

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.

Минимизация рисков ипотечного кредитования в современных условиях
конкуренции на рынке банковских услуг на примере ПАО «ВТБ»

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 38.03.01.2019.(142).ВКР

Руководитель работы, к.э.н.
_____ Н.В. Жданова
« ____ » _____ 2019 г.

Автор
студент группы ВШЭУ – 421
_____ С.И. Щелгачева
« ____ » _____ 2019 г.

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

АННОТАЦИЯ

Щелгачёва С.И., «Минимизация рисков ипотечного кредитования в современных условиях конкуренции на рынке банковских услуг на примере ПАО «ВТБ»» – Челябинск: ЮУрГУ, ВШЭУ-421; 2019. – 79 с., 16 табл., 14 рис., библиогр.список – 25 наим. 6 прил.

Актуальность темы определена тем, что в банке ПАО «ВТБ» активно развивается ипотечное кредитование, однако, вместе с тем растут и риски, которые возникают в процессе сделки. Целью данной работы является сокращение рисков, которые возникают в процессе ипотечного кредитования на примере ПАО «ВТБ».

В данной работе будут решены следующие задачи:

- Исследовать теоретические и нормативно-правовые основы ипотечного кредитования;
- Определить основные риски ипотечного кредитования и найти способы их минимизации;
- Провести оценку финансовой деятельности ПАО «ВТБ»
- Разработать программу для минимизации ипотечных рисков;

Результатами данной работы стали: проведенный финансовый анализ, выводы, сформированные на основании этого анализа, выявлены риски при ипотечном кредитовании в банке ПАО «ВТБ», представлена программа для их сокращения.

ABSTRACT

Shelgacheva S.I., «Minimizing the risks of mortgage lending in modern conditions of the banking services market using the example of PJSC «VTB»» - Chelyabinsk: SUSU, HSEM-421; 2019. - 79 p., 16 tab., 14 pis., Bibliogr. list - 25 names, 6 applications.

Mortgage lending is one of the most affordable ways to address the issue of providing the population with housing. However, like many other banking operations, mortgages are subject to multiple risks. The main reasons for this are the disproportion of the size of the loan, the instability of borrower income, the length of the loan period, etc.

The relevance of the topic is determined by the fact that mortgage lending is actively developing at PJSC "VTB", however, at the same time, the risks that arise in the course of the transaction are increasing. The purpose of this work is to reduce the risks that arise in the process of mortgage lending on the example of PJSC "VTB".

In this paper the following tasks will be solved:

- Explore the theoretical and regulatory framework of mortgage lending;
- Determine the main risks of mortgage lending and find ways to minimize them;
- To assess the financial activities of PJSC "VTB"
- Develop a program to minimize mortgage risks;

The results of this work are: the financial analysis carried out, the conclusions formed on the basis of this analysis, identified risks in mortgage lending in the bank of PJSC "VTB", a program for their reduction was presented.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	8
1 ТЕОРИТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	
1.1 Теоретические основы ипотечного кредитования	11
1.2 Правовые основы ипотечного кредитования.....	17
1.3 Риски при ипотечном кредитовании	22
2 ОЦЕНКА ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПАО «ВТБ»	
2.1 Общая характеристика банка ПАО «ВТБ»	27
2.2 Анализ организации ипотечного кредитования в банке ПАО ВТБ	37
2.3 Управление рисками ипотечного кредитования в ПАО «ВТБ»	43
2.4 Разработка новой программы ипотечного кредитования.....	51
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	57
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	59
ПРИЛОЖЕНИЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ А Бухгалтерский баланс ПАО «ВТБ»	61
ПРИЛОЖЕНИЕ Б Состав и структура активов ПАО «ВТБ»	64
ПРИЛОЖЕНИЕ В Состав и структура пассивов ПАО «ВТБ».....	67
ПРИЛОЖЕНИЕ Г Состав и структура доходов и расходов банка ПАО «ВТБ»	72
ПРИЛОЖЕНИЕ Д Состав и структура чистой ссудной задолженности	74
ПРИЛОЖЕНИЕ Е Чистый дисконтированный доход	79

ВВЕДЕНИЕ

Покупка жилья – является базисной целью и потребностью жизнедеятельности любого человека, так как помогает создавать ощущение безопасности и экономической стабильности, стимулирует к повышению производительности труда.

Жилплощадь – затратная покупка долговременного пользования, которую большая часть населения не может приобрести за счет текущих доходов. Решением данной проблемы является ипотечное кредитование.

Экономическая роль ипотеки обусловлена особенно значимым механизмом увеличения платежеспособности населения, а так же стимуляция строительства и процветания социально – экономического развития страны. С помощью ипотеки решается основной вопрос: обеспечить население жилплощадью. Благодаря ипотечному кредитованию на рынок недвижимости поступают средства, с поддержкой этих средств оживляется строительство, появляются новые рабочие места, увеличиваются доходы граждан, а так же бюджета.

Актуальность темы обуславливается тем, что благодаря совершенствованию ипотечного кредитования появляется возможность, как мы можем наблюдать исходя из мировой практики, поднять уровень экономического и социального развития страны. Эффективное функционирование ипотеки помогает обеспечить рост капитальных вложений, а так же сдерживать инфляцию, помогает в решении жилищной проблемы, что актуально для Российской Федерации.

Следует отметить, что ипотечное кредитование является делом достаточно рискованным. Это можно наблюдать как со стороны заемщиков, так и со стороны кредиторов по целому ряду обстоятельств, которых более чем достаточно. Они могут быть связаны совершенно с разными обстоятельствами, например: экономические, инфляционные, валютные, налоговые, политические. Источниками рисков является: состояние макроэкономического положения,

уровень жизни граждан, кредитно-финансовая политика государства, действующие инвестиционно-кредитные инструменты, ипотечные стандарты, динамика стоимости недвижимости и т.д. Минимизация рисков ипотечного кредитования, а так же анализ рисков является обязательным условием функционирования любого кредитного учреждения, что определяет актуальность темы исследования.

Объектом исследования является – Банк (ПАО) Публичное Акционерное Общество «ВТБ».

Предметом исследования являются – риски ипотечного кредитования.

Цель работы – выявить и проанализировать возможные риски ипотечного кредитования в современных условиях конкуренции на рынке банковских услуг, а так же найти методы их минимизации на примере ПАО «ВТБ».

Задачами работы являются:

- исследовать теоретические и нормативно-правовые основы ипотечного кредитования;
- определить основные риски ипотечного кредитования и найти способы их минимизации;
- провести оценку финансовой деятельности ПАО «ВТБ»
- разработать программу для минимизации ипотечных рисков;

Основные источники информации для написания работы:

- годовая бухгалтерская отчетность ПАО «ВТБ» за 2018 – 2016 г.;
- гражданский кодекс Российской Федерации
- Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ
- Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" от 11.11.2003 N 152

Методы исследования: В работе применяются такие методы исследования, как анализ, сравнение, описание и т.п.

1 ТЕОРИТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1 Теоретические основы ипотечного кредитования

Значение слова «ипотека» с греческого языка переводится как «подпорка». Ниже, в таблице 1 приведены интерпретации данного слова из различных словарей, Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" N 102-ФЗ, а так же на их основании сформировано собственное определение.

Таблица 1 – Интерпретация слова «ипотека»

Источник	Определение
Словарь Ушакова	Ипотека - заклад недвижимого имущества, остающегося во владении должника, но с запрещением права свободного распоряжения этим имуществом [22].
Словарь Ожегова	Ипотека – залог недвижимого имущества; ссуда, выдаваемая под такой залог, а также соответствующий документ[23].
«Современный экономический словарь.» Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б.	Ипотека - долгосрочная ссуда, предоставляемая банками под залог недвижимости. Ипотечный жилищный кредит позволяет заемщику получить в пользование жилье, оплатив относительно небольшую часть стоимости долга банку. Собственником жилья остается банк до полного возврата кредита, в связи, с чем оно становится объектом залога. При невозможности возврата ипотечного жилищного кредита заемщик вынужден освободить жилье, но ему возвращается оплаченная часть ипотечного кредита без возврата выплаченных ранее процентов [24].

Окончание Таблицы 1 - Интерпретация слова «ипотека»

Источник	Определение
Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ.	Ипотекой признается залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества [4].

Проанализировав представленные в таблице 1 определения, следует отметить, что по своей сути каждое из них перекликается с предыдущим. Опираясь на представленные выше интерпретации сформировано собственное определение, которое представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Авторское определение слова «ипотека»

Источник	Определение
Авторское определение	Ипотека - это экономические отношения, возникающие между заемщиком и кредитором по поводу предоставления средств на условиях платности, возвратности, срочности и обеспеченности залогом недвижимого имущества (ипотекой)

Термин «ипотека» впервые был выявлен еще в начале VI века д.н.э. Значение этого термина произошло от др. греч. *hypotheca* переводилось как – подставка, подпорка. На землю «заемщика» устанавливалось бревно с данной надписью, что означало денежное обязательство перед залогодателем, в случае, если должник не мог выплатить обязательство, то ему грозило рабство [21].

Затем, столбы с надписями были заменены на ипотечные книги. Слово «ипотека» со временем стало обозначать «залог», который в свою очередь служил гарантией того, что заемщик выполнит свое обязательство перед залогодателем, в случае невозвратности в срок определенной суммы кредитор может реализовать заложенное имущество для компенсации долга. Система ипотечного

кредитования достаточно четко устанавливает права на недвижимость, а так же создает условия для предоставления кредита на долгий срок под залог этой недвижимости.

Впервые на законодательном уровне ипотечное кредитование было зафиксировано в Германии и Франции на рубеже XIV-XVI вв., начали появляться ипотечные банки, первый банк был открыт в Германии в XVII в.

В России ипотека использовалась в основном дворянами, а предметом залога, до отмены крепостного права, служила не земля, а «души». В XVIII в. впервые в России начали выдаваться ипотечные ссуды, а так же было положено начало страхованию каменных домов, которые в свою очередь принимались в залог при осуществлении кредитных операций. Впервые ипотека была введена законом в России 19 мая 1881 г. Появились первые акционерные ипотечные банки, основное их направление – выпуск закладных листов, которые обеспечивались ипотечными кредитами. Таким образом в середине XIX – начале XX вв. функционировало около 11 акционерно – земельных банков. Один из которых – был учрежден в 1885 году «Государственный Дворянский земельный Банк». Цель создания банка – поддержание землевладения потомственных дворян, с помощью выдачи ссуды под залог земли, давая возможность ее выкупить. Ссуда выдавалась под 5,5 % годовых, а с 1899 года под 4,5%. В 1917 году Банк был закрыт, так как не соответствовал дальнейшей политике государства [21].

Революция 1917 года сильно повлияла на развитие ипотеки и почти до конца XX века прогресса не наблюдалось. В 1919 году Декрет Совета Народных Комиссаров упразднил банковскую систему, и развитие вовсе ипотеки прекратилось.

Впервые, закон «О залоге» был принят в Российской Федерации в 1992 году, действие данного закона на сегодняшний день утратило силу 01.07.2014.

Немного позже, Б.Н. Ельцин принял постановление «О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищного строительства»

вследствие чего формировались различные внебюджетные фонды. Основное направление этих фондов заключалось в обеспечении вспомогательных источников для финансирования жилищной сферы, а так же для развития строительства новых жилых домов.

В 1997 г. благодаря депутатам Российской Федерации, а так же представителями из США была собрана комиссия, направленная на развитие ипотечного кредитования в России. Именно тогда был впервые поднят вопрос о том, чтобы создать закон, регулирующий ипотечное кредитование. Вследствие чего был принят действующий на сегодняшний день Федеральный Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» вступивший в силу 16 июля 1998 года.

Ближе к 2000 г. была создана МАИФ (Международная ассоциация фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования). Основная задача ассоциации – развитие рынка жилья, а так же обеспечить доступность для его покупки. Немного позже, а именно в 2002 г. появляется агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). На этот момент были приняты первые стандарты, началось формирование и развитие ипотечного рынка.

Развитие рынка ипотечного кредитования в России имеет большой потенциал, так как у большинства россиян нет иных возможностей для улучшения своих жилищных условий. По сей день спрос на ипотечное кредитование не снижается, что говорит о его востребованности в нашей стране.

Не смотря на то, что ипотека является одной из разновидностей залога, различия между этими понятиями существуют:

- 1) чаще всего предметом ипотечного кредитования становится недвижимость;
- 2) необходимо, чтобы предмет ипотеки находился в собственности заемщика, потому что фактически владельцем имущества является он, но при этом он не имеет права на распоряжение этим имуществом, разве что в случае, когда получает разрешение от кредитора на такое распоряжение;

3) между заемщиком и залогодателем заключается ипотечный договор в виде закладной и закрепляется нотариальным удостоверением, а так же государственной регистрацией;

4) если заёмное лицо не исполняет своих обязательств, кредитор может потребовать продажи заложенного имущества.

На сегодняшний день, кредитные организации могут предоставить различные вариации ипотечного кредита. Следует отметить, что программа ипотеки зависит напрямую от набора различных условий. Имеется несколько вариантов классификации жилищных кредитов, которые представлены на рисунке 1 и 2.



Рисунок 1 – Классификация видов ипотечного кредитования.

(Составлено автором)



Рисунок 2 – Классификация видов ипотечного кредитования.
(Составлено автором)

Выявлены основные разновидности ипотечного кредитования, а так же набор критерий с помощью которых формируется ипотечная программа, и определяются условия сделки.

В зависимости от набора критериев подбирается наиболее выгодная ипотечная программа для участников сделки и заключается ипотечный договор.

1.2 Правовые основы ипотечного кредитования

Вопрос о законодательном регулировании ипотечного кредитования регулярно привлекает к себе внимание и рассматривается специалистами, как в Российской Федерации, так и за рубежом. Ведь с помощью нормативного регулирования данного процесса значительно упрощаются взаимоотношения между кредитором и заемщиком, а так же снижается вероятность появления различных рисков, вследствие чего увеличивается возможность приобретения жилья для граждан.

Продолжительное время развитие ипотечного кредитования задерживалось из-за недостатка законодательной базы, которая бы способствовала урегулированию сделок. Именно поэтому в Российской Федерации был принят ряд законов, нормативных документов, которыми регулируется ипотечное кредитование:

- гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ
- Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ
- Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" от 11.11.2003 N 152-ФЗ"
- Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.1997 N 122-ФЗ
- постановление Правительства РФ от 26 августа 1996 г. N 1010 "Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию"
- постановление Правительства РФ от 11.01.2000 N 28 (ред. от 08.05.2002) "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации" (вместе с "Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации", "Планом подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации")
- постановление Правительства РФ от 25 августа 2001 г. N 628 "Об утверждении Правил предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию"
- Положения и инструкции Банка России.

Основные принципы ипотечного кредитования изложены в первых двух Федеральных Законах, поэтому рассмотрим их подробнее.

Начнем с того, что в соответствии со статьей 131 ГК РФ ипотеку необходимо зарегистрировать в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. В случае регистрации в едином государственном реестре в соответствии со статьей 77 №102 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» жилое помещение, которое может быть приобретено полностью или же частично с помощью заемных средств банка, либо иной кредитной организации, находится в залоге с момента такой регистрации [4]. Кредитором в данном случае является либо банк, либо иная кредитная организация, которая предоставляет займ на приобретение жилого помещения.

Между сторонами, где одна сторона – залогодержатель, а другая залогодатель заключается кредитный договор, который обеспечивает выплату полностью суммы обязательства, а так же процентов за использование кредита. Ипотека гарантирует выплату основной суммы задолженности залогодержателю по кредитному договору, либо по другому обязательству обеспеченному ипотекой, которое так же предусмотрено договором.

Помимо основной суммы долга, ипотека обеспечивает уплату кредитору сумм, которые ему предназначены в случае каких – либо нарушений обязательств со стороны заемщика [4]:

- 1) возмещение потерь или неустойки (штрафы, пени) в случае неисполнения, просрочки или какого-либо другого несоответствующего исполнения, которое обеспечивается ипотекой;
- 2) за не правомерное использование чужих средств взимаются проценты, что предусмотрено ипотечным обязательством и федеральным законом;

- 3) в случае судебного разбирательства, которое обусловлено из-за взыскания на заложенное имущество, заемщик возмещает судебные издержки и иные расходы по данному делу;
- 4) покрытие расходов обусловленных из-за реализации заложенного имущества.

Заключение договора об ипотеке происходит с учетом исполнения всех обобщенных постановлений Гражданского кодекса Российской Федерации, а также Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»:

- 1) в договоре об ипотеке предусматривается: предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.
- 2) указывается наименования заложенного имущества, место расположения и иное описание предмета заключения сделки достаточного для его описания. Так же необходимо указать право собственности залогодателя на предмет ипотеки, а так же указать наименование органа, где зарегистрировано это право.
- 3) учитывается оценка предмета ипотеки в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" по договоренности залогодателя и залогодержателя и указывается в договоре в денежном выражении;
- 4) в договор об ипотеке должно включаться обязательство, которое обеспечивается предоставленной ипотекой, с указанием суммы, а так же обоснование формирования сделки и сроки выполнения;
- 5) в случае, когда обязательство исполняется по частям, в договоре необходимо указать сроки исполнения, сумму вносимых платежей или условия, которые позволят рассчитать эту сумму.

б) если права залогодержателя подтверждаются закладной необходимо так же указать этот момент об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона.

В главе 5 Федерального Закона «Об ипотеке» прописано, что залогодатель сохраняет за собой право использовать имущество, которое заложено по ипотечному договору, так же говорится о содержании и ремонте, страховании закладываемого имущества, помимо этого предоставлены меры по предотвращению утрат и повреждения и т.д.

Страхование заложенного по договору имущества происходит соответственно с учетом условий заключаемого договора. Договор о страховании заложенного предмета ипотеки необходимо заключить в пользу залогодержателя, в случае, когда иное не предусмотрено договором. Если в договоре не указано каких-либо иных требований о страховании закладного имущества, залогодатель может самостоятельно застраховать это имущество в полной стоимости, чтобы оградить себя от возможных рисков и утрат. Необходимо отметить, что если залогодатель не выполнил описанную выше обязанность, то залогодержатель так же в праве самостоятельно застраховать себя от возможных потерь и рисков, в таком случае, залогодержатель может требовать с залогодателя компенсации за понесенные им затраты на страховании заложенного имущества.

Имущество, закладываемое договором об ипотеке, может отчуждаться залогодателем другому лицу с помощью обмена, продажи, дарения и пр. Данную ситуацию регламентирует глава 6, 7, 8 и 9 Федерального Закона «Об ипотеке».

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусматривает организацию первичного и вторичного рынка закладных. Чаще всего на практике мы сталкиваемся с первичным рынком закладных, суть которого – регулирование отношений между кредитором (банком) и заемщиком. На вторичном рынке закладных формируется общий ипотечный кредитный портфель, затем с помощью покупки закладных у банка, происходит эмиссия доходных ценных

бумаг (облигаций), которые обеспечены недвижимостью. В связи с этим существует Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах», который регулирует отношения на вторичном рынке залладных. Основная задача вторичного рынка – с помощью продажи ценных бумаг, обеспечение первичных кредиторов средствами, чтобы те в свою очередь снова могли предоставить кредит на первичном рынке [9].

Подводя итог, хотелось бы отметить, что современных условиях предпринимаются различные способы для стабилизации экономики и преобразованию сферы кредитования, развитие ипотечного жилищного кредитования является одним из приоритетных направлений. Существующая законодательная база формирует основу действия системы ипотечного жилищного кредитования, упорядочена основная деятельность профессиональных субъектов ипотечного рынка. Однако действующая законодательная недостаточно полна, имеет некоторые противоречия, что порой может мешать, например банкам, эффективно участвовать в ипотечном кредитовании. Необходимо и в дальнейшем развивать правовые механизмы реализации прав по ипотеке, чтобы создать благоприятные условия для дальнейшей эффективной работы и минимизации рисков.

1.3 Риски при ипотечном кредитовании

Ипотечное кредитование, как и любое направление доходного бизнеса, подвергается влиянию достаточно широкого набора рисков. Большая степень риска вызвана такими факторами, как: значительные суммы выдаваемых кредитов, длительный период кредитования и т.п. Именно поэтому, очень важно разработать комплекс мер, которые помогут сократить риски и позволить более эффективно функционировать ипотечной системе. Основные риски, которые

оказываю широкий спектр влияния на ипотечное кредитование представлены на рисунке 3.



Рисунок 3 – Виды рисков ипотечного кредитования.
(Составлено автором)

Необходимо рассмотреть каждый риск более подробно:

Кредитный риск – риск невыполнения заемщиком своих обязательств по кредиту, риск неплатежеспособности.

Основной фактор появления данного риска - заниженные доходы заемщика. Следовательно, выдавая ипотечный кредит такому заемному лицу с нестабильным финансовым положением, кредитная организация возлагает на себя высокий риск. Настает такой момент, когда доходов заемщика становится недостаточно, чтобы во время выплатить в полной сумме платежи по заключенному кредитному договору, из-за чего заемщик не способен выполнить полностью обязательства перед кредитором. В таком случае, кредитор может возместить потери за счет имущества, которое служило обеспечением по ипотечному кредитному договору. В случае, если стоимость имущества не покрывает полностью требования залогодателя это может плохо сказать на его

материальном положении. Т.е. если рассматривать данный риск более детально, то он вызван нестабильными доходами населения, что требует более подробного рассмотрения для их учета.

Существуют некоторые меры, которые могут помочь в управлении данным риском, как на федеральном уровне, так и для кредитных организаций:

- первоначальный ипотечный взнос составляет 30% - от стоимости залога, не стоит его занижать;
- страховать сделку от возможного невозврата средств в будущем;
- финансирование из бюджета в размере величины первоначального взноса (не более 50%), способствует снижению ответственности на заемщика. В свою очередь клиент должен обладать определенными параметрами надежности финансового состояния, а так же высокой вероятностью возврата. Следует отметить, что данная мера доступна не каждому заемщику, а так же не каждой кредитной организации.

Риск процентной ставки – риск связан с тем, что банк недополучает своей прибыли в связи с существующей разницей в процентах.

В том случае, когда изменяется процентная ставка, соответственно изменяется и доход банка, при чем не всегда в положительную сторону. Причина возникновения риска, как правило – нестабильная экономическая ситуация в стране или же малоэффективная политика банка и т.д.

Для снижения риска комитет банка по политике процентных ставок может установить максимально возможные ставки для привлечения средств, минимальные ставки на размещение некоторых ресурсов в кредит, ограничить операции, которым свойственен большой процентный риск. Чтобы оценить риск, используется сценарный анализ, а так же с использованием гэп-анализа.

Риск ликвидности – недостаток ликвидных ресурсов, чтобы отвечать по своим обязательствам.

Центральный Банк в соответствии с Федеральным Законом «О Центральном Банке Российской Федерации (Банке России)», устанавливает нормативы ликвидности, которые должна соблюдать кредитная организация. Инструкцией Банка России от 28.06.2017 N 180-И (ред. от 27.11.2018) "Об обязательных нормативах банков" приняты следующие обязательные нормативы ликвидности:

- норматив мгновенной ликвидности банка – регулирует риск потери банком ликвидности в течение одного операционного дня и определяет минимальное отношение суммы высоколиквидных активов банка к сумме пассивов банка по счетам до востребования, минимально допустимое значение - 15 %;
- норматив текущей ликвидности - регулирует риск потери банком ликвидности в течение ближайших 30 календарных дней и определяет минимальное отношение суммы ликвидных активов банка к сумме пассивов банка по счетам до востребования, минимально допустимое значение - 50 %;
- норматив долгосрочной ликвидности - риск потери банком ликвидности в результате размещения средств в долгосрочные активы и определяет максимально допустимое отношение кредитных требований банка с оставшимся сроком до даты погашения свыше года, к собственным средствам (капиталу) банка и обязательствам (с оставшимся сроком до даты погашения свыше года), максимально допустимое значение - 120 %.

В письме Банка России от 27 июля 2000 г. № 139-Т “О рекомендациях по анализу ликвидности кредитных организаций” представлены рекомендации для управления рассматриваемым риском.

Рыночный риск – риск вызванный колебанием цен на рынке жилья, в случае ипотечного кредитования. Банк в таком случае может потерять деньги из-за того, что жилье упало в цене и не может в полной мере погасить затраты по кредиту.

В качестве управления этим риском – организация пытается, как можно более оптимизировать соотношение риск/доходность, чтобы в случае нежелательных событий снижение величины фактического результата не сильно отличалось от ожидаемого.

Операционный риск – риск связанный с неполадками внутренних мероприятий и порядков банка, несоблюдения действующего законодательства и его нарушения сотрудниками банка.

Для снижения операционного риска, банк вправе установить некоторые процедуры проведения внутреннего контроля над проведением операций. Данная система предусматривает следующее: четкое разделение обязанностей, определенные права на доступ к информации, соблюдение законодательства и требования ЦБ РФ, сверка документов, обучение персонала, систематичные процедуры оценки финансового состояния и т.п.

Правовой риск – риск вызванный изменениями в законодательстве, а так же появлением убытков из-за несоблюдения некоторых нормативов, законодательства и тп.

Для снижения данного риска организация должна грамотно составлять договор, заключаемый с контрагентами, следить за изменениями в законодательстве.

Географический риск – риск связанный с политическим положением в стране или риск иностранного заемщика.

Для снижения риска и управления им используется индекс БЕРИИ индекс. Суть методики заключается в том, что заемщик заполняет анкету из 15 вопросов, которые в свою очередь оцениваются в процентах. Чем выше бал, тем ниже риск.

Выводы по разделу один:

Проведен анализ значения термина «Ипотека», исследована история его возникновения из которой можно проследить цепочку развития исследуемой услуги в течении времени в Российской Федерации.

В ходе изучения законодательства, которым регулируется ипотечное кредитование выявлены следующие основные нормативно правовые акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации " N 51-ФЗ
- Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" N 102-ФЗ
- Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" N 152-ФЗ"
- Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" N 122-ФЗ

Рассмотрен процесс регистрации ипотеки в едином государственном реестре, выявлены основные моменты заключения договора ипотеки, а так же страхование заложенного имущества.

Выявлены основные риски, которым подвергается ипотечное кредитование в Российской Федерации: кредитный риск, операционный риск, риск ликвидности и т.д., а так же методы их сокращения.

2 РАЗРАБОТКА РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО МИНИМИЗАЦИИ РИСКОВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В БАНКЕ ПАО «ВТБ»

2.1 Общая характеристика банка ПАО «ВТБ»

Основан банк ПАО «ВТБ» в 17 октября 1990 году, на тот момент учреждение функционировало в качестве закрытого акционерного общества с участием государства в капитале. В 1998 году Банк был реорганизован в другую организационно – правовую форму, а именно в открытое акционерное общество, получил генеральную лицензию на исполнение всех банковских операции как в рублях, так и в зарубежной валюте. Основным владельцем акций банка является Правительство, а именно Федеральное агентство по управлению имуществом и составляет порядка 60,9% акций [3].

Целью создания банка являлось обеспечение стабилизации и внешнеэкономической торговой связи. Основная деятельность Банка ПАО ВТБ на сегодняшний день – обслуживание юридических и физических лиц. Деятельность банка регулирует законодательство Российской Федерации, а так же иные нормативные документы, а именно – нормативные акты Банка России, Устав и т.п.

Председателем правления с 2002 года является – Костин Андрей Леонидович. Банк зарегистрирован в городе Санкт – Петербург, главный офис находится по адресу - Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, г. Москва [3].

Основные задачи Банка:

- ведение банковских операций, соответствуя требованиям законодательных и нормативных актов Российской Федерации, включая нормативные акты Банка России и Банка ВТБ;
- осуществление основной стратегии и политики Банка ВТБ.

На сегодняшний день ПАО «ВТБ» – это один из самых крупных банков в России. Насчитывается 27 филиалов по Российской Федерации, 2 филиала за рубежом, около 607 дополнительных офисов и 906 операционных офисов.

Банк ПАО «ВТБ» предоставляет широкий спектр услуг как для физических, так и юридических лиц, а именно:

- оформление и выпуск банковских карт;
- потребительское, ипотечное кредитование и автокредитование;
- дистанционное обслуживание счета;
- срочные вклады;
- денежные переводы;
- аренда сейфовых ячеек и тп.

Банк выступает гарантом сохранности денежных средств и иных ценностей, которые доверили ему клиенты. Гарантом сохранности выступает имущество банка, а так же денежными средствами, которые созданы в качестве фондов и резервов и иными мерами обеспечения, которые предусмотрены законодательством, Уставом банка и Центральным банком Российской Федерации.

Необходимо оценить основные экономические показатели банка, а так же проанализировать рациональность ведения деятельности и перспективы дальнейшего развития. Бухгалтерский баланс банка ПАО «ВТБ» представлен в приложении А.

Проанализировав динамику активов баланса, которая представлена на рисунке 3, следует отметить, что в 2017 году в сравнении с 2016 сумма активов баланса увеличилась на 34 386 630 руб. Порядка 70% от общей суммы баланса занимает чистая ссудная задолженность, однако в период с 2016 по 2017 гг. наблюдается ее сокращение. Рост активов баланса в этот период связан с увеличением основных средств, нематериальных активов и материальных запасов на 223 413 675 руб.,

тем прироста составил 251,85%. Помимо этого произошло увеличение денежных средств организации на 79 627 605 руб., темп прироста 106,99%.

В сравнении 2017 и 2018 года наблюдается увеличение по следующим статьям: рост ссудной задолженности, темп прироста составил 1,98%. Помимо этого увеличились финансовые активы для продажи на 158 358 552 руб.

В период с 2018 по 2019 гг. наблюдается увеличение активов на 4 247 597 237 тыс. руб., связано это в первую очередь с увеличением чистой ссудной задолженности, которая занимает порядка 75% от общей суммы баланса, темп прироста составил 56,68%. Это явление связано с большим спросом клиентов на кредитование, а так же за счет остатков, переданных на баланс Банка ВТБ (ПАО) в результате присоединения ВТБ 24 (ПАО). Более подробно ссудная задолженность рассмотрена в пункте 2.2.



Рисунок 3 – Структура и динамика активов баланса ПАО «ВТБ»

На 01.01.2019 наблюдается сокращение вложений в ценные бумаги на 344 904 070 тыс. руб., изменение может указывать на то, что банк сокращает свое присутствие на рынке ценных бумаг и увеличивает долю на рынке кредитования.

Увеличение на 01.01.2019 строки средств кредитной организации в Центральном банке Российской Федерации, а именно обязательных резервов банка на 230 314 147 тыс. руб., темп прироста за последний год 3,15%. Это свидетельствует о том, что основными источниками банка являются наименее ликвидные средства.

Проанализируем структуру и состав пассивов баланса ПАО «ВТБ». Для этого необходимо проанализировать основные экономические показатели, представленные на рисунке 4 и в Приложении 2.2 и 2.3.

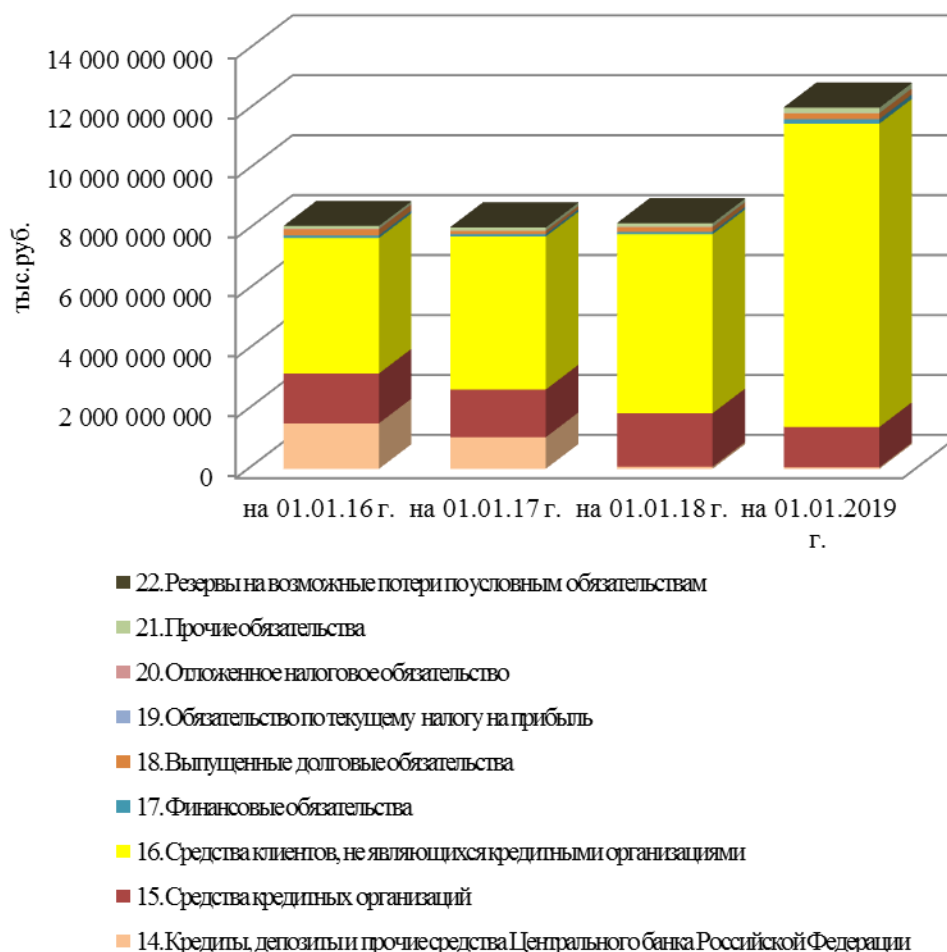


Рисунок 4 – Структура обязательств банка ПАО «ВТБ»

Изучив динамику пассивов, которая представлена на рисунке 4, следует отметить сокращение суммы обязательств на 40 977 371 руб. за 2016 г. Снижение произошло за счет большого сокращения кредитов, депозитов и иных средства Центрального банка Российской Федерации на 464 884 537 руб., что в процентном соотношении составило 30,6%. Так же следует отметить, что сократились выпущенные долговые обязательства на сумму 96 713 431 руб.

За 2017 году произошло увеличение обязательств на 139 265 627 руб., темп прироста 1,73%. Большое влияние оказала статья баланса - средства клиентов, не являющихся кредитными организациями, которая увеличилась на 866 455 318 руб. прирост составил 16,96%, что может говорить об увеличении спроса клиентов на вклады. Помимо этого увеличилась статья средства кредитных организаций на 193 894 533 руб., темп прироста составил 112,19%.

На 01.01.19 произошло значительное увеличение обязательств на 3 862 504 135 руб., в сравнении с 2018 годом. Увеличение произошло за счет средств клиентов, не являющихся кредитными организациями на 4 147 476 203 руб. (69,41%). Однако произошел отток средств по кредитам, депозитам и прочим средствам Центрального банка Российской Федерации на 17 413 817 руб. Следует отметить, что увеличение средств клиентов является положительной тенденцией, что говорит о доверии к банку.

Далее проанализируем собственные средства банка, динамика которых представлена на рисунке 5.

Изучив структуру и динамику собственных средств за анализируемый период, следует отметить, что средства акционеров составляют более 40% от общей суммы, что наглядно продемонстрировано на рисунке . В соотношении с итоговой суммой собственных средств данное значение колеблется в пределах от 40 % до 50 % в течении всего исследуемого периода, что говорит о стабильном функционировании банка.

Эмиссионный доход организации составил 439 401 101 руб., от общей суммы собственных средств – 27,48%, следует отметить, что рассматриваемая строка уменьшилась на 4,89% за отчётный период, означает, что акции компании подешевели.



Рисунок 5 – Структура собственных средств ПАО «ВТБ»

За анализируемый период увеличилась нераспределенная прибыль с 220 975 527 руб., до 440 354 989 руб. или на 10,8% Увеличение нераспределенной прибыли говорит об эффективной работе предприятия.

В целом с 2016 до 2019 гг. собственные средства банка увеличились на 286 804 838 тыс. руб., темп прироста составил 17,78%, что говорит о положительной тенденции развития деятельности банка и наглядно продемонстрировано на рисунке 5.

Для оценки результативности функционирования организации необходимо проанализировать структуру и динамику доходов и расходов банка. Динамика

доходов ПАО «ВТБ» отражена на рисунке 6, анализ показателей представлен в Приложении 2.4.

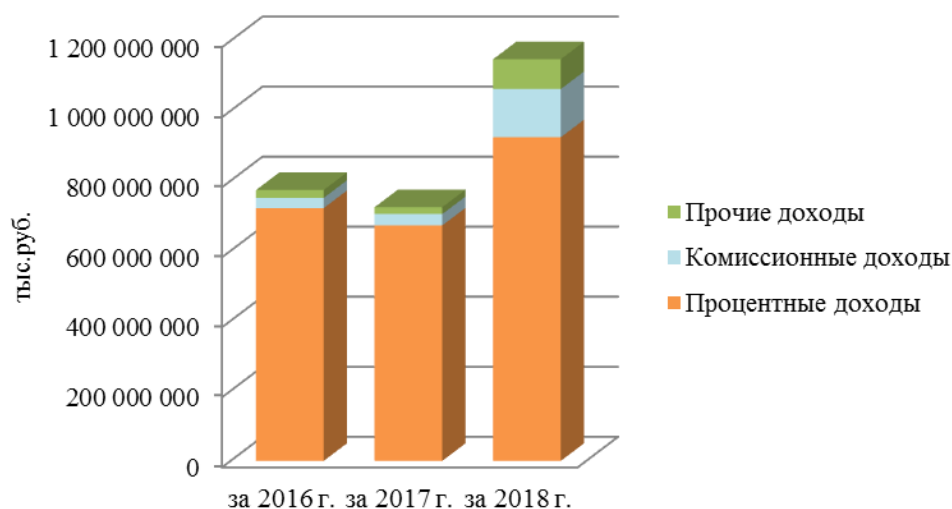


Рисунок 6– Динамика и структура доходов банка ПАО «ВТБ»

На рисунке 6 отмечается, что большую часть в структуре доходов банка занимают процентные доходы, которые за 2018 год составили 1 147 077 211 тыс. руб., в сравнении с 2017 г. увлечение произошло на 202 346 459 тыс. руб., что может свидетельствовать о увеличении присутствия на рынке кредитования.

Комиссионные доходы увеличились в период с 2016 по 2018 гг. на 108 545 852 тыс. руб., что является положительной динамикой для банка, так как это означает, что банк расширяет свою деятельность, что способствует снижению рисков, а так же увеличивает уровень надежности банка.

Процентные доходы банка за анализируемый период увеличились на 202 млн. руб., тем прироста процентных доходов за 2018 год составил - 37,5 %, а темп прироста процентных расходов – 12%, разница между доходами расходами составляет 25,5%. Помимо этого на положительный темп роста доходов банка повлияло увеличение комиссионных доходов на 105 млн.руб., темп прироста составил 324%.

Для дальнейшего анализа обратимся к динамике и структуре расходов банка, которые представлены на рисунке 7.

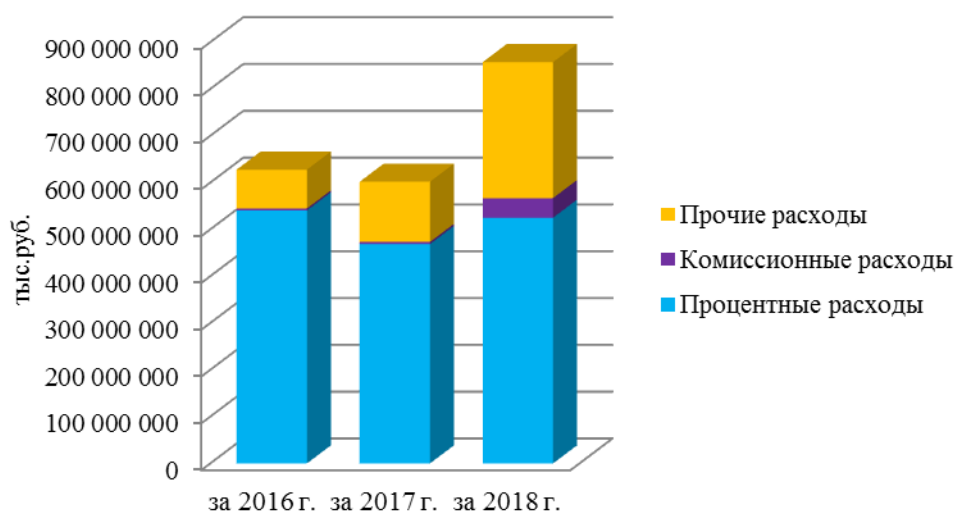


Рисунок 7 – Структура и динамики расходов банка ПАО «ВТБ»

Большую часть расходов – 61% составляют процентные расходы, однако, в целом за анализируемый период их колебание незначительно.

На рисунке 7 отмечается значительное увеличение комиссионных расходов на 37 770 210 тыс. руб. за анализируемый период, что может говорить об увеличении совершаемых операций.

Следует отметить, что все расходы банка, покрывают его доходы, что говорит об эффективном управлении деятельностью.

Центральный Банк России в целях контроля устойчивости кредитной организации устанавливает нормативы банковской деятельности, которые обязана соблюдать каждая организация. В случае нарушения, Банк России имеет право взыскать с кредитной организации штраф, ввести запрет на совершение некоторых операций или вовсе отозвать лицензию.

Чтобы во время выполнять свои обязательства, как перед клиентами, так и перед контрагентами необходимо регулярно рассчитывать и поддерживать

показатели ликвидности в рамках нормативных значений. Результаты анализа представлены в в таблице 3.

Таблица 3 – Выполнение банком нормативов ликвидности

Норматив ликвидности	Предельное значение, установленное ЦБ РФ, %	Фактическое значение на отчетную дату, %		
		На 01.01.2017	На 01.01.2018	На 01.01.2019
Норматив достаточности собственных средств (капитала) (Н1)	min 8%	11,10%	11,28%	11,33%
Норматив мгновенной ликвидности банка (Н2)	min 15%	34,54%	137,19%	108,54%
Норматив текущей ликвидности (Н3)	min 50%	81,64%	144,72%	134,68%
Норматив долгосрочной ликвидности (Н4)	max 120%	61,27%	63,10%	69,93%
Показатель максимального размера крупных кредитных рисков (Н7)	max 800%	349,62%	363,66%	215,49%
Показатель максимального размера кредитов, банковских гарантий и поручительств, предоставленных банком своим участникам (акционерам) (Н9.1)	max 50%	0,27%	0%	0%
Показатель совокупной величины риска по инсайдерам банка (Н10.1)	max 3%	0,03%	0,02%	0,31%

Норматив Н1 – норматив достаточности собственных средств. Минимальное значение – 8%. На протяжении анализируемого периода показатель находится в допустимой норме, однако наблюдается его снижение на 2,17%, что может свидетельствовать о повышении риска управления собственными средствами;

Норматив Н2 — регулирует риск потери банком ликвидности в течение одного операционного дня и определяет минимальное отношение суммы высоколиквидных активов банка к сумме пассивов банка по счетам до востребования, минимальное значение показателя – 15%. На протяжении анализируемого периода показатель увеличился почти в 2 раза и составил на 01.01.2019 г. 108,54%, что положительно сказывается на работе банка.

Норматив Н3 - регулирует риск потери банком ликвидности в течение ближайших 30 календарных дней и определяет минимальное отношение суммы ликвидных активов банка к сумме пассивов банка по счетам до востребования. Минимальное значение – 50%. На протяжении анализируемого периода показатель увеличился и составил на 01.01.2019 г. 134,68% что может говорить о том, что банк может ответить по своим текущим обязательствам;

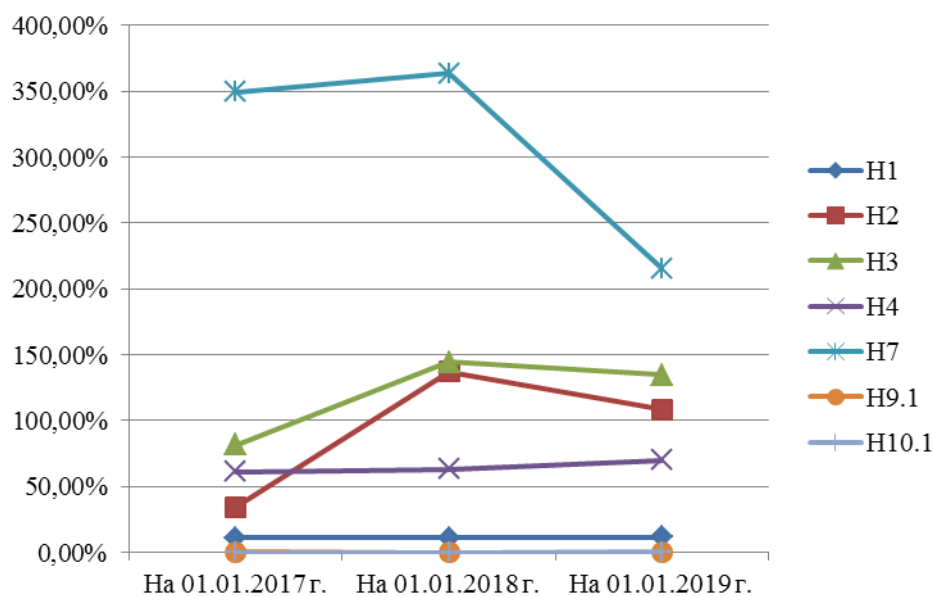


Рисунок 8 – Динамика нормативов ликвидности банка ПАО «ВТБ»

Норматив Н4 - норматив долгосрочной ликвидности - риск потери банком ликвидности в результате размещения средств в долгосрочные активы и определяет максимально допустимое отношение кредитных требований банка с оставшимся сроком до даты погашения свыше года, к собственным средствам (капиталу) банка и обязательствам (с оставшимся сроком до даты погашения свыше года), максимально допустимое значение - 120 %. Показатель за анализируемый период увеличился с 58,04% до 69,93%.

Норматив Н7 – максимальный размер крупных кредитных рисков. Максимальное значение 800%. В банке показатель уменьшился с 336,64% до 215,49%, что может говорить о снижении влияния крупных кредитных рисков.

Норматив Н10.1. – показатель совокупной величины риска по инсайдерам банка. Максимальное значение – 3%. На протяжении анализируемого периода показатель находится в пределах допустимого значения, риск по данной строке сводится к минимуму.

Показатели ликвидности у банка ПАО ВТБ находятся в пределах норматива значений, что положительно сказывается на работе кредитной организации.

2.2 Анализ организации ипотечного кредитования в банке ПАО ВТБ

Проанализировав бухгалтерский баланс ПАО «ВТБ», который представлен в приложении А, а именно раздел структуры активов следует отметить, что большую часть занимает чистая ссудная задолженность.

Чистая ссудная задолженность – денежные средства, выданные по договору кредитования (потребительский кредит, автокредит, ипотечный кредит и др.). В сумме чистой ссудной задолженности не учитываются проценты, пени, штрафы и т.п. Проанализируем динамику ссудной задолженности, которая представлена на рисунке 9.

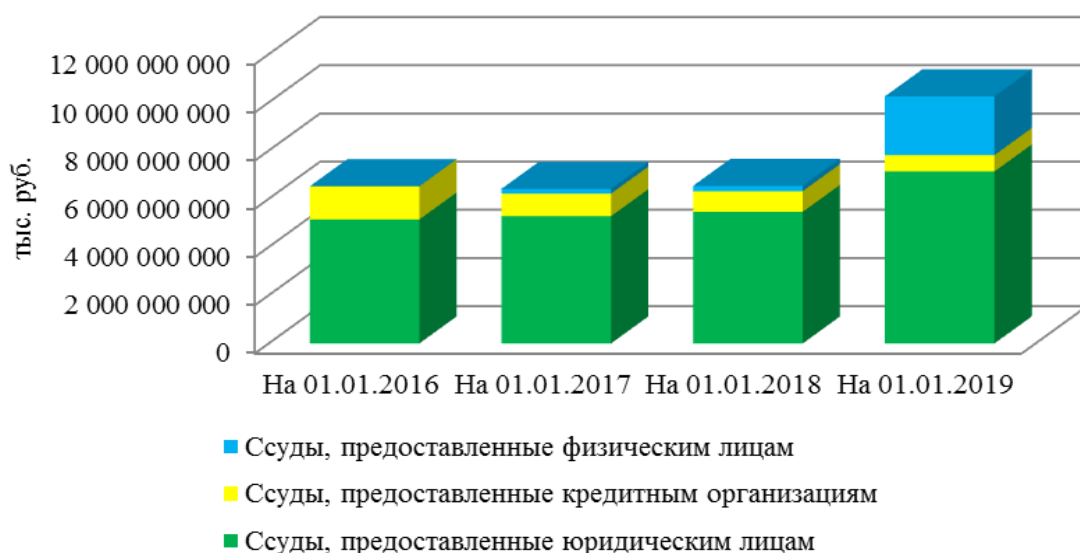


Рисунок 9 – Структура чистой ссудной задолженности

В банке основную долю кредитного портфеля составляет кредитование юридических лиц, что составляет более 50% по каждому году за анализируемый период.

Следующая строка, которая имеет значимый удельный вес в итоговом значении – ссуды предоставленные кредитным организациям, в среднем на протяжении анализируемого периода данная строка занимает порядка 15%.

На 01.01.2019 наблюдается прирост кредитования физических лиц 899, 33%. В общей структуре кредитного портфеля составляет около 25%, что говорит о высоком спросе на линейку кредитных продуктов банка, а так же слиянием ПАО «ВТБ» и ПАО «ВТБ «24». Чистая ссудная задолженность на момент присоединения ПАО «ВТБ 24» составляла 3 200 233 084 тыс. руб.

Рассмотрим более подробно ссудную задолженность физических лиц, которая представлена на рисунке 10.



Рисунок 10 – Ссуды предоставленные физическим лицам

Основная часть ссуд, которые предоставлены физическим лицам – потребительские кредиты. На 01.01.2019 потребительские кредиты в общей сумме ссуд предоставленных физическим лицам порядка 71%. Темп прироста за последний год составил 665%.

Следующая строка, занимающая большой удельный вес в структуре ссудной задолженности по физическим лицам – ипотека. На 01.01.2019 ипотечное кредитование занимает 24% от общей суммы ссудной задолженности физических лиц. В банке наблюдается рост спроса на ипотечное кредитование, что соответственно вызывает потребность в его развитии и совершенствовании.

Далее рассмотрим структуру и динамику ссуд по срокам, которые остались до полного их погашения. Дальнейший анализ будет представлен в разрезе кредитования физических лиц, так как предметом исследования работы является ипотечное кредитование, была составлена диаграмма, которая представлена на рисунке 11.

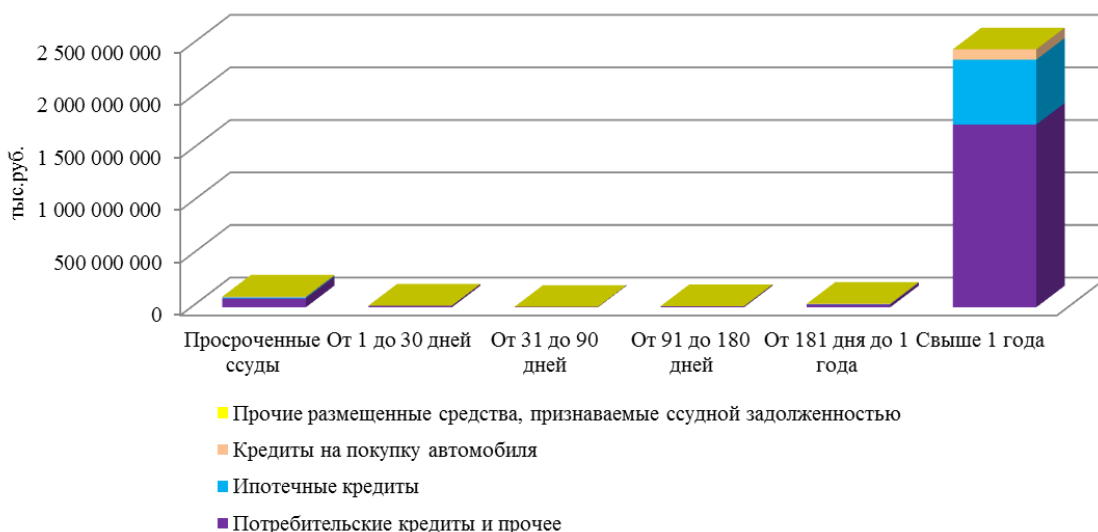


Рисунок 11- Предоставленные физическим лицам ссуды по срокам, оставшимся до полного погашения без учета вычета резерва

Большинство займов, а именно более 90%, взяты на длительный период времени и до полного погашения этих займов остается более одного года. Большинство из этих займов – потребительские и ипотечные кредиты, что может означать высокий спрос на данные предложения банка. На рисунке 12 можем наблюдать увеличение просроченных ссуд в банке, которые по итогу составили 101 999 087 тыс. руб., что может свидетельствовать об образовании кредитного риска и негативно сказаться на работе банка. Для подробного анализа рассмотрим просроченные ссуды, в разрезе предоставленных кредитов на рисунке 12.

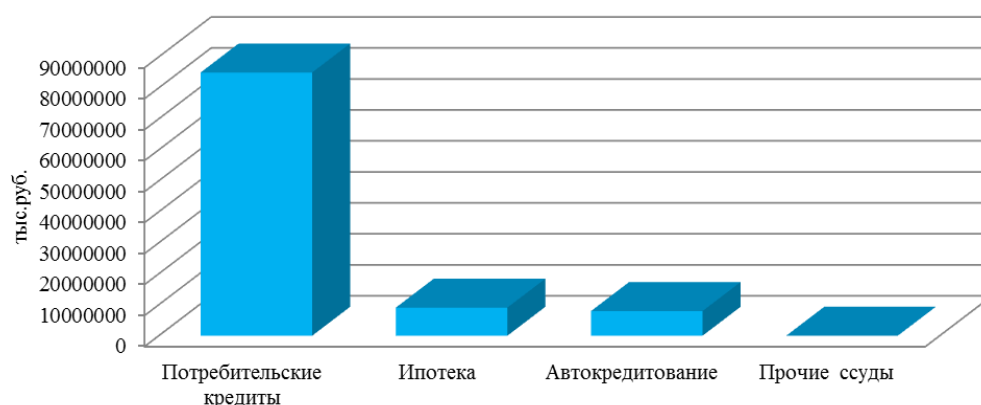


Рисунок 12 – Просроченные ссуды в разрезе физических лиц на 01.01.2019

Потребительские кредиты занимают 83% от общей суммы просроченных ссуд, что еще раз подтверждает высокий спрос на продукт, а так же говорит о большой вероятности появления кредитного риска.

Почти 9% по просроченным ссудам занимает ипотечное кредитование, проанализируем динамику более подробно. Диаграмма просроченных ссуд представлена на рисунке 13.

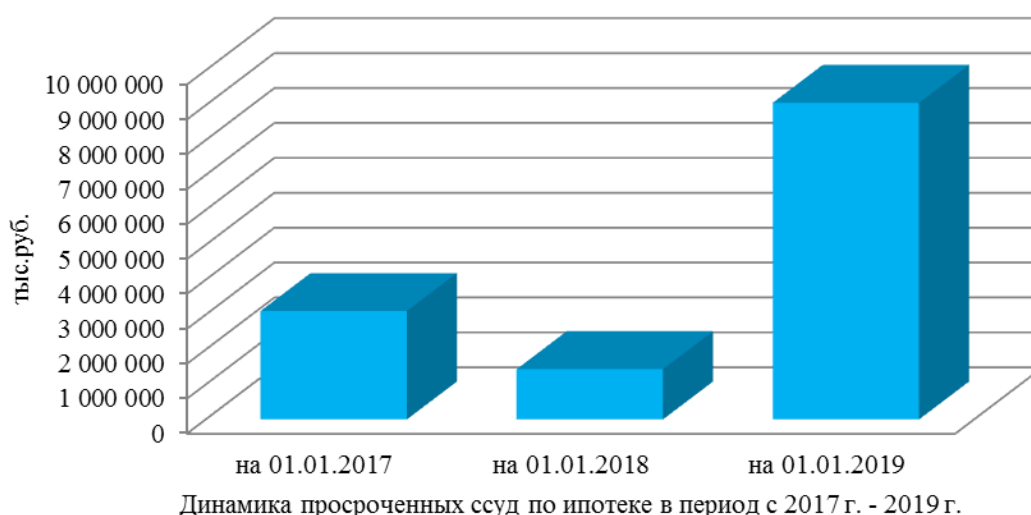


Рисунок 13 – Просроченные суды по ипотеке

Наблюдается спад просроченных ссуд на 01.01.2018 г., что является положительной динамикой для деятельности банка. Однако на 01.01.2019 г., объем увеличился в 6 раз, что говорит об увеличении кредитного риска для организации, а так же о наличии клиентов с дифференцированными доходами, которые не могут своевременно отвечать по своим обязательствам перед банком.

В банке активно разрабатываются различные направления для привлечения клиентов и оформления кредита на различных условиях. Банк ПАО «ВТБ» существенно может пересмотреть условия кредитования для заемщика, в случае, когда у него открыт зарплатный проект. Так же банк предусматривает особые виды кредитования для пенсионеров и бюджетников. Ниже представлены основные варианты ипотечного кредитования в банке ПАО «ВТБ». Следует отметить, что процентные ставки, условия, а так же программы одинаковы как на

покупку вторичного жилья, так и на покупку новостройки. Ипотечные программы представлены в таблице 4.

Таблица 4 – Разновидности ипотечного кредитования в ПАО «ВТБ»

	Ставка	Размер кредита	Срок кредита	Первоначальный взнос
Ипотека в новостройке	9,7%	До 60 млн.	До 30 лет	От 10% стоимости недвижимого имущества
Ипотека вторичное жилье	9,7%	До 60 млн.	До 30 лет	От 10% стоимости недвижимого имущества

Следует отметить, что в целом, условия, как на новое жилье, так и на жилье на вторичном рынке не отличаются. Однако размер ставки может колебаться и изменяться ввиду следующих критериев: размер первоначального взноса, срок кредитования, категория заемщика и тд.

На рисунке 14 представлены ставки различных банков конкурентов по ипотечному кредитованию. Проведя анализ и сравнив ипотечное кредитование в ПАО «ВТБ» и в других банках отмечается, что в банке ПАО «ВТБ» выгодные условия по предоставлению жилищного кредитования.

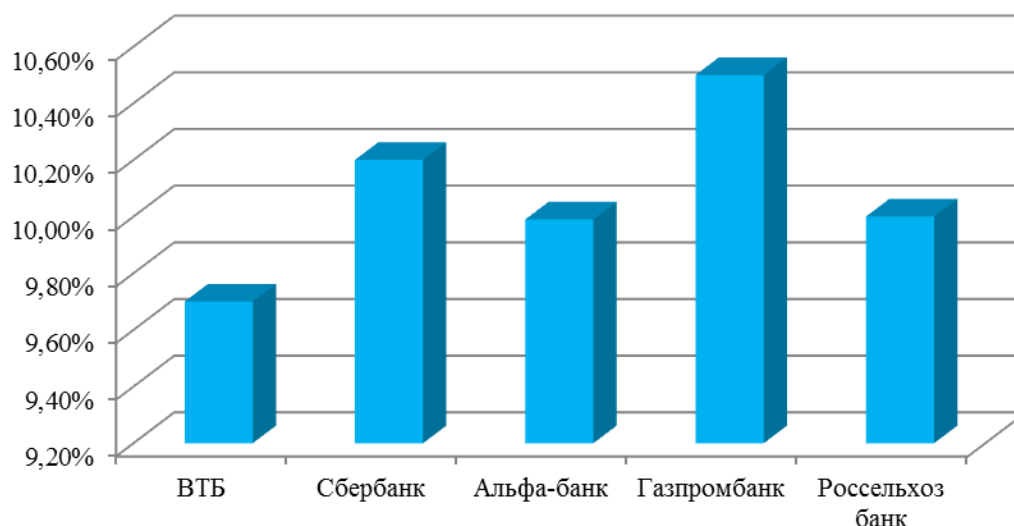


Рисунок 14 – Сравнение ставок по ипотечному кредитованию

На рисунке 14 заметно, что ставка 9,7% в банке ПАО «ВТБ» является одной из самых выгодных. На рисунке 15 продемонстрировано сравнение минимального первоначального процентного взноса по ипотеке среди банков конкурентов.

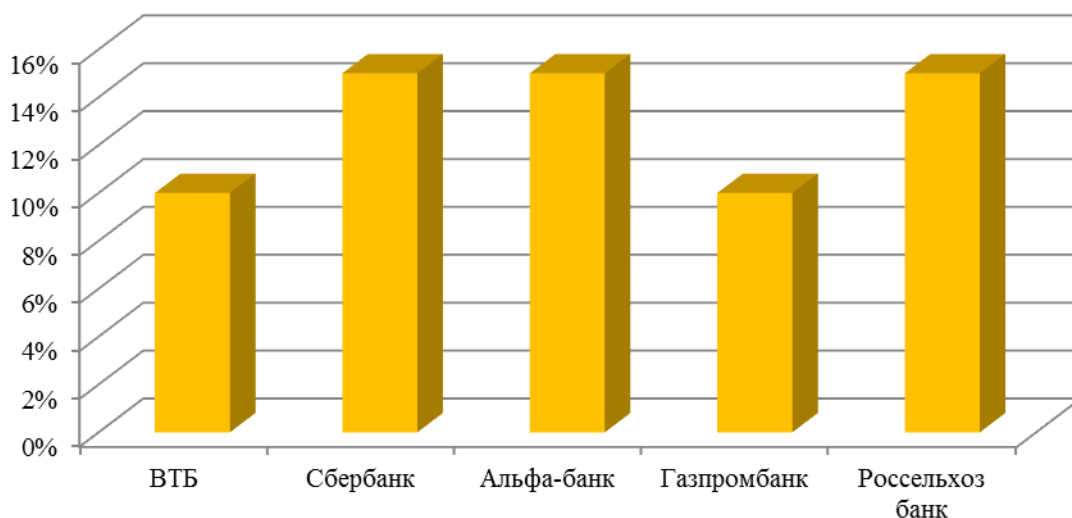


Рисунок 15 – Сравнение первоначального взноса среди банков конкурентов

Первоначальный взнос в банке ПАО «ВТБ» 10% и является одним из самых минимальных, среди представленных. Из чего следует вывод, что политика банка направлена на развитие ипотечного кредитования и привлечение клиентов.

2.3 Управление рисками ипотечного кредитования в ПАО ВТБ

В банке, согласно с внутренними процедурами оценки, проводится идентификация и оценка значимости рисков и распределяется по следующим категориям:

- наиболее значимые риски
- значимые риски
- не значимые риски
- неактуальные риски

Наблюдательный совет банка учредил «Порядок управления наиболее значимыми рисками Банка ПАО ВТБ» [3], в котором описываются риски,

которым наиболее вероятно подвергается деятельность банка в соответствии с его бизнес моделью, а именно:

1. Кредитный риск

Кредитный риск определяется Банком как риск возникновения убытков вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения должником финансовых обязательств перед Банком в соответствии с условиями соглашения.

Основной подход в управлении данным риском в Банке ПАО ВТБ основываются в Политике управления кредитным риском, в корпоративном бизнесе Банка и в Политике по управлению кредитным риском, в розничном бизнесе, утверждаемым Правлением Банка, и более детально рассматриваются в различных внутренних документах по конкретным видам кредитных операций, контрагентов, а так же на различных этапах кредитования.

В качестве управления риском Банк отмечает некоторые стандартные позиции:

- возможные убытки по риску не должны превышать, того состояния, при котором они могут привести банка к прекращению своей операционной деятельности и даже в стрессовых условиях;
- объем капитала Банка должен находиться в достаточном объеме в случае непредвиденных потерь по рискам.
- обеспеченность денежными потоками, а так же нормативов ликвидности должна обеспечивать исполнения обязательств перед клиентами Банка как в краткосрочном, так и в долгосрочном периоде;
- структура баланса (активов и пассивов) обязательно должна сделать возможным эффективное пользование ресурсами и соответствовать бизнес-модели Банка;
- постоянное обеспечение контроля, а так же оценки продуктивности деятельности с учётом рисков;

- экономическая устойчивость и стабильное развитие в долгосрочном времени;
- соблюдение необходимых требований ЦБ РФ, а так же рекомендации международных органов;
- сохранность репутации, всевозможные действия по ее сохранности;
- совершенствование, а так же поддержка внешнего индивидуального кредитного рейтинга международных и локальных рейтинговых агентств;
- избегать высокого уровня концентрации кредитного риска на клиентах с высоким уровнем риска.

Данный вид риска может наблюдаться в следующих операциях:

- выдача кредитов;
- обеспечение гарантий, открытие и подтверждение аккредитивов;
- покупка долговых ценных бумаг;
- покупка требований по сделкам;
- выдача займа в золоте и ценных бумагах;
- продажа или покупка финансовых активов с отсрочкой платежа;
- проведение различных торговых операций с производными финансовыми инструментами.

Так же следует отметить, что в Банке созданы различные методы для оценки данного риска с помощью различных систем внутреннего контроля в соответствии с требованиями Положения Банка России от 06.08.2015 № 483-П «О порядке расчета величины кредитного риска на основе внутренних рейтингов».

Инструменты, с помощью которых ограничивают, а так же контролируют кредитный риск, является система лимитов:

- лимит способствующие ограничению полномочий должностных лиц на принятие решений по проведение сделок, которые несут кредитный риск;

- лимит на уровень кредитного риска в целом по портфелю и отдельным диапазонам;
- лимит на ожидаемые потери, определяется с помощью PD-LGD;
- лимит, способствующий ограничению уровня риска по конкретным отраслям, группам и тп.
- лимит, способствующий ограничению уровня риска по конкретному контрагенту;
- устанавливаются лимиты по проведению операций на корпоративных клиентов (кредитные операции, документарные лимиты и тп.)
- устанавливается лимит, способствующий ограничению уровня риска по кредитным организациям (лимит по торговым операциям, лимит на операции с ценными бумагами и тп.)
- лимиты в соответствии с нормативами ЦБ РФ, способствующий сокращению кредитного риска;

Контроль кредитных рисков осуществляется в рамках системы управления кредитным риском в Банке.

Отдельно рассматривается кредитный риск контрагента:

В Банке управление кредитным риском контрагента осуществляется по двум направлениям:

Управление кредитным риском подразделяют по двум основным направлениям:

- pre-settlement (предрасчетный риск);
- settlement (расчетный риск).

Предрасчетный риск – риск появления потерь из-за неисполнения обязательств по договору со стороны контрагента. Для оценки показателей предрасчетного риска существует подход на основе стохастического моделирования значений некоторых показателей риск факторов в будущие моменты времени.

2. Расчетный риск

Расчетный риск - риск появления потерь из-за неисполнения контрагентом обязательств по выплате денежных средств Банку, в случае, если Банк предоставил их контрагенту.

Одним из способов снижения кредитного риска – обеспечение, которое получают в залог. Это может быть недвижимое имущества, автомобильное средство, различное оборудование и пр.

В зависимости от размера кредитного риска, зависит размер обеспечения, которое принимается в залог. Стоимость имущества должна покрывать основную сумму долга, проценты, комиссию и иные различные расходы. Имущество, предоставляемое в залог, оценивается по рыночной стоимости с учетом скидки на ликвидность. Параметры по каждому инструменту с кредитным риском устанавливается определенным подразделением, которое ответственно за оценку.

Заемщику необходимо в добровольно – принудительном порядке застраховать имущество, которое является залоговым, а так же указать Банк как выгодоприобретателя по страховому полису. Банк проводит оценку данного имущества справедливой стоимости имущества и в случае недостаточности залога, может потребовать дополнительное кредитное обеспечение. В таблице 5 представлено полученное в залог обеспечение по размещенным средствам в тыс.руб.

Таблица 5 – Полученное в залог обеспечение по размещенным средствам [3]

	На 01.01.19	На 01.01.2018
Имущество, принятое в обеспечение по размещенным средствам, тыс. руб.	2 640 105 437	1 810 015 620
Ценные бумаги, принятые в обеспечении по размещенным средствам, тыс. руб.	1 896 140 188	597 448 970
Полученные гарантии и	38 928 905 961	31 073 721 164

поручительства, тыс. руб.		
Итого:	43 465 151 586	33 481 185 754

Из таблицы видно, что полученное в залог обеспечение увеличилось за анализируемый период на 9 983 965 832 тыс. руб. Следует отметить значительный рост ценных бумаг, которые были приняты в залог почти в 3 раза. Так же рост имущества, которое так же было принято в залог по размещенным средствам, анализируемая строка увеличилась на 830 089 817, из чего следует, что ипотечное кредитование активно развивается. Помимо этого значительный удельный вес имеет строка полученных поручительств и гарантий – 38 928 905 961 тыс. руб., данный показатель свидетельствует о многочисленных обращениях населения за кредитами на потребительские нужды.

Основания на приобретение движимого/недвижимого имущества Банком предусматриваются регламентной документацией, а именно:

- заключается Соглашение об отступном.
- приобретается имущество в рамках исполнительного производства или банкротства должника Банка.

Далее имущество отражается на балансе банка, а именно указывается класс имущества – движимое/недвижимое и в каких целях банк его планирует использовать. Затем идет следующий шаг – реализация полученного имущества, которое прежде распределяется по категориям:

- если стоимость превышает 100 млн. руб., необходима консультация с коллегиальным органом Банка, в соответствии с программой по отчуждению непрофильных активов;
- в любом ином случае имущество реализуется с помощью различных интернет ресурсов для продажи имущества, в офисе Банка в качестве размещения рекламных буклетов, а так же в автосалонах и пр.

3. Рыночный риск.

Включается в себя процентный и валютный риски.

Процентный риск предполагает собой вариацию текущей стоимости чистого процентного дохода и текущей стоимости процентных активов/пассивов.

Появляется риск в следующих случаях:

- несоответствие сроков погашения активов, пассивов и вне балансовых требований и обязательств по финансовым инструментам с фиксированной процентной ставкой;
- по финансовым инструментам с изменяющейся процентной ставкой несовпадение сроков изменения процентной ставки активов, пассивов и вне балансовых требований и обязательств;
- реверсирование кривой доходности по длинным и коротким позициям, которые создают риск потерь в результате увеличения расходов над доходами при закрытии данных позиций;
- несоответствие изменения процентных ставок по размещаемым и привлекаемым ресурсам;
- несовпадения степени изменения процентной ставки, изменения текущей стоимости процент активов/пассивов и чистого процентного дохода при неблагоприятном сценарии изменения процентных ставок.

В качестве управления риском банк применяет следующие меры:

- становление стандартных процентных ставок по привлечением в связи с текущей рыночной конъюнктурой;
- анализ показателей процентного риска, а именно чувствительно чистого риска по процентам к изменению % ставок;
- установление лимитов капитала, чтобы покрыть процентный риск.

Валютный риск появляется из-за совершения операции с иностранной валютой, а именно из-за плавающего валютного курса.

В качестве оценки валютного риска банк использует методику расчета VaR (Value-at-Risk), который позволяет оценить негативное влияние на размер прибыли при изменении стоимости иностранной валюты в течение определённого периода времени владения средствами.

В качестве базовой (без рисковой) валюты баланса выступает российский рубль. Используются данной системой (VaR) следующие параметры:

- сумма открытых позиций по валютным операциям банка на определенную дату времени;
- данные по курсу за последние 2 года
- доверительный интервал – 95%
- время владения – 1 день

В основном Банк управляет валютным риском проводя соответствие между активами и обязательствами по разновидностям валют в рамках определенных ограничений.

4. Риск ликвидности

Риск ликвидности – появление убытков из-за неспособности Банка отвечать по своим обязательствам в полном объеме.

Выделяют два основных понятия риска ликвидности – риск недостаточной ликвидности, а так же риск избыточной ликвидности.

Риск недостаточной ликвидности появляется в том случае, когда Банк не может обеспечить своевременные платежи по своим обязательствам или иные платежи полученные по поручению клиента, так как отсутствуют ликвидные активы.

Риск избыточной ликвидности – не получение Банком средств доходности в следствии переизбытка высоколиквидных активов и недостатка низкодоходных.

В Банке существует определенный порядок функций и обязательств коллегиальных органов и структурных подразделений, а именно:

Комитет управляющий активами и пассивами организации:

- анализирует и утверждает проекты нормативно-правовых актов, которые установлены Банком России в качестве обязательных нормативов;
- размещает основные методы по реализации нормативов, лимитов, а так же коэффициентов ликвидности, ведет контроль по их исполнению;
- в случае возникновения критической ситуации определяет методы по ее ликвидации и мобилизации.

Департамент Финансового Казначейства:

- контролирует счета «Ностро», а именно предстоящие платежи и поступления по срокам, анализирует остатки по данным счетам;
- прогнозирует ежедневное состояние ликвидности;
- контролирует выполнение обязательных нормативов ликвидности, которые установлены ЦБ РФ;
- производит информирование Наблюдательного совета банка о состоянии ликвидности и ее изменениях с учетом фактических значений, которые установлены нормативами.
- ответственный за сделки РЕПО с Банком России в случае возникновения недостатка ликвидности;
- формирует предложения по оптимизации активов и пассивов с учетом риска ликвидности;

Департамент интегрированного управления риском:

- ответственный за разработку методики оценки риска ликвидности;
- собирает и обрабатывает данные, которые необходимы для анализа риска ликвидности;
- анализирует возможные колебания риска ликвидности и оценивает его устойчивость (проводит стресс – тестирования);
- подготавливает отчетность о состоянии риска ликвидности;

- является одним из участников подготовки отчетности по МСФО, которые содержат информацию о риске ликвидности;

Прогноз и анализ ликвидности происходит за счет поступления и платежей в соответствии со сроками операций, а так же учитывая:

- планируемые сделки;
- пролонгирование средств, которые привлечены от клиентов;
- вероятность оттока средств «до востребования».

Следует отметить, что в Банке установлены некоторый ряд действий для предотвращения кризиса ликвидности или в случае прогноза появления данного кризиса. Подмечается контроль за соблюдением нормативов, которые обеспечивают ликвидность.

5. Операционный риск.

Возникает данный риск из-за нарушения систем внутреннего функционирования персоналом или иными лицами, а так же из-за воздействия внешних факторов.

Ниже перечислены основные методы способствующие выявлению и оценки данного риска:

- выявление событий, которые способствовали возникновению операционного риска;
- отслеживание основных показателей, отражающих операционный риск;
- стрессовые анализ риска.

Для регулирования операционного риска выделяется определенное количество собственных средств банка в соответствии с требованиями Положения Банка России от 03.09.2018 № 652-П «О порядке расчёта размера операционного риска».

Основными действия по снижению риска в процессе работы в Банке являются:

- установление определенного порядка ведения основных операций в соответствии с нормативными документами Банка;

- оформление документации и ведение учета по совершенным операциям и сделкам;
- внутренний контроль всех документов, финансовый контроль;
- обеспечение информационной безопасности;
- регулярная проверка ключевых механизмов работы операционной системы и тп.

Помимо всего вышеперечисленного существует программа страхования по всем направлениям деятельности Банка.

б. Иные виды риска

Правовой риск.

Появляется в случае изменения в законодательстве, а так же его появление обуславливается из-за неоднозначной трактовки и большим количество противоречий в нормативно-правовых актах.

Для сокращения риска Банк регулярно проверяет, исследует изменения в законодательстве, проводится тщательный анализ принятых актов, проектов и тп.

ПАО ВТБ своевременно реагирует на изменения в законодательстве, регулярно отслеживая изменения.

Репутационный риск.

Появляется риск в случае отрицательного восприятия со стороны акционеров, контрагентов, надзорных органов и иных лиц, которые способны отрицательно повлиять на репутацию Банка.

Следует отметить, что на протяжении всей работы ПАО ВТБ не возникало каких-либо ситуаций, которые как-либо угрожали репутации Банка. Основная задача Банка – предоставление качественных услуг и непрерывного обслуживания клиентов.

2.4 Разработка новой программы ипотечного кредитования

На сегодняшний день мы можем наблюдать активное развитие рынка ипотеки, как в сфере банков, так и в сфере агентств недвижимости, брокерских компании и т.п.

Проанализировав рынок ипотечного кредитования, а так же риски, связанные с жилищным кредитованием, выявлены основные препятствия на пути пользования ипотекой, одно из них – недостаточность собственных средств, дифференцированные доходы населения. Как показывает анализ, большинство ипотечных программ финансируются за счет заемщика, однако, в последнее время ужесточились требования, а именно увеличился первоначальный взнос, в связи, с чем наблюдается рост просроченной задолженности по ипотечным кредитам.

Возникает потребность в расширении продуктового ряда банковских предложений, чтобы сделать условия предоставления ипотечных кредитов более лояльными для заемщика, а так же сократить риски для банка. Для удовлетворения обеих сторон необходимо создать продукт, который будет направлен на физических лиц с дифференцированными доходами и поможет банку минимизировать кредитный риск. В связи с этим предлагается ввести программу ипотечного кредитования с элементом накопления.

Программа будет осуществляться в два этапа.

Первый этап – накопительный.

Составляется и заключается договор о накоплении определенной суммы (первоначальный ипотечный взнос), далее формируется сумма ежемесячных взносов, фиксируется период накопления, а так же процентная ставка. Далее система работает как обычный вклад, то есть на взносы будут начисляться проценты, вследствие чего накапливается определённая сумма. После накопления

суммы первоначального взноса вкладчику выдается ипотека и начинается второй этап – погашение ссуды.

Такой вклад с последующей ипотекой позволит произвести выборку надежных заемщиков для банка, будет способствовать привлечению новых клиентов и позволит выстроить долгосрочные, прочные отношения с ними.

Рассмотрим преимущества программы, как со стороны клиента, так и со стороны банка. Преимущества для заемщика следующие:

- 1) повышает категорию заемщика, за счет регулярных взносов, что покажет заемщика с положительной стороны, говоря о регулярном и стабильном доходе;
- 2) позволит накопить первоначальную сумму для взятия ипотеки;
- 3) имеется преимущества в виде высокой процентной ставки доходности по вкладу. Следует отметить, что учетная ставка (7,75%) Центрального Банка уже продолжительное время остается стабильной.

Преимущества для банка:

- 1) Позволит привлечь больше средств по вкладам, что поможет увеличить доходы банка;
- 2) Позволит привлечь больше клиентов;
- 3) Расширение ряда предложений, что повышает конкурентную способность банка на рынке;

Преимущества от реализации программы наблюдается как со стороны клиента, так и со стороны банка.

Для дальнейшей оценки эффективности внедрения проекта в банк ПАО «ВТБ» определим единовременные и текущие затраты. Единовременные затраты на внедрение программы представлены в таблице 6.

Таблица 6 – Единовременные затраты

Наименование затрат	Сумма, тыс. руб.
Разработка и внедрение программы	600 тыс. руб.
Различные материальные затраты	30 тыс. руб.
Итого единовременные затраты:	630 тыс. руб.

Первоначальный вложения в программу 630 тыс. руб. В эту сумму входит выплата денежных средств на разработку программы, затраты на маркетинг, различные канцелярские расходы и т.п.

Программа будет финансироваться за счет собственных средств ПАО «ВТБ».

Произведем оценку текущих расходов по проекту. Текущие расходы – это прямые расходы, связанные с поддержанием работы системы, они помогут ее стабильному функционированию на протяжении всего времени пользования, а именно: рекламные, канцелярские, почтовые, телефонные т.п. Данные текущих расходов представлены в таблице 7.

Таблица 7– Текущие расходы на реализацию

Наименование	В расчете на год, тыс. руб.
Затраты на обслуживание программы	250 тыс. руб.
Итого:	250,0

Сумма текущих затрат на поддержание проекта составляет 250 тыс. руб., т.е. почти 21 000 рублей в месяц уходит на обслуживание и развитие системы.

Рассчитаем финансовый результат от проекта, а именно показатели, которые помогут определить эффективность вложений. Основные показатели, которые рассчитывается для оценки: Чистый доход (ЧД), чистый дисконтированные доходы (ЧДД) и т.п.

Необходимо указать ряд условий предполагаемых для дальнейших расчетов. Название программы «Ипотечный вклад». Минимальная сумма вложения 3 000 руб., процентная ставка рассчитывается в зависимости от периода, а так же

размера вложений. Капитализация процентов ежемесячная. Как отмечалось ранее, с помощью вклада у заемщика появляется возможность накопить первоначальный взнос по ипотеке. Рассчитаем доход по вкладу из расчета на 1 человека.

Заемщик совершает равномерные вложения в ипотечный вклад в размере 5 000 рублей, ежемесячно на протяжении 5 лет, первоначальный процент – 6,2% процент увеличивается на 0,2% каждые полгода за счет долгосрочных вложений, капитализация процентов ежемесячная. Данные представлены в таблице 8.

Таблица 8 – Доход от вклада

№ мес.	1 год	%	2 год	%	3 год	%	4 год	%	5 год	%
	тыс.руб.									
1.	5000	310	5000	330	5000	350	5000	370	5000	390
2.	5000	310	5000	330	5000	350	5000	370	5000	390
3.	5000	310	5000	330	5000	350	5000	370	5000	390
4.	5000	310	5000	330	5000	350	5000	370	5000	390
5.	5000	310	5000	330	5000	350	5000	370	5000	390
6.	5000	320	5000	340	5000	360	5000	380	5000	400
7.	5000	320	5000	340	5000	360	5000	380	5000	400
8.	5000	320	5000	340	5000	360	5000	380	5000	400
9.	5000	320	5000	340	5000	360	5000	380	5000	400
10.	5000	320	5000	340	5000	360	5000	380	5000	400
11.	5000	320	5000	340	5000	360	5000	380	5000	400
12.	5000	320	5000	340	5000	360	5000	380	5000	400
Итого:	60000	3790	60000	4030	60000	4270	60000	4510	60000	4750

В 1 год совершаются равномерные платежи в размере 5 000 рублей, ставка – первые полгода 6,2% и вторые полгода 6,4%. Доход заемщика по процентам за первый год составляет 3 790 рублей.

Во 2 год сумма вложений не меняется, ставки – 6,6% и 6,8%. Доход заемщика по процентам за второй период составляет 4 030 рублей.

На 3 год платежи остаются неизменными, ставки увеличились до 7% и 7,2%. Доход заемщика по процентам составляет 4 270 рублей.

На 4 год ставки по вкладу составляют – 7,4% и 7,6%, доход заемщика 4 510 рублей.

5 год является последним, ставки – 7,8% и 8%, доход заемщика 4 750 рублей.

Сложив все доходы 1 человека по вкладу за 5 лет с условием начисления процентов в совокупности, а так же с учетом всех взносов составляет: 321 350 руб. (процентные расходы банка 21 350 руб., общая сумма вложений клиента составляет 300 000). Далее наступает второй этап программы – оформление ипотеки и погашение ссуды.

Полученная сумма будет являться первоначальным взносом по ипотеке. Заемщик находит квартиру стоимостью в 1 200 000 руб., оформляет ипотеку, которая предусмотрена после накопления средств по вкладу. Затем, так как имеются средства на первоначальный взнос (которые заемщик накопил по вкладу), то $1\,200\,000 - 321\,350 = 878\,650$ руб. Следовательно, необходимая сумма кредита составляет 878 650 рублей, после чего начинается выплата ссуды.

Процентная ставка по программе ипотеки – 10,3%., срок ипотеки: 180 месяцев (15 лет), ежемесячный платеж: 9 603, 93 руб., платеж в год: 115 247,15 руб., общая величина выплат: 1 728 707,22 руб., переплата по ипотеке: 850 057, 22 руб.

Далее, для составления прогноза о рентабельности вклада, полученные значения на 1 человека умножим на 100 человек, которых привлекла программа. Условия для каждого остаются одинаковые.

Определим чистый дисконтированный доход банка с учетом всех затрат.

За нулевой период учитываются единовременные затраты на создание проекта, которые составляют – 630 тыс.руб.

В период 1-5 начинается выплата % клиентам по вкладам, помимо этого туда занесены текущие расходы на поддержку программы, которые составляют 250 тыс. руб. в год.

На 6-20 период расходы по программе заканчиваются, клиенты забирают вложенные деньги и берут ипотеку, идет приток денежных средств банку в размере 11 524 714,8 руб.

Дисконтированные доходы и расходы банка представлены в приложении.

Итого, чистый дисконтированный доход банка составляет 62 361 440 руб.

Расходы по программе покрываются доходами в 6 периоде сразу после погашения ссуды заемщиками.

Подведем итоги: доход банка за 15 лет увеличится на 62 361 440 рублей, доход в год со 100 человек будет составлять 11 524 714,8 рублей. Приток клиентов в банк так же увеличивается с учетом предоставления выгодных процентов по вкладу и ипотечному кредиту. Сократится вероятность появления кредитного риска организации, то есть потери, возникающие из-за неисполнения контрагентом обязательств по выплате денежных средств Банку. Объясняется сокращение тем, что на протяжении 5 лет клиент регулярно вносит платежи, составляющие более 50% от суммы, которая необходима для ежемесячного погашения ссуды, что может говорить о стабильном доходе заемщика, который может отвечать по своим обязательствам. За счет привлеченных средств сокращается риск ликвидности, так как за счет долгосрочных привлеченных средств банк сможет своевременно отвечать по своим обязательствам.

Выводы по разделу два

В процессе анализа было выявлено, что большую часть активов банка ПАО «ВТБ» составляет чистая ссудная задолженность (75%), что вызвано большим спросом клиентов на кредитование. В структуре пассивов наблюдается спрос на привлеченные средства клиентов, не являющихся кредитной организацией, которые составили порядка 70% от общей суммы обязательств.

Большая часть в структуре доходов банка занимают процентные доходы, темп прироста на 01.01.2019 составляет 37,5%, темп прироста процентных расходов составляет 12%, разница 25%, что говорит об эффективной деятельности банка.

Все показатели ликвидности у банка ПАО «ВТБ» находят в пределах допустимых значений.

Большая часть кредитного портфеля организации (более 60%) занимают юридические лица. Однако, отмечается увеличение темпа прироста кредитования физических лиц на 899,33% за последний год. Спросом пользуются потребительские, а так же ипотечные кредиты. Большая часть ссуд (более 90%) приобретает длительный период, до полного погашения остается более 1 года.

Просроченные ссуды в банке имеют тенденцию к увеличению, большая часть из которых (83%) – физические лица. В частности ипотека в общей сумме просроченных ссуд занимает 9% и на 01.01.2019 наблюдается ее увеличение в 6 раз.

Однако, имущество, которое было принято в залог по размещенным средствам, увеличилось на 830 089 817, из чего следует, что организация стремится снизить риски на возможные потери.

ПАО «ВТБ» рекомендуется внедрить новую ипотечную программу, которая позволит привлечь новых клиентов, повысить конкурентоспособность, а так же сократить риски организации, что и являлось целью данной работы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Сделать доступным жилье для населения – одна из важнейших социально – экономических проблем. В России в настоящее время уже существует основа, необходимая для развития ипотечного кредитования. Разработаны и приняты нормативно правовые акты, такие как Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и т.п.

Ежегодно происходит увеличение внимания к ипотеке со стороны государства, региональных властей, а так же банков и страховых компаний. Становление ипотеки в России осложняется недостаточным развитием правовой базы, дифференцированными доходами населения, отсутствием государственной поддержки и множество других, что несет в себе большое количество рисков. Прежде всего, это кредитный риск, риск ликвидности, рыночный риск и т.п.

В работе проанализирована финансовая деятельность банка ПАО «ВТБ», в которой было выявлено, что порядка 75% от общей суммы активов занимает чистая ссудная задолженность, которая увеличивается в течении периода. Так же было отмечено, что увеличиваются просроченные ссуды в банке, в том числе по ипотеке, что говорит об увлечении кредитного риска организации.

На сегодняшний день в России все еще присутствует проблема непрозрачности доходов населения, что учитывалось при разработке программы «Ипотечный вклад». Внедрение программы положительно повлияет на сокращение просроченных ссуды, а так же рисков по этим ссудам, увеличится поток клиентов, повысится конкурентоспособность и т.п.

Внедрение обновлённых программ кредитования способствует расширению категории потенциальных заемщиков, развитию ипотечной системы и фондового рынка в России. Последующее развитие ипотеки возможно с учетом всех ограничивающих ее ранее факторов, которые сдерживали развитие на протяжении долгого времени.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Портал банковского аналитика. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://analizbankov.ru> (Дата обращения 01.03.2019)
- 2 Официальный сайт Центрального банка РФ. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru> (Дата обращения 3.02.2019)
- 3 Официальный сайт «ВТБ» [Электронный ресурс]. – <https://vtb.ru/> (Дата обращения 5.04.2019)
- 4 Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ - Система Консультант Плюс 1. (Дата обращения 5.02.2019)
- 5 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ: (федер. закон: принят Гос. Думой ФС РФ 22.12.1995 г. в ред. 07.02.2017). - Система Консультант Плюс 1. (Дата обращения 5.02.2019)
- 6 О банках и банковской деятельности от 02.12.1990 №395-1// Ведомости съезда народных депутатов РСФСР от 6 декабря 1990 г. № 27 ст. 357. 1 (Дата обращения 5.02.2019)
- 7 Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 N 28 (ред. от 08.05.2002) "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации". - - Система Консультант Плюс. (Дата обращения 7.-3.2019)
- 8 «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 № 152-ФЗ - Система Консультант Плюс (Дата обращения 7.03.2019)
- 9 Лозинская, А.М. Оценка кредитного риска при ипотечном жилищном кредитовании/ А.М. Лозинская, Е.М. Ожегов. – М., 2014. – 10 с.
- 10 Семенистая, Т. В. Ипотека. Энциклопедия/ Т. В. Семенистая. – М., 2017
- 11 Косарева, Н.Б. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации/ Н.Б. Косарева, А.Б Копейкин – М., 2010. – 234 с.
- 12 Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и

перспективы его использования в России/ В.В. Меркулов. - СПб., 2003.- 96 с.

13 Караваева Ю.С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития/ Ю.С. Караваева. – СПб., 2018.

14 Зверев, А.В. Анализ и особенности развития ипотечной системы в России/ А.В. Зверев, Л.А. Ковалерова, М.Ю.Мишина.-2018.

15 Злодеева, А.Е. Ипотечное жилищное кредитование как часть экономической системы государства / А.Е. Злодеева. - 2017. - № 11. - С. 10 - 12.

16 Торосян, Н.Д. Ипотечное кредитование: теоретические основы и тенденции развития /Н.Д.Торосян. - 2017. - № 12-1. - С. 1294 - 1297.

17 Разумова, И. А. Ипотечное кредитование /И.А. Разумова. - М.: Питер, 2017.

18 Шилов, М., Банки и заёмщики на российском рынке ипотечного жилищного кредитования / Михаил Шилов. - Москва: РГГУ, 2016. - 184 с.

19 Яблонская, А. Долгосрочное банковское кредитование в России: теория и практика / Анна Яблонская. - Москва: ИЛ, 2017. - 184 с.

20 Симакова, Е.К. Ипотечное кредитование: История в России и за рубежом/ Е.К.Симакова. – СПб: Юридическая академия, 2016.

21 Ушаков, Д.Н. – Толковый словарь Ушакова/ Ушаков Д.Н. – М, 1940 г.

22 Ожегов, С.И. Толковы словарь русского языка/ С.И. Ожегов,Н.Ю. Шведова. Российская академия наук. Институт русского языка имени В.В. Виноградова. — 4-е изд. — М, 1997 – 647 с.

23 Райзберг, Б.А. - Современный экономический словарь./ Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. – М. 2011.