

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

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой, д.э.н., проф.
_____ И.А. Баев
« ____ » _____ 2019 г.

Повышение эффективности ипотечного кредитования на примере ПАО «ВТБ»

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 38.03.01.2019.125.ВКР

Руководитель работы, к.и.н.,
ст.преподаватель
_____ И.А.Бочкарева
« ____ » _____ 2019 г.

Автор
студент группы ВШЭУ – 421
_____ Е.С.Жукова
« ____ » _____ 2019 г.

Нормоконтролёр, ст. преподаватель
_____ Е.Ю. Куркина
« ____ » _____ 2019 г.

АННОТАЦИЯ

Жукова Е.С. Повышение эффективности ипотечного кредитования на примере ПАО «ВТБ». Челябинск: ЮУрГУ, ВШЭУ-421, 2019. 79 стр., 13 ил., 18 табл., 23 библиографических ссылки, 2 прил.

В рамках выпускной квалификационной работы были проанализированы показатели деятельности ПАО «ВТБ»; выявлены основные проблемы функционирования и развития ипотечного кредитования; предложены направления совершенствования ипотечного кредитования ПАО «ВТБ».

В процессе работы были изучены теоретико-методологические основы кредитования и финансовой устойчивости банка; проанализированы показатели деятельности банковской системы Российской Федерации; проведена диагностика ключевых показателей деятельности и, в частности, - ипотечного кредитования ПАО «ВТБ»; предложены рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования ПАО «ВТБ». Расчётные данные для их наглядного представления систематизированы в виде таблиц и показаны в виде диаграмм и графиков.

ABSTRACT

Zhukova E.S. Improving Effectiveness of the mortgage Crediting on the example of PJSC VTB. Chelyabinsk: SUSU, HSEM-571, 2019. 79s., 18 tables, 13 figures, 23 bibliography.

As part of the final qualifying work, the performance indicators of PJSC "VTB0" were analyzed; Identified the main problems of the functioning and development of mortgage lending; Directions for improving the mortgage lending of PJSC "VTB".

In the process of work, the theoretical and methodological foundations of the bank's lending and financial stability were studied; The indicators of the banking system of the Russian Federation are analyzed; Diagnostics of key performance indicators was carried out and, in particular, - mortgage lending by PJSC "VTB"; Recommendations for improving the mortgage lending of PJSC "VTB".

The calculated data for their visual presentation are systematized in the form of tables and are shown in the form of diagrams and graphs.

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ВВЕДЕНИЕ..... | 8 |
| 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ | |
| 1.1 Экономическое содержание ипотечных отношений..... | 10 |
| 1.2 Нормативно-правовая база ипотечного кредитования в РФ | 14 |
| 1.3 Российская практика ипотечного кредитования и опыт зарубежных стран..... | 19 |
| 2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ БАНКА ПАО «ВТБ» | |
| 2.1 Общая характеристика банка ПАО «ВТБ»..... | 29 |
| 2.2 Анализ финансового состояния ПАО «ВТБ»..... | 32 |
| 2.3 Анализ программ ипотечного кредитования ПАО «ВТБ» | 56 |
| 2.4 Мероприятие, направленное на совершенствование ипотечного кредитования в ПАО «ВТБ»..... | 60 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 68 |
| БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК | 71 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | |
| ПРИЛОЖЕНИЕ А Бухгалтерский баланс ПАО «ВТБ»..... | 74 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ Б Виды ипотечного кредитования в ПАО «ВТБ»..... | 75 |

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы выпускной квалификационной работы «Повышение эффективности ипотечного кредитования» на примере банка ПАО «ВТБ» обусловлена тем, что проблема приобретения жилья – стоит наиболее остро и является первоочередной потребностью населения РФ. В собственном жилье нуждается каждый человек, но, даже имея место работы, не каждый может себе позволить его приобрести. При сегодняшнем темпе роста цен на недвижимость накопить достаточно сложно, т.к. стоимость, например, небольшой квартиры в спальном районе несопоставима с доходами. Поэтому, чтобы приобрести собственное имущество нужно либо копить, либо обратиться за помощью в банк – взять ипотечный кредит.

Ипотека привлекательна тем, что в самые короткие сроки можно стать собственником новой квартиры, вселиться в нее, зарегистрировать членов своей семьи, а оплачивать в течении последующих лет, несмотря на рост цен на недвижимость. Это финансово эффективнее, чем откладывать средства или ежемесячно платить аренду квартиры (ежемесячный платеж за аренду сопоставим с платежом по кредиту). Главным недостатком ипотечного кредитования в России является высокая стоимость займов.

Цель работы – разработать рекомендации по повышению эффективности ипотечного кредитования на примере банка ПАО «ВТБ».

Задачи работы:

- 1) рассмотреть теоретические основы ипотечного кредитования в России, а также нормативно-правовую регламентацию в обозначенной сфере;
- 2) проанализировать финансовое состояние банка ПАО «ВТБ».
- 3) провести анализ и дать оценку эффективности ипотечного кредитования в ПАО «ВТБ», разработать мероприятие по ее повышению.

Объект исследования – ПАО «ВТБ».

Предмет исследования – повышение эффективности ипотечного кредитования в ПАО «ВТБ».

Методологической основой выпускной квалификационной работы являются системный и статистический анализ, методы наблюдения, группировки, обобщения, сравнения, а также экономическо-математические методы.

Выпускная квалификационная работа подготовлена на основе теории по обозначенной проблематике, изложенной в монографиях, научных статьях российских авторов, а также учебных пособиях таких авторов, как Белотелова Н.П., Бондаренко А.В., Всяких, М.В., Корниенко Ю.В. и др. В работе также использована нормативно-правовые акты РФ в сфере ипотечного кредитования.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1 Экономическое содержание ипотечных отношений

Ипотека появилась в жизни человека совсем недавно, но довольно стремительно. Раньше с этим понятием были знакомы только специалисты, а сегодня тысячи россиян воспользовались услугами.

В 1998 году Правительством РФ был принят Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Именно с этого момента начал свое существование рынок ипотечного кредитования и по сегодняшний день идет постоянная работа над усовершенствованием системы и обеспечением ее функционирования [1].

В экономической литературе можно встретить различные определения понятия «ипотека».

По мнению Букато В.И., «ипотека» – это своего рода форма залога, при которой заемщик оставляет за собой право и владение собственностью на закладываемый объект.

Согласно определению, Лаврушиной О.И., «ипотека» – способ обеспечения обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет полное право в случае неисполнения залогодателем обязательства получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости [14].

Довдиенко И.В. считает, что «ипотека» – это сдача в залог земли и другой недвижимости с целью получения денежной ссуды – кредита под закладную (ипотечного кредита) [14].

Таким образом, можно сделать вывод, что «ипотека» – это разновидность имущественного залога, который переходит в собственность кредитора в случае неуплаты денежного обязательства заемщиком. Под залогом понимается недвижимое имущество, которое находится в пользовании заемщика на время кредитования. Следует отметить, что понятия «ипотека» и «ипотечный кредит» не являются тождественными.

Ипотечный кредит – это, по сути, определенная форма финансовых отношений, возникающих между кредитором и заемщиком, а ипотека – одна из форм залога. В данном случае, это залог, который служит гарантией возврата заемщиком денежных средств кредитору.

Особенности ипотечного кредитования:

1) ипотека – это способ обеспечения соответствующего исполнения обязательства (займа или кредитного договора, договора аренды и т.д), следовательно, ипотека основывается на основном обязательстве, т. к. без него она не имеет смысла;

2) предмет ипотеки – недвижимость (предприятия, земельные участки, жилые дома, сооружения, другие здания);

3) предмет ипотеки находится в собственности должника, он остается фактическим владельцем имущества, но не имеет права распоряжаться им без согласия кредитора, до того момента, пока недвижимость находится в залоге;

4) ипотечный договор оформляется закладной, которую необходимо нотариально заверить и государственно зарегистрировать [12].

Если обязательство, обеспеченное ипотекой, не выполнено, кредитор имеет право потребовать продать имущество, которое было заложено на публичных торгах.

При продаже залогового имущества ипотечный кредитор имеет преимущества перед иными кредиторами в размере суммы, обозначенной в закладной.

Ипотечный кредит – это займ, возврат которого обеспечивается залогом недвижимого имущества.

С экономической точки зрения, выделяют следующие черты ипотеки:

1) залог недвижимого имущества выступает в роли инструмента привлечения финансовых ресурсов для развития производства;

2) ипотека обеспечивает реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, купля–продажа) в данных определенных условиях нецелесообразны [15];

3) создание при помощи ипотеки фиктивного капитала.

Выделяют следующие функции ипотечного кредитования (рисунок 1):



Рисунок 1 – Функции ипотечного кредитования

Ипотечный кредит, предоставляется на условиях возвратности, срочности, платности.

Особенностями ипотечного кредита выступают:

- залог;
- цель;
- длительный срок предоставления (10–30 лет).

Длительный срок характерен для стран с устойчивой экономикой. В странах, где экономические условия на низком уровне, долгосрочное кредитование не имеет смысла, поэтому ипотечные займы выдаются на срок 3–5 лет. Эффективность такой ипотеки считается незначительной [14].

Процент по ипотеке ниже, чем, например, по потребительскому кредиту, так как ипотечные займы обеспечены залогом. Поэтому, кредитор может быть уверен, что ссуда будет возвращена. Если заемщик не выплатит (или перестанет выплачивать) ипотечный кредит, то есть вероятность потерять имущество при невыполнении обязательств.

Ипотечные займы широко используются в современной экономике. В западных странах ипотека – это наиболее предпочтительный вид кредита на длительный период. Если рассматривать Россию, то ипотечное кредитование так же является перспективным и одним из лидирующих направлений в развитии кредитного рынка [15].

Ипотечный кредит охватывает большинство сфер экономики, а именно производственный, потребительский и аграрный (сельскохозяйственный).

В потребительском секторе ипотека выступает в качестве привлечения денежных средств инвесторов в строительство жилья. Сегодня в банковской практике жилищные займы имеют высокую популярность. Жилищное ипотечное кредитование стало актуальным, так как проблема приобретения жилья – стоит наиболее остро и является первоочередной потребностью населения РФ. Ипотечное кредитование позволяет решить жилищный вопрос в кратчайшие сроки, т.к. при сегодняшнем темпе роста цен на недвижимость накопить достаточно сложно, потому что стоимость, например, небольшой квартиры в спальном районе несопоставима с доходами. Поэтому, чтобы приобрести собственное имущество нужно либо копить, либо обратиться за помощью в банк – взять ипотечный кредит.

Если говорить о производственном секторе, то ипотека позволяет расширить границы для инвестирования в промышленную отрасль.

С одной стороны, это обусловлено тем, что банки не всегда готовы выдавать долгосрочные кредиты на стандартных условиях, т.к. сейчас российской экономике присущи негативные факторы (высокая инфляция, кризис неплатежей и др.) [16]. С другой стороны, промышленные предприятия не всегда имеют возможность своевременно погасить займ, находясь в тяжелом финансовом положении. Поэтому создаются предпосылки для начала ипотечного кредитования (ипотека предприятий).

Также при наблюдаемом росте цен на недвижимость, присутствует большой дисбаланс между одобренной заемщикам ипотекой и реально заключенными договорами ипотеки. Все потому что за тот период времени, пока заемщик ищет себе подходящее жилье, с момента одобрения ипотечного кредита, цены на недвижимость возрастают, и, соответственно, заемщик отказывается от ипотеки, так как средств, которые он занял, уже не хватает [17].

Таким образом, можно сделать вывод, ипотека – это выгодный кредит, так как это длинные деньги [18]. Ипотека – наиболее предпочтительный вид обеспечения кредита на длительный период и перспективный для кредитного рынка. Развитие ипотечного кредитования будет зависеть от баланса между стимулированием спроса и увеличением строительства жилья в России. Ипотека станет доступнее и популярнее среди разных слоев населения при увеличении конкуренции и снижения требований к заемщикам.

1.2 Нормативно-правовая база ипотечного кредитования в РФ

Приоритетной задачей государства в формировании системы ипотечного кредитования является нормативно-правовое регулирование. Законодательство, регулирующее взаимоотношения в сфере жилищного кредитования, не должно противоречить положениям гражданского, банковского, жилищного и других законодательств.

Свой путь законодательная база начала в середине 90-х годов 20 века. Изначально изменения были внесены в общее законодательство. 12 декабря 1993 года была принята Конституция РФ, в которой изложены права гражданина на жилье, охрану частной собственности.

Важным этапом в развитии ипотечного кредитования стало принятие части 1 (1995 г.) и части 2 (1996 г.) Гражданского кодекса РФ. С юридической стороны он является базовым нормативно-правовым актом при регулировании ипотечного процесса в РФ. В нем наиболее точно и подробно отражены источники залоговых отношений. Он установил правила обеспечения кредитов залогом недвижимого имущества и установил положения о праве собственности и других вещных правах на жилые помещения; основания обращения взыскания на заложенное жилое помещение [2].

Для исполнения требований Гражданского кодекса РФ в 1999 году принят Федеральный закон РФ от 21.06.1997 г. №122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Закон является нормативным актом в осуществлении кредитования недвижимости. В данном законе:

- 1) устанавливается единая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 2) государственная регистрация считается единственным доказательством осуществления зарегистрированного права;
- 3) государственной регистрации подлежат:
 - право собственности на недвижимое имущество;
 - сделки с недвижимостью;
 - ограничения прав на недвижимое имущество (арест, ипотека, доверительное управление);
- 4) создается единый банк информации в пределах регистрационного округа;
- 5) государственная регистрация прав носит открытый характер;
- 6) государственная регистрация проводится учреждением юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

Кредитные организации, которые занимающиеся ипотечным кредитованием, регулируются банковским законодательством, а именно Федеральными законами: ФЗ от 10.07.2002 г. № 86-ФЗ "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и ФЗ от 02.12.1990 г. № 395-1 "О банках и банковской деятельности" [3].

Основным законом, регулирующим залоговые отношения по недвижимости, является Федеральный закон от 16.06.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции от 17 июля 2009 г.). Данному закону отводится ключевая роль среди нормативно-правовых актов, которые регулируют ипотечное кредитование в РФ. В законодательном акте:

- установлены основания формирования ипотеки и ее регулирования;
- указаны основные обязательства и требования к содержанию договора об ипотеке и закладной;
- обозначен момент возникновения залога недвижимости;
- описана процедура государственной регистрации ипотеки. С того момента, как договор об ипотеке пройдет государственную регистрацию, он считается заключенным и вступает в силу. Несоблюдение правил государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. До недавнего времени требовалось также нотариальное удостоверение договора ипотеки. При включении соглашения об ипотеке в кредитный или иной договор, содержащий обеспечиваемое ипотекой обязательство, в отношении формы и государственной регистрации этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора об ипотеке;
- определены права и обязанности залогодателя при использовании имущества, заложенного по договору об ипотеке;
- определен переход прав на это имущество к другим лицам и обременение этого имущества правами других лиц;
- установлены понятие последующей ипотеки и условия, при которых она допускается, а также возможность уступки прав по договору об ипотеке;

- заложены основы развития вторичного рынка ипотечных кредитов;
- рассмотрены особенности ипотеки земельных участков, предприятий, зданий и сооружений;
- разъяснены правоотношения в отношении ипотеки жилых домов и квартир [4].

Глава 13 (статьи 74-78) ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» отражает различные вопросы, связанные с жилищной ипотекой. Это связано с тем, что, на сегодняшний день, в России проблема приобретения собственного жилого имущества стоит очень остро и является первоочередной. В стране достаточное количество семей, вынужденных проживать в домах, находящихся в аварийном состоянии, которые требуют срочного ремонта или переселения этих семей в новые дома, но из-за недостаточности средств у населения, они вынуждены оставаться в непригодных для нормального существования жилищах.

Малая часть населения имеет возможность приобрести квартиру, дом из собственных текущих доходов, не касаясь сбережений, с целью улучшить условия проживания и приобрести достойное жильё. Именно поэтому, ипотечный кредит является одним из самых привлекательных и доступных способов решения в данном вопросе.

Федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих». ФЗ регулирует отношения, связанные с формированием, особенностями инвестирования и использования средств, предназначенных для жилищного обеспечения военнослужащих. Программа «Военная ипотека» разработана в рамках данного Закона. Согласно программе, независимо от того, признаны военнослужащие нуждающимися в жилье, или нет, им предоставляются ипотечные кредиты на специальных условиях: возможность приобрести жилье, практически не вкладывая собственные средства. Погашение кредита осуществляется за счет накопительных взносов, поступающих на именной счет военнослужащего.

Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Настоящий Федеральный закон устанавливает отношения, которые связаны с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. А также связанные с возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и ином объекте недвижимого имущества.

«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. №136-ФЗ регулирует земельные отношения, устанавливает ограничения прав (в том числе права собственности) на землю, а также предусматривает меры по государственному регулированию рыночных и иных отношений в земельной сфере.

Среди законов и правовых актов РФ можно также выделить документы, которые регулируют ипотечные отношения:

- постановление Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации»;
- постановление Правительства РФ от 25 августа 2001 г. № 628 «Об утверждении Правил предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»»;
- письма, положения и инструкции ЦБ РФ, регламентирующие вопросы ипотечного кредитования.

Таким образом, можно сказать, что законодательство РФ регулирует взаимоотношения в области ипотечного кредитования, а также уточняет положения гражданского, банковского, жилищного законодательства. Благодаря чему, большинство вопросов по жилищному ипотечному кредитованию регулируется согласно Федеральному закону от 16.06.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [2].

1.3 Российская практика ипотечного кредитования и опыт зарубежных стран

В иностранной практике ипотечное кредитование известно достаточно широко. Оно представляет сложную, многогранную систему, связывающую между собой потребности граждан в жилище и их финансовые возможности.

Ипотека – это процесс выдачи займа под залог приобретаемой недвижимости. Это определение считается верным для любого государства, тем не менее на этом сходства, как правило, заканчиваются. Различия между ипотечными системами различных государств могут заключаться в следующем:

- состав участников рынка;
- процесс получения кредита;
- требования по величине первоначального взноса;
- ипотечная ставка;
- законодательное регулирование ипотеки.

В 2016 году в России средний процент по ипотеке составлял около 12,8%, в 2017 году – 10,9%, в 2018 году – 9,5%. К 2019 году процентная ставка увеличилась на 0,3-0,9% и составляет, в среднем, 9,9%. В то время как Европейские банки выдают ипотечные кредиты со ставками от 1,4 до 6%. Это существенно ниже, чем в России.

Ставки по ипотечным кредитам, которые предлагаются в российских банках, невыгодны. Именно поэтому россияне обращают внимание на зарубежный рынок недвижимости. Особо привлекают внимание европейские страны (Испания, Турция, Германия, Болгария, Греция). В Европе ставки по процентам гораздо ниже, так как иностранные банки, оформляющие ипотечный жилищный кредит, имеют возможность самостоятельно обеспечивать финансовыми ресурсами свою деятельность благодаря выпуску долгосрочных облигаций. Банки не требуют предоставления обширного пакета документов, по сравнению с Россией. Основным требованием является подтверждение данных о наличии дохода (платежеспособности).

Некоторые банки обращают внимание на дополнительную информацию о надежной репутации благонадёжности кредитуемого лица. Необходим документ, который подтверждает наличие недвижимости, договор вкладов в банках или иных материальных активов, а также это может быть кредитная история – успешное погашение ранее взятого кредита в любом другом банке [18].

Страны с наиболее привлекательными условиями по ипотечному кредитованию для российских граждан представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Условия ипотечного кредитования для россиян на 01.01.2019 г.

| Страна | Доля первоначального взноса, % от стоимости приобретаемого жилья | Срок погашения, лет | Процентная ставка, % в год |
|----------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------|
| Великобритания | от 30 | до 35 | от 4 |
| Германия | от 40 | до 40 | от 3 |
| Испания | от 20 | до 30 | от 4 |
| Кипр | от 40 | до 40 | от 4,7 |
| Франция | от 30 | до 20 | от 2,5 |
| США | от 30 | до 30 | от 3,5 |

Соединённые Штаты Америки – это государство с выгодным ипотечным кредитованием, не только для американцев, но и для граждан иностранных государств. Невысокие процентные ставки, лояльное отношение к потенциальным клиентам и развитость экономики данного государства являются факторами, которые определяют высокий спрос на ипотеку. Одной из отличительных особенностей ипотечного рынка в США является секьюритизация займов по ипотеке. Она подразумевает рефинансирование ипотеки, это значит, что в игру вступает также третья сторона, которая пожелает приобрести кредитные обязательства. На американском ипотечном рынке популярны такие игроки как андеррайтеры и брокеры. Андеррайтеры занимаются оценкой риска выдачи займа определенному заемщику.

Брокер – это лицо, которое, владеет сведениями о предложениях большого количества банков и способен подобрать кредитные условия, подходящие для конкретного заемщика.

Для резидентов государства процент по ипотеке составляет 3,5 – 7 процентов в год. Для иностранцев ставки выше приблизительно на 2 п.п., в связи с минимизацией вероятных рисков. В среднем для гражданина РФ процентная ставка будет составлять не менее 5 процентов годовых. Окончательная процентная ставка будет озвучена клиенту после изучения предоставленного пакета документов и его платежеспособности. Банки США рассматривают в индивидуальном порядке каждое ипотечное заявление, предлагая каждому клиенту индивидуальные условия.

Пакет документов для оформления ипотечного кредитования следующий:

- паспорт и загранпаспорт;
- заполненная анкета;
- открытая виза в США;
- выписка со счета, доказывающая наличие у клиента денег на первый взнос;
- полная кредитная история заемщика;
- справка о доходах за последние 3 года;
- рекомендательное письмо от обслуживающего российского банка, который укажет на надежность гражданина и его положительную репутацию.

При необходимости банк может запросить любой другой документ для более детального рассмотрения заявки и платёжеспособности клиента.

Законодательством не запрещается оформлять заграничную ипотеку на квартиру в России. В некоторых странах сумма переплат в год достигает всего 3-4%, что привлекает российских граждан, ведь в РФ процентная ставка иногда достигает даже 12%. Если не изучать детально все нюансы, то обывателю может показаться, что созданы наиболее привилегированные условия для заемщика, но здесь есть ряд недостатков:

1) Если гражданин не является резидентом страны, в которой оформляется заем, шансы на одобрение близки к нулю. Необходимо наличие двойного гражданства или вида на жительство. Допускается проживание на территории РФ, если человек оформлен как индивидуальный предприниматель или владеет организацией за границей и ведет в той стране успешную предпринимательскую деятельность.

2) При переводе денежных средств между счетами придется заплатить немаленькую комиссию, если заявка будет одобрена.

Минусы ипотеки за рубежом:

- большие транспортные расходы для посещения страны;
- устранение визовых проблем на посещение иностранного государства;
- за незнание местного языка придётся платить за перевод документов и консультационные услуги [18].

В России наблюдаются более высокие процентные ставки по ипотечному кредитованию, по сравнению с европейскими странами. На сегодняшний день одной из главных целей Правительства РФ является снижение данных ставок вплоть до 8% годовых, чтобы кредитование стало более выгодным для граждан страны.

По данным Центрального банка РФ на 01.01.2019 г. в России насчитывается 484 кредитных организации, из которых 358 занимаются предоставлением ипотечных кредитов. Наибольшее количество кредитных организаций – участников рынка ипотечного кредитования, расположено на территории Центрального федерального округа – 179, из них в Москве – 151; 33 участника находится в Северо-Западном ФО, из них 22 – в г. Санкт-Петербург; и 23 участника приходится на Уральский ФО, из них в Свердловской области – 9, в Челябинской – 6.

В 1997 году согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 года № 1010 создано ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) со 100% государственным капиталом при поддержке Правительства РФ. 2 марта 2018 года фирменное наименование из-

менено на АО «Дом.рф». Основные направления деятельности – это формирование единых стандартов ипотечного кредитования, поддержка застройщиков, повышение доступности жилищных займов для населения страны и обеспечение кредитоспособности банкам.

Согласно данным аналитического центра «Дом.рф» в январе 2019 года статистика выдачи ипотечных кредитов повторила данные января 2018 года: ставка 9,87%, выдано 78,2 тыс. кредитов [23]. На сегодняшний день, рост ставок остановлен. При отсутствии новых стрессов в экономике ипотечный рынок ожидает продолжение роста. При благоприятном развитии событий на финансовых рынках в втором полугодии 2019 года возможно снижение ставок. Ипотечный портфель банковского сектора достиг 6,6 трлн руб. За последние 12 месяцев прирост составил 1,2 трлн руб. что объясняется ростом востребованности ипотечного кредита как основного способа улучшения жилищных условий.

На рисунке 2 представлены средневзвешенные процентные ставки по выданным кредитам и сумма ипотечного портфеля.

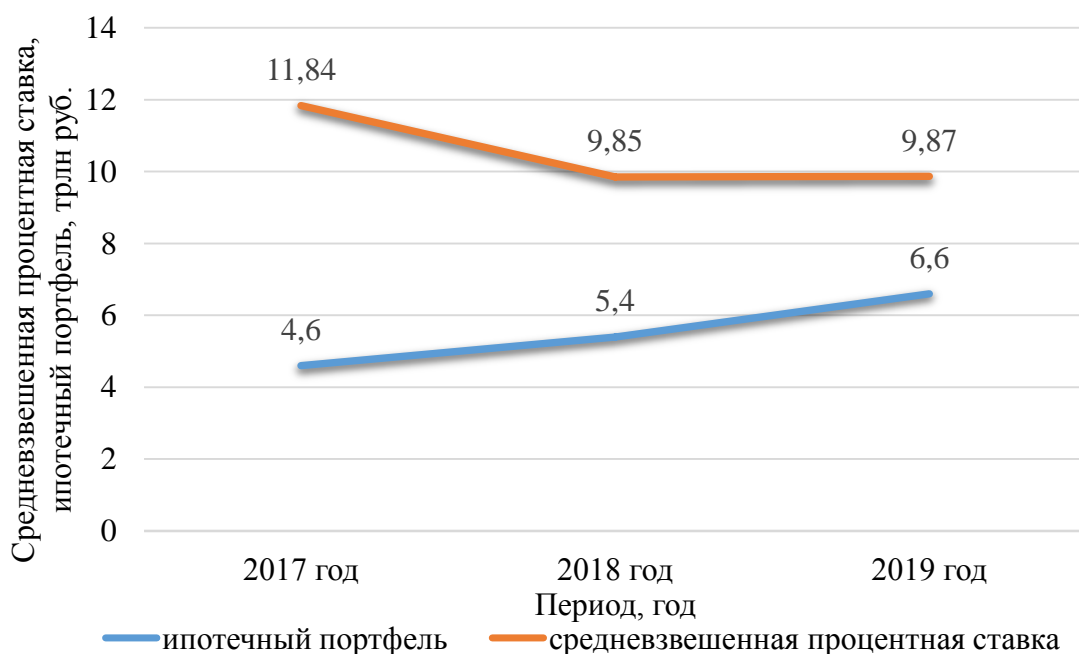


Рисунок 2 – Средневзвешенная процентная ставка по выданным кредитам и ипотечный портфель

Снижение ключевой ставки Банка России до 7,75% способствовало уменьшению средневзвешенной процентной ставки по ипотечному кредитованию в рублях, выданным за месяц: с марта 2017 года по март 2019 года значение ставки снизилось с 9,75 до 7,75%.

Крупнейшими игроками на банковском рынке РФ уже несколько лет являются: Сбербанк России и ВТБ. Ипотечный кредитный портфель на 01.01.2019 г. составляет 3 621,97 млрд руб. и 1 359,59 млрд руб. соответственно. Финансовое положение данных банков считается самым надежным в российском банковском секторе [19].

Далее рассмотрим лидеров на рынке ипотечного кредитования в период с 2016 по 2018 год в таблице 2.

Таблица 2 – Лидеры рынка по объему ипотечного кредитования

| Банк | Объем выданных ипотечных кредитов, млн рублей | | |
|----------------|-----------------------------------------------|-----------|-----------|
| | Период, год | | |
| | 2016 | 2017 | 2018 |
| Сбербанк | 722 000 | 1 082 413 | 1 560 204 |
| ВТБ | 293 687 | 376 736 | 672 292 |
| Газпромбанк | 65 758 | 79 821 | 149 408 |
| Россельхозбанк | 47 848 | 73 323 | 128 004 |

Лидером на рынке ипотечного кредитования по итогам 2016 –2018 гг. остается Сбербанк. В 2018 году сумма выданных ипотечных кредитов превысила 1 560 204 млн рублей. На втором месте с большим отрывом находится «ВТБ», предоставив кредитов в объеме 672 292 млн руб. Замыкает тройку лидеров – «Газпромбанк» (149 408 млн руб.), который поднялся с четвертой позиции, опередив при этом «Россельхозбанк» лишь в 2017 году.

Главным фактором, который влияет на устойчивые позиции данных банков, можно считать государственное участие. На сегодняшний день 52,32% акций Сбербанка принадлежит государству, а в структуре уставного капитала ВТБ 60,93% контролируется государством [20].

Программы ипотечного кредитования, предлагаемые сравниваемыми банками, схожи в плане типа приобретаемого недвижимого имущества: квартиры в новостройке, жилье на вторичном рынке, а также предусмотрены специальные предложения – военная ипотека, ипотека с государственной поддержкой. Но, конечно же, программы отличаются условиями, потому что каждый банк ориентирован на потребности и интересы своих клиентов. Ипотека с господдержкой для семей с детьми является новой программой данных банков. Если в вашей семье рождается еще один ребенок после 01.01.2018 г., вы и ребенок имеете гражданство РФ, то покупка квартиры в ипотеку на первичном рынке доступна вам по льготной ставке.

Каждый российский банк индивидуально устанавливает перечень необходимых документов для получения ипотечного кредита. Рассмотрим, стандартный пакет документов:

- Заявление-анкета;
- Паспорт гражданина РФ;
- Оригиналы свидетельств о рождении всех детей с отметкой о гражданстве РФ;
- Страховое свидетельство государственного пенсионного страхования (СНИЛС);
- Справка о доходах физического лица (Справка 2-НДФЛ или справка по форме банка) /налоговая декларация за последние 12 месяцев;
- Копия трудовой книжки, заверенная работодателем, или справка/выписка из Трудовой книжки;
- Для мужчин, не достигших 27 лет, военный билет.

При рассмотрении заявки банк оставляет за собой право попросить предоставить дополнительные документы.

В таблице 3 представлены основные преимущества и недостатки ипотечного кредитования в РФ [18].

Таблица 3 – Преимущества и недостатки ипотечного кредитования в России

| Преимущества | Недостатки |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. На смену долгим накоплениям приходит возможность сразу жить в новой квартире или доме, которая является собственностью заемщика ипотеки. | 1. Стоимость коммерческого интереса банка, выраженная в банковском проценте. На сегодняшний день она может достигать 100% и более. |
| 2. Страхование рисков утраты права собственности на квартиру и ее повреждения, а также потери заемщиком трудоспособности. | 2. Необходимость нести дополнительные расходы, указанные в договоре ипотеки. |
| 3. Возможность получения имущественного налогового вычета, который фактически снижает процентную ставку по ипотеке. | 3. Большое количество требований к заемщикам. |
| 4. Долгосрочный вид кредитования. | 4. Необходимость придерживаться сроков, указанных в контракте, иначе банк имеет право оштрафовать заемщика. |
| 5. Наличие социальных ипотек в регионах (для определенных категорий граждан). | 5. Необходимость внимательно выбирать ипотечную программу, так как банки могут добавлять различные расходы заемщика. |
| 6. Возможность погасить кредит досрочно. Как правило, меморандум на погашение ипотечного кредита оговаривается в кредитном договоре. | — |

Прежде чем заключать договор ипотечного кредитования, необходимо сравнить условия программ в различных банках, изучить показатели и исходя из собственных возможностей и выгоды уже принимать решение.

На сегодняшний день, ипотечных программ для молодых семей мало, но они необходимы в условиях современного мира. Значимый фактор поддержки ипотечного рынка в условиях нестабильности строительного сектора – государственные программы, направленные на выдачу жилищных кредитов отдельным категориям граждан. Так, в рамках программы поддержки молодых семей, в которых в 2018 году родился второй (третий и последующие) ребёнок, за банками было зарезервировано 600 млрд рублей лимита бюджетных субсидий на возмещение доходов, недополученных в связи с применением льготной ставки в 6%. Из всей этой суммы в 2018 году было освоено 75,6 млн рублей. Банки при этом выдали населению 4,4 тыс. ипотечных кредитов на 10,7 млрд рублей, из которых 1,7 тыс. кредитов на сумму 4,1 млрд рублей были направлены на рефинансирование ранее взятых ипотечных ссуд.

Всего по данной госпрограмме в 2018 году оплачено 164,1 тыс. м² жилья в новостройках. Средняя стоимость квартиры составила около 3,8 млн рублей. Средняя сумма выданных кредитов – 2,4 млн рублей. Кредиты были выданы при рождении 4556 детей, из которых 3556 — вторые в семье, 947 — третьи, 43 — последующие. Больше всего бюджетных средств получил ПАО «Сбербанк» — 22 млн рублей, за ним следует ПАО «ВТБ» — 12,6 млн рублей. Сумма выданных ипотечных кредитов населению составила 2,4 млрд рублей у ПАО «Сбербанк» и 2 млрд рублей у ПАО «ВТБ».

Увеличившиеся ставки по ипотеке и дорожающее жильё снижают привлекательность ипотечного кредитования для покупателей недвижимости. В то же время у тех, кто решился на кредит, возникает вопрос, в какой из существующих на рынке банков следует обратиться, чтобы получить максимальную выгоду из имеющихся предложений.

Для того чтобы ипотечное жилищное кредитование было доступным для большей массы населения со средним доходом, необходимо принять следующие меры:

- продолжать снижение процентных ставок по ипотечным кредитам;
- улучшить ситуацию на рынке недвижимости: снизить цены на жилье, закрепить на законодательном уровне предельные процентные ставки по ипотечному жилищному кредиту, размеры которых были бы приемлемы для обеих сторон сделки.

Сегодня выбор банков и их ипотечных программ на российском рынке достаточно широк, что позволяет найти компромисс между достоинствами и недостатками ипотеки.

Банк ПАО «ВТБ» уже несколько лет занимает второе место во всероссийском рейтинге банков по объему ипотечного кредитования в России. В целях повышения доходности и конкурентоспособности банка, будет рассмотрена и проанализирована программа по повышению эффективности ипотечного кредитования (п. 2.4).

Выводы по разделу один

Итак, ипотечное кредитование – это долгосрочная ссуда, предоставленная под залог недвижимого имущества с целью приобретения жилья.

Российский рынок ипотечного жилищного кредитования продемонстрировал в 2018 году рост на фоне снижения процентных ставок. За прошедшие 2 года банки интенсивно разрабатывают новые программы по жилищному кредитованию, ставки снижаются и жилье становится более доступно, нежели пару лет назад.

Рост выдачи ипотеки в 2018 году обеспечили низкие ставки кредитования стабильные цены на жильё. Средняя ставка по ипотечному кредиту составила 9,6% – это минимальный уровень с момента зарождения ипотечного рынка в России в 1998 году. Значительный вклад в прирост ипотечного рынка внёс запуск в 2018 году госпрограммы поддержки молодых семей, имеющих двух и более детей.

Таким образом, по итогам проведенного изучения теоретических аспектов ипотечного кредитования можно сделать вывод о том, что ипотека считается довольно выгодным направлением кредитования для КО, и, следовательно, перспективным в развитии кредитного рынка в целом. При этом, развитие ипотечного кредитования будет в значительной мере определяться балансом между стимулированием спроса и увеличением строительства жилья в Российской Федерации.

Ипотечное кредитование станет более доступным и популярным среди различных категорий заемщиков при увеличении конкуренции между кредитными организациями и предложении разнообразных ипотечных программ, которые позволят привлечь разные группы населения нашей страны.

2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ БАНКА ПАО «ВТБ»

2.1 Общая характеристика банка ПАО «ВТБ»

Банк ВТБ официально зарегистрирован 17 октября 1990 года под наименованием «Банк внешней торговли РФ» (позднее – Внешторгбанк, сегодня – ВТБ) при участии Государственного банка РСФСР и Министерства финансов РСФСР. Создан с целью осуществления внешнеэкономических операций страны и содействия интеграции России в мировое хозяйство [20].

2 января 1991 года банку выдана генеральная лицензия № 1000, которая дает право совершения всех видов банковских операций в российских рублях и иностранной валюте.

2002 год является знаковым в истории развития ВТБ. В банк пришла команда менеджеров во главе с действующим сейчас президентом – председателем правления А.Л. Костиным. Именно эта команда поставила перед собой стратегически важную задачу – превратить банк ВТБ в ведущий банковский институт страны. Главная цель – продуктивная работа во всех основных сегментах банковского рынка, в том числе розничный бизнес и инвестиционно-банковские услуги [20].

24 октября 2014 года банк зарегистрировал новую редакцию устава и изменил тип акционерного общества банка с закрытого акционерного общества (ЗАО) на публичное акционерное общество (ПАО). Изменения не отразились на номерах ИНН, БИК и ко корреспондентского счета банка, а также не повлияли на порядок обслуживания клиентов.

Значительный вклад в повышение эффективности деятельности Группы ВТБ стало присоединение «ВТБ 24» к Банку ВТБ (1 января 2018 год). Объединение позволило улучшить эффективность управления Группой, создать единую команду из лучших представителей банка, обеспечить дополнительные источники доходов, повысить уровень дистанционного обслуживания клиентов, вывести на новый уровень внутреннюю эффективность и производительность.

Группа ВТБ создана согласно принципу стратегического холдинга: единая стратегия развития компаний Группы, общий бренд, централизованного финансового менеджмента и управления рисками.

Банк ВТБ является головным банком Группы. На сегодняшний день, в ее состав входит более 20 финансовых и кредитных компаний. Региональная сеть банка насчитывает 43 филиала в 22 городах РФ. Группа обладает развитой международной сетью, что удивительно для российских банков. Благодаря этому активно развивается международное сотрудничество, а российские предприятия продвигаются на мировой арене [20]. Группа ВТБ представлена на рисунке 3.

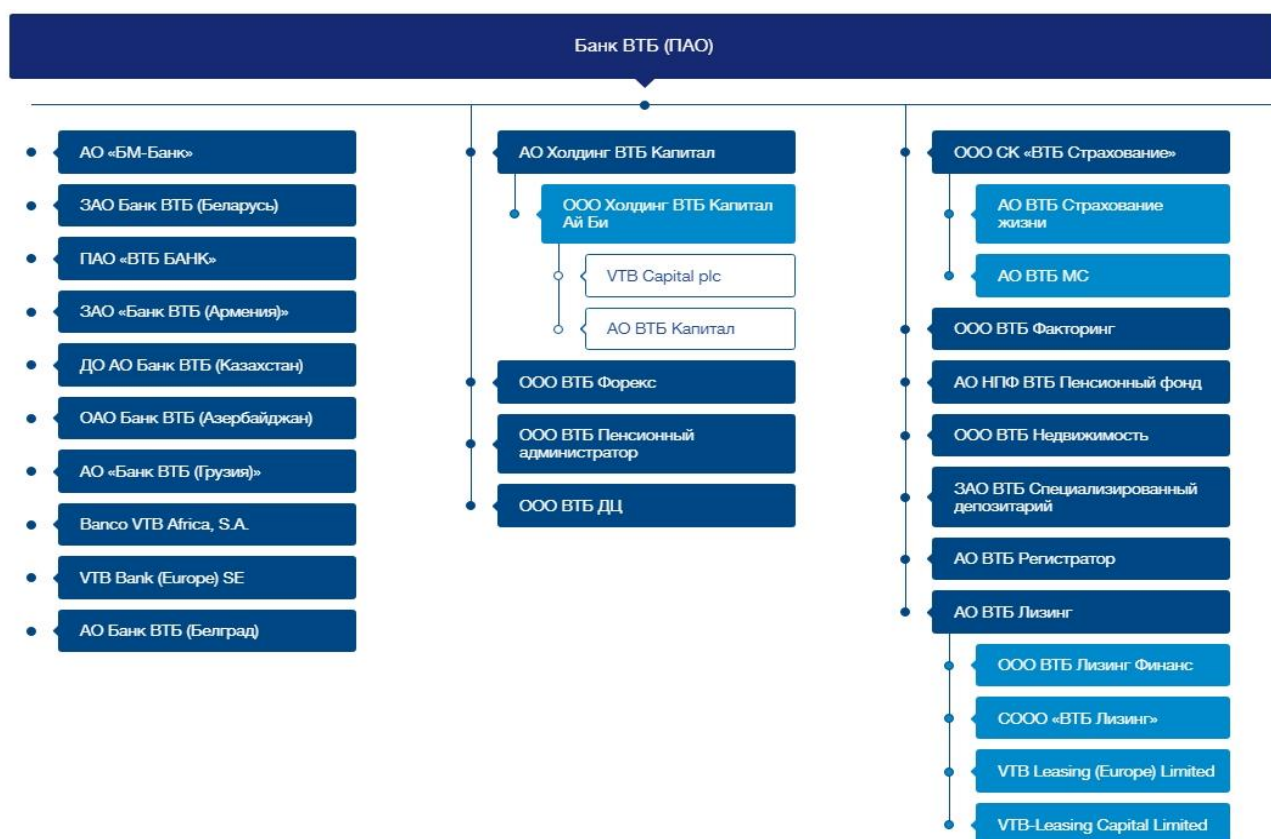


Рисунок 3 – Группа ВТБ

В странах СНГ Группа ВТБ представлена в таких странах, как Армения, Беларусь, Казахстан, Украина и Азербайджан. Имеет дочерние и ассоциированные банки в Великобритании, Грузии, Германии, на Кипре, в Анголе, а также по одному представительству банка ВТБ в Китае и Индии, филиал VTB Capital plc в Сингапуре.

Основным держателем обыкновенных акций банка является Росимущество (60,93%). Крупнейшими держателями привилегированных акций банка являются Министерство финансов РФ (100% акций первого типа) и ГК «Агентство по страхованию вкладов» (100% акций второго типа). Совокупная доля РФ (в лице Росимущества, Министерства финансов) и ГК «Агентство по страхованию вкладов» составляет 92,23% от уставного капитала Банка.

Уже несколько лет банк является одним из лидеров российского рынка банковских услуг. По данным Банка России на 2019 год ВТБ занимает второе место по величине активов, сумме выданных кредитов, по объему вкладов и надежности [19].

Основной целью деятельности ПАО «ВТБ» является получение прибыли при осуществлении банковских операций.

Миссия банка – предоставление финансовых услуг международного уровня, чтобы сделать более обеспеченным будущее клиентов банка, акционеров и общества в целом [20].

ВТБ специализируется на обслуживании физических и юридических лиц, предприятий малого бизнеса и индивидуальных предпринимателей.

В банке представлена широкая линейка продуктов, принятые в международной финансовой практике, а именно: ипотечное и потребительское кредитование, выпуск банковских карт, автокредитование, кредитные карты с льготным периодом, услуги дистанционного управления счетами, срочные вклады, денежные переводы, аренда сейфовых ячеек. Некоторые услуги доступны в круглосуточном режиме, благодаря современным телекоммуникационным технологиям.

Историческая специализация банка – обслуживание корпоративных клиентов, а именно комплексное обслуживание групп компании с выручкой свыше 10 млрд руб. в «рыночных» отраслях, крупных клиентов в строительной отрасли, государственного и оборонного секторов, а также малый (годовая выручка до 300 млн руб.) и средний (годовая выручка от 300 млн до 10 млрд руб.) бизнес и компании муниципального бизнеса.

Комплексное обслуживание корпоративным клиентам подразумевает дистанционные банковские услуги, депозитарные, документарные и гарантийные операции, работа с драгоценными металлами, операции на биржевом рынке и другие. Численность клиентской базы банка ВТБ составляет порядка 4 тысяч крупных корпоративных клиентов и заемщиков (например, ОАО «Газпром», ОАО «Михайловский ГОК», ОАО «Ростелеком», ПАО «М.Видео», ООО «Спортмастер», ПАО «Детский мир» и др.)

Уставной капитал ПАО «ВТБ» разделен на обыкновенные и привилегированные акции и составляет 651 033 883 623 руб. 38 коп.

Таким образом, ПАО «ВТБ» – один из самых крупных и успешных банков в Российской Федерации. Является главным банком Группы ВТБ и определяет стратегию группы в целом. 85% акций принадлежит государству. Приоритетное направление работы – услуги для финансовых организаций и корпоративных клиентов.

С целью выявления тенденций ПАО «ВТБ» необходимо проанализировать финансовую отчетность за предшествующий период. Исходная информация находится в Приложении А.

2.2 Анализ финансового состояния ПАО «ВТБ»

Неотъемлемой частью деятельности кредитной организации на протяжении многих десятков лет является управление активами и пассивами банка, отслеживание ухудшения или улучшения показателей. Для Банка на пути процесса управления встает ряд проблем: получение определенного уровня дохода, развитие подходящей структуры баланса, минимизирование основных рисков деятельности. Главные задачи и возникающие проблемы, влияющие на работу кредитной организации, каждый банк может решать путем мониторинга изменения основных показателей финансового состояния и соответствующей корректировкой понижающихся коэффициентов.

В целях оценки финансового состояния банка, проводят два основных метода: вертикальный и горизонтальный анализы. Для исследования анализов используют 2 формы отчетности: бухгалтерскую отчетность и отчет о финансовых результатах. В бухгалтерской отчетности отображается состояние активов баланса и пассивов на установленную отчетную дату, материальный статус и экономическое положение организации.

Вертикальный анализ является одним из важнейших методов анализа, по его результату можно проанализировать платежеспособность и ее изменение в анализируемом периоде. В вертикальном анализе проводится расчет доли, анализируемой статьи баланса. Для проведения анализа и оценки изменения структуры отдельных статей актива и пассива баланса составляются аналитические таблицы.

Горизонтальный анализ – представляет собой динамику актива баланса, позволяет сравнить значения текущего периода и прошлого периода, анализировать тенденции изменения активов и сделать необходимые выводы.

Горизонтальный анализ активов представлен в таблице 4.

Динамика активов позволяет выявить основные тенденции в развитии банка в целом. Увеличение активов в балансе банка может быть, как положительным, так и отрицательным фактором, потому важно более детально рассмотреть изменение каждой статьи.

Далее необходимо рассмотреть динамику активов баланса, а именно проанализировать изменение статей в структуре активов, а также рассмотреть удельный вес каждой позиции относительно к общей сумме активов, и узнать за счет каких статей произошло увеличение общего числа активов (данные представлены в таблице 5).

Таблица 4 – Горизонтальный анализ активов ПАО «ВТБ»

В миллионах рублей

| Наименование статьи | Значение | | | | Изменение | | | Темп роста, % | | |
|------------------------------------------------------------|----------------|------------|------------|------------|-----------|---------|-----------|---------------|---------|---------|
| | Период, ч.м.г. | | | | | | | | | |
| | 01.01.2016 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2019 | за 2016 | за 2017 | за 2018 | за 2016 | за 2017 | за 2018 |
| Денежные средства | 74 423 | 154 050 | 269 017 | 354 864 | 79 627 | 114 966 | 85 847 | 206,99 | 174,63 | 131,91 |
| Средства кредитных организаций в ЦБ РФ | 131 980 | 83 352 | 107 043 | 337 357 | -48 627 | 23 690 | 230 314 | 63,16 | 128,42 | 315,16 |
| В т.ч. обязательные резервы | 34 753 | 60 383 | 61 497 | 100 613 | 25 630 | 1 113 | 39 116 | 173,75 | 101,84 | 163,61 |
| Средства в КО | 114 370 | 133 138 | 176 640 | 83 100 | 18 768 | 43 502 | -93 540 | 116,41 | 132,67 | 47,04 |
| Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости | 591 253 | 439 176 | 426 672 | 646 720 | -152 076 | -12 503 | 220 048 | 74,28 | 97,15 | 151,57 |
| Чистая ссудная задолженность | 6 521 843 | 6 414 815 | 6 541 830 | 10 249 750 | -107 028 | 127 015 | 3 707 919 | 98,36 | 101,98 | 156,68 |
| Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы | 1 249 972 | 1 188 816 | 1 347 174 | 1 002 270 | -61 156 | 158 358 | -344 904 | 95,11 | 113,32 | 74,40 |
| В т.ч. инвестиции в дочерние и зависимые организации | 867 165 | 819 041 | 889 028 | 660 806 | -48 123 | 69 986 | -228 222 | 94,45 | 108,54 | 74,33 |

Окончание таблицы 4

| Наименование статьи | Значение | | | | Изменение | | | Темп роста, % | | |
|----------------------------------------------------------------|----------------|------------|------------|------------|-----------|----------|-----------|---------------|---------|---------|
| | Период, ч.м.г. | | | | | | | | | |
| | 01.01.2016 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2019 | за 2016 | за 2017 | за 2018 | за 2016 | за 2017 | за 2018 |
| Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения | 340 989 | 351 033 | 0 | 0 | 10 044 | -351 033 | 0 | 102,95 | 0,00 | 0,00 |
| Требование по текущему налогу на прибыль | 0,05 | 0,05 | 57 | 1 027 | 0 | 57 | 970 | 100,00 | 114 410 | 1 796 |
| Отложенный налоговый актив | 18 378 | 12 457 | 54 347 | 44 376 | -5 920 | 41 890 | -9 971 | 67,78 | 436,27 | 81,65 |
| Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы | 88 709 | 312 122 | 329 850 | 445 497 | 223 413 | 17 727 | 115 647 | 351,85 | 105,68 | 135,06 |
| Долгосрочные активы, предназначенные для продажи | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | X | X | X |
| Прочие активы | 262 681 | 340 024 | 378 603 | 477 232 | 77 343 | 38 578 | 98 629 | 129,44 | 111,35 | 126,05 |
| Всего активов | 9 394 601 | 9 428 987 | 9 631 237 | 13 642 198 | 34 386 | 202 250 | 4 010 960 | 100,37 | 102,14 | 141,65 |

Таблица 5 – Вертикальный анализ активов ПАО «ВТБ»

В процентах

| Наименование статьи | Удельный вес | | | | Изменение | | |
|------------------------------------------------------------|----------------|------------|------------|------------|-----------|---------|---------|
| | Период, ч.м.г. | | | | за 2016 | за 2017 | за 2018 |
| | 01.01.2016 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2019 | | | |
| Денежные средства | 00,79 | 1,63 | 2,79 | 2,60 | 0,84 | 1,16 | -0,19 |
| Средства кредитных организаций в ЦБ РФ | 1,40 | 0,88 | 1,11 | 2,47 | -0,52 | 0,23 | 1,36 |
| В т.ч. обязательные резервы | 0,37 | 0,64 | 0,64 | 0,74 | 0,27 | 0,00 | 0,10 |
| Средства в КО | 1,22 | 1,41 | 1,83 | 0,61 | 0,19 | 0,42 | -1,22 |
| Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости | 6,29 | 4,66 | 4,43 | 4,74 | -1,64 | -0,23 | 0,31 |
| Чистая ссудная задолженность | 69,42 | 68,03 | 67,92 | 75,13 | -1,39 | -0,11 | 7,21 |
| Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы | 13,31 | 12,61 | 13,99 | 7,35 | -0,70 | 1,38 | -6,64 |
| В т.ч. инвестиции в дочерние и зависимые организации | 9,23 | 8,69 | 9,23 | 4,84 | -0,54 | 0,54 | -4,39 |
| Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения | 3,63 | 3,72 | 0,00 | 0,00 | 0,09 | -3,72 | X |
| Требование по текущему налогу на прибыль | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,01 | 0,00 | 0,00 | 0,01 |
| Отложенный налоговый актив | 0,20 | 0,13 | 0,56 | 0,33 | -0,06 | 0,43 | -0,24 |
| ОС, НМА и материальные запасы | 0,94 | 3,31 | 3,42 | 3,27 | 2,37 | 0,11 | -0,16 |
| Долгосрочные активы, предназначенные для продажи | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Прочие активы | 2,80 | 3,61 | 3,93 | 3,50 | 0,81 | 0,32 | -0,43 |
| Всего активов | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | — | — | — |

Динамика активов банка ВТБ представлена на рисунке 4.

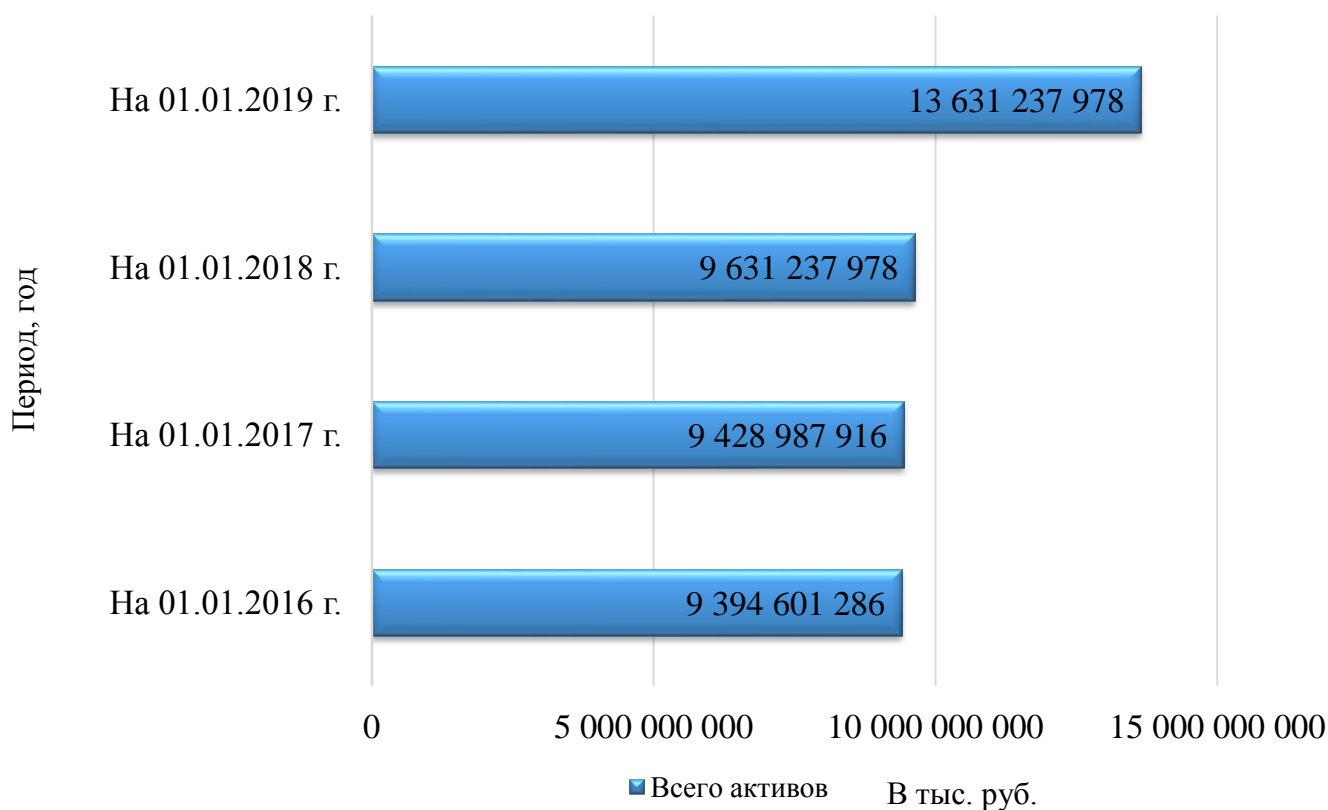


Рисунок 4 – Динамика активов банка ПАО ВТБ за 2016-2018 гг.

Исходя из данных, можно сделать вывод, что к 2017 году по сравнению с предыдущим наблюдается рост валюты баланса на 34 386 630 рубля (0,37%). Такое изменение прежде всего связано с ростом статьи «Денежные средства» на 79 627 605 рублей (106,99%). Также на увеличение валюты баланса повлияли обязательные резервы, которые увеличились на 25 630 538 руб. или на 73,75% и заметен значительный рост основных средств, нематериальных активов и материальных запасов в целом на 223 413 675 руб., что в процентном соотношении дало рост на 251,85%.

В 2018 году по сравнению с предыдущим годом валюта баланса увеличилась на 202 250 062 руб., что равно увеличению на 2,12%. Это произошло за счет роста чистой ссудной задолженности на 127 015 292 руб., или на 1,98%. Также большую роль в изменении валюты баланса сыграло увеличение финансовых активов, имеющих в наличии для продажи на 158 358 552 руб. (13,32%) и снижение финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости на 12 503 915 руб. (-2,85%).

В 2019 году по сравнению с 2018 годом валюта баланса увеличилась на 4 010 960 545 руб. (41,65%). Такой значительный рост произошел за счет увеличения денежных средств на 85 847 512 рублей (31,91%), средств кредитных организаций в ЦБ на 85 847 512 руб. (31,91%), обязательных резервов на 230 314 147 руб. (215,16%), роста чистой ссудной задолженности на 3 707 919 690 руб. (56,68%).

Для наглядности представим активы в виде структурной диаграммы по каждому году за весь анализируемый период. Диаграмма представлена на рисунке 5.

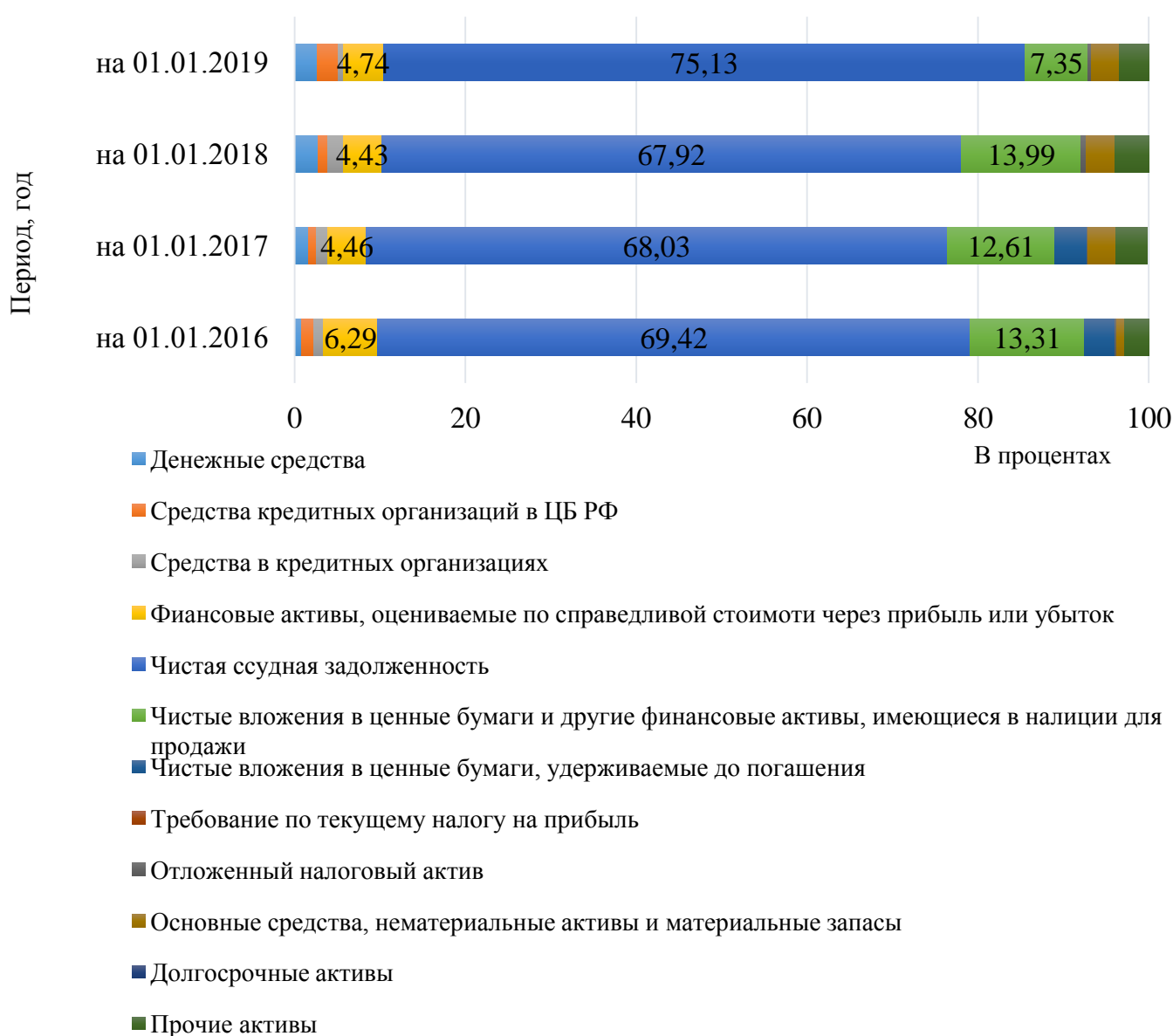


Рисунок 5 – Структура активов банка ПАО ВТБ за 2016-2018 гг.

Исходя из данной диаграммы можно сделать следующие выводы:

- наибольший удельный вес в структуре актива баланса занимает чистая ссудная задолженность. За период с 2016 по 2019 год можно наблюдать увеличение на 3 727 906 536 руб. Это означает, что, как и в любом крупном банке, большая часть деятельности сконцентрирована на кредитовании;

- наибольшая доля денежных средств приходится на начало 2019 года и составляет 354 864 815 тыс. руб. Обязательные резервы в банке практически остались на одном уровне (0,7–0,6%). Свидетельствует о том, что заемщиками банка, скорее всего, являются заемщики, относящиеся к 3,4 классам. Так же Банк соблюдает нормативные акты Банка РФ.

- увеличение также произошло в статье «Основные средства, НМА и материальные запасы» на 356 788 927 руб. Это говорит о стабильно развивающейся сети банка по всей территории РФ в виде банкоматной сети и расширением головного офиса банка;

- значительное увеличение можно увидеть в статье «Денежные средства» на 280 441 775 руб. Это означает, что у банка стали накапливаться денежные средства, что может говорить об увеличении объемов средств в банкоматах и увеличении количества самих банкоматов;

- доля прочих активов в балансе за весь анализируемый период увеличилась на 214 551 351 руб.

Исходя из всего выше сказанного, можно сделать вывод о том, что доля активов ПАО «ВТБ» составила 13 642 198 523 млрд руб. В интервале с 2016 по 2019 сумма активов выросла на 4 247 597 млн руб. Это положительная тенденция, что говорит об эффективной деятельности банка.

Далее рассмотрим динамику пассивов баланса ПАО «ВТБ». Горизонтальный анализ пассивов представлен в таблице 6, затем проанализируем изменение статей в структуре пассивов, а также рассмотрим удельный вес каждой позиции относительно к общей сумме пассивов (вертикальный анализ). Данные представлены в таблице 7.

Таблица 6 – Горизонтальный анализ пассивов ПАО «ВТБ»

В миллионах рублей

| Наименование статьи | Значение | | | | Изменение | | | Темп роста, % | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|------------|------------|-----------|----------|-----------|---------------|---------|---------|
| | Период, ч.м.г. | | | | | | | | | |
| | 01.01.2016 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2019 | за 2016 | за 2017 | за 2018 | за 2016 | за 2017 | за 2018 |
| Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации | 1 519 255 | 1 054 370 | 69 267 | 51 853 | -464 884 | -985 103 | -17 413 | 69,40 | 6,57 | 74,86 |
| Средства кредитных организаций | 1 664 888 | 1 590 754 | 1 784 649 | 1 345 066 | -74 133 | 193 894 | -439 582 | 95,55 | 112,19 | 75,37 |
| Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями | 4 520 889 | 5 108 689 | 5 975 144 | 10 122 620 | 587 800 | 866 455 | 4 147 476 | 113,00 | 116,96 | 169,41 |
| в т.ч. вклады физических лиц | 44 104 | 539 574 | 624 466 | 3 890 340 | 495 470 | 84 891 | 3 265 874 | 1 223,4 | 115,73 | 622,99 |
| Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 87 480 | 80 068 | 83 682 | 149 799 | -7 412 | 3 613 | 66 117 | 91,53 | 104,51 | 179,01 |

Окончание таблицы 6

| Наименование статьи | Значение | | | | Изменение | | | Темп роста, % | | |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|------------|------------|-----------|---------|-----------|---------------|---------|---------|
| | Период, ч.м.г. | | | | | | | | | |
| | 01.01.2016 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2019 | за 2016 | за 2017 | за 2018 | за 2016 | за 2017 | за 2018 |
| Выпущенные долговые обязательства | 202 425 | 105 711 | 154 239 | 197 099 | -96 713 | 48 527 | 42 860 | 52,22 | 145,91 | 127,79 |
| Обязательство по текущему налогу на прибыль | 0 | 453 | 2 282 | 0 | 454 | 1 828 | -2 282 | X | 502,60 | 0,00 |
| Отложенное налоговое обязательство | 21 358 | 7 848 | 9 618 | 7 537 | -13 509 | 1 769 | -2 081 | 36,75 | 122,55 | 78,36 |
| Прочие обязательства | 89 376 | 106 903 | 115 636 | 177 426 | 17 526 | 8 732 | 61 790 | 119,61 | 108,17 | 153,44 |
| Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера. | 6 899 | 16 794 | 16 342 | 21 961 | 9 895 | -452 | 5 619 | 243,43 | 97,31 | 134,38 |
| Всего обязательств | 8 112 572 | 8 071 595 | 8 210 860 | 12 073 365 | -40 977 | 139 265 | 3 862 504 | 99,49 | 101,73 | 147,04 |

Таблица 7 – Вертикальный анализ пассивов ПАО «ВТБ»

В процентах

| Наименование статьи | Удельный вес | | | | Изменение | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|------------|------------|-----------|---------|---------|
| | Период, ч.м.г. | | | | | | |
| | 01.01.2016 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2019 | за 2016 | за 2017 | за 2018 |
| Кредиты, депозиты и прочие средства ЦБ РФ | 16,17 | 11,18 | 0,72 | 0,38 | -4,99 | -10,46 | -0,34 |
| Средства кредитных организаций | 17,72 | 16,87 | 18,53 | 9,86 | -0,85 | 1,66 | -8,67 |
| Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями | 48,12 | 54,18 | 62,04 | 74,20 | 6,06 | 7,86 | 12,16 |
| Вклады физических лиц | 0,47 | 5,72 | 6,48 | 28,52 | 5,25 | 0,76 | 22,03 |
| Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 0,93 | 0,85 | 0,87 | 1,10 | -0,08 | 0,02 | 0,23 |
| Выпущенные долговые обязательства | 2,15 | 1,12 | 1,60 | 1,44 | -1,03 | 0,48 | -0,16 |
| Обязательство по текущему налогу на прибыль | 0,00 | 0,00 | 0,02 | 0,00 | 0,00 | 0,02 | -0,02 |
| Отложенное налоговое обязательство | 0,23 | 0,08 | 0,10 | 0,06 | -0,14 | 0,02 | -0,04 |
| Прочие обязательства | 0,95 | 1,13 | 1,20 | 1,30 | 0,18 | 0,07 | 0,10 |
| Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон | 0,07 | 0,18 | 0,17 | 0,16 | 0,10 | -0,01 | -0,01 |
| Всего обязательств | 86,35 | 85,60 | 85,25 | 88,50 | -0,75 | -0,35 | 3,25 |

Динамика суммы обязательств баланса банка ВТБ представлена на рисунке 6.

В 2017 году по сравнению с 2016 годом обязательства уменьшились на 40 977 371 руб. (0,51%). Изменение произошло за счет снижения кредитов, депозитов и прочих средств ЦБ РФ на 464 884 537 руб. (30,6%), уменьшение отложенного налогового обязательства на 13 509 625 руб. или на 63,25%.

В 2018 году обязательства увеличились на 139 265 627 руб. (1,73%). На данный рост повлияло увеличение статьи «Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями» на 866 455 318 руб. (16,96%), «Средства кредитных организаций» на 193 894 533 руб. (12,19%), в том числе увеличение по статье «Вклады физических лиц» на 84 891 675 руб. (15,73%), а также рост на 48 527 318 руб. по статье «Выпущенные долговые обязательства».

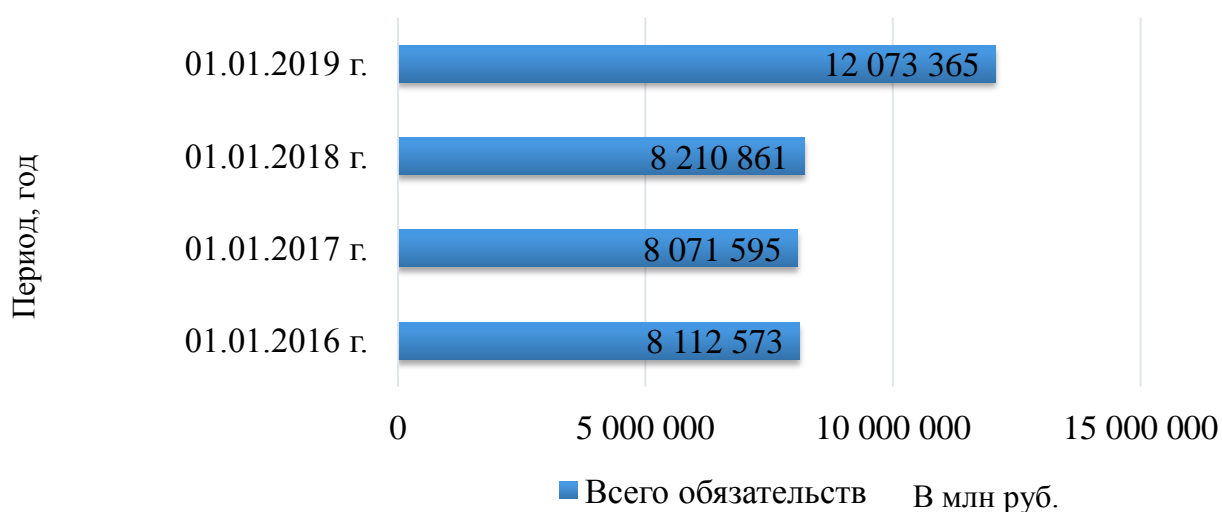


Рисунок 6 – Динамика суммы обязательств баланса ПАО «ВТБ»

В 2019 году обязательства значительно увеличились (по сравнению с предыдущим 2018) на 3 862 504 135 руб. Наблюдается существенное увеличение средств клиентов, не являющихся кредитными организациями, на 4 147 476 203 руб. или на 69,41%, в том числе это связано с притоком средств по вкладам физических лиц на 3 265 874 201 руб. (522,99%), которое было скомпенсировано оттоком средств по кредитам, депозитам и прочим средствам ЦБ в размере 17 413 817 руб.

Также увеличилась статья «Выпущенные долговые обязательства» на 42 860 572 руб. (27,79%), что свидетельствует о привлечении банком дополнительного финансирования своей текущей деятельности.

В целом, можно сказать, что увеличение обязательств банка является положительной тенденцией и свидетельствует о росте депозитной базы. Для наглядности представим обязательства в виде структурной диаграммы по каждому анализируемому году. Диаграмма представлена на рисунке 7.

По данным диаграммам можно сделать следующие выводы:

– большую часть в структуре обязательств составляют средства кредитных организаций, не являющихся кредитными организациями. За анализируемый период данная статья увеличилась на 5 601 731 832 руб. Это положительная тенденция и говорит о стабильной и стремительно развивающейся деятельности банка;

– кредиты, депозиты и прочие средства Банка России снизились на 1 467 401 784 руб. Это может быть расценено как один из методов повышения собственных средств банка;

– в течение анализируемого периода увеличилась доля вкладов физических лиц на 3 846 235 995 руб. Вклады включают в себя средства на расчетных счетах и депозиты. Привлечение средств в депозиты увеличивает ликвидность банка;

– прочие обязательства увеличились на 88 049 694 руб.

В итоге можно сказать, что банк с начала анализируемого периода года начал активно привлекать денежные средства населения во вклады для физических лиц, а также значительно сократил объем финансирования со стороны Центрального Банка РФ, что в общем и целом рассматривается как положительная тенденция в деятельности любого банка.

Пассив включает в себя собственные средства, поэтому рассмотрим их динамику в таблице 8 и проанализируем, полученные результаты. Также необходимо рассмотреть изменение статей в структуре и удельный вес каждой позиции относительно к общей сумме. Данные представлены в таблице 9.



Рисунок 7 – Структура пассивов банка ПАО ВТБ за 2016-2018 гг.

Таблица 8 – Динамика собственных средств

В миллионах рублей

| Наименование статьи | Значение | | | | Изменение | | | Темп роста, % | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|------------|------------|-----------|---------|---------|---------------|---------|---------|
| | Период, ч.м.г. | | | | | | | | | |
| | 01.01.2016 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2019 | за 2016 | за 2017 | за 2018 | за 2016 | за 2017 | за 2018 |
| Собственные акции, выкупленные у акционеров | 0 | 0 | 133 | 0 | 0 | 133 | -133 | X | X | 0,00 |
| Эмиссионный доход | 439 401 | 439 401 | 439 401 | 439 401 | 0 | 0 | 0 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Резервный фонд | 7 464 | 9 921 | 13 375 | 18 439 | 2 457 | 3 454 | 5 063 | 132,92 | 134,82 | 137,86 |
| Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство | -49 777 | -15 648 | 10 609 | -7 525 | 34 129 | 26 257 | -18 134 | 31,44 | -67,79 | -70,94 |
| Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство | 12 931 | 20 179 | 18 007 | 27 130 | 7 248 | -2 172 | 9 123 | 156,05 | 89,24 | 150,66 |
| Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет | 171 836 | 183 418 | 186 816 | 209 448 | 11 582 | 3 398 | 22 633 | 106,74 | 101,85 | 112,11 |
| Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период | 49 140 | 69 088 | 101 268 | 230 907 | 19 949 | 32 180 | 129 639 | 140,60 | 146,58 | 228,02 |
| Всего источников собственных средств | 1 282 029 | 1 357 393 | 1 420 377 | 1 568 834 | 75 364 | 62 984 | 148 456 | 105,88 | 104,64 | 110,45 |

Таблица 9 – Структура собственных средств банка

В процентах

| Наименование статьи | Удельный вес | | | | Изменение | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|------------|------------|-----------|---------|---------|
| | Период, ч.м.г. | | | | за 2016 | за 2017 | за 2018 |
| | 01.01.2016 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2019 | | | |
| Средства акционеров (участников) | 6,93 | 6,90 | 6,76 | 4,77 | -0,03 | -0,14 | -1,99 |
| Собственные акции, выкупленные у акционеров | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Эмиссионный доход | 4,68 | 4,66 | 4,56 | 3,22 | -0,02 | -0,10 | -1,34 |
| Резервный фонд | 0,08 | 0,11 | 0,14 | 0,14 | 0,03 | 0,03 | 0,00 |
| Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи | -0,53 | -0,17 | 0,11 | -0,06 | 0,36 | 0,28 | -0,17 |
| Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство | 0,14 | 0,21 | 0,19 | 0,20 | 0,08 | -0,03 | 0,01 |
| Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет | 1,83 | 1,95 | 1,94 | 1,54 | 0,12 | -0,01 | -0,40 |
| Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период | 0,52 | 0,73 | 1,05 | 1,69 | 0,21 | 0,32 | 0,64 |
| Всего источников собственных средств | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | — | — | — |

В 2017 году по сравнению с 2016 наблюдается увеличение собственных средств банка на 75 364 001 руб. (5,88%). Это связано с увеличением нераспределенной прибыли прошлых лет на 11 582 106 руб. (6,74%).

В 2018 году по сравнению с 2017 собственные средства банка увеличилась еще на 62 984 435 руб. (4,64%). Наибольшее влияние на это оказало увеличение неиспользованной прибыли за отчетный период на 32 179 831 руб. (46,58%).

В 2019 году по сравнению с 2018 собственные средства банка также увеличились на 148 456 410 руб. (10,45%). Рост произошел за счет увеличения неиспользованной прибыли за текущий период на 129 638 727 руб. или на 28,02% и роста нераспределенной прибыли прошлых лет на 22 632 526 руб. (12,11%).

В итоге можно сказать, что основной причиной увеличения собственных средств банка стало увеличение прибыли банка. Это является положительным фактором, так как говорит о повышении эффективности работы банка.

Центральный банк РФ установил нормативы банковской деятельности, необходимые для соблюдения банком, которые определены в инструкции от 3 декабря 2012 г. №139-И «Об обязательных нормативах банка».

Каждая кредитная организация обязана соблюдать данные нормативы. В случае несоблюдения банком данных нормативов, Центральный Банк РФ может оштрафовать кредитную организацию или запретить кредитной организации осуществление некоторых банковских операций (например, запрет на прием вкладов от населения или запрет на кредитование физических или юридических лиц определенной категории риска). В некоторых случаях ЦБ РФ может отозвать у банка лицензию за регулярное несоблюдение данных нормативов.

Нормативы подразделяются на 3 группы:

- 1) нормативы достаточности капитала;
- 2) нормативы ликвидности;
- 3) нормативы по рискам размещения ресурсов.

Произведем расчет данных нормативов и отразим полученные результаты в таблице 10 и на рисунке 8.

Таблица 10 – Соблюдение обязательных нормативов банком ВТБ

В процентах

| Наименование | Значение | | | | Изменение | | | Норматив | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------|------------|-----------------|----------------------|--|
| | Период, ч.м.г. | | | | | | | | |
| | на 01.01.16 | на 01.01.17 | на 01.01.18 | на 01.01.19 | за 2016 | за 2017 | за 2018 | | |
| Пок-ль коэф. достаточности капитала | 13,15 | 11,11 | 11,28 | 11,34 | -2,04 | 0,17 | 0,06 | H1.0, min 8% | |
| Пок-ль коэф. достаточности базового капитала | 11,71 | 9,53 | 8,87 | 7,82 | -2,18 | -0,66 | -1,05 | H1.1, min 4,5% | |
| Пок-ль коэф. достаточности основного капитала | 12,07 | 9,72 | 9,09 | 8,93 | -2,35 | -0,63 | -0,16 | H1.2, min 6% | |
| Пок-ль коэф. мгновенной ликвидности | 61,46 | 34,54 | 137,19 | 108,54 | -26,92 | 102,65 | -28,65 | H2, min 15% | |
| Пок-ль коэф. текущей ликвидности | 98,95 | 81,64 | 144,72 | 134,68 | -17,31 | 63,08 | -10,04 | H3, min 50% | |
| Пок-ль коэф. долгосрочной ликвидности | 58,04 | 61,27 | 63,1 | 69,93 | 3,23 | 1,83 | 6,83 | H4, max 120% | |
| Пок-ль коэф. максимального размера крупных кредитных рисков | 336,64 | 349,62 | 363,66 | 215,49 | 12,98 | 14,04 | - 148,1 7 | H7, max 800% | |
| Пок-ль коэф. совокупная величина риска по инсайдерам банка | 0,01 | 0,03 | 0,02 | 0,31 | 0,02 | -0,01 | 0,29 | H10.1 , max 3% | |
| Пок-ль коэф. использования собственных средств (капитала) банка для приобретения акций (долей) других юридических лиц | 13,81 | 23,65 | 16,33 | 15,44 | 9,84 | -7,32 | -0,89 | H12, max 25% | |

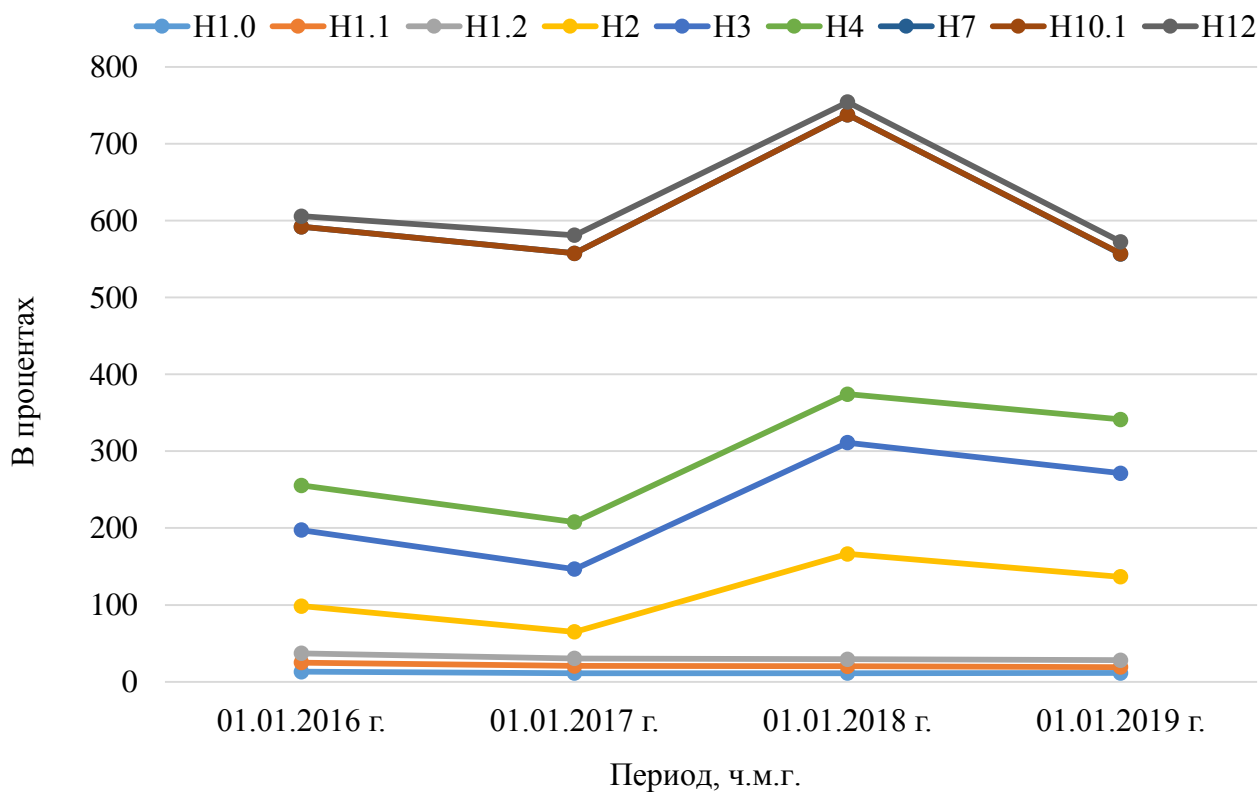


Рисунок 8 – Динамика нормативов ПАО «ВТБ» в период с 01.01.2015 по 01.01.2018 гг.

Исходя из данных таблицы и схемы можно сделать следующие выводы:

- норматив Н1 – норматив достаточности собственного капитала. Минимальное значение 8%. Показатель по данному нормативу за анализируемые года уменьшился с 13,15% до 11,34%. Постепенное снижение показателя говорит о повышении риска в отношении управления собственными средствами;

- норматив Н2 – норматив мгновенной ликвидности. Минимальное значение 15%. За анализируемый период показатель увеличился с 61,46% до 108,54%. Это означает, что у банка высокое значение коэффициента, следовательно, банк может отвечать по своим обязательствам;

- норматив Н3 – норматив текущей ликвидности. Минимальное значение 50%. За анализируемый период показатель по данному нормативу увеличился с 98,95% до 134,68%. Это означает, что у банка имеется существенная возможность ответить по своим текущим краткосрочным обязательствам;

– норматив Н4 – норматив долгосрочной ликвидности. Максимальное значение 120%. За анализируемый период показатель увеличился с 58,04% до 69,93%. Это означает, что банк понижает эффективность использования своих текущих активов;

– норматив Н7 – норматив максимального размера крупных кредитных рисков. Максимальное значение 800%. За анализируемый период показатель снизился с 336,64% до 215,49%. Это означает, что у банка повышается возможность в будущем расплачиваться по своим долговым обязательствам;

– норматив Н10.1 – норматив совокупной величины риска по инсайдерам банка. Максимальное значение 3%. По таблице и графику видно, что показатели соответствуют нормативу, следовательно, данный риск не высокий;

– норматив Н12 – норматив использования собственных средств банка для приобретения акций (долей) других юридических лиц. Данный норматив ограничивает долю использования собственного капитала банка для приобретения акций других компаний. Показатели «ВТБ» соответствуют нормативу, отсюда можно сделать вывод, что собственный капитал для приобретения акций используется целесообразно.

Таким образом, проанализировав все просчитанные коэффициенты можно сделать вывод, что у банка хорошее финансовое состояние. Все коэффициенты в пределах нормативов.

Далее проведем анализ кредитного портфеля ПАО «ВТБ». Для этого рассмотрим розничный портфель по кредитованию физических лиц за 2016-2019 гг. Данные представлены в таблице 11.

Таблица 11 – Динамика розничного кредитного портфеля за период 2016-2019 гг.

В тысячах рублей

| Наименование | Период, ч.м.г. | | | |
|-------------------------|----------------|-------------|-------------|---------------|
| | 01.01.2016 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2019 |
| Ипотечные кредиты | 2 766 | 16 920 920 | 15 925 610 | 628 041 448 |
| Потребительские кредиты | 122 726 | 212 906 577 | 245 794 280 | 1 882 114 128 |

Окончание таблицы 11

| Наименование | Период, ч.м.г. | | | |
|--------------|----------------|-------------|-------------|---------------|
| | 01.01.2016 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2019 |
| Автокредиты | 52 339 | 870 075 | 753 533 | 112 849 165 |
| Итого: | 177 831 | 230 697 572 | 262 473 423 | 2 623 004 741 |

В таблице 12 представлена структура розничного кредитного портфеля по годам.

Таблица 12 – Структура розничного кредитного портфеля за 2016-2019 гг.

В процентах

| Наименование | Период, ч.м.г. | | | |
|-------------------------|----------------|------------|------------|------------|
| | 01.01.2016 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2019 |
| Ипотечные кредиты | 1,56 | 7,33 | 6,07 | 23,94 |
| Потребительские кредиты | 69,01 | 92,29 | 93,65 | 71,75 |
| Автокредиты | 29,43 | 0,37 | 0,29 | 4,30 |
| Итого: | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |

На рисунке 10 представлена динамика изменений объемов ипотечного кредитования.



Рисунок 10 – Динамика изменений объемов ипотечных кредитов за 2016-2019 гг.

По данному графику можно сделать вывод, что происходит увеличение объема ипотечных кредитов. Это является положительной тенденцией деятельности банка, т.к. ипотечное кредитование имеет достаточно высокую доходность.

На рисунке 11 рассмотрим структуру кредитов физических лиц.

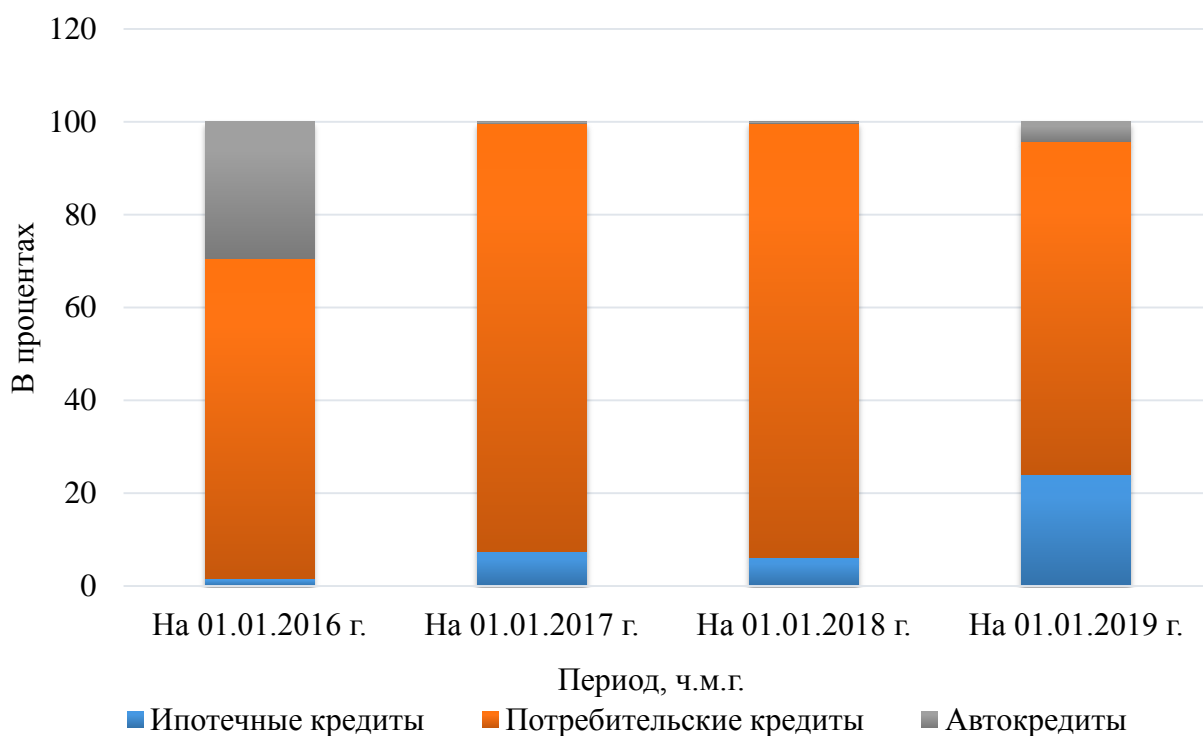


Рисунок 11 – Структура кредитов для физических лиц

Ипотечное кредитование занимает значительную часть в общем кредитном портфеле ПАО «ВТБ». Значительный прирост произошел к 01.01.2019 году и составил 628 041 448 руб. (превышает показатель на 01.01.2018 год, который составлял 15 925 610 руб.). Доля ипотечного кредитования составила 23,94% от общего объема кредитного портфеля (6,07 % в 2018 г.). Объясняется это тем, что к 2019-му году условия по ипотечным кредитам для заемщиков стали намного доступнее. Уменьшилась величина первоначального взноса, срок кредитования увеличился до 30 лет. Колебание количества выданных ипотечных кредитов зависит, как и от объема, так и от стоимости кредита. Так, в 2018 году средняя стоимость составляла 2 000 000 руб., а к 2019 году – снизилась до 1 500 000 руб.

Далее рассмотрим динамику просроченной задолженности. В таблице 13 представлены просроченные ссуды, оставшимся до полного погашения.

Таблица 13 – Просроченные ссуды, оставшиеся до полного погашения за период 2016-2019 гг.

В тысячах рублей

| Наименование статьи | Значение | | | |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|------------|------------|
| | Период, ч.м.г. | | | |
| | 01.01.2016 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2019 |
| Ссуды, предоставленные юридическим лицам, с учетом резерва | 226 094 471 | 139 043 807 | 40 562 119 | 48 244 579 |
| Ссуды, предоставленные кредитным организациям, с учетом резерва | 48 769 816 | 17 | 1 562 506 | 3 261 398 |
| Ссуды, предоставленные физическим лицам, с учетом резерва | 1 573 | 7 456 755 | 849 768 | 3 882 157 |
| Итого предоставленные ссуды по срокам, оставшиеся до полного погашения | 274 865 860 | 146 500 579 | 42 974 393 | 55 388 134 |

Далее рассмотрим просроченные ссуды, предоставленные физическим лицам. Данные представлены в таблице 14.

Таблица 14 – Просроченные ссуды по кредитам, предоставленные физ. лицам

| Наименование статьи | Значение, тыс.руб. | | | | Удельный вес, % | | | |
|-----------------------------------------|--------------------|------------|------------|------------|-----------------|---------|---------|---------|
| | Период, ч.м.г. | | | | за 2016 | за 2017 | за 2018 | За 2019 |
| | 01.01.16 | 01.01.17 | 01.01.18 | 01.01.19 | | | | |
| Ссуды, предоставленные физическим лицам | | | | | | | | |
| Потребительские кредиты и прочее | 113 739 | 29 159 258 | 25 231 919 | 84 955 354 | 67,3 | 88,3 | 92,2 | 83,3 |

Окончание таблицы 14

| Наименование статьи | Значение, тыс.руб. | | | | Удельный вес, % | | | |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|------------|-------------|-----------------|---------|---------|---------|
| | Период, ч.м.г. | | | | | | | |
| | 01.01.16 | 01.01.17 | 01.01.18 | 01.01.19 | за 2016 | за 2017 | за 2018 | За 2019 |
| Ипотечные кредиты | 2 766 | 3 106 019 | 1 439 772 | 9 069 983 | 1,8 | 9,4 | 5,2 | 8,9 |
| Кредиты на покупку автомобиля | 52 339 | 735 293 | 702 247 | 7 966 310 | 30,9 | 2,2 | 2,6 | 7,8 |
| Прочие размещенные средства, признаваемые ссудной задолженностью | – | 845 | 4 202 | 7 440 | – | 0,002 | 0,01 | 0,007 |
| Итого ссуды, предоставленные физическим лицам, до вычета резерва | 168 844 | 33 001 415 | 27 378 140 | 101 999 087 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Резерв | 167 271 | 25 544 660 | 26 528 372 | 98 116 930 | – | – | – | – |
| Итого ссуды, предоставленные физическим лицам, с учетом резерва | 1 573 | 7 456 755 | 849 768 | 3 882 157 | – | – | – | – |

Общий объем просроченных ссуд, предоставленных физическим лицам, до вычета резервов вырос в абсолютных величинах с 168 844 тыс.руб. до 101 999 087 тыс. руб. (с 2016 до 2019 гг.). На 01.01.2019 г. наибольшую долю занимают «Потребительские кредиты и прочее» (83,3%), далее «Ипотечные кредиты» (8,9%).

Просроченные ссуды по ипотечным кредитам с 01.01.2018 г. по 01.01.2019 г. увеличились. Это негативная тенденция, т.к. возрастает кредитный риск организации. Данное увеличение связано с нестабильными доходами населения – потребители не могут своевременно отвечать по своим обязательствам перед банком.

По представленным основным нормативам из таблицы 9 можно сделать вывод что «ВТБ» с повышенным вниманием относится к внутренним процедурам оценки достаточности капитала, чтобы значения обязательных нормативов не только в полной мере соответствовали регуляторным требованиям, но и обеспечивали эффективный запас для роста активов в соответствии с намеченными планами и с учетом текущей конъюнктуры.

Итак, 2018 год – это время для новых открытий и возможностей. Сейчас, когда российская экономика активно восстанавливается, а также коллектив банка прилагает большие усилия для продуктивной и слаженной работы, Банк добился роста доли рынка, увеличения числа клиентов, большего кредитования, а также улучшения структуры активов.

2.3 Анализ программ ипотечного кредитования ПАО «ВТБ»

Банк ПАО «ВТБ» предлагает широкое продуктовое предложение на банковском рынке, что положительно сказывается на деятельности организации: позволяет охватить больше сегментов потребителей и удовлетворить потребности практически каждого клиента. Осуществляя кредитные операции, банк стремится к повышению объема кредитного портфеля, а также к повышению его качественных показателей. При этом ипотека предлагается под залог недвижимости. То есть, банк помогает продать недвижимость собственников, которые не могут ответить по обязательствам (выплата кредитов). С помощью этого банк может разрешить проблему по задолженностям по ипотечным кредитам. На сайте банка представлен перечень объектов, которые выставлены на продажу.

На рисунке 12 рассмотрены основные программы ипотечного кредитования, которые предоставляет исследуемый банк.

Условия кредитования данных программ приведены в Приложении Б. Благодаря большому ассортименту ипотечных программ, практически каждый потенциальный заемщик может найти для себя оптимальный вариант.

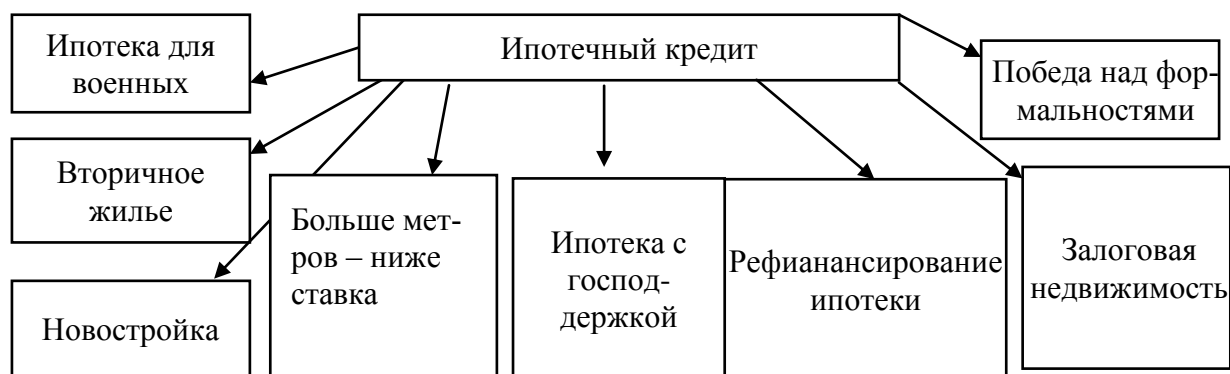


Рисунок 12 – Виды ипотечного кредитования в ПАО «ВТБ»

Ипотечное кредитование является одним из приоритетных продуктов банка.

Повышению темпа роста способствовали:

- 1) расширение продуктовой линейки;
- 2) усовершенствованный и обновленный процесс работы с риелторами и застройщиками;
- 3) возможность подачи заявок дистанционно через web-систему по всей России.

По продукту «Победа над формальностями» клиентам достаточно предоставить два документа – паспорт РФ и второй документ.

Рассмотрим преимущества ипотечного кредитования ПАО «ВТБ»:

- банк учитывает различные виды доходов, в том числе доходы близких родственников;
- ставки – одни из самых приемлемых на рынке (от 5,0% (господдержка), от 9,7% - остальные программы);
- максимальный срок кредитования – до 50 лет;
- возможность досрочного погашения кредита без комиссий и штрафов;
- невысокие расходы на оформление сделки.
- возможность пользоваться ипотечными программами банка в любом регионе при наличии банка;
- возможность оформления ипотечного кредита по двум документам.

Особенность оформления ипотечного кредита в ВТБ: в случае, если клиент вносит первоначальный взнос в размере 50% от стоимости квартиры и более, то банк может рассмотреть клиента как потенциального заемщика по минимальному пакету документов (паспорт гражданина РФ, водительское удостоверение или свидетельство о пенсионном страховании). При возможности, можно дополнительно предоставить: военный билет, свидетельство о браке, паспорт супруги(а). Условия кредитования (сроки, ставки и т.д.) остаются стандартными для выбранного вида кредитования.

Далее рассмотрим этапы получения кредита заемщиком от момента обращения в Банк, до окончательного получения кредита, рисунок 13.

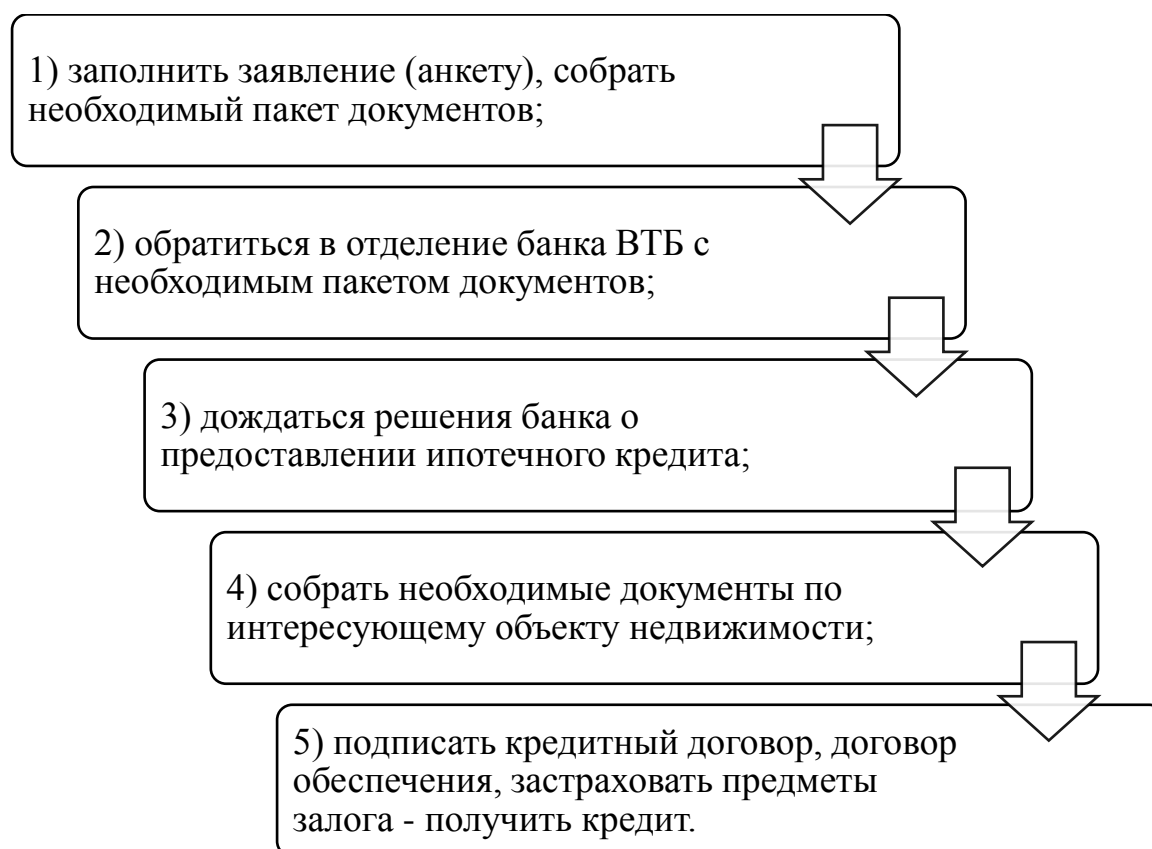


Рисунок 13 – Этапы получения ипотечного кредита в ПАО «ВТБ»

Кредиты на приобретение недвижимости по программам, предоставляемым банком имеют следующие требования к заемщику:

- на момент заключения договора возраст заемщика 21-65 лет;

- в гражданстве и регистрации заемщика ограничений нет;
- место работы – территория РФ;
- общий трудовой стаж от одного года, стаж на текущем месте работы не менее 6 месяцев;
- для мужчин призывного возраста в обязательном порядке предъявление военного билета и/или документов, подтверждающих наличие отсрочки службы в армии.

Срок рассмотрения заявления: до 2 рабочих дней.

Основной перечень документов, необходимых для рассмотрения заявления и оценки кредитоспособности:

- анкета-заявление от заемщика по форме банка;
- копия паспорта заемщика (все страницы, включая пустые);
- копия страхового свидетельства обязательного пенсионного страхования;
- справка с места работы о заработной плате за последние 12 месяцев по форме Банка (либо по форме 2-НДФЛ), (по программе «Победа над формальностями» не требуется);
- копия трудовой книжки, заверенная работодателем или справка/выписка из трудовой книжки (по программе «Победа над формальностями» не требуется);
- военный билет или документ, подтверждающий наличие отсрочки службы в армии – для мужчин в возрасте до 27 лет (включительно);
- документ, подтверждающий законность пребывания и занятости на территории РФ, для иностранных граждан.

По программе «Ипотека с господдержкой»:

- оригиналы свидетельств о рождении всех детей с обязательной отметкой о гражданстве РФ.

Условия предоставления кредита по данной программе:

- ставка по кредиту на льготный период 6 %.

Длительность льготного периода:

– 3 года – в случае рождения второго ребенка с период с 01.01.2018 по 31.12.2022;

– 5 лет – в случае рождения третьего ребенка с период с 01.01.2018 по 31.12.2022;

– 8 лет – в случае рождения второго и третьего ребенка с период с 01.01.2018 по 31.12.2022;

Сумма кредита:

– для жилых помещений, расположенных в Москве – от 1,5 до 8 млн руб.;

– для жилых помещений, расположенных в Московской обл., г. Санкт-Петербурге – от 1 млн до 8 млн руб.;

– для жилых помещений, расположенных в Ленинградской области – от 600 тыс. до 8 млн рублей;

– для остальных жилых помещений – от 500 тыс. до 3 млн руб.;

Таким образом, можно сказать, что ПАО «ВТБ» предлагает обширный спектр программ ипотечного кредитования, в котором каждый сможет подобрать наиболее подходящий ему вариант.

2.4 Мероприятие, направленное на совершенствование ипотечного кредитования в ПАО «ВТБ»

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

После проведения анализа ипотечных программ организации ПАО «ВТБ», а также условий предоставления кредитов в банке сделан вывод, что одной из главных проблем в получение кредита является размер ставки под 9,7 - 11 % годовых, при условии, что официально подтвержденный доход на семью составляет не менее 30 тысяч рублей.

Сегодня очень трудно получить ипотечный кредит сотрудникам, получающим официально только часть зарплаты. Раньше банк мог выдать кредит без предоставленной справки о доходах, но в настоящее время такая справка – обязательное условие.

Ещё одна проблема состоит в ограничениях по возможной сумме кредита. Если у человека небольшой уровень дохода, ему могут не выдать кредит, достаточный для покупки желаемой недвижимости. Одним из решений данной ситуации является привлечение созаемщиков по всем видам ипотечных кредитов.

Первостепенной проблемой для банка при выдаче ипотечного кредита является невысокая платежеспособность клиентов, это обусловлено нестабильной социально-экономической ситуацией. Именно по этой причине условия предоставления ипотечного займа могут быть недоступными для довольно большого числа граждан. Существующие на сегодняшний момент процентные ставки от 9,7 - 11 %, а также первоначальный взнос в размере от 15 % до 30 % – это немаленькие средства, особенно для работников бюджетной сферы, для людей с невысоким достатком, для молодых семей (или молодоженов). Для решения данной проблемы целесообразно разработать программу для молодоженов и молодых семей.

В данном параграфе будут разработаны рекомендации для банка «ВТБ», которые помогут усовершенствовать кредитную политику банка в сфере ипотечного кредитования для улучшения деятельности предприятия. В частности, будет разработана новая ипотечная программа «Ипотека для молодых семей (молодоженов)», которая будет способствовать привлечению новых потенциальных заемщиков за счет повышения привлекательности кредита. Помимо этого, программа сможет принести банку дополнительную прибыль. Главным принципом, на котором будет основываться новая программа, станет снижение процентной ставки по ипотечному кредиту.

Одной из наиболее актуальных в современной России может стать программа ипотечного кредитования молодых семей, которая в настоящий момент в общем

перечне ипотечных программ исследуемого банка отсутствует (ипотечная программа «Ипотека для молодых семей (молодоженов)»).

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

Необходимо рассмотреть целесообразность снижения средней ставки по ипотечному кредиту до 8,2 – 9%. Несмотря на то, что средняя ставка в ВТБ банке на сегодняшний день равна примерно 9,7%, снижение этого показателя не сильно отразится на доходности банка. Наоборот, доходность банка может увеличиться за счет того, что при более низкой ставке можно будет привлечь новых заемщиков. Все поступающие заявки на ипотечный кредит по данной программе, рассматриваются с точки зрения приемлемости риска:

- если уровень риска высок (у заемщика есть непогашенные просрочки, подозрения в мошенничестве, финансовое положение не позволяет выплачивать кредит и т.д.) банк отказывает в выдаче;
- если риск высок, но при этом не достигает критических значений, банк предлагает изменение условий по кредиту: срок, сумма, процентная ставка;
- если риск минимален, то кредит оформляется по наименьшей процентной ставке.

Основные пункты предлагаемой ипотечной программы представлены в таблице 15.

Таблица 15 – Предлагаемая ипотечная программа «Ипотека для молодоженов и молодых семей» для ПАО «ВТБ»

| | |
|----------------------------------------|-----------|
| Процентная ставка по ипотеке, % | 8,2–9 |
| Возможный срок ипотечного кредитования | До 20 лет |

Окончание таблицы 15

| | |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Обеспечение возврата кредита | Под залог приобретаемой недвижимости, при наличии 3-х созаемщиков |
| Сумма кредитования | От 300 000 рублей до 3 миллионов рублей |
| Первоначальный взнос | От 10 % |
| Страхование приобретаемой недвижимости | Ежегодное комплексное страхование |
| Возврат кредита | Аннуитетный платеж |
| Досрочная выплата | В любое время без комиссии |

Основными требованиями к потенциальным заемщикам по данной программе являются:

- паспорта всех членов семьи;
- свидетельство о браке;
- свидетельство о рождении детей (если есть);
- наличие официального источника доходов;
- регистрация (прописка) на территории Российской Федерации;
- возраст от 18 до 35 лет;
- общий трудовой стаж — не менее 9 месяцев, в том числе на последнем месте работы — не менее 6 месяцев;
- заемщик должен быть зарплатным клиентом банка как минимум 2 года;
- наличие как минимум трех созаемщиков.

Рассмотрим ипотечную программу «Ипотека для молодых семей (молодоженов)» в том случае, когда первоначальный взнос равен 10 % от стоимости приобретаемого жилья, не зависимо от того, есть ли дети или нет.

В среднем, квадратный метр в г. Челябинск на май 2019 г. составляет 39 039 руб., поэтому можно сделать предположение, что однокомнатная квартира стоит 1 900 000 рублей под 8,2 % годовых на 15 лет. Тем самым, мы отдаем потенциальному клиенту 90 % от стоимости жилья, т.е. 1 710 000 рублей (таблица 16).

Таблица 16– Расчет ипотеки в зависимости от первоначального взноса

В рублях

| Сумма выданного кредита | Сумма первоначального взноса от стоимости квартиры, в процентах | Ежемесячный платеж | Итого | Переплата |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|-----------|
| 1 710 000 | 10 | 11 970 | 2 154 600 | 444 600 |

Итак, сначала нужно определить размер ежемесячного аннуитетного платежа от 5 % первоначального взноса по формуле (1):

$$A = СК \cdot КА, \quad (1)$$

где А – размер аннуитетного платежа в денежных единицах;

СК – сумма ипотечного займа;

КА – коэффициент аннуитета.

Коэффициента аннуитета показывает, какую часть основной суммы займа составляют выплаты по кредиту. Рассчитывается по формуле (2):

$$КА = \frac{СП \cdot (1 + СП) \cdot n}{(1 + ПС) \cdot (n - 1)} \quad (2)$$

где КА – коэффициент аннуитета;

n – срок предоставления жилищного кредита;

СП – ежемесячная ставка процента (0,082/12=0,007).

Для начала рассчитаем коэффициент аннуитета, исходя из наших данных:

$$КА = 0,007 \cdot (1 + 0,007) \cdot 180 / (1 + 0,007) \cdot (180 - 1) = 0,007$$

$$\text{Из этого получается: } A = 1\,710\,000 \cdot 0,007 = 11\,970$$

Таким образом, общая сумма долга составит 11 970 · 180 = 2 154 600 рублей.

Расчет был произведен на одного клиента, а если предположить, что таких клиентов в одном отделении банка будет примерно 200 ежегодно, то разница будет весьма ощутимой и составит 88 920 000 рублей.

Также необходимо учитывать расходы, которые возникают при введении и последующем ведении нового продукта (таблица 17):

Таблица 17 – Ежегодные расходы банка на ипотечную программу «Ипотека для молодых семей (молодоженов)»

| В рублях | |
|----------------------------------------------------------------|---------------|
| Вид расхода | Сумма расхода |
| Расходы на рекламу (сайт, печатная продукция, соц. сети и др.) | 500 000 |
| Расходы на техническое сопровождение банковских операций | 100 000 |
| Прочие расходы | 100 000 |
| Итого | 700 000 |

Далее проведем расчет потенциального дохода. Предположим, что по данной программе в банк обратится 200 человек в год. Для расчета возьмем ипотечный кредит на сумму 1 710 000 под 8,2 % годовых на 15 лет. По формуле 3 рассчитаем сумму процентных доходов.

$$FV = PV \cdot (1 + r \cdot n), \quad (3)$$

где FV – сумма кредита с процентами;

PV – первоначальная сумма;

r – годовая процентная ставка;

n – количество периодов начисления по размещенному кредиту.

$$FV = 342\,000\,000 \cdot (1 + 0,082 \cdot 15) = 762\,660\,000.$$

Таким образом, процентный доход банка по выданным кредитам составит 420 660 000 рублей, а за год 28 044 000 рублей. Для выдачи необходимой суммы кредитов необходимо привлечь средства, предположим, что банк привлекает средства во вклады под 7% годовых. Рассчитаем процентный расход по формуле 3.

$$FV = 342\,000\,000 \cdot (1 + 0,07 \cdot 15) = 701\,100\,000$$

Таким образом, процентный расход банка составит 359 100 000 рублей, за год 23 940 000 рублей. Следовательно, чистый процентный доход банка за 15 лет составит 61 560 000, а за год 4 104 000 рублей.

При введении продукта «Ипотека для молодых семей (молодоженов)» рассчитаем прибыль отделения банка за год, при оформлении данной программы 100 клиентам, а также рассчитаем показатели рентабельности (таблица 18).

Таблица 18 – Оценка эффективности работы банка в зависимости от первоначального взноса на 200 клиентов в год

| | |
|-------------------------------------------------------------------|------------|
| Сумма первоначального взноса, в процентах | 10 |
| Процентная ставка по ипотечному кредитованию | 8,2 |
| Процентные доходы по ипотечному жилищному кредитованию, в рублях | 28 044 000 |
| Процентные расходы по ипотечному жилищному кредитованию, в рублях | 23 940 000 |
| Сумма произведенных банком расходов, в рублях | 700 000 |
| Прибыль, в рублях | 3 404 000 |
| Рентабельность, в процентах | 13,8 |

По данным таблицы 18 видно, что при уменьшении процентной ставки до 8,2%, рентабельность составит 13,8%. Таким образом, можно сказать, что рост доходов от нового продукта опережает рост расходов. Значит, при любом спросе, даже при самом минимальном, новый продукт «Ипотека для молодых семей (молодоженов)» принесет прибыль и позволит увеличить кредитный портфель банка.

Выводы по разделу два

Подводя итоги, необходимо отметить, что наибольший удельный вес в структуре актива баланса занимает чистая ссудная задолженность. Это означает, что банк ПАО «ВТБ» сконцентрирован на предоставлении кредитов. На отчетную

дату (01 Января 2019 г.) величина активов-нетто банка ПАО «ВТБ» составила 13 642 199 тыс. руб.

Большую часть в структуре обязательств составляют средства клиентов, не являющихся кредитными организациями. Это положительная тенденция и говорит о стабильной и стремительно развивающейся деятельности банка. Также увеличиваются собственные средства банка. Это является положительным фактором, так как говорит о повышении эффективности работы банка в целом. «ВТБ» с повышенным вниманием относится к внутренним процедурам оценки достаточности капитала и стремиться, чтобы значения обязательных нормативов не только соответствовали требованиям, но и обеспечивали эффективный запас для роста активов в соответствии с намеченными планами и с учетом текущей конъюнктуры.

Ипотечный кредитный портфель на 01.01.2019 составил 628 041 448 руб. Банк предлагает различные программы ипотечного кредитования, и потенциальный заемщик может найти подходящую под свои требования, и желания ипотечную программу. Просроченные ссуды по ипотечным кредитам с 01.01.2018 г. по 01.01.2019 г. увеличились. Это негативная тенденция, т.к. возрастает кредитный риск организации. Данное увеличение связано с нестабильными доходами населения.

Основной проблемой для получения ипотечного кредита в банке ПАО «ВТБ» были выявлены: высокие процентные ставки по кредиту, которые не позволяли некоторым гражданам взять ипотечный кредит. Для решения этой проблемы было рекомендовано разработать новый банковский продукт – ипотечную программу, отличительными чертами которой являются снижение процентной ставки до 9 %, а при выполнении всех условий даже до 8,2 %.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В выпускной квалификационной работе были изучены теоретические основы ипотечного кредитования, рассмотрена нормативно-правовая регламентация, проанализировано финансовое состояние ПАО «ВТБ», изучена эффективность ипотечного кредитования банка и разработаны пути ее повышения.

Развитие ипотечного кредитования способствует формированию конкурентоспособной экономики, ее нормализации и модернизации, понижению инфляционных процессов и общественной социальной напряженности в результате повышения доступности жилых помещений для большей части граждан, стимулированию жилищного строительства и смежных с ним отраслей экономики, нормализация состояния банковского и финансового секторов, а также активации инвестиционных процессов на рынке капиталов.

В результате проведенного в работе исследования было выявлено, что количество банков, предоставляющих ипотечные кредиты, сокращается на фоне уменьшения действующих КО (кредитных организаций). По состоянию на 01.01.2019 г. насчитывается 484 кредитных организации, из которых 358 занимаются предоставлением ипотечных кредитов. Рынок жилищного кредитования продемонстрировал в 2018 г. рекордный рост на фоне снижения процентных ставок. Ипотечный портфель увеличился за год и достиг 6 трлн 600 млн руб., превысив показатели предыдущих лет.

ПАО «ВТБ» – один из ведущих банков на финансовом рынке (входит в число самых крупных и надежных банков). Банк является головным банком Группы. На сегодняшний день в состав Группы входит более 20 финансовых и кредитных компаний. Региональная сеть банка насчитывает 43 филиала в 22 городах РФ. Среди основных направлений в работе можно выделить кредитование физических и юридических лиц, в том числе субъектов малого и среднего бизнеса, обслуживание счетов корпоративных клиентов, операции с ценными бумагами на валютном рынке и привлечение средств граждан во вклады.

Проведя анализ финансового состояния банка, а именно вертикальный и горизонтальный анализ активов и пассивов бухгалтерского баланса, соблюдения обязательных нормативов банком, рассмотрев структуру и динамику розничного кредитного портфеля, структуру и динамику ссудной задолженности с просроченными сроками погашения, можно сделать вывод, что к отчетному периоду (на 01.01.2019 г.) удельный вес статей баланса показал хороший результат, была повышена эффективность деятельности банка. Валюта баланса увеличилась и составила 13 642 198 523 руб. на отчетную дату. Это положительная тенденция, что говорит об эффективной деятельности банка. Преобладающая часть доходов банка относится к процентным доходам, а именно доходам от платного размещения собственных средств банка и привлеченных средств. Можно сказать, что у банка устойчивое финансовое состояние, так как все коэффициенты при проверке соответствия обязательным нормативам находятся в пределах нормы.

Просроченные ссуды по ипотечным кредитам с 01.01.2018 г. по 01.01.2019 г. увеличились. Это негативная тенденция, так как возрастает кредитный риск организации. Данное увеличение связано с низкими доходами населения – потребители не могут своевременно отвечать по своим обязательствам перед банком. Основной проблемой для ВТБ банка при выдаче ипотечного кредита является низкая платежеспособность клиентов, что обусловлено нестабильной социально-экономической ситуацией.

ПАО «ВТБ» предлагает различные программы ипотечного кредитования, и практически каждый потенциальный заемщик может найти подходящую под свои желания и требования ипотечную программу. Но основной проблемой ипотечных займов являются процентные ставки. Поэтому в данной работе предлагается разработать новую ипотечную программу для молодых семей (молодоженов): процентная ставка по ипотечному кредиту будет ниже, что даст возможность привлечь большее количество граждан с различным уровнем дохода.

Произведен расчет экономической эффективности предложенной программы на основании выявленной проблемы. После того как учтены полные доходы и

расходы по банковскому инновационному проекту, был рассчитан показатель эффективности. Годовой экономический эффект от реализации программы нового банковского продукта составит 3 404 000 руб. на 200 клиентов в год, рентабельность нового кредитного продукта составит 13,8 %.

Предложенная в рамках данной работы программа ориентирована на социально значимую категорию заемщиков – молодые семьи (молодожены). Она направлена на решение главной социальной задачи – обеспечение собственным жильем молодых семей, а также призвана повысить эффективность ипотечного кредитования в ПАО «ВТБ» и увеличить прибыль банка.

Таким образом, предложенные рекомендации оправдывают экономическую эффективность, то есть реализация предложений является эффективной, приносящей доход, а значит целесообразна для банка.

Поставленная цель достигнута, все задачи решены.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Федеральный закон от 16.07. 1998 года № 102 – ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 03.07.2016 № 315–ФЗ, № 361–ФЗ).
- 2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51–ФЗ (ред. от 28.03.2017).
- 3 Федеральный закон от 10 июля 2002г. №86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» / Собрание законодательства Российской Федерации. – 15 июля 2002г. – №28.
- 4 Федеральный закон от 27.06.2011 № 161–ФЗ «О национальной платежной системе» / Собрание законодательства РФ. – 04.07.2011. – № 27. – 3 872 с.
- 5 Федеральный закон от 24.07.2007 № 209–ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» / Собрание законодательства РФ. – 30.07.2007. – № 31. – 4 006 с.
- 6 Федеральный закон от 02.12.1990 № 395–1 (ред. от 06.12.2011) «О банках и банковской деятельности» / Собрание законодательства РФ. – 05.02.1996. –№ 6. – 492 с.
- 7 Федеральный закон от 23 июня 1999 г. № 117–ФЗ «О защите конкуренции на рынке финансовых услуг» / Собрание законодательства Российской Федерации. – 28 июня 1999 г. – №26. – 3 174 с.
- 8 Федеральный закон от 7 августа 2001 г. № 115–ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» / Собрание законодательства Российской Федерации. – 13 августа 2001 г. – №33 (Часть I). – 3 418 с.
- 9 Федеральный закон от 9 октября 1992 г. № 3615–1 «О валютном регулировании и валютном контроле» / Ведомости Съезда народных депутатов 57 Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. – 12 ноября 1992 г. – №45. – 2 542 с.

10 Федеральный закон от 3 февраля 1996 г. № 17–ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР «О банках и банковской деятельности в РСФСР» / Собрание законодательства Российской Федерации. – 5 февраля 1996 г. – №6. – Ст. 492; в редакции от 7 августа 2001 г. // Вестник Банка России. – 3 октября 2001 г. – №61.

11 Указ Президента РФ от 10 июня 1994 г. № 1184 «О совершенствовании работы банковской системы Российской Федерации» / Собрание законодательства Российской Федерации. – 13 июня 1994 г. – №7. – 696 с.

12 Белотелова, Н.П. Деньги, кредит, банки: учебник для вузов / Н.П.Белотелова. – М.: ИНФА, 2012. – 256 с.

13 Бондаренко, А.В. Оценка финансовой устойчивости крупнейших российских банков с использованием модифицированной методики CAMEL / А.В. Бондаренко // Проблемы современной науки и образования. – 2016. – №28 (70). – 60–67 с.

14 Всяких, М.В. История возникновения и развития банковской системы в России / В.М. Всяких, Е.А. Денисова // Актуальные проблемы развития экономических, финансовых и кредитных систем. – 2015. – №1. – 121–126 с.

15 Киселев, А.А. Субъекты договора ипотеки, их взаимные права и обязанности / Бюллетень нотариальной практики. – М.: Юрист, 2003, № 3. – 10–21 с.

16 Колодизев, О.Н. Рейтинговая система CAMEL как инструмент оценки финансовой устойчивости финансовой стабильности банка / О.Н. Колодизев // Бизнес-Информ. – 2012. – №6. – 142–145 с.

17 Корниенко, Ю.В. Влияние глобальных процессов на финансовую устойчивость банков / Ю.В. Корниенко // Вестник Мурманского государственного технического университета. – 2013. – №2. – 242–247 с.

18 Кроливецкая, В.Э. К вопросу о трансформации институциональной структуры банковской системы России / В.Э. Кроливецкая // Журнал правовых и экономических исследований. – 2010. – №3. – 17–20 с.

19 Официальный сайт Банка России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=psRF> (Дата обращения: 15.04.2019)

20 Официальный сайт «ВТБ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://vtb.ru/> (Дата обращения: 22.04.2019)

21 Портал банковского аналитика. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://analizbankov.ru> (Дата обращения: 24.04.2019)

22 Лукин, С.Г. Финансовая устойчивость коммерческого банка // С.Г. Лукин. Молодой ученый. – 2017. – №34. – С.31-34. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/168/45459/> (Дата обращения: 24.05.2019)

23 Официальный сайт ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/> (Дата обращения: 17.05.2019)

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Таблица А.1 – Бухгалтерский баланс ПАО «ВТБ» за 2016 – 2019 гг.

В тысячах рублей

| Наименование | Период, ч.м.г. | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| | на 01.01.2016 | на 01.01.2017 | на 01.01.2018 | на 01.01.2019 |
| АКТИВЫ | | | | |
| Денежные средства | 74 423 040 | 154 050 645 | 269 017 303 | 354 864 815 |
| Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации | 131 980 937 | 83 352 985 | 107 043 542 | 337 357 689 |
| В т.ч. обязательные резервы | 34 753 047 | 60 383 585 | 61 497 320 | 100 613 975 |
| Средства в кредитных организациях | 114 370 022 | 133 138 285 | 176 640 931 | 83 100 033 |
| Финансовые активы ,оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 591 253 172 | 439 176 327 | 426 672 412 | 646 720 770 |
| Чистая ссудная задолженность | 6 521 843 700 | 6 414 815 254 | 6 541 830 546 | 10 249 750 236 |
| Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы ,имеющиеся в наличии для продажи | 1 249 972 433 | 1 188 816 321 | 1 347 174 873 | 1 002 270 803 |
| В т.ч. инвестиции в дочерние и зависимые организации | 867 165 170 | 819 041 596 | 889 028 225 | 660 806 148 |
| Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения | 340 989 643 | 351 033 777 | 0 | 0 |
| Требование по текущему налогу на прибыль | 50 | 50 | 57 205 | 1 027 219 |
| Отложенный налоговый актив | 18 378 126 | 12 457 323 | 54 347 991 | 44 376 517 |
| Основные средства ,нематериальные активы и материальные запасы | 88 709 022 | 312 122 697 | 329 850 104 | 445 497 949 |
| Долгосрочные активы, предназначенные для продажи | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Прочие активы | 262 681 141 | 340 024 252 | 378 603 071 | 477 232 492 |
| Всего активов | 9 394 601 286 | 9 428 987 916 | 9 631 237 978 | 13 642 198 523 |
| ПАССИВЫ | | | | |
| Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации | 1 519 255 171 | 1 054 370 634 | 69 267 204 | 51 853 387 |
| Средства кредитных организаций | 1 664 888 142 | 1 590 754 517 | 1 784 649 050 | 1 345 066 195 |
| Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями | 4 520 889 043 | 5 108 689 354 | 5 975 144 672 | 10 122 620 875 |
| в т.ч. вклады физических лиц | 44 104 334 | 539 574 453 | 624 466 128 | 3 890 340 329 |
| Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 87 480 967 | 80 068 328 | 83 682 104 | 149 799 647 |
| Выпущенные долговые обязательства | 202 425 150 | 105 711 719 | 154 239 037 | 197 099 609 |

Окончание таблицы А.1

| Наименование | Период, ч.м.г. | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| | на 01.01.2016 | на 01.01.2017 | на 01.01.2018 | на 01.01.2019 |
| Обязательство по текущему налогу на прибыль | 0 | 453 979 | 2 281 702 | 0 |
| Отложенное налоговое обязательство | 21 358 145 | 7 848 520 | 9 618 261 | 7 537 017 |
| Прочие обязательства | 89 376 616 | 106 903 201 | 115 636 027 | 177 426 310 |
| Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерями операциям с резидентами офшорных зон | 6 899 352 | 16 794 963 | 16 342 785 | 21 961 937 |
| Всего обязательств | 8 112 572 586 | 8 071 595 215 | 8 210 860 842 | 12 073 364 977 |
| ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ | | | | |
| Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников) | 0 | 0 | 132 557 | 0 |
| Эмиссионный доход | 439 401 101 | 439 401 101 | 439 401 101 | 439 401 101 |
| Резервный фонд | 7 463 961 | 9 920 942 | 13 375 359 | 18 438 768 |
| Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив) | -49 776 880 | -15 648 369 | 10 608 685 | -7 525 304 |

Таблица Б.1 – Виды ипотечного кредитования в ПАО «ВТБ»

| Программа | Процентная ставка | Сумма кредита | Первоначальный взнос | Срок кредита | Дополнительные требования |
|-----------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Новостройка | от 9,7% | от 600 000 руб. до 60 млн руб. | от 10% стоимости приобретаемой недвижимости | до 30 лет | <ol style="list-style-type: none"> 1. Комиссии нет 2. Приобретение строящегося жилья или жилья в готовой новостройке у компании-продавца 3. Страхование объекта недвижимости (обязательно). 4. Страхование жизни и трудоспособности (при желании) 5. Рост процентов: 6. +0,3% (зарплатный проект в ином банке); 7. +1% - отказ от страхования жизни и здоровья заемщика 8. Возраст не менее 21 года, на момент погашения кредита не более 75. |
| Вторичное жилье | от 9,7% | от 600 000 руб. до 60 млн руб. | от 10% стоимости приобретаемой недвижимости | до 30 лет | <ol style="list-style-type: none"> 1. Комиссии нет 2. Страхование объекта недвижимости (обязательно). 3. Страхование жизни и трудоспособности (при желании) 4. Рост процентов: 5. +0,3% (зарплатный проект в ином банке); 6. +1% - отказ от страхования жизни и здоровья заемщика 7. Возраст не менее 21 года, на момент погашения кредита не более 75. |
| Больше метров – ниже ставка | от 9,95% от 100 м ² | от 600 000 руб. до 60 млн руб. | от 20% стоимости приобретаемой недвижимости | до 30 лет | <ol style="list-style-type: none"> 1. Комиссии нет 2. Комплексное страхование; 3. Рост процентов: 4. +1% - отказ от страхования жизни и здоровья заемщика; |
| Победа над формальностями | от 10,35% при покупке квартиры S>65м ² | от 600 000 руб. до 30 млн руб. | при покупке вторичного жилья не менее 40% от стоимости приобретаемого объекта; при покупке новостройки не менее 30%; | до 20 лет | <ol style="list-style-type: none"> 1. Комиссии нет; 2. Использование материнского капитала для формирования первоначального взноса не предусмотрено 3. Рост процентов: 4. +1% - отказ от страхования жизни и здоровья заемщика; 5. наличие постоянной регистрации в регионе, в котором клиент обращается за кредитом, необязательно; 6. Подтверждения доходов не требуется |

Продолжение таблицы Б.1

| Программа | Процентная ставка | Сумма кредита | Первоначальный взнос | Срок кредита | Дополнительные требования |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ипотека для военных | 9,7% (в случае выхода заемщика из НИС ставка увеличивается до 9,6%) | до 2,45 млн руб. | от 15% стоимости приобретаемой недвижимости | до 20 лет, но не позднее достижения заемщиком возраста 45 лет на дату погашения кредита | <ol style="list-style-type: none"> 1. Комиссии нет; 2. Военнослужащий – уч. накопительно-ипотечной системы. 3. Возраст на момент подачи документов: от 21 года. 4. Государство перечисляет на накопительный счёт участника НИС индексируемые целевые взносы; 5. После 3-х лет участия в НИС накопленные целевые взносы можно использовать для первоначального взноса при приобретении квартиры, для оплаты оставшейся стоимости квартиры банк предоставляет ипотечный кредит; 6. Погашение кредита на протяжении всего срока будет осуществляться за счёт взносов НИС, перечисляемых государством. 7. Ставка по ипотечному кредиту указана при условии полного (комплексного) страхования рисков; 8. Рост процентов +1% - отказ от страхования жизни и здоровья заемщика |
| Ипотека с господдержкой | на льготный период – 5%; после окончания льготного периода – ключевая ставка ЦБ РФ на дату подписания кредитного договора + 2 п.п.; | от 500 000 руб. до 3 млн руб. | от 20% стоимости приобретаемой недвижимости | от 1 до 30 лет (кратно 12 мес.) | <ol style="list-style-type: none"> 1. Если в вашей семье рождается второй или третий ребенок после 01.01.2018, вы и ребенок имеете гражданство РФ, то покупка квартиры в ипотеку на первичном рынке доступна вам по льготной ставке. 2. Длительность льготного периода: 3 года - в случае рождения второго ребенка с период с 01.01.2018 по 31.12.2022; 5 лет - в случае рождения третьего ребенка с период с 01.01.2018 по 31.12.2022; 7 лет - в случае рождения второго и третьего ребенка с период с 01.01.2018 по 31.12.2022; 3. Полное страхование. 4. Рост процентов: 5. +3% - в случае оформления страхового полиса только по риску утраты или повреждения приобретаемой квартиры |

Окончание таблицы Б.1

| Программа | Процентная ставка | Сумма кредита | Первоначальный взнос | Срок кредита | Дополнительные требования |
|--------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Рефинансирование ипотеки | от – 8,8% | до 30 млн. руб. | не более 80% (при рассмотрении заявки на кредит по 2 документам – не более 50%) от стоимости недвижимости; | до 30 лет (при рассмотрении заявки на кредит по 2 документам – до 20 лет) | <ol style="list-style-type: none"> 1. Комиссии нет; 2. Валюта – рубли РФ; 3. Без комиссий за оформление кредита; 4. Досрочное погашение без ограничений и штрафов; |
| Под залог недвижимости | 10,6% | от 600 000 руб. до 60 млн руб. | от 20% стоимости приобретаемой недвижимости | до 30 лет | <ol style="list-style-type: none"> 1. Кредит предоставляется на жилье, находящееся в залоге у банка и выставленное собственником на продажу, возможно приобретение квартиры в новостройке или на вторичном рынке жилья; 2. Комплексное страхование 3. Рост процентов: 4. +1% - отказ от страхования жизни и здоровья заемщика |