

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
«__» _____ 2018 г.

Диверсификация портфеля ипотечного кредитования в высококонкурентных
условиях банковского сектора на примере ПАО «Челиндбанк»

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(бакалаврская работа)

ЮУрГУ – 38.03.01.2018.250.ВКР

Руководитель работы,
к.э.н., доцент кафедры
_____ В.Н. Тишина
«__» _____ 2018 г.

Автор работы,
студент группы ВШЭУ–451
_____ О.А. Малышева
«__» _____ 2018 г.

Нормоконтролер,
ст. преподаватель кафедры
_____ И.А. Бочкарева
«__» _____ 2018 г.

Челябинск 2018

АННОТАЦИЯ

Малышева О.А. Диверсификация портфеля ипотечного кредитования в высококонкурентных условиях банковского сектора на примере ПАО «Челиндбанк». – Челябинск: ЮУрГУ, ВШЭУ – 451, 101 с., 19 ил., 23 табл., библиограф.список – 46 наим., 5 прил.

Выпускная квалификационная работа выполнена с целью разработки новой ипотечной программы «Семейный дом» для банка ПАО «Челиндбанк».

В работе рассмотрены теоретические основы ипотечного жилищного кредитования, проведен финансовый анализ ПАО «Челиндбанк», выявлены имеющиеся проблемы.

В завершение предложены соответствующие рекомендации по повышению эффективности функционирования ипотечного кредитования на примере ПАО «Челиндбанк», рассчитан экономический результат от их реализации.

ANNOTATION

Malysheva OA Diversification of the mortgage lending portfolio in the highly competitive conditions of the banking sector by the example of PJSC Chelindbank. – Chelyabinsk: SUSU, HSEM – 451, 101 pages, 19 drawings, 23 tables, bibliography – 46 names, 5 applications.

The final qualification work was carried out with the purpose of developing a new mortgage program Family Home for the bank of PJSC Chelindbank.

The paper examines the theoretical foundations of mortgage housing finance, conducted a financial analysis of PJSC Chelindbank, identified the existing problems.

In the end, the relevant recommendations on improving the efficiency of mortgage lending are suggested, based on the example of PJSC Chelindbank, the economic result from their implementation is calculated.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	8
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ	10
1.1 Ипотечное кредитование: понятие, сущность и виды	10
1.2 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в Российской Федерации	18
1.3 Тенденции и перспективы развития рынка ипотечного кредитования	23
2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПАО «ЧЕЛИНДБАНК»	30
2.1 Анализ финансового состояния ПАО «Челиндбанк».....	30
2.2 Анализ ипотечного кредитования в ПАО «Челиндбанк».....	47
3 РАЗРАБОТКА НОВОЙ ПРОГРАММЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПАО «ЧЕЛИНДБАНК»	59
3.1 Новая программа ипотечного кредитования «Семейный дом».....	59
3.2 Обоснование эффективности новой программы по ипотечному кредитованию в ПАО «Челиндбанк».....	69
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	75
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	77
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	81
ПРИЛОЖЕНИЕ А.....	81
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....	85
ПРИЛОЖЕНИЕ В.....	88
ПРИЛОЖЕНИЕ Г.....	92
ПРИЛОЖЕНИЕ Д.....	97

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследуемой темы обусловлена тем, что развитие ипотечного кредитования на сегодняшний день является основополагающим фактором решения жилищного вопроса граждан.

Современная государственная жилищная политика в Российской Федерации направлена на создание приемлемых условий, позволяющих населению приобретать и строить качественное жилье как за счет собственных средств, так и при помощи долгосрочных ипотечных кредитов, предоставленных банком.

Ипотечное кредитование – банковская деятельность, направленная на предоставление населению, а также коммерческим предприятиям кредита, как правило, на покупку жилья, выданного под обеспечение залогом недвижимости.

Ситуация на рынке ипотечного кредитования является одним из индикаторов состояния экономики всей страны, так как спад данного вида кредитования чаще всего свидетельствует о трудностях экономического рынка.

Объект исследования – ПАО «Челиндбанк».

Предмет исследования – операции ипотечного кредитования, а также способы улучшения эффективности активных банковских операций.

Цель работы – анализ программ ипотечного кредитования на примере ПАО «Челиндбанк» и разработка новой программы по повышению эффективности ипотечного кредитования физических лиц.

Для достижения цели поставлены следующие задачи:

- рассмотреть теоретические аспекты ипотечного кредитования;
- выявить тенденции и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации;
- проанализировать ипотечное жилищное кредитование в ПАО «Челиндбанк» и разработать новую ипотечную программу для повышения эффективности деятельности банка.

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

В первой главе раскрывается сущность понятия ипотечного кредитования, приведена его классификация и участники, проанализирована законодательная база по данному вопросу. Также установлены тенденции и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России.

Во второй главе представлена краткая характеристика ПАО «Челиндбанк», а также проведен вертикальный и горизонтальный анализ бухгалтерской отчетности и анализ финансового состояния банка. Проанализировано ипотечное жилищное кредитование в ПАО «Челиндбанк», произведен его сравнительный с региональными банками-конкурентами.

В третьей главе на основе выявленных проблем была предложена новая программа ипотечного кредитования в ПАО «Челиндбанк», рассчитана ее экономическая эффективность. В заключении подведены результаты проведенного исследования.

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

Теоретическими аспектами настоящего исследования послужили труды таких российских авторов как Лаврушин О.И., Кравцова Г.И., Куликова А.Г., Полякова А.В., Горемыкин В.А., и др. При написании дипломной работы использовались библиографические источники в форме учебной литературы, научных статей различных авторов в банковской сфере. Использовались также Федеральные законы и другие нормативно-правовые акты.

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

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

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

1.1 Ипотечное кредитование: понятие, сущность и виды

Понятие «ипотека» появилось в Древней Греции еще в VI веке до н. э. благодаря реформам Солона – афинского архонта (правителя государства-полиса).

До проведения реформ человек, который не мог выплатить долг, терял свободу и становился рабом, то есть фактически обеспечением по займу являлась личность должника.

Солон установил иной порядок, по которому личная ответственность заемщика заменялась имущественной. На территории земельного владения заемщика кредитором устанавливался столб с надписью, указывающей на то, что это имущество является обеспечением по кредиту.

По-гречески подставка или столб звучат как *hypotheka*. Именно поэтому в настоящее время термин «ипотека» стало употребляется для обозначения залога недвижимости [34].

Современное понятие ипотеки было обусловлено экономическими потребностями общества, появлением банков и, как следствие, развитием банковской системы, а также всего финансового института каждой конкретной страны.

Однако на сегодняшний день многие отождествляют понятие «ипотека» и «ипотечный кредит», приравнивая их к словам-синонимам. Тем не менее, в банковской сфере этим терминам придается абсолютно разное значение. Для того чтобы более полно понять сущность данных терминов, рассмотрим экономический смысл каждого из них более подробно.

По своей сути понятие «ипотека» близко к понятию «залог». Залог же, в свою очередь, служит средством обеспечения исполнения заемщиком обязательства перед кредитором: при невозврате в установленный срок суммы заимода-

может компенсировать непоплаченный долг средствами, полученными от реализации заложенного имущества.

В данной выпускной квалификационной работе целесообразно определить ипотеку как форму залога недвижимого имущества в целях получения специального кредита – ипотечного кредита.

Далее рассмотрим понятие ипотечного кредита с точки зрения авторов учебной литературы и действующего российского законодательства. Сравнительный обзор представлен в таблице 1.

Таблица 1– Обзор определения понятия «ипотечное жилищное кредитование»

Автор/закон	Трактовка понятия
Жилищный кодекс Российской Федерации [5]	Вид целевого кредита, в рамках которого денежные средства выдаются заемщику под залог недвижимости.
Постановление Правительства РФ «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в РФ» (п. 2.1) [11]	Кредит или заем, предоставленные на срок 3 года и более соответственно банком (кредитной организацией) или юридическим лицом (некредитной организацией) физическому лицу (гражданину) для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства.
Куликов А.Г. [17]	Долгосрочная ссуда под залог недвижимости
Каменецкий М.И., Донцова Л.В. и Печатникова С.М. [14]	Долгосрочный, обеспеченный жилищной недвижимостью финансово-кредитный (долговой) инструмент, позволяющий получить желаемый уровень текущих жилищных услуг и выгод, предоставляемых жилищным фондом, под будущие доходы.
Кравцова Г.И. [15]	Особый тип экономических отношений по поводу предоставления долгосрочных ссуд под залог недвижимого имущества
Лопатников Л. И. [21]	В данном случае ипотечное жилищное кредитование рассматривается как система передачи недвижимого имущества под залог при получении экономическим субъектом займа, обычно долгосрочного.
Павлова И.В. [22]	Передача кредитором ссуженной стоимости заемщику на началах возвратности и в интересах реализации потребности заемщика в жилье с предоставлением жилья в залог.
Лаврушин О.И. [20]	Кредит, гарантией возврата которого является залог недвижимого имущества.

Проведенное исследование показало, что в основном авторы рассматривают понятие «ипотечное кредитование» как долгосрочный заем, предоставленный под

зalog недвижимого имущества (имеющегося или приобретаемого) с целью приобретения жилья.

Классификация ипотечных кредитов по различным признакам представлена на рисунке 1.

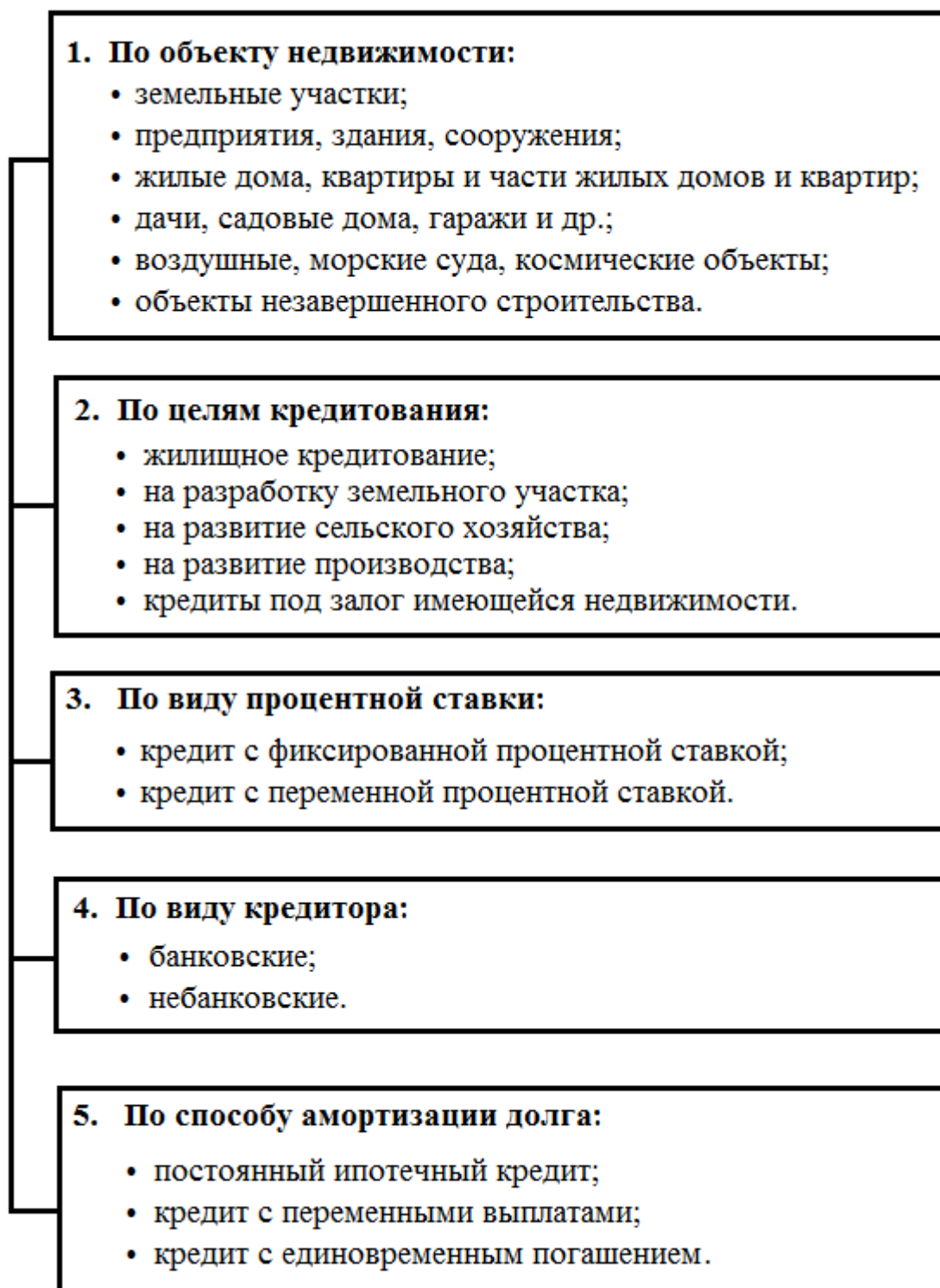


Рисунок 1 – Классификация ипотечных кредитов

Ипотека содержит в себе два компонента – экономический и правовой.

Юридическое содержание ипотеки состоит в обременении имущественных прав собственности на объекты недвижимости при их залоге.

В экономическом отношении ипотека представляет собой рыночный инструмент, позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов.

Рассматривая ипотеку как экономическую категорию, необходимо отметить, что она состоит из трех компонентов и при этом выражает отношения собственности, кредитные отношения и финансовые отношения.

Ипотечный кредит не относится к банковскому кредиту, так как в качестве кредитора может быть и банк, и его дочерние структуры.

Таким образом, ипотека «ипотека» в кредитовании – это обеспечение залогом денежного займа, выданного банком, или просто залог.

А выражение «ипотечное кредитование» означает банковскую деятельность, направленную на предоставление населению, а также коммерческим предприятиям разнообразных займов с залоговым обеспечением (ипотекой). Причем формой залога или ипотекой может выступать, как уже имеющаяся у клиента в собственности недвижимость, так и приобретаемое на деньги банка жилье [31].

Ипотекой или залогом может обеспечиваться огромное множество продуктов ипотечного кредитования, в частности, ипотечный кредит:

- на покупку квартиры в новостройке;
- на приобретение жилья на вторичном рынке;
- молодой семье;
- на строительство загородного жилого дома;
- на строительство дачи;
- на покупку земельного участка;
- на любые цели.

Из перечисленных выше займов жилищными можно назвать только первые три кредита. Но остальные ссуды также, по условиям кредитования, должны быть обеспечены в качестве залога (ипотеки) жилой недвижимостью.

На основании анализируемых источников, выявили, что ипотека или залог – это объект или предмет. А ипотечное кредитование – это деятельность.

Особенности ипотечных кредитов заключаются в следующем:

- обязательность обеспечения залогом.
- длительность срока предоставления кредита.
- целевой характер.
- ипотечный кредит является относительно низкорисковой банковской операцией.
- нотариальное заверение и государственная регистрация.

Основные участники на рынке ипотечного жилищного кредитования согласно Постановлению Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» представлены в схеме на рисунке 2 [11].



Рисунок 2 – Основные участники на рынке ипотечного жилищного кредитования

Государство определяет концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования и формирует правовую базу для надежного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования, создает механизм социальной защиты заемщиков, проводит налоговую политику, стимулирующую участников рынка ипотечного кредитования, создает необходимые институты для организации рынка и участвует в управлении ими.

В настоящее время долгосрочные жилищные кредиты населению предоставляют универсальные коммерческие банки. Расширение этих операций, рост масштабов рынка неминуемо приведут к созданию специализированных кредитных организаций, ограничивающихся деятельностью по ипотечному кредитованию населения. Создание кредитных организаций типа «ипотечных банков», «ссудосберегательных ассоциаций», «стройсберкасс» позволит повысить профессионализм и качество услуг, предлагаемых населению банками и кредитными организациями. Их создание и работа в сфере кредитования населения во многом будут определяться адекватным развитием банковского законодательства и созданием необходимой нормативной базы, регулирующей их деятельность [27].

Указанные организации за счет собственных и привлеченных средств предоставляют населению займы на строительство и приобретение готового жилья в рамках создаваемых паевых капиталов или фондов. Они не являются кредитными организациями, и для осуществления ими деятельности по предоставлению ипотечных займов им не требуется получения лицензии Центрального банка Российской Федерации. Деятельность некредитных организаций по предоставлению ипотечных займов в настоящее время не подпадает под контроль государственных органов. Выпуск ими эмиссионных ипотечных ценных бумаг может быть осуществлен только при условии установления на законодательном уровне строгого государственного контроля за их деятельностью и разработки специального механизма защиты прав и интересов инвесторов (граждан).

Все участники рынка ипотечных жилищных кредитов уже сегодня действуют на рынке. Задача состоит в обеспечении их заинтересованности в эффективном взаимодействии с целью расширения возможностей, предоставляемых населению, для улучшения жилищных условий [11].

Необходимо также раскрыть сущность понятия «система ипотечного жилищного кредитования» как систему отношений по поводу формирования первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов и взаимоотношений с рынками недвижимости, страхования и ипотечных ценных бумаг, возникающих при активном взаимодействии субъектов, действующих на рынке ипотечных кредитов.

Система ипотечного жилищного кредитования должна состоять из следующих сегментов:

- рынок недвижимости;
- первичный рынок ипотечных кредитов;
- вторичный рынок ипотечных кредитов;
- рынок ипотечных ценных бумаг;
- страховой рынок.

Ипотечное кредитование имеет как положительные, так и отрицательные стороны для банка-кредитора и заёмщика. Сравнительная характеристика представлена в таблице 2.

В России ипотека выполняет ряд основополагающих функций банковской системы и всей экономики в целом:

- является экономическим инструментом привлечения финансовых средств в сферу материального производства;
- обеспечивает возврат заемных средств;
- стимулирует оборот недвижимого имущества, когда иные способы (купля-продажа и др.) экономически нецелесообразны или юридически невозможны;
- формирует рынок закладных, производных ипотечных ценных бумаг и др.

Таблица 2 – Положительные и отрицательные стороны ипотечного кредитования для банка и заёмщика [43]

Банк	Заёмщик
Плюсы	
<ul style="list-style-type: none"> – Надежное обеспечение ссуды недвижимостью снижает вероятность убытков; – Проценты, получаемые с заемщиков; – Закладные банк может реализовать на вторичном рынке (свободные кредитные ресурсы). 	<ul style="list-style-type: none"> – Решение квартирного вопроса; – Юридическая чистота приобретаемого имущества; – Возможность вложения собственных средств параллельно в другие доходные активы; – Ипотечная квартира становится собственностью заемщика; – Возможность оформления договора на долгий срок.
Минусы	
<ul style="list-style-type: none"> – Необходимость держать в штате банка специалистов по оценке недвижимости и юристов; – Продолжительное отвлечение средств банка из оборота (при неразвитости вторичного рынка закладных); – Вероятность ошибки при определении уровня процентной ставки; – Зависимость банка от способности заемщика своевременно и в полной сумме осуществлять выплаты. 	<ul style="list-style-type: none"> – Выплата процентов по кредиту; – Сложность оформления; – Дополнительные траты по оформлению кредита; – Отсутствие у заёмщика права распоряжаться своим жильём (дарить, продавать, совершать какие-либо другие операции с недвижимостью) до полной выплаты суммы кредита.

Мировой опыт свидетельствует, что ипотечное кредитование является механизмом, обеспечивающим взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банками и предприятиями стройиндустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор экономики. Большое значение ипотечное кредитование имеет для повышения эффективности функционирования банковской системы каждой страны [44].

Таким образом, в данном параграфе рассмотрели понятие и сущность ипотеки, ипотечного кредитования, его классификацию, основных участников рынка жилищного кредитования. Произвели анализ плюсов и минусов ипотечного кредитования для каждой из сторон – банка и заёмщика. Рассмотрели функции и значение ипотечного кредитования в масштабах страны.

1.2 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в Российской Федерации

Создание системы жилищной ипотеки, обладающей жизнеспособностью, является для России одной из актуальных задач. Согласно конституции, право граждан на жилье достойного уровня характеризуется как важнейшая задача, имеющая социально-политический, экономический и правовой аспекты.

Ипотечное кредитование в Российской Федерации регулируется целым рядом нормативно-правовых актов. Рассмотрим их в иерархической последовательности:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) [1].

В соответствии со статьей 40 Конституции РФ в отношении объектов недвижимости установлено следующее:

– каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

– органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

– малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) [2].

Понятие, условия возникновения залога, защита залогодержателем своих прав на предмет залога, прекращение залога, договор управления залогом и другое

установлены в п.1 «Общие положения о залоге» (ст.334 – ст.356 ГК РФ часть первая).

Подраздел 3 «Объекты гражданских прав» ст.130. «Недвижимые и движимые вещи» Гражданского кодекса РФ раскрывает сущность понятия недвижимых вещей (недвижимое имущество, недвижимость). В статье 131 говорится об обязательной государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.

В Гражданском кодексе Российской Федерации установлены правила совершения сделок с отдельными видами недвижимости, урегулированы особенности продажи недвижимости и предприятия, освещены основные правовые аспекты аренды зданий и предприятий. В статье 740 - 757 ГК РФ урегулирован оборот недвижимости договором строительного подряда.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) [3].

В Земельном кодексе РФ урегулирована процедура передачи земельных участков в собственность и в аренду гражданам и юридическим лицам, или без права распоряжения в постоянное пользование юридическим лицам. Согласно Земельному кодексу РФ предусмотрено урегулирование условий предоставления для целей индивидуального жилищного строительства земельных участков. Цели включают крестьянское (фермерское) хозяйство, садоводство и огородничество, дачное строительство и другие, не запрещенные законом цели.

4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (с изменениями на 23 апреля 2018 года; редакция, действующая с 1 мая 2018 года) устанавливает стоимость недвижимости и земельных участков в порядке, предусмотренном ст. 333.25 НК РФ и применяется оценщиками при анализе потоков денежных средств от использования имущества, подвергающегося оценке [4].

5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ ред. от 03.04.2018) регулирует следующие основные аспекты, связанные с недвижимостью [5]:

- обеспечение условий для осуществления права на жилище;
- жилищные отношения. Участники жилищных отношений;
- основания возникновения жилищных прав и обязанностей;
- защита жилищных прав;
- объекты жилищных прав и виды жилых помещений;
- государственная регистрация прав на жилые помещения;
- право собственности и другие вещные права на жилые помещения и др.

6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) устанавливает в правовом аспекте отношения, связанные с созданием системы расселения, градостроительным планированием, застройкой, благоустройством городских и сельских поселений [6].

На основе Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливаются вопросы развития транспортной, инженерной, и социальной инфраструктур, сохранения историко-культурных объектов наследия, рационального природопользования, охраны природной окружающей среды для формирования благоприятного уровня качества жизни населения.

7. Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 (ред. от 01.07.2018) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» регулирует вопросы ипотечного кредитования, договора займа или другого обязательства, основанного на купле-продаже, аренде и подряде [7]. Федеральный закон определяет основные предметы ипотеки: земельные участки, жилые дома, квартиры, дачи, гаражи, садовые дома, морские и воздушные суда.

Федеральный закон «Об ипотеке» устанавливает порядок оформления договора по ипотеке и детали его государственной регистрации, а также порядок погашения ипотеки в зависимости от вида договора. Федеральный закон «Об ипотеке» регулирует порядок взыскания имущества, заложенного по ипотеке, предусматривает возможность как судебного урегулирования обращения взыскания на имущество, так и внесудебного.

В статье 31 настоящего закона раскрываются также аспекты страхования заложенного имущества, страхования ответственности заемщика и страхования финансового риска кредитора. Подробно расписываются страховые случаи, установление размера страховой суммы и порядок их выплат, а также сроки действия договора страхования ответственности заёмщика.

Для содействия развитию вторичного рынка по ипотечному жилищному кредитованию 5 сентября 1997 года Правительством Российской Федерации было создано Агентство жилищного ипотечного кредитования (АИЖК) в форме открытого акционерного общества со 100% государственным капиталом.

Задача агентства – создать все необходимые условия для того, чтобы граждане России, независимо от их социального положения, образования, состава семьи, уровня доходов, профессии, вероисповедания, места регистрации или проживания имели возможность в получении ипотечного кредита.

Непосредственной целью Агентства являются:

- создание единых стандартов ипотечного жилищного кредитования;
- обеспечение доступности ипотечных кредитов для широких слоев населения на всей территории России;
- создание возможности рефинансирования для ипотечных кредиторов;
- создание вторичного рынка для обязательств, обеспеченных ипотекой;
- формирование рынка ипотечных ценных бумаг.

Деятельность Агентства через развитие сети региональных операторов должна охватить все регионы России, обеспечив, таким образом, возможность рационального перераспределения привлекаемых инвестиционных ресурсов и становления единого российского рынка ипотечного кредитования.

Как и любая другая банковская операция, система ипотечного кредитования подвержена рискам. Вызвать их могут политические, валютные и прочие факторы, от которых зависит уровень доходов населения и состояние банковской системы.

Риски ипотечного кредитования для банка представлены на рисунке 3.

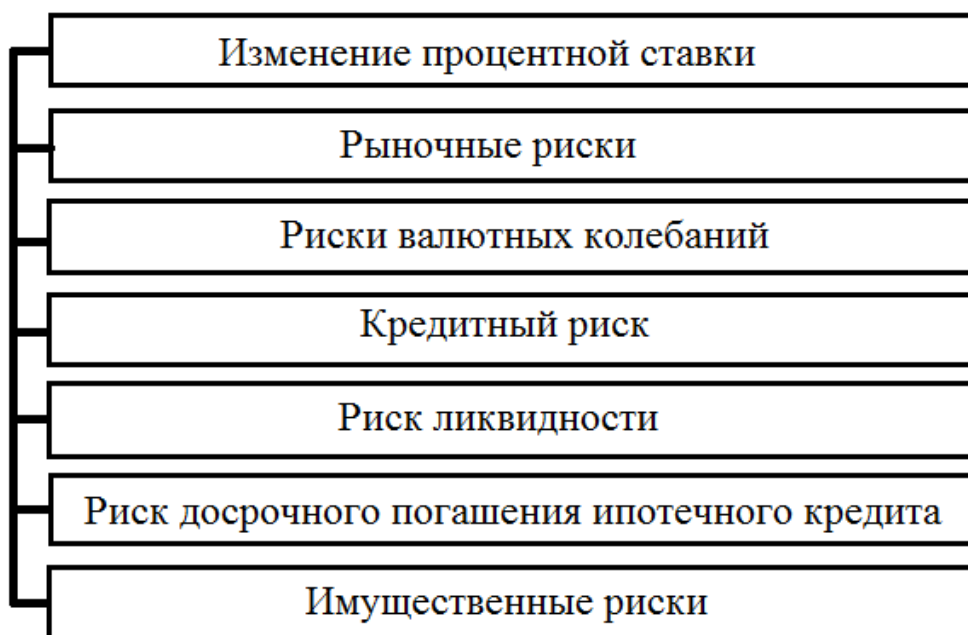


Рисунок 3 – Риски ипотечного кредитования [45]

Ипотека считается одним из самых надежных видов кредита – уровень просрочки ниже, чем по потребительским займам, а в случае неплатежа банк всегда может продать недвижимость.

Тем не менее, для минимизации данных видов рисков банки применяют различные методы, например: устанавливается переменная ставка ипотечного займа (процентный риск); банковские учреждения осуществляют выдачу ипотеки в таком размере, чтобы сумма каждого платежа не превышала 35-40% дохода семьи (кредитный риск).

В частности, для предотвращения возникновения риска, связанного непосредственно с объектом ипотечного кредитования – недвижимостью применяется способ страхования заложенного имущества.

По закону «Об ипотеке» обязательно страховать только предмет залога.

Тем не менее, при стандартном ипотечном договоре страхуются жизнь и здоровье заемщика, объект недвижимости – от ущерба, а также титул заемщика на объект – риск утраты права собственности в результате двойных продаж, мошенничества или иных причин.

Тариф складывается из трех составляющих и обычно колеблется в пределах 0,5-1,5% страховой суммы. Страхование жизни – 0,15-5% в зависимости от пола, возраста и состояния здоровья, повреждение или гибель имущества – 0,77-0,1%, учитывая вид объекта и год постройки здания, титульное страхование – 0,2-0,4% в зависимости от количества переходов прав собственности. При этом сумма страхования каждого риска в отдельности намного больше, чем комплексное ипотечное страхование.

Однако в случае отказа от «навязанных услуг» банк в силу «возросших рисков» увеличит ставку на 1-5%, в зависимости от заемщика и параметров сделки. Вследствие чего отказ от страхования становится крайне невыгодным.

По данным крупных страховщиков, именно на риски страхования жизни и здоровья приходится более половины выплат по договорам комплексного ипотечного страхования. При этом не все банки требуют страховать жизнь и здоровье заемщика [35].

Таким образом, были рассмотрены основные нормативно-правовые акты, раскрывающие основные аспекты недвижимого имущества, а также регулирующие деятельность кредитных организаций в рамках предоставления ипотечных кредитов населению и юридическим лицам. Выявлены виды банковских рисков в системе ипотечного кредита и способы их предотвращения и минимизации.

1.3 Тенденции и перспективы развития рынка ипотечного кредитования

Начало 2018 года началось с активизации рынка ипотечного кредитования. В январе российские банки выдали в 1,3 раза больше ипотечных кредитов по сравнению с аналогичным периодом 2017 года (рис. 4).

За первый месяц 2018 года было предоставлено 1 086 940 ипотечных кредитов на сумму 2 021 402 млн. рублей, свидетельствует статистика Центробанка. Год назад ипотеку оформили 856 521 заемщиков на сумму в 1 472 380 млн рублей.

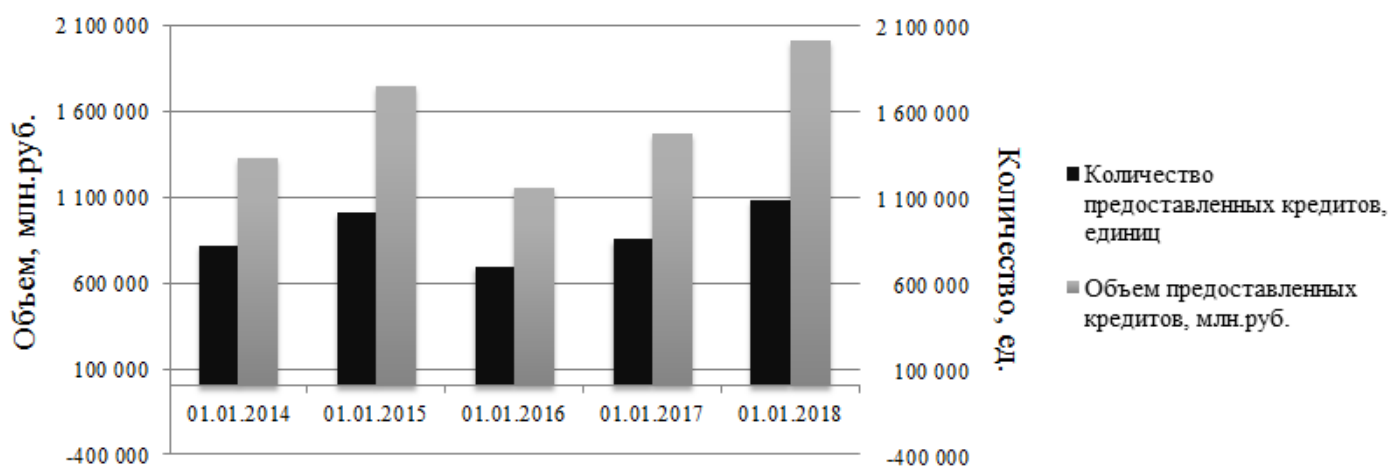


Рисунок 4 – Динамика ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам [37]

В целом на рисунке 4 наблюдается положительная динамика роста выданных ипотечных кредитов за период с 2014–2018гг. Примечательно, что начало 2018 года стало рекордным по количеству и объему предоставленных кредитов по ипотеке.

Можно выделить несколько факторов, поспособствовавших данной динамике. Во-первых, эффект отложенного в конце 2017 года спроса. Во-вторых, продолжающееся снижение ставок по кредитам (рис. 5) – как из-за смягчения политики ЦБ, так и из-за усиливающейся на банковском рынке конкуренции. Отмечается рост спроса на ипотечное кредитование даже в премиум-сегменте.

По данным самого крупного российского банка ПАО «Сбербанк России» увеличивающийся спрос на ипотечные кредиты связан с заданным еще в сентябре 2017 года трендом на данном рынке. Если посмотреть на данные Банка России, то средневзвешенная ставка активно снижается, начиная с 2016 года, и на 1 апреля 2018 года составляет 9,73%. При этом на аналогичную дату 2017 года средневзвешенная ставка равнялась 11,8% [37].

Снижению ставок способствует смягчение денежно-кредитной политики ЦБ РФ. В 2017 году Банк России снизил ключевую ставку с 10% до 7,75% годовых, в

феврале этого года он уменьшил ее до 7,5%, а в марте 2018 года ставка была снижена еще на 0,25 процентных пунктов до 7,25%.

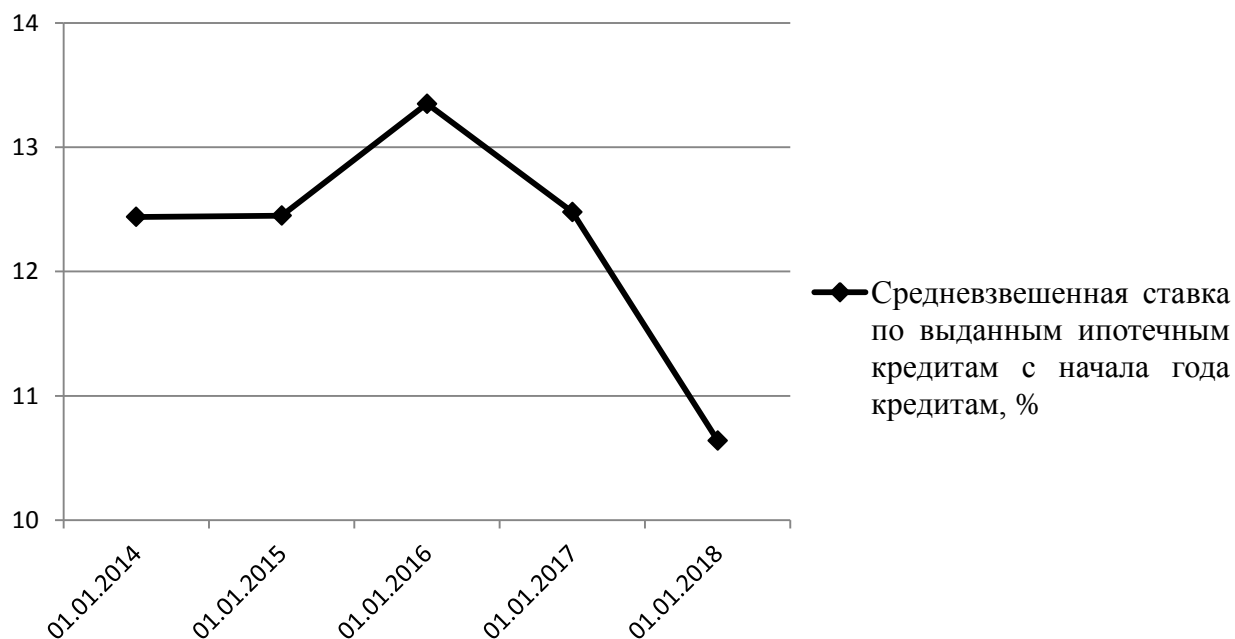


Рисунок 5 – Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам с начала года, в процентах [37]

27 апреля 2018 года Совет директоров Банка России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,25% годовых. Годовая инфляция остается на низком уровне. При этом произошедшее в апреле ослабление рубля на фоне геополитической напряженности станет фактором более быстрого приближения темпов роста потребительских цен к 4%, но не создает рисков превышения цели по инфляции. По итогам 2018 года инфляция прогнозируется в интервале 3–4% и будет находиться вблизи 4% в 2019 году.

Банк России по-прежнему предполагает, что денежно-кредитная политика станет нейтральной в 2018 году. При этом Банк России считает, что потенциал снижения ключевой ставки для формирования нейтральных денежно-кредитных условий уменьшился, учитывая рост процентных ставок на развитых рынках и повышение страновой премии за риск на Россию. В дальнейшем, принимая

решение, Банк России будет исходить из оценки инфляционных рисков, динамики инфляции и развития экономики относительно прогноза [37].

Проведем анализ мнений ключевых фигур и участников банковского, а также строительного рынков, тесно взаимосвязанных между собой [29].

Как отметила заместитель коммерческого директора ГК «Инград» Ольга Кузнецова, снижение регулятором ключевой ставки и ожидание последующего уменьшения ставок банками продолжает оставаться одним из драйверов ипотечного рынка.

По словам члена правления банка «ДельтаКредит» Ирины Аслановой общий спад ипотечных ставок продолжится и в дальнейшем, составив за год снижение порядка 1,25-1,5%. Ранее глава АИЖК Александр Плутник спрогнозировал среднюю ставку по рынку на уровне 9% в 2018 год, добавив, что к концу года она может опуститься до 8%.

Как полагает руководитель департамента ипотечного кредитования ВТБ Евгений Дячкин, 2018 год также должен стать рекордным по объему продаж ипотеки в России, ставки продолжают снижаться, хотя и не так динамично, как это было в 2017 году [29].

Что касается строительных компаний, осуществляющих застройку недвижимого имущества на территории России, по их мнению, на данный момент на рынке наиболее благоприятные условия для покупки жилья. Поступательное удешевление кредитов можно зафиксировать уже сейчас, цены остаются в рамках прошлого года, а высокий уровень конкуренции заставляет застройщиков идти на всевозможные скидки, которые могут достигать 20%, обращает внимание директор по связям с общественностью ГК «МИЦ» Ольга Новицкая. При этом, по ее словам, есть категории людей, которые не планируют дожидаться предельно низких показателей по ставкам. Часть покупателей, имеющих накопления, стремятся решить вопрос с ипотекой как можно быстрее, что также дополнительно стимулирует спрос на ипотечные кредиты.

Президент России Владимир Путин в своем послании Федеральному собранию говорил, что ставка по ипотечным кредитам должна снизиться до 7%. Если ЦБ РФ продолжит снижать ключевую ставку, банки смогут позволить себе более мягкую политику в отношении жилищных ссуд.

Кроме того, ипотека стала активно развиваться и в более дорогом сегменте. Директор по маркетингу ГК Insignia Ольга Нарт говорит, что если ранее на жилье класса премиум основным финансовым инструментом для покупки квартиры считалась только рассрочка, то теперь некоторые клиенты предпочитают ипотеку. Доля ипотечных сделок в некоторых проектах жилья премиального класса, по ее оценке, достигает 20% от общего объема сделок.

Учитывая тот факт, что ставки снизились, покупатели в некоторых случаях предпочитают взять ипотеку, чтобы одновременно не выводить крупные суммы денежных средств из бизнеса. Некоторые выбирают данный инструмент с целью самостоятельного выбора суммы первоначального взноса и срока погашения кредита, другие используют возможность увеличения бюджета покупки за счет заемных средств, а, следовательно, и улучшают характеристики приобретаемого жилья [29].

Активный рост произойдет также не только из-за снижения процентных ставок, но и за счет ускорения процесса получения кредитов на покупку квартир. Банки смогут получать из Росреестра документы о правах на недвижимость и проверять «чистоту» квартир по системе межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ), сообщил «Известиям» председатель Национального совета финансового рынка Андрей Емелин. Эту информацию подтвердили в Росреестре. По мнению экспертов, ускорение электронного документооборота приведет к росту объемов ипотечного кредитования на 15–20% в 2018 году.

Банки смогут получать из Росреестра справки о правах на недвижимость россиян в ускоренном режиме уже в этом году. Сведения из ведомства будут поступать по системе межведомственного электронного взаимодействия, созданной в рамках исполнения закона о госуслугах. Банки смогут запрашивать

данные о правах на недвижимость в стандартном автоматизированном режиме 24/7. Это важно для оформления залогов в рамках ипотечного кредитования.

При оформлении ипотечного кредита банкирам необходимо убедиться, что квартира не заложена дважды, что она не перепродана нескольким владельцам и не обременена исками. Банкам необходим документ, подтверждающий право на собственность, свидетельство о приватизации или договор купли-продажи, кадастровый паспорт, справка о прописанных лицах, справка об отсутствии обременений и арестов. Теперь эти сведения банки смогут запрашивать в Росреестре через СМЭВ.

Использование госсистемы позволит сократить сроки сбора документов о «чистоте» квартиры, оценки объекта и подтверждения регистрации ипотеки, считает вице-президент банка «Российский капитал» Сергей Калинин. Вице-президент СМП-банка Роман Цивинюк отметил, что обмен сведениями через СМЭВ поможет банкам существенно сократить операционные издержки при выдаче ипотеки [29].

Помимо того, еще одна перспектива в сфере ипотечного кредитования – коммерческую ипотеку.

Коммерческая ипотека – это кредиты для приобретения юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями недвижимости с передачей ее в залог банку. И если кредитование на покупку жилья в России уже достаточно известны, то кредиты бизнесу на покупку нежилых объектов еще не столь массовый продукт.

Тем не менее, по мнению ведущих банкиров страны, глав и председателей банков коммерческое ипотечное кредитование в России набирает обороты. Вопреки тому факту, что объекты коммерческой недвижимости оценивать сложнее, чем жилые объекты, банки сумели научиться определять ликвидность коммерческой недвижимости основываясь на технических характеристиках помещений, их месторасположения, а также «активности» рынка недвижимости,

проходимости и так далее, сообщает руководитель департамента корпоративной сети ВТБ Руслан Еременко [29].

Изменения произошли и с российским ипотечным заемщиком, отмечается тенденция к «омоложению». Как поясняет управляющий директор дирекции продаж подразделений сети Абсолют Банка Иван Любименко, портрет заемщика за последние несколько лет изменился. Во-первых, заемщик помолодел. Если в 2015 году его средний возраст составлял 37 лет, то в 2016 году он сократился до 36, а в 2017-м – до 35 лет. Во-вторых, молодые люди становятся самостоятельнее в более раннем возрасте, быстрее пытаются обзавестись собственным жильем. Сегодня молодой человек в возрасте от 21 года, имеющий стабильную работу, вполне может приобрести квартиру с использованием заемных банковских средств.

Большинство заемщиков состоят в браке (65,8%), имеют высшее образование (66,2%) и работают по найму (93,4%), соотношение числа мужчин и женщин составляет примерно 50 на 50. Портрет заемщика на примере анализа ипотечного портфеля банка «ДельтаКредит» не только отражает общероссийскую тенденцию, но и логически перекликается со среднеевропейскими стандартами жизни, говорит руководитель группы аналитики «ДельтаКредит» Назар Аржанников.

Таким образом, в данном параграфе были рассмотрены перспективы развития рынка ипотечного кредитования. В частности, выявлена динамика роста предоставленных ипотечных кредитов по количеству и объему вследствие снижающейся ключевой ставки и нейтральной денежно-кредитной политики. Также планируется ускорение процесса получения кредитов на покупку квартир посредством электронного документооборота.

Было выявлено, что активно начинает пользоваться спросом коммерческая ипотека и ипотека для премиум сегмента.

Потенциальный заемщик «омолодился», то есть кредиты стали более доступными для молодого населения России – мужчины и женщины в возрасте от 25 лет в равном соотношении (50/50).

В целом, можно говорить о положительной динамике развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Выводы по главе: В рамках данной главы было рассмотрено понятие ипотеки и ипотечного кредитования, их классификационные модели, а также положительные и отрицательные аспекты ипотечного кредита как для банка-кредитора, так и для заемщика.

Рассмотрены перспективы и тенденции рынка ипотечного кредитования, в частности, установлена положительная динамика роста объемов предоставленных ипотечных кредитов физическим лицам. Также прогнозируется внедрение электронного документооборота, повышение спроса на коммерческую недвижимость.

Отметим, что в данной работе также были проанализированы нормативно-законодательные акты, регулирующие экономико-правовые отношения по вопросам ипотеки и ипотечного кредитования.

2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПАО «ЧЕЛИНДБАНК»

2.1 Анализ финансового состояния ПАО «Челиндбанк»

ПАО «Челиндбанк» был зарегистрирован в Государственном банке Российской Федерации 16 октября 1990 года.

Банк зарегистрирован и осуществляет свою деятельность по следующему адресу: ул. Карла Маркса 80, 454091, Челябинск Российская Федерация.

Банк обслуживает более 19,8 тысяч юридических лиц и ИЧП, имеющих расчетные счета в Банке, количество счетов, открытых клиентами – физическими лицами, составляет около одного миллиона штук.

ПАО «Челиндбанк» имеет широкую сеть обслуживания. Головной офис находится в г. Челябинске, 47 структурных подразделений в 26 городах Челябинской области, филиал в г. Екатеринбурге, 228 банкоматов и 6 050 терминалов в торгово-розничной сети.

Основные направления деятельности ПАО «Челиндбанк»: расчетно-кассовое обслуживание, кредитование корпоративных клиентов, предприятий малого бизнеса и частных лиц, привлечение средств граждан и организаций, операции с ценными бумагами, валютно-обменные и валютно-конверсионные операции, услуги по внешнеэкономической деятельности, услуги на рынке банковских карт, услуги населению, включая прием платежей, денежные переводы.

Доступные финансовые инструменты:

- ОФЗ;
- облигации субъектов РФ и муниципальные облигации;
- корпоративные облигации;
- акции и российские депозитарные расписки (РДР);
- инвестиционные паи ПИФов и иные финансовые инструменты.

ПАО «Челиндбанк» входит в ТОП-100 российских банков по величине активов и собственного капитала, а также в первую десятку крупнейших банков Уральского федерального округа.

Банк осуществляет свою деятельность на основании следующих лицензий:

- 1) генеральная лицензия Банка России №485 от 13.08.2012г.;
- 2) лицензия на осуществление банковских операций: привлечение во вклады и размещение драгоценных металлов, а также осуществление других операций с драгоценными металлами в соответствии с законодательством Российской Федерации № 485 от 16.09.2002 г.;
- 3) лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг;
- 4) лицензии, выданные Управлением ФСБ России по Челябинской области;
- 5) компании Visa на осуществление торгового эквайринга на территории Челябинской области;
- 6) сертификат соответствия PCI DSS.

В данном параграфе будет произведен вертикальный и горизонтальный анализ бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатов банка ПАО «Челиндбанк» за 2015–2017 года [39].

Также будут определены основные финансово-экономические показатели банка, выявлено соблюдение обязательных нормативов, что поможет оценить эффективность работы банка, выявить проблемы и методы их решения.

Вертикальный анализ показывает структуру разделов и статей бухгалтерского баланса в виде относительных величин. Данный вид анализа позволяет посмотреть изменения долей статей активной и пассивной части баланса.

Горизонтальный анализ помогает изучить изменение итоговых показателей бухгалтерского баланса во времени. Можно проследить изменения, произошедшие за несколько прошедших лет, установить динамику и спрогнозировать дальнейшую деятельность предприятия

Для анализа структуры активов и пассивов необходимо сформировать таблицу, которая показывает значимость каждого вида групп активных и

пассивных статей баланса и, таким образом, дает возможность выявить наиболее значимые из них.

В таблице А (Приложение А) представлен вертикальный анализ бухгалтерского баланса банка ПАО «Челиндбанк» за 2015–2017 гг.

Рассмотрим первый раздел бухгалтерского баланса за 2015–2017 гг. ПАО «Челиндбанк» – «Активы».

Отметим, что наибольший удельный вес в активах ПАО «Челиндбанк» на отчетную дату составляет статья «Чистая ссудная задолженность» – 55,22%.

Динамика доли данной статьи к общему объему активов с начала 2015 года (62,88%) убывающая.

На втором месте по значимости идет статья «Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль и убыток» – 18,7%, на начало 2017 года – 14,82%, на начало 2016 года – 8,21%, на начало 2015 года удельный вес составил 0,02%.

То есть, делаем вывод, что произошло значительное изменение в структуре актива банка, данная статья значительно увеличивала свой удельный вес практически в каждый из исследуемых годов.

Что касается структуры остальных статей активной части бухгалтерского баланса ПАО «Челиндбанк», то они остались практически на том же уровне или незначительно изменились в большую или меньшую сторону.

Рассмотрим следующий раздел бухгалтерского баланса – «Пассивы» ПАО «Челиндбанк».

Наибольший удельный вес среди всех статей баланса составляют средства клиентов, не являющихся кредитными организациями – 96,19% на отчетную дату. Делаем вывод, что именно за счет данных клиентов привлекаются денежные средства в банк. Характерно для всех рассматриваемых в данной курсовой работе периодов.

Остальные статьи практически не меняют своего удельного веса с начала 2015 года по начало 2018 года.

Перейдем к рассмотрению структуры третьего раздела баланса – «Источники собственных средств».

Наибольший удельный вес в данном разделе составляет статья «Нераспределенная прибыль прошлых лет», отметим, что за все исследуемые нами периоды значение данной статьи непрерывно росло.

Так, в начале 2015 года удельный вес данной статьи равнялся всего 33,58%, далее произошло увеличение до 41,86%, на начало 2017 года удельный вес достиг 45,24%, а к началу 2018 года стал равным 50,24%.

Статья «Неиспользованная прибыль за отчетный период» изменялась скачкообразно, удельный вес данной статьи за 2015 год (с 12,22% до 7,23%) снизился, за 2016 год (с 7,23% до 9,64%) и 2017 год (с 9,64% до 10,31%) продемонстрировал динамику роста.

Для наибольшей наглядности представим вертикальный баланс исследуемого нами банка на 01.01.18г. в виде диаграмм – рисунок 6, рисунок 7, рисунок 8.



Рисунок 6 – Вертикальный анализ активов ПАО «Челиндбанк», в процентах

По данным диаграмм (рисунок 6, рисунок 7, рисунок 8) также видно, что наибольший удельный вес в активной части бухгалтерского баланса имела статья «чистая ссудная задолженность» (на 01.01.2018 г. – 55,22%).

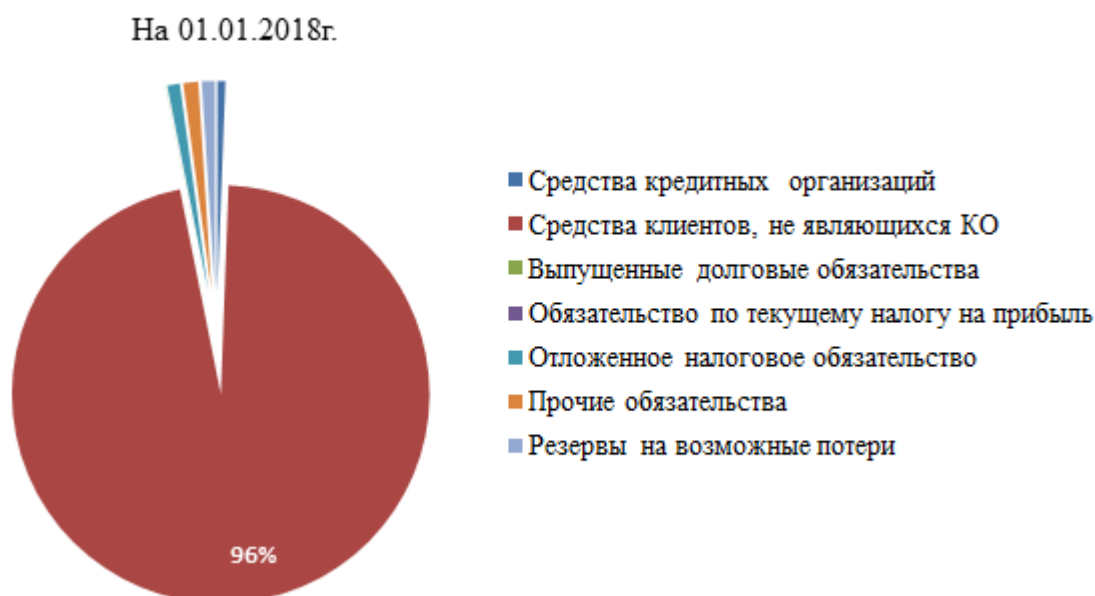


Рисунок 7 – Вертикальный анализ пассивов ПАО «Челиндбанк», в процентах

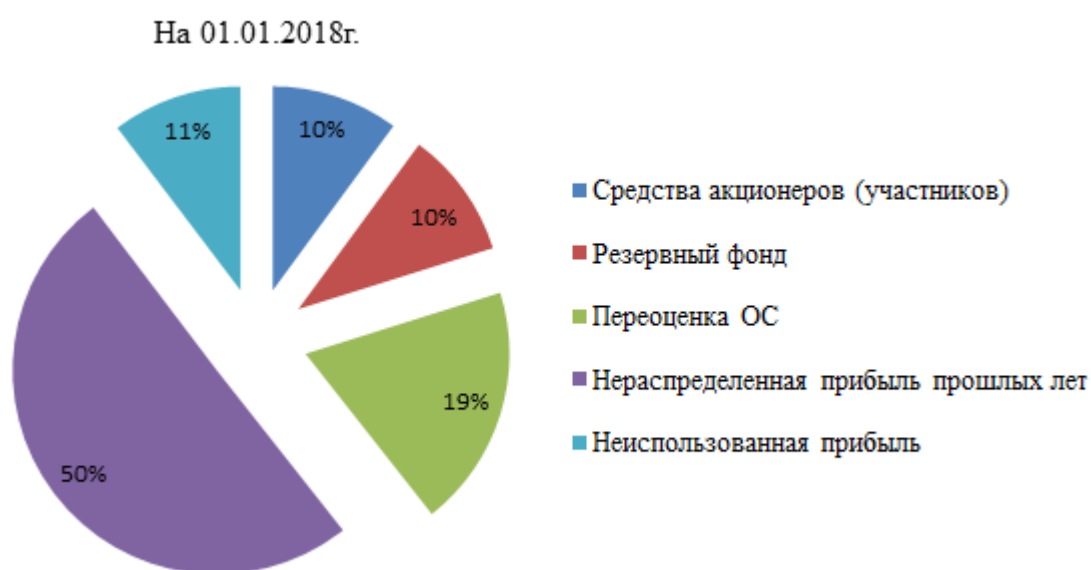


Рисунок 8 – Вертикальный анализ источников собственных средств ПАО «Челиндбанк», в процентах

В пассивной части преобладающий вес принадлежит статье средства клиентов, не являющихся кредитными организациями» – 96,19% на отчетную дату.

Что касается источников собственных средств, то наибольший удельный вес принадлежит статье «Нераспределенная прибыль прошлых лет» со значением 50,24% на отчетную дату (01.01.2018 г.).

Таким образом, делаем вывод, что структура всех разделов бухгалтерского баланса ПАО «Челиндбанк» за 2015–2017 гг. подвергалась изменениям.

Далее рассмотрим динамику изменения статей бухгалтерского баланса банка ПАО «Челиндбанк» за 2015–2017 гг. – таблица Б (Приложение Б).

Для начала проанализируем общую сумму активов, которая за период с 2015 года по 2017 год значительно возросла, примерно на 10 000 000 тыс. руб.

В среднем увеличение активов составляло порядка 3 000 000 тыс. руб. за каждый год, что в относительном выражении равно 1,08%.

Что касается активной части баланса, рассмотрим статьи, подвергшиеся наибольшему изменению (значительный рост или снижение).

Средства в кредитных организациях за 2015 год увеличились на 1 382 258 тыс. руб., что в относительном выражении составляет 80,35%, за 2016 год уменьшились на 1 549 692 тыс. руб. (-49,95% в относительном значении) и за 2017 год также уменьшились на 1 234 692 тыс. руб. (-79,51% в относительном выражении).

Статья «Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» также значительно изменилась. На отчетную дату значение данной статьи увеличилось на 8 917 090 тыс. руб. (с 8 963 тыс. руб. до 8 926 053 тыс. руб.) по сравнению с началом 2015 года.

Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, в 2015 году были равны нулю, однако в 2016 году составили 34 840 тыс. руб., но за 2017 год снизились на 12 941 тыс. руб. в абсолютном значении, и на 37,14% в относительном.

Рассмотрим, как изменялась динамика статей второго раздела бухгалтерского баланса ПАО «Челиндбанк» в 2015 – 2017 гг.

Значительно сократились «средства кредитных организаций», на 425 882 тыс. руб. за 2016 год в абсолютном выражении, и на 34,32% в относительном, за 2017 год – на 575 293 тыс. руб., и в относительном выражении на 70,94%.

В то время как выпущенные долговые обязательства в 2015 году увеличились на 133,4%, а в 2017 году сократились на 85,75% в относительном выражении.

В третьем разделе бухгалтерского баланса банка за 2015 – 2017 годы также произошли изменения.

Значительному изменению подверглась нераспределенная прибыль прошлых лет за все исследуемые периоды: за 2015 год – на 32,84%, за 2016 год – на 12,81%, за 2017 год – на 18,95% в относительном выражении.

Для наглядности мы построили столбчатые диаграммы, отражающие динамику изменения статей и разделов бухгалтерского учета – рисунок 9, рисунок 10, рисунок 11.

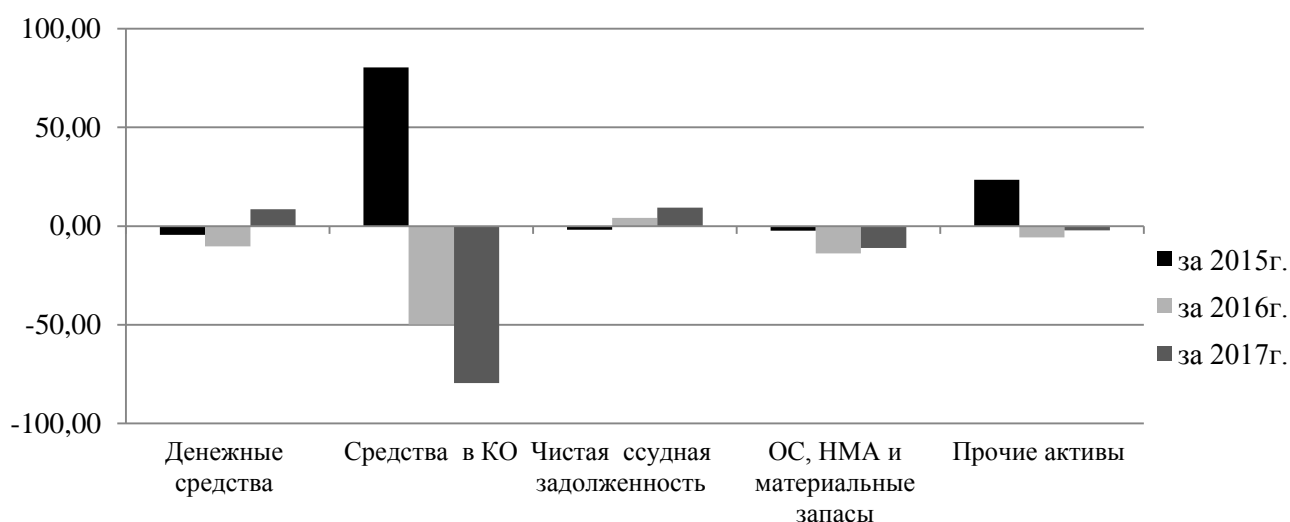


Рисунок 9 – Динамика показателей активов баланса в ПАО «Челиндбанк», в процентах

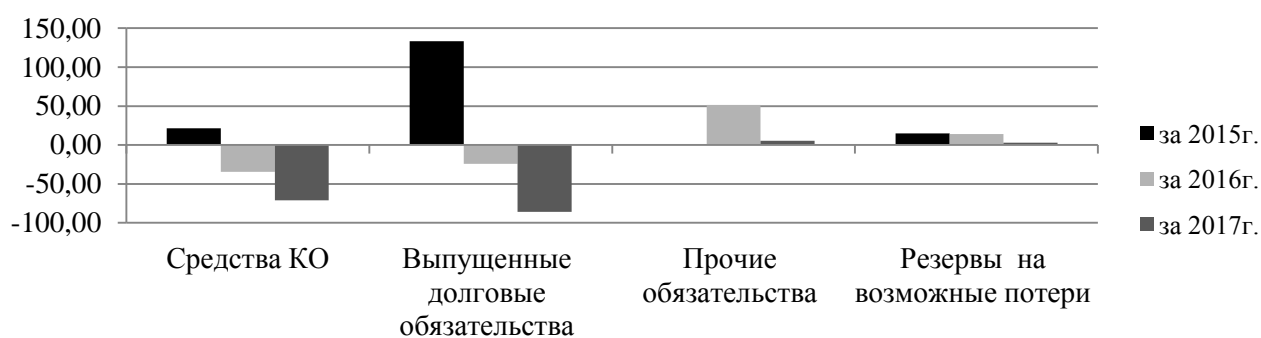


Рисунок 10 – Динамика показателей пассивов баланса в ПАО «Челиндбанк», в процентах

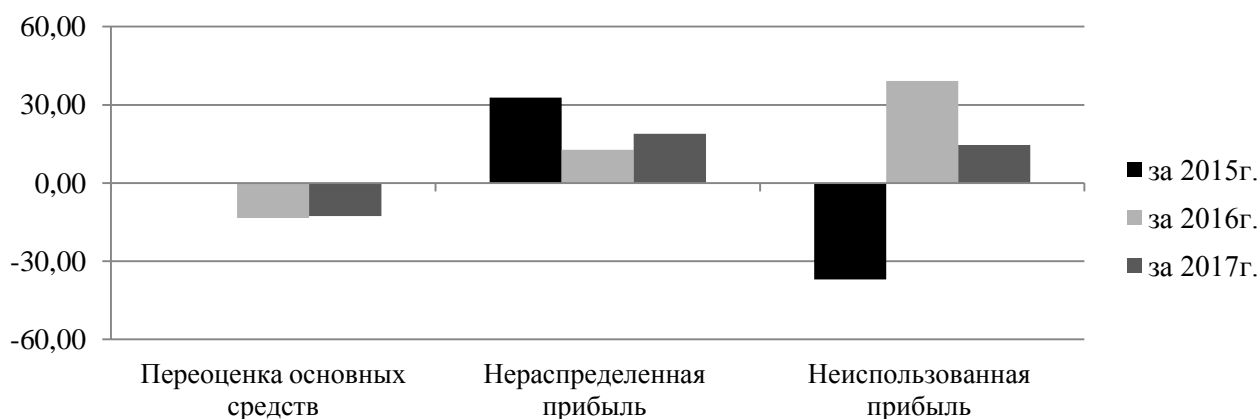


Рисунок 11 – Динамика показателей источников собственных средств баланса в ПАО «Челиндбанк», в процентах

Таким образом, из диаграмм (рис. 9, рис. 10, рис.11) видно, что в активной части баланса значительно изменился 2015 год, увеличились средства в кредитных организациях.

В пассивной части претерпели изменения следующие статьи: «Средства кредитных организаций», «Выпущенные долговые обязательства» за период с 2015 по 2017 год.

В источниках собственных средств наибольшему изменению подверглась статья «Неиспользованная прибыль» (с 2016 года приобрела положительное значение).

Вертикальный и горизонтальный анализ «Отчета о финансовых результатах» ПАО «Челиндбанк» за 2015–2017 гг. представлен в таблице В (Приложение В).

В целом, статья «Процентные доходы» за анализируемые периоды осталась практически на том же уровне. Однако в структуре данной статьи произошло изменение некоторых пунктов. Так, процентные доходы от размещения средств в КО увеличились в 2016 на 151 473 тыс. руб. в абсолютном выражении, что в относительном составило 96,8%, в 2017 году произошло снижение на 119 887 тыс. руб., и на 38,93% в относительном значении.

Наибольший удельный вес принадлежит статье «Процентные доходы от ссуд, предоставленным клиентам, не являющимся КО» – 83,67% за 2015 год, 72,8% за 2017 год.

Что касается процентных расходов, то в общей сумме данная статья также практически не изменилась. Однако «процентные расходы по привлеченным средствам КО» значительно снизились в 2017 году – на 56 405 тыс. руб. в абсолютном, и на 62,36% в относительном выражениях.

Основная часть удельного веса принадлежит процентным расходам по привлеченным средствам клиентов, не являющихся КО – от 96,21% до 98,28% за анализируемые нами годы.

Чистые доходы увеличились на 26,34% к 2016 году, и на 18,49% к 2017 году.

Что касается прибыли за отчетный период, то значение данной статьи повысилось на 39,2% по отношению к 2016 году, и на 14,55% по отношению к 2017 году.

Для наглядного изменения структуры статей «Отчета о финансовых результатах» и их изменения, мы построили диаграмму горизонтального (рис. 12) анализа.

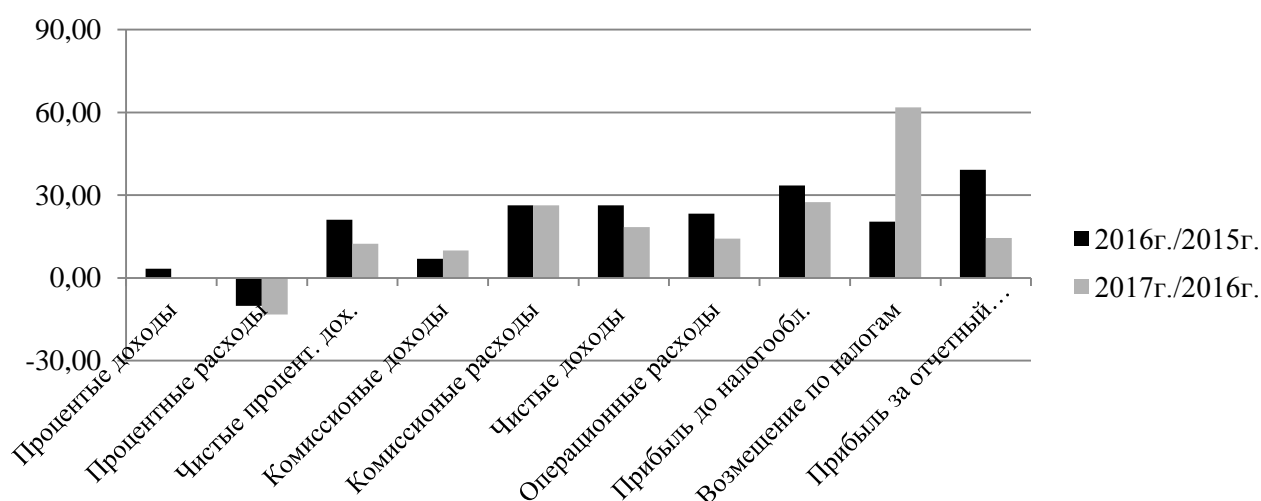


Рисунок 12 – Горизонтальный анализ отчета о финансовых результатах в ПАО «Челиндбанк» за 2015 – 2017 гг., в процентах

Таким образом, проведен анализ структуры бухгалтерского баланса, а именно, активной и пассивной части, источников собственных средств, а также проанализировали удельный вес каждой из статей отчета о финансовых результатах банка ПАО «Челиндбанк».

Перейдем к расчету финансовых коэффициентов деятельности банка и рассмотрению соответствия обязательных нормативов ЦБ в деятельности исследуемой нами кредитной организации ПАО «Челиндбанк».

Центральный банк РФ устанавливает определенные нормативы, которые представлены в инструкции от 3 декабря 2012 г. № 139-И об обязательных нормативах банка.

Каждая кредитная обязана соблюдать нормативы, в случае несоблюдения нормативов ЦБ РФ может взыскать с кредитной организации штраф, ввести запрет на осуществление части банковских операций, осуществить отзыв у банка лицензии.

Нормативы делятся на три большие группы: достаточности капитала, ликвидности и риски размещения ресурсов.

Рассчитаем обязательные нормативы за 2015 – 2017 годы для ПАО «Челиндбанк» (таблица 3) [36].

Таблица 3 – Расчет обязательных нормативов ПАО «Челиндбанк»

Обязательный норматив	01.01.2015 г.	01.01.2016 г.	01.01.2017 г.	01.01.2018 г.	Норматив
H1.0	17,94	17,91	19,32	20	min 8%
H1.1	10,71	12,14	13,02	14,01	min 4,5%
H1.2	10,71	12,14	13,02	14,01	min 6%
H2	122,46	415,79	381,87	325,44	min 15%
H3	109,69	220,49	182,25	140,27	min 50%
H4	61,56	28,69	28,02	31,04	max 120%
H7	72,99	111,05	91,33	92,86	max 800%
H10.1	1,07	0,97	0,7	0,57	max 3%

Сравним каждый из имеющихся обязательных нормативов с нормативным значением.

Норматив достаточности капитала (Н1.0) возрастает, значит растет объем собственного капитала. Величина данного коэффициента за анализируемые нами годы возрастает, следовательно, у банка достаточно собственных средств.

Норматив достаточности базового капитала банка (Н1.1) значительно превышает минимальное значение показателя (min 4,5%), в целом, наблюдается динамика роста.

Норматив достаточности основного капитала банка (Н1.2) аналогичен нормативу достаточности базового капитала банка (Н1.1).

Норматив мгновенной ликвидности (Н2) показывает способность кредитной организации отвечать по своим обязательствам (до востребования). Из данных расчетов видно, что ПАО «Челиндбанк» обладает высоким значением коэффициента, значит банк может отвечать по своим обязательствам.

Норматив текущей ликвидности (Н3) равен отношению ликвидный активов к сумме обязательств до востребования и обязательств до 30 дней. Коэффициент ПАО «Челиндбанк» соответствует данному нормативу за все исследуемые периоды.

Норматив долгосрочной ликвидности (Н4) входит в границу максимального значения, однако с начала 2016 года и до начала 2018 года значение данного коэффициента сократилось в два раза.

Максимальный размер крупных кредитных рисков (Н7) ограничивает максимальный риск всех крупных кредитов. Показатели ПАО «Челиндбанк» соответствуют нормативу, значит у банка достаточно собственных средств с учетом рисков крупных кредитов.

Совокупная величина риска по инсайдерам банка (Н10.1) колеблется в пределах 1% и не превышает верхнее значение нормы.

По результатам анализа видно, что значение каждого показателя соответствует нормативу.

Для того, чтобы проследить динамику изменения обязательных нормативов в исследуемом нами банке за 2015 – 2017 гг., построим столбчатую диаграмму, представленную на рисунке 13.

По диаграмме (рис.13) видно, что наибольшему изменению подверглись нормативы Н2, Н3, далее следуют Н4 и Н7.

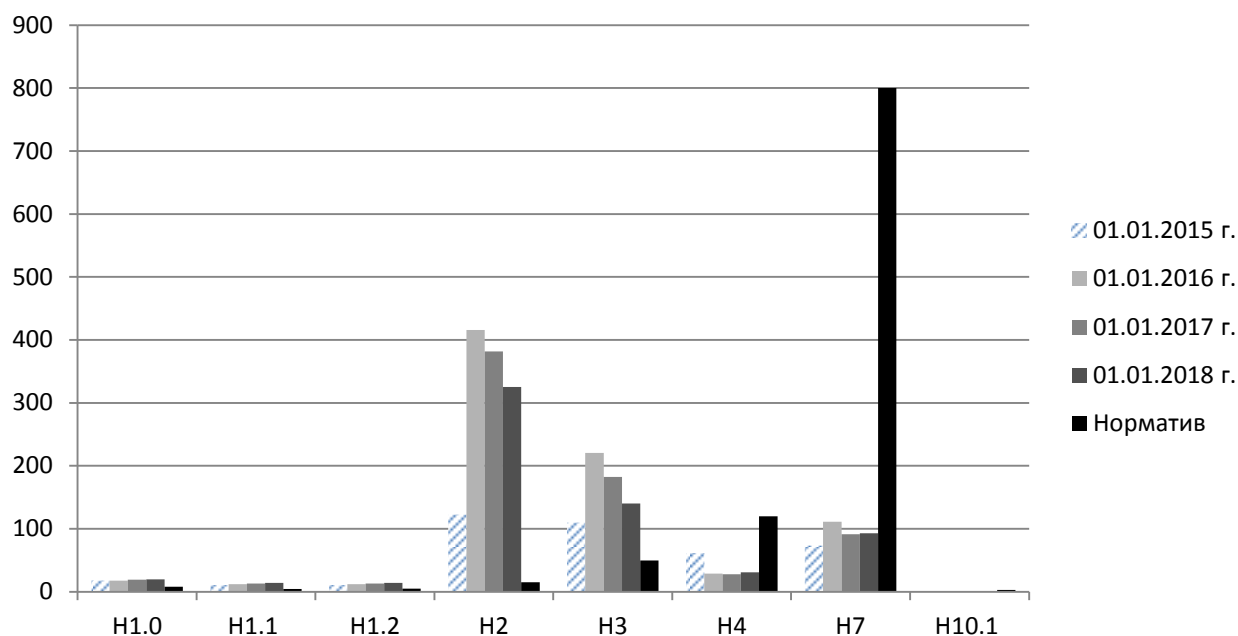


Рисунок 13 – Изменение обязательных нормативов ПАО «Челиндбанк», в процентах

Для определения финансового состояния ПАО «Челиндбанк» рассчитаем коэффициенты по разным группам за 2015 – 2017 годы.

Начнем с анализа рентабельности капитала, рассчитав соответствующие коэффициенты, представленные в таблице 4.

На основании произведенных расчетов были сделаны следующие выводы.

1. Коэффициент рентабельности акционерного капитала показывает, насколько эффективно используется капитал акционеров.

По данным расчетов видно динамику роста, что свидетельствует об увеличении эффективности использования.

2. Коэффициент рентабельности собственного капитала характеризует эффективность использования собственного капитала.

Таблица 4 – Коэффициенты рентабельности капитала ПАО «Челиндбанк»

Коэффициент	Формула	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Опт.значен.
Коэффициент рентабельн. акцион. кап-ла	$\frac{\text{Чист.прибыль}}{\text{Акционерн.кап.}} \cdot 100\%$	-	64,25	89,44	102,45	-
Коэффициент рентаб. СК	$\frac{\text{Чист.прибыль}}{\text{Собств.кап.}} \cdot 100\%$	-	7,46	9,85	10,67	15-40%
Коэффициент эф-ти использ. привлеч. ср-в	$\frac{\text{Сред.зад.по ссуд.}}{\text{Ср.ост.привл.ср.}} \cdot 100\%$	79,48	71,69	68,55	68,59	>75% агрессив. <65% пассивн.

За 2015–2017 гг. значение данного показателя находилось ниже нормативного, следовательно, собственный капитал использовался банком недостаточно эффективно.

3. Коэффициент эффективности использования привлеченных средств показывает, что на начало 2015 года банк вел агрессивную политику, к концу 2015 года, а также в 2016 году и 2017 году стал применять в своей деятельности пассивную политику.

Произведен расчет средней доходности по кредитам в ПАО «Челиндбанк» за анализируемые периоды (таблица 5).

Таблица 5 – Средняя доходность по кредитам в ПАО «Челиндбанк»

Коэффициент	Формула	2015г.	2016г.	2017г.
По всем выданным кредитам	$\frac{\text{Проц.по выдан.кредит.}}{\text{Ср.остат.ссудн.задолж.}} \cdot 100\%$	19,11	20,18	19,52
По кредитам, предоставленным клиентам, не являющимся КО	$\frac{\text{Процент.доходы}}{\text{Средн.ссудн.задолж.}} \cdot 100\%$	20,41	20,87	19,50
Доходность работающих активов	$\frac{\text{Проц.доходы}}{\text{Ср.велич.раб.акт.}} \cdot 100\%$	15,13	14,09	12,67

На основании произведенных расчетов были сделаны следующие выводы.

1. Средняя доходность по кредитам в банке ПАО «Челиндбанк» по всем выданным кредитам за 2015–2017 гг. практически не меняется и остается на уровне 20% в среднем.

2. Средняя доходность по кредитам, предоставленным клиентам, не являющимся КО, также равно примерно 20% в среднем.

3. Доходность работающих активов незначительно уменьшалась с 2015 года. За 2017 год значение данного показателя составило 12,67%.

Проведем расчет коэффициентов, используемых для анализа активной части бухгалтерского баланса банка (таблица 6).

На основании произведенных расчетов были сделаны следующие выводы.

1. Доля доходных активов показывает соотношение доходных активов и общей суммы активов.

Например, в 2017 году доля активов, приносящих доход, составляла 85,48%, что является хорошим показателем характеристики деятельности банка.

2. Доля доходных активов в платных пассивах показывает соотношение доходных активов к сумме платных пассивов.

Таблица 6 – Коэффициенты для анализа активов банка в ПАО «Челиндбанк»

Коэффициент	Формула	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	Опт.знач.
Доля доходных активов	$\frac{\text{Доходные акт.}}{\text{Итого акт.}} \cdot 100\%$	79,94	81,46	83,98	85,48	75-85%
Доля доходных акт. в платных пассивах	$\frac{\text{Доходные акт.}}{\text{Платные пас.}} \cdot 100\%$	101,05	102,45	104,89	106,17	$\geq 100\%$
Отношение кредитного портфеля к обязательствам	$\frac{\text{Сумма кредитов}}{\text{Сумма обязат.}} \cdot 100\%$	76,67	69,26	66,18	66,40	>70% агрессив. <60% осторож.
Отношение кредитного портфеля к капиталу банка	$\frac{\text{Кредитн.портф.}}{\text{Капитал банка}} \cdot 100\%$	3,50	3,22	3,21	3,28	≤ 8

За все анализируемые периоды значение данного показателя превышает 100%, что соответствует норме.

3. Отношение кредитного портфеля к обязательствам за 2015–2017 гг. практически равно 70%, что характеризует политику банка как агрессивную.

4. Отношение кредитного портфеля к капиталу банка за все исследуемые в данной курсовой работе года равно в среднем 3%.

Проведен расчет коэффициентов, используемых для анализа пассивной части бухгалтерского баланса банка (таблица 7).

Таблица 7 – Коэффициенты для анализа пассива банка ПАО «Челиндбанк»

Коэффициент	Формула	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	Норматив
Отношение капитала к акт.	$\frac{\text{Капитал банка}}{\text{Всего активы}} \cdot 100\%$	17,98	17,69	17,08	16,84	8-15%
Доля ссудной задолж. в акт.	$\frac{\text{Займы}}{\text{Всего активы}} \cdot 100\%$	62,88	57,01	54,88	55,22	20-35%
Отношение займов к итогу обязательств	$\frac{\text{Сумма кредитов}}{\text{Итого обязательств}}$	0,77	0,69	0,66	0,66	0,25-0,40
Отношение прочих обязат. к итогу обязат.	$\frac{\text{Прочие обязательства}}{\text{Итого обязательств}}$	0,01	0,01	0,01	0,01	стрем. к 0

На основании произведенных расчетов были сделаны следующие выводы.

1. Отношение капитала к активам показывает отношение суммарного размера капитала банка к объему активов банка.

Так, в 2017 году на 1,68 рублей собственного капитала приходится 10 рублей активов.

2. Доля ссудной задолженности в активах показывает уровень надежности и срочности.

Значение данного коэффициента уменьшается, что говорит о снижении деловой активности банка, сокращении доли рынка кредитования.

За все исследуемые периоды значения данного показателя значительно выше нормы.

3. Отношение прочих обязательств к итогу обязательствам показывает долю прочих обязательств в общей сумме обязательств.

За период с 2015 года по 2017 год данный коэффициент равнялся 0,01.

Рассчитаем финансовые коэффициенты для исследуемого нами банка ПАО «Челиндбанк» (таблица 8) и сравним их с нормативными значениями.

Таблица 8 – Расчет финансовых коэффициентов банка ПАО «Челиндбанк»

Коэффициент	Формула	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	Норматив
Отношение недоход. акт. к собств. капит.	$\frac{\text{Нераб. акт.}}{\text{Ср. велич. собст. к.}} \cdot 100\%$	1,06	0,99	0,88	0,81	0,5-2 раза
Отношение доходных акт. к собств. капит	$\frac{\text{Работающ. акт.}}{\text{Ср. велич. собст. к.}} \cdot 100\%$	4,45	4,60	4,92	5,08	8-18 раз
Отношение проц. дох. к активам	$\frac{\text{Проц. доходы}}{\text{Ср. велич. акт.}} \cdot 100\%$	-	12,21	11,67	10,73	10-18%

На основании произведенных расчетов были сделаны следующие выводы.

1. Отношение не доходных активов (неработающих) к собственному капиталу характеризует приоритетность использования капитала. Из рассчитанных значений данного показателя видно, что отношение не доходных активов к собственному капиталу находится в пределах допустимых значений за исследуемые 2015 – 2017 года.

2. Отношение доходных активов к собственному капиталу характеризует размер доходных активов приходящихся на 1 руб. собственного капитала.

Например, в 2017 году на 1 рубль собственного капитала приходилось 5,08 рублей доходных активов.

3. Отношение процентных доходов к активам отражает уровень эффективности и рискованности вложений.

Все полученные значения по данному коэффициенту находятся в диапазоне оптимальных, следовательно, делаем вывод, что вложения в банке работают эффективно и с оптимальным уровнем риска.

Вывод: была рассмотрена структура бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, а также рассмотрено изменение статей формы 1 и формы 2 в динамике за 2015–2017 гг.

По результатам расчетов финансово-экономических показателей было установлено, что большинство коэффициентов ПАО «Челиндбанк» находятся в границах оптимальных значений, обязательные нормативы соблюдаются. Банк ПАО «Челиндбанк» является финансово устойчивым.

2.2 Анализ ипотечного кредитования в ПАО «Челиндбанк»

В данном параграфе будет произведен сравнительный анализ региональных банков Челябинска и Челябинской области в рамках программ и условий ипотечного кредитования. Так как целесообразнее всего сравнивать банки одной категории, например, региональные, федеральные и так далее. И конкурируют банки, как правило, с аналогичными, ведь специфика каждой категории банков различна.

Региональные банки в большей степени владеют информацией о потребностях и предпочтениях своего населения. И в отличие от федеральных банков способны быстрее реагировать и «подстраиваться» под быстроменяющийся спрос граждан.

В связи с этим предлагается более подробно рассмотреть деятельность ПАО «Челиндбанк» по выдаче ипотечных кредитов населению. Что позволит выявить конкурентные преимущества исследуемого нами банка и «провальные зоны», для устранения которых будут предложены экономически-обоснованные меры.

Так, для начала мы определили перечень региональных банков Челябинской области:

- Челябинвестбанк;
- Челиндбанк;
- Кредит Урал Банк;
- Снежинский;
- Углеметбанк;
- Уралпромбанк.

Как известно, конкурентоспособность банковских продуктов напрямую зависит от конкурентоспособности банков.

Именно поэтому составим рейтинг региональных банков Челябинска и области по имеющимся у них активам. Диаграмма представлена на рисунке 14.

Для выявления конкурентоспособности перечисленных ранее банков, проранжируем банки города Челябинска и области по сумме активов [41].

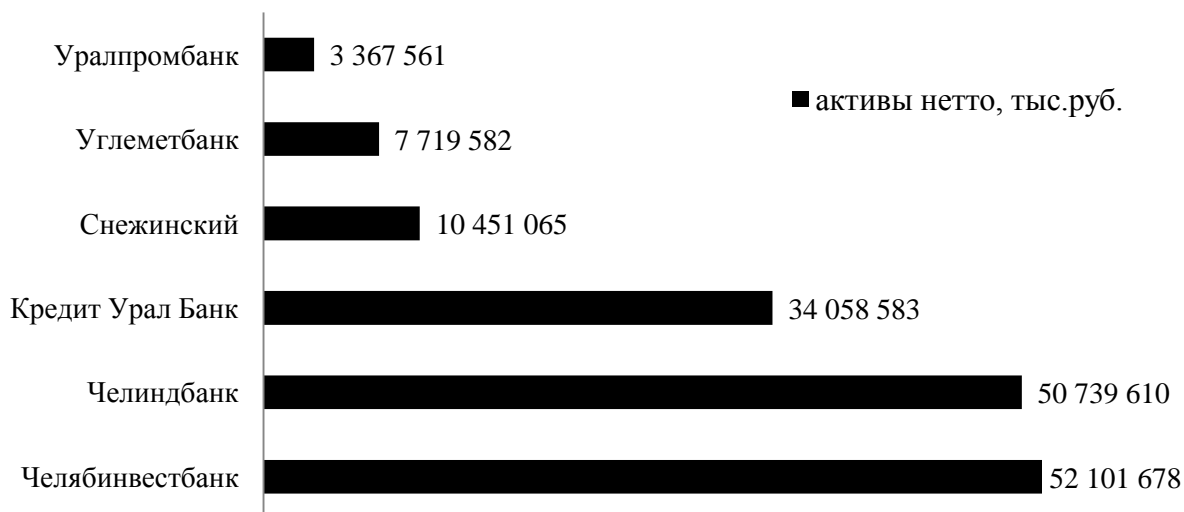


Рисунок 14 – Рейтинг банков Челябинской области по активам
(на дату 01.05.18 г.), в тысячах рублей

По данным диаграммы (рис.15) видно, что лидирующие позиции занимает Челябинвестбанк (102-е место в рейтинге), следующий за ним Челиндбанк (103-е место), последнее место принадлежит Уралпромбанку (329-я строчка в общем рейтинге).

После выявления рейтинга банка по активам рассмотрим более подробно виды ипотечных кредитов, предоставляемых ПАО «Челиндбанк» (таблица 9).

Как показал анализ таблицы 9, в ПАО «Челиндбанк» имеется 3 вида рублевых ипотечных кредитов на различные цели: кредит на приобретение готовой жилой недвижимости, кредит на приобретение квартиры на этапе строительства и материнский капитал.

Если более подробно рассмотреть цели каждого из предлагаемых ипотечных кредитов ПАО «Челиндбанк», то можно увидеть, что ни одна ипотечная программа не направлена на приобретение земельного участка за городом под ИЖС с последующим строительством жилого дома на нем.

В то время как загородное жилье набирает все большую популярность среди населения со «средним» достатком как альтернатива квартире в многоэтажном жилом доме.

Таблица 9 – Виды и условия ипотечных кредитов в ПАО «Челиндбанк»
(на 25.05.18 г.) [34]

Вид ипотечного кредита	Кредит на приобретение готовой жилой недвижимости	Кредит на приобретение квартиры на этапе строительства	Материнский капитал
Цель кредита	– доля в квартире – дом/коттедж с землей – земельный участок – кв. на вторичном рынке – рефинансирование	– кв. в новостройке – кв. в строящемся доме	– доля в квартире – дом/коттедж с землей – кв. на вторичном рынке – комната
Срок	– 1 год–15 лет – до 5 лет при приобретении земельного участка	1 год–15 лет	до 1 года
Валюта кредита	Рубли	Рубли	Рубли
Сумма	от 300 000 до 85% стоимости квартиры	от 300 000 до 80% стоимости квартиры	до 500 000
Мин.первонач. взнос	15%	20%	–
Основная ставка по кредиту	10,75–10,9% зависит от первоначального взноса; + 0,5 п. п. к ставке при отказе от личного страхования	10,75–10,9% зависит от первоначального взноса; + 0,5 п. п. при отказе от личного страхования	23%
Залог	– приобретаемая недвижимость – имеющаяся в собственности недвижимость	– приобретаемая недвижимость – имеющаяся в собственности недвижимость – залог прав требования по инвестиционному договору	– приобретаемая недвижимость – имеющаяся в собственности недвижимость
Срок рассмотрения заявки	от 3 до 7 дней	до 5 дней	–
Штраф за досрочное погашение	Нет	Нет	Нет
Возраст заемщика	от 21 года до 70 лет на момент погашения кредита	от 21 года до 70 лет на момент погашения кредита	от 21 года до 70 лет на момент погашения кредита
Подтверждение дохода	справка 2-НДФЛ справка по форме банка	справка 2-НДФЛ справка по форме банка	справка 2-НДФЛ справка по форме банка

Окончание таблицы 9

Вид ипотечного кредита	Кредит на приобретение готовой жилой недвижимости	Кредит на приобретение квартиры на этапе строительства	Материнский капитал
Стаж работы на посл. месте	не менее 6 мес.	не менее 6 мес.	не менее 6 мес.
Стаж работы общий	не менее 1 года	не менее 1 года	не менее 1 года
Прописка или регистрация	– гражданство РФ – постоянная регистрация	– гражданство РФ – постоянная регистрация	– гражданство РФ – постоянн. регистрация – временная регистрац.

Для сравнения ассортиментной линейки ипотечных продуктов ПАО «Челиндбанк» с другими региональными банками Челябинской области мы составили сравнительную таблицу 10.

Таблица 10 – Виды ипотечных кредитов в региональных банках Челябинска и Челябинской области

«Снежинский»	«Челябинвестбанк»	«Кредит Урал Банк»	«Уралпромбанк»	«Углеметбанк»
Семейная ипотека (6%)	Готовое жилье (9,75%)	Кредит на приобретение объектов недвиж. на баланс банка (9.5%)	Новостройка (9%)	Материнский капитал (26%)
Специальная «Звездный» (6,9%)	Рефинансирование (9,75%)	КУБ-Ипотека-Ключ (9.65%)	Квартира в ипотеку (9,25%)	–
Специальная ЖК «Тургеневский» (6,9%)	Строящееся жилье (9,75%)	КУБ-Ипотека-Партнер (9,7%)	Военная ипотека (11,5%)	–
Реальная (9%)	Целевой ипотечный кредит (9,75%)	КУБ-Ипотека (9,75%)	–	–
Специальная «Гринфлайт» (10,5%)	ИнвестИпотека (9,9%)	КУБ-Выгода (9.9%)	–	–
Новостройка (11,5%)	ИнвестЛайт (11,5%)	КУБ-Ипотека + (12.75%)	–	–
Специальная «Импекс» (11,5%)	Строительство жилого и дачного дома (11,5%)	КУБ-Материнский капитал (15.75%)	–	–
Специальная ЖК «ГринВилл» (11,5%)	Коммерческая недвижимость (12,9%)	–	–	–
Квартира + (17,9%)	Материнский капитал (23%)	–	–	–
Материнский капитал + (18%)	–	–	–	–

По данным таблицы 10 отчетливо видно, что АО «Банк «Снежинский», ПАО «Челябинвестбанк» и АО «Кредит Урал Банк» имеют более широкую линейку программ ипотечного кредитования. Заёмщик имеет больший выбор при обращении в данные банки, что косвенно может свидетельствовать об их большей конкурентоспособности по разнообразию ипотечных продуктов. Однако ипотечные кредиты под приобретение загородного участка ИЖС с последующим строительством на нем жилого дома также не предусмотрены ни одним из рассмотренных нами банков.

Рассмотрим объем ипотечных кредитов, предоставленных физическим лицам банком ПАО «Челиндбанк» в 2015–2017 годах (таблица 11).

Таблица 11 – Объем ипотечных кредитов, предоставленных физическим лицам банком ПАО «Челиндбанк»

В тысячах российских рублей

	Данные на 01.01.2015 г.	Данные на 01.01.2016 г.	Данные на 01.01.2017 г.	Данные на 01.01.2018 г.
Ипотечные кредиты, предоставленные физическим лицам	2 896 390	2 768 511	3 114 700	2 938 337

По данным таблицы 11 видно, что за исследуемые нами периоды 2015–2017 гг. объем ипотечных кредитов, предоставленных физическим лицам банком ПАО «Челиндбанк», остается практически на одинаковом уровне.

Следовательно, можно сделать вывод, что ипотечное кредитование хоть и пользуется спросом в ПАО «Челиндбанк», однако на фоне роста общего объема ипотечного кредитования по всей России в исследуемом нами банке положительных изменений не произошло (отсутствует динамика роста). Что косвенно может свидетельствовать о недостаточной привлекательности имеющихся ипотечных программ, недостаточно развитой маркетинговой политики банка.

Для более полного понимания деятельности ПАО «Челиндбанк» проанализируем структуру ссуд в разрезе географических зон в данном банке за период с 2015 по 2017 года (таблица 12).

Таблица 12 – Структура ссуд в разрезе географических зон в ПАО «Челиндбанк»

В тысячах российских рублей

Географические зоны	Данные на 01.01.2015 г.	Данные на 01.01.2016 г.	Данные на 01.01.2017 г.	Данные на 01.01.2018 г.
Челябинская область	24 708 897	23 768 256	22 960 828	25 417 006
Свердловская область	445 088	549 803	530 203	541 109
Краснодарский край	303 815	348 814	446 271	380 000
Москва	131 872	517 083	2 633 826	1 990 284
Республика Башкортостан	15 402	8 667	20 102	12 861
Курганская область	37 283	56 171	73 888	4 845
Тюменская область	9 590	25 310	25 310	26 186
Волгоградская область	0	0	0	6 000

Что касается структуры ссуд в разрезе географических зон в ПАО «Челиндбанк» за 2014 – 2017 года, наибольшую долю имеет Челябинская область (89,56% на начало 2018 года), далее следует Москва с долей 7,01% на аналогичную дату 2018 года, все остальные области выдали ссуд в размере от 1,91% до 0,01% на 01.01.2018 г. Делаем вывод, что основная деятельность ПАО «Челиндбанк» по выдаче ссуд сосредоточена в Челябинской области, в связи с этим можно было бы предложить банку активнее работать и в других регионах России, привлекая и размещая свои ресурсы.

Тем не менее, по данным таблицы 12 также видно положительную динамику выданных ссуд исследуемых нами банком практически по всем областям и городам России. Особенно выделился город Москва, увеличив объем ссуд к началу 2018 года в 15,1 раз по сравнению с началом 2015 года. Что свидетельствует о росте привлекательности банка ПАО «Челиндбанк» в московском регионе.

Для более полного понимания портрета потенциального заемщика по ипотечному кредитованию проведем сегментирование исходя из демографических признаков: возраста заемщиков и рода занятий.

По роду занятий были определены следующие группы потенциальных заемщиков: офисные работники – 37%; предприниматели – 9%; рабочие – 30%; руководители компаний – 11% и другие – 13% (рис. 15).

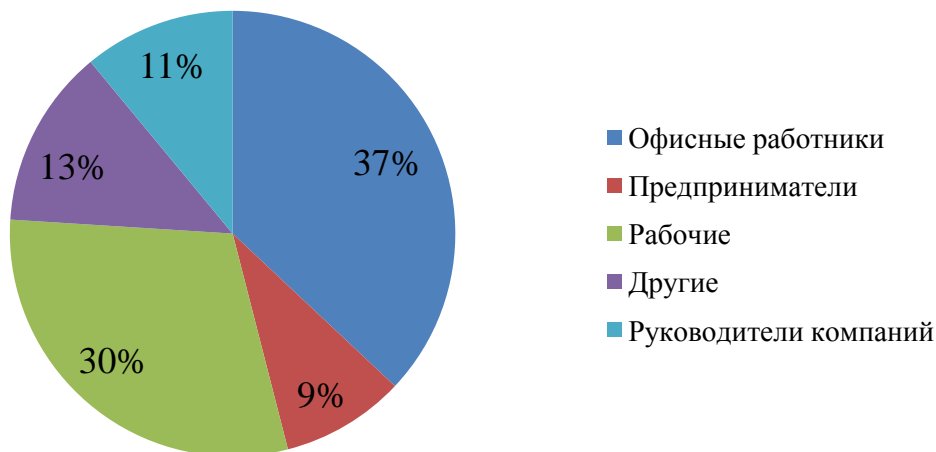


Рисунок 15 – Сегментирование рынка ипотечного кредитования по виду деятельности заемщика (на 01.01.18 г.), в процентах

Из данных диаграммы на рисунке 15 видно, что наибольшее потребление данных услуг приходится на офисных работников, так как именно они представляют основу среднего класса, обладающих достаточно высокой платежеспособностью. Руководители компаний и предприниматели относятся по большей части уже к премиальному сегменту, который не так многочисленен на данный момент.

Диаграмма сегментирования ипотечных заемщиков по возрасту представлена на рисунке 16, по данным которой можно увидеть, что основными потребителями данного банковского продукта являются люди молодого и среднего возраста в возрасте от 20 до 30 лет (37%) и от 31 до 40 лет (40%).

По данным рисунка 17 произведем сегментацию заемщиков ипотечного кредитования по гендерному признаку и сделаем вывод, что доля соотношения мужчин (49%) и женщин (51%) практически сравнялась за истекший 2017 год.

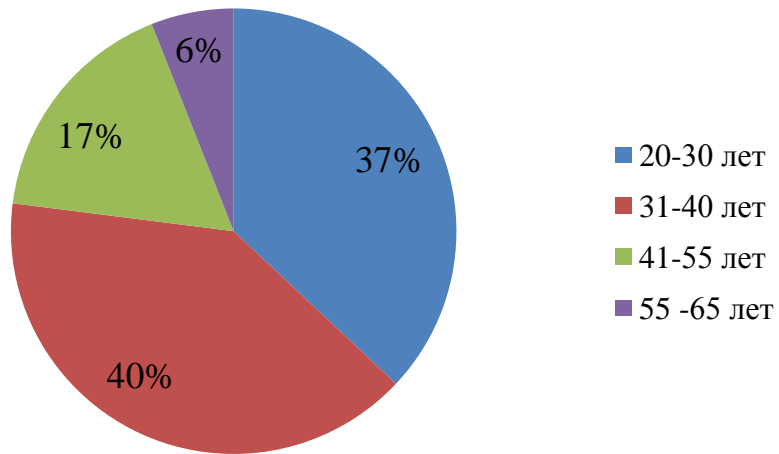


Рисунок 16 – Сегментирование рынка ипотечного кредитования по возрасту заемщика (на 01.01.18 г.), в процентах

Полученная по данным диаграммы рисунка 17 структура соотношения мужского и женского населения страны может быть связана с тем, что женщины все больше стремятся реализовать себя в профессиональном плане, строят карьеру и, как следствие, получают достаточно высокий и стабильный доход, позволяющий приобрести жилье (рис. 17).

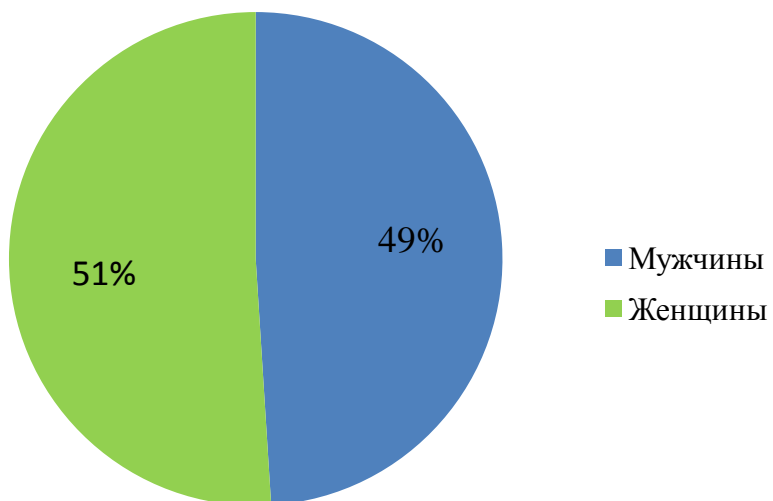


Рисунок 17 – Сегментирование рынка ипотечного кредитования по полу заемщика (на 01.01.18 г.), в процентах

Динамика спроса ипотечных кредитов на вторичное и первичное жилье за исследуемый нами период (2015–2017 гг.) представлена на рисунке 18.

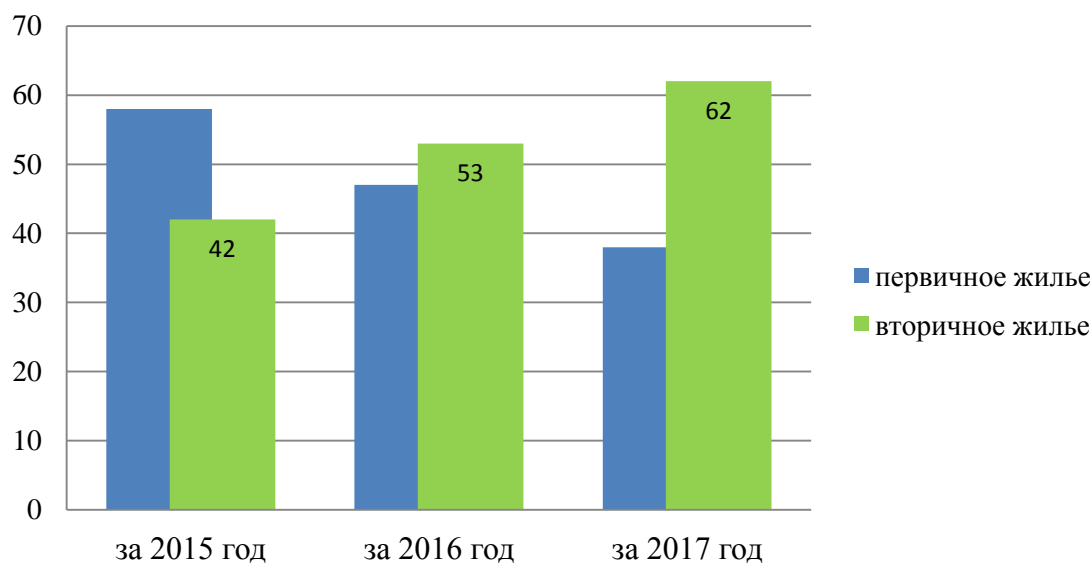


Рисунок 18 – Динамика спроса ипотечных кредитов на вторичное и первичное жилье, в процентах

Как видно по данным диаграммы рисунка 18, наблюдается резкая динамика снижения спроса на первичное жилье в 2016 и 2017 годах, что обуславливается целым рядом факторов. Во-первых, завершилась госпрограмма субсидирования, начавшая работать в марте 2015 года. Во-вторых, падение цен на рынке вторичной недвижимости. По данным Росстата, средняя цена квадратного метра типовой квартиры на «вторичке» снизилась с 54,5 тыс. рублей в 2015 году до 48,7 тыс. рублей в 2017 году. В-третьих, возникшие риски при покупке жилья в новостройках, низкий уровень доверия населения к строительству недвижимости в результате банкротства многих ненадежных строительных компаний, банков, а также значительная задержка строительства и, как следствие, несоблюдение сроков сдачи новостроек. Тем не менее, планируется рост спроса на первичное жилье в 2018 году, был принят ряд законов и нормативно-правовых актов, помогающих устранить данные недостатки системы.

В частности, в 2017 году были внесены изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...». Поправки в федеральный закон о долевом строительстве уже вступили в силу 1 июля 2018 года.

Так, например, с 1 июля 2018 года изменяются требования к органам управления застройщика и его участниками. Вводится надзор уполномоченного банка. По каждому платежу будет осуществляться специальный банковский контроль (проверяться договоры, акты сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг, акты приема-передачи товара, товарно-транспортные накладные, счета, счета-фактуры и пр.). В случае установленных несоответствий банк обязан сообщить в надзорный орган.

Застройщик обязан открыть счет только в уполномоченном банке, при этом он вправе иметь только один расчетный счет, через который будут осуществляться все расчеты по ведению строительства. Застройщик, технический заказчик и генеральный подрядчик должны иметь счета в одном уполномоченном банке. Все эти меры, так или иначе, будут способствовать минимизации «провальных зон», имеющих в этой области.

Таким образом, при определении портрета потенциального заемщика по ипотечному кредиту в 2018 году можно выделить следующие основные характеристики:

- средний возраст 20 – 40 лет;
- равное соотношение заемщиков мужского и женского пола;
- преобладание большего спроса на вторичное жилье.

Для выявления слабых и сильных стороны ПАО «Челиндбанк» необходимо провести SWOT анализ, который с помощью обнаруженных угроз и возможностей поможет выстроить правильную стратегию деятельности исследуемого банка в рамках ипотечного кредитования (таблица 13).

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).

На основании SWOT-анализа, можно сделать вывод о том, что у ПАО «Челиндбанк» существует ряд угроз, которые, если не принять меры, могут негативно отразиться на деятельности банка в будущем.

Таблица 13 – SWOT анализ ПАО «Челиндбанк»

S (Strengths – Сильные стороны)	O (Opportunities Возможности)
<ol style="list-style-type: none"> 1. Возможность рефинансирования 2. Отсутствие комиссий за досрочное погашение кредита 3. Отсутствие первоначального взноса по программе «Материнский капитал» 4. Финансовая устойчивость и стабильность банка 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Маркетинговая политика, направленная на «омоложение» имиджа банка 2. Активная реклама ипотечных продуктов с использованием акций, конкурсов в социальных сетях 3. Усовершенствование мобильных сервисов и онлайн-приложений банка, внедрение новых функций 4. Создание разветвлённой филиальной сети
W (Weaknesses – Слабые стороны)	T (Threats – Угрозы)
<ol style="list-style-type: none"> 1. Малочисленная линейка ипотечных программ 2. Отсутствие развитой сети дополнительных офисов (1 головной офис и 2 филиала) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Высокая конкуренция банковского сектора 2. Экономическая нестабильность в России 3. Риск невозврата кредита 4. Изменение ключевой ставки ЦБ РФ 5. Снижение платежеспособности населения

К угрозам относятся и усиливающаяся конкуренция на рынке банковского сектора, и риск невозврата кредита и т.д. В противовес угрозам у ПАО «Челиндбанк» 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 ПАО «Челиндбанк».

Таким образом, делаем вывод, что банку необходима новая ипотечная программа, учитывающая современные реалии развития региона (Челябинск и Челябинская область) и предпочтения современного заемщика.

Подводя итог, можно сказать, что у банка ПАО «Челиндбанк» на сегодняшний день имеется ряд проблем, наиболее важные из них: малочисленная линейка ипотечных программ и отсутствие развитой филиальной сети. В связи с этим в следующей главе будут предложены меры по их минимизации и устранению.

Вывод по главе: в данной главе была рассмотрена характеристика банка ПАО «Челиндбанк» – один из крупнейших региональных банков Уральского региона и Челябинской области, выявлены основные направления его деятельности и доступные ему финансовые инструменты.

По основным показателям деятельности Банк входит в число крупнейших банков России.

Также был проведен анализ структуры статей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, а также их изменение в динамике за период с 2015 года по 2017 год.

По результатам расчетов финансово-экономических показателей было установлено, что большинство коэффициентов ПАО «Челиндбанк» находятся в границах оптимальных значений, обязательные нормативы Центрального Банка соблюдаются. Банк ПАО «Челиндбанк» является финансово устойчивым.

Банк ПАО «Челиндбанк» находится на втором месте по объему имеющихся у него активов среди остальных банков Челябинска и Челябинской области.

Однако был выявлен и ряд проблем, в частности, отсутствие динамики роста ипотечного кредитования в ПАО «Челиндбанк» на фоне повышающегося объема выданных ипотечных кредитов по стране, а также небольшое количество ипотечных программ, неразвитая филиальная сеть.

Направления повышения экономической эффективности ипотечного кредитования в ПАО «Челиндбанк» будут рассмотрены в следующей главе.

3 РАЗРАБОТКА НОВОЙ ПРОГРАММЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПАО «ЧЕЛИНДБАНК»

3.1 Новая программа ипотечного кредитования «Семейный дом»

Анализ финансового состояния ПАО «Челиндбанк» показал соответствие практически всех рассчитанных нами экономических коэффициентов оптимальным значениям, все обязательные нормативы ЦБ также были соблюдены банком.

Динамика объема выданных ипотечных кредитов за период с 2015 по 2017 годы осталась практически неизменной, что свидетельствует об отрицательной деятельности ПАО «Челиндбанк». Так как объем выданных ипотечных кредитов за аналогичный период в целом по России демонстрировал динамику роста, достигнув в 2017 году рекордных значений.

Вместе с этим была выявлена достаточно небольшая ассортиментная политика по видам ипотечных программ для физических лиц в сравнении с прочими региональными банками города Челябинск и области.

Ни в одном из анализируемых нами банков Челябинска и Челябинской области не было выявлено ипотечной программы, направленной на приобретение загородного земельного участка под ИЖС с последующим строительством на нем жилого дома. Этот факт также отрицательно характеризует деятельность ПАО «Челиндбанк» и остальных исследуемых в данной дипломной работе региональных банков. Так как загородное жилье набирает все большую популярность среди населения со средним достатком, имеющего в собственности квартиру, но желающего проживать в экологически чистом пригороде города Челябинск. Как правило, это семьи, состоящие в браке и имеющие детей.

Опираясь на выявленные отрицательные положения, банку ПАО «Челиндбанк» предлагается внедрить в свой ипотечный портфель новую ипотечную программу «Семейный дом».

Основополагающими принципами, на которых будет базироваться новая программа, станут следующие положения (рисунок 19):

- 1) вовлечение банка в систему контроля за строительством приобретаемого жилья по ипотечному кредиту;
- 2) приобретение комплексного продукта ипотечного кредита (участок + дом)

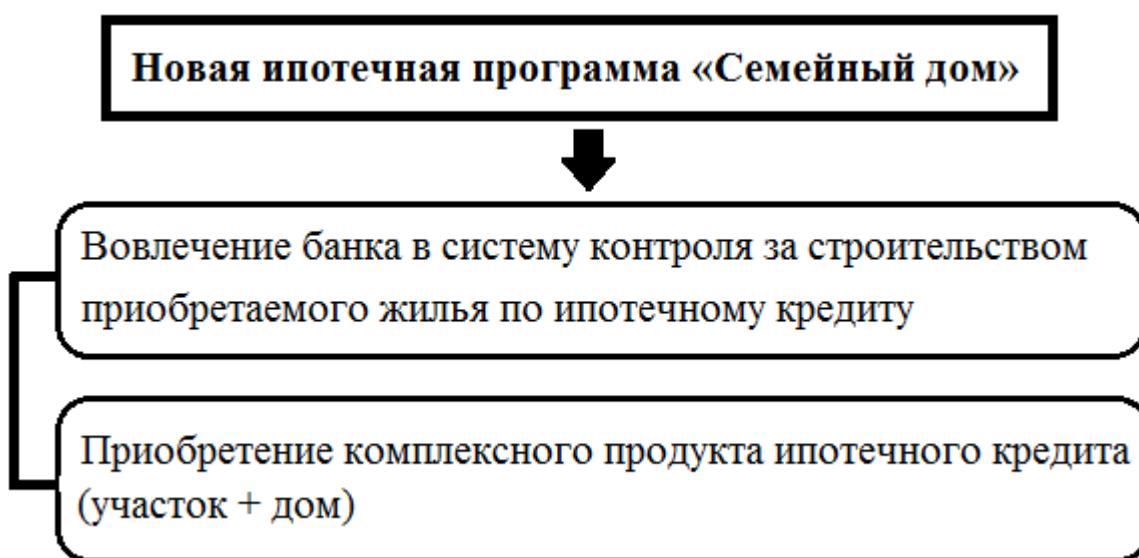


Рисунок 19 – Основополагающие принципы новой ипотечной программы «Семейный дом»

Планируется, что предлагаемый нами новый ипотечный продукт станет наиболее выгодным видом среди прочих ипотечных программ для семей или пар, живущих в гражданском браке, желающих «обменять» имеющуюся у них квартиру на вновь построенный по программе «Семейный дом» загородный дом с участком (под залог имеющейся квартиры или иного движимого или недвижимого имущества).

Для определения спроса на ипотечную программу «Семейный дом» был проведен опрос граждан (мужчины и женщины разных возрастных категорий) в головном отделении ПАО «Челиндбанк», который позволил выявить потребность в новом ипотечном продукте. В итоге, за время проведения опроса, который длился в течение двух недель, удалось опросить 200 посетителей, среди которых

были как постоянные, так и потенциальные клиенты банка. Опрос отразим в таблице 14.

Таблица 14 – Анкета для опроса граждан в банке ПАО «Челиндбанк»

Вопрос	Варианты ответа	Результаты
Возраст	1. 20-30 лет 2. 31-40 лет 3. 41-55 лет 4. Старше 55 лет	1. 36 % 2. 39 % 3. 20 % 4. 5 %
Планируете ли Вы оформить ипотечный кредит в ближайшем году?	1. Да 2. Нет	1. 33 % 2. 67 %
Каково Ваше семейное положение?	1. Замужем/женат 2. Замужем/женат, есть дети 3. Не замужем/не женат	1. 25 % 2. 33 % 3. 42 %
Для Вас предпочтительнее покупка квартиры или загородного дома с участком (в рамках схожей ценовой категории и площади)?	1. Жилой дом с участком 2. Квартира	1. 74 % 2. 26 %
Была бы Вам интересна новая ипотечная программа с возможностью покупки участка ИЖС и строительством на нем жилого дома?	1. Да 2. Нет	1. 33 % 2. 67 %

Исходя из полученных данных, основная целевая аудитория, заинтересованная в ипотечном кредитовании это граждане в возрастной категории от 31 до 40 лет, на втором месте граждане от 20 до 30 лет. Люди в большей своей массе (74%) предпочитают свой собственный жилой дом квартире в многоэтажке.

Это обуславливается несколькими факторами. Во-первых, экологическая ситуация за пределами города лучше, нежели непосредственно в городе. Во-вторых, живя в своем доме, у человека появляется возможность самостоятельно осуществлять часть функций городских коммунальных служб (например, регулировать подачу отопления дома). В-третьих, необходимо отметить, что, как правило, гараж, сад, баня сконцентрированы непосредственно на участке владельца загородного жилого дома. Это позволяет экономить как временные ресурсы человека, делая условия его проживания более комфортными, так и финансовые, так как обслуживать данные объекты на одной территории удобнее и дешевле. В-четвертых, еще один немаловажный фактор – отсутствие в

непосредственной близости соседей, как следствие, сразу исключаются затопления, пожары по вине третьих лиц, громкие и шумные мероприятия соседей.

Тем не менее, у загородного жилого дома с участком также есть и минусы, оперируя которыми, 26% опрошенных граждан выбрали проживание в квартире. К недостаткам можно отнести сложности в обслуживании дома, так как полную ответственность за содержание дома, уход за его фасадом, ремонт водоснабжения и электрификации несет непосредственно владелец дома. В зимнее время года необходимо также самостоятельно осуществлять чистку своего участка от снежных завалов, вывозить мусор и так далее.

Таким образом, на основании проведенного опроса составим примерный портрет потенциального пользователя предлагаемого нами ипотечного продукта «Семейный дом». Состоящие в зарегистрированном/гражданском браке семейные пары в возрасте от 30 до 41 года, имеющие детей и желающие проживать в жилом загородном доме, а также планирующие оформлять ипотечный кредит в ближайшем будущем.

С целью определения стоимости готовых жилых домов с участком в различных районах города Челябинска и его пригороде был проведен анализ. Это необходимо для более полного и точного понимания ценовой политики для данного вида жилого недвижимого имущества (таблица 15). Для анализа нами был использован интернет-сайт для размещения объявлений «Avito.ru».

Таблица 15 – Стоимость готовых жилых домов с участком в городе Челябинск и пригороде (по данным сайта Avito.ru на дату 30.05.18 г.)

Параметры	Вариант №1	Вариант №2	Вариант №3
Адрес	Челябинск, р-н Ленинский, Копейское шоссе	Челябинск, р-н Советский, Новосинеглазово	Челябинск, Сосновский район, п. Малая Сосновка
Материал стен	Газоблоки	Сэндвич-панели	Пеноблоки
Площадь дома (м ²)	88	80	60
Площадь участка (сот.)	6	7	7
Цена (руб.)	4 300 000	1 950 000	2 900 000

По данным таблицы можно увидеть, что стоимость готового жилья сильно варьируется в различных районах города Челябинска и его пригорода.

Тем не менее, в связи с резко ухудшающейся экологической ситуацией, обусловленной строительством АО «Томинский горно-обогатительный комбинат» (АО «Томинский ГОК»), расположенным в 10 км от черты города, наиболее актуально будет рассматривать северное и северо-западное направление – Сосновский район. Также, необходимо учитывать и существующую розу ветров (преобладание северного и северо-западного направления ветра), наличие различных промышленных предприятий и огромного автомобильного трафика, приводящего к значительным выбросам в атмосферу.

С учетом данных факторов, предлагается реализация предложенной программы «Семейный дом» в наиболее экологически-чистом районе пригорода города Челябинска – Сосновский район.

Для установления общей стоимости готового жилого дома на участке размером 6 – 8 соток в Сосновском районе для сравнения со стоимостью аналогичного дома, построенного в рамках нашего проекта х, рассчитаем отдельно усреднённую стоимость земельного участка и готового жилого дома площадью 60 – 85 кв.м. Данные представлены в таблице 16 и таблице 17.

Таблица 16 – Расчет средней стоимости жилого дома с участком в Сосновском районе Челябинской области (по данным интернет-портала объявлений Avito.ru на дату 28.05.18г.)

Номер варианта	Площадь (кв.м.)	Цена (руб.)
1	6	610 000
2	6,5	580 000
3	6,5	700 000
4	7	690 000
5	7	890 000
6	7,5	850 000
7	8	710 000
Среднее значение	6,9	718 571

Как показали результаты расчетов, средняя стоимость участка 6,9 сот. в Сосновском районе составляет 718 571 тыс.руб.

Учитывая тот факт, что стоимость готовых домов с участком в сосновском районе в пригороде Челябинска достаточно сильно варьируется в зависимости от состояния дома и его износа, близости к городу, то нами было взято семь различных вариантов о продаже данного вида недвижимости и выявлена средняя стоимость (все дома были выбраны с позиции пригодности для комфортного жилья, с ремонтом и проведенным водоснабжением, газо- и электрификацией).

Таблица 17 – Расчет средней стоимости готового жилого дома с участком в Сосновском районе Челябинской области (по данным интернет-портала объявлений Avito.ru на дату 28.05.18г.)

Параметры	№1	№2	№3	№4	№5	№6	№7
Площадь дома (кв.м.)	80	60	73	64	75	82	65
Площадь участка (сот.)	7,5	7	6	6	7	8	6,5
Цена (руб.)	3 000 000	2 900 000	2 800 000	2 450 000	3 050 000	3 380 000	2 690 000
Среднее значение:							
– Площадь дома 69,8 кв.м.							
– Площадь участка 6,75 сот.							
– Цена 2 950 000 рублей							

Как показали расчеты, средняя стоимость жилого дома площадью 69,8 кв.м. с участком 6,75 сот. в Сосновском районе Челябинской области составляет 2 950 000 рублей.

После установления цены покупки на готовый жилой дом с участком в Сосновском районе необходимо рассчитать полную стоимость строительства каркасного дома с учетом покупки земельного участка 6,9 соток под ИЖС, а также затрат на стройматериалы и оплаты строительных работ. Поэтапная стоимостная оценка представлена в таблице 18.

На основании произведенных в таблице 18 расчетов, составим таблицу сравнения стоимости двух альтернативных вариантов: покупка готового жилого дома с участком и проект «Семейный дом» – строительство жилого дома с покупкой участка под ИЖС. Данные представлены в таблице 19.

Таблица 18 – Смета к проекту Каркасный дом 8*9,2 – 73 кв.м. (материалы и работа) по данным сайта «KarkasDom.info»

В рублях

Наименование работ (материалы)	Стоимость
Фундамент	92 352,50
Обвязка + каркас пола (1 эт.)	917,50 + 78 295,44
Стены (S1–S15)	207 555,57
Потолок (1 эт.)	7 850,00
Крыша	92 582,42
Терраса	1 074,12
Обрешётка стен под ГКЛ	3 822,38
Электрика	20 430,00
Сантехника (канализация + водоснабжение)	41 366,00
Расходка	25 055,00
Отопление	25 500,00
Чистовая отделка дома (наружная)	21 700,00
Водосточная система	13 500,00
Общая стоимость материалов	632 000,93
Стоимость работ	500 000,00
Общая стоимость дома (материалы + работа)	1 132 000,93
Стоимость участка (6,9 сот.)	718 571,00
Итого стоимость дома с участком	1 850 572

Таблица 19 – Сравнительный анализ стоимости покупки готового жилого дома и строительства жилого дома по программе «Семейный дом»

	Готовый жилой дом с участком	Проект «Семейный дом» (участок + строительство дома)
Площадь дома (кв.м.)	69,8	73
Площадь участка (сот.)	6,75	6,9
Итого цена (руб.)	2 950 000	1 850 572

Как видно, из представленной таблицы, предлагаемый нами вариант проект «Семейный дом», экономически выгоднее покупки уже готового жилого дома с участком на 1 099 428 рублей.

Таким образом, на основании вышеприведенных расчетов, делаем вывод, что предлагаемая нами ипотечная программа «Семейный дом» экономически выгоднее для приобретателя данного продукта (заемщика). Соответственно, реализация данной программы способна увеличить приток платежеспособного

населения в ПАО «Челиндбанк», увеличив спрос на новый вид предложенного нами ипотечного продукта. Тем самым, увеличив прибыль ПАО «Челиндбанк» и усилив его конкурентные позиции на региональной арене банковских услуг Челябинска и области.

Необходимо учесть и тот факт, что точный срок строительства данного дома будет обозначен в договоре со строительной компанией и составит в среднем 4 месяца.

Подробные условия предоставления нового вида ипотечного кредита по программе «Семейный дом» для банка ПАО «Челиндбанк» для удобства сведены в таблице 20.

Таблица 20 – Условия предоставления нового вида ипотечного кредита по программе «Семейный дом» для банка ПАО «Челиндбанк»

Цель кредита	Покупка участка ИЖС в Сосновском районе пригорода Челябинск с последующим строительством на нем жилого дома
Площадь дома	60 – 80 кв.м.
Площадь участка	4 – 8 сот.
Срок	1 год – 10 лет
Валюта кредита	Рубли
Сумма	до 75% стоимости квартиры
Минимальный первоначальный взнос	25 %
Основная ставка по кредиту	10–10,5 % (зависит от первоначального взноса)
Схема погашения кредита	Аннуитетные платежи
Залог	Имеющееся в собственности движимое и недвижимое имущество (квартира, дача, автомобиль, гараж и тд.)
Возраст заемщика	– от 21 года – до 65 лет на момент погашения кредита
Подтверждение дохода	– справка 2-НДФЛ – справка по форме банка
Стаж работы на последнем месте	Не менее 6 мес.
Стаж работы общий	Не менее 1 года
Прописка или регистрация	– гражданство РФ – постоянная регистрация

Исходя из данных условий таблицы 20, можно сказать о том, что предъявляемые требования ПАО «Челиндбанк» будут являться выполнимыми, а

условия ипотечного кредитования по программе «Семейный дом» могут характеризоваться как приемлемые.

В рассматриваемом нами примере мы использовали каркасный дом, срок службы которого при правильном строительстве и эксплуатации варьируется от 30 до 50 лет и выше. В связи с этим банк может позволить себе выдавать данный ипотечный кредит по программе «Семейный дом» на достаточно длительный период времени – до 10 лет.

Что касается рисков для банка, то с целью их минимизации и устранения нами будет предложен следующий механизм защиты. Предполагается, что исследуемый нами банк будет сотрудничать с надежной и проверенной строительной компанией, обладающей высоким положительным рейтингом. Данный застройщик будет иметь в собственности земельные участки под ИЖС, а также готовые планы и сметы строительства жилых домов площадью 60 – 80 кв.м. Заемщику необходимо будет выбрать площадь участка (6–9 сот.) и его расположение в Сосновском районе пригорода Челябинска, а также площадь непосредственно жилого дома (60 – 80 кв.м). После проверки соблюдения всех условий данной ипотечной программы «Семейный дом» между банком и заемщиком будет заключен договор ипотечного кредитования, а также оформлен договор обязательного страхования жизни гражданина. Далее, с целью недопущения негативных ситуаций как для банка, так и для потребителя нашего ипотечного продукта, банк выдаст строительной компании 25% стоимости готового объекта (стоимость минимального первоначального взноса), после чего оставшиеся 75% будут разделены также на оставшиеся 3 месяца строительства либо в равных долях, либо согласно договоренности банка с застройщиком.

Также в банке будет создан специальный дополнительный отдел, в функции которого будет входить контроль над строительством домов по данной программе «Семейный дом», и уже исходя из готовности строительных работ банк будет выдавать строительной компании оговоренную в договоре сумму на дальнейшее строительство. Данные меры помогут избежать наличия незавершенных объектов

строительства, так как все три стороны сделки – банк, застройщик и заёмщик – будут заинтересованы в законченности строительства и соблюдения всех условий каждого из договоров.

Также для того, чтобы избежать риска невозврата тела кредита и процентов по нему со стороны заемщика банк-кредитор берет в залог 75% стоимости недвижимого и движимого имущества своего клиента (квартира, автомобиль, гараж, дача, сад и так далее). Остальные 25% заемщик вносит сразу же при заключении договора об ипотечном кредитовании по проекту «Семейный дом» в качестве первоначального взноса.

Оценка обеспечения по кредитам Банка производится специалистами Залоговой службы Департамента Правового Обеспечения.

В целях снижения кредитных рисков Банком уже заключены договоры с Национальным Бюро кредитных историй и Бюро кредитных историй ООО «Эквифакс Кредит Сервисиз», работа с которыми позволяет получать информацию о добросовестности исполнения заемщиками обязательств перед банками.

Схема погашения ипотечного кредита – аннуитетные платежи, то есть размер ежемесячного платежа будет оставаться постоянным на всём периоде кредитования. В начале кредитного периода проценты составляют большую часть платежа. Тем самым сумма основного долга уменьшается медленно, соответственно переплата процентов при такой схеме погашения кредита получается больше, что, естественно, выгоднее для банка-кредитора. График погашения кредита представлен в таблице 21.

Сумма годового платежа определяется по формуле:

$$R = \frac{PV^{pst} \cdot i}{1 - (1+i)^{-n}} = \frac{1\,850\,572 \cdot 0,1}{1 - (1+0,1)^{-10}} = 301\,172 \text{ рублей} \quad (1)$$

где, R – ежегодный аннуитетный платеж;

PV^{pst} – сумма взятого кредита;

i – процентная ставка банка (ежегодная), установленная на сумму займа;

n – количество процентных периодов (лет).

Таблица 21 – График погашения кредита (аннуитетный платеж)

В рублях

Год	Остаток долга на начало	Сумма годового платежа	Сумма ежемесячного платежа	В том числе выплаты.		Остаток долга на конец
				Процентов	Основного	
1	1 850 572	301 172	25 098	185 057	116 115	1 734 457
2	1 734 457	301 172	25 098	173 446	127 726	1 606 731
3	1 606 731	301 172	25 098	160 673	140 499	1 466 232
4	1 466 232	301 172	25 098	146 623	154 549	1 311 683
5	1 311 683	301 172	25 098	131 168	170 004	1 141 679
6	1 141 679	301 172	25 098	114 168	187 004	954 675
7	954 675	301 172	25 098	95 467	205 705	748 970
8	748 970	301 172	25 098	74 897	226 275	522 695
9	522 695	301 172	25 098	52 270	248 903	273 793
10	273 793	301 172	25 098	27 379	273 793	0
Итого	-	3 011 721	-	1 161 149	1 850 572	-

Таким образом, исходя из приведенных в таблице расчетов, получаем общую сумму уплаченных заемщиком процентов по новой ипотечной программе «Семейный дом» за 10 лет – 1 161 149 рублей. Одновременно, данная сумма является доходом для банка ПАО «Челиндбанк».

3.2 Обоснование эффективности новой программы по ипотечному кредитованию в ПАО «Челиндбанк»

Рассчитаем экономическую выгоду для ПАО «Челиндбанк» от внедрения новой ипотечной программы «Семейный дом».

Предполагается, что продажа участков по данной программе будет осуществляться в течение трех лет. Далее стадия строительства и реализации будет завершена, сотрудник банка (менеджер по строительству) будет заниматься иными обязанностями, не связанными с реализацией программы «Семейный дом». Данная ипотечная программа будет закрыта в связи с покупкой того количества участков в Сосновском районе пригорода Челябинска, требуемого для

создания целого жилого района с развитой инфраструктурой и дорогами по результатам осуществления программы.

Банк ПАО «Челиндбанк» будет на протяжении оставшегося времени (в период с четвертого по десятый год включительно) получать прибыль от инвестиций, вложенных в указанный проект, путем погашения ипотечных кредитов населением.

Соответственно, все расходы по внедрению указанной ипотечной программы будут осуществляться ПАО «Челиндбанк» только в течение трех первых лет с момента запуска данного банковского продукта. После никаких вложений и затрат со стороны исследуемого нами банка не потребуется.

Произведем расчеты затрат ПАО «Челиндбанк», необходимых для запуска и реализации новой ипотечной программы «Семейный дом». Отметим, что наибольшее количество денежных средств потребуется непосредственно в первый год внедрения ипотечной программы, так как часть затрат банка будет единоразовыми. Результаты отражены в таблице 22.

Таблица 22 – Расчет затрат на внедрение и реализацию ипотечной программы «Семейный дом» для ПАО «Челиндбанк»

Вид затрат	Количество затрат, руб.
I год	
Реклама	$150\,000 * 12 = 1\,800\,000$
Менеджер по строительству (з/п)	$50\,000 * 12 = 600\,000$
Оборудование рабочего места	80 000
Итого:	2 480 000
II – III год (включительно)	
Реклама (на сайте банка + буклеты)	$10\,000 * 2 = 20\,000$
Менеджер по строительству (з/п)	$50\,000 * 12 * 2 = 1\,200\,000$
Оборудование рабочего места	0
Итого:	1 220 000
Общая сумма затрат за I– III год (включительно)	3 700 000
IV – X год (включительно)	
Реклама (на сайте банка + буклеты)	0
Менеджер по строительству (з/п)	0
Оборудование рабочего места	0
Итого:	0

Таким образом, по данным таблицы 22 видно, что общая сумма затрат в период с первого по третий год (включительно) составит 3 700 000 рублей, с четвертого по десятый год (включительно) затраты будут равняться нулю.

Расчет произведен исходя из предположения, что все заемщики будут выплачивать долг на протяжении 10 лет, и по окончании срока все осуществят погашение своей задолженности перед банком.

Рассчитаем чистую прибыль, полученную банком ПАО «Челиндбанк» от внедрения и реализации новой ипотечной программы «Семейный дом» исходя из того факта, что за первые три года банком было заключено ипотечных договоров в количестве 2000 участков (каждый по 6 – 8 соток).

Для этого найдем выручку банка от полученных по данной программе процентов и вычтем из нее все затраты (таблица 23).

Таблица 23 – Чистая прибыль банка от реализации программы (за 10 лет)

В рублях

Выручка/затраты	Сумма
Проценты полученные банком от ипотечных кредитов по результатам реализации 2000 шт. договоров	$2000 \cdot 1\,161\,149 = 2\,322\,298\,000$
Общая сумма затрат за I–III год (включительно)	3 700 000
Общая сумма затрат за IV–X год (включительно)	0
Чистая прибыль банка от реализации программы	$2\,322\,298\,000 - 3\,700\,000 = 2\,318\,598\,000$

Таким образом, как показали расчеты, чистая прибыль банка (не дисконтированная) от реализации программы «Семейный дом» за весь срок ее действия – 10 лет – составит 2 318 598 000 рублей.

Делаем вывод, что проект экономически эффективен, а его реализация экономически оправдана и целесообразна, так как доходная часть превышает затратную.

В результате реализации данной ипотечной программы «Семейный дом», аналога которой в других региональных банках Челябинска и Челябинской области в настоящий момент времени не существует, ПАО «Челиндбанк»

получит ряд экономических выгод и маркетинговых преимуществ, сможет повысить свои конкурентные позиции на рынке банковских услуг нашего города.

Во-первых, выдача ипотечных кредитов является активной операцией, то есть, банк размещает имеющиеся у него в распоряжении собственные и привлеченные ресурсы для получения прибыли и поддержания ликвидности. В рамках данной ипотечной программы сумма размещенных денежных средств с каждого заемщика составит 1 850 572 рублей, необходимых на приобретение участка, закуп материалов для строительства дома и оплату работ по возведению и строительству дома.

Во-вторых, банк сможет получать экономические выгоды от предоставления заемщику денежных средств на оговоренный в договоре срок под определенный банковский процент, в данной программе выгода для банка ПАО «Челиндбанк» составит 1 161 149 рублей, полученных в качестве выплат процентов по ипотечному кредиту заемщиком.

В-третьих, банку потребуется создание дополнительного подразделения, который будет координировать внедрение и реализацию предлагаемой нами программы «Семейный дом». Необходимо будет найти надежную строительную компанию с высоким положительным рейтингом, имеющей готовые сметы строительства каркасных домов площадью 60–80 кв.м., а также имеющей в собственности участки в Сосновском районе пригорода Челябинска. В должностные обязанности специалистов данного отдела будут входить следующие функции: консультация потенциального клиента, планирующего приобретать жилье по программе «Семейный дом», совместный выбор желаемого участка для строительства в Сосновском районе (исходя из пожеланий заемщика о площади участка и непосредственном расположении участка). Также руководителю отдела необходимо будет на постоянной основе контролировать этапы строительства жилого дома компанией-застройщиком, и только после положительной оценки данного специалиста, банк будет перечислять оговоренную договором сумму строительной компании. Данный механизм позволит минимизировать риски,

связанные с «заморозкой» строительства или же вообще с его отсутствием. Косвенным преимуществом внедрения данного подразделения послужит еще и факт увеличения количества рабочих мест, что непосредственно положительно скажется на социальной сфере региона.

В-четвертых, положительный эффект получают и пользователи данной ипотечной программы «Семейный дом», которые смогут под залог имеющегося у них движимого и недвижимого имущества приобрести жилой загородный дом в экологически чистом пригороде города Челябинска.

В-пятых, внедрение данной ипотечной программы будет выгодно и для компании-застройщика, так как помимо полученной прибыли от строительных работ и продажи участков, строительная компания будет осуществлять развитие инфраструктуры застроенной по программе «Семейный дом» части Сосновского района пригорода Челябинска. Также застройщик будет осуществлять все последующие работы, связанные с обслуживанием данного района, включая коммунальные услуги, охрану, вывоз мусора, обеспечение приемлемого состояния дорог и прочее.

В-шестых, банк ПАО «Челиндбанк» сможет открыть свой филиал на территории застроенного жилого комплекса в Сосновском районе. Тем самым, производя прием на оплату коммунальных платежей, выдачу потребительских и автокредитов участникам новой ипотечной программы «Семейный дом» на более выгодных условиях. Что позволит удержать вновь приобретенных по данной ипотечной программе клиентов-заемщиков. Безусловно, это даст положительный экономический эффект и благоприятно отразится на деятельности исследуемого нами банка ПАО «Челиндбанк».

Таким образом, делаем вывод, что реализация предложенной в данной выпускной квалификационной работе новой ипотечной программы «Семейный дом» будет выгодна всем сторонам-участникам сделки.

Ипотечная программа «Семейный дом» позволит банку ПАО «Челиндбанк» расширить спектр предоставляемых продуктов и услуг, увеличив круг заемщиков, тем самым, увеличив доход банка.

Вывод по главе: на основании выявленного недостатка в рамках программ ипотечного кредитования ПАО «Челиндбанк» – их малочисленность, была предложена мера устранения данной «провальной зоны». А именно, внедрение новой ипотечной программы «Семейный дом», сущность которой будет заключаться в приобретении заемщиком земельного участка под ИЖС через строительную компанию (партнер банка ПАО «Челиндбанк») в Сосновском районе пригорода Челябинска с последующим строительством на нем жилого дома этим же застройщиком. Этапы строительства будут контролироваться банком, и только в случае соблюдения сроков и качества постройки ПАО «Челиндбанк» будет перечислять прописанную в договоре часть денег строительной компании в целях минимизации рисков по заброшенному строительству.

Экономические расчеты были выполнены и доказали эффективность реализации данной ипотечной программы «Семейный дом» в деятельности ПАО «Челиндбанк».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Актуальность эффективности ипотечного кредитования физических лиц на примере ПАО «Челиндбанк» нашла свое подтверждение. Развитие ипотечного кредитования на сегодняшний день является основополагающим фактором решения жилищного вопроса граждан, позволяет стабилизировать экономику страны.

В работе исследована эффективность ипотечного кредитования в ПАО «Челиндбанк», были выявлены недостатки и предложены практические рекомендации по улучшению его деятельности, а именно, предложено внедрение новой ипотечной программы «Семейный дом».

В процессе работы показано, что понятие «ипотечное кредитование» имеет множество различных формулировок, тем не менее, абсолютно все определения сводятся к тому, что ипотечное кредитование – банковская деятельность, направленная на предоставление населению, а также коммерческим предприятиям кредита, как правило, на покупку жилья, выданного под обеспечение залогом недвижимости.

В процессе исследования был проведен анализ деятельности ПАО «Челиндбанк» в рамках предоставляемого в нем ипотечного кредитования в сравнении с региональными банками Челябинска и Челябинской области.

Также был произведен вертикальный и горизонтальный анализ бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах ПАО «Челиндбанк», осуществлен его финансовый анализ. На основании чего положение ПАО «Челиндбанк» было оценено как финансово устойчивое, практически все рассчитанные коэффициенты находятся в пределах оптимальных значений, обязательные нормативы ЦБ соблюдаются.

После чего производился SWOT-анализ, который также позволил выявить сильные и слабые стороны деятельности исследуемого банка, а также установить угрозы и возможности развития ПАО «Челиндбанк».

На основании произведенных исследований был выявлен ряд проблем, в частности, отсутствие роста объема ипотечного кредитования в ПАО «Челиндбанк» на фоне значительной динамики роста объема выданных ипотечных кредитов по стране в целом.

Одним из факторов такой динамики стала немногочисленная ассортиментная политика ипотечных программ в данном банке (три программы) в сравнении с остальными региональными банками-конкурентами Челябинска и области.

В связи с этим было предложено банку ПАО «Челиндбанк» диверсифицировать свой ипотечный портфель, внедрив в него новую ипотечную программу «Семейный дом».

Суть данной программы будет заключаться в приобретении заемщиком земельного участка под ИЖС в экологически благоприятном пригороде Челябинска – Сосновский район – с последующим строительством на нем каркасного жилого дома. Предполагается, что банк будет сотрудничать со строительной компанией, которая и станет предоставлять земельные участки и самостоятельно осуществлять строительство.

Примечательно, что ПАО «Челиндбанк» будет самостоятельно контролировать качество и сроки строительства путем создания специального подразделения в банке.

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

- рассмотрены теоретические аспекты ипотечного кредитования;
- выявлены тенденции и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации;
- проанализировано ипотечное жилищное кредитование в ПАО «Челиндбанк» и разработана новая ипотечная программа для повышения эффективности деятельности банка.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ).

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (редакция от 29.12.2017).

3 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (действующая редакция от 31.12.2017).

4 Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (с изменениями на 23 апреля 2018 года; редакция, действующая с 1 мая 2018 года).

5 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (действующая редакция от 03.04.2018).

6 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (действующая редакция от 23.04.2018).

7 Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 (действующая редакция от 01.07.2018).

8 Федеральный закон «О банках и банковской деятельности (в редакции Федерального закона от 3 февраля 1996 года N 17-ФЗ)» (действующая редакция от 23.05.2018).

9 Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» (действующая редакция от 23.05.2018)

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

11 Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 N 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» (действующая редакция от 08.05.2002)

12 Астраханцева, М.В. Развитие рынка первичного ипотечного кредитования в России/ М.В. Астраханцева // Банковское дело. – 2014. – №7 (138).

13 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.

14 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.

15 Кравцова, Г.И. Деньги, кредит, банки: учебное пособие. / Г.И. Кравцова – Мн: БГЭУ, 2010. – С. 220.

16 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.

17 Куликов, А.Г. Деньги, кредит, банки: учебник / А.Г. Куликов. М.: Кнорус, 2014 – С. 320 – 656.

18 Лаврушин, О.И. Деньги, кредит, банки: учебник / коллектив авторов ; под ред. О.И. Лаврушина. – 12-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2014. – (Бакалавриат) – С. 260.

19 Лаврушин, О.И. Банковское дело. Учебник / О.И. Лаврушин.– 12-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2016 – 800 с.

20 Лушина, А.В. Ипотека, кризис и положение дел на рынке жилья / А.В. Лушина // Российское предпринимательство, – 2016. – № 1. – С. 91–96.

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

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

23 Пластинина, Н.И. Ипотека и споры вокруг нее / Н.И. Пластинина // Жилищное право. – 2014. – №2. – С. 97–112.

- 24 Полякова, А.В. Стратегии финансового поведения населения / А.В. Полякова // Экономическое развитие России. – 2016. – № 8. – С. 47–51.
- 25 Рынок страховых услуг: современные тенденции и перспективы развития: монография / Ю.Т. Ахвледиани. – Москва: РУСАЙНС, 2017. – 236 с.
- 26 Слуцкий, А.А. Ценовые пузыри на рынке жилья и вариант вывода ипотечного кредитования из кризиса / А.А. Слуцкий. – 2015. – № 1. – С. 3 – 6.
- 27 Шевчук, Д.А. Ипотека: просто о сложном / Д.А. Шевчук // Право и экономика. – 2015. – № 9. – С. 12.
- 28 Яшенков, К.А. Субъекты договора ипотеки, их взаимные права и обязанности / К.А. Яшенков // Право и экономика. – 2014. – № 11. – С. 45– 69.
- 29 Интернет-портал «vseproipoteku.ru» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.vseproipoteku.ru/analytics/1059.html>
- 30 Интернет-портал «Банковское дело» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.tissuebank.ru/qdil-97.html>
- 31 Интернет-портал «fin-plan» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://fin-plan.org/blog/investitsii/finansovyy-analiz-banka/>
- 32 Интернет-проект «Корпоративный менеджмент» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cfin.ru/press/afa/2001-3/04.shtml>
- 33 Интернет-портал «Договор-юрист.ру» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://dogovorurist.ru>
- 34 Независимый финансовый портал «banki.ru» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.banki.ru/wikibank/proishojdenie_slova_ipoteka/
- 35 Новостной интернет-портал «Эксперт online» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://expert.ru/northwest/2013/25/perelozhit-riski/>
- 36 Портал банковского аналитика «analizbankov.ru» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://analizbankov.ru/>
- 37 Официальный сайт Центрального Банка Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru>

- 38 Образовательный интернет-портал «mostbanks.ru» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.mostbanks.ru/bnpurs-19-1.html>
- 39 Официальный сайт ПАО «Челиндбанк» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.chelindbank.ru/>
- 40 Официальный сайт АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://дом.рф>
- 41 Показатели развития ипотечного кредитования [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rusipoteka.ru>
- 42 Финансовый онлайн-анализ банков «kuar.ru» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://kuar.ru/banks/ranks/>
- 43 Экономический онлайн-обзор «econmotion» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.econmotion.ru/nomecs-583-1.html>
- 44 Экспертно-аналитический центр «eac-ras.ru» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://eac-ras.ru/Lib/Research/Objects-of-ipoteka.php>
- 45 Экспертные онлайн-статьи о вторичной недвижимости и новостройках «proipoteku24» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://proipoteku24.ru/stati/riski-sistemy-ipoteki/>
- 46 Электронная библиотека «Knigi.News» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://knigi.news/bank/2622-kriteriy-kromonova-nadejnosti-13898.html>

Таблица А – Вертикальный анализ ПАО «Челиндбанк» за 2015 – 2016 гг. (Бухгалтерский баланс)

Наименование	Сумма, в тыс.руб.				Удельный вес, в процентах			
	на 01.01.2015г.	на 01.01.2016г.	на 01.01.2017г.	на 01.01.2018г.	на 01.01.2015г.	на 01.01.2016г.	на 01.01.2017г.	на 01.01.2018г.
I. АКТИВЫ								
Денежные средства	2 801 245	2 677 036	2 400 585	2 603 988	7,47	6,59	5,47	5,46
Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	1 034 134	1 138 260	1 284 241	1 408 123	2,76	2,80	2,92	2,95
Обязательные резервы	263 056	196 756	269 537	284 008	0,70	0,52	0,72	0,76
Средства в кредитных организациях	1 720 388	3 102 646	1 552 954	318 207	4,59	7,64	3,54	0,67
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	8 963	3 333 845	6 509 563	8 926 053	0,02	8,21	14,82	18,70
Чистая ссудная задолженность	23 576 355	23 154 101	24 099 006	26 350 252	62,88	57,01	54,88	55,22
Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	2 922 391	1 637 799	545 332	532 837	7,79	4,03	1,24	1,12
Инвестиции в дочерние и зависимые организации	19 810	19 609	19 408	19 208	0,05	0,05	0,05	0,05
Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	1 743 926	1 858 265	4 134 940	4 640 377	4,65	4,58	9,42	9,72
Требование по текущему налогу на прибыль	12 001	32 848	28 517	19 680	0,03	0,08	0,06	0,04

Наименование	Сумма, в тыс.руб.				Удельный вес, в процентах			
	на 01.01.2015г.	на 01.01.2016г.	на 01.01.2017г.	на 01.01.2018г.	на 01.01.2015г.	на 01.01.2016г.	на 01.01.2017г.	на 01.01.2018г.
Отложенный налоговый актив	258 136	257 818	337 559	209 727	0,69	0,63	0,77	0,44
Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	3 064 778	2 992 270	2 578 058	2 290 790	8,17	7,37	5,87	4,80
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	0	0	34 840	21 899	0,00	0,00	0,08	0,05
Прочие активы	350 220	432 583	407 789	399 055	0,93	1,07	0,93	0,84
Всего активов	37 492 537	40 617 471	43 913 384	47 720 988	100,00	100,00	100,00	100,00
II. ПАССИВЫ								
Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Средства кредитных организаций	1 020 538	1 241 021	815 139	236 846	3,32	3,71	2,24	0,60
Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	28 606 539	30 973 969	34 279 466	38 173 823	93,03	92,65	94,14	96,19
Вклады (средства) физ. лиц и индивид. предпринимателей	21 931 377	25 393 134	28 350 560	29 744 051	71,32	82,58	92,20	96,73
Финансовые обязательства, оцениваемые по справед. стоимости через прибыль или убыток	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Выпущенные долговые обязательства	34 612	80 783	61 228	8 728	0,11	0,24	0,17	0,02
Обязательство по текущему налогу на прибыль	2 340	4 444	14	16	0,01	0,01	0,00	0,00

Наименование	Сумма, в тыс.руб.				Удельный вес, в процентах			
	на 01.01.2015г.	на 01.01.2016г.	на 01.01.2017г.	на 01.01.2018г.	на 01.01.2015г.	на 01.01.2016г.	на 01.01.2017г.	на 01.01.2018г.
Отложенное налоговое обязательство	503 766	504 681	435 996	382 740	1,64	1,51	1,20	0,96
Прочие обязательства	285 541	286 165	432 998	456 768	0,93	0,86	1,19	1,15
Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	296 559	340 757	388 793	400 381	0,96	1,02	1,07	1,01
Всего обязательств	30 749 895	33 431 820	36 413 634	39 686 302	100,00	100,00	100,00	100,00
III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ								
Средства акционеров (участников)	808 575	808 575	808 575	808 575	11,99	11,25	10,78	10,06
Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Эмиссионный доход	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Резервный фонд	808 575	808 575	808 575	808 575	11,99	11,25	10,78	10,06
Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)	0	3 739	2 350	11 886	0,00	0,05	0,03	0,15

Наименование	Сумма, в тыс.руб.				Удельный вес, в процентах			
	на 01.01.2015г.	на 01.01.2016г.	на 01.01.2017г.	на 01.01.2018г.	на 01.01.2015г.	на 01.01.2016г.	на 01.01.2017г.	на 01.01.2018г.
Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство	2 037 242	2 037 200	1 763 811	1 541 007	30,21	28,35	23,52	19,18
Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет	2 264 444	3 008 031	3 393 259	4 036 244	33,58	41,86	45,24	50,24
Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	823 806	519 531	723 180	828 399	12,22	7,23	9,64	10,31
Всего источников собственных средств	6 742 642	7 185 651	7 499 750	8 034 686	100,00	100,00	100,00	100,00
IV. ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА								
Безотзывные обязательства кредитной организации	4 000 326	3 757 374	5 420 400	4 383 315				
Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства	1 680 066	2 492 874	1 295 123	1 188 927				
Условные обязательства некредитного характера	0	0	0	7 482				

Таблица Б – Горизонтальный анализ ПАО «Челиндбанк» за 2015 – 2016 гг. (Бухгалтерский баланс)

Наименование	Отклонение						Темп роста, в процентах		
	абсолютное, в тыс.руб.			относительное, в процентах			за 2015г.	за 2016г.	за 2017г.
	за 2015г.	за 2016г.	за 2017г.	за 2015г.	за 2016г.	за 2017г.			
I. АКТИВЫ									
Денежные средства	-124 209	-276 451	203 403	-4,43	-10,33	8,47	0,96	0,90	1,08
Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	104 126	145 981	123 882	10,07	12,82	9,65	1,10	1,13	1,10
Обязательные резервы	-66 300	72 781	14 471	-25,20	36,99	5,37	0,75	1,37	1,05
Средства в кредитных организациях	1 382 258	-1 549 692	-1 234 747	80,35	-49,95	-79,51	1,80	0,50	0,20
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3 324 882	3 175 718	2 416 490	37095,64	95,26	37,12	371,96	1,95	1,37
Чистая ссудная задолженность	-422 254	944 905	2 251 246	-1,79	4,08	9,34	0,98	1,04	1,09
Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	-1 284 592	-1 092 467	-12 495	-43,96	-66,70	-2,29	0,56	0,33	0,98
Инвестиции в дочерние и зависимые организации	-201	-201	-200	-1,01	-1,03	-1,03	0,99	0,99	0,99
Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	114 339	2 276 675	505 437	6,56	122,52	12,22	1,07	2,23	1,12
Требование по текущему налогу на прибыль	20 847	-4 331	-8 837	173,71	-13,18	-30,99	2,74	0,87	0,69
Отложенный налоговый актив	-318	79 741	-127 832	-0,12	30,93	-37,87	1,00	1,31	0,62
Основные средства, НМА и МЗ	-72 508	-414 212	-287 268	-2,37	-13,84	-11,14	0,98	0,86	0,89
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	0	34 840	-12 941	-	-	-37,14	-	-	0,63
Прочие активы	82 363	-24 794	-8 734	23,52	-5,73	-2,14	1,24	0,94	0,98
Всего активов	3 124 934	3 295 913	3 807 604	8,33	8,11	8,67	1,08	1,08	1,09

Наименование	Отклонение						Темп роста, в процентах		
	абсолютное, в тыс.руб.			относительное, в процентах			за 2015г.	за 2016г.	за 2017г.
	за 2015г.	за 2016г.	за 2017г.	за 2015г.	за 2016г.	за 2017г.			
II. ПАССИВЫ									
Кредиты, депозиты и прочие средства ЦБ РФ	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Средства кредитных организаций	220 483	-425 882	-578 293	21,60	-34,32	-70,94	1,22	0,66	0,29
Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	2 367 430	3 305 497	3 894 357	8,28	10,67	11,36	1,08	1,11	1,11
Вклады (средства) физ. лиц и индивид. предпринимателей	3 461 757	2 957 426	1 393 491	15,78	11,65	4,92	1,16	1,12	1,05
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Выпущенные долговые обязательства	46 171	-19 555	-52 500	133,40	-24,21	-85,75	2,33	0,76	0,14
Обязательство по текущему налогу на прибыль	2 104	-4 430	2	89,91	-99,68	14,29	1,90	0,00	1,14
Отложенное налоговое обязательство	915	-68 685	-53 256	0,18	-13,61	-12,21	1,00	0,86	0,88
Прочие обязательства	624	146 833	23 770	0,22	51,31	5,49	1,00	1,51	1,05
Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	44 198	48 036	11 588	14,90	14,10	2,98	1,15	1,14	1,03
Всего обязательств	2 681 925	2 981 814	3 272 668	8,72	8,92	8,99	1,09	1,09	1,09
III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ									
Средства акционеров (участников)	0	0	0	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00
Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Эмиссионный доход	0	0	0	-	-	-	-	-	-

Наименование	Отклонение						Темп роста, в процентах		
	абсолютное, в тыс.руб.			относительное, в процентах			за 2015г.	за 2016г.	за 2017г.
	за 2015г.	за 2016г.	за 2017г.	за 2015г.	за 2016г.	за 2017г.			
Резервный фонд	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)	3 739	-1 389	9 536	-	-37,15	405,79	-	0,63	5,06
Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство	-42	-273 389	-222 804	0,00	-13,42	-12,63	1,00	0,87	0,87
Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет	743 587	385 228	642 985	32,84	12,81	18,95	1,33	1,13	1,19
Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	-304 275	203 649	105 219	-36,94	39,20	14,55	0,63	1,39	1,15
Всего источников собственных средств	443 009	314 099	534 936	6,57	4,37	7,13	1,07	1,04	1,07
IV. ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА									
Безотзывные обязательства кредитной организации	-242 952	1 663 026	-1 037 085	-6,07	44,26	-19,13	0,94	1,44	0,81
Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства	812 808	-1 197 751	-106 196	48,38	-48,05	-8,20	1,48	0,52	0,92
Условные обязательства некредитного характера	0	0	7 482	-	-	-	-	-	-

Таблица В – Вертикальный и горизонтальный анализ ПАО «Челиндбанк» за 2015 – 2016 гг. (Форма 2)

Наименование	Сумма, в тыс.руб.			Удельный вес, в процентах			Отклонение				Темп роста, в процентах	
							абсолютное, в тыс.руб.		относительное, в процентах			
	за 2015г.	за 2016г.	за 2017г.	за 2015г.	за 2016г.	за 2017г.	2016г./2015г.	2017г./2016г.	2016г./2015г.	2017г./2016г.	2016г./2015г.	2017г./2016г.
Процентные доходы, всего, в том числе:	4 769 142	4 930 628	4 918 257	100,00	100,00	100,00	161 486	-12 371	3,39	-0,25	103,39	99,75
от размещения средств в КО	156 475	307 948	188 061	3,28	6,25	3,82	151 473	-119 887	96,80	-38,93	196,80	61,07
от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся КО	3 990 204	3 785 466	3 580 606	83,67	76,77	72,80	-204 738	-204 860	-5,13	-5,41	94,87	94,59
от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)	0	0	0	-	-	-	0	0	-	-	-	-
от вложений в ценные бумаги	622 463	837 214	1 149 590	13,05	16,98	23,37	214 751	312 376	34,50	37,31	134,50	137,31
Процентные расходы, всего, в том числе:	2 704 658	2 430 692	2 108 445	100,00	100,00	100,00	-273 966	-322 247	-10,13	-13,26	89,87	86,74
по привлеченным средствам КО	91 001	90 450	34 045	3,36	3,72	1,61	-551	-56 405	-0,61	-62,36	99,39	37,64
по привлеченным средствам клиентов, не являющихся КО	2 611 718	2 338 535	2 072 246	96,56	96,21	98,28	-273 183	-266 289	-10,46	-11,39	89,54	88,61
по выпущенным долговым обязательствам	1 939	1 707	2 154	0,07	0,07	0,10	-232	447	-11,96	26,19	88,04	126,19
Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	2 064 484	2 499 936	2 809 812	-	-	-	435 452	309 876	21,09	12,40	121,09	112,40

Наименование	Сумма, в тыс.руб.			Удельный вес, в процентах			Отклонение				Темп роста, в процентах	
							абсолютное, в тыс.руб.		относительное, в процентах			
	за 2015г.	за 2016г.	за 2017г.	за 2015г.	за 2016г.	за 2017г.	2016г./2015г.	2017г./2016г.	2016г./2015г.	2017г./2016г.	2016г./2015г.	2017г./2016г.
Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на кор. счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	-621 843	-177 989	-101 118	-	-	-	443 854	76 871	71,38	-43,19	28,62	56,81
изменение резерва на возможные потери по начисл.процент. доходам	-13 897	-4 084	4 882	-	-	-	9 813	8 966	70,61	-219,54	29,39	-119,54
Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери	1 442 641	2 321 947	2 708 694	-	-	-	879 306	386 747	60,95	16,66	160,95	116,66
Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	73 852	34 312	25 145	-	-	-	-39 540	-9 167	-53,54	-26,72	46,46	73,28

Наименование	Сумма, в тыс.руб.			Удельный вес, в процентах			Отклонение				Темп роста, в процентах	
							абсолютное, в тыс.руб.		относительное, в процентах			
	за 2015г.	за 2016г.	за 2017г.	за 2015г.	за 2016г.	за 2017г.	2016г./2015г.	2017г./2016г.	2016г./2015г.	2017г./2016г.	2016г./2015г.	2017г./2016г.
Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи	597	-417	-1 318	-	-	-	-1 014	-901	-169,85	216,07	-69,85	316,07
Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения	-2 163	0	0	-	-	-	2 163	0	100,00	-	0,00	-
Чистые доходы от операций с иностранной валютой	-95 447	319 529	65 565	-	-	-	414 976	-253 964	434,77	-79,48	-334,77	20,52
Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	234 000	-244 178	3 385	-	-	-	-478 178	247 563	-204,35	-101,39	-104,35	-1,39
Чистые доходы от операций с драгоценными металлами	48 653	-32 304	18 259	-	-	-	-80 957	50 563	-166,40	-156,52	-66,40	-56,52
Доходы от участия в капитале других юридических лиц	2 046	1 918	697	-	-	-	-128	-1 221	-6,26	-63,66	93,74	36,34
Комиссион. доходы	860 507	920 141	1 011 545	-	-	-	59 634	91 404	6,93	9,93	106,93	109,93
Комиссион. расходы	149 133	188 472	238 184	-	-	-	39 339	49 712	26,38	26,38	126,38	126,38
Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	17 242	16 002	101	-	-	-	-1 240	-15 901	-7,19	-99,37	92,81	0,63

Наименование	Сумма, в тыс.руб.			Удельный вес, в процентах			Отклонение				Темп роста, в процентах	
							абсолютное, в тыс.руб.		относительное, в процентах			
	за 2015г.	за 2016г.	за 2017г.	за 2015г.	за 2016г.	за 2017г.	2016г./2015г.	2017г./2016г.	2016г./2015г.	2017г./2016г.	2016г./2015г.	2017г./2016г.
Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения	39 764	-80 763	-67 050	-	-	-	-120 527	13 713	-303,11	-16,98	-203,11	83,02
Изменение резерва по прочим потерям	-14 635	-44 184	94 620	-	-	-	-29 549	138 804	201,91	-314,15	301,91	-214,15
Прочие операционные доходы	30 199	120 071	103 257	-	-	-	89 872	-16 814	297,60	-14,00	397,60	86,00
Чистые доходы (расходы)	2 488 123	3 143 602	3 724 716	-	-	-	655 479	581 114	26,34	18,49	126,34	118,49
Операционные расходы	1 742 301	2 147 925	2 455 141	-	-	-	405 624	307 216	23,28	14,30	123,28	114,30
Прибыль (убыток) до налогообложения	745 822	995 677	1 269 575	-	-	-	249 855	273 898	33,50	27,51	133,50	127,51
Возмещение (расход) по налогам	226 291	272 497	441 176	-	-	-	46 206	168 679	20,42	61,90	120,42	161,90
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности	526 500	777 049	832 320	-	-	-	250 549	55 271	47,59	7,11	147,59	107,11
Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности	-6 969	-53 869	-3 921	-	-	-	-46 900	49 948	672,98	-92,72	772,98	7,28
Прибыль (убыток) за отчетный период	519 531	723 180	828 399	-	-	-	203 649	105 219	39,20	14,55	139,20	114,55