами населения и стоимостью недвижимости ипотека так и не сможет стать, доступна всем гражданам и массовость ипотеки не станет её отличительной чертой.

В январе 2017 года компания BusinessVision проводила статистическое исследование спроса и поведения потребителей на рынке ипотечного

кредитования в крупнейших городах Российской Федерации. Результаты опроса представлены в таблице 5 (от числа тех, кому не подошли условия кредитования).

Таблица 5 – Причины отказа от ипотечного кредитования, в процентах

Причина отказа, от ипотечного кредитования исходя из неподходящих условий кредитования	Результаты опроса, в процентах
1. Слишком высокие ставки	24
2. Недостаточные доходы	18
3. Недостаточные официальные доходы	27
4. Отказ банка	14
5. Нет первоначального взноса	11
6. Высокие дополнительные расходы	6

Таким образом, в первую очередь потребительскому спросу на ипотеку мешают такие факторы как отсутствие официальных доходов (27 %) и высокие процентные ставки (24 %).

Несмотря на большое количество кредитных организаций, занимающихся развитием ипотечного кредитования, нужно отметить, что рынок ипотечного кредитования является высокомонополизированным. По данным рэнкинга Аналитического Центра Русипотеки десятка лидеров рынка ипотечного кредитования выглядит следующим образом (таблица 6).

Таблица 6 – Итоги работы ведущих ипотечных банков за 2016 год

Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млн рублей	Количество выданных ипотечных кредитов, штук	Прирост объема выданных кредитов по отношению к 2015 году, в процентах
Сбербанк	722 000	475 000	7
ВТБ 24	293 687	153 359	48
Россельхозбанк	65 758	41 466	74
Газпромбанк	47 848	20 785	78
Дельтакредит	42 004	17 284	40
ВТБ Банк Москвы	41 898	19 704	48

Окончание таблицы 6

Банк	Объем выданных	Количество	Прирост объема
------	----------------	------------	----------------

	ипотечных кредитов, млн рублей	выданных ипотечных кредитов, штук	выданных кредитов по отношению к 2015 году, в процентах
Райффайзенбанк	36 972	12 703	431
Абсолют Банк	21 276	10 573	42
Возрождение	19 458	7 605	73
Банк Санкт-Петербург	17 633	9 520	36

Как можно увидеть из представленной таблицы: более 71 % ипотечных кредитов предоставляют 4 банка (Сбербанк России, ВТБ 24, Газпромбанк и Россельхозбанк) из которых 63 % приходится на Сбербанк России). Исходя из этого можно сделать вывод, что рынок ипотечного кредитования высоко монополизирован и небольшим банкам приходится трудно конкурировать с таким гигантом как Сбербанк России.

Пару лет назад рост и развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации сдерживали такие факторы как: высокий темп инфляции, низкий уровень дохода населения, нестабильность курса рубля. Но, несмотря на то, что ипотечное кредитование в России в последние годы стало развиваться более активно, чем прежде (увеличились участники банковского сектора, были разработаны различные удобные для заемщиков кредитные программы, ставки по кредитам стали снижаться) ипотека так, и не смогла занять того места, которое помогло бы в вопросе решения обеспечения граждан жильем. Одной из самых очевидных проблем для ипотечного кредитования является отсутствие экономической стабильности в стране. Срок, на который банки вкладывают свои средства, измеряется десятилетиями. Для таких программ, как правило, требуется гарантия экономической стабильности, в противном случае им нет места на рынке. В условиях, когда доходы граждан подвержены резким изменениям в связи с наступлениями кризисов, заключение договоров на длительный срок является большим риском. Этот риск кредитные организации вынуждены компенсировать высокими процентными ставками [42].

Помимо общеэкономических, рассмотрим другие проблемы ипотечного кредитования в России (таблица 7).

Таблица 7 – Основные проблемы ипотечного кредитования в России

Проблема	Характеристика
1. Инфляционные проблемы ипотечного кредитования	<p>Несмотря на то, что уровень инфляции в России стал постепенно снижаться, он остается на более высоком уровне, чем в развитых странах. Таким образом, стоимость привлечения ресурсов для банков не снижается.</p> <p>Банки сталкиваются с такой ситуацией, где, с одной стороны, вкладчики не станут хранить деньги на депозитах при ставке ниже инфляции, а с другой стороны, доходы потенциальных заемщиков растут меньшими, чем этот уровень, темпами [17].</p>
2. Проблемы ипотечного кредитования, связанные с монополиями	<p>Рынок первичного жилья до сих пор непрозрачен. Как правило, возможность строить новые жилые дома имеет узкий круг компаний. Отсутствие конкуренции в этой области приводит к тому, что стоимость квадратных метров держится на слишком высоком уровне.</p> <p>Рынок долевого строительства должен перестать быть монополизированным, это приведет к решению целого ряда проблем ипотечного кредитования – цена на недвижимость снизится в соответствии с рыночными условиями.</p>
3. Проблемы ипотечного кредитования, связанные с альтернативой вложения	<p>Доход всех кредитных организаций в основном складывается за счет разницы привлечения и размещения средств.</p> <p>При формировании кредитного портфеля имеется ряд альтернатив, таких как кредитование бизнеса, кредитование физических лиц, кредитование юридических лиц. Из возможного многообразия банковских продуктов ипотечное кредитование – это наиболее длительный, но, что самое важное, не самый выгодный с точки зрения действующих на рынке процентных ставок.</p> <p>В итоге для финансового рынка складывается противоречивая ситуация, когда ставки по длительным ипотечным кредитам оказываются ниже, чем по краткосрочным кредитам, например под залог того или иного имущества торговым предприятиям. Ситуация осложняется еще и тем, что смежные сегменты банковского сектора развиваются слишком быстрыми темпами. Возможно, когда на финансовом рынке будет наблюдаться насыщение другими продуктами, дойдет очередь и до ипотечного кредитования.</p>

Окончание таблицы 7

4. Проблемы ипотечного кредитования, связанные с миграционной политикой	<p>Займы на строительство или покупку жилья становятся в стране все более распространенными, но далеко не во всех регионах. До сих пор существует разница в уровне жизни в крупных городах страны и других регионах. В результате получается, что в условиях свободной экономики в наиболее благополучные центры устремляется поток мигрантов, который увеличивает спрос на недвижимость.</p> <p>Выравнивание доходов населения страны могло бы привести к снижению стоимости жилья, что отразилось бы на расширении ипотечного кредитования [40].</p>
---	--

Отдельно можно выделить такие проблемы, как вопросы политической стабильности и гарантий неизменности юридической базы, которые также в свою очередь не могут быть абсолютно обеспечены в России. В то же время экономика России в очень большой степени зависит от мировых цен на сырьевые ресурсы.

Для укрепления и развития системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования необходимо решить следующие основные проблемы:

- 1) недостатки в законодательстве;
- 2) неэффективная система регистрации прав на недвижимое имущество;
- 3) низкие доходы преобладающей части населения в сравнении со стоимостью жилья [43];
- 4) высокие ставки рефинансирования;
- 5) неполноценное развитие оценочного дела;
- 6) недостаток кредитных ресурсов, а также их высокая стоимость у банков;
- 7) высокая стоимость кредитов для заемщика;
- 8) недостаток бюджетных средств для предоставления жилищных субсидий гражданам, имеющим на них право, позволяющих снизить кредитную нагрузку при приобретении жилья.

В развитии системы ипотечного кредитования немало важная роль достается государству. Задача государства – поддержание платежеспособного спроса всех слоев населения на рынке жилья за счет создания условий для развития рыночных механизмов мобилизации внебюджетных ресурсов общества и направления их в кредитно-финансовую сферу [27].

Подводя итог первой главы, можно сказать, что ипотечное кредитование – это долгосрочная ссуда, предоставленная под залог недвижимого имущества с целью приобретения жилья. Существуют различные функции и инструменты ипотечного кредитования. Достоинством ипотечного кредитования можно считать, что, приобретая жилье, заемщик может жить в нем уже сегодня. Недостатком ипотечного кредитования можно считать то, что ипотека – это рассрочка платежа, она не удешевляет, а удорожает жилье на стоимость ипотечного кредита. Как показал проведенный опрос граждан страны, в первую очередь потребительскому спросу на ипотеку мешают такие факторы как отсутствие официальных доходов и высокие процентные ставки.

Погашение кредита в банке может осуществляться двумя видами платежей: аннуитетными (то есть стандартный ипотечный кредит с фиксированной процентной ставкой) или дифференцированными (ипотека с переменными выплатами). На сегодняшний день большинство российских банков применяют в расчетах аннуитетную схему погашения кредита.

Различают несколько разновидностей классических систем ипотечного кредитования. В основном, эти модели делятся на два вида: одноуровневая и двухуровневая модели. Что касается России, то на сегодняшний день окончательно не сформировалась единая модель кредитования: применяется как немецкая, так и американская схемы ипотечного кредитования.

На сегодняшний день в России ипотека доступна в первую очередь гражданам со средними доходами – иными словами, имеющим постоянную и хорошо оплачиваемую работу. Для укрепления и развития системы долгосрочного ипотечного кредитования необходимо решить следующие проблемы: пробелы в законодательстве, высокие ставки рефинансирования, высокая стоимость кредитов для заемщика.

2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

2.1 Финансово-экономическая характеристика банка ПАО «Челябинвестбанк»

Акционерный Челябинский инвестиционный банк «Челябинвестбанк» (ПАО) является одним из самых крупных и значимых банков Южного Урала. Банк создан на паевой основе в октябре 1990 года как «Коммерческий банк социального развития Челябинской области «Челябинвестбанк» на базе Челябинского областного управления Жилсоцбанка СССР. В декабре того же года название банка было изменено на Челябинский инвестиционный банк «Челябинвестбанк» [47]. С сентября 2004 года входит в систему страхования вкладов. На сегодняшний день в кредитной организации обслуживается свыше 1 миллиона клиентов. По состоянию на 15 апреля банк занимает 96 место по России и 1 место в регионе в рейтинге по активам-нетто (48 177 795 тысяч рублей).

«Челябинвестбанк», входящий в число крупнейших банков России, занимает одно из лидирующих мест на финансовом рынке Южного Урала. Банк имеет Генеральную лицензию Банка России № 493, а также входит в систему страхования вкладов [44]. Собственный капитал банка на начало 2017 года составил 7,0 млрд рублей. Уставный капитал Челябинвестбанка по состоянию на 01 апреля 2017 года составляет 2 001 000 тысяч рублей или 26,78 % от общей суммы источников собственных средств равного 7 473 251 тысячи рублей.

В системе банка работают: Головное Управление, 9 филиалов и 91 отделение в Челябинске, а также других городах Челябинской области. На 1 июля 2016 года среднесписочная численность персонала составляет 1 871 сотрудника.

По оказываемым услугам банк в основном привлекает клиентские деньги, а вкладывает средства в основном в кредиты.

Авторитетное российское и международное рейтинговое агентство «Эксперт РА» в начале 2017 года подтвердило банку рейтинг кредитоспособности

«А+». Челябинвестбанк аккредитован Фондом содействия кредитованию малого предпринимательства Челябинской области. Банк активно занимается финансированием реального сектора экономики и предоставляет клиентам большой выбор различных программ кредитования.

Челябинвестбанк активно участвует в деятельности Ассоциации российских банков, Торгово-промышленной палаты РФ, Южно-Уральской торгово-промышленной палаты, «Союза промышленников и предпринимателей». Занимаясь вопросами, связанными с состоянием финансового рынка, принимая участие в различного рода процессах, руководство банка способствует в развитие различных социальных программ города и области, повышение статуса и престижа Южного Урала.

Помимо активной работы на разных финансовых рынках банк имеет лицензию профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление дилерской, брокерской и депозитарной деятельности, выпускает собственные векселя любых номиналов, а также осуществляет банковские операции с золотом серебром и платиной (на основании лицензии и в соответствии с законодательством Российской Федерации). Что не мало важно, Челябинвестбанк подключен к информационным системам Bloomberg и Reuters, к системе международных расчетов Swift.

Для удобства клиентов банк работает в электронных системах «Клиент-Банк» и «Интернет-Банк», работает система приема платежей населения «Город».

Также банк выпускает международные карты MasterCard, Visa, карты национальной платежной системы «Мир», обслуживает карты «Золотая Корона» и социальные карты. По последним данным на 1 января 2017 года банк эмитировал приблизительно 1 миллион разных карт.

По всей Челябинской области действуют 232 банкомата и 172 терминала самообслуживания, клиентам доступны новые финансовые технологии: интернет-банк InvestPay и «Мобильный банк».

Выступая экспертами по вопросам, связанным с состоянием финансового рынка, участвуя в законотворческих процессах, руководство Челябинвестбанка вносит свой вклад в развитие социальных программ города и области, в укрепление экономики, повышение значимости и престижа Южного Урала.

Руководство банка состоит из 14 членов Совета Банка (наблюдательного Совета). Председатель Правления – Бурцев Сергей Михайлович. Председатель Совета Банка – Васик Татьяна Александровна. Коллегиальный исполнительный орган – Правление Банка.

Состав членов правления состоит из 8 человек. Рассмотрим позиции банка «Челябинвестбанк» на 01 января 2017 г. в наиболее значимых рейтингах банков: рейтинги по сумме активов, капитала (и его составляющих), привлеченных средств, ликвидных, ссудных и других активов (таблица 8). Также в таблице указаны значения соответствующих показателей и изменения позиций в рейтингах за предыдущие 1, 3 и 12 месяцев от текущей даты.

Таблица 8 – Рейтинговые позиции банка

Название рейтинга	Значение на 1 января 2017 г. (тысяч рублей)	Позиция в рейтинге, место	Изменение за		
			1 месяц (тысяч рублей)	3 месяца (тысяч рублей)	12 месяцев (тысяч рублей)
По валюте баланса	94 134 001	107	3	1	17
По активам агрегированного баланса	47 630 155	106	3	3	11
по активам структурного баланса	47 305 434	106	3	3	12
по источникам собственных средств	7 116 880	88	1	1	0
по прибыли до налогообложения	719 825	77	9	2	37
по прибыли текущего года после налогообложения	522 232	84	18	10	41
по расчетным счетам юридических лиц	8 085 575	69	6	1	13

Окончание таблицы 8

Название рейтинга	Значение на 1 января 2017 г. (тысяч рублей)	Позиция в рейтинге	Изменение за		
			1 месяц (тысяч рублей)	3 месяца (тысяч рублей)	12 месяцев (тысяч рублей)
по обороту по расчетным счетам юридических лиц	71 762 148	84	1	3	11
по вкладам физических лиц	21 331 858	74	7	10	23
по всем привлеченным средствам	34 237 519	109	1	1	15
по средствам в кассе	2 013 927	62	9	4	19
по обороту средств в банкоматах	2 310 669	60	3	4	8
по средствам на корсчете в Банке России	518 229	145	4	1	42
по кредитам предприятиям (юр. лицам и ИП)	15 188 032	90	1	1	17

С начала 2016 года объем активов нетто кредитной организации увеличился на 3 млрд рублей, составив в августе 46,4 млрд рублей. Рост активов обусловлен увеличением объема розничного портфеля срочных депозитов (1,5 млрд рублей), средств на расчетных счетах и депозитах (1,3 млрд рублей).

Пассивы банка на 43 % представлены розничными депозитами. Средства на расчетных счетах (преимущественно) и депозитах корпоративных клиентов составляют 29,2 % нетто-пассивов.

Вывод: Рассматриваемый банк занимает одно из главных мест на финансовом рынке Южного Урала. Руководство банка состоит из 14 членов Совета Банка. ПАО «Челябинвестбанк» входит в рейтинг крупнейших банков России. Например, рейтинговая позиция банка на 01.01.2017 года: по валюте баланса 107 место, то есть 94 134 001 тысяч рублей, по вкладам физических лиц 74 место (или 21 331 858 тысяч рублей). Главная цель банка: укрепить позиции на российском рынке банковских услуг.

2.2 Экспресс-анализ деятельности ПАО «Челябинвестбанк»

В данной главе будет произведен расчет основных экономических показателей банка ПАО «Челябинвестбанк», которые помогут определить его проблемы, слабые стороны, чтобы их устранить в будущем. Будут сделаны главные расчеты, с помощью которых можно будет сформировать вывод о целесообразности более детального рассмотрения какого-либо отдельного направления исследования. Экспресс-анализ ПАО «Челябинвестбанк» поможет выявить проблемы предприятия, а также понять их причины и найти пути их решения.

Для удобства чтения данных и проведения анализа делается преобразование стандартной формы бухгалтерского баланса в агрегированную форму. Данный баланс позволит выявить главные элементы, на основе которых анализируется финансовое состояние предприятия. На основании статей баланса будут рассчитываться основные показатели, используемые для характеристики финансового положения – финансовое прогнозирование, коэффициенты ликвидности, финансовая устойчивость.

По данным отчета о финансовых результатах можно проанализировать объем и динамику доходов организации, расходов, выявить основные виды прибыли и убытков.

Для анализа структуры активов необходимо сформировать таблицу, которая показывает значимость каждого вида групп активных статей баланса и, таким образом, позволяет оценить диверсификацию банковских активов.

В таблице А1 (Приложение А) представлен вертикальный анализ бухгалтерского баланса банка ПАО «Челябинвестбанк» за 2013 – 2016 гг.

Из анализа таблицы можно сделать следующие выводы: незначительный объем в структуре активов баланса банка занимают требования по налогу на прибыль (18 429 тысяч рублей или 0,04 % в 2016 году), и инвестиции в дочерние предприятия (14 910 тысяч рублей или 0,04 % в 2016 году). Наибольший объем в структуре активов занимает чистая ссудная задолженность и составляет на 2016

год 73,69 % или 31 243 369 тысяч рублей, что говорит о грамотной кредитной политике банка. Коэффициент концентрации статьи «Денежные средства» уменьшился с 7,97 % до 6,93 %, при этом наблюдается спад абсолютной величины данной статьи.

За анализируемый период наблюдается сильный спад статей: Вложения в ценные бумаги с 256 307 тысяч рублей (или 0,72 %) в 2014 году снизились до 14 912 тысяч рублей (или 0,04 %) в 2017 году. А инвестиции в дочерние предприятия также снизились с 80 000 тысяч рублей (или 0,22 %) до 14 910 тысяч рублей (или 0,04 %). Так как статьи вложения в ценные бумаги и инвестиции в дочерние предприятия являются основными доходоприносящими вложениями, их снижение является плохим показателем.

Группа « Прочие активы» объединяет в себе средства на активных счетах для расчетов, лизинг, требования к дебиторам и т.д.

В активе баланса анализируемого банка за последние четыре года наблюдается уменьшение коэффициента концентрации средств данной группы в 2016 году (394 887 тысяч рублей или 0,93 %). Это свидетельствует о наличии эффективной стратегии развития банка, что может привести к подъему доходности банка в перспективе.

В результате проведенного анализа, можно увидеть, что активы в данном банке являются плохо диверсифицированными, что повышает риски банковской деятельности.

Теперь необходимо провести анализ пассива баланса. По данным пассива баланса можно сделать выводы о том, что в 2015 и 2016 годах статья кредиты, депозиты ЦБ равны нулю по сравнению с 2013 годом, когда абсолютное значение составляло 2 001 930 тысяч рублей (или 6,97 %), видно резкое изменение данного показателя.

Незначительный объем в структуре пассивов баланса на 01.01.2016 г. занимают средства кредитных организаций (61 875 тысяч рублей или 0,18 %) и обязательства по налогу на прибыль (1 242 тысяч рублей). Большой объем в

составе пассивов баланса банка на 01.01.2016 г. составляют вклады физических лиц (23 649 150 тысяч рублей или 67,07 %) и нераспределенная прибыль (2 692 502 тысяч рублей или 37,74 %).

Самую большую долю за последние четыре года занимает статья средства клиентов (в 2016 году: 34 006 150 тысяч рублей или 96,44 %), что является хорошим показателем, так как говорит о надежности банка для его клиентов.

Что касается, источников собственных средств то здесь значительную долю занимают такие статьи как: средства акционеров, сумма которых на протяжении 4 последних лет не изменялась, и нераспределенная прибыль.

В целом можно отметить небольшой рост пассивов в последних периодах, что говорит, об устойчивом положении банка.

Далее представим данные вертикального анализа графически (рисунки 6 – 8).

На 01.01.2017

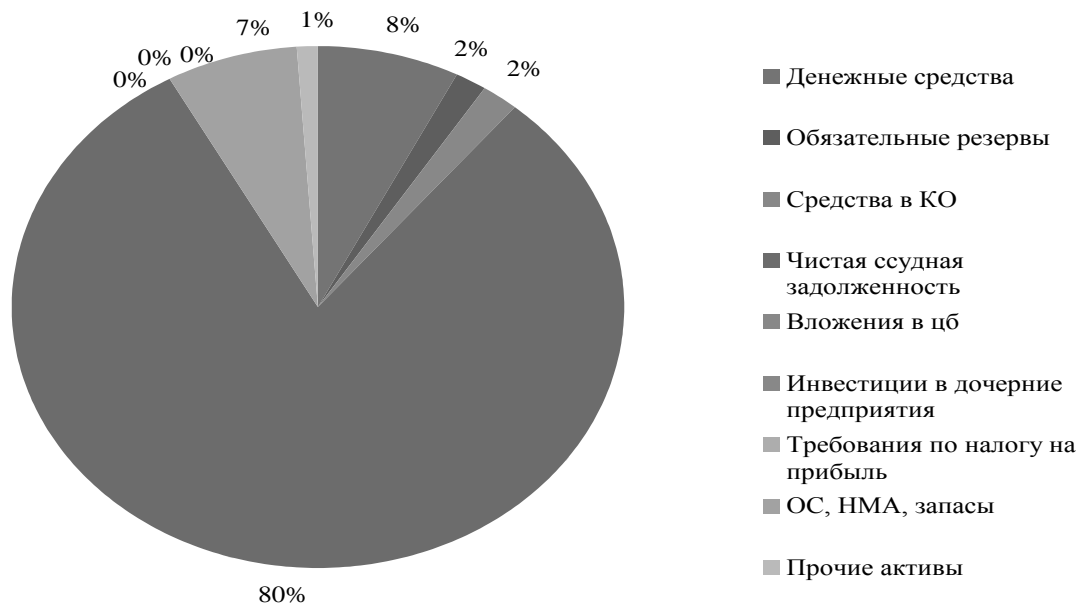


Рисунок 6 – Вертикальный анализ активов баланса

На 01.01.2017

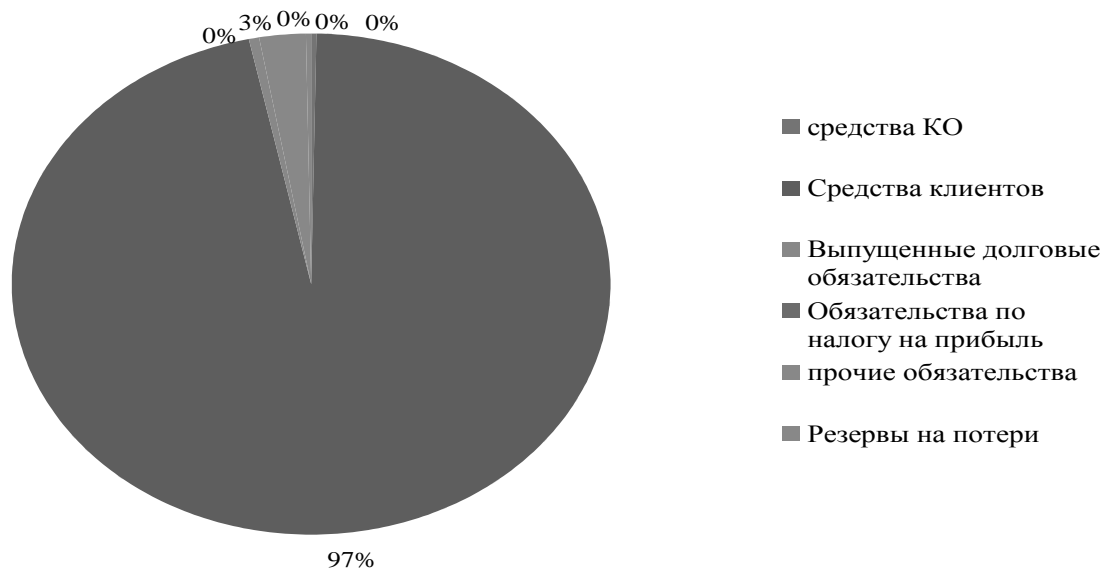


Рисунок 7 – Вертикальный анализ пассивов баланса

На 01.01.2017

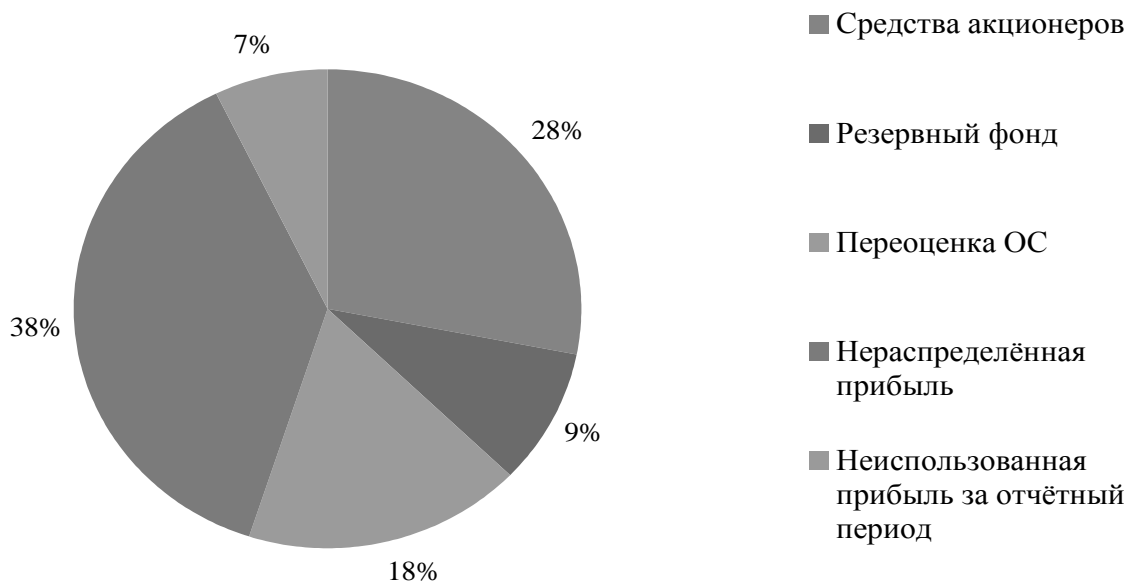


Рисунок 8– Вертикальный анализ источников собственных средств

Следующим шагом необходимо рассчитать абсолютное отклонение и темпы прироста каждой из статей пассивов и выявить ту, чье снижение или увеличение

было максимальным. Таким образом, можно будет определить, за счет каких размещений удалось уменьшить или увеличить свои пассивы в банке.

Далее на основании таблицы Б1 (Приложение Б) необходимо провести горизонтальный анализ бухгалтерского баланса банка.

Из проведенного анализа, можно сделать вывод, что статья вложения в ценные бумаги за последние три года имеет отрицательное отклонение и все больше уменьшается с каждым последующим годом и абсолютное отклонение на 2016 году по сравнению с предыдущим годом данной статьи составляет 64 950 тысяч рублей. Средства в КО в 2016 году по сравнению с предыдущим годом уменьшились на 1 516 642 тысяч рублей и составили 706 862 тысяч рублей. Обязательные резервы с каждым годом увеличиваются и к 2016 году по сравнению с 2015 годом увеличиваются на 179 687 тысяч рублей. В 2016 году по сравнению с 2015 годом было выявлено наибольшее увеличение (на 9 633 238 тысяч рублей) чистой ссудной задолженности.

Статья основные средства, нематериальные активы и запасы увеличилась в 2014 на 121 584 тысяч рублей, но стала уменьшаться в последующие два года и на 2016 год составила 2 669 713 тысяч рублей (уменьшилась по сравнению с 2015 годом на 36 315 тысяч рублей).

Из проведенного анализа, можно сделать вывод, что статья средства кредитных организаций в 2016 году по сравнению с 2015 годом увеличилась на 34 132 тысяч рублей.

Из таблицы видно, что за период 2015-2016 гг. статью кредиты, депозиты ЦБ не коснулись никакие изменения. Вклады физических лиц за последние четыре периода показывают хорошие результаты с увеличением показателя в каждом последующем году (в 2016 году изменение составило 2 980 191 тысяч рублей). Незначительное изменение произошло в статье резервы на потери (в 2016 году сумма изменения 10 174 тысяч рублей).

В разделе источников собственных средств большее изменение претерпела статья – неиспользованная прибыль за отчетный период: в 2015 году статья

уменьшилась на 272 771 тысяч рублей, в 2016 году эта статья увеличилась на 295 237 тысяч рублей. В статье переоценка ценных бумаг в отчетном году не было изменений по сравнению с предыдущим годом.

В следующей таблице В1 (Приложение В) рассмотрим, как менялось относительное отклонение, в процентах за последние три года.

Из анализа таблицы можно сделать следующие выводы: в 2016 году обязательства банка возросли на 37,63 %.

Наибольший прирост в 2016 году по сравнению с предыдущим годом наблюдается у чистой ссудной задолженности на 44,58 %. Прирост также наблюдается по статье прочие активы и составляет 15,25 %. Прирост по статье обязательные резервы в 2016 году по сравнению с 2015 годом сильно увеличивается и составляет 37,63 %.

Наибольший отрицательный темп прироста в 2016 году показали такие статьи актива как: средства в КО (68,21 %), вложения в ценные бумаги (81,33 %) и инвестиции в дочерние предприятия (81,33 %). Отрицательный темп прироста данных статей является плохим показателем, так как они являются основными доходоприносящими вложениями. Требования по налогу на прибыль за 2015 год и за 2016 год показывают отрицательный темп прироста.

Из анализа таблицы можно сделать следующие выводы: в статье средства кредитных организаций темп прироста составил 123,03 %.

Средства клиентов на протяжении последних трех периодов значительно не менялись. У Обязательств по налогу на прибыль отрицательный темп прироста наблюдается на протяжении последних лет.

Прирост прочих обязательств в 2016 году по сравнению с предыдущим годом составил 14,64 %.

В разделе источников собственных средств большее изменение претерпела статья неиспользованная прибыль за отчетный период, прирост в отчетном году составил 134,73 %.

Представим данные горизонтального анализа графически (рисунки 9–11).

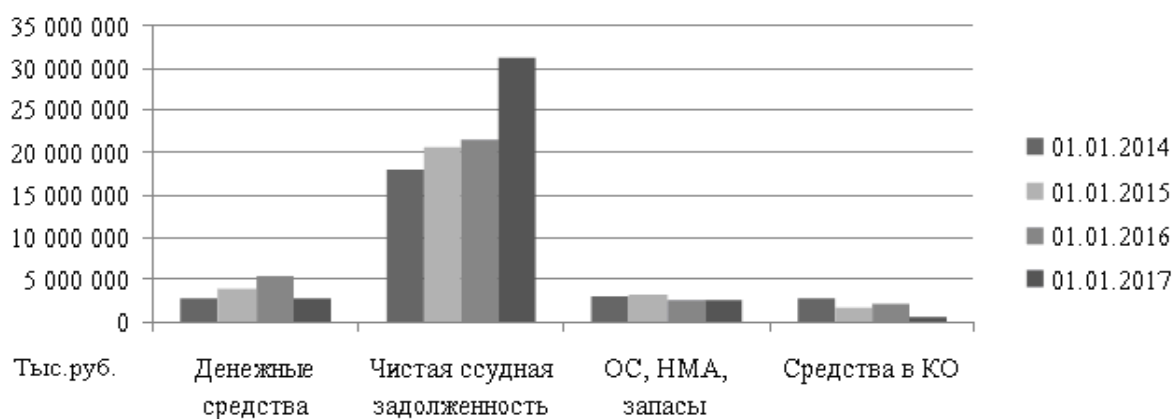


Рисунок 9 – Динамика показателей активов баланса

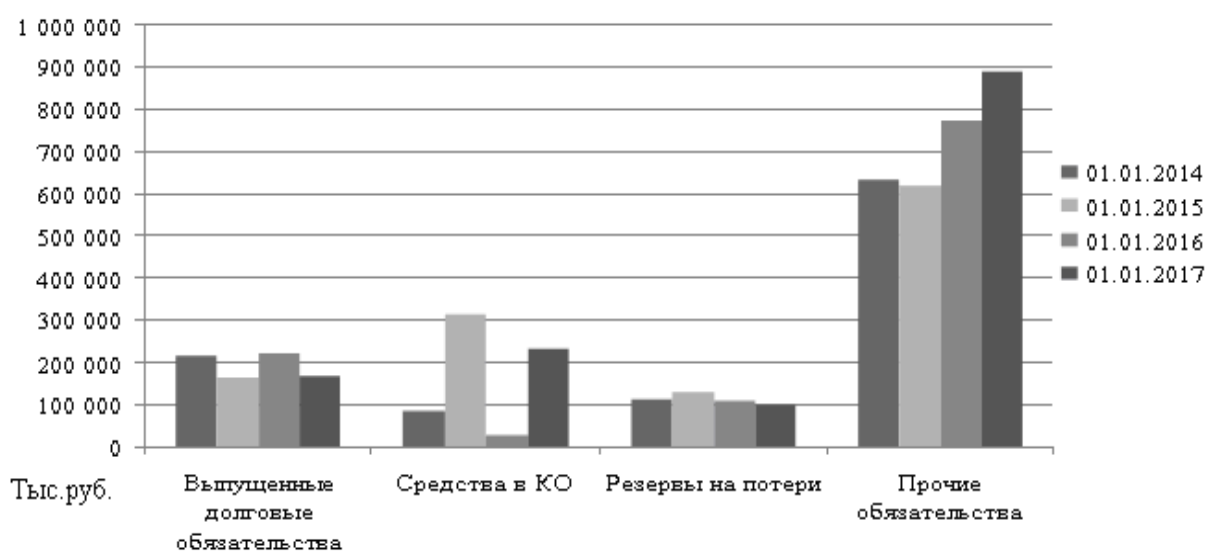


Рисунок 10 – Динамика показателей пассивов баланса

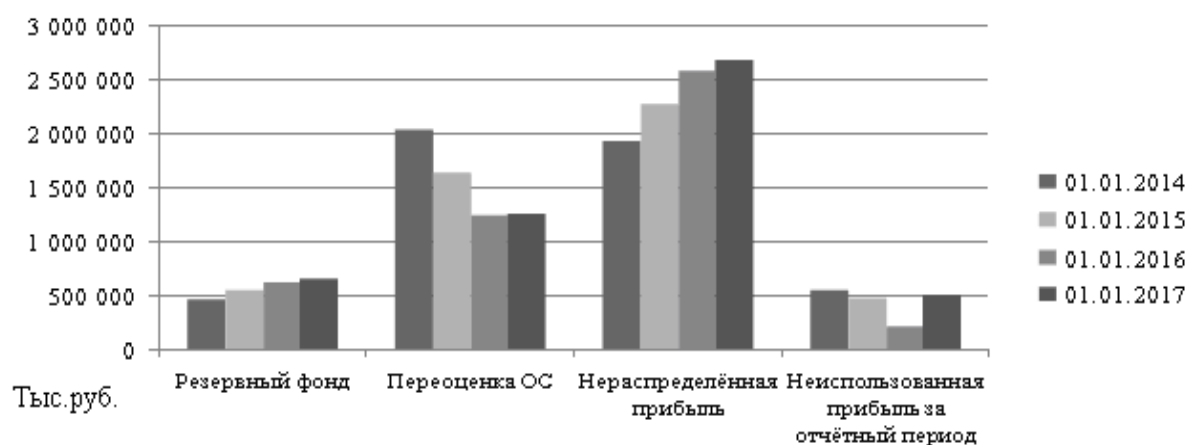


Рисунок 11 – Динамика показателей источников собственных средств баланса

Далее проведем вертикальный и горизонтальный анализ отчета о финансовых результатах.

Важным направлением анализа является изучение динамики и структуры отчета о финансовых результатах.

Отчёт о финансовых результатах является важнейшим источником для анализа показателей рентабельности предприятия, рентабельности реализованной продукции, рентабельности производства продукции, а также для определения величины чистой прибыли.

В отчете отражается величина балансовой прибыли или убытка и отдельные слагаемые этого показателя.

Отчет о финансовых результатах отражает результативность деятельности организации за определенный отчетный период.

По данным отчета можно проанализировать объем и динамику доходов организации, расходов, выявить основные виды прибыли и убытков.

Далее на основании таблицы Г1 (Приложение Г) рассмотрим вертикальный анализ отчета о финансовых результатах банка.

Из проведенного анализа можно сделать следующие выводы: Процентные доходы, всего, на протяжении последних трех лет стабильно превышают процентные расходы, всего, в два раза, (к примеру: в 2016 году процентные доходы составили 3 798 537 тысяч рублей или 93,95 %, а процентные расходы составили 1 897 645 тысяч рублей или 46,94 %) что является очень хорошим результатом. Статья отчета изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам остается отрицательной все три года.

Чистые процентные доходы (или отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери снизились в 2015 году (242 695 тысяч рублей или 6,32 %) по сравнению с 2014 годом (1 412 874 тысяч рублей или 27,91 %), но снова возросли в 2016 году до 1 269 775 тысяч рублей или 31,41 %.

Наибольшую долю процентных доходов занимают доходы от ссуд, представленных клиентам, не являющимся кредитным организациям. В 2015 году эта доля составляла 81,57 %, а в 2016 году – 66,67 %. В 2016 году произошло увеличение доли доходов от размещения средств в кредитных организациях. В 2014 году у банка не было доходов от участия в капитале других юридических лиц, но за 2015 и 2016 года доходы появились и составили в 2016 году 50 953 тысяч рублей или 1,26 %.

На протяжении всех трех периодов изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи имело наименьший из возможного удельный вес. Чистые доходы, хоть и стали меньше по сравнению с двумя предыдущими годами, сохраняют хорошие показатели (в 2016 году показатель составил 3 248 299 тысяч рублей или 80,34 %).

Операционные расходы с каждым годом уменьшаются и в 2016 году составляют 2 539 079 тысяч рублей или 62,80 %. Прибыль за отчетный период заметно возросла в 2016 году (514 364 тысяч рублей или 12,72 %) по сравнению с 2015 годом (219 127 тысяч рублей или 5,71 %).

В целом, можно сделать вывод, что все основные статьи в отчете о финансовых результатах показывают положительную динамику, что является хорошим показателем для банка.

Далее взяв за основу таблицу Д1 (Приложение Д) необходимо сделать горизонтальный анализ отчета о финансовых результатах.

Из проведенного анализа можно сделать выводы о том, что процентные доходы не претерпели особых изменений. Темп прироста процентных расходов на 2016 год составил 5,63 %.

Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери изменились в 2016 году по сравнению с предыдущим годом на 423,20 %.

Темп прироста доходов от участия в капитале других юридических лиц изменился на отчетный период не значительно, всего лишь на 15,80 %.

Чистые доходы в 2016 году по сравнению с предыдущим годом увеличились на 16,98 %. Наибольшее изменение получилось в статье прибыль за отчетный период, её темп прироста в 2016 году составил 134,73 %.

Из проведенного анализа можно сделать следующие выводы: Процентные доходы в 2016 году по сравнению с 2015 годом изменились на 342 863 тысяч рублей. Процентные расходы, напротив, в отчетном году по сравнению с предыдущим сильно снизились и составляют 101 082 тысяч рублей, что является хорошим показателем. Чистые доходы от операций с иностранной валютой на отчетный год изменились на 1 742 424 тысяч рублей. Прочие операционные доходы в 2015 году снизились на 1 438 865 тысяч рублей, в 2016 году данная статья продолжила снижаться (снизилась на 146 751 тысяч рублей). Прибыль до налогообложения увеличилась в отчетном периоде на 377 444 тысяч рублей. Прибыль за отчетный период в 2016 году по сравнению с предыдущим годом возроста на 295 237 тысяч рублей. В целом, отчет о финансовых результатах показывает положительную динамику.

На следующем рисунке изображена динамика отчета о финансовых результатах (рисунок 12).

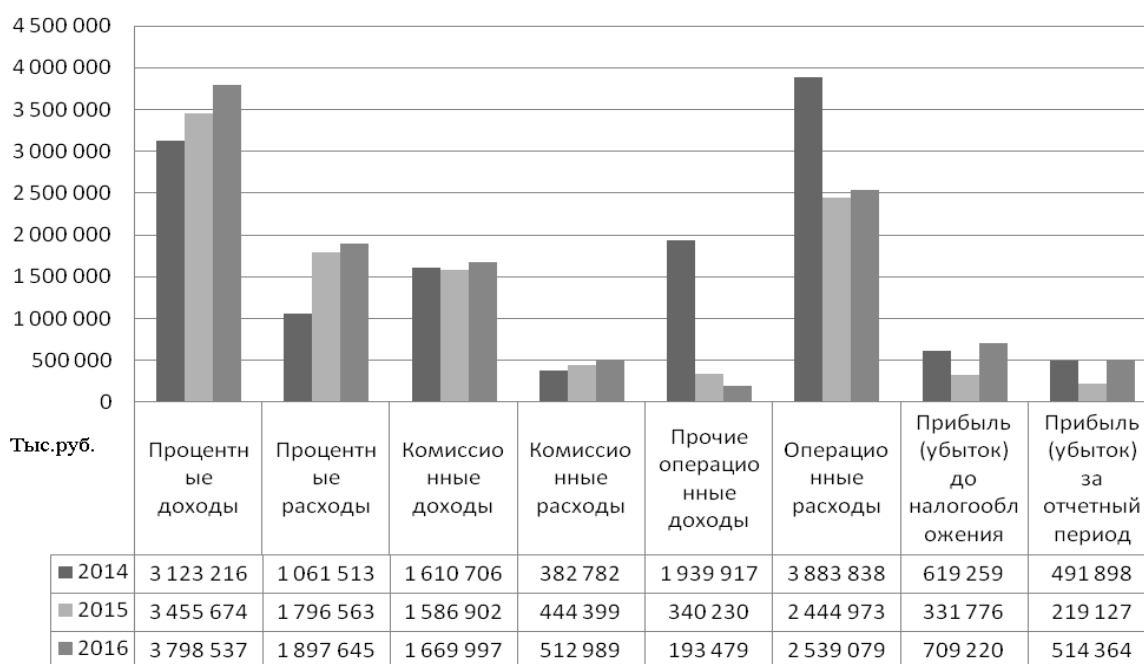


Рисунок 12 – Динамика показателей отчета о финансовых результатах

Вывод: проведя вертикальный и горизонтальный анализ актива и пассива баланса, отчета о финансовых результатах можно сказать, что в структуре активов большую долю занимает статья ссудная задолженность, на 2016 год удельный вес составил 73,69 %. Меньшую долю занимают такие статьи как: вложения в ценные бумаги (0,04 %), требования по налогу на прибыль(0,04 %). В структуре пассивов баланса большую долю занимает статья средства клиентов, на 2016 год удельный вес составил 96,44 %. Меньшую долю занимает статья средства КО (0,18 %). Процентные доходы, всего, на протяжении последних трех лет стабильно превышают процентные расходы, всего, в два раза, (к примеру: в 2016 году процентные доходы составили 3 798 537 тысяч рублей или 93,95 %, а процентные расходы составили 1 897 645 тысяч рублей или 46,94 %) что является очень хорошим результатом. В целом, по проведенному анализу можно прийти к выводу, что банк показывает хорошие результаты.

2.3 Анализ эффективности ипотечного кредитования в ПАО «Челябинвестбанк»

Эффективность ипотечных операций оценивается кредитором с помощью их оценки. Для этого нужно проанализировать такие важные показатели как срок кредитования, процентная ставка, порядок погашения, первоначальный взнос и величину самого ипотечного кредита.

В банке ПАО «Челябинвестбанк» на сегодняшний день осуществляется 9 ипотечных программ, целью которых является приобретение дома, коттеджа с землей, доли в квартире, квартиры на вторичном рынке, строительства дома или рефинансирование задолженностей по кредитам клиентов, полученных в другом банке. В целом, несмотря на то, что сегодня заемщиков, которые берут долгосрочные кредиты в банках, стало меньше, ипотечные программы рассматриваемого банка в Челябинске и по Челябинской области показывают стабильные результаты, спрос на них устойчив, программы конкурентоспособны.

Рассмотрим основные возможные кредиты на приобретение недвижимости (таблица 9).

Таблица 9 – Кредиты на приобретение недвижимости в банке «Челябинвестбанк»

Программа	Минимальная ставка, в процентах	Максимальная сумма, в рублях	Максимальный срок	Минимальный первоначальный взнос, в процентах
Готовое жилье	11,50	—	до 25 лет	15
Рефинансирование	11,50	—	до 25 лет	15
Строящееся жилье	11,50	—	до 25 лет	20
Целевой ипотечный кредит	11,50	—	до 25 лет	0
ИнвестИпотека	11,75	—	до 15 лет	20
ИнвестЛайт	12,90	—	до 7 лет	40
Строительство жилого и дачного дома	13	—	до 10 лет	0
Коммерческая недвижимость	14	—	до 10 лет	40
Материнский капитал	23	453 026	До 6 месяцев	0

Как видно, из представленной таблицы самая минимальная ставка по предоставленным программам, по которой можно получить ипотечный кредит в ПАО «Челябинвестбанк» составляет 11,50 %. К примеру, минимальная ставка по ипотечному кредиту в банке ВТБ 24 равна 10 %, в Сбербанке 9,75 %. Максимально возможный срок ипотечного кредитования в банке достигает 25 лет. Минимальный первоначальный взнос (кроме государственных программ) составляет 15 %.

Теперь необходимо рассмотреть какую долю занимают кредиты физическим лицам, а в частности ипотечные кредиты, в кредитном портфеле (таблица 10).

Таблица 10 – Кредитный портфель

Наименование	На 01.01.2014 год, в тыс. руб.	Уд. вес, в процентах	На 01.01.2015 год, в тыс. руб.	Уд. вес, в процентах	На 01.01.2016 год, в тыс. руб.	Уд. вес, в процентах	На 01.01.2017 год, в тыс. руб.	Уд. вес, в процентах
Кредиты юр. лицам	11 522 165	59,14	12 988 421	61,00	12 282 197	59,05	12 642 276	45,34
Кредиты физ. лицам	5 534 383	28,41	5 791 895	27,20	4 777 642	22,97	4 264 807	15,30
Кредиты банкам	31 186	0,16	91 440	0,43	1 565 872	7,53	8 329 186	29,87
Сумма кредитного портфеля	19 481 510	100	21 290 958	100	20 799 650	100	27 883 335	100

По представленной таблице можно сделать следующие выводы:

1. Сумма кредитного портфеля увеличивается с каждым годом, это говорит о том, что кредитные размещения становятся для банка более доходными, чем раньше. Также рост кредитного портфеля говорит о возрастающей доверии среди потребителей банковских услуг.

2. За весь представленный период большую долю в кредитном портфеле занимает статья кредиты юридическим лицам. В 2014 году данная статья заняла самую большую долю – 12 988 421 тысяч рублей или 61,00 %, к в 2016 году этот показатель понизился и составил 12 642 276 тысяч рублей или 45,34 %.

3. Статья кредиты физическим лицам в 2016 году составила 4 264 807 тысяч рублей или 15,30 %, что по сравнению с 2015 годом, когда доля данного показателя составила 4 777 642 тысяч рублей или 22,97 %, показывает курс на снижение. Это может говорить о недостатке денежных средств у населения, вследствие нестабильной ситуации в экономике страны.

Можно отметить, что для кредитного портфеля ипотечные кредиты несут в себе минимальный риск, поскольку обеспечены залогом недвижимости, но прогнозировать уровень риска на весь период кредитного договора достаточно сложно. Кроме того, доходность по ипотечным кредитам относительно невысока.

Теперь непосредственно рассмотрим объем выданных ипотечных кредитов (таблица 11).

Таблица 11 – Объем выданных ипотечных кредитов

Наименование программы	За 2013 год, ед.	Уд. вес, в процентах	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	209	17,94	186	15,41	115	11,45	204	15,90
Строящееся жилье	116	9,96	132	10,94	104	10,36	128	9,98
Кредит «Материнский капитал»	218	18,71	239	19,80	199	19,82	275	21,43
Строительство жилого и дачного дома	102	8,76	94	7,79	97	9,66	83	6,47
ИнвестИпотека	89	7,64	99	8,20	76	7,57	113	8,81

Окончание таблицы 11

ИнвестЛайт	104	8,93	130	10,77	132	13,15	191	14,89
Коммерческая недвижимость	76	6,52	91	7,54	85	8,47	33	2,57
Целевой ипотечный кредит	122	10,47	154	12,76	117	11,65	170	13,25
Рефинансирование задолженностей по кредитам клиентов, полученных в другом банке	129	11,07	82	6,79	79	7,87	86	6,70
Итого	1165	100	1207	100	1004	100	1 283	100

Из таблицы видно, что за представленные 4 года, объем ипотечного кредитования не разу не опустился ниже 1 000 единиц за год. Это является хорошим показателем.

Самое большое количество ипотечных кредитов приходится на такие программы как: готовое жилье (в 2016 году было выдано 204 кредита или 15,90 %), кредит «Материнский капитал», который с каждым годом уверенно растет (в 2014 году 218 кредитов или 18,71 %, а уже в 2016 году 275 кредитов или 21,43 %), а также на программу строящееся жильё (в 2014 году 132 выданных кредита или 10,94 %, в 2015 году 104 кредита или 10,36 %, в 2016 году 128 кредита или 9,98 %).

Что касается программы «Строительства жилого и дачного дома», то с каждым годом количество выдаваемых кредитов снижается, к примеру, если в 2015 году было выдано 97 кредитов, то уже в 2016 году было выдано 83 кредита.

По программе «ИнвестЛайт» было выдано 191 кредита или 14,89 % в 2016 году. Так же стоит отметить, что с каждым годом число желающих получить кредит по данной программе растет, несмотря на то, что минимальный первоначальный взнос составляет 40 %. Преимуществом данной программы служит то, что кредит выдается без документального подтверждения доходов и что отсрочка первого платежа по кредиту достигает 6 месяцев.

Спросом также пользуется программа «Целевой ипотечный кредит», самое большое число выданных кредитов приходится на 2016 год – 170 кредитов или

13,25 %. Данный кредит предоставляется под залог имеющейся у заемщика квартиры для улучшения его жилищных условий.

Программа рефинансирования задолженности в другом банке с каждым годом теряет свою востребованность. И если в 2013 году было выдано 129 кредитов, то к 2016 году выдано было уже 86 кредитов.

Далее рассмотрим объем выданных ипотечных кредитов, но уже в денежном выражении (таблица 12).

Таблица 12 – Объем выданных ипотечных кредитов

Наименование программы	За 2013 год, в тысячах рублей	Уд. вес, в процентах	За 2014 год, в тысячах рублей	Уд. вес, в процентах	За 2015 год, в тысячах рублей	Уд. вес, в процентах	За 2016 год, в тысячах рублей	Уд. вес, в процентах
Готовое жилье	202 141	20,17	224 677	16,25	219 033	16,70	265 102	15,84
Строящееся жилье	115 138	11,49	166 845	12,07	159 187	12,14	204 788	12,24
Кредит «Материнский капитал»	198 116	19,76	245 992	17,80	241 995	18,45	298 233	17,81
Строительство жилого и дачного дома	89 632	8,94	122 004	8,83	159 486	12,16	125 968	7,52
ИнвестИпотека	97 366	9,71	149 215	10,79	126 554	9,65	177 321	10,59
ИнвестЛайт	74 039	7,39	140 821	10,19	100 320	7,65	180 274	10,77
Коммерческая недвижимость	80 954	8,08	103 000	7,45	79 856	6,09	148 544	8,87
Целевой ипотечный кредит	77 120	7,69	131 759	9,53	129 897	9,90	158 661	9,48
Рефинансирование задолженностей по кредитам клиентов, полученных в другом банке	67 834	6,77	97 974	7,09	95 172	7,26	115 209	6,88
Итого	1 002 340	100	1 382 287	100	1 311 500	100	1 674 100	100

По представленной таблице можно сделать следующие выводы:

1. Преобладающими программами, по выданным ипотечным кредитам в денежном выражении, являются: «Готовое жилье» (с каждым годом доля данной программы растет и к 2016 составляет 265 102 тысяч рублей или 15,84 %), строящееся жилье и кредит (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).

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

3. По программе «Рефинансирование задолженностей по кредитам клиентов, полученных в другом банке» доля в 2015 составляет 7,26 %, а в 2016 году уже составляет 6,88 %. Снижение данного показателя может говорить как о том, что потенциальные клиенты нашли себе другой банк с более выгодными условиями кредитования, так и том, что людей не довольных своими кредитными условиями стало меньше.

4. Ипотечная программа «ИнвестИпотека» с каждым годом увеличивает свою долю в общем составе программ. С 2014 года сумма выданных ипотечных кредитов растет (кроме 2015 года, когда сумма ипотечных кредитов составила 126 554 тысяч рублей, что меньше на 50 767 тысяч рублей, чем в 2014 году).

Одним из важнейших показателей характеризующих качество ипотечных операций является уровень просроченной задолженности. Данный показатель как никакой другой сигнализирует о возникновении риска того, что заемщик не сможет расплачиваться по своим кредитным обязательствам перед банком. По данным Центрального Банка Российской Федерации общая сумма задолженности по ипотечному жилищному кредитованию составляет 4 493 155 млн руб., с просроченной задолженностью – 199 497 млн руб.

Размер просроченной ипотечной ссудной и приравненной к ней задолженности в ПАО «Челябинвестбанк» на 01.01.2017г. составил 1,2 млрд руб., за 2016 г. увеличился на 341 млн руб., ее удельный вес в ссудной задолженности составил 16,8 % (на 01.01.2016 г. – 8,2 %). Рассмотрим, как в 2016 году менялась доля просроченных ссуд (таблица 13).

Доля просроченных ссуд в течение отчетного года имеет тенденцию к увеличению. Уровень просроченных ипотечных ссуд на последнюю дату намного выше среднего показателя по российским банкам (около 3 – 4 %).

Таблица 13 – Доля просроченных ипотечных ссуд по месяцам за 2016 год

В процентах

Наименование показателя	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.
Доля просроченных ссуд	2,30	2,60	3,10	4,00	3,80	4,10	4,15	4,00	4,05	4,30	4,90	11,60

Далее в следующей таблице 14 необходимо рассчитать финансовый результат ипотечных операций в динамике за 3 последних года.

Таблица 14 – Финансовый результат ипотечных операций

Наименование	Сумма, в рублях			Темп прироста, в процентах	
	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2015-2014 г.	2016-2015 г.
Процентные доходы	172 785	165 937	209 262	-4	26
Процентные расходы	70 322	73 198	78 214	4	7
Чистый процентный доход (убыток)	102 463	90 739	131 048	-12	44
Непроцентные доходы, в т.ч.	170 323	158 801	168 003	-7	6
1. Штрафы за нарушение условий договора	85 690	71 589	90 330	-16	26
2. Различные комиссии	84 633	87 212	77 673	3	-11
Непроцентные расходы, в т.ч.	97 520	94 420	101 440	-4	7
2. Расходы на рекламу	97 520	94 420	101 440	-4	7
Операционные расходы	50 020	53 690	58 259	7	9
Прибыль	125 246	103 430	139 352	-18	34

Исходя из проведенных расчетов, можно сделать следующие выводы:

1. Процентные доходы в 2015 году по сравнению с 2014 годом показывают отрицательный темп прироста равный 4 %. Но уже к 2016 году положение

улучшается, и сумма процентных доходов показывает положительный прирост и составляет 209 262 тысяч рублей.

2. Непроцентные доходы на протяжении всего периода снижаются. Большую долю в данной статье доходов занимают штрафы за нарушение условий договора.

3. Прибыль от ипотечных операций показала самый большой результат в 2016 году (103 430 тысяч рублей), а в 2015 прибыль составляла до 103 430 тысяч рублей.

Далее необходимо определить долю процентных доходов и расходов по ипотечным операциям в общей сумме процентных доходов (таблица 15).

Таблица 15 – Доля процентных доходов по ипотечным операциям в общей сумме процентных доходов

Наименование дохода	2014 год	2015 год	2016 год
Процентные доходы по ипотечным операциям, рублей	172 785 875	165 937 500	209 262 500
Непроцентные доходы, рублей	170 324 157	158 802 652	168 003 217
Сумма процентных и непроцентных доходов, рублей	343 110 032	324 740 152	377 265 717
Процентные доходы – всего, рублей	3 320 210 000	3 455 674 000	3 798 537 000
Доля процентных доходов в общей сумме доходов, в процентах	5,20	4,70	5,50

Как видно большую долю в операционных доходах занимает статья процентные доходы: в 2014 году процентные доходы равны 172 785 875 рублей, в 2015 году – 163 937 500 рублей, и в 2016 году – 209 262 500 рублей.

С каждым годом доля процентных доходов в общей сумме доходов увеличивается (не считая показателя 2015 года).

Следующим этапом необходимо будет определить долю процентных расходов в общей сумме расходов по ипотечным операциям (таблица 16).

Таблица 16 – Доля процентных расходов по ипотечным операциям в общей сумме процентных доходов

Наименование дохода	2014 год	2015 год	2016 год
Процентные расходы по ипотечным операциям, рублей	70 322 981	73 198 655	78 214 110
Процентные расходы – всего, рублей	1 258 507 000	1 796 563 000	1 879 645 000
Доля процентных расходов в общей сумме расходов, в процентах	7,97	5,52	6,56

Как видно из представленной таблицы доля процентных расходов увеличивается на протяжении всего рассматриваемого периода.

Далее для более полной информации об ипотечных операциях и их эффективности, необходимо рассчитать такие важные показатели как рентабельность ипотечных операций и их доходность.

Для того чтобы рассчитать рентабельность ипотечных операций банка, следует воспользоваться следующей формулой:

$$\text{Рентабельность ипотечных операций} = \frac{\text{Прибыль}}{\text{Сумма расходов}} \cdot 100 \%$$

Далее представим, как менялась рентабельность ипотечных операций за последние 3 года (таблица 17)

Таблица 17 – Показатель рентабельности ипотечных операций

Показатель	В процентах		
	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Рентабельность ипотечных операций	57,49	62,04	54,79

Как видно из таблицы самый высокий показатель рентабельности за представленные годы приходится на 2015 год. Это говорит о том, что на 1 рубль

затрат по ипотечным операциям приходится 0,6 рублей прибыли. В целом рентабельность показывает хороший результат.

Далее необходимо рассчитать доходность ипотечных кредитов для ПАО «Челябинвестбанк» за 2016 год (таблица 18) по формулам представленным в первой главе.

1. Показатель процентных доходов рассчитывается как произведение всех выданных ипотечных кредитов за базовый период в рублях на средний банковский процент по ипотечным операциям (при условии того, что процентная ставка по программе «Материнский капитал» в расчет не берется).

2. Показатель среднего банковского процента по ипотечным операциям рассчитывается как сумма минимальной и максимальной процентной ставки по всем возможным программам ПАО «Челябинвестбанк» деленная пополам.

3. Показатель средней суммы комиссионных средств, изымаемых с одной ипотечной сделки рассчитывается как сумма минимально и максимально возможной комиссии деленная на 2.

4. Показатель непроцентных доходов рассчитывается как произведение средней суммы комиссии с одной ипотечной сделки на общее количество ипотечных операций.

Таблица 18 – Доходность ипотечных операций

В процентах

Показатель	2014 год	2015 год	2016 год
Доходность ипотечных операций	261,11	278,41	280,44

Как видно из представленной таблицы самый высокий показатель доходности наблюдается в 2014 году.

Теперь необходимо рассчитать среднюю сумму ипотечного кредита в банке. Исходя из представленных данных работы ПАО «Челябинвестбанк» в 2016 году было заключено 1 283 договора ипотечного жилищного кредитования на сумму 1 674,1 млн руб.

Средняя сумма кредита в ПАО «Челябинвестбанк» составляет:

$$\frac{1\,674\,100\,000}{1\,283} = 1\,304\,832 \text{ рублей.}$$

Если брать условия, что средняя сумма ипотечного кредита в Челябинвестбанке равна 1 300 000 рублей, а процентная ставка равна 12,50 %, то размер аннуитетного платежа в месяц при таких условиях будет равен 19 210, 58 рублей.

Подводя итог, можно сказать, что ПАО «Челябинвестбанк», что банк по ипотечным операциям показывает хорошие результаты по главным показателям.

В банке существует 9 ипотечных программ. Самое большое количество ипотечных кредитов приходится на такие программы как: готовое жилье (в 2016 году было выдано 204 кредита или 15,90 %), кредит «Материнский капитал», который с каждым годом уверенно растет (в 2014 году 218 кредитов или 18,71 %, а уже в 2016 году 275 кредитов или 21,43 %), а также на программу строящееся жильё (в 2014 году 132 выданных кредита или 10,94 %, в 2015 году 104 кредита или 10,36 %, в 2016 году 128 кредита или 9,98 %).

В целом, несмотря на то, что сегодня заемщиков, которые берут долгосрочные кредиты в банках, стало меньше, ипотечные программы рассматриваемого банка в Челябинске и по Челябинской области показывают стабильные результаты, спрос на них устойчив, программы конкурентоспособны.

3 ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

3.1 Направления повышения экономической эффективности ипотечного кредитования в ПАО «Челябинвестбанк»

Анализ финансового состояния банка и его ипотечных программ показал, что основной проблемой для «Челябинвестбанка» при выдаче ипотечного кредита является невысокая платежеспособность клиентов банка, обусловленная нестабильной на сегодняшний день экономической ситуацией в стране.

Проведя анализ ипотечных программ ПАО «Челябинвестбанк», и условий предоставления кредитов в банке можно сказать, что еще одной проблемой в получении кредита может стать размер ставки под 11,75 % – 13,50 % годовых, при условии официально подтвержденного дохода на семью не меньше 30 тысяч рублей и первоначального взноса в размере не менее 15 %.

На сегодняшний день практически невозможно получить ипотечный кредит тем сотрудникам, которые официально получают только часть зарплаты. Если раньше банк выдавал кредиты без справки о доходах, то теперь это является обязательным требованием.

Следующая проблема заключается в том, что существуют ограничения в возможной сумме кредита. Человеку с невысоким уровнем дохода могут не выдать кредит, суммы которого будет достаточно для приобретения желаемой квартиры. Решением в данном вопросе может служить привлечение созаемщиков по всем видам ипотечных кредитов.

Основной проблемой для Челябинвестбанка при выдаче ипотечного кредита является низкая платежеспособность клиентов, что обусловлено нестабильной социально-экономической ситуацией. По этой причине условия предоставления ипотечного кредита могут быть не доступными для большого числа граждан. Существующие на сегодняшний момент процентные ставки от 11,25 % до

13,50 %, а также первоначальный взнос в размере от 15 % до 30 % – это большие средства, особенно для работников бюджетной сферы, для людей с низким достатком, для молодой семьи. Для решения данной проблемы в ПАО «Челябинвестбанке» будет правильно использовать такую модель ипотечного кредитования, в которой будет предусматриваться взаимодействие жилищно-строительного кооператива (ЖСК) и «Южно-Уральской Корпорацией жилищного строительства и ипотеки» («ЮУ КЖСИ»)

Еще одной немаловажной проблемой ипотечного кредитования являются разного рода риски. Рассмотрим наиболее значимые из этих рисков:

1. Рыночный риск. Данный риск возникает на нестабильных рынках недвижимости при резком снижении цен на жилье. Кредитор при снижении цен на недвижимость, в случае если заемщик окажется неспособным вернуть полученный ипотечный кредит, не сможет компенсировать свои затраты на выдачу кредита из его стоимости.

2. Риск процентных ставок. Для кредитора этот риск заключается в снижении прибыльности операций по ипотечному кредитованию вследствие несбалансированности активов и пассивов банка по срокам и стоимости привлекаемых и размещаемых ресурсов, негативного влияния изменения процентных ставок.

Несмотря на большое количество кредитных организаций, занимающихся развитием ипотечного кредитования, нужно отметить, что рынок ипотечного кредитования является высокомонополизированным. По состоянию на начало 2017 года более 71 % ипотечных кредитов предоставляют 4 банка (Сбербанк России, ВТБ 24, Газпромбанк и Россельхозбанк) из которых 63 % приходится на Сбербанк России). Безусловным лидером по охвату рынка является Сбербанк России. Реальным побуждением активизации ипотечных программ может стать снижение единого социального налога. Это приведет к легализации значительной доли доходов населения и позволит банкам более уверенно кредитовать граждан.

Развитие ипотечного жилищного кредитования в России зависит от постоянного притока ресурсов в банковский сектор, являющийся основным источником для рефинансирования выданных ссуд.

Как показывает опыт зарубежных стран при правильной организации и ведении обдуманной государственной политики ипотечное кредитование постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая обеспечивает:

- 1) возможность сдерживания инфляции при помощи аккумуляции значительной части денежных средств;
- 2) возможность оздоровления экономики за счет вовлечения капиталов в виде недвижимости в хозяйственный оборот через механизмы залога;
- 3) применительно к работе банков позволяет сделать шаг к системе обеспечения гарантий возвратности кредитов посредством кредитования под залог недвижимости.

На основе выявления и оценки проблем, возникающих при ипотечном кредитовании в Российской Федерации можно выделить такие факторы, ограничивающие развитие ипотечного кредитования как низкая платежеспособность населения, высокая стоимость кредитов и низкая мотивация банков к развитию систем ипотечного кредитования в условиях ограниченных ресурсов, высокие государственные пошлины, сборы и налоги при выдаче ипотечных кредитов, неэффективные инструменты государственного регулирования, отсутствие взаимодействия финансовых институтов (страховых компаний, банков) в системе ипотечного кредитования.

Для того чтобы четко определить имеющиеся слабые и сильные стороны у ПАО «Челябинвестбанк» необходимо провести SWOT анализ, который с помощью обнаруженных угроз и возможностей банка поможет нам выстроить правильную стратегию поведения банка.

SWOT – это метод анализа в стратегическом планировании, заключающийся в разделении факторов и явлений на четыре категории: Strengths (Сильные

стороны), Weaknesses (Слабые стороны), Opportunities (Возможности) и Threats (Угрозы). С помощью данного анализа мы получаем данные от внутренних факторов, чтобы узнать достоинства и недостатки организации, а также мы используем внешние факторы, чтобы узнать угрозы и возможности.

SWOT-анализ эффективен при осуществлении начальной оценки текущей ситуации, но он не может заменить выработку стратегии для банка.

В таблице 19 представлены основные факторы, которые целесообразно учитывать в SWOT-анализе.

Таблица 19 – Факторы, учитываемые в SWOT-анализе

S (Strengths – Сильные стороны)	O (Opportunities Возможности)
<ol style="list-style-type: none"> 1. Широкая линейка ипотечных программ (9 видов) 2. Различные государственные программы позволяющие получить заем на льготных условиях 3. Возможность рефинансирования 4. В банке нет никаких комиссий за досрочное погашение кредита 5. Ипотека без первоначального взноса по программе «Материнский капитал» 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Возможность для заемщика стать инвестором. 2. Появление новых точек продаж 3. Более активная маркетинговая компания для рекламы ипотечных продуктов 4. Появление новых точек сбыта 5. Расширение рынка ипотечного кредитования для малообеспеченных слоев населения 6. Увеличение форм сотрудничества банков и брокеров
W (Weaknesses – Слабые стороны)	T (Threats – Угрозы)
<ol style="list-style-type: none"> 1. Высокая стоимость и вследствие большая переплата по кредиту 2. Сложность в получении ипотечного кредита 3 Траты на комиссии, открытие счета в банке, ипотечное страхование 4. Длительный срок выплат 5. Сложность оформления документов 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ужесточение конкуренции 2. Неблагоприятный сдвиг в курсах валют 3. Риск по не возврату кредита 4. Риск ликвидности 5. Экономическая нестабильность в России 6. Сокращение рентабельности операций

После того, как конечный список факторов составлен и выявлены сильные и слабые стороны ПАО «Челябинвестбанк» необходимо установить связь между ними. С этой целью нужно провести анализ полей силы и составить матрицу SWOT-анализа (таблица 20).

Таблица 20 – Матрица SWOT-анализа

	Возможности (O)	Угрозы (T)
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Возможность для заемщика стать инвестором. 2. Появление новых точек продаж 3. Реализация прав программы помощи ипотечным заемщикам 4. Более активная маркетинговая политика для рекламы ипотечных продуктов 5. Увеличение форм сотрудничества банков и брокеров 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ужесточение конкуренции 2. Неблагоприятный сдвиг в курсах валют 3. Риск по не возврату кредита 5. Экономическая нестабильность в России 6. Сокращение рентабельности операций 4. Риск ликвидности
<p>Сильные стороны (S)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Широкая линейка ипотечных программ (9 видов) 2. Различные государственные программы позволяющие получить заем на льготных условиях 3. Возможность рефинансирования кредита 4. В банке нет никаких комиссий за досрочное погашение кредита 5. Ипотека без первоначального взноса по программе «Материнский капитал» 6. Тщательный выбор потенциальных заемщиков 	<p>-SO-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. С помощью расширения рынка ипотечного кредитования для малообеспеченных граждан решить квартирный вопрос 2. Активная реклама того, что банк не берет комиссию за досрочное погашение кредита 3. Новая ипотечная программа, основанная на сотрудничестве банков и брокеров 4. Широкая линейка ипотечных продаж может привлечь новых потенциальных заемщиков 	<p>-ST-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Благодаря большому выбору ипотечных программ, заемщик между нами и конкурентами выберет нас 2. Неблагоприятный сдвиг в курсах валют, не сильно отразится на гражданах берущих кредит по государственной программе на льготных условиях 3. Риск по не возврату кредита сводится к минимуму, так как банк тщательно выбирает потенциальных заемщиков
<p>Слабые стороны (W)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Высокая стоимость и вследствие большая переплата по кредиту 2. Сложность в получении ипотечного кредита 3 Траты на комиссии, открытие счета в банке, ипотечное страхование 4. Длительный срок выплат 5. Сложность оформления документов 	<p>-WO-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Длительный срок выплат может стать менее обременительным, если заемщик станет инвестором 2. Переплата по кредиту не будет такой большой если воспользоваться программой помощи ипотечным заемщикам 	<p>-WT-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Из-за сложности оформления всех необходимых документов клиент может уйти к конкурентам 2. По причине большой переплаты по кредиту возникает риск по не возврату кредита 3. Из-за экономической нестабильности в стране операции по долгосрочному кредитованию в будущем могут потерять ликвидность

Проанализировав матрицу SWOT-анализа, можно сделать вывод о том, что у ПАО «Челябинвестбанк» существует ряд угроз, которые, если не принять меры, могут негативно отразиться на деятельности банка в будущем. К угрозам относятся и ожесточение конкуренции на рынке, и риск ликвидности и т.д. В противоположность угрозам у Челябинвестбанка есть достаточный список возможностей, который при своей реализации в деятельности банка сможет стабилизировать ситуацию в банке. Благодаря SWOT-анализу, четко определены сильные и слабые стороны банка, можно дать текущую оценку деятельности Челябинвестбанка. SWOT-анализ, может оказаться полезным при разработке дальнейшей стратегии деятельности банка. Можно прийти к выводу, что банку необходима новая, более лояльная ипотечная программа.

Подводя итог, можно сказать, что у банка ПАО «Челябинвестбанк» на сегодняшний день имеется ряд проблем, таких как: низкая платежеспособность заемщиков, рыночный риск. Из недостатков банка можно считать достаточно высокие процентные ставки по кредитам.

3.2 Обоснование эффективности предложенных мероприятий по ипотечному кредитованию в ПАО «Челябинвестбанке»

В данном параграфе будут разработаны рекомендации для банка ПАО «Челябинвестбанк», которые помогут усовершенствовать кредитную политику банка в сфере ипотечного кредитования. В частности будет разработана новая ипотечная программа под названием «Оптимум», которая будет способствовать привлечению новых потенциальных заемщиков за счет повышения привлекательности кредита. Помимо этого, программа сможет принести банку дополнительную прибыль. Главными принципами, на которые будет основываться новая программа, станут следующие составляющие (рисунок 13):

- 1) уменьшение суммы первоначально взноса по ипотечному кредиту;
- 2) снижение процентной ставки по ипотечному кредиту.



Рисунок 13 – Главные составляющие новой ипотечной программы «Оптимум»

Если ПАО «Челябинвестбанк» действительно в своей кредитной политике задействует этот комплекс мер, то тем самым повысит привлекательность и доступность ипотеки для заемщика, и за счет роста количества заемщиков прибыль банка значительно увеличится.

Для определения спроса на ипотечную программу «Оптимум» был проведен опрос граждан в двух филиалах Челябинвестбанка, который позволил выявить потребность в новом ипотечном продукте. В итоге, за время проведения опроса который длился в течение одного месяца, удалось опросить 500 посетителей, среди которых были как постоянные, так и потенциальные клиенты банка. Опрос отразим в таблице 21.

Таблица 21 – Анкета для опроса

Вопрос	Варианты ответа	Результаты
Возраст	1. 20-30 лет	1. 33 %
	2. 31-40 лет	2. 41 %
	3. 41-55 лет	3. 20 %
	4. Старше 55 лет	4. 6%
Планируете ли вы взять ипотечный кредит в ближайшем году?	1. Да	1. 31 %
	2. Нет	2. 69 %
Вам была бы интересна новая ипотечная программа со сниженной процентной ставкой и первоначальным взносом?	1. Да	1. 22 %
	2. Нет	2. 78 %

Исходя из полученных данных, основная целевая аудитория, заинтересованная в ипотечном кредитовании это граждане в возрастной категории от 31 до 40 лет.

Предположительно за 1 год будет выдано 110 ипотечных кредита по данной программе.

Исходя из того, что средняя сумма кредита выдаваемая в Челябинвестбанке составляет 1 300 000 рублей при ставке 10 % сумма процентных доходов по данной ипотечной операции составит 22 859 тысяч рублей (таблица 22). Что является очень хорошим результатом. Для сравнения за 2016 год по ипотечной программе «Целевой ипотечный кредит» было выдано кредитов на сумму 19 133 160 рублей при ставке 12,50 %.

Таблица 22 – Финансовый результат от новой ипотечной программы «Оптимум»

Показатель	Значение показателя, тысяч рублей
Процентные доходы	22 859
Процентные расходы	6 690
Непроцентные доходы	4 207
Непроцентные расходы	2 105
Операционные расходы	1 800
Прибыль	16 471

Итак, было доказано, что новая ипотечная программа влечет за собой получение прибыли, что является самым важным показателем для банка.

Рентабельность новой ипотечной программы «Оптимум» составляет 130,77 %. Это означает, что на 1 рубль затрат приходится 1,3 рублей прибыли.

По всем предложенным ипотечным программам (кроме программ Целевой ипотечный кредит и Материнский капитал) ПАО «Челябинвестбанк» минимальный первоначальный взнос который должен быть у заемщика составляет 15 % стоимости квартиры. С одной стороны это небольшая сумма для первоначального взноса, с учетом того, что заемщик специально сберегает денежные средства на покупку жилья. С другой стороны существует такой вид заемщика, который обладает достаточным ежемесячным доходом, но не хочет сберегать средства, и квартира нужна ему прямо сейчас. Обычно такой тип заемщика поступает следующим образом: берет кредит на первоначальную сумму, а затем ипотечный кредит и платит одновременно проценты по обоим кредитам. Для заемщика такая схема является очень дорогой и совсем неудобной.

Теперь рассмотрим, что теряет банк, когда дает кредит под меньший процент.

Абсолютно ясно, что вся недвижимость имеет разную стоимость и 80 % стоимости одной квартиры может по стоимости составлять 10 % стоимости другой квартиры и для банка в данном случае неважно, какой процент составляет сумма кредита, для него лишь важно надежное обеспечение возврата. Отсюда следует, что если банк точно сможет обеспечить 100 % возврат кредита, то ему вполне будет выгодно выдавать ипотечный кредит без первоначального взноса.

Повысить привлекательность ипотечных кредитов ПАО «Челябинвестбанк», можно с помощью снижения первоначального взноса. При правильном подходе к оценке кредитоспособности потенциального заемщика, данный способ повышения привлекательности кредита способен не только привлечь других клиентов, но и не потерять в качестве кредита.

Если говорить о прибыли банка и о том, как на ней повлияет снижение минимальной суммы до 10 %, то можно не волноваться на счет снижения прибыли, так как уменьшение первоначального взноса сможет быстро привлечь новых заемщиков, что позволит банку повысить свою прибыль с помощью увеличения выдаваемых ипотечных кредитов.

Таким образом, снижение первоначального платежа до 10 % позволит увеличить привлекательность кредита.

Далее необходимо рассмотреть целесообразность снижения средней ставки по ипотечному кредиту до 10 %. Несмотря на то, что средняя ставка в Челябинвестбанке на сегодняшний день равна примерно 12,50 %, снижение этого показателя не сильно отразится на доходности банка. Наоборот, доходность банка может увеличиться за счет того, что при более низкой ставке можно будет привлечь новых заемщиков. Как показывает на практике Сбербанк (у которого ставка по ипотечным кредитам меньше 10 %), работа с низкой ставкой вполне реальна. Рассмотрим, насколько будет меняться сумма выплат по ипотечному кредиту при одинаковом количестве лет и одинаковой сумме кредита, но с разными процентными ставками (таблица 23).

Таблица 23 – Влияние изменения ставки по кредиту на сумму выплат

Показатель	Срок ипотечного кредита 10 лет	Срок ипотечного кредита 10 лет
Сумма ипотечного кредита, рублей	1 300 000	1 300 000
Ставка по ипотечному кредиту, процентов годовых	12,50	10
Размер аннуитетного платежа, рублей в месяц	19 210,58	17 318,46
Переплата по ипотечному кредиту (доход банка), рублей	1 005 360,04	778 154,51
Процент переплаты, проценты	77,34	59,86
Общая сумма выплат, рублей	2 305 360,04	2 078 154,51

Как видно из представленной таблицы, процент переплат для заемщика значительно сокращается при снижении ипотечной ставки с 12,50 % до 10 %.

Но нужно иметь в виду, что для того, чтобы получить ипотечное кредитование по программе «Оптимум» необходимо, чтобы заемщик подходил под следующие условия (таблица 24):

Таблица 24 – Требования к заемщику для получения программы «Оптимум»

Условия	Характеристика
Сумма кредита	До 4 000 000 рублей
Работа с банком	Заемщик должен быть клиентом ПАО «Челябинвестбанк» как минимум 3 года
Заработная плата	Не меньше 30 000 рублей
Возраст	Не моложе 20 лет на дату оформления договора и не старше 60 лет к дате окончания договора
Наличие созаемщика	Обязательно. Должно быть, как минимум два созаемщика
Трудовой стаж	Стаж на последнем месте работы минимум 2 года
Наличие справки 2-НДФЛ	Обязательно

Исходя из данных условий таблицы, можно сказать о том, что предъявляемые требования банка не являются невыполнимыми, а скорее наоборот, характеризуют ипотечное кредитование по программе «Оптимум» как кредитование с приемлемыми условиями.

Для решения ряда других проблем, была составлена таблица 25, где показаны необходимые рекомендации, на которые необходимо обратить внимание банку ПАО «Челябинвестбанк».

Таблица 25 – Рекомендации для повышения эффективности деятельности банка ПАО «Челябинвестбанк»

Проблема	Рекомендации
Риск невозврата кредита	Совершенствование правовой базы ипотечного кредитования для установления определенных правовых гарантий кредитору по возврату кредитных средств в том случае если заемщик не сможет вернуть кредит (обеспечение социальной защиты заемщика в случае потери единственного жилья при обращении взыскания на предмет залога).
Кредитный риск	Снижение рисков ипотечного кредитования путем создания системы их страхования. Формирование системы кредитных бюро, которые будут обеспечивать банки необходимой информацией о кредитоспособности заемщиков с целью повышения надежности ипотечных кредитов, улучшения качества андеррайтинга кредитов.
Низкая платежеспособность населения	Разработка механизма социальной защиты граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Увеличение финансовых возможностей для реализации социальных программ по обеспечению жильем населения с низким уровнем доходов; в частности возможность предоставления ипотеки без первоначального взноса.

Подводя итог, можно сказать, что по ипотечным операциям у банка еще существует ряд нерешенных проблем и сложностей, это и риск досрочного погашения кредита, и риск неплатежеспособности заемщика. Чтобы правильно оценить свои сильные и слабые стороны была построена SWOT-матрица. Главными проблемами для получения ипотечного кредита в ПАО «Челябинвестбанке» были выявлены: высокие процентные ставки по кредиту и большой первоначальный взнос, которые не позволяли некоторым гражданам взять ипотечный кредит. Для решения этой проблемы в работе было рекомендовано разработать новый банковский продукт – ипотечную программу «Оптимум», отличительными чертами которой являются снижение процентной ипотечной ставки до 10 %, и снижение первоначально взноса для заемщика.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Актуальность эффективности ипотечного кредитования физических лиц на примере ПАО «Челябинвестбанк» нашла свое подтверждение. Эффективное развитие ипотечного кредитования стабилизирует экономику страны, дает возможность населению приобрести в собственность недвижимость и (или) улучшить свои жилищные условия, стимулирует рост жилищного строительства и всех близких к нему отраслей.

В работе исследована такая экономическая категория как ипотека, а также рассмотрены теоретические основы ипотечного кредитования и предложены практические рекомендации по повышению его эффективности.

В процессе работы показано, что понятие «ипотечное кредитование», хоть и трактуется у многих авторов по-разному, но абсолютно все определения сводятся к тому, что ипотечное кредитование – это долгосрочная ссуда, предоставленная под залог недвижимого имущества с целью приобретения жилья. Выявлены особенности в организации ипотечного кредитования, позволяющие выделить функцию рефинансирования как одну из важнейших составляющих для развития ипотечного кредитования.

В процессе исследования выявлены основные проблемы, которые не позволяют эффективно развиваться ипотечному жилищному кредитованию, а именно:

- 1) низкая платежеспособность граждан;
- 2) рынок банковских услуг высоко монополизирован (по состоянию на начало 2017 года более 71 % ипотечных кредитов предоставляют 4 банка (Сбербанк России, ВТБ 24, Газпромбанк и Россельхозбанк);
- 3) кредитный риск, риск ликвидности;
- 4) высокие процентные ставки по ипотечным кредитам.

Решению многих поставленных вопросов может стать формирование целостной структуры организации рынка жилья в России. Под этой структурой

подразумевается модернизация институциональной системы кредитования в основе, которой будут новые формы взаимодействия финансовых институтов и государственной поддержки граждан, которые нуждаются в жилье, но не имеют возможности накопить необходимую сумму денежных средств. Часто из-за того, что денежных средств местных бюджетов не хватает, не все желающие могут получить ипотеку для покупки жилья в рамках федеральных или региональных программ. Поэтому для развития ипотечного кредитования строительные организации объединяясь с риэлтерскими фирмами, банками, страховыми компаниями должны расширять механизмы взаимодействия для развития новых форм предоставления ипотеки для граждан с разным достатком. Взаимодействие этих организаций должно быть основано на использовании маркетинговых, организационных и инновационных финансовых инструментов. Модернизация механизма рынка субъектов ипотечного кредитования должна основываться на формировании дифференцированного подхода к условиям предоставления кредита с учетом государственной поддержки и разработке новых инструментов оценки качества кредитов.

Для решения проблемы связанной с низкой платежеспособностью граждан необходимо:

1. Усовершенствовать систему льготного ипотечного кредитования для социально незащищенных слоев населения.
2. Предусмотреть дополнительные льготы для молодых семей по снижению процентной ставки.

На сегодняшний день банки стали определять надежность заемщика не только по наличию справки 2-НДФЛ, но и с помощью других инструментов, важнейшим из которых является кредитная история.

Что касается ПАО «Челябинвестбанк» – данный банк, входит в число крупнейших банков России, занимает одно из лидирующих мест на финансовом рынке Южного Урала. На сегодняшний день в кредитной организации обслуживается свыше 1 миллиона клиентов.

С начала 2016 года объем активов нетто кредитной организации увеличился на 3 млрд рублей, составив в августе 46,4 млрд рублей. Рост активов обусловлен увеличением объема розничного портфеля срочных депозитов (1,5 млрд рублей), средств на расчетных счетах и депозитах (1,3 млрд рублей). Пассивы банка на 43 % представлены розничными депозитами. Средства на расчетных счетах (преимущественно) и депозитах корпоративных клиентов составляют 29,2 % нетто-пассивов.

Проведя вертикальный и горизонтальный анализ активов и пассивов баланса, отчета о финансовых результатах, можно сказать, что в структуре активов большую долю занимает статья ссудная задолженность, на 2016 год удельный вес составил 73,69 %. Меньшую долю занимают такие статьи как: вложения в ценные бумаги (0,04 %), требования по налогу на прибыль (0,04 %). В структуре пассивов баланса большую долю занимает статья средства клиентов, на 2016 год удельный вес составил 96,44 %. Меньшую долю занимает статья средства КО (0,18 %). Процентные доходы, всего, на протяжении последних трех лет стабильно превышают процентные расходы, всего, в два раза, (к примеру: в 2016 году процентные доходы составили 3 798 537 тысяч рублей или 93,95 %, а процентные доходы составили 1 897 645 тысяч рублей или 46,94 %) что является хорошим результатом. В целом, по проведенному анализу можно прийти к выводу, что банк показывает хорошие результаты.

Специально разработанная для ПАО «Челябинвестбанк» ипотечная программа «Оптимум» будет способствовать привлечению новых потенциальных заемщиков за счет повышения привлекательности кредита, также программа сможет принести банку дополнительную прибыль. Основными отличительными чертами данной программы от других существующих программ Челябинвестбанка являются два главных принципа, на которых она строится: уменьшение суммы первоначально взноса по ипотечному кредитованию и снижение процентной ставки по кредиту.

Подводя итог, можно сделать вывод, что все поставленные задачи были тщательно рассмотрены и решены. В частности было сделано следующее:

1. Рассмотрены теоретические аспекты ипотечного кредитования.
2. Изучена классификация ипотечных кредитов.
3. Проанализирована и оценена эффективность основных ипотечных программ ПАО «Челябинвестбанк».
4. Проведен экспресс-анализ операций ипотечного кредитования.
5. Выявлены проблемы ПАО «Челябинвестбанк» и предложены мероприятия совершенствования ипотечного кредитования в банке.

При выполнении выпускной квалификационной работы были использованы такие методы как: метод сравнения, графический метод и табличный метод.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок от 21.07.2014).

2 Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ Часть I, II, III, IV (действующая редакция от 28.03.2017).

3 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (действующая редакция от 28.12.2016).

4 Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ (действующая редакция от 03.07.2016).

5 Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102-ФЗ (действующая редакция от 03.07.2016).

6 Федеральный закон «О кредитных историях» от 30.12.2004 № 218-ФЗ (действующая редакция от 03.07.2016).

7 Указ президента РФ «О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования» от 28.02.1996 № 293 (ред. от 09.07.1997).

8 Постановление правительства РФ «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» от 11.01.2000. № 28 (ред. от 08.05.2002).

9 Постановление правительства РФ «Об агентстве по ипотечному кредитованию» от 26.06.2001. № 1010.

10 Положение Банка России «Об организации ипотечного кредитования физических лиц» от 01.05.2005. № 255/1.

11 Астапов, К.Л., Ипотечное кредитование в России и за рубежом: законодательство и практика / К.Л. Астапов // Вестник. – 2012. – №4. – С. 42 – 48.

12 Артемкина, Е.В. Государственная поддержка ипотечного кредитования в контексте решения социально-экономических проблем российского общества / Е.В. Артемкина // Мир науки, культуры образования. – 2012. – № 3. – С. 330 – 332.

- 13 Афанасьев, И.А. Стимулирование привлечения инвестиционных ресурсов граждан в жилищное строительство / И.А. Афанасьев. – 2013. – № 1. – С. 79 – 81.
- 14 Балабанов, И.Т. Операции с недвижимостью в России / И.Т. Балабанов. – М.: Финансы и статистика, 2014. – С. 187.
- 15 Гиголаев, И.С. Государственные и рыночные механизмы регулирования ипотечного жилищного кредитования / И.С. Гиголаев, Москвин В. Н. – М.: ИНТЕРЭКСПО ГЕО-СИБИРЬ. – 2015. – № 2. – С. 70 – 74.
- 16 Горемыкин, В.А. Ипотечное кредитование: учебник / В.А. Горемыкин. – М.: МГИУ, 2013. – С. 368.
- 17 Грудцына, Л. Ю. Ипотека / Л. Ю. Грудцына, М. Н. Козлова. – М.: Изд-во «Эксмо», 2014. – С. 118.
- 18 Дьяконова, И.Л., Система ипотечного жилищного кредитования и ее структура / И.Л. Дьяконова, И. В. Завьялова. – 2013. – № 7. – С. 36 – 39.
- 19 Зеленева, А.Ю. Структура и субъекты рынка ипотечного жилищного кредитования / А. Ю. Зеленева // Вестник МарГТУ. – 2014. – № 3. – С. 106 – 113.
- 20 Каменецкий, М.И. Ипотечное кредитование на рынке жилья (народнохозяйственный и региональный аспекты) / М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова, С.М. Печатникова. – М.: Дело и сервис, 2013. – С. 272.
- 21 Клевцов, В.В. Инвестиционно-строительная кооперация в системе ипотечного жилищного кредитования / В.В. Клевцов // М.: Экономика. – 2009. – № 4. – С. 18 – 24.
- 22 Кононихина, В.В. К вопросу об оценке эффективности операций ипотечного кредитования // М.: Дорога знаний. – 2015. – № 4. – С. 173–175.
- 23 Крупин, В.О. Развитие жилищной ипотеки в системе девелоперской деятельности / В.О. Крупин // Предпринимательство. – 2014. – № 6. – С. 9 – 12.
- 24 Кувшинова, Ю.А. Актуальные проблемы развития системы ипотечного жилищного кредитования в России / Ю.А. Кувшинова, Т.В. Жовнерчук // Вестник академии. – 2015. – № 2. – С. 43 – 46.
- 25 Кулешова, Л.В. Ипотечное кредитование как способ решения жилищной

проблемы в России / Л.В. Кулешова, Е.Н. Лапина // Научный журнал КубГАУ. – 2012. – № 79. – С. 540 – 549.

26 Куликов, А. В. Актуальные вопросы развития ипотеки и решения жилищной проблемы / А.В. Куликов, В.С. Янин // Деньги и кредит. 2014. – № 12. – С. 24.

27 Лебедев, В.В. Развитие модели секьюритизации ипотечных активов в РФ: теоретические и законодательные аспекты // Научные проблемы гуманитарных исследований. – 2012. – № 7. – С. 280 – 287.

28 Логинов, М.П. Развитие ипотечного комплекса в России (синергический подход) // Финансы и кредит. – 2013. – № 36 (372). – С. 30 – 36.

29 Лопатников, Л.И. Экономико-математический словарь. Словарь современной экономической науки. / Л.И. Лопатников. – М.: Дело, 2013 – 198 с.

30 Мазунов, А.А. Формирование национальной системы ипотечного жилищного кредитования / А.А. Мазунов // Вектор науки ТГУ. – 2015. – № 124. – С. 233 – 237.

31 Моисеев, В.А. Ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации: понятие, тенденции, проблемы и пути решения / В.А. Моисеев // Региональная экономика: теория и практика. – 2014. №1. – С. 39 – 42.

32 Павлова, И.В. Ипотечное жилищное кредитование: монография / И.В. Павлова // М.: БДЦ пресс, 2014. – 272 с.

33 Разумова, И.А. Становление и развитие системы ипотечных банков в Германии / И.А. Разумова // Вестн. ОГУ. – 2013. – № 7. – С. 109 – 111.

34 Роньжин, А.А. Акцессорность российской ипотеки, потребности практики / А.А. Роньжин // Юрист. – 2014. – № 7. – С. 25.

35 Сидорова, З.М. Проблемы развития жилищного ипотечного кредитования в России / З. М. Сидорова, В.П. Сидоров // Вестник АПК Ставрополя. – 2012. – № 4. – С. 108 – 112.

36 Слуцкий, А.А. Ценовые пузыри на рынке жилья и вариант вывода ипотечного кредитования из кризиса / А.А. Слуцкий. – 2015. – № 1. – С. 3 – 6.

37 Соколовская, Е.Н. Система ипотечного жилищного кредитования как

механизм регулирования долгосрочных способов финансирования экономики и ускорения экономического роста страны / Е.Н. Соколовская // Вопросы имущественной политики. – 2014. – № 10 (73). – С. 27 – 41.

38 Солодилова, М.Н. Функционирование механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования в России: дис. канд. эконом. наук / М.Н. Солодилова. – М., 2014. – 201 с.

39 Фисенко, Н.В. Тенденции развития ипотечных программ Российских банков / Н.В. Фисенко // Банковское кредитование. – 2014. – № 2. – С. 4 – 7.

40 Шанавазова, М.С. Современные направления развития рынка ипотечного жилищного кредитования / М.С. Шанавазова // Научный журнал КубГА. – 2012. – № 76 (02). – С. 883 – 893.

41 Шевчук, Д.А. Ипотека: просто о сложном / Д.А. Шевчук // Право и экономика. – 2015. – № 9. – С. 12.

42 Шевчук, Д.А. Правовое регулирование договорных отношений в сфере ипотечного кредитования / Д.А. Шевчук // М.: Аудиторские ведомости. – 2013. – № 1. – С. 14.

43 Яшенков, К.А. Субъекты договора ипотеки, их взаимные права и обязанности / К.А. Яшенков // Право и экономика. – 2014. – № 11. – С. 45– 69.

44 Информация о работе банка ПАО «Челябинвестбанк» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.chelinvest.ru>

45 Официальный сайт АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://дом.рф>

46 Показатели развития ипотечного кредитования [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://rusipoteka.ru>

47 Проблемы банковского кредитования [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.banki.ru>

48 Центральный Банк Российской Федерации [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.cbr.ru>

Таблица А1 – Вертикальный анализ бухгалтерского баланса банка

Статья	Данные за 2013 г., в тысячах рублей	Уд. вес, в процентах	Данные за 2014 г., в тысячах рублей	Уд. вес, в процентах	Данные за 2015 г., в тысячах рублей	Уд. вес, в процентах	Данные за 2016 г., в тысячах рублей	Уд. вес, в процентах
АКТИВЫ								
Денежные средства	2 849 856	7,97	3 970 220	11,19	5 515 962	14,23	2 938 499	6,93
Обязательные резервы	442 850	1,24	433 793	1,22	477 457	1,23	657 144	1,55
Средства в КО	2 772 652	7,75	1 659 444	4,68	2 223 504	5,74	706 862	1,67
Чистая ссудная задолженность	18 014 595	50,38	20 594 975	58,02	21 610 131	55,76	31 243 369	73,69
Вложения в цб	256 307	0,72	188 284	0,53	79 862	0,21	14 912	0,04
Инвестиции в дочерние предприятия	80 000	0,22	79 770	0,22	79 860	0,21	14 910	0,04
Требования по налогу на прибыль	43 609	0,12	107 209	0,30	32 154	0,08	18 429	0,04
ОС, НМА, запасы	3 072 113	8,59	3 193 697	9,00	2 706 028	6,98	2 669 713	6,30
Прочие активы	397 476	1,11	442 599	1,25	342 623	0,88	394 887	0,93
Всего активов	35 759 958	100,00	35 494 618	100	38 755 958	100,00	42 395 807	100,00
ПАССИВЫ								
Кредиты, депозиты ЦБ	2 001 930	6,97	90 000	0,32	0	0,00	0	0,00
Средства КО	83 905	0,29	315 633	1,11	27 743	0,09	61 875	0,18
Средства клиентов	25 689 076	89,38	26 897 710	94,24	30 747 591	95,90	34 006 150	96,44

Вклады физ. лиц	15 416 924	53,64	16 661 246	58,38	20 668 959	64,47	23 649 150	67,07
Выпущенные долговые обязательства	214 305	0,75	163 480	0,57	221 446	0,69	169 494	0,48
Обязательства по налогу на прибыль	5 903	0,02	2 949	0,01	1 669	0,01	1 242	0,00
Прочие обязательства	632 250	2,20	618 881	2,17	775 567	2,42	889 128	2,52
Резервы на потери	114 000	0,40	131 794	0,46	108 522	0,34	98 348	0,28
Всего обязательств	28 741 369	100,00	28 540 755	100	32 061 256	100,00	35 261 580	100,00
ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ								
Средства акционеров	2 001 000	28,51	2 001 000	28,78	2 001 000	29,89	2 001 000	28,05
Резервный фонд	471 851	6,72	555 295	7,99	629 080	9,40	661 949	9,28
Переоценка цб	0	0,00	-10 999		0	0,00	0	0,00
Переоценка ОС	2 047 970	29,18	1 642 369	23,62	1 253 132	18,72	1 264 412	17,72
Нераспределённая прибыль	1 941 475	27,66	2 274 300	32,71	2 592 363	38,72	2 692 502	37,74
Неиспользованная прибыль за отчётный период	556 293	7,93	491 898	7,07	219 127	3,27	514 364	7,21
Всего источников собственных средств	7 018 589	100,00	6 953 863	100	6 694 702	100,00	7 134 227	100,00

Таблица Б1 – Горизонтальный анализ бухгалтерского баланса банка, абсолютное отклонение

Статья	Данные за 2013 г., в тысячах рублей	Данные за 2014 г., в тысячах рублей	Данные за 2015 г., в тысячах рублей	Данные за 2016 г., в тысячах рублей	Абсолютное отклонение за 2014 г., в тысячах рублей	Абсолютное отклонение за 2015 г., в тысячах рублей	Абсолютное отклонение за 2016 г., в тысячах рублей
АКТИВЫ							
Денежные средства	2 849 856	3 970 220	5 515 962	2 938 499	1 120 364	1 545 742	-2 577 463
Обязательные резервы	442 850	433 793	477 457	657 144	-9 057	43 664	179 687
Средства в КО	2 772 652	1 659 444	2 223 504	706 862	-1 113 208	564 060	-1 516 642
Чистая ссудная задолженность	18 014 595	20 594 975	21 610 131	31 243 369	2 580 380	1 015 156	9 633 238
Вложения в ценные бумаги	256 307	188 284	79 862	14 912	-68 023	-108 422	-64 950
Требования по налогу на прибыль	43 609	107 209	32 154	18 429	63 600	-75 055	-13 725
ОС, НМА, запасы	3 072 113	3 193 697	2 706 028	2 669 713	121 584	-487 669	-36 315
Прочие активы	397 476	442 599	342 623	394 887	45 123	-99 976	52 264
Всего активов	35 759 958	35 494 618	38 755 958	42 395 807	-265 340	3 261 340	3 639 849
ПАССИВЫ							
Кредиты, депозиты ЦБ	2 001 930	90 000	0	0	-1 911 930	-90 000	0
Средства КО	83 905	315 633	27 743	61 875	231 728	-287 890	34 132
Средства клиентов	25 689 076	26 897 710	30 747 591	34 006 150	1 208 634	3 849 881	3 258 559
Вклады физ. лиц	15 416 924	16 661 246	20 668 959	23 649 150	1 244 322	4 007 713	2 980 191

Окончание таблицы Б1

Выпущенные долговые обязательства	214 305	163 480	221 446	169 494	-50 825	57 966	-51 952
Обязательства по налогу на прибыль	5 903	2 949	1 669	1 242	-2 954	-1 280	-427
Прочие обязательства	632 250	618 881	775 567	889 128	-13 369	156 686	113 561
Резервы на потери	114 000	131 794	108 522	98 348	17 794	-23 272	-10 174
Всего обязательств	28 741 369	28 540 755	32 061 256	35 261 580	-200 614	3 520 501	3 200 324
ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ							
Средства акционеров	2 001 000	2 001 000	2 001 000	2 001 000	0	0	0
Резервный фонд	471 851	555 295	629 080	661 949	83 444	73 785	32 869
Переоценка ОС	2 047 970	1 642 369	1 253 132	1 264 412	-405 601	-389 237	11 280
Нераспределённая прибыль	1 941 475	2 274 300	2 592 363	2 692 502	332 825	318 063	100 139
Неиспользованная прибыль за отчётный период	556 293	491 898	219 127	514 364	-64 395	-272 771	295 237
Всего источников собственных средств	7 018 589	6 953 863	6 694 702	7 134 227	-64 726	-259 161	439 525

Таблица В1 – Горизонтальный анализ бухгалтерского баланса банка, относительное отклонение

Статья баланса	Данные на 01.01.2014 г., в тысячах рублей	Данные на 01.01.2015 г., в тысячах рублей	Данные на 01.01.2016 г., в тысячах рублей	Данные на 01.01.2017 г., в тысячах рублей	Относительное отклонение за 2014 г., в процентах	Относительное отклонение за 2015 г., в процентах	Относительное отклонение за 2016 г., в процентах
АКТИВЫ							
Денежные средства	2 849 856	3 970 220	5 515 962	2 938 499	39,31	38,93	-46,73
Обязательные резервы	442 850	433 793	477 457	657 144	-2,05	10,07	37,63
Средства в КО	2 772 652	1 659 444	2 223 504	706 862	-40,15	33,99	-68,21
Чистая ссудная задолженность	18 014 595	20 594 975	21 610 131	31 243 369	14,32	4,93	44,58
Вложение в цб	256 307	188 284	79 862	14 912	-26,54	-57,58	-81,33
Инвестиции в дочерние предприятия	80 000	79 770	79 860	14 910	-0,29	0,11	-81,33
Требования по налогу на прибыль	43 609	107 209	32 154	18 429	145,84	-70,01	-42,69
ОС, НМА, запасы	3 072 113	3 193 697	2 706 028	2 669 713	3,96	-15,27	-1,34
Прочие активы	397 476	442 599	342 623	394 887	11,35	-22,59	15,25
Всего активов	35 759 958	35 494 618	38 755 958	42 395 807	-0,74	9,19	9,39
ПАССИВЫ							
Кредиты, депозиты ЦБ	2 001 930	90 000	0	0	-95,50	-100,00	0
Средства КО	83 905	315 633	27 743	61 875	276,18	-91,21	123,03
Средства клиентов	25 689 076	26 897 710	30 747 591	34 006 150	4,70	14,31	10,60
Вклады физ лиц	15 416 924	16 661 246	20 668 959	23 649 150	8,07	24,05	14,42
Выпущенные долговые обязательства	214 305	163 480	221 446	169 494	-23,72	35,46	-23,46
Обязательства по налогу на прибыль	5 903	2 949	1 669	1 242	-50,04	-43,40	-25,58
Прочие обязательства	632 250	618 881	775 567	889 128	-2,11	25,32	14,64
Резервы на потери	114 000	131 794	108 522	98 348	15,61	-17,66	-9,38

Окончание таблицы В1

Всего обязательств	28 741 369	28 540 755	32 061 256	35 261 580	-0,70	12,33	9,98
ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ							
Средства акционеров	2 001 000	2 001 000	2 001 000	2 001 000	0,00	0,00	0,00
Резервный фонд	471 851	555 295	629 080	661 949	17,68	13,29	5,22
Переоценка ОС	2 047 970	1 642 369	1 253 132	1 264 412	-19,81	-23,70	0,90
Нераспределённая прибыль	1 941 475	2 274 300	2 592 363	2 692 502	17,14	13,99	3,86
Неиспользованная прибыль за отчётный период	556 293	491 898	219 127	514 364	-11,58	-55,45	134,73
Всего источников собственных средств	7 018 589	6 953 863	6 694 702	7 134 227	-0,92	-3,73	6,57

Таблица Г1 – Вертикальный анализ отчёта о финансовых результатах банка

Статья отчёта	Абсолютное значение, в тысячах рублей			Удельный вес, в процентах		
	за 2014 г.	за 2015 г.	за 2016 г.	за 2014 г.	за 2015 г.	за 2016 г.
Процентные доходы, всего, в том числе:	3 123 216	3 455 674	3 798 537	61,69	89,99	93,95
от размещения средств в кредитных организациях	23 955	99 681	906 716	0,47	2,60	22,43
от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями	2 449 905	2 818 648	2 532 348	48,39	73,40	62,64
от вложений в ценные бумаги	649 356	537 345	359 473	12,83	13,99	8,89
Процентные расходы, всего, в том числе:	1 061 513	1 796 563	1 897 645	20,97	46,79	46,94
по привлеченным средствам кредитных организаций	69 172	4 454	5 467	1,37	0,12	0,14
по привлеченным средствам клиентов, не являющимся кредитными организациями	989 112	1 786 983	1 883 624	19,54	46,54	46,59
по выпущенным долговым обязательствам	3 229	5 126	8 554	0,06	0,13	0,21
Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	2 061 703	1 659 111	1 900 892	40,72	43,21	47,02
Изменение резерва на возможные потери по ссудам	-648 829	-1 416 416	-631 117	-12,81	-36,89	-15,61
изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам	-2 698	-47 306	-98 024	-0,05	-1,23	-2,42
Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери	1 412 874	242 695	1 269 775	27,91	6,32	31,41
Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-335 167	-393 792	95 693	-6,62	-10,26	2,37
Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи	-9 750	48 603	23 746	-0,19	1,27	0,59
Чистые доходы от операций с иностранной валютой	31 000	-199 408	1 543 016	0,61	-5,19	38,17
Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	291 363	1 518 450	-1 062 705	5,75	39,54	-26,29
Чистые доходы от операций с драгоценными металлами	0	33 193	18 224	0,00	0,86	0,45
Доходы от участия в капитале других юридических лиц	0	44 000	50 953	0,00	1,15	1,26
Комиссионные доходы	1 610 706	1 586 902	1 669 997	31,81	41,33	41,31
Комиссионные расходы	382 782	444 399	512 989	7,56	11,57	12,69
Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам,	-230	90	50	0,00	0,00	0,00

имеющимся в наличии для продажи						
Изменение резерва по прочим потерям	-54 834	185	-40 940	-1,08	0,00	-1,01
Прочие операционные доходы	1 939 917	340 230	193 479	38,31	8,86	4,79
Чистые доходы (расходы)	4 503 097	2 776 749	3 248 299	88,94	72,31	80,34
Операционные расходы	3 883 838	2 444 973	2 539 079	76,71	63,67	62,80
Прибыль (убыток) до налогообложения	619 259	331 776	709 220	12,23	8,64	17,54
Возмещение (расход) по налогам	127 361	112 649	194 856	2,52	2,93	4,82
Прибыль (убыток) за отчетный период	491 898	219 127	514 364	9,72	5,71	12,72
Всего доходов	5 063 133	3 839 904	4 042 969	100	100	100

Таблица Д1 – Горизонтальный анализ отчёта о финансовых результатах банка

Статья отчёта	Абсолютное значение, в тысячах рублей			Темп прироста, в процентах		Абсолютное отклонение, в тысячах рублей	
	За 2014 г.	За 2015 г.	За 2016 г.	За 2015 г.	За 2016 г.	За 2015 г.	За 2016 г.
Процентные доходы, всего, в том числе:	3 123 216	3 455 674	3 798 537	10,64	9,92	332 458	342 863
От размещения средств в кредитных организациях	23 955	99 681	906 716	316,12	809,62	75 726	807 035
От ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями	2 449 905	2 818 648	2 532 348	15,05	-10,16	368 743	-286 300
От вложений в ценные бумаги	649 356	537 345	359 473	-17,25	-33,10	-112 011	-177 872
Процентные расходы, всего, в том числе:	1 061 513	1 796 563	1 897 645	69,25	5,63	735 050	101 082
По привлеченным средствам кредитных организаций	69 172	4 454	5 467	-93,56	22,74	-64 718	1 013
По привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями	989 112	1 786 983	1 883 624	80,67	5,41	797 871	96 641
По выпущенным долговым обязательствам	3 229	5 126	8 554	58,75	66,87	1 897	3 428
Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	2 061 703	1 659 111	1 900 892	-19,53	14,57	-402 592	241 781
Изменение резерва на возможные потери по ссудам	-648 829	-1 416 416	-631 117	118,30	-55,44	-767 587	785 299
Изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам	-2 698	-47 306	-98 024	1653,37	107,21	-44 608	-50 718
Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери	1 412 874	242 695	1 269 775	-82,82	423,20	-1 170 179	1 027 080
Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-335 167	-393 792	95 693	17,49	-124,30	-58 625	489 485
Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи	-9 750	48 603	23 746	-598,49	-51,14	58 353	-24 857

Чистые доходы от операций с иностранной валютой	31 000	-199 408	1 543 016	-743,25	-873,80	-230 408	1 742 424
Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	291 363	1 518 450	-1 062 705	421,15	-169,99	1 227 087	-2 581 155
Чистые доходы от операций с драгоценными металлами	0	33 193	18 224	0,00	-45,10	33 193	-14 969
Доходы от участия в капитале других юридических лиц	0	44 000	50 953	0,00	15,80	44 000	6 953
Комиссионные доходы	1 610 706	1 586 902	1 669 997	-1,48	5,24	-23 804	83 095
Комиссионные расходы	382 782	444 399	512 989	16,10	15,43	61 617	68 590
Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	-230	90	50	-139,13	-44,44	320	-40
Изменение резерва по прочим потерям	-54 834	185	-40 940	-100,34	-22 229,73	55 019	-41 125
Прочие операционные доходы	1 939 917	340 230	193 479	-82,46	-43,13	-1 599 687	-146 751
Чистые доходы (расходы)	4 503 097	2 776 749	3 248 299	-38,34	16,98	-1 726 348	471 550
Операционные расходы	3 883 838	2 444 973	2 539 079	-37,05	3,85	-1 438 865	94 106
Прибыль (убыток) до налогообложения	619 259	331 776	709 220	-46,42	113,76	-287 483	377 444
Возмещение (расход) по налогам	127 361	112 649	194 856	-11,55	72,98	-14 712	82 207
Прибыль (убыток) за отчетный период	491 898	219 127	514 364	-55,45	134,73	-272 771	295 237