

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»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент, начальник управления  
розничного кредитования ПАО «ЧЕЛИНДБАНК»

\_\_\_\_\_ В.А. Романченко  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой, д.э.н., проф.

\_\_\_\_\_ И.А. Баев  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

Совершенствование ипотечного кредитования на примере  
ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА МАГИСТРА  
ЮУрГУ – 38.04.01.2021.(301/745).ВКР

Руководитель работы, к.э.н., доцент

\_\_\_\_\_ Н.В. Жданова  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

Автор

студент группы ВШЭУ – 391  
\_\_\_\_\_ Р.С. Бикмурзина  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

Нормоконтролёр, ст. преподаватель

\_\_\_\_\_ Е.Ю. Куркина  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

## АННОТАЦИЯ

Бикмурзинова Р.С.  
Совершенствование ипотечного  
кредитования на примере  
ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК». –  
Челябинск: ЮУрГУ, ВШЭУ-391, 127 с.,  
37 ил., 24 табл., библиограф. список – 44  
наим., 1 прил.

Выпускная квалификационная работа выполнена с целью определения существующих проблем объекта исследования, а также разработки и обоснования рекомендаций по совершенствованию ипотечного кредитования ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК».

В работе рассмотрены теоретические аспекты ипотечного кредитования и его нормативно-правовое регулирование, проведен анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования в России. Были проанализированы финансовое состояние ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» и рынок ипотечного кредитования Челябинской области, а также выявлены основные проблемы банка. Разработаны рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» и сделаны выводы об их эффективности.

Результаты работы рекомендуется использовать при разработке путей совершенствования ипотечного кредитования.

## ABSTRACT

Bikmurzinova R.S. Improvement of mortgage lending on the example of PJSC «CHELYABINVESTBANK». – Chelyabinsk: SUSU, HSEM-391, 127 pages, 37 drawings, 24 tables, bibliography – 44 names, 1 applications.

The graduate qualification work has being completed in order to identify the existing problems of the research object as well as development and justification of recommendations for improving mortgage lending for PJSC «CHELYABINVESTBANK».

The work considered the theoretical aspects of mortgage lending and legal regulation, analyzed the current state of the mortgage market in Russia. We analyzed the financial condition of PJSC «CHELYABINVESTBANK» and the mortgage markets of the Chelyabinsk region and the identified the main problems of the bank. We have developed recommendations for improving the mortgage lending of PJSC «CHELYABINVESTBANK» and made conclusions about their effectiveness.

The results of the work were being recommended to be used in the development of ways to improve mortgage lending.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	8
<b>1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ</b>	
1.1 Понятие, сущность и принципы ипотечного кредитования.....	10
1.2 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в Российской Федерации .....	20
1.3. Современное состояние рынка ипотечного кредитования.....	25
1.4 Проблемы и перспективы применения счёта эскроу: российская и зарубежная практика .....	31
<b>2 АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»</b>	
2.1 Краткая характеристика ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» .....	39
2.2 Анализ финансового состояния ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» .....	43
2.3 Анализ регионального рынка ипотечного кредитования .....	71
<b>3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КАК ФАКТОР МИНИМИЗАЦИИ УРОВНЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ БАНКА</b>	
3.1 Методы снижения уровня просроченной задолженность ипотечного кредитного портфеля банка .....	94
3.2 Совершенствование кредитной политики ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»	100
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	111
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	115
ПРИЛОЖЕНИЯ	

## ВВЕДЕНИЕ

Ипотечное кредитование является высокоэффективным инструментом решения как экономических, так и социальных задач. Ипотечный кредит является низкорискованным способом размещения своих финансовых ресурсов для кредитных организаций, источником увеличения спроса на недвижимость для строительной отрасли и механизмом решения жилищных вопросов для граждан и государства в целом.

Актуальность совершенствования ипотечного кредитования обусловлена тем, что в современных условиях под воздействием влияния различных кризисных явлений экономическая система претерпевает постоянные изменения, ее прежнее функционирование постоянно трансформируется. В том числе подвержены изменениям рынок кредитования и строительная отрасль.

Объектом исследования выпускной квалификационной работы является ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК».

Предметом исследования выступают принципы и механизмы совершенствования ипотечного кредитования.

Цель работы – определение существующих проблем объекта исследования, а также разработка и обоснование рекомендаций по совершенствованию ипотечного кредитования ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК».

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть теоретические аспекты ипотечного кредитования и его нормативно-правовое регулирование, а также провести анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования;

- проанализировать финансовое состояние ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» и рынок ипотечного кредитования Челябинской области, а также выявить основные проблемы банка;

- разработать рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК».

Теоретической основой для написания выпускной квалификационной работы послужили труды таких отечественных и зарубежных авторов, как И.В. Довдиенко, И.А. Разумова, Л.Ю. Грудцына, М.Н. Козлова, Т.Т. Pinkowish, M.V. Воiko и другие.

При написании практической части работы в качестве основных источников информации были использованы формы №1 («Бухгалтерский баланс») и №2 («Отчет о финансовых результатах») бухгалтерской отчетности ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» за 2016-2020 годы. Также в исследовании были использованы нормативно-правовые акты, регулирующие процесс ипотечного кредитования в России, информационные и аналитические порталы Банка России и Ассоциации банков России, аналитические работы различных рейтинговых агентств, мнение экспертов в области ипотечного кредитования.

В исследовании были использованы такие методы исследования, как табличный графический, коэффициентный, а также методы сравнения, моделирования и анализа.

Практическая значимость исследования заключается в разработке конкретных рекомендаций по совершенствованию ипотечного кредитования ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», которые могут быть применены для принятия управленческих решений руководством банка. Основные выводы, полученные по результатам исследования, представлены в сборнике докладов выставки-конференции научно-исследовательских и творческих работ студентов ЮУрГУ «Молодой исследователь» 2020 года и в сборнике статей III Всероссийской научно-практической конференции «Умные технологии в современном мире» 2020 года.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

## 1.1 Понятие, сущность и принципы ипотечного кредитования

Опыт применения различными государствами ипотечного кредитования в решении как экономических, так и социальных вопросов демонстрирует, что данный инструмент является важной составляющей системы кредитования. Однако прежде чем рассматривать основные особенности данного вида кредитования, необходимо сформулировать понятие ипотечного кредита, а также определить сущность данного понятия.

### Содержание понятия ипотечного кредита

Ипотечный кредит (либо ипотека) – это денежный кредит, предоставляемый на длительный срок для приобретения недвижимости, которая предоставляется в залог кредитору в качестве обеспечения возврата кредита заемщиком [37].

Понятие «ипотека» имеет греческое происхождение, оно было предложено архонтом Солоном еще в 6 веке до н.э. и означало обеспечение обязательств заемщика в отношении заимодавца некоторой землей. Ранее в Афинах в качестве залогового обеспечения выступал сам должник, которому грозило рабство при невыполнении своих обязательств [23].

Данный вид кредитования появился в России в конце 90-х годов прошлого века. Понятие ипотеки можно определить, как в узком, так и в широком смысле. Так, в узком смысле понятие «ипотека» подразумевает под собой предоставление заемщиком недвижимости в залог. Однако в широком смысле данное понятие выступает разновидностью залогового обеспечения возврата кредитных средств заемщиком, согласно которой недвижимость, предоставляемая в качестве обеспечения, остается в пользовании залогодателя. Кредитору при невыполнении заемщиком своих договорных обязательств предоставляется право реализовать предоставленное ему в залог имущество с целью возмещения потерь по данной ссуде. Таким образом, под ипотечным кредитом подразумевается кредит, обеспечением по которому выступает залог недвижимости.

Проведенный анализ публикаций по данному направлению свидетельствует о повышенном исследовательском интересе к вопросу развития ипотечного кредитования. Так, согласно данным базы данных Scopus, в период с 1979 по 2019 год было опубликовано 1 004 работы, связанные с ипотечным кредитованием [24]. Динамика опубликованных исследований представлена на рисунках 1.1 и 1.2.

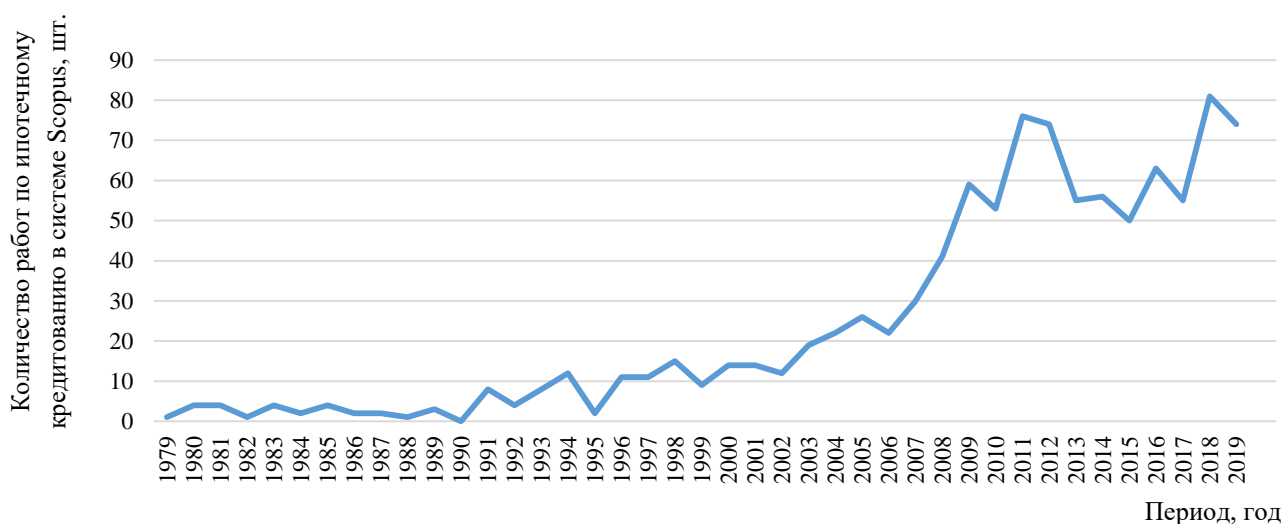


Рисунок 1.1 – Динамика опубликованных работ по ипотечному кредитованию в системе Scopus в период с 1979 по 2019 год

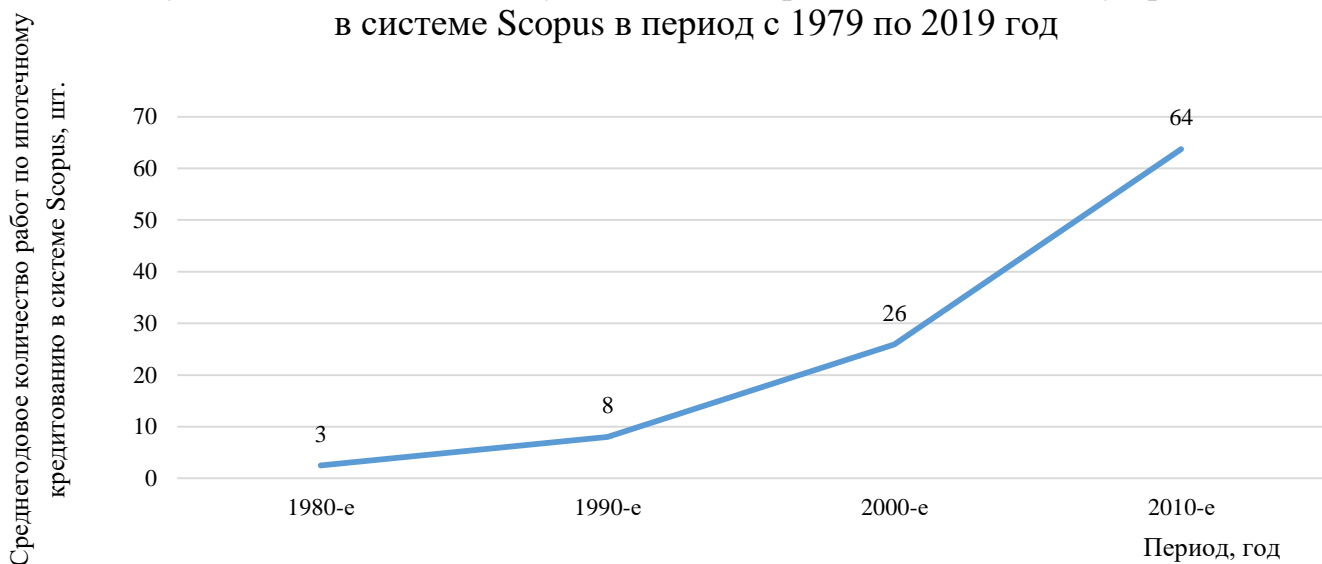


Рисунок 1.2 – Динамика среднегодового количества опубликованных работ по ипотечному кредитованию в системе Scopus в период с 1979 по 2019г.

Так, если в конце прошлого столетия ежегодно публиковалось относительно небольшое количество работ, связанных с ипотечным кредитованием (около 3



работ в 1980-х годах и около 8 работ в 1990-х годах ежегодно), то в 2000-х годах данный показатель увеличился до 26 публикаций в год, а в 2010-х годах и вовсе возрос до 64 опубликованных исследований, что свидетельствует о ярко выраженной тенденции к увеличению в мировой практике интереса к ипотечному кредитованию как к объекту научного исследования. Это связано с актуальностью данного направления, так как система ипотечного кредитования является эффективным инструментом в решении экономических и социальных задач государства.

Ведущими по количеству публикаций в рамках анализируемого периода являются авторы из США (558), Великобритании (104), России (33), Австралии (30), Канады (30) и Германии (28) (рисунок 1.3).

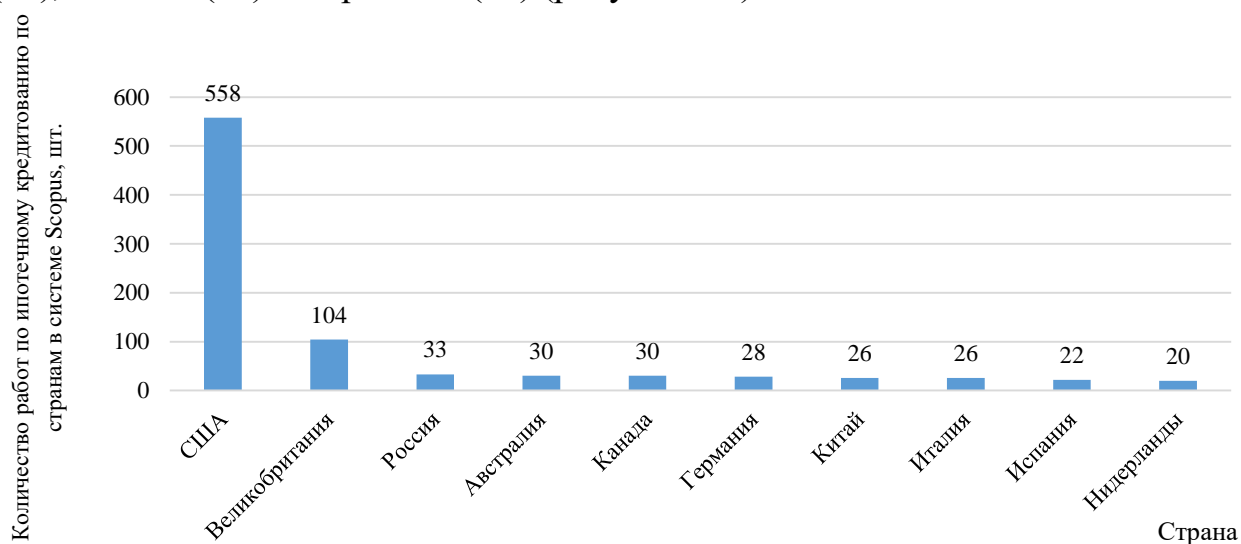


Рисунок 1.3 – Количество опубликованных работ по ипотечному кредитованию в системе Scopus в период с 1979 по 2019 год в разрезе по странам

Так, более половины научных работ на тему ипотечного кредитования в период с 1979 по 2019 год было опубликовано исследователями из США.

Также был проведен анализ научных работ по ипотечному кредитованию, опубликованных в российской научной базе eLibrary в период с 2000 по 2019 год [39]. Результаты анализа представлены на рисунке 1.4.

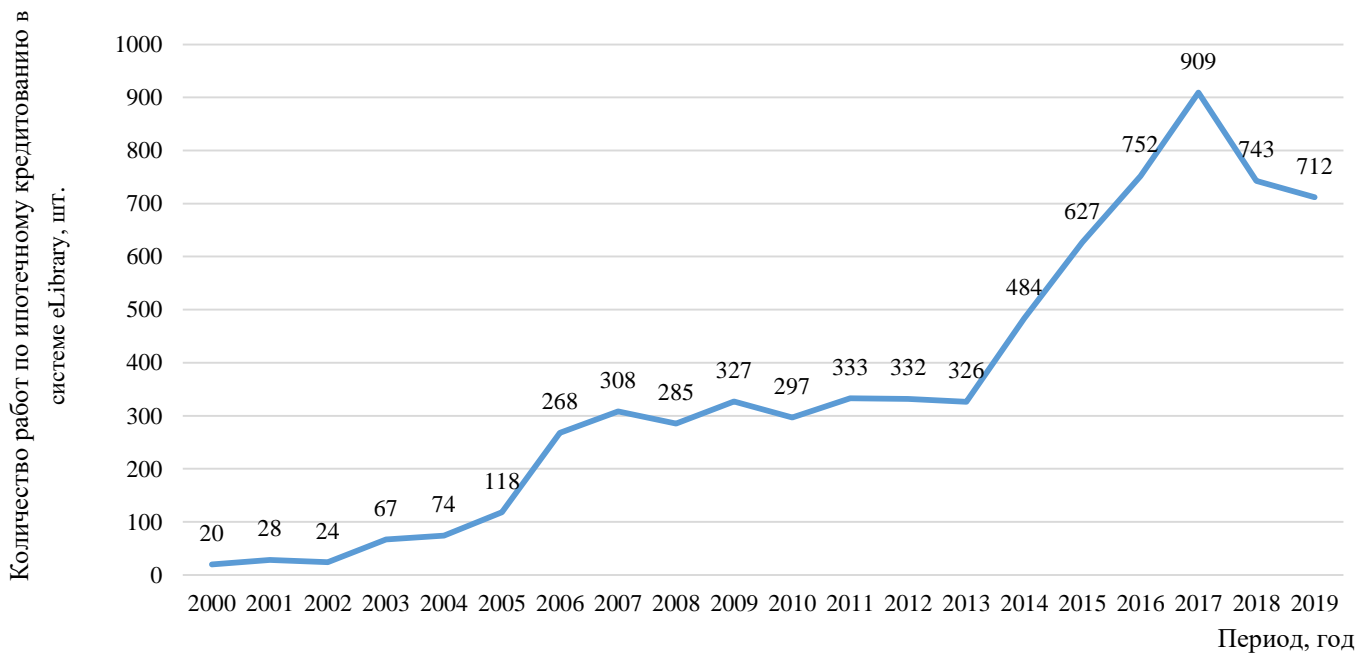


Рисунок 1.4 – Динамика опубликованных работ по ипотечному кредитованию в системе eLibrary в период с 2000 по 2019 год

Так, в период с 2000 по 2019 год исследователями в рамках системы eLibrary было опубликовано 7 034 работы, связанные с ипотечным кредитованием. У российских авторов также наблюдалась тенденция к увеличению интереса к данному направлению исследований. Если в 2000 году в рамках данной темы было опубликовано лишь 20 статей, то уже в 2007 году таких работ было 308, а в 2017 году количество новых статей по ипотечному кредитованию в системе eLibrary составило 909.

Таким образом, анализ публикаций научных работ по ипотечному кредитованию как российских, так и зарубежных библиографических систем свидетельствует о том, что на протяжении последних десятилетий существенно возрос интерес к данному направлению исследований, что связано с актуальностью данной темы в рамках современной системы экономических отношений.

На сегодняшний день исследователями в данной области было предложено большое количество трактовок определения ипотечного кредитования. Рассмотрим интерпретации данного понятия ведущими отечественными авторами и законодательством Российской Федерации в таблице 1.

Таблица 1 – Понятие ипотечного кредитования

Автор	Ипотечное кредитование
И.В. Довдиенко [12]	Представляет собой передачу в залог имущества в виде земли и иного недвижимого имущества с целью получения денежного займа.
И.А. Разумова [16]	Одна из основных разновидностей залогового обеспечения обязательств заемщика, в рамках которой предоставляемое в залог имущество находится в пользовании залогодателя, а залогодатель, в свою очередь, оставляет за собой право реализовать данное имущество с целью возмещения своих потерь в случае неисполнения своих договорных обязательств заемщиком.
Л.Ю. Грудцына М.Н. Козлова [11]	Обеспечение заемщиком обязательства недвижимым имуществом, находящееся на протяжении всего срока кредитного договора в его пользовании.
В.В. Меркулов [14]	Дает определение ипотечному кредитованию как сложной совокупности механизмов, призванной обеспечить рынок недвижимого имущества финансовыми ресурсами, базирующийся на четком и понятном праве и его неукоснительном исполнении, действующий в условиях рыночного регулирования экономических отношений участников и контролируемый страной в целях решения конкретных социальных проблем.
Законодательство Российской Федерации [4]	Под ипотечным кредитом подразумевается кредит либо заем, который может быть предоставлен как физическому, так и юридическому лицу на срок три года и более под залог приобретаемого недвижимого имущества в целях обеспечения договорных обязательств заемщика.

Делая вывод на основе информации, представленной в таблице 1, стоит сказать, что на сегодняшний день предложено большое количество трактовок понятия ипотечного кредитования. Проанализировав нескольких из них, можно выделить определённые отличительные особенности ипотечного кредитования:

1) предоставление ипотечных кредитов осуществляется под залог недвижимости, которая, в свою очередь, во время действия кредитного договора находится в пользовании залогодателя;

2) ипотека, подобно остальным видам залогового обеспечения обязательств заемщика, выступает способом обеспечения исполнения своих обязательств заемщиком либо арендатором, подрядчиком и т.д.

3) предметом ипотеки выступает исключительно недвижимое имущество. Таким видом имущества является земельные участки и все сооружения, крепко связанные с ними (жилые дома, нежилые здания, а также прочие сооружения).

После анализа различных подходов к трактовке понятия ипотечного кредитования рассмотрим основных участников, принимающих участие в предоставлении ипотечных кредитов.

Участники системы ипотечного кредитования [27]

Рассмотрим основных участников системы ипотечного кредитования (рисунок 1.5).

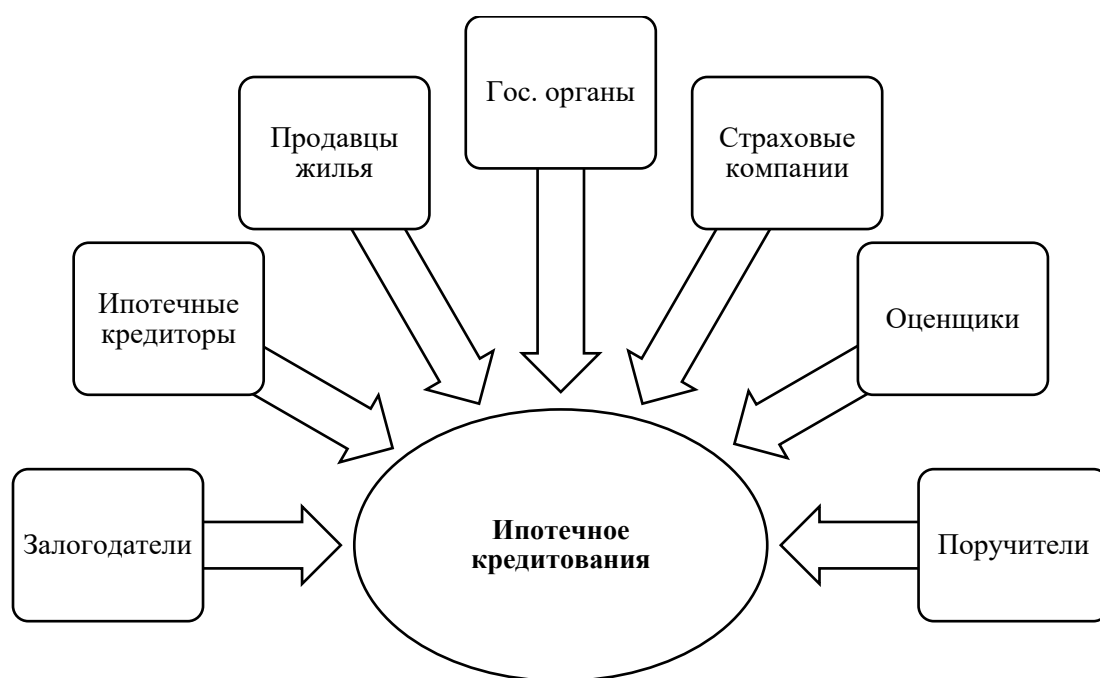


Рисунок 1.5 – Участники системы ипотечного кредитования [42]

1. Залогодатель – юридическое либо физическое лицо, которое предоставляет в залог, имеющийся в собственности объект недвижимости с целью обеспечения своих обязательств в рамках кредитного договора.

2. Ипотечные кредиторы – юридические лица, осуществляющие кредитование под залог недвижимости. Зачастую в качестве ипотечного кредитора выступает банк, однако им может являться и другое кредитное учреждение.

3. Продавцы жилья. В качестве продавца жилья могут выступать физические и юридические лица (например, компания-застройщик).

4. Государственные органы. Различные государственные структурные подразделения, в обязанности которых входят регистрация прав на недвижимость и проведения различных сделок с данной недвижимостью, а также ведение общего реестра зарегистрированных прав на владение недвижимостью

5. Страховые компании. В роли страховщика недвижимости могут выступать государственные либо частные компании, имеющие соответствующую лицензию. Страховые компании осуществляют страхование как заложенного заемщиком имущества, так жизни и трудоспособности самого заемщика.

6. Оценщики. Проводить оценку предоставляемого в залог имущества может как структурное подразделение самого ипотечного кредитора, так и независимая оценочная компания.

7. Поручители. В качестве дополнительного обеспечения по ипотечной сделке может быть оформлено поручительство третьего лица, которым может являться как физическое, так и юридическое лицо. Поручитель несет солидарную с заемщиком ответственность в соответствии с договорными обязательствами.

Так, были рассмотрены основные участники системы предоставления ипотечных кредитов. Далее рассмотрим основные принципы ипотечного кредитования.

Принципы ипотечного кредитования [36]

Правовые основы ипотечного кредитования выражаются в совокупности принципов, закрепленных в нормативно-правовых документах и заключающих в себе сущность предоставления ипотечных кредитов. Основные принципы ипотечного кредитования представлены на рисунке 1.6.

Возвратность	Платность	Обеспеченность	Срочность
Специальность	Обязательность (внесение)	Гласность (публичность)	Достоверность
Приоритет (старшинство)	Бесповоротность	Дифференциро- ванность	Целевое назначение

Рисунок 1.6 – Принципы ипотечного кредитования

1) принцип возвратности

Выражается в обязанности заемщика погасить всю сумму основного долга кредитору. Практическое применение данного принципа выражается в постепенном погашении предоставленного кредита путем перечисления необходимой суммы денежных средств на счет ипотечного кредитора либо путем внесения наличных денежных средств в кассу банка.

2) принцип платности

Предусматривает обязательство заемщика заплатить заимодавцу за использование кредитных средств, а также означает их цену в форме ссудного процента либо ставки, характеризующей доступность и возвратность кредитных (денежных) ресурсов.

3) принцип обеспеченности

Подразумевает выдачу кредита только под залог недвижимого имущества (прав на недвижимость), которое является предметом ипотеки. Этот принцип означает потребность предоставления защиты имущественных интересов заимодавца при возможном несоблюдении заемщиком договорных обязательств. Удовлетворение условий заимодавца, обеспеченных ипотекой, осуществляется за счет стоимости объекта ипотеки и не зависит от финансового положения должника. Необходимо отметить, что предметом ипотеки может являться не

только недвижимость, имеющееся в натуре, либо права на него, но также недвижимое имущество, которое «может поступить в собственность».

#### 4) принцип срочности

Выражается в обязательстве заемщика вернуть полученный кредит в определенный период, установленный в кредитном договоре. Если устанавливаются «сроки возврата кредита», в таком случае ссуда подлежит возвращению частями, для каждой из которых вводится свой определенный период. Дата истечения срока кредитного договора, и дата возврата кредита или его заключительной части совпадают.

#### 5) принцип специальности

Обозначает, что в качестве предмета ипотеки выступает определенный объект недвижимого имущества, а также права на данный объект. Этот принцип учитывает вероятность определения ипотеки только к конкретной недвижимости и в конкретном размере. В соответствии с данным принципом данные об объекте недвижимости должны быть четко описаны и точно обозначены.

#### 6) принцип обязательности (принцип внесения)

Заключается в необходимости отражения данных об ипотеке в Едином государственном реестре недвижимости и сделок с ней.

#### 7) принцип гласности (публичности)

Заключается в доступности сведений ЕГРН для любого лица, которое, проанализировав записи об интересующем его предмете недвижимости, может получить сведения не только о его технических характеристиках, но и о правах других лиц на данное недвижимое имущество – права залога, аренды, сервитута т.д.

#### 8) принцип достоверности

Обозначает, что записи в ЕГРН являются достоверными, т. е. в отношении указанного в записи имущества отсутствуют другие права и законные ограничения, помимо обозначенных. Данный принцип гарантируется

повышенными требованиями, предъявляемыми к ведению реестров и ипотечных книг.

9) принцип приоритета (главенства)

Подразумевает преимущество предыдущей ипотеки над следующей и обозначает преимущество одного закладного права перед иным в соответствии с периодом внесения его в ЕГРН.

10) принцип бесповоротности

Означает, что залог прекращается только в случаях, отраженных на законодательном уровне или в договоре залога. Согласно этому принципу записи об ипотеке хранят силу в случае ее оспаривания и могут быть опровергнуты только в рамках судебного разбирательства.

11) принцип дифференцированности

Обозначает индивидуальный подход со стороны заимодавца – банка либо другой кредитной организации – к различным потенциальным категориям заемщиков согласно ипотечным кредитам.

12) принцип целевого использования

Этот принцип выражает потребность целевого применения денег, полученных от кредитора. Необходимо выделить, что большая часть ипотечных кредитов считается целевыми и выдаются на покупку или строительство объекта недвижимости, предоставляемого в залог. Так, совокупность вышеуказанных принципов позволяет обеспечить выполнение своих договорных обязательств заемщиком в надлежащем виде.

Таким образом, ипотечное кредитование выступает одним из основополагающих инструментов государства в решении экономических и социальных задач. В рамках данного направления для развития системы ипотечного кредитования важным аспектом является наличие нормативно-правовой базы, связанной с ипотекой. В следующем разделе работы рассмотрим нормативно-правовые основы ипотечного кредитования.



## 1.2 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в Российской Федерации

Первостепенным вопросом в области ипотечного кредитования, решаемым государством, выступает разработка свода нормативных актов, призванного ограничить уровень всевозможных потерь, и увеличить возможности граждан в приобретении недвижимости.

Не сформированная в нашей стране соответствующая законодательная основа, позволяющая осуществлять необходимый контроль над рынком ипотечного кредитования, на протяжении многих лет препятствовала совершенствованию ипотечных отношений. Законодательная основа для развития ипотечного кредитования начала формироваться в нашей стране в 1990-х годах. Правовую упорядоченность ипотечные отношения начали получать после утверждения Концепции развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации в 2000 году [6], ставшей основой формирования механизма ипотечного кредитования.

Нормативно-правовую базу, связанную с ипотечным кредитованием, образуют нормативно-правовые акты, представленные на рисунке 1.7:

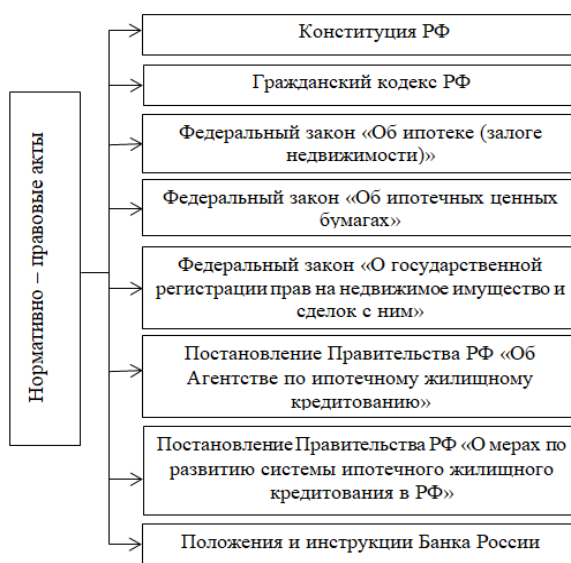


Рисунок 1.7 – Нормативно правовые акты, регулирующие ипотечное кредитование в РФ [32]

Далее подробно рассмотрим основные нормативно-правовые документы, регулирующие ипотечное кредитование в РФ.

Гражданский кодекс Российской Федерации [1,2]

Ведущим документом в системе законов, регулирующих ипотечное кредитование в нашей стране, является Гражданский кодекс, в котором определены:

- основные положения залогового обеспечения жилой и нежилой недвижимости;
- положения, разъясняющие вещные права, в том числе с правом собственности на объекты жилой недвижимости;
- перечень обстоятельств, которые могут выступать причиной взыскания имущества, выступающие залоговым обеспечением.

Закрепление в кодексе основополагающих положений предоставления денежных ресурсов и обеспечения их возврата выступило причиной формирования благоприятной правовой среды для всех направлений предпринимательства. Также важной особенностью кодекса можно назвать предусмотренное в нем создание отдельных нормативно-правовых актов федерального уровня, связанных с регистрацией прав на недвижимость и осуществлением всевозможных сделок с данным имуществом, а также с вопросами залогового обеспечения по кредитам.

Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [3].

Первым утвержденным законом, непосредственно связанным с регулированием ипотечного кредитования, является Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», отражающий основные положения ипотечных отношений. В соответствии с ним:

- создается всеобщий механизм осуществления регистрации прав на недвижимость и проводимых с ней сделок;

- единственно возможным основанием доказать существование зарегистрированного права выступает регистрация в государственном органе;
- вся недвижимость, сделки с ней, и ввод различных обременений в ее пользу безоговорочно должны пройти процедуру государственной регистрации;
- создается общая информационная система зарегистрированных сделок
- данные о зарегистрированных записях являются публичными;
- осуществление государственной регистрации является обязанностью учреждения юстиций, регистрирующего права на недвижимость и сделки, совершаемые с ней.

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [4].

Следующим основополагающим нормативным актом является Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», утвержденный в 1998 году и существенно увеличивший масштаб применения ипотеки как инструмента залогового обеспечения:

- закон строго определяет требования к залогодателю в части хранения им предоставленного в залог имущества на протяжении срока кредитования;
- так как ипотечный кредит предоставляется на продолжительный период, закон допускает различные возможности смены собственника заложенного имущества;
- закон устанавливает новые правила продажи недвижимости, предоставленной в качестве обеспечения. Так, теперь реализация такого имущества возможна как на публичных торгах, так и на различных конкурсах и аукционах, помимо всего прочего допускается покупка заложенного имущества сами собственником.

Так, ведущим законом, связанным с нормативно-правовым регулированием предоставления в залог недвижимости, выступает именно Федеральный закон «Об ипотеке», который рассматривает вопросы, связанные с ипотекой, более подробно, чем основные положения ГК РФ.

Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» [5].

К основным законам, регулирующие ипотечное кредитование, относится и Федеральный закон «Об ипотечных эмиссионных ценных бумагах», предусматривающий две разновидности ипотечных ценных бумаг:

- ипотечные облигации;
- ипотечные сертификаты участия.

В течение длительного времени экономистами и специалистами области права велись споры о видах существующих ценных бумаг, присутствующих в механизме ипотечного кредитования, и их секьюритизации. Существует несколько подходов к данному вопросу. В частности, рассматривалась перспектива сокращения этого количества до минимума, в результате чего на рынке бы остался лишь один вид ипотечных ценных бумаг. Также ряд исследователей, наоборот, предложили расширить данный перечень до максимума, чтобы впоследствии на основе полученного опыта использования определенных инструментов формировать законодательную базу в рамках данного направления.

Главное отличие ипотечных облигаций и ипотечных сертификатов участия, по сравнению с другими финансовыми инструментами, которые присутствуют на рынке нас сегодняшний день, заключается в их обеспечении ипотечным покрытием, то есть правами-требованиями в денежном выражении, возникающие на основе договора о предоставленном кредите или займе, который обеспечен невидимостью. То есть такие бумаги, которые удостоверяют не право на залоговое имущество, а право-требование, обеспечением по которому выступает залог недвижимости.

Несмотря на разработку целого комплекса нормативно-правовых документов, регулирующих ипотечное кредитование в России, в нынешней системе законов присутствуют неточности и всевозможные несоответствия с другими документами, составляющие основу законодательной базы ипотечных

отношений. Данные неточности препятствуют совершенствованию системы предоставления ипотечных кредитов. В частности, одним из таких недочетов является несовершенная система защиты прав ипотечного кредитора.

На основании нормативно-правовых актов, связанных с ипотечным кредитованием, ипотечному кредитору предоставляется преимущественное право перед иными кредиторами реализовать заложенное в рамках ипотечного договора имущества в случае неисполнения заемщиком своих договорных обязательств. В то же время, в нормативно-правовой базе не представлен порядок, на основании которого ипотечный кредитор может воспользоваться данным правом. Так, отсутствуют какие-либо инструменты, предоставляющие возможность снять обеспечительный арест, наложенного на объект залогового обеспечения другим кредитором.

В связи с этим возникает необходимость разработки механизма выбора органов, которые будут наделены соответствующими полномочиями, и нормативно-правовых актов, содержащих в себе порядок осуществления продажи залогового имущества. Так, разработка вышеуказанных инструментов позволит увеличить степень привлекательности предоставления ипотечных кредитов для банков. Так как мероприятия государственного регулирования направлены на совершенствование кредитных отношений, развитие инструментов ипотечного кредитования становится наиболее важным. Так, Правительство РФ утвердило Концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования, призванную сформировать качественный механизм предоставления ипотечных кредитов. В рамках Концепции обозначена необходимость разработки системы нормативно-правовых актов, которая позволит минимизировать степень рисков и расширить возможности приобретения жилья. Более того, Правительством был разработан План подготовки проектов нормативных правовых актов, в рамках которого предусматриваются различные меры по совершенствованию ипотечных отношений.

Таким образом, существующая сегодня нормативно-правовая база регулирования ипотечного кредитования в России имеет определенные недостатки, препятствующие банкам осуществлять ипотечное кредитование граждан, однако предпринимаемые государством меры воздействия в перспективе смогут решить вышеуказанные недочеты. В следующем разделе работы проведем анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования.

### 1.3. Современное состояние рынка ипотечного кредитования

Ипотечное кредитование – это один из самых важных механизмов для социального и экономического развития любого государства. В настоящий период ипотека считается более надежным методом приобретения жилья, в отличие от долевого строительства либо вклада в строительный кооператив. Денежные средства передаются напрямую продавцу жилья, но никак не третьим лицам (застройщикам либо собственникам кооператива) [10]. Ипотечное кредитование формируется и функционирует как модель долгосрочного финансирования жилищных проектов. Ипотека способствует решению ряда общественных и финансовых вопросов, с одной стороны вопрос обеспечения жителей квартирами, с другой – снижение стагнации экономики, путем оттягивания на себя временно свободных денежных средств населения и организаций [15]. На данном этапе обеспечение населения нашего государства удобным, но самое главное доступным жильем, считается весьма важным вопросом. Ипотечное кредитование необходимо для финансового и общественного развития каждой страны [17]. Зачастую значимость ипотечного кредитования возрастает в период выхода из экономического кризиса.

В 2020 году рынок ипотечного кредитования переживает ряд глобальных изменений, связанных с распространением коронавирусной инфекции COVID-19, нестабильной макроэкономической ситуацией, падением рубля и цен на нефть, прогнозированием снижения ставок по ипотечному кредитованию.

Приведем обзор рынка ипотечного кредитования в 2019 – 2020 году. В 2019 году банками выдавалось 1,2 млн ипотечных кредитов на общую сумму 2,79 трлн руб., что ниже значений прошлого года на 13% в абсолютном выражении, а также на 5% в валютном выражении[29]. Итогом снижения объемов кредитования стало затормаживание темпа прироста кредитного портфеля вплоть до 16%, при этом объем задолженности составил 7,5 трлн руб. (рисунок 1.8). Снижение процентных ставок спровоцировало повышение спроса на недвижимость, что привело с одной стороны к увеличению цены на жилье, а также в условиях стагнации доходов способствовало увеличению среднего размера кредита (+10% за год вплоть до 2,3 миллионов руб.). Отметим, что заемщики выбирают более продолжительные сроки кредитования с целью лимита увеличения долговой нагрузки – за 2019 год средний период ипотечного кредита вырос на 1,3 года до 17,9 лет, но доля ипотечных кредитов сроком более 25 лет стремительными темпами увеличилась – с 13% вплоть до 17% размера выдач [7].

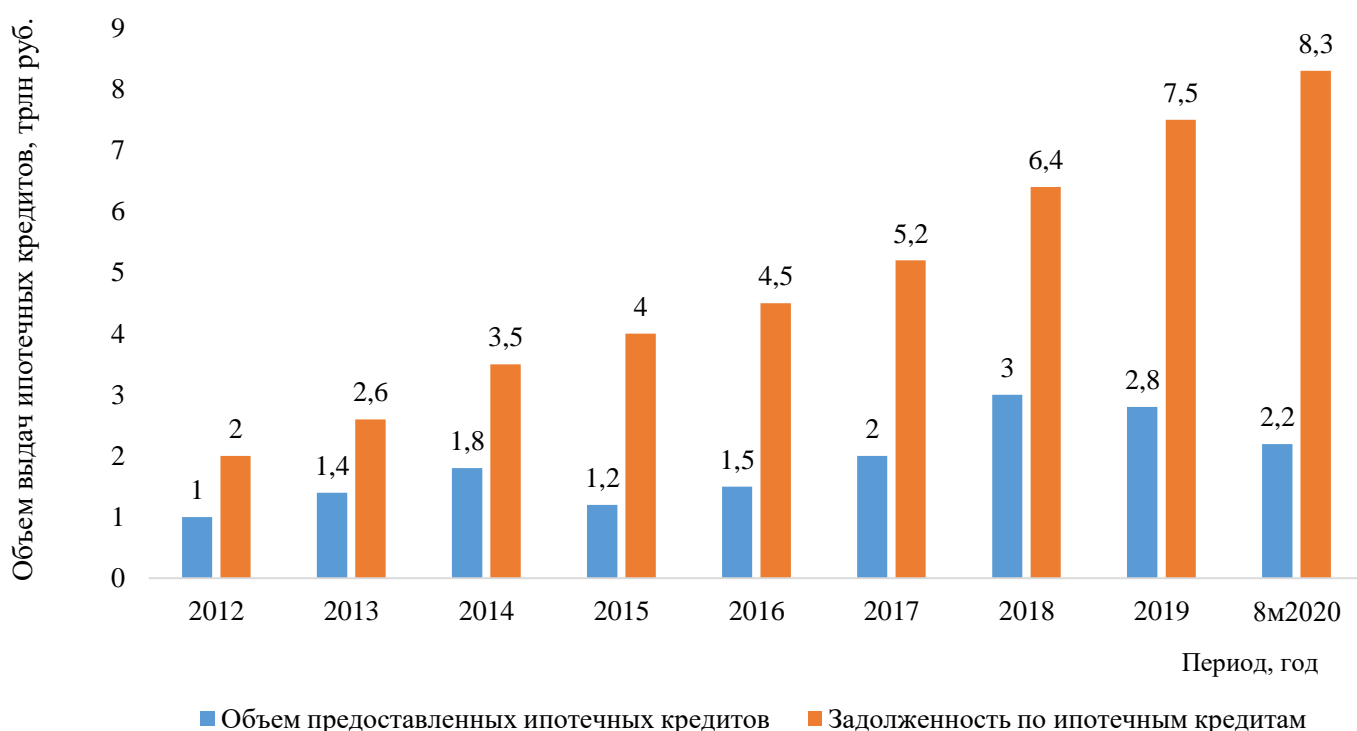


Рисунок 1.8 – Объем выдач ипотечных кредитов

Банки-лидеры по размерам ипотечных кредитов согласно итогам 2019 года продемонстрировали разнонаправленную динамику – от почти двойного падения объемов кредитования вплоть до повышения более чем в три раза. Наибольший темп прироста показал «Альфа-Банк» (+202%), что позволило ему войти в пятерку лучших. Увеличение размера более чем в два раза выдач по ипотеке показал «Промсвязьбанк» (+137%) и «Банк ФК «Открытие» (+117%).

В 2019 году ставки по ипотеке вследствие уменьшения ключевой ставки Центрального Банка РФ – с 7,65% до 6,25% – уменьшились до исторически низкого значения. Согласно данным Банка России на 01.12.2019г., кредиты по ипотеке стали предоставлять под 9,18 процентов годовых. Кредитный портфель банков в период с января по ноябрь 2019 года увеличился почти на 16% по сравнению с таким показателем прошлого года и достиг 7,2 трлн рублей.

В связи со снижением процентных ставок по ипотечному кредитованию жители Российской Федерации стремительными темпами приобретали ссуды на покупку жилья, хотя бы согласно сведениям минувшего года. В соответствии с данными компании «Инком-Недвижимость», в январе доля сделок от общего объема выдач на приобретение недвижимости с применением ипотеки составляла 17,9%, в феврале – 14%. Но оставшаяся часть года была не такой результативной. Так как, уже в марте доля сделок по ипотечному кредитованию упала вплоть до 8,3%, а в апреле составила 11,1%.

Согласно сведениям статистики, в сентябре 2019 года ставки по кредитам в новостройках уже уменьшились до уровня 9,12% – еще в апреле 2019 года ставки были 10,14%. По кредитам на вторичном рынке ставки впервые в этом году снизились ниже 10% и составили 9,97% (10,76% по результатам апреля).

Как объясняют аналитики ДОМ.РФ, объем спроса на приобретение недвижимости с помощью ипотечного кредитования сильно зависит от уровня ставок по кредитам – сокращение ставки на 1% повышает спрос приблизительно на 10% [41].



Наблюдаемая в 2019 г. динамика ставки образует платежеспособный спрос на строящееся жилье и окажет поддержку для запуска новых проектов застройщиками с применением счетов эскроу и проектного финансирования.

По состоянию на 01.09.2020г. в России в течение года было выдано ипотечных кредитов на общую сумму 2,2 трлн, руб., что на 27,47% больше объемов выдач за аналогичный период 2019 года. Снижение ставок по ипотеке оказывает поддержку рынку, возобновлению рефинансирования, а также развитию кредитования в рамках государственных проектов. Однако медленное развитие доходов населения, повышение цены на недвижимое имущество и возможное введение показателя долговой нагрузки (ПДН) по ипотеке будут ограничивать развитие сектора.

Согласно данным Центрального Банка, по состоянию на 01.09.2020г. годовой темп прироста ипотечного кредитования составил 66,2%, средневзвешенная ставка составила 7,16% (рисунок 1.9). Объем просроченной задолженности в годовом исчислении увеличился на 8,2% (рисунок 1.10) [41].



Рисунок 1.9 – ИЖК, предоставленные за месяц

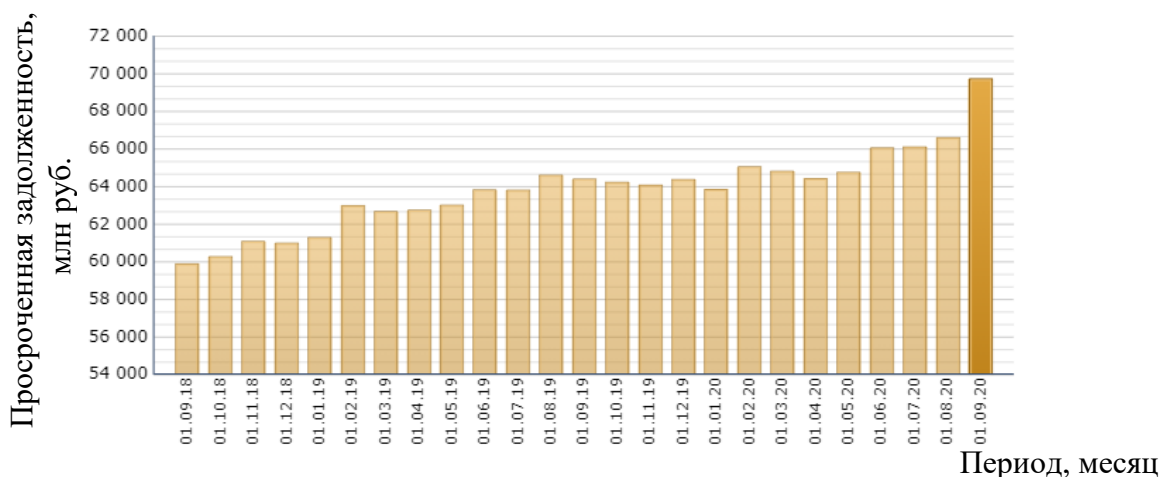


Рисунок 1.10 – Просроченная задолженность по ИЖК

На сегодняшний день экономическая ситуация в стране крайне нестабильна, что стало причиной разработки определенных мер поддержки со стороны государства. В частности, в апреле, в самый разгар ввода карантинных мер в связи с распространением коронавирусной инфекции COVID-19 президентом России Владимиром Путиным было объявлено о запуске государственной программы предоставления ипотечных кредитов по льготной ставке 6,5%. Так, запуск данной программы призван оказать поддержку гражданам и отрасли строительства в период кризисной обстановки в стране, связанной с пандемией, а также со снижением стоимости нефти.

Под льготные условия попадают ипотечные кредиты на покупку недвижимости в новостройках (покупка у юридического лица), выданные в период с 16 апреля по 1 ноября 2020 года. В начале действия программы минимальный размер первоначального взноса должен был составлять не менее 20% от стоимости приобретаемой недвижимости, сумма кредита не должна была превышать 8 млн руб. для Московской и Ленинградской областей и 3 млн руб. для прочих регионов, позже пороговые значения суммы кредита были увеличены до 12 млн руб. и 6 млн руб. соответственно.

Также 3 августа Премьер-министр Михаил Мишустин объявил об изменении требований к размеру первоначального взноса, его минимальный необходимый размер был снижен до 15% от стоимости приобретаемой недвижимости. По словам Премьер-министра, это предоставит возможность воспользоваться

программой гражданам, не успевшим накопить нужную сумму до окончания действия программы [34].

Также спрос на ипотечные кредиты поддерживается потребностью жителей в приобретении недвижимости, при этом, на рынке возникнет большое количество выгодных предложений, т.к. застройщики станут строить жилье в рамках реализации национального проекта «Жильё и городская среда» [30] к 2024 году – создавать не меньше 120 млн кв. м. Кроме того, стимулировать спрос будут государственные программы. К примеру, в 2020 году молодые семьи имеют возможность взять ипотеку в случае, если в семье появился 2-ой ребенок по ставке 6,5% в год. Кроме того, разработан проект для дальневосточников. Для привлечения квалифицированных сотрудников из числа молодежи им предлагается оформить ипотеку под 2-3% годовых. Более того, еще одним положительным фактором является то, что сокращение ставки по ипотеке проходит в один период времени с внедрением эскроу счетов. С одной стороны, для застройщика возрастает первоначальная стоимость и скорее всего, будет снижаться предложение, а с другой стороны, увеличивается спрос за счет ипотечного кредитования, тем самым приводя к стабилизации рынка [8].

Таким образом, с вводом карантинных мер в России весной текущего года объем выдач ИЖК претерпел резкое снижение, в апреле по сравнению с мартом показатель снизился на 33% или на 102 176 млн руб. Однако запуск в мае государственной программы предоставления ипотечных кредитов по льготной ставке реанимировал рынок. Уже по состоянию на 01.07.2020г. рост объема предоставленных ИЖК за месяц увеличился на 39%, на 01.08.2020г. рост составил 31%. Так, согласно данным оператора программы «Дом.РФ», по результатам 9 месяцев 2020 года банками было предоставлено более 1 миллиона ипотечных кредитов в общем объеме около 2 700 млрд руб. Также аналитики «Дом.РФ» прогнозируют, что по результатам 2020 года банками будет выдано в общей сложности около 1,4 миллионов ипотечных кредитов, совокупная величина которых превысит отметку 3 300 млрд руб.

#### 1.4 Проблемы и перспективы применения счёта эскроу: российская и зарубежная практика

В России 2018 год ознаменовался определяющими нововведениями для дальнейшего развития сферы строительства. Ранее при финансировании строительной компании использовалась система долевого строительства, которая была связана с высоким уровнем риска, так как на законодательном уровне отсутствовали существенные ограничения для застройщиков по использованию средств покупателей недвижимости. Это предоставляло возможность для недобросовестных компаний объявить о своем банкротстве и заморозить строительство, оставив при этом покупателей без недвижимости и денежных средств.

Начиная с лета 2019 года на смену долевого строительству пришла система проектного финансирования, в основе которой лежит использование счетов эскроу. Новый порядок обеспечения строительной отрасли финансовыми ресурсами позволит снизить степень рискованности приобретения жилья на этапе строительства.

Начиная с 01.07.2019г. средства, передаваемые в счет оплаты недвижимости в строящемся доме, направляются не компании-застройщику, а в банк, в котором хранятся на специальном счете, именуемый «счет эскроу». В свою очередь банк, в котором открыт подобный счет, именуется «эскроу-агент» [26]. В данном случае порядок перевода денежных средств выглядит следующим образом: после осуществления регистрации договора участия в долевом строительстве оплата за приобретаемую недвижимость перечисляется на эскроу счет и депонируется там до того момента, когда будет оформлено право собственности на первую квартиру в сданном доме [18]. Так, в случае возникновения риска того, что застройщик не сможет достроить дом, покупатели имеют возможность вернуть денежные средства, направленные в счет оплаты квартиры (рисунок 1.11).



Рисунок 1.11 – Схема долевого строительства с использованием счетов эскроу

В то же время применение счета эскроу предоставляет возможность учесть интересы всех участников процесса ипотечного кредитования. Так, лицо, приобретающее недвижимость, имеет право обратиться за ипотечным кредитом не только в тот банк, который осуществляет проектное финансирование застройщика, но и в любой другой. В этом случае функции эскроу-агента и кредитора будут разделены между двумя кредитными организациями, однако в каждом банке покупателю будут предложены одинаковые условия открытия счета эскроу. Однако во второй ситуации, скорее всего, будет удержана комиссия за денежный перевод в банк, выступающий эскроу-агентом.

В общих чертах подобный механизм предоставления ипотечного кредита является весьма понятной процедурой. После того, как произведена регистрация договора участия в долевом строительстве, на эскроу счет происходит зачисление денежных средств, которые покупатель внес в качестве первоначального взноса. Далее на счет перечисляется сумма выданного кредита, после чего заемщик начинает осуществлять его погашение в соответствии с графиком, также на данной стадии заемщик уже получает возможность произвести рефинансирование полученного кредита в сторонней кредитной организации [9]. Так как эскроу счет открывается в банке, осуществляющем финансирование строительного проекта, денежные средства на счете выступают для банка недорогим источником

кредитования застройщика. В свою очередь, существенный объем реализации квартир в строящемся доме обеспечит застройщика более дешевыми кредитными средствами.

Имеют место быть случаи отказа клиента от купленной квартиры с просьбой возврата внесенных им средств. При возникновении такой ситуации заключенный договор участия в долевом строительстве расторгается, размещенные на счете эскроу деньги возвращаются кредитору, а сумма первоначального взноса переводится назад покупателю [8].

В случае отзыва лицензии у банка, который является эскроу-агентом, покупатель и застройщик в обязательном порядке должны заключить договор открытия эскроу счета в другом банке. Также государством обеспечена дополнительная сохранность денег покупателей: средства на эскроу счетах застрахованы на сумму до 10 млн руб. Агентством страхования вкладов. Так, риски того, что строительство дома не будет завершено, принимают на себя не покупатели недвижимости, а кредиторы и застройщики, поэтому ситуация возникновения обманутых дольщиков становится невозможной. Средства на счете застрахованы только в случае сделки по купле-продаже недвижимого имущества. Страховка предоставляется на весь период строительства дома и заканчивается по истечению трех рабочих дней с момента перехода права собственности на квартиру покупателю.

Также существуют и другие инструменты, позволяющие повысить надежность совершаемой сделки. В частности, такими инструментами являются банковская ячейка и аккредитив, которые имеют схожий характер со счетом эскроу, однако каждый инструмент имеет свои особенности.

Так, использование банковской ячейки возможно только в случае осуществления наличных расчетов, счет эскроу же подразумевает только платежи в безналичной форме. Также банковскую ячейку можно использовать только в осуществлении расчетов между физическими лицами, для расчетов между

юридическими лицами возможно использование только счета эскроу и аккредитива [8].

Как счет эскроу, так и аккредитив с банковской ячейкой применяют для минимизации рисков по совершаемой сделке, однако каждый из этих инструментов имеет определенные отличительные особенности. Рассмотрим сравнительную характеристику данных видов инструментов (таблица 2).

Таблица 2 – Сравнительная характеристика счета эскроу, аккредитива и банковской ячейки

Отличительный признак	Аккредитив	Счет эскроу	Банковская ячейка
Форма договора	Утверждена Банком России	Возможность вносить любые изменения сторонами сделки	Возможность вносить любые изменения сторонами сделки
Ответственность за платеж	Возлагается на депонента	Возлагается на банк	Возлагается на депонента
Возможность досрочного закрытия счета	Существует для депонента	Существует в случае расторжения договора одной из сторон	Существует для депонента
Получатель денежных средств	Получатель либо указанное им лицо по переводному аккредитиву	Только бенефициар	Получатель либо указанное им лицо
Использование в долевом строительстве	Не допускается	Необходимо, за исключением особых случаев	Не допускается
Страхование	Возможность застраховать отдельным договором со страховой компанией	Если это сделка купли-продажи недвижимости, в том числе и договор долевого участия, то АСВ страхует до 10 млн рублей	Возможность застраховать отдельным договором со страховой компанией
Возможность взыскания денег	Существует	Отсутствует	Существует

На основании вышеуказанного сравнения можно выделить преимущества и недостатки счета эскроу.

В качестве преимуществ счета эскроу можно выделить следующее:

- обеспечение надежности совершаемой сделки, а также минимизация рисков невыполнения застройщиком своих обязательств;
- осуществление страхования средств на счете в сумме до 10 млн руб.;
- участие в механизме финансирования только аккредитованных надежных банков;

К недостаткам можно отнести следующее:

- взимание комиссии за открытие и ведение эскроу-счета;
- ограниченное число банков, уполномоченных работать по схеме спецсчетов;
- необходимость дополнительного документального оформления (открытие счета, подписание соответствующего договора).

В целом, преимуществ гораздо больше, чем обозначенных недостатков, так как для обеспечения безопасности сделки многие соглашаются платить дополнительную комиссию.

Проблемы и перспективы использования счетов эскроу в России

Несмотря на то, что мировая практика применения счета эскроу имеет многолетнюю историю, в нашей стране использование данного механизма расчетов пока развито не так сильно. Одной из причин непопулярности эскроу счетов в России является предъявление серьезных требований к эскроу-агентам. Так, банк в обязательном порядке должен иметь универсальную лицензию, а также высокий показатель кредитного рейтинга [19]. Также существуют опасения, что по причине использования нового инструмента расчетов резко уменьшится число кредиторов, имеющих возможность финансировать строительные проекты, а также количество самих застройщиков, которые лишатся возможности использования дешевых денежных средств, получаемых в счет оплаты приобретаемой недвижимости, и будут привлекать для строительства кредитные ресурсы, что повлечет за собой увеличение стоимости жилья. В свою очередь



кредиторы в случае несоответствия требованиям по использованию эскроу счетов лишаются возможности выдавать ипотечные кредиты и финансировать строительство, что приведет к снижению получаемого дохода и потере преимуществ перед конкурентами [7].

Система применения счетов эскроу используется во многих странах уже давно, поэтому в иностранных государствах данный инструмент получил широкое развитие. Так, данный вид счетов применяется не только для работы с денежными средствами, но и с различными ценными бумагами и документами, которые имеют ценность для обоих участников сделки. В нашей стране данный инструмент пока не развит до подобного уровня, и в соответствии с Гражданским кодексом может использоваться только в операциях с денежными средствами.

Однако и зарубежные страны в период развития отношений с применением счетов эскроу сталкивались с определёнными проблемами. Так, в США применение счетов эскроу представляло собой сложную систему с большим количеством посредников, что приводило к существенным затратам для лица, открывшего такой счет, в то время как в случае проведения сделки без использования счета эскроу затраты сводились лишь к выплате агенту по недвижимости [14].

На сегодняшний день в нашей стране, подобно США в 1970-х годах, только начинает формироваться система отношений с использованием счета эскроу, поэтому участники данной системы тоже могут столкнуться с проблемой существенных расходов с открытием и ведением таких счетов [22]. Также стоит отметить, что помимо обозначенных расходов покупателя недвижимости, открывающие счет эскроу в кредитной организации, получают расходы в виде упущенной выгоды от того, что банк не начисляет проценты за пользование средствами, находящиеся на счете, что противоречит положениям правовых основ открытия счета в банке.

Так, использование счета эскроу не только увеличивает расходы по сделке купли-продажи недвижимости, но и в корне не соответствует основополагающим

принципам ведения банковского счета. Еще в 1970-х годах директором Общественной гражданской группы по рассмотрению судебных споров США Аланом Моррисоном отмечалось существование серьезных преград в плане согласования договоров открытия счета эскроу и банковского счета [21]. Сегодня подобная проблема существует и у нас в стране. В связи с тем, что в России такая практика развита, не так сильно, и банки неохотно идут на какие-либо уступки в рамках данного вопроса, на сегодняшний день согласовать условия открытия счета эскроу является непростой задачей для обеих сторон. В связи с этим возникает необходимость совершенствования законодательной базы, регулирующей данную сферу отношений между банками и клиентами.

Сегодня эксперты в области применения счетов эскроу, основываясь на опыте США в данной сфере, сосредотачивают внимание покупателей недвижимости на следующем важном обстоятельстве. При использовании счета в предоставлении ипотечного кредита с него с определенной периодичностью списывается сумма в счет погашения задолженности. В теории денежных средств, изначально размещенных на счете, должно хватать на погашение всей суммы ипотечного кредита, однако стоит учитывать, что величина процентов и налога на недвижимость, списание которых производится с данного счета, в течение времени может увеличиваться, что может привести к нехватке средств на счете эскроу. Однако не все покупатели недвижимости располагают возможностью на постоянной основе производить мониторинг всех движений по счету, в связи с этим существует вероятность возникновения задолженности, которая впоследствии начинает накапливаться, а вместе с тем и проценты по ней.

Также следует упомянуть существование определенных трудностей в процессе закрытия эскроу счета. Так, покупатели недвижимости в США при закрытии счета в большинстве случаев обязаны заплатить штраф, размер которого может варьироваться в пределах от 1/4 до 3/8 процента от стоимости залогового имущества, причем наличие возможности применения подобных санкций отражено не в договоре открытия счета, а во внутренних нормативных

документах кредитной организации [20]. В сам договор вносится лишь ссылка на упомянутые документы.

Таким образом, счет эскроу является сложным связующим инструментом в системе взаимоотношений кредитных организаций, покупателей недвижимости и застройщиков. Несмотря на свои преимущества и возможность сведения рисков совершаемой сделки купли-продажи недвижимости к минимуму, применение данного механизма в расчетах содержит в себе ряд трудностей, препятствующих в построении доверительных отношений между сторонами сделки. Опыт использования счета эскроу зарубежных стран, а также совершенствование законодательной базы, регулирующую данную сферу отношений, позволит решить существующие на данный момент проблемы и повысить популярность использования данного механизма расчетов в России.

#### Выводы по разделу один

Мы рассмотрели основные теоретические аспекты ипотечного кредитования, а также нормативно-правовые основы ипотечного кредитования. Провели анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования и рассмотрели основные особенности применения счета эскроу в процессе предоставления ипотечных кредитов с целью приобретение жилой недвижимости на этапе строительства.

Основываясь на полученных данных, приступим к непосредственному анализу финансового состояния банка и ипотечного кредитования в рамках второй главы данной выпускной квалификационной работы.

## 2 АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

### 2.1 Краткая характеристика ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

ПАО «Челябинвестбанк» – крупный по объему активов региональный банк с хорошо сформированной сетью подразделений и многоцелевым бизнесом. Ключевыми тенденциями деятельности считаются финансирование физических и юридических лиц, в том числе субъектов малого и среднего бизнеса, обслуживание счетов корпоративных клиентов, операции с ценными бумагами и на валютном рынке, привлечение денег граждан во вклады. Главными источниками фондирования выступают ресурсы физических и юридических лиц. Кредитная организация контролируется топ-менеджментом банка [28].

Банк учрежден на паевой основе в октябре 1990 года равно как «Коммерческий банк социального развития Челябинской области «Челябинвестбанк» на базе Челябинского областного управления Жилсоцбанка СССР. Ранее в декабре этого же года наименование было изменено на «Челябинский инвестиционный банк» («Челябинвестбанк»). С 1997 года действовал в варианте открытого акционерского общества, в декабре 2015 года организационно-правовая форма была изменена на Публичное акционерное общество. В 2003 г. банк путем поглощения объединился с ЗАО «Банк «Миасс». С сентября 2004 года вступает в систему страхования вкладов.

Банк занимает одно из ведущих мест на финансовом рынке Южного Урала, вступает в число больших банков Российской Федерации. В концепцию «Челябинвестбанка» функционируют Головное Управление, 9 филиалов и 91 отделение в Челябинске и городах Челябинской области.

Банк имеет Генеральную лицензию Банка России № 493 от 25 декабря 2015 года и входит в концепцию страхования взносов. В 2017 г. рейтинговое агентство «Эксперт РА» присвоило ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» рейтинг кредитоспособности «ruA+». Основными положительными факторами,

воздействующими на уровень рейтинговой оценки, считаются хороший уровень достаточности собственных средств, невысокая концентрация кредитных рисков [28].

Совет директоров: Татьяна Васик (председатель), Станислав Абдрафиков, Светлана Бобырева, Сергей Бурцев, Юрий Жукова, Татьяна Калининская, Николай Кацман, Ирина Середкина, Олег Сигитов, Павел Соколов, Галина Тарасенко, Нина Тлюняева, Галина Чурина.

Правление: Сергей Бурцев (председатель), Алексей Люков, Владимир Вацурин, Дмитрий Пискунов, Евгений Рачилов, Кирилл Середкин, Галина Чурина, Игорь Юдович.

Председатель Правления ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» Сергей Бурцев удостоен грамотой губернатора Челябинской области. С.М. Бурцев в числе управляющих четырех значительных уральских банков вознагражден почетной грамоты за активное развитие экономической сферы, вклад в развитие новой экономики региона и общественную работу.

Рассмотрим список акционеров, которые имеют значительное влияние на функционирование банка (таблица 3).

Таблица 3 – Список лиц, под контролем либо значительным влиянием которых находится банк [28]

Акционеры (участники) банка		
№ п/п	Полное и сокращенное фирменное наименование юридического лица/ Ф.И.О. физического лица/ иные данные	Принадлежащие акционеру акции банка
1.	Бурцев Сергей Михайлович Гражданство - Российская Федерация, Место жительства - город Челябинск	8,4516
2.	Васик Татьяна Александровна Гражданство - Российская Федерация, Место жительства - город Челябинск	8,4512
3.	Вацурин Владимир Валерьевич Гражданство - Российская Федерация, Место жительства - город Челябинск	8,4509
4.	Люков Алексей Юрьевич Гражданство - Российская Федерация, Место жительства - город Озерск Челябинской области	8,4509
5.	Назарец Людмила Анатольевна	12,3193

Окончание таблицы 3

Акционеры (участники) банка		
№ п/п	Полное и сокращенное фирменное наименование юридического лица/ Ф.И.О. физического лица/ иные данные	Принадлежащие акционеру акции банка
	Гражданство - Российская Федерация, Место жительства - город Челябинск	
6.	Пискунов Дмитрий Сергеевич Гражданство - Российская Федерация,	8,4516
7.	Рачилов Евгений Евгеньевич Гражданство - Российская Федерация, Место жительства - город Челябинск	8,4480
8.	Середкин Кирилл Станиславович Гражданство - Российская Федерация, Место жительства - город Челябинск	9,4296
9.	Середкина Ирина Вячеславовна Гражданство - Российская Федерация, Место жительства - город Челябинск	9,3483
10.	Юдович Игорь Сергеевич Гражданство - Российская Федерация, Место жительства - город Челябинск	8,4513
11.	Акционеры-миноритарии	5,5279

Таким образом, наибольшая доля акций принадлежит Назарец Людмиле Анатольевне и Середкину Кириллу Станиславовичу.

Рассмотрим взаимосвязь банка и лиц, под контролем либо значительным влиянием которых находится банк (рисунок 2.1).

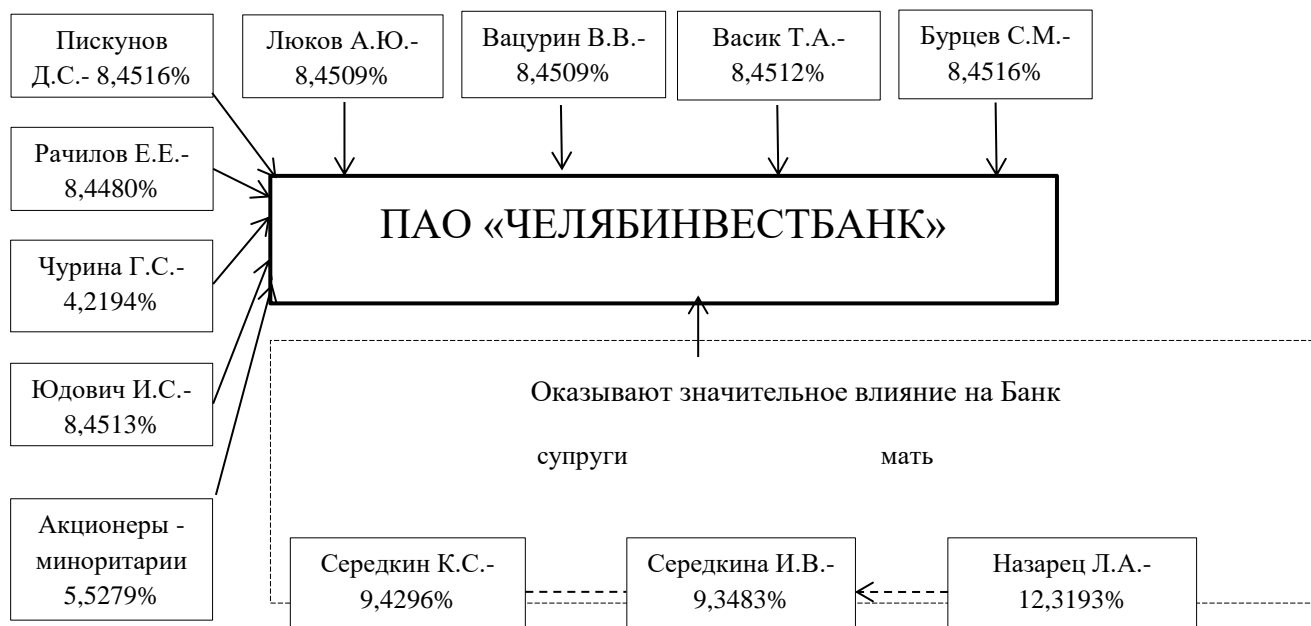


Рисунок 2.1 – Взаимосвязь банка и лиц, под контролем либо значительным влиянием которых находится банк

Таким образом, можно сделать вывод о том, что владельцами мажоритарных пакетов являются резиденты – жители г. Челябинска.

В настоящее время банк обслуживает больше чем один миллион клиентов. Собственный основной капитал банка на начало 2017 г. составил 9 миллиардов руб., уставной капитал – 2 миллиарда рублей. ПАО «Челябинвестбанк» стремительно принимает участие в финансировании реального сектора экономики, удерживает диверсифицированный портфель и дает клиентам огромный спектр программ кредитования. Банк аккредитован Фондом содействия кредитованию небольшого предпринимательства Челябинской области.

Банк обладает лицензией профессионального участника рынка ценных бумаг на выполнение брокерской, дилерской и депозитарной работы, подключен к системе международных расчетов SWIFT, информативным системам Bloomberg и REUTERS, стремительно функционирует на разных экономических рынках, осуществляет банковские операции с золотом, серебром, платиной и сплавами палладиевой категории на основе лицензии и в согласовании с законодательством Российской Федерации, а также банк выпускает собственные векселя любых номиналов.

ПАО «Челябинвестбанк» имеет несколько видов ипотечного кредитования:

1) Приобретение жилой недвижимости и земельных участков:

«Ипотечный спринт»;

«ИнвестИпотека»;

«ИнвестЛайт»;

«Ипотека 6%».

2) Приобретение нежилых помещений, зданий:

«Коммерческая недвижимость».

Таким образом, банк занимает одно из ведущих мест на финансовом рынке Южного Урала, находится в числе больших банков Российской Федерации. В структуре «Челябинвестбанка» функционируют Головное Управление, 9 филиалов и 91 отделение в Челябинске и городах Челябинской области [34].

## 2.2 Анализ финансового состояния ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

В рамках общего анализа финансового состояния ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» проведем анализ финансовой отчетности, включающий в себя вертикальный и горизонтальный анализ активов, пассивов и финансовых результатов банка.

Вертикальный анализ (структурный) – определение структуры итоговых финансовых показателей, с выявлением влияния каждой позиции отчетности на результат в целом.

Вертикальный анализ активов баланса ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» представлен в таблице 4(Приложение А).

Таблица 4 – Вертикальный анализ активов баланса ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Наименование	Сумма, тыс. руб.				Удельный вес, в процентах			
	на 01.01.2017	на 01.01.2018	на 01.01.2019	на 01.01.2020	на 01.01.2017	на 01.01.2018	на 01.01.2019	на 01.01.2020
1.Денежные средства	2 938 499	2 414 481	2 809 716	2 387 778	6,93	5,28	6,10	4,56
2. Средства кредитных организаций в ЦБ РФ	1 175 373	1 642 010	1 321 542	1 176 791	2,77	3,59	2,87	2,25
2.1 Обязательные резервы	657 144	714 235	738 420	768 314	1,55	1,56	1,60	1,47
3. Средства в кредитных организациях	706 862	588 841	391 322	1 058 183	1,67	1,29	0,85	2,02
4. Финансовые активы, оценив. по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3 232 523	10 200 535	19 766 786	21 434 829	7,62	22,31	42,91	40,95
5.Чистая ссудная задолженность	31 243 369	28 190 438	19 157 126	24 053 077	73,69	61,65	41,59	45,96
6.Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	14 912	34 682	19 802	0	0,04	0,08	0,04	0,00
6.1 Инвестиции в дочерние и зависимые организации	14 910	14 880	14 700	13 300	0,04	0,03	0,03	0,03
7. Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Требование по текущему налогу на прибыль	18 429	4 772	76 264	18 829	0,04	0,01	0,17	0,04
9. Отложенный налоговый актив	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	2 669 713	2 235 652	2 126 516	1 790 244	6,30	4,89	4,62	3,42



Окончание таблицы 4

Наименование	Сумма, тыс. руб.				Удельный вес, в процентах			
	на 01.01.2017	на 01.01.2018	на 01.01.2019	на 01.01.2020	на 01.01.2017	на 01.01.2018	на 01.01.2019	на 01.01.2020
11. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	1 240	0	1 711	2 680	0,00	0,00	0,00	0,01
12. Прочие активы	394 887	417 762	377 446	404 455	0,93	0,91	0,82	0,77
13. Всего активов	42 395 807	45 729 173	46 062 931	52 340 166	100,00	100,00	100,00	100,00

По результатам вертикального анализа рассмотрим структуру активов баланса (рисунок 2.2).

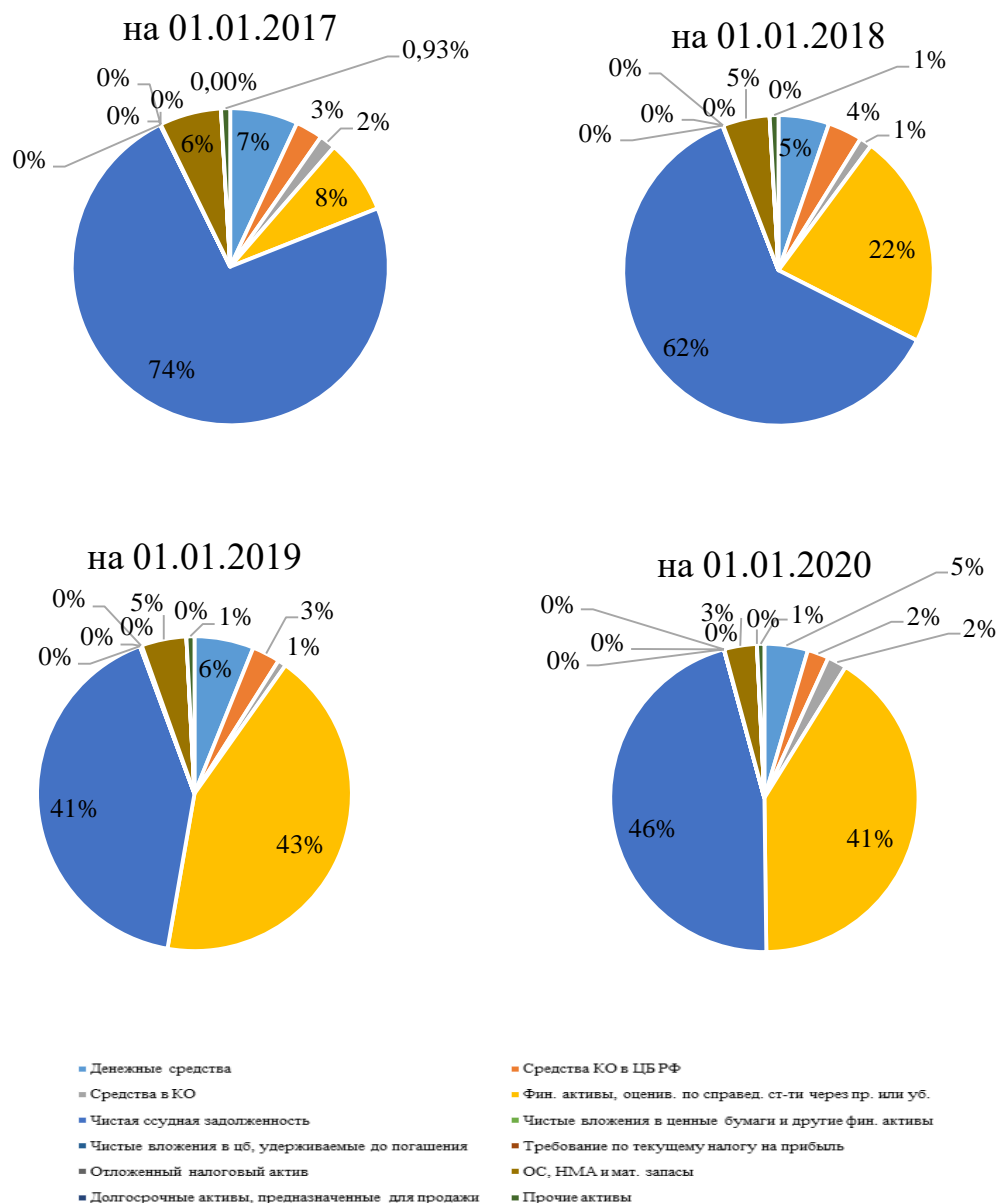


Рисунок 2.2 – Структура активов баланса ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» за анализируемый период

В анализируемом периоде наибольшая доля активов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» приходилась на чистую ссудную задолженность, что является нормальным явлением для коммерческого банка. Однако доля чистой ссудной задолженности за анализируемый период сократилась с 74% (31 243 млн руб.) до 46% (24 053 млн руб.) от общей величины активов Банка. Данное снижение связано с тем, что на протяжении анализируемого периода банк активно наращивал объем вложений своих активов в различные финансовые инструменты (за анализируемый период доля финансовых активов увеличилась с 8% (3 233 млн руб.) до 41% (21 435 млн руб.) от общей величины активов банка). Это свидетельствует о том, что в последние годы банк активно занимался диверсификацией своих работающих активов путем снижения доли кредитного портфеля и наращивания доли финансовых активов.

Также существенная часть активов банка приходится на денежные средства. По состоянию на 01.01.2017г. их доля в активе баланса составляла 7% от общей величины активов или 2 939 млн руб. в абсолютном выражении. За анализируемый период доля данной статьи активов претерпела незначительные изменения и сократилась до 5% (2 388 млн руб.).

Наряду со статьей «Денежные средства» значимую часть в активах банка занимают основные средства, НМА и материальные запасы. Доля, приходящаяся на данную статью активов, по состоянию на 01.01.2017г. составляла 6% от общей величины активов банка (2 668 млн руб.). За анализируемый период величина данной статьи снизилась до 1 790 млн руб., что привело к снижению доли до 3%. Отчасти такое снижение обусловлено начисленной амортизацией по основным средствам и нематериальным активам. Остальные статьи активов Банка в анализируемом периоде имели незначительную долю в общей структуре активов.

Горизонтальный анализ – это метод оценки динамики изменения и направления (тренда) ключевых показателей финансовой отчетности.

Горизонтальный анализ активов баланса ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» представлен в таблице 5.

Таблица 5 – Горизонтальный анализ активов баланса ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Наименование	Сумма, тыс. руб.				Отклонение						Темп роста, в процентах		
					абсолютное, в тыс. руб.			относительное, в процентах					
	на 01.01.2017	на 01.01.2018	на 01.01.2019	на 01.01.2020	за 2017 год	за 2018 год	за 2019 год	за 2017 год	за 2018 год	за 2019 год	за 2017 год	за 2018 год	за 2019 год
1. Денежные средства	2 938 499	2 414 481	2 809 716	2 387 778	-524 018	395 235	-421 938	-17,83	16,37	-15,02	82,17	116,37	84,98
2. Средства кредитных организаций в ЦБ РФ	1 175 373	1 642 010	1 321 542	1 176 791	466 637	-320 468	-144 751	39,70	-19,52	-10,95	139,70	80,48	89,05
2.1 Обязательные резервы	657 144	714 235	738 420	768 314	57 091	24 185	29 894	8,69	3,39	4,05	108,69	103,39	104,05
3. Средства в кредитных организациях	706 862	588 841	391 322	1 058 183	-118 021	-197 519	666 861	-16,70	-33,54	170,41	83,30	66,46	270,41
4. Финансовые активы, оценив. по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3 232 523	10 200 535	19 766 786	21 434 829	6 968 012	9 566 251	1 668 043	215,56	93,78	8,44	315,56	193,78	108,44
5. Чистая ссудная задолженность	31 243 369	28 190 438	19 157 126	24 053 077	-3 052 931	-9 033 312	4 895 951	-9,77	-32,04	25,56	90,23	67,96	125,56
6. Чистые вложения в цб и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	14 912	34 682	19 802	0	19 770	-14 880	-19 802	132,58	-42,90	-100,00	232,58	57,10	0,00
6.1 Инвестиции в дочерние и зависимые организации	14 910	14 880	14 700	13 300	-30	-180	-1 400	-0,20	-1,21	-9,52	99,80	98,79	90,48
7. Требование по текущему налогу на прибыль	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-
8. Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	18 429	4 772	76 264	18 829	-13 657	71 492	-57 435	-74,11	1498,16	-75,31	25,89	1598,16	24,69
9. Долгосрочные активы, предназн. для продажи	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-
10. Прочие активы	2 669 713	2 235 652	2 126 516	1 790 244	-434 061	-109 136	-336 272	-16,26	-4,88	-15,81	83,74	95,12	84,19
11. Всего активов	1 240	0	1 711	2 680	-1 240	1 711	969	-100,00	-	56,63	0,00	-	156,63

По результатам горизонтального анализа рассмотрим динамику основных статей активов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» представленную на рисунке 2.3.

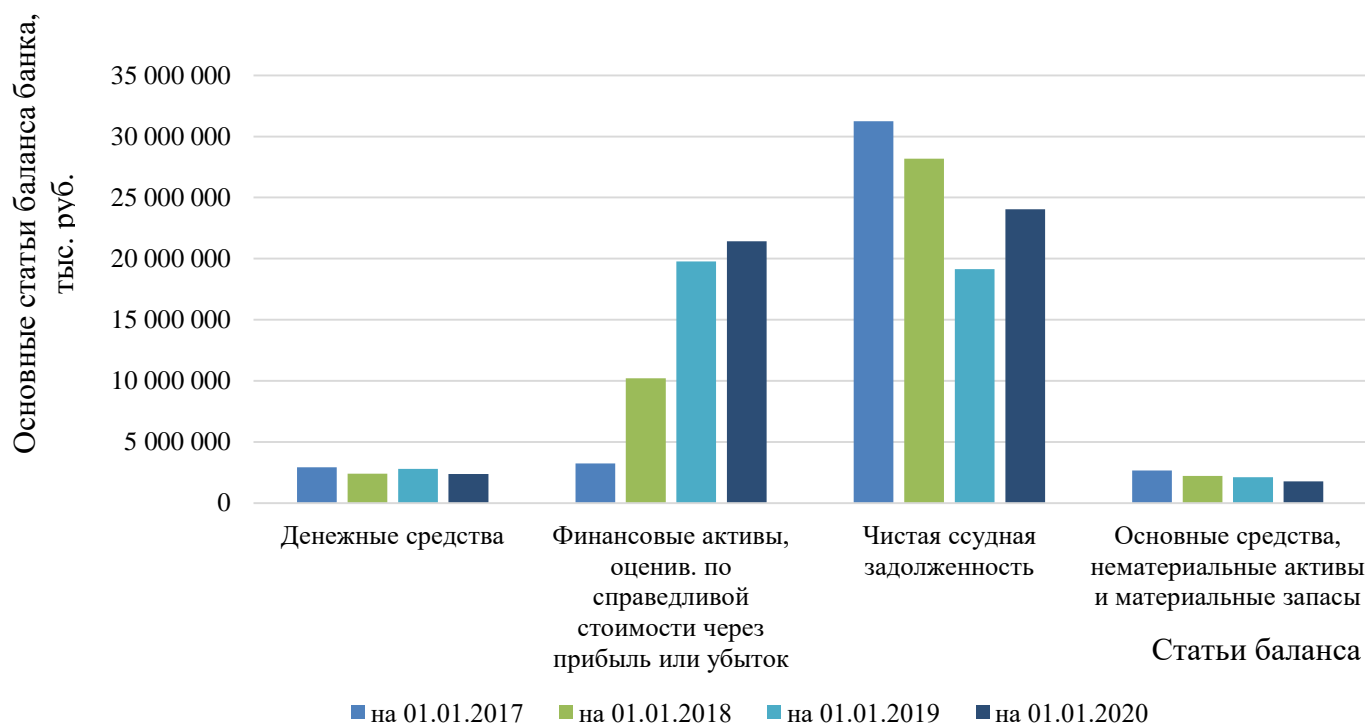


Рисунок 2.3 – Динамика основных статей баланса ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

На протяжении анализируемого периода величина денежных средств Банка оставалась на одном уровне, имели место быть незначительные колебания как в сторону увеличения, так и в сторону снижения. В 2018г. по сравнению с 2017г. величина данной статьи снизилась на 17,83%, по результатам 2019г. наблюдалось увеличение 16,37%, в 2020г, размер денежных средств вернулся к уровню 2018г. и составил 2 388 млн руб. Данные колебания не носят негативный характер, банк поддерживает уровень денежных средств в соответствии с требованиями нормативов Банка России.

Существенный рост в течение анализируемого периода претерпела величина активов, размещенная Банком в различных финансовых инструментах, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Так, за 2018г. объем финансовых активов по сравнению с 2017 г. увеличился более, чем на 200% (на 6 968 млн руб.). В 2019 г. также наблюдался значимый рост данной статьи, который по итогам года составил 93,78% по сравнению с предыдущим

отчетным периодом. В целом за анализируемый период финансовые активы Банка увеличились с 3 233 млн руб. до 21 435 млн руб. Данная тенденция свидетельствует о том, что Банка стремится диверсифицировать свои активы, снижая долю кредитного портфеля в их совокупной величине.

Величина чистой ссудной задолженности на протяжении анализируемого периода снижалась не только в относительном, но и в абсолютном выражении. Так, объем ссудной задолженности за анализируемый период сократился с 31 243 млн руб. до 24 053 млн руб., а в 2019 г. и вовсе снижался до значения 19 157 млн руб. Подобная динамика обусловлена консервативным подходом Банка к кредитованию в последние годы. Банк не стремится наращивать свой кредитный портфель, отдавая предпочтения иным способам разрешения своих ресурсов.

По статье «Основные средств, нематериальные активы и материальные запасы» за анализируемый период существенных изменений не наблюдалось. Незначительное ежегодное снижение отчасти обусловлено начисленной амортизацией.

Далее проведем анализ пассивов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК». Вертикальный анализ пассивов представлен в таблице 6.

Таблица 6 – Вертикальный анализ пассивов баланса ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Наименование	Сумма, тыс. руб.				Удельный вес, в процентах			
	на 01.01.2017	на 01.01.2018	на 01.01.2019	на 01.01.2020	на 01.01.2017	на 01.01.2018	на 01.01.2019	на 01.01.2020
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>								
1. Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Средства кредитных организаций	61 875	53 446	28 918	23 587	0,05	0,12	0,06	0,05
3. Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	34 006 150	37 018 605	36 423 431	41 222 237	78,80	80,95	79,07	78,76
3. 1 Вклады (средства) физических лиц и индивидуальных предпринимателей	23 649 150	26 752 040	26 030 616	29 748 539	56,84	58,50	56,51	56,84

## Окончание таблицы 6

Наименование	Сумма, тыс. руб.				Удельный вес, в процентах			
	на 01.01.2017	на 01.01.2018	на 01.01.2019	на 01.01.2020	на 01.01.2017	на 01.01.2018	на 01.01.2019	на 01.01.2020
4. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	0	0	0	445	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Выпущенные долговые обязательства	169 494	141 546	127 739	875 910	1,67	0,31	0,28	1,67
6. Обязательство по текущему налогу на прибыль	1 242	15 306	52 372	44 161	0,08	0,03	0,11	0,08
7. Отложенное налоговое обязательство	35 343	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Прочие обязательства	889 128	1 026 140	1 238 682	514 181	0,98	2,24	2,69	0,98
9. Резервы на возм. потери по условным обязат. кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	98 348	118 529	188 596	202 356	0,39	0,26	0,41	0,39
10. Всего обязательств	35 261 580	38 373 572	38 059 738	42 882 877	81,93	83,91	82,63	81,93
<b>ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>								
11. Средства акционеров (участников)	2 001 000	2 001 000	2 001 000	2 001 000	3,82	4,38	4,34	3,82
12. Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Эмиссионный доход	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
14. Резервный фонд	661 949	739 103	827 615	959 944	1,83	1,62	1,80	1,83
15. Переоценка по справ. стоимости ценных бумаг, имеющ. в наличии для продажи, умен. на отложенное налоговое обязательство	0	0	0	17 419	0,03	0,00	0,00	0,03
16. Переоценка основных средств, уменьш. на отложен. налоговое обязательство	1 264 412	1 015 761	921 270	710 904	1,36	2,22	2,00	1,36
17. Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
18. Переоценка инструментов хеджирования	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
19. Ден. средства безвозмезд. финансирования (вклады в имущество)	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
20. Оцен. резервы под ожидаемые кредитные убытки	0	0	0	5 772	0,01	0,00	0,00	0,01
21. Нераспр. прибыль (непокрытые убытки) прош. лет	2 692 502	3 009 660	3 371 115	4 315 879	8,25	6,58	7,32	8,25
22. Неиспольз. прибыль (убыток) за отчетный период	514 364	590 077	882 193	1 446 371	2,76	1,29	1,92	2,76
23. Всего источников собств. средств	7 134 227	7 355 601	8 003 193	9 457 289	18,07	16,09	17,37	18,07
24. Всего пассивов	42 395 807	45 729 173	46 062 931	52 340 166	100,00	100,00	100,00	100,00

По результатам вертикального анализа рассмотрим структуру пассивов баланса (рисунок 2.4).

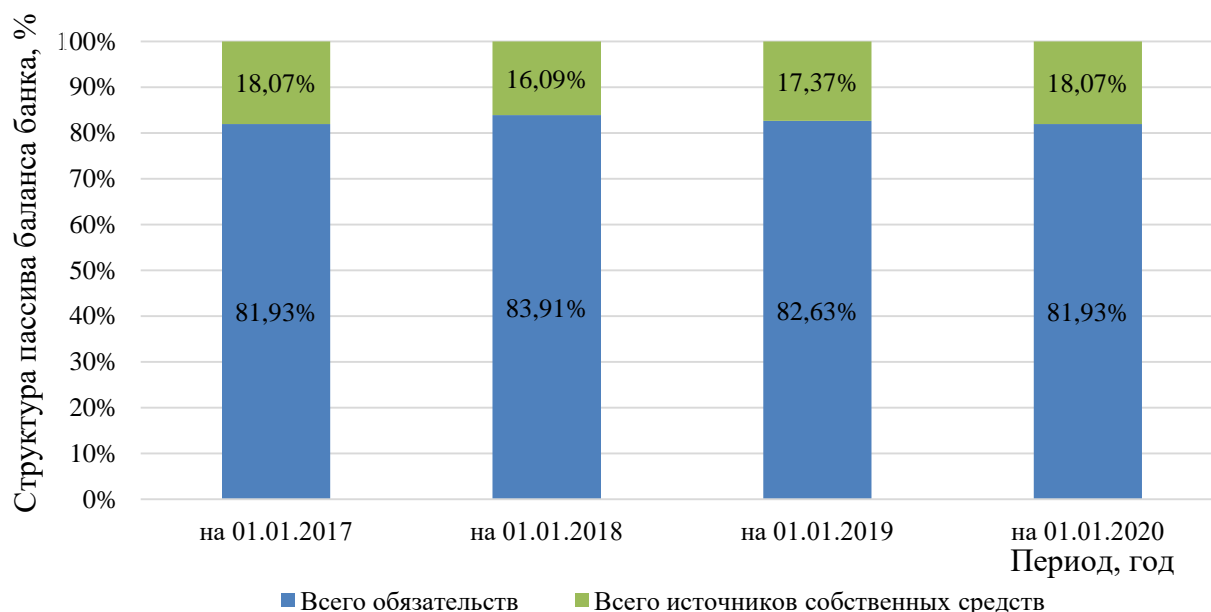


Рисунок 2.4 – Структура пассива баланса ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

В структуре пассивов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» существенная часть приходится на заемные средства. За анализируемый период их доля оставалась на одном уровне и по состоянию на 01.01.2020 г. составляла 82% от общего объема пассивов. В свою очередь, основная часть обязательств банка приходится на средства клиентов, не являющихся кредитными организациями, их доля в общей величине пассивов по состоянию на 01.01.2020 г. составила 79%.

В структуре собственных средств наибольшую часть занимает статья «Нераспределенная прибыль прошлых лет», доля которой за анализируемый период не претерпела существенных изменений, по состоянию на 01.01.2020 г. на данную статью приходится около 8% общего объема пассивов банка.

Далее проведем горизонтальный анализ пассивов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК». Результаты горизонтального анализа представлены в таблице 7.

Таблица 7 – Горизонтальный анализ пассивов баланса ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Наименование	Сумма, тыс. руб.				Отклонение						Темп роста, в процентах		
					абсолютное, в тыс. руб.			относительное, в процентах					
	на 01.01.2017	на 01.01.2018	на 01.01.2019	на 01.01.2020	за 2017 год	за 2018 год	за 2019 год	за 2017 год	за 2018 год	за 2019 год	за 2017 год	за 2018 год	за 2019 год
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>													
1. Кредиты, депозиты и прочие средства ЦБ РФ	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-
2. Средства кредитных организаций	61 875	53 446	28 918	23 587	-8 429	-24 528	-5 331	-13,62	-45,89	-18,43	86,38	54,11	81,57
3. Средства клиентов, не являющихся КО	34 006 150	37 018 605	36 423 431	41 222 237	3 012 455	-595 174	4 798 806	8,86	-1,61	13,18	108,86	98,39	113,18
3. 1 Вклады (средства) физических лиц и индивидуальных предпринимателей	23 649 150	26 752 040	26 030 616	29 748 539	3 102 890	-721 424	3 717 923	13,12	-2,70	14,28	113,12	97,30	114,28
4. Фин. обязательства, оценен. по справ. стоимости через прибыль или убыток	0	0	0	445	0	0	445	-	-	-	-	-	-
5. Выпущенные долговые обязательства	169 494	141 546	127 739	875 910	-27 948	-13 807	748 171	-16,49	-9,75	585,70	83,51	90,25	685,70
6. Обязательство по тек. налогу на прибыль	1 242	15 306	52 372	44 161	14 064	37 066	-8 211	1132,37	242,17	-15,68	1232,37	342,17	84,32
7. Отложенное налоговое обязательство	35 343	0	0	0	-35 343	0	0	-100,00	-	-	0,00	-	-
8. Прочие обязательства	889 128	1 026 140	1 238 682	514 181	137 012	212 542	-724 501	15,41	20,71	-58,49	115,41	120,71	41,51
9. Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера	98 348	118 529	188 596	202 356	20 181	70 067	13 760	20,52	59,11	7,30	120,52	159,11	107,30
10. Всего обязательств	35 261 580	38 373 572	38 059 738	42 882 877	3 111 992	-313 834	4 823 139	8,83	-0,82	12,67	108,83	99,18	112,67



## Окончание таблицы 7

Наименование	Сумма, тыс. руб.				Отклонение						Темп роста, в процентах		
					абсолютное, в тыс. руб.			относительное, в процентах					
	на 01.01.2017	на 01.01.2018	на 01.01.2019	на 01.01.2020	за 2017 год	за 2018 год	за 2019 год	за 2017 год	за 2018 год	за 2019 год	за 2017 год	за 2018 год	за 2019 год
ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ													
11. Средства акционеров (участников)	2 001 000	2 001 000	2 001 000	2 001 000	0	0	0	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00	100,00
12. Резервный фонд	661 949	739 103	827 615	959 944	77 154	88 512	132 329	11,66	11,98	15,99	111,66	111,98	115,99
13. Переоценка по справ. стоимости ценных бумаг, имеющ. в наличии для продажи, умен. на отлож. налоговое обязательство	0	0	0	17 419	0	0	17 419	-	-	-	-	-	-
14. Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство	1 264 412	1 015 761	921 270	710 904	-248 651	-94 491	-210 366	-19,67	-9,30	-22,83	80,33	90,70	77,17
15. Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки	0	0	0	5 772	0	0	5 772	-	-	-	-	-	-
16. Нераспр. прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет	2 692 502	3 009 660	3 371 115	4 315 879	317 158	361 455	944 764	11,78	12,01	28,03	111,78	112,01	128,03
17. Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	514 364	590 077	882 193	1 446 371	75 713	292 116	564 178	14,72	49,50	63,95	114,72	149,50	163,95
18. Всего источников собственных средств	7 134 227	7 355 601	8 003 193	9 457 289	221 374	647 592	1 454 096	3,10	8,80	18,17	103,10	108,80	118,17
19. Всего пассивов	42 395 807	45 729 173	46 062 931	52 340 166	3 333 366	333 758	6 277 235	7,86	0,73	13,63	107,86	100,73	113,63

По результатам горизонтального анализа рассмотрим динамику заемных и собственных средств, которая представлена на рисунок 2.5.

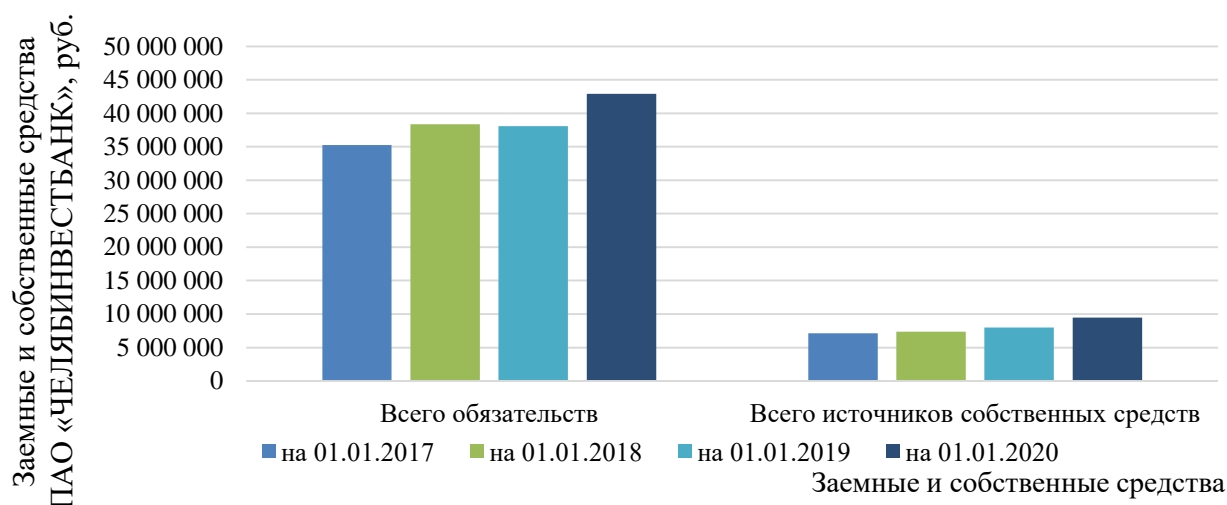


Рисунок 2.5 – Динамика заемных и собственных средств ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

На протяжении анализируемого периода наблюдался рост величины заемных средств банка. Так, в период с 01.01.2017г. по 01.01.2020г. объем обязательств увеличился с 35 262 млн руб. до 42 883 млн руб. Данное увеличение связано с наращиванием банком масштаба своей деятельности. Подобная тенденция не повлекла за собой ухудшение финансовой устойчивости, так как при увеличении заемных средств в абсолютном выражении их доля в общей величине пассивов не изменилась. Величина собственных средств банка за анализируемый период также увеличилась. Если по состоянию на 01.01.2017г. их объем оценивался в 7 133 млн руб., то по состоянию на 01.01.2020г. величина собственных источников финансирования банка достигла значения 9 457 млн руб. Рост данной статьи, в первую очередь, был обусловлен полученной банком прибылью в анализируемом периоде.

Далее проведем вертикальный и горизонтальный анализ отчета о финансовых результатах ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК».

Вертикальный и горизонтальный анализ отчета о финансовых результатах ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» представлены в таблицах 8,9.

Таблица 8 – Вертикальный анализ отчета о финансовых результатах  
 ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Наименование	Сумма, тыс. руб.			Удельный вес, в процентах		
	за 2017 г.	за 2018 г.	за 2019 г.	за 2017 г.	за 2018 г.	за 2019 г.
1 Процентные доходы, всего, в том числе	4 086 988	3 734 067	3 862 944	100	100	100
1.1 от размещения средств в кредитных организациях	1 470 354	411 998	234 815	36	11	6
1.2 от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся КО	2 260 686	1 964 575	2 313 356	55	53	60
1.3 от вложений в ценные бумаги	355 948	1 357 494	1 314 773	9	36	34
2 Процентные расходы, всего, в том числе	1 822 501	1 643 627	1 709 797	45	44	44
2.1 по привлеченным средствам кредитных организаций	2 039	1 198	1 121	0	0	0
2.2 по привлеченным средствам клиентов, не являющихся КО	1 813 265	1 638 228	1 695 125	44	44	44
2.3 по выпущенным долговым обязательствам	7 197	4 201	13 551	0	0	0
3 Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	2 264 487	2 090 440	2 153 147	55	56	56
4 Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	-477 797	37 773	303 990	-12	1	8
4.1 изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам	-31 483	652	-26 490	-1	0	-1
5 Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери	1 786 690	2 128 213	2 457 137	44	57	64
6 Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-10 211	-26 700	3 136	0	-1	0
7 Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи	0	0	-2 972	0	0	0
8 Чистые доходы от операций с иностранной валютой	-63 143	201 476	78 550	-2	5	2
9 Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	191 622	-85 290	18 907	5	-2	0
10 Чистые доходы от операций с драг. металлами	21 543	26 742	23 734	1	1	1
11 Доходы от участия в капитале других юр. лиц	0			0	0	0
12 Комиссионные доходы	1 844 494	1 993 029	1 989 375	45	53	51
13 Комиссионные расходы	560 933	617 439	643 448	14	17	17
14 Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	-230	-180	-2 356	0	0	0
15 Изменение резерва по прочим потерям	-50 307	-19 201	79 800	-1	-1	2
16 Прочие операционные доходы	198 115	262 800	329 086	5	7	9
17 Чистые доходы (расходы)	3 357 640	3 863 450	4 330 949	82	103	112
18 Операционные расходы	2 465 030	2 673 997	2 601 328	60	72	67
19 Прибыль (убыток) до налогообложения	892 610	1 189 453	1 729 621	22	32	45
20 Возмещение (расход) по налогам	302 533	307 260	283 250	7	8	7
21 Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности	595 768	906 509	1 451 577	15	24	38
22 Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности	-5 691	-24 316	-5 206	0	-1	0
23 Прибыль (убыток) за отчетный период	590 077	882 193	1 446 371	14	24	37

Таблица 9 – Горизонтальный анализ отчета о финансовых результатах ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Наименование	Сумма, тыс. руб.			Отклонение				Темп роста, в процентах	
				абсолютное, в тыс. руб.		относительное, в процентах			
	за 2017 г.	за 2018 г.	за 2019 г.	за 2018г.	за 2019г.	за 2018г.	за 2019г.	за 2018г.	за 2019г.
1 Процентные доходы, всего, в том числе	4 086 988	3 734 067	3 862 944	-352 921	128 877	-8,64	3,45	91,36	103,45
1.1 от размещения средств в кредитных организациях	1 470 354	411 998	234 815	-1 058 356	-177 183	-71,98	-43,01	28,02	56,99
1.2 от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся КО	2 260 686	1 964 575	2 313 356	-296 111	348 781	-13,10	17,75	86,90	117,75
1.3 от вложений в ценные бумаги	355 948	1 357 494	1 314 773	1 001 546	-42 721	281,37	-3,15	381,37	96,85
2 Процентные расходы, всего, в том числе	1 822 501	1 643 627	1 709 797	-178 874	66 170	-9,81	4,03	90,19	104,03
2.1 по привлеченным средствам кредитных организаций	2 039	1 198	1 121	-841	-77	-41,25	-6,43	58,75	93,57
2.2 по привлеченным средствам клиентов, не являющихся КО	1 813 265	1 638 228	1 695 125	-175 037	56 897	-9,65	3,47	90,35	103,47
2.3 по выпущенным долговым обязательствам	7 197	4 201	13 551	-2 996	9 350	-41,63	222,57	58,37	322,57
3 Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	2 264 487	2 090 440	2 153 147	-174 047	62 707	-7,69	3,00	92,31	103,00
4 Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корр. счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	-477 797	37 773	303 990	515 570	266 217	-107,91	704,78	-7,91	804,78
4.1 изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам	-31 483	652	-26 490	32 135	-27 142	-102,07	4162,88	-2,07	4062,88
5 Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери	1 786 690	2 128 213	2 457 137	341 523	328 924	19,11	15,46	119,11	115,46
6 Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-10 211	-26 700	3 136	-16 489	29 836	161,48	-111,75	261,48	-11,75

## Окончание таблицы 9

Наименование	Сумма, тыс. руб.			Отклонение				Темп роста, в процентах	
				абсолютное, в тыс. руб.		относительное, в процентах			
	за 2017 г.	за 2018 г.	за 2019 г.	за 2018г.	за 2019г.	за 2018г.	за 2019г.	за 2018г.	за 2019г.
7 Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи	0	0	-2 972	0	-2 972	-	-	-	-
8 Чистые доходы от операций с иностранной валютой	-63 143	201 476	78 550	264 619	-122 926	-419,08	-61,01	-319,08	38,99
9 Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	191 622	-85 290	18 907	-276 912	104 197	-144,51	-122,17	-44,51	-22,17
10 Чистые доходы от операций с драгоценными металлами	21 543	26 742	23 734	5 199	-3 008	24,13	-11,25	124,13	88,75
11 Доходы от участия в капитале других юридических лиц	0			0	0	-	-	-	-
12 Комиссионные доходы	1 844 494	1 993 029	1 989 375	148 535	-3 654	8,05	-0,18	108,05	99,82
13 Комиссионные расходы	560 933	617 439	643 448	56 506	26 009	10,07	4,21	110,07	104,21
14 Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	-230	-180	-2 356	50	-2 176	-21,74	1208,89	78,26	1308,89
15 Изменение резерва по прочим потерям	-50 307	-19 201	79 800	31 106	99 001	-61,83	-515,60	38,17	-415,60
16 Прочие операционные доходы	198 115	262 800	329 086	64 685	66 286	32,65	25,22	132,65	125,22
17 Чистые доходы (расходы)	3 357 640	3 863 450	4 330 949	505 810	467 499	15,06	12,10	115,06	112,10
18 Операционные расходы	2 465 030	2 673 997	2 601 328	208 967	-72 669	8,48	-2,72	108,48	97,28
19 Прибыль (убыток) до налогообложения	892 610	1 189 453	1 729 621	296 843	540 168	33,26	45,41	133,26	145,41
20 Возмещение (расход) по налогам	302 533	307 260	283 250	4 727	-24 010	1,56	-7,81	101,56	92,19
21 Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности	595 768	906 509	1 451 577	310 741	545 068	52,16	60,13	152,16	160,13
22 Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности	-5 691	-24 316	-5 206	-18 625	19 110	327,27	-78,59	427,27	21,41
23 Прибыль (убыток) за отчетный период	590 077	882 193	1 446 371	292 116	564 178	49,50	63,95	149,50	163,95

По результатам анализа рассмотрим, динамику основных статей отчета о финансовых результатах, представленную на рисунке 2.6.

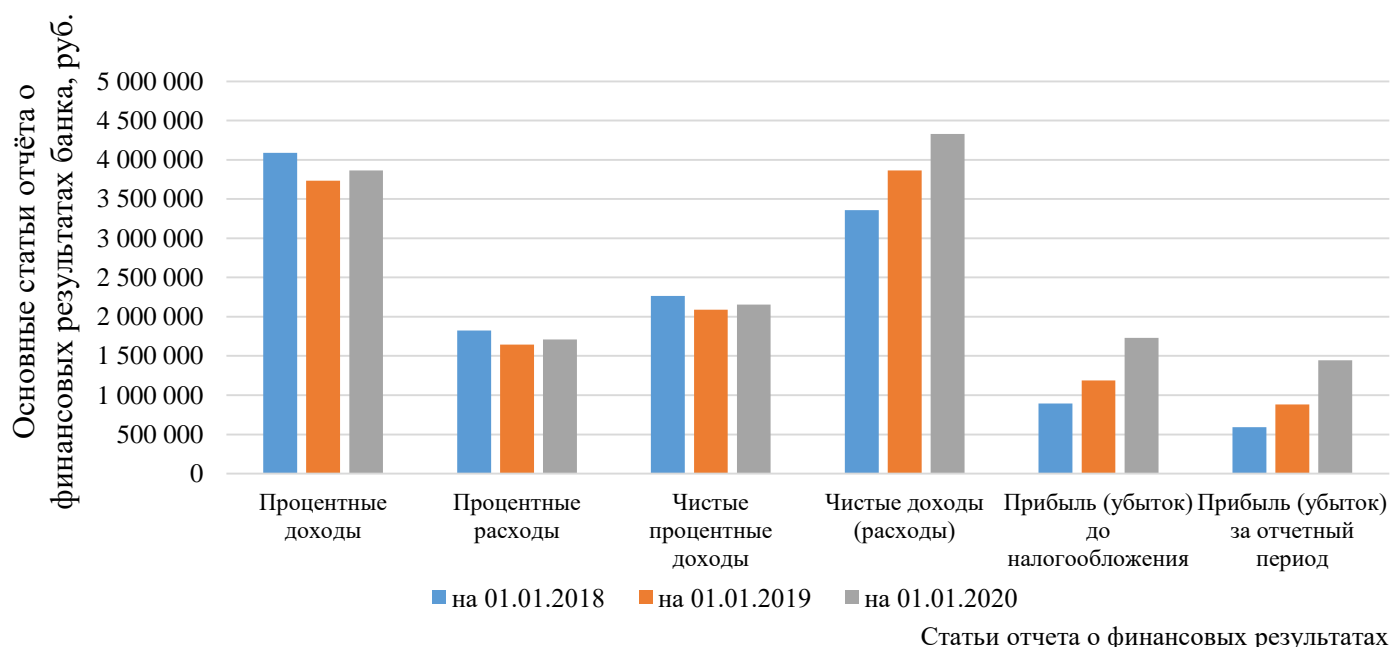


Рисунок 2.6 – Динамика основных статей отчета о финансовых результатах ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

На протяжении анализируемого периода величина процентных доходов находилась на одном уровне без существенных колебаний. В 2018г. по сравнению с 2017г. имело место быть снижение данной статьи на 353 млн руб. в абсолютном выражении и на 8,64% в относительном выражении, однако по результатам работы Банка в 2019г. процентные доходы увеличились на 129 млн руб. в абсолютном выражении и на 3,45% в относительном выражении. Такая динамика объясняется изменением политики размещения своих активов Банком. Так, в течение анализируемого периода Банком осуществлялось постепенное снижение объемов размещенных ресурсов в других кредитных организациях и наращивание портфеля ценных бумаг.

Динамика величины процентных расходов в анализируемом периоде соответствовала изменениям процентных доходов. Так, за 2018г. по сравнению с 2017г. процентные расходы снизились на 179 млн руб. в абсолютном выражении и на 9,81% в относительном выражении, за 2019г. произошло увеличение данной

статьи отчета о финансовых результатах на 66 млн руб. в абсолютном выражении и на 4,03% в относительном выражении.

В силу однонаправленности изменений процентных доходов и процентных расходов, динамика величины чистых процентных доходов носила аналогичный характер. При снижении в 2018г. по сравнению с 2017г. на 174 млн руб. в абсолютном выражении и на 7,69% в относительном выражении наблюдался рост в 2019г. по сравнению с 2018г. на 63 млн руб. в абсолютном выражении и на 3% в относительном выражении.

Несмотря на снижение процентных доходов, и чистых процентных доходов в 2018г. по сравнению с 2019г., динамика чистых доходов Банка на протяжении анализируемого периода имела исключительно положительный характер. В 2018г. по сравнению с 2019г. рост составил 506 млн руб. в абсолютном выражении и 15.06% в относительном выражении, в 2019г. по сравнению с 2018г. данная статья отчета о финансовых результатах увеличилась на 468 млн руб. в абсолютном выражении и на 12,10% в относительном выражении.

Также исключительно положительную динамику в анализируемом периоде имели такие статьи отчета о финансовых результатах, как прибыль до налогообложения и прибыль за отчетный период. Более того, прибыль за отчетный период показала существенный рост. Так, в 2018г. чистая прибыль Банка составила 882 млн руб., что на 49,5% больше значения 2017г. В 2019г. был зафиксирован еще более значительный рост показателя, за отчетный период величина прибыли выросла на 564 млн руб., что на 63,95% больше результатов 2018г. Такая тенденция связана с повышением эффективности использования своих ресурсов Банком.

Далее проведем внутригрупповой анализ процентных доходов и процентных расходов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» (таблица 10).

Таблица 10 – Внутригрупповой анализ процентных доходов и расходов

Наименование	Сумма, в тыс. руб.			Внутригрупповой, в процентах			Отклонение				Темп роста, в процентах	
							абсолютное, в тыс. руб.		относительное, в процентах			
	за 2017 г.	за 2018 г.	за 2019 г.	за 2017 г.	за 2018 г.	за 2019 г.	за 2018 г.	за 2019 г.	за 2018 г.	за 2019 г.	за 2018 г.	за 2019 г.
1 Процентные доходы, всего, в том числе:	4 086 988	3 734 067	3 862 944	100,00	100,00	100,00	-352 921	128 877	-8,64	3,45	91,36	103,45
1.2 от размещения средств в кредитных организациях	1 470 354	411 998	234 815	35,98	11,03	6,08	-1 058 356	-177 183	-71,98	-43,01	28,02	56,99
1.3 от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимися кредитными организациями	2 260 686	1 964 575	2 313 356	55,31	52,61	59,89	-296 111	348 781	-13,10	17,75	86,90	117,75
1.4 от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)	355 948	1 357 494	1 314 773	8,71	36,35	34,04	1 001 546	-42 721	281,37	-3,15	381,37	96,85
1.5 от вложений в ценные бумаги	1 822 501	1 643 627	1 709 797	100,00	100,00	100,00	-178 874	66 170	-9,81	4,03	90,19	104,03
2 Процентные расходы, всего, в том числе:	2 039	1 198	1 121	0,11	0,07	0,07	-841	-77	-41,25	-6,43	58,75	93,57
2.1 по привлеченным средствам кредитных организаций	1 813 265	1 638 228	1 695 125	99,49	99,67	99,14	-175 037	56 897	-9,65	3,47	90,35	103,47
2.2 по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями	7 197	4 201	13 551	0,39	0,26	0,79	-2 996	9 350	-41,63	222,57	58,37	322,57
2.3 по выпущенным долговым обязательствам	4 086 988	3 734 067	3 862 944	100,00	100,00	100,00	-352 921	128 877	-8,64	3,45	91,36	103,45



По данным таблицы 10 рассмотрим структуру процентных доходов и расходов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» (рисунок 2.7 и 2.8).



Рисунок 2.7 – Структура процентных доходов

На основе проведенного анализа процентных доходов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» можно сделать вывод, что в течение анализируемого периода их структура претерпела определенные изменения. Если доля процентных доходов от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимися кредитными организациями, на протяжении анализируемого периода находился на одном уровне (55,31% в 2017г., 59,89% в 2019г.), то доля остальных составляющих существенно изменилась. Так при снижении доли процентных доходов от размещения средств в кредитных организациях за анализируемый период с 35,98% в 2017г. до 6,08% в 2019г., доля, приходящаяся на процентные доходы от вложений в ценные бумаги, возросла с 8,71% в 2017г. до 34,04% в 2019г. Такое изменение структуры процентных доходов свидетельствует об изменении политики размещения Банком своих ресурсов, выражающейся в сокращении кредитования КО и наращивании портфеля ценных бумаг.

Далее рассмотрим структуру процентных расходов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» (рисунок 2.8).



Рисунок 2.8 – Структура процентных расходов

На протяжении всего анализируемого периода структура процентных доходов Банка оставалась неизменной. Практически вся часть данной статьи отчета о финансовых результатах приходится на расходы по привлеченным средствам клиентов, не являющихся КО, доля которых составляет более 99% от общей величины процентных расходов Банка. На основе данного факта можно сделать вывод о том, что Банк неохотно выступает в качестве заемщика перед другими кредитными организациями, а также консервативно относится к эмиссии долговых ценных бумаг как к источнику финансирования своей деятельности.

Таким образом, можно сделать следующий вывод в рамках вертикального и горизонтального анализа. В анализируемом периоде наибольшая доля активов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» приходилась на чистую ссудную задолженность, что является нормальным явлением для коммерческого банка. В структуре пассивов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» существенная часть приходится на заемные средства. За анализируемый период их доля оставалась на одном уровне и по состоянию на 01.01.2020г. составляла 82% от общего объема пассивов.

Проведем оценку финансовой устойчивости ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» по методике Кромонава за анализируемый период с 01.09.2018г. по 01.09.2020г. Методика В. Кромонава – это российская методика, которая имеет достаточно распространенное применение в российской практике. Информацией для расчетов послужит банковская отчетность. В основе данной методики лежит расчет шести показателей. При оценке финансовой устойчивости анализируемого банка по методике Кромонава будут использованы следующие финансовые показатели:

1. Уставный фонд (УФ);
2. Собственный капитал (К);
3. Суммарные обязательства (СО);
4. Ликвидные активы (ЛА);
5. Активы работающие (АР);
6. Защитный капитал (ЗК);
7. Обязательства до востребования (ОВ).

Расчет финансовых показателей ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» представлен в таблице 11.

Таблица 11 – Расчет финансовых показателей ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Показатель	Значение на 01.09.18, тыс. руб.	Значение на 01.09.19, тыс. руб.	Значение на 01.09.20, тыс. руб.
Уставный капитал (УФ)	2 001 000	2 001 000	2 001 000
Собственный капитал (Базель 3) (К)	7 832 485	8 047 242	8 808 949
Суммарные обязательства (СО)	39 308 718	40 534 096	45 128 481
Ликвидные активы (ЛА)	3 597 415	4 016 607	4 371 666
Активы работающие (АР)	45 889 139	47 284 833	51 674 374
Защита капитала (ЗК)	2 317 220	2 119 540	1 801 894
Обязательства до востребования (ОВ)	9 430 292	9 020 165	12 070 886

Далее на основе полученных значениях финансовых показателей ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» рассчитаем финансовые коэффициенты, используемые в методике Кромонава (таблица 12).

Таблица 12 – Расчет финансовых коэффициентов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Показатель	Формула расчета	Нормативное значение	Значение на 01.09.18	Значение на 01.09.19	Значение на 01.09.20
Генеральный коэффициент надежности (К1)	$K_1 = \frac{K}{AP}$	1	0.17	0.17	0.17
Коэффициент мгновенной ликвидности (К2)	$K_2 = \frac{ЛА}{ОВ}$	1	0.38	0.45	0.36
Кросс-коэффициент (К3)	$K_3 = \frac{СО}{AP}$	3	0.86	0.86	0.87
Генеральный коэффициент ликвидности (К4)	$K_4 = \frac{ЛА + ЗК}{СО}$	1	0.15	0.15	0.14
Коэффициент защищенности капитала (К5)	$K_5 = \frac{ЗК}{K}$	1	0.30	0.26	0.20
Коэффициент фондовой капитализации прибыли (К6)	$K_6 = \frac{K}{УФ}$	3	3.91	4.02	4.40

Значение генерального коэффициента надежности на протяжении всего анализируемого периода находилось на одном уровне и составляло 0,17. Это означает, что работающие активы банка защищены величиной собственных средств только на 17%, что не соответствует нормативному значению.

Значение коэффициента К2 также не соответствует нормативному значению методики, что свидетельствует о том, что денежные средства, размещенные клиентами банка на его счетах, не имеют полной обеспеченности высоколиквидными активами. Значение коэффициента на протяжении анализируемого периода находилось на одном уровне без явных негативных тенденций.

Расчет коэффициента К3 свидетельствует о том, что банк более 85% своих ресурсов использует для выдачи кредитов, однако, согласно методике, банк должен размещать в рискованных активах лишь треть своих обязательств. На протяжении анализируемого периода значения показателя также находилось на одном уровне.

Расчитанные значения генерального коэффициента ликвидности (К4) свидетельствуют о том, что, согласно методике, у банка на протяжении рассматриваемого периода существуют проблемы с ликвидностью, однако тенденции снижения данного показателя в анализируемом периоде отсутствовали.

Значения коэффициента К5 свидетельствуют о том, что на протяжении анализируемого периода банк размещал незначительную величину своих средств в объектах недвижимости (около 30%), что не соответствует нормативам методики. Более того, на протяжении рассматриваемого периода наблюдалась тенденция к снижению данного показателя. Значение коэффициента К6 на протяжении всего рассматриваемого периода превышало нормативное значение, что свидетельствует о высокой эффективности работы банка.

Итоговым этапом оценки финансовой устойчивости банка по методике Кромонава является расчет сводного рейтинга надежности на основе полученных результатах значений финансовых коэффициентов. Формула сводного рейтинга имеет следующий вид:

$$N = \sum d_n * \frac{K_{\phi n}}{K_{нн}}, \quad (1)$$

где  $d_n$  – вес коэффициента  $n$ ;

$K_{\phi n}$  – расчетное значение коэффициента  $n$ ;

$K_{нн}$  – нормативное значение коэффициента  $n$ .

Далее на основе полученных значений финансовых коэффициентов рассчитаем значение сводного рейтинга надежности ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» (таблица 13).

Таблица 13 – Расчет сводного рейтинга надежности ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Показатель	Вес	Нормативное значение	Кф/Кн на 01.09.18	Кф/Кн на 01.09.19	Кф/Кн на 01.09.20
Генеральный коэффициент надежности (К1)	45	1	0.17	0.17	0.17
Коэффициент мгновенной ликвидности (К2)	20	1	0.38	0.45	0.36
Кросс-коэффициент (К3)	10	3	0.29	0.29	0.29
Генеральный коэффициент ликвидности (К4)	10	1	0.15	0.15	0.14
Коэффициент защищенности капитала (К5)	5	1	0.30	0.26	0.20
Коэффициент фондовой капитализации прибыли (К6)	10	3	1.30	1.34	1.47
Сводный рейтинг надежности (N)		100	34	36	35

Таким образом, были получены значения сводного рейтинга надежности ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» в период 01.09.2018-01.09.2020г. (рисунок 2.9).

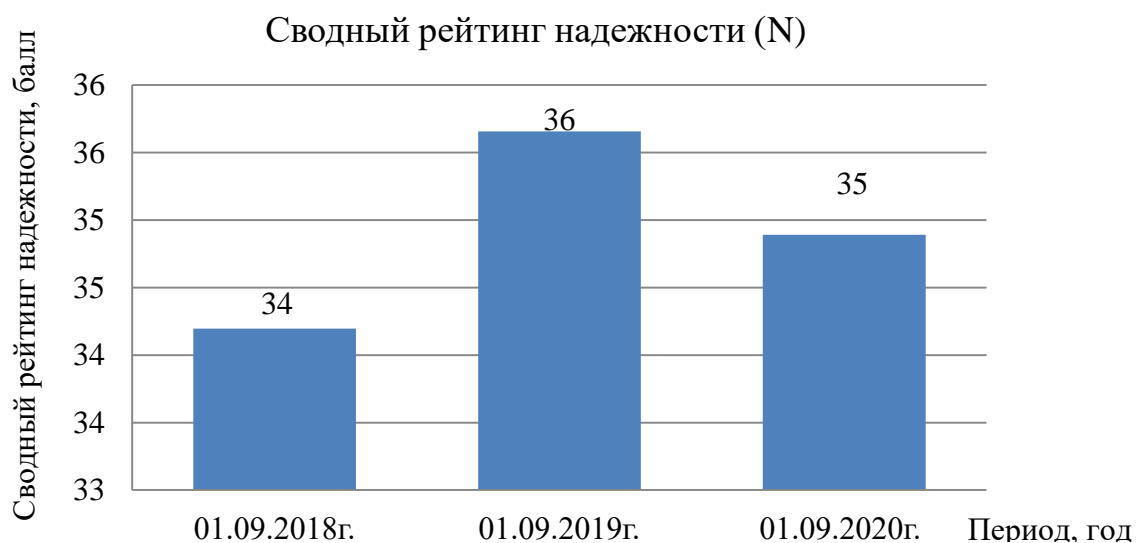


Рисунок 2.9 – Сводный рейтинг надежности ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» в период 01.09.2018-01.09.2020г.

В течение всего рассматриваемого периода величина сводного рейтинга надежности ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» не соответствовало нормативному значению. В наибольшей степени на подобный результат оказали определенные проблемы с ликвидностью, имеющиеся у банка. Банку необходимо наращивать величину высоколиквидных активов с целью снижения рисков

несостоятельности. Однако в анализируемом периоде значение сводного рейтинга надежности находилось на одном уровне без каких-либо негативных тенденций.

Также стоит отметить, что при анализе финансовой устойчивости банка с использованием тех или иных методик важно учитывать отличительные особенности функционирования анализируемого банка, а также характер основных направлений его деятельности. Использование данной методики позволяет охарактеризовать финансовое состояние анализируемого объекта только с определенной точки зрения, которая не позволяет делать окончательных выводов о финансовом состоянии анализируемого банка.

В рамках финансового анализа важную роль играют обязательные нормативы, установленные Банком России. Расчет формул обязательных резервов представлен в Инструкции Банка России от 3 декабря 2012 года № 139-И «Об обязательных нормативах банков» (таблица 14).

Таблица 14 – Обязательные нормативы Банка России

№	Название	Формула	Норма	Экономический смысл
Н1	Норматив достаточности капитала	$\frac{\text{Капитал банка}}{\text{активы, за вычетом резервов, взв. с уч. р.}}$	Min 8%	Регулирует риск несостоят. банка
Н2	Норматив мгновенной ликвидности	$\frac{\text{Высоколиквидные активы банка}}{\text{Пассивы банка по сч. до востребования}}$	Min 15%	Введен для регулирования риска потери банком ликвидности
Н3	Норматив текущей ликвидности активов банка	$\frac{\text{Активы со сроком погашения до 30 дней}}{\text{Пассивы со сроком погашения до 30 дней}}$	Min 50%	Введен для регулир. риска потери банком ликвидности в течение 30 дней.
Н4	Норматив долгосрочной ликвидности активов	$\frac{\text{Активы со сроком погашения более года}}{\text{Пассивы со сроком погашения более года}}$	Max 120%	Введен для регулир. риска потери ликв. в результате разм. средств в долгоср. активы.
Н6	Норматив макс. разм. рисков на одного заем. или группу связан. заемщ.	$\frac{\text{Требования банка к одному заемщику}}{\text{Капитал банка}}$	Max 25%	Регулирует кред. риск банка в отношении одного заем. или группы связан. заемщиков

## Окончание таблицы 14

№	Название	Формула	Норма	Экономический смысл
Н7	Норматив максимального размера крупных кредитных рисков	$\frac{\text{Требования по крупным кредитам}}{\text{Капитал банка}}$	Мах 800%	Регулирует совокупную величину крупных кредитных рисков банка
Н9.1	Норматив максимального размера кредитов, банковских гарантий и поручительств, предоставленных банком своим участникам	$\frac{\text{Кредиты, выдан. собствен. банка}}{\text{Капитал банка}}$	Мах 50%	Регулирует кредитный риск в отношении участников (акционеров) банка
Н10.1	Норматив совокупной величины риска по инсайдерам банка	$\frac{\text{Кредиты, выданные инсайдерам банка}}{\text{Капитал банка}}$	Мах 3%	Регулирует совокупный кредитный риск банка в отношении всех инсайдеров
Н12	Норматив использования СК банка для приобретения акций (долей) других юр. лиц.	$\frac{\text{Акции других юр. л. в активах банка}}{\text{Капитал банка}}$	Мах 25%	Ограничивает совокупный риск вложений банка в акции (доли) других юридических лиц

Далее произведем расчет значений обязательных нормативов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» в период 2016-2019г. Результаты расчетов представлены в таблице 15.



Таблица 15 – Обязательные нормативы

В процентах

Норматив	на 01.01.2017г.	на 01.01.2018г.	на 01.01.2019г.	на 01.01.2020г.	на 01.10.2020г.	Норма
Н1	20,5	22,5	22,1	23,0	23,4	Min 8%
Н2	114,1	300,7	679,2	572,1	395,7	Min 15%
Н3	428,0	467,3	749,8	629,2	453,1	Min 50%
Н4	15,6	15,3	14,9	16,2	17,5	Max 120%
Н6	13,7	9,9	13,2	13,9	12,1	Max 25%
Н7	99,9	78,7	114,2	124,4	110,4	Max 800%
Н9.1	0,0	0,2	-	-	-	Max 50%
Н10.1	1,1	1,3	1,8	1,8	-	Max 3%
Н12	0,0	0,3	0,0	0,0	1,1	Max 25%

Таким образом, по результатам проведенного анализа обязательных нормативов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» можно сделать вывод о том, что все значения показателей соответствуют нормативным значениям, установленными Банком России. На протяжении анализируемого периода Н1 демонстрировал положительную динамику, что свидетельствует об увеличении финансовой надежности банка и снижении риска его несостоятельности. Значения нормативов ликвидности банка также имели положительную динамику в анализируемом периоде. Более того, результаты анализа свидетельствуют о наличии у банка профицита ликвидности, который может стать поводом для увеличения объемов выдач банком кредитов с высоким уровнем риска. Значения показателей Н6, Н7, Н.10.1, и Н12 также находились в допустимых пределах. Расчет норматива Н 9.1 был отменен Банком России в 2018 году. Отмена данного норматива основана на том, что банками, имеющими универсальную лицензию, осуществляется расчет показателя Н25, который по своему содержанию сопоставим с нормативом Н9.1. Также Банком России был отменен расчет норматива Н10.1, изменения вступили в силу с 1 января 2020 года.

#### Анализ активов

По состоянию на 01.07.2020г., как и по состоянию на 01.01.2020г., наибольшая доля активов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» приходится на чистую ссудную задолженность, однако доля данной статьи активов банка в течение 6 месяцев 2020 года претерпела существенные изменения. Так, в период с 01.01.2020г. по

01.07.2020г. доля чистой ссудной задолженности в общей величине активов увеличилась с 46% (24 053 млн руб.) до 63% (34 051 млн руб.), что свидетельствует об активном наращивании банком своего кредитного портфеля в течение 6 месяцев 2020 года банк (рост чистой ссудной задолженности составил 9 998 млн руб. или 41,57%). Также существенная часть активов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» приходится на финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, доля которых также существенно изменилась по результатам 6 месяцев 2020 года. Так, по состоянию на 01.07.2020г. в сравнении с 01.01.2020г. доля финансовых активов в активе баланса банка снизилась с 41% (21 435 млн руб.) до 23% (12 367 млн руб.), снижение величины статьи составило 9 068 млн руб. или 42,31%. Если в последние годы банк активно занимался диверсификацией своих работающих активов путем снижения доли кредитного портфеля и наращивания доли финансовых активов, то в 2020 году наблюдается обратная тенденция, в качестве основного инструмента размещения своих ресурсов банк отдает предпочтение кредитным операциям. Прочие статьи актива баланса ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» в период с 01.01.2020г. по 01.07.2020г. существенные изменения не претерпели.

#### Анализ пассивов

В структуре пассивов банка в период с 01.01.2020г. по 01.07.2020г. изменений не наблюдалось. По состоянию на 01.07.2020г. наибольшая часть пассивов банка приходится на заемные средства, доля которых, как и по состоянию на 01.01.2020г. составляет 82%. В свою очередь, наибольшую часть заемных средств банка по состоянию на 01.07.2020г. занимают средства клиентов, не являющихся кредитными организациями. В период с 01.01.2020г. по 01.07.2020г. имело место быть незначительное уменьшение доли данной статьи в общей величине пассивов банка с 79% (41 222 млн руб.) с 76% (40 927 млн руб.), снижение составило 295 млн руб. или 1,6%, что не является существенным.

Наибольшая часть собственных средств банка по состоянию на 01.07.2020г. приходится на нераспределенную прибыль прошлых лет, доля в общей величине

пассивов банка которой в период с 01.01.2020г. по 01.07.2020г. увеличилась с 8% (4 316 млн руб.) до 10% (5 330 млн руб.), рост составил 1 015 млн руб. или 23,51%. Рост нераспределенной прибыли банка оказывает положительное влияние на его финансовую устойчивость.

#### Анализ финансовых результатов

По результатам 6 месяцев 2020 года в сравнении с аналогичным периодом прошлого года процентные доходы банка снизились на 4,07% или на 78 млн руб. В свою очередь, при снижении доходов в анализируемом периоде имело место быть одновременное увеличение процентных расходов на 3,31% или на 27 млн руб., что в конечном итоге оказало негативное влияние на величину полученных банком чистых процентных доходов. Так, по результатам 6 месяцев текущего года в сравнении с аналогичными показателями прошлого года величина чистых процентных доходов банка сократилась на 9,46% в относительном выражении и на 105 млн руб. в абсолютном выражении. Однако, несмотря на снижение величины полученных чистых процентных доходов, совокупный финансовый результат деятельности ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» по результатам 6 месяцев 2020 в сравнении с аналогичным периодом 2019 года имел положительную динамику. Объем полученной чистой прибыли банка в анализируемом периоде увеличился на 288 млн руб. или на 208,33%. Основной причиной увеличения чистой прибыли банка по результатам 6 месяцев 2020 года в сравнении с аналогичным периодом прошлого года является снижение резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, объем которых в анализируемом периоде снизился на 384 млн руб. или на 78,27%, что свидетельствует об увеличении качества кредитного портфеля банка.

Таким образом, по результатам финансового анализа можно сделать вывод о том, что в целом деятельность банка эффективна, финансовая устойчивость стабильна.

## 2.3 Анализ регионального рынка ипотечного кредитования

Рынок предоставления ипотечных кредитов непосредственно связан с состоянием строительной отрасли, в которой изначально формируется спрос и предложение на недвижимость и, как следствие, уровень цен, которые, в свою очередь, оказывают влияние на функционирование рынка ипотечного кредитования, определяют основные направления его развития. В связи с этим основополагающим элементом анализа рынка ипотечного кредитования является анализ строительной отрасли с целью выявления основных тенденций, которые сложились в отрасли на текущий момент, а также дальнейших перспектив ее развития.

### Анализ современного состояния строительной отрасли

За последнее время строительная отрасль претерпела ряд существенных изменений. Кризисные явления 2020 года, а также значительная реформация отрасли на законодательном уровне стали причиной кардинального перестроения функционирования ее основных игроков. Рассмотрим основные тенденции, сложившиеся в строительной отрасли в 2020 году.

### Снижение величины текущего строительства в связи с реформой

Переход от долевого строительства к проектному финансированию лишил застройщиков доступа к бесплатным денежным средствам покупателей недвижимости. Начиная с 01.07.2019г. каждый вновь реализуемый жилищный строительный проект должен получать финансовые ресурсы посредством проектного финансирования, то есть при посредничестве кредитных организаций. В связи с этим застройщики столкнулись с определенными трудностями, так как у большинства строительных компаний до реформы отрасли вовсе отсутствовал опыт сотрудничества с банковской сферой в части кредитования. Поэтому строительная отрасль приняла нововведения проблематично. Так, в течение года после вступления в силу реформы величина текущего строительства сократилась на 16% или на 20 000 тыс. кв. м. (рисунок 2.10).

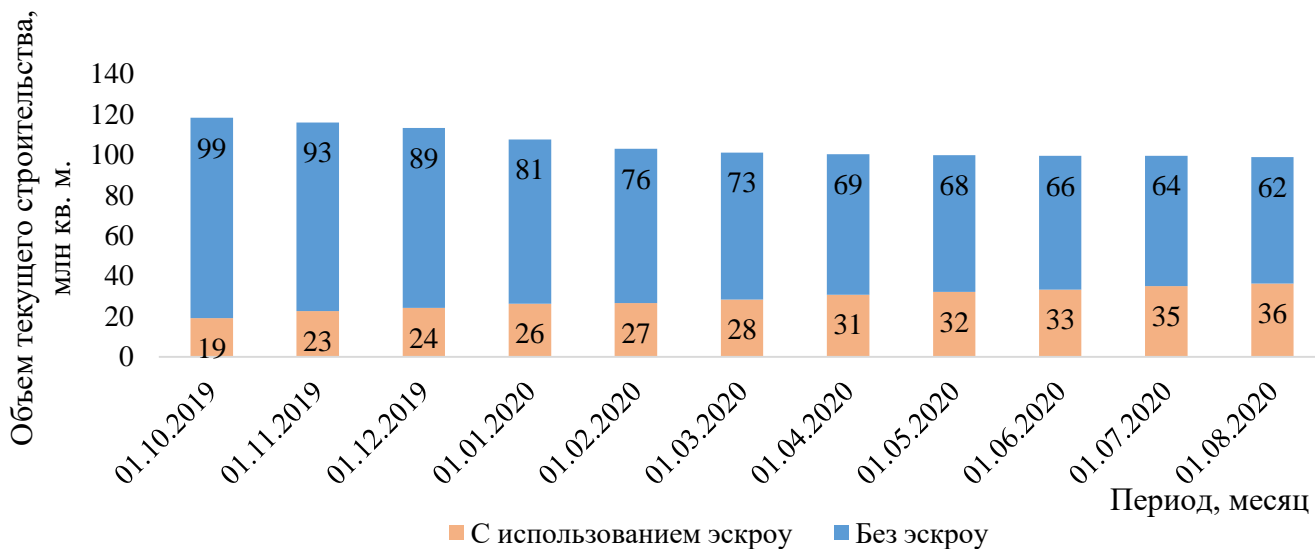


Рисунок 2.10 – Динамика объема текущего строительства

Также крайне негативно на отрасль влияет падение спроса на жилую недвижимость. Величина зарегистрированных договоров долевого участия с III квартала 2019 года неизменно имеет отрицательную динамику. Так, по результатам III квартала 2019 года количество договоров долевого участия сократилось на 16% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года, в IV квартале 2019 года показатель показал еще более негативную динамику, темп прироста составил -53% в сравнении с результатами IV квартала 2018 года. В I квартале текущего года отрицательная динамика количества зарегистрированных ДДУ сохранилась, падение показателя составило 26% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года и 7% в сравнении с результатами IV квартала 2018 года (рисунок 2.11) [32].

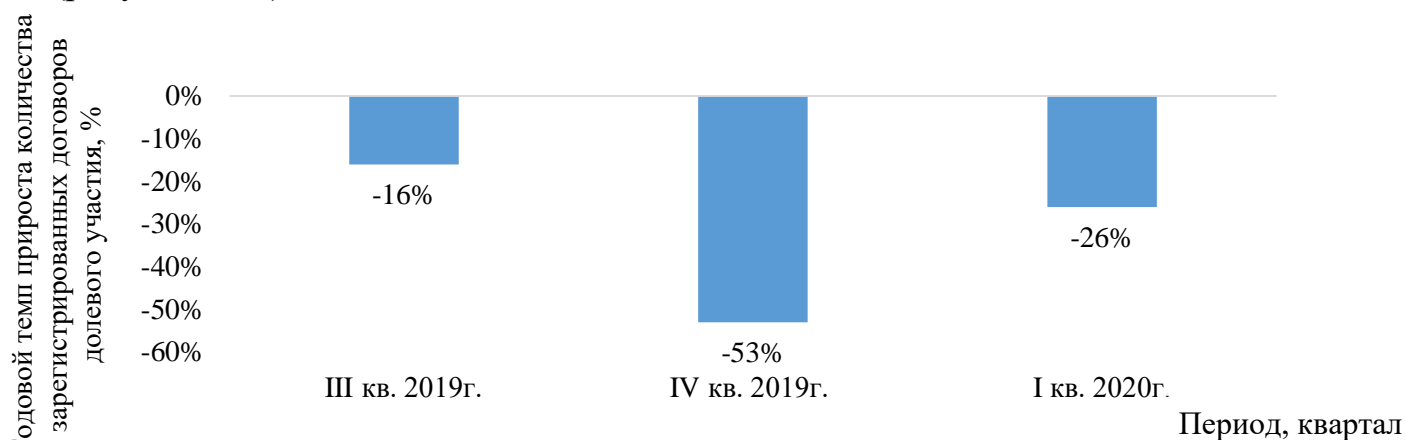


Рисунок 2.11 – Динамика годового темпа прироста количества зарегистрированных договоров долевого участия

При этом, по мнению экспертов рейтингового агентства «Эксперт РА», снижение спроса на квартиры не повлечет за собой падение уровня цен. Стоимость жилья будет поддерживаться на том же уровне введением государственной программы предоставления ипотечных кредитов по льготной ставке, падением уровня конкуренции в отрасли и отсутствием риска потери ликвидности строительными компаниями из-за непродолжительного снижения спроса на недвижимость в тех проектах, реализация которых осуществляется посредством проектного финансирования [44].

На строительном рынке доходность строительных компаний снижается. В течение последних лет в России наблюдается негативная динамика величины реальных располагаемых доходов населения. Более того, ввод в этом году ряда ограничений в связи с распространением новой коронавирусной инфекции COVID-19 поспособствовал существенному снижению данного показателя. Так, согласно данным Росстата, по результатам II квартала текущего года объем реальных располагаемых доходов населения претерпел снижение сразу на 8,4% в сравнении с показателями II квартала 2019 года, что стало самым крупным квартальным снижением показателя за последние 20 лет (рисунок 2.12) [33].

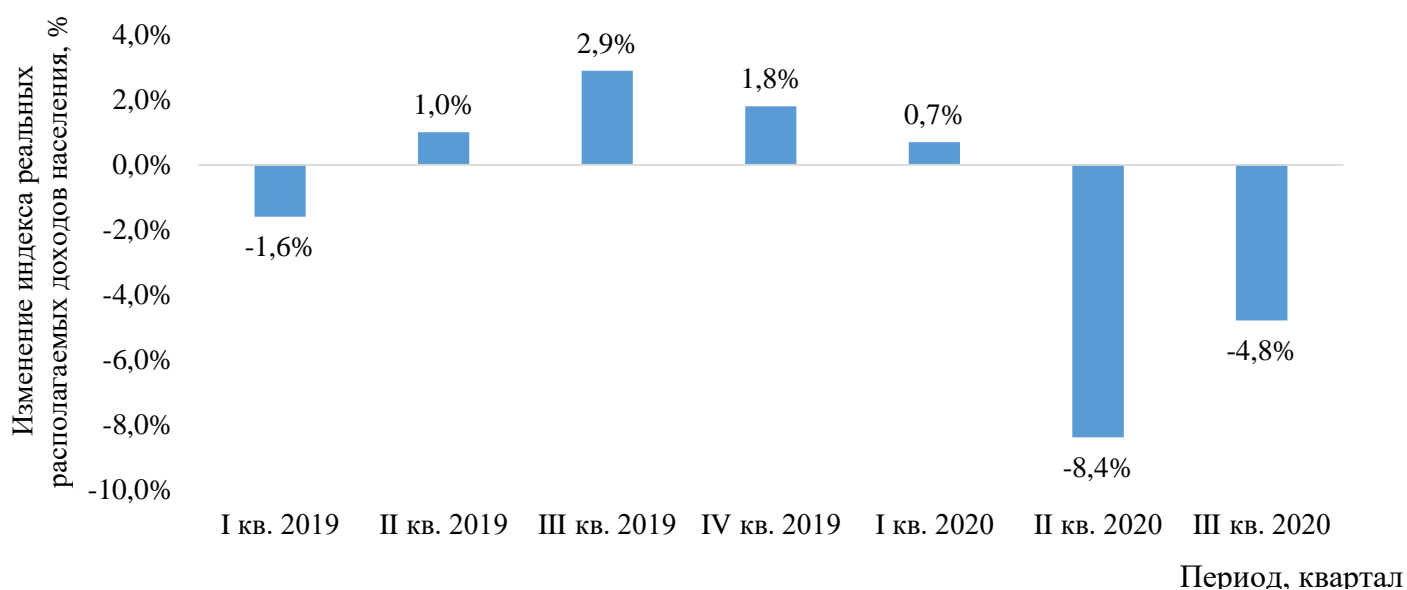


Рисунок 2.12 – Динамика изменения индекса реальных располагаемых доходов населения

Сложившаяся ситуация препятствует увеличению цен на жилье застройщиками, что оказывает существенное влияние на финансовое состояние строительных компаний. Согласно данным Союза инженера-счетчиков, более чем в 50% регионов России чистая рентабельность жилищного строительства находится на нулевом или вовсе отрицательном уровне, примерно в 25% регионов показатель составляет не более 5% (рисунок 2.13) [43]. В то же время, зачастую одним из условий получения строительной компанией проектного финансирования является величина чистой рентабельности жилищного проекта на уровне не менее 15%.

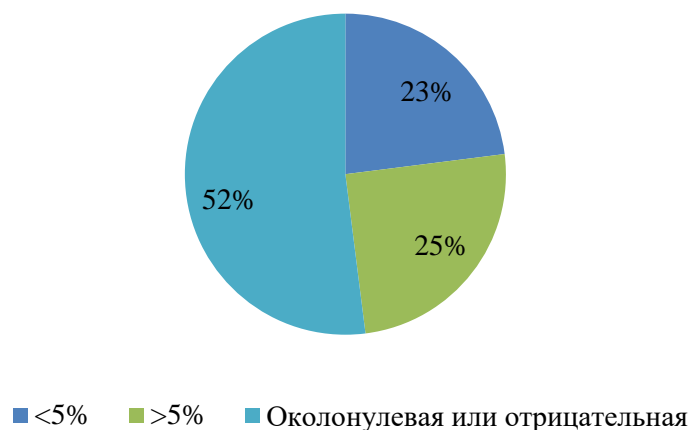


Рисунок 2.13 – Чистая маржинальность жилищного строительства по количеству регионов

В связи с этим застройщики заинтересованы в первую очередь вводить проекты жилищного строительства в тех регионах, которые отличаются высоким уровнем спроса на недвижимость (Москва, Санкт-Петербург и ряд других крупнейших городов России). Так, в соответствии с данными «Дом.РФ», около 60% всех текущих проектов, реализация которых осуществляется посредством использования счетов эскроу, приходится лишь на 10 регионов России [44].

Строительной отрасли необходимо в течение трех лет достигнуть показателя объема строительства на уровне 120 000 тыс. кв. м. в год. Реализация поставленной задачи возможно только при условии наращивания объемов строительства в регионах, в которых имеет место быть более низкий уровень

спроса на недвижимость. В то же время, стремлению застройщиков нарастить объем строительства в вышеуказанных регионах препятствуют высокие требования к проектам, предъявляемые кредитными организациями при предоставлении кредитных средств.

Облигационный заем становится новым источником финансирования для застройщиков.

После потери возможности использования бесплатных средств покупателей недвижимости отрасль отрасли не удастся заполучить необходимый объем финансовых ресурсов посредством использования проектного финансирования в короткие сроки. В связи с этим начало выпуска долговых ценных бумаг для финансирования своей деятельности становится для строительных компаний необходимой мерой. Однако эффективное размещение ценных бумаг потребует от застройщиков кардинального изменения принципов ведения бизнеса. Так, девелоперы будут вынуждены создавать структурированные группы компаний, увеличить прозрачность своей деятельности, осуществлять грамотную работу с инвесторами, проходить оценку рейтинговых агентств для получения кредитных рейтингов. Также застройщикам нужно будет учитывать тот факт, что для инвесторов строительство считается бизнесом с высоким уровнем риска, что связано с серьезными требованиями, предъявляемыми к премии за риск, которая закладывается в доходность ценных бумаг.

Крупными строительными компаниями уже был совершен выход на рынок облигаций с размещением ценных бумаг на сумму более 200 000 млн руб. Однако на биржу вышли также и более мелкие компании, разместив бумаги на общую сумму около 10 000 млн руб. в течение последних двух лет. Согласно прогнозам «Эксперт РА», к 2022 году количество строительных компаний, выпустивших долговые ценные бумаги, достигнет 40, на новые компании придется около 30 000 млн руб. заимствований [44]. Более того, различные субсидии со стороны государства, процедура присвоения рейтингов, а также выпуск долговых финансовых инструментов поддерживающих организаций позволят нарастить



объем заимствований на бирже и количество новых игроков, увеличить степень прозрачности и устойчивости отрасли, что в итоге окажет положительное влияние на ее развитие.

Таким образом, по результатам анализа строительной отрасли были рассмотрены основные тенденции и особенности ее функционирования на текущий момент. В силу влияния кризисных явлений, оказывающих влияние на платежеспособность населения, и реформ законодательства девелоперы испытывают серьезное давление. Однако игроками отрасли создаются пути выхода из кризисной ситуации. Так, для сохранения конкурентоспособности застройщики в корне меняют систему осуществления своей деятельности, ведут поиски новых источников финансирования и укрепления своей финансовой устойчивости, что в дальнейшем должно оказать благоприятное воздействие на отрасль строительства в целом.

После проведения анализа строительной отрасли и выявления основных тенденций ее развития рассмотрим степень влияния данных тенденций на рынок ипотечного кредитования. В частности, проведем анализ рынка ипотечного кредитования, на котором осуществляет свою деятельность ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» – рынок ипотечного кредитования Челябинской области.

#### Анализ рынка ипотечного кредитования Челябинской области

Челябинская область занимает лидирующие позиции среди регионов России по уровню доступности жилья (7 место в рейтинге). По результатам II квартала 2020 года среднерыночная цена новой жилой недвижимости на Южном Урале составляет 42,6 тыс. руб. за кв. м. В самом Челябинске данный показатель находится на уровне 42-46 тыс. руб.

Согласно данным Банка России, в период с 01.01.2020г. по 01.09.2020г. на территории Челябинской области было выдано 25 718 жилищных ипотечных кредитов на сумму 42 078 млн руб., что больше показателей аналогичного периода прошлого года на 13% в количественном выражении (22 788 кредитов в

2019 году) и на 23% в денежном выражении (34 341 млн руб. в 2019 году) [4]. Динамика выданных ИЖК в Челябинской области представлена на рисунках 2.14 и 2.15.

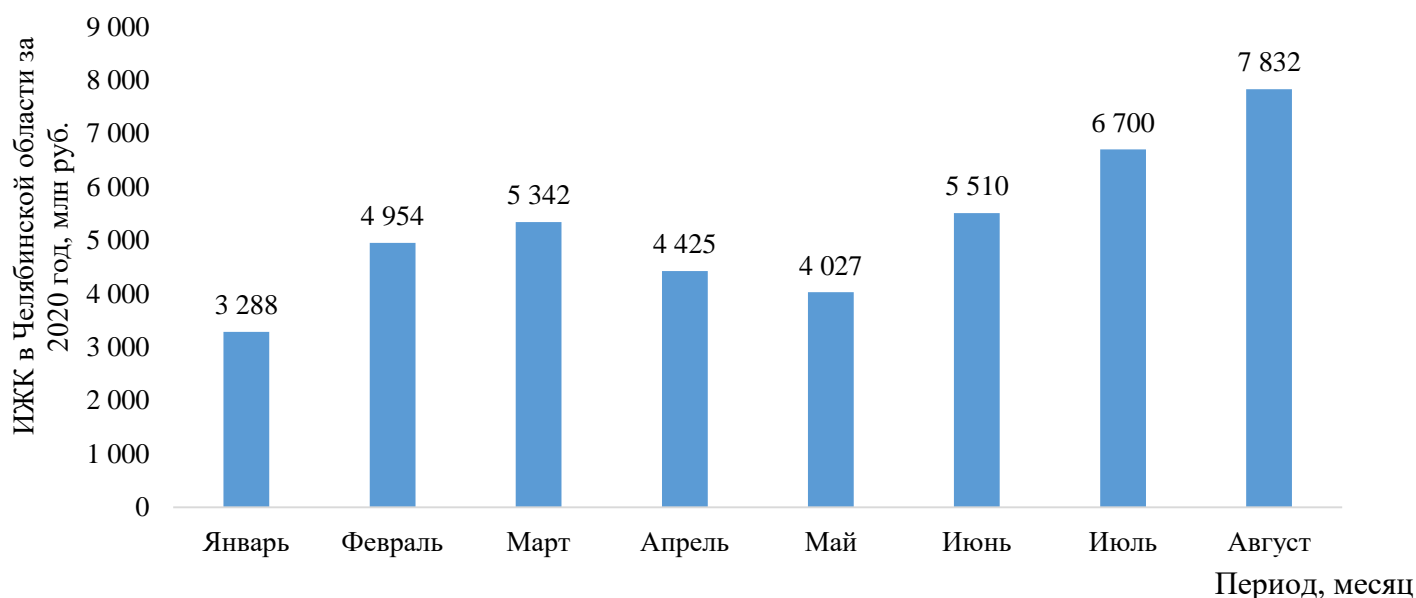


Рисунок 2.14 – Предоставленные ИЖК в Челябинской области в разрезе по месяцам за 2020 год

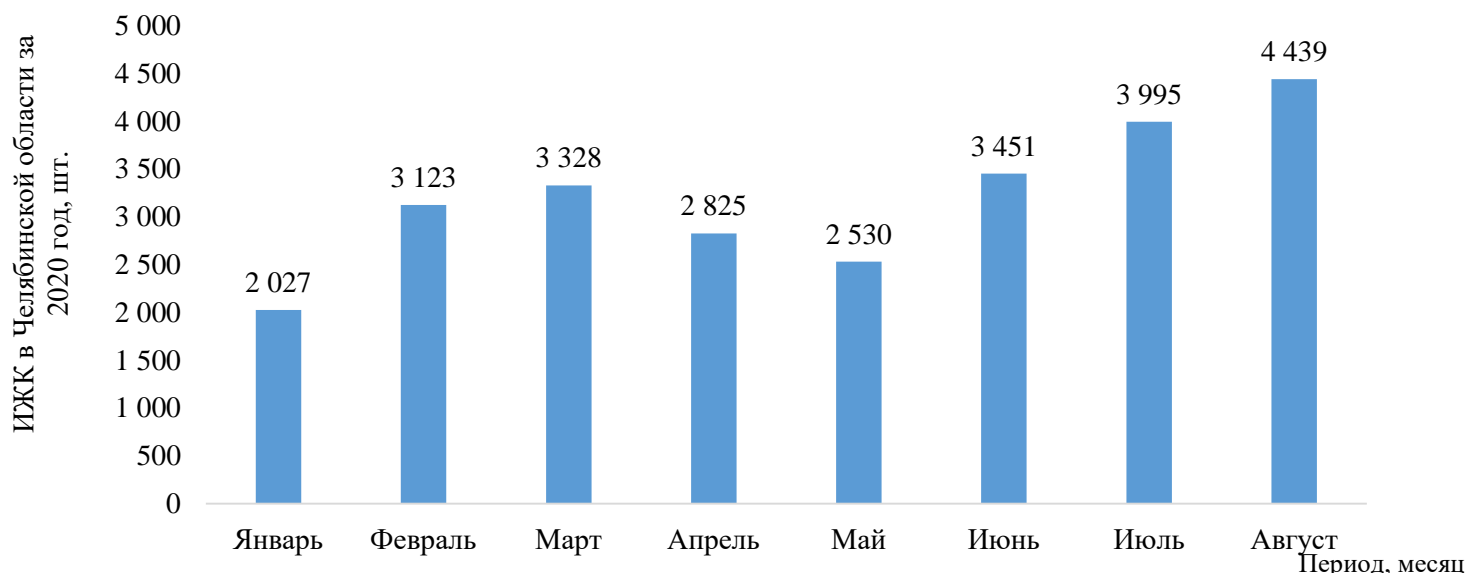


Рисунок 2.15 – Предоставленные ИЖК в Челябинской области в разрезе по месяцам за 2020 год

Так, на территории Челябинской области в течение второго квартала 2020 года было выдано 8 806 ИЖК в общем объеме 13 962 млн руб., что превысило показатели первого квартала на 4% в количественном выражении и на 3% в

рублевом выражении [35]. Средний размер ИЖК во втором квартале остался на том же уровне и составил 1 600 тыс. руб. В августе текущего года были выданы рекордные в этом году 4 439 ипотечных кредитов на общую сумму 7 832 млн руб., что больше показателей аналогичного периода 2019 года на 41% в относительном выражении и на 64% в абсолютном выражении.

Совокупный объем задолженности по ипотечным кредитам по состоянию на 01.09.2020г. составил 163 372 млн руб. Рост показателя в годовом исчислении составил 12% (145 459 млн руб. по состоянию на 01.01.2019г.) (рисунок 2.16).

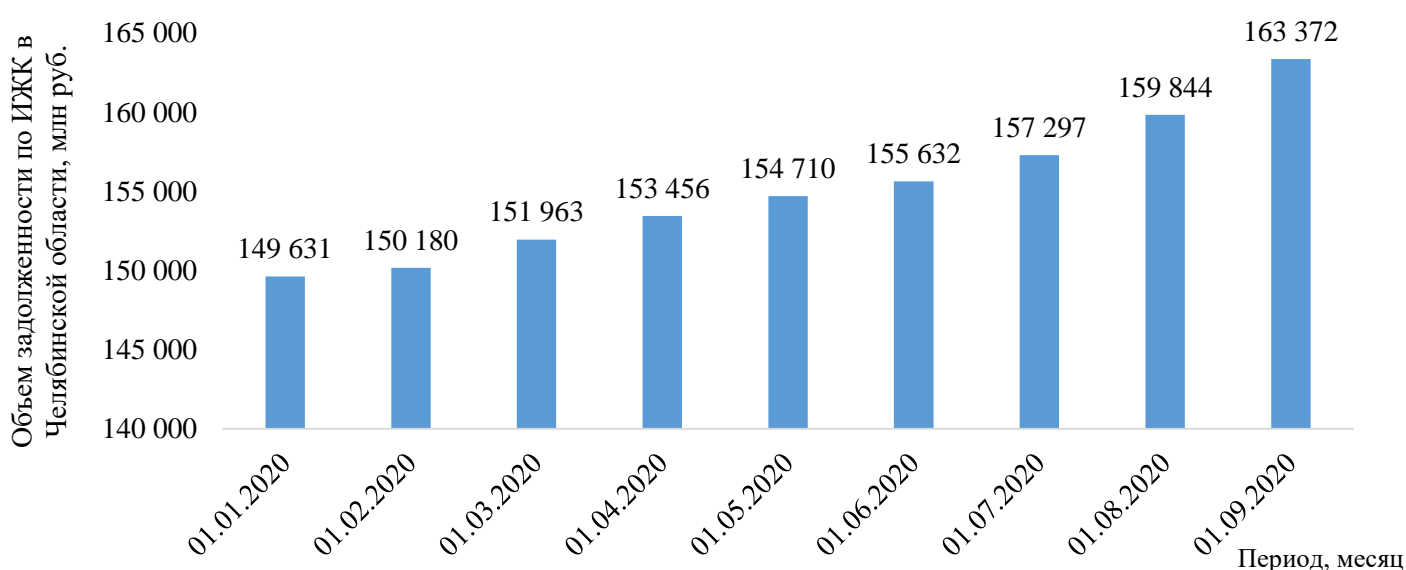


Рисунок 2.16 – Объем задолженности по ИЖК в Челябинской области

Так, в первом квартале 2020 года общая задолженность по ИЖК увеличилась на 3 825 млн руб., рост в сравнении с началом года составил 2,56%. Во втором квартале показатель увеличился на 3 841 млн руб. или на 2,5% по сравнению с первым кварталом. В целом по состоянию на 01.09.2020г. с начала года задолженность увеличилась на 13 741 млн руб. в абсолютном выражении и на 9,18% в относительном выражении.

Объем просроченной задолженности по выданным ИЖК в Челябинской области по состоянию на 01.09.2020г. составляет 1 569 млн руб., что на 5% показателей аналогичного периода 2019 года (1 644 млн руб. по состоянию на 01.09.2019г.) (рисунок 2.17).

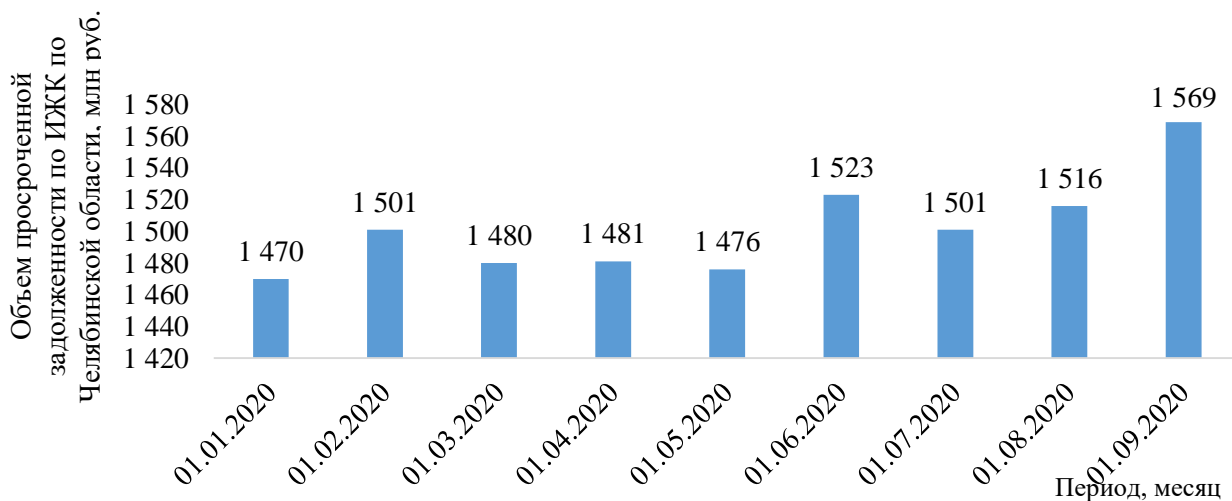


Рисунок 2.17 – Объем просроченной задолженности по ИЖК в Челябинской области

Так, в первом квартале 2020 года объем просроченной задолженности по сравнению с показателями начала года увеличился на 11 млн руб. или на 0,75%. По результатам второго квартала текущего года величина просроченной задолженности по ИЖК поставила 1 501 млн руб., что больше показателей первого квартала на 20 млн руб. в абсолютном выражении и на 0,05% в относительном выражении [4]. С начала года по состоянию на 01.09.2020г. показатель увеличился на 99 млн руб. или на 7%.

Средневзвешенная ставка по ИЖК по состоянию на 01.09.2020г. составила 7,37%, что на 2,7 п.п. меньше показателя аналогичного периода прошлого года. Данное значение средневзвешенной ставки стало историческим минимумом для региона (рисунок 2.18).

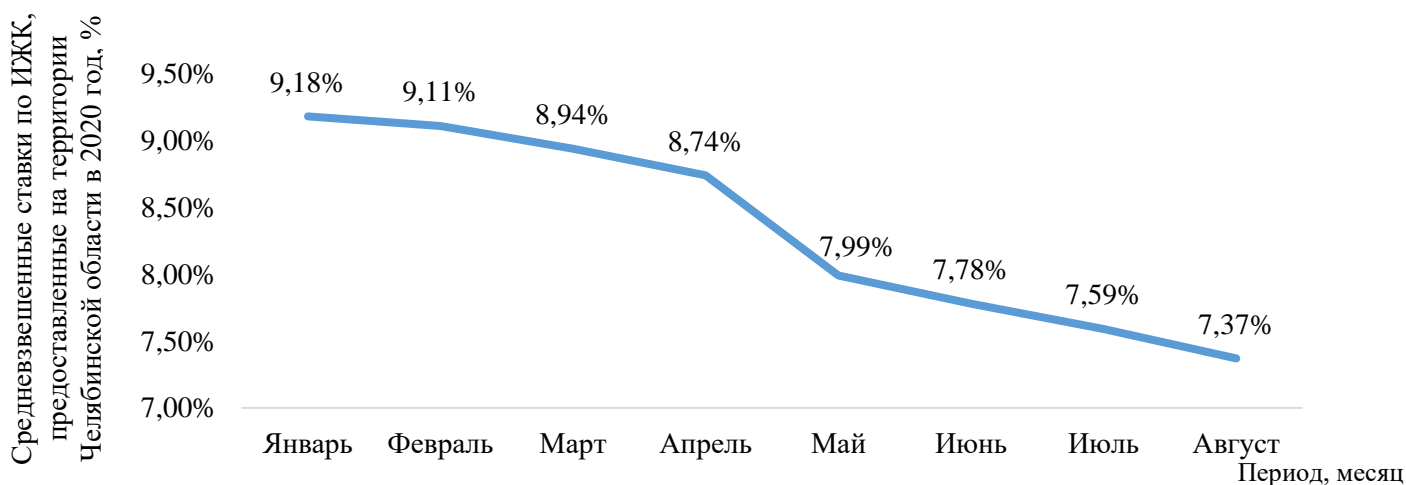


Рисунок 2.18 – Динамика средневзвешенной ставки по ИЖК, предоставленных на территории Челябинской области в 2020 году

Так, в период с 01.01.2020г. по 01.09.2020г. в общей сложности средневзвешенная процентная ставка по ИЖК снизилась на 1,81 п.п. [4]. На такой результат повлияли снижение ключевой ставки ЦБ РФ и введение программы предоставления ипотечных кредитов по льготной ставке 6,5%. Более того, в течении 2020 года наблюдается ярко выраженная тенденция к ежемесячному снижению средневзвешенной процентной ставки, в связи с этим стоит ожидать, что текущее значение показателя не является пределом, его снижение продолжится.

Таким образом, аналогично другим регионам России, в силу влияния мер поддержки, оказанных государством в связи с пандемией коронавирусной инфекции COVID-19 (в частности, ввод программы предоставления ипотечных кредитов по льготной ставке 6,5%), на рынке ипотечного кредитования Челябинской области во второй половине 2020 года прослеживаются тенденции к увеличению объемов ипотечного кредитования при одновременном снижении их стоимости. Так, после введения льготной программы ипотечного кредитования ежемесячный объем выдаваемых ИЖК на территории области по результатам августа увеличился на 94% по сравнению с объемом выдач в мае текущего года, средневзвешенная ставка по ИЖК за аналогичный период снизилась на 0,62 п.п.

Далее после анализа современного состояния рынка ипотечного кредитования Челябинской области в целом и выявления основных тенденций его функционирования рассмотрим основных региональных игроков, осуществляющих свою деятельность на территории данного региона, в частности, рассмотрим положение, занимаемое на рынке ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Проанализируем положение ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» на рынке ипотечного кредитования Челябинской области [25]. По состоянию на 2020 год на банковском рынке Челябинской области осуществляют свою деятельность 6 региональных игроков: ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», ПАО «ЧЕЛИНДБАНК», ПАО «Кредит Урал Банк», ПАО «Банк «Снежинский», ПАО

«УРАЛПРОМБАНК» и ПАО «УГЛЕМЕТБАНК». Рассмотрим динамику величины активов региональных банков Челябинской области (рисунок 2.19).

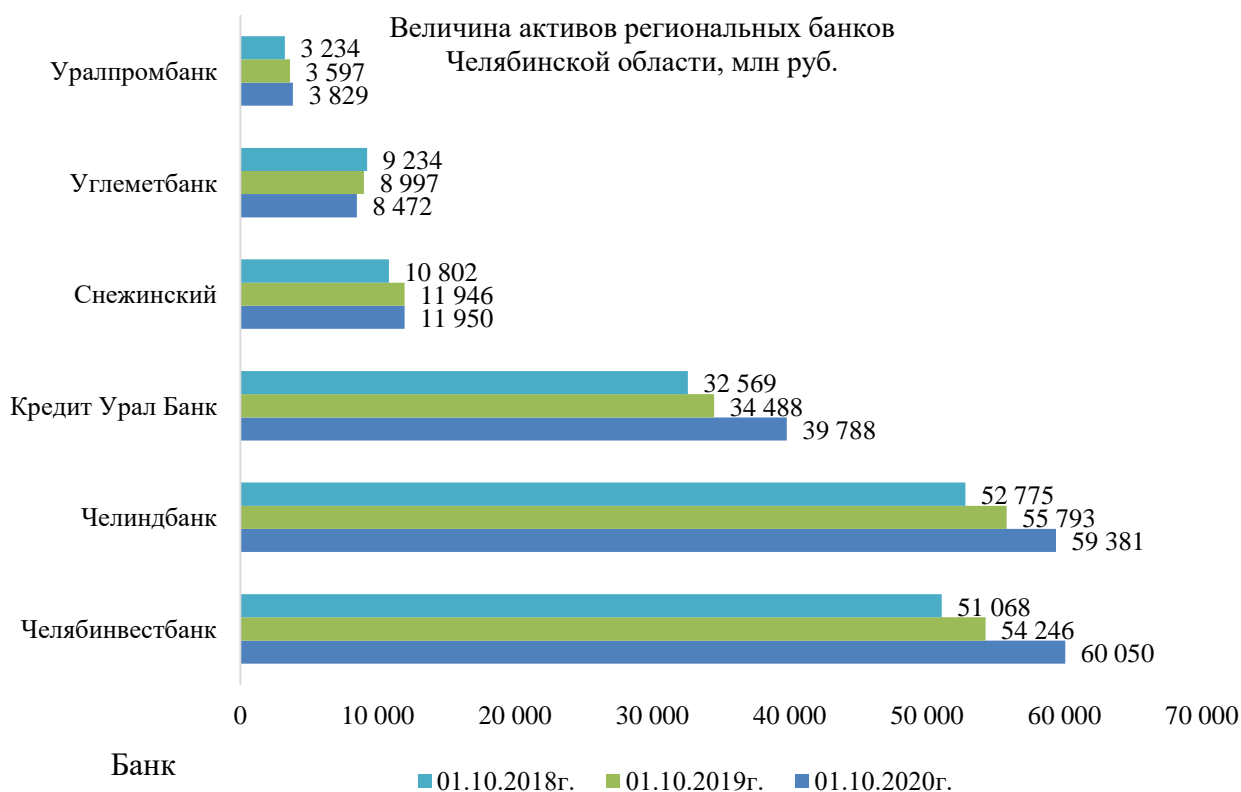


Рисунок 2.19 – Динамика величины активов региональных банков Челябинской области

На протяжении последних нескольких лет крупнейшими региональными игроками по величине активов являются ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», ПАО «ЧЕЛИНДБАНК» и ПАО «Кредит Урал Банк», величина активов которых по состоянию на 01.10.2020г. составляет 60 050 млн руб., 59 381 млн руб. и 39 788 млн руб. соответственно (рисунок 21) [38]. В свою очередь, совокупная величина активов ПАО «Банк «Снежинский», ПАО «УГЛЕМЕТБАНК» и ПАО «УРАЛПРОМБАНК» на аналогичную дату не превышает 24 000 млн руб. Таким образом, по состоянию на 01.10.2020г. ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» является крупнейшим региональным банком Челябинской области по величине активов, величина которых в период с 01.10.2018г. по 01.10.2020г. увеличилась на 18%.

По объему кредитного портфеля ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» также занимает лидирующие позиции на региональном рынке, уступая по величине данного показателя только ПАО «ЧЕЛИНДБАНК» (рисунок 2.20) [38].

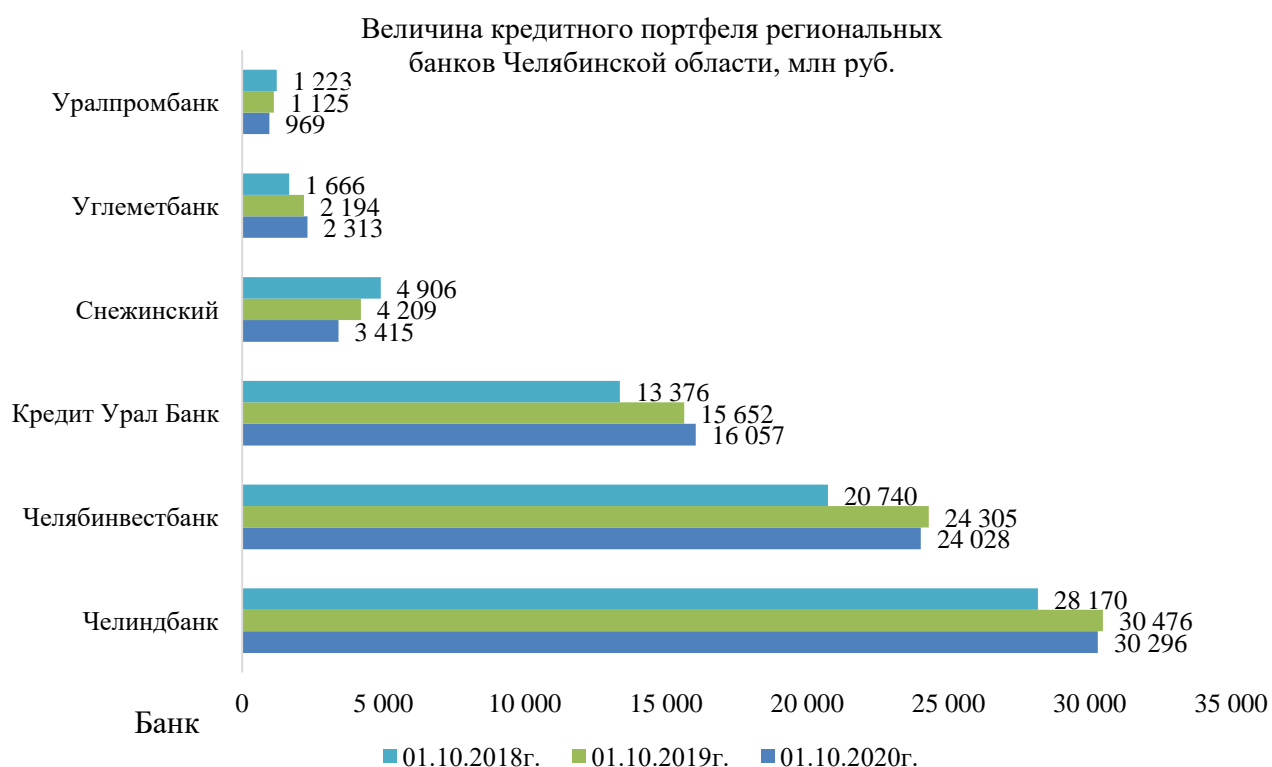


Рисунок 2.20 – Динамика величины кредитного портфеля региональных банков Челябинской области

По состоянию на 01.10.2020г. кредитный портфель ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» оценивается в 24 028 млн руб. В сравнении с аналогичным периодом 2019 года имело место быть незначительное снижение кредитного портфеля на 277 млн руб. или на 1,14%, однако в целом за период с 01.10.2018г. по 01.10.2020г. данный показатель увеличился на 3 288 млн руб. или на 16%, что свидетельствует об увеличении масштаба деятельности банка в области кредитования.

Далее проанализируем качество кредитных портфелей региональных банков Челябинской области (рисунок 2.21).

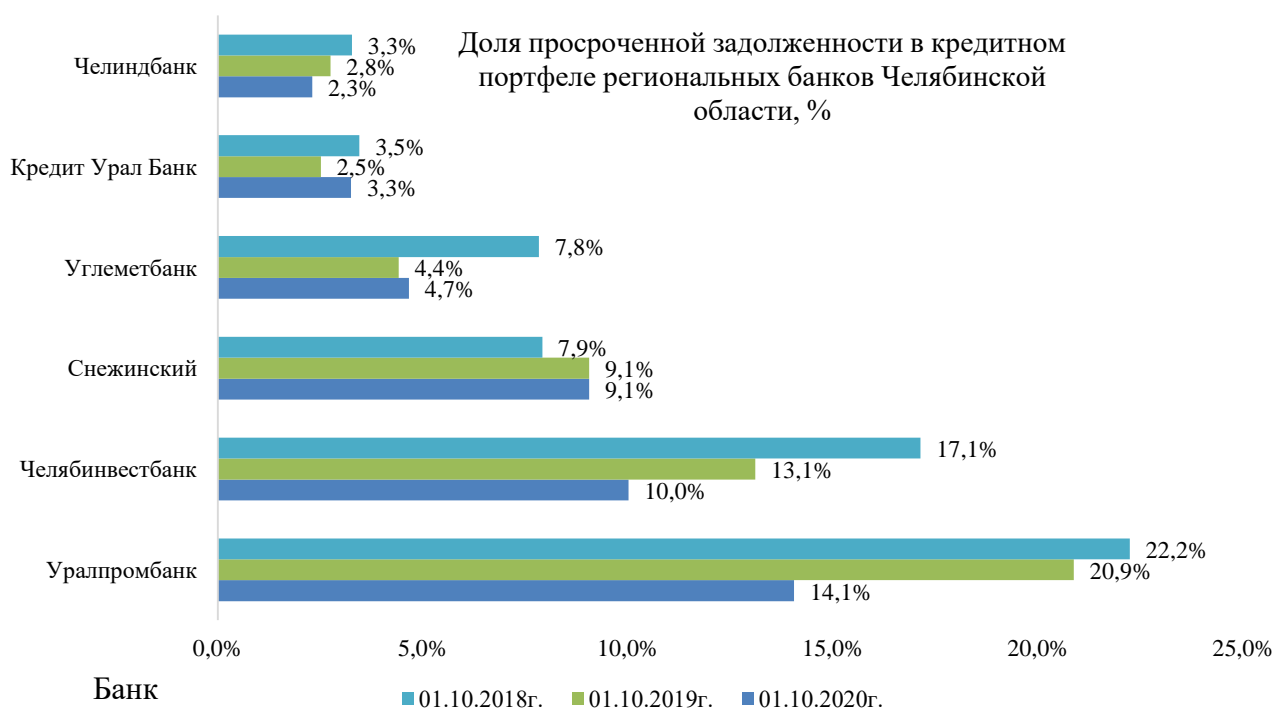


Рисунок 2.21 – Динамика доли просроченной задолженности в кредитном портфеле региональных банков Челябинской области

По состоянию на 01.10.2020г. доля просроченной задолженности в кредитном портфеле ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» составляет 10% [38]. По данному критерию банк занимает 5 место среди региональных игроков, опережая только показатели ПАО «УРАЛПРОМБАНК». Однако стоит отметить, что в последнее время наблюдается явная тенденция к улучшению данного показателя качества кредитного портфеля ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК». Так, в период с 01.10.2018г. по 01.10.2019г. данный показатель снизился на 4 п.п., в период с 01.10.2019г. по 01.10.2020г. также имело место быть существенное снижение доли просроченной задолженности, которое составило 3,1 п.п. Всего в общей сложности в период с 01.10.2018г. по 01.10.2019г. данный показатель снизился с 17,1% до 10,0%, что свидетельствует о проведении банком основательной работы по оптимизации критериев оценки потенциальных заемщиков, позволившее значительно улучшить качество кредитного портфеля. В связи с этим стоит ожидать улучшение данного показателя кредитного портфеля ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» в ближайшей перспективе.



Также важным элементом сравнения основных региональных игроков является сравнение эффективности их деятельности (рисунок 2.22).

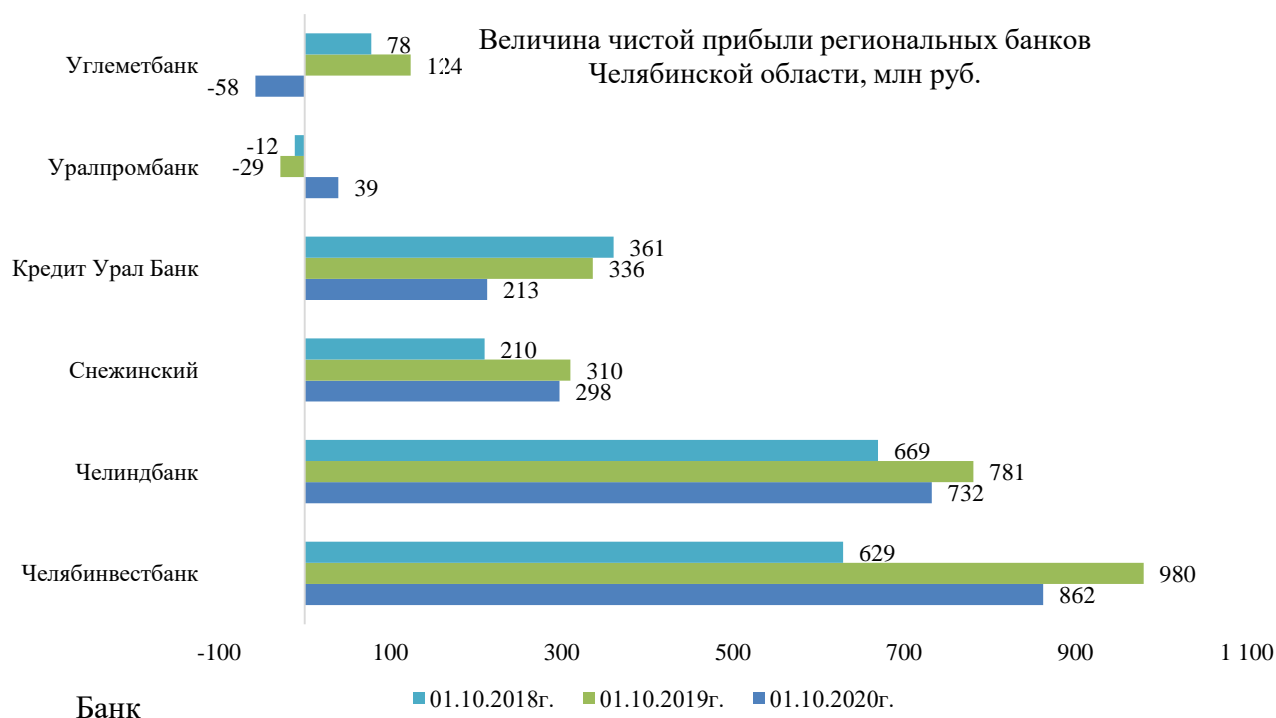


Рисунок 2.22 – Динамика величины чистой прибыли региональных банков Челябинской области

По состоянию на 01.10.2020г. ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» является лидером рынка по величине полученной чистой прибыли среди региональных банков Челябинской области [38]. Так, по результатам 9 месяцев 2020 года банком была получена чистая прибыль в размере 862 млн руб., что на 17,8% больше значения аналогичного показателя ПАО «ЧЕЛИНДБАНК», который занимает второе место в рейтинге региональных банков по данному показателю. По результатам 9 месяцев 2020 года в сравнении с аналогичным периодом прошлого года величина полученной чистой прибыли ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» сократилась на 117 млн или на 12%, однако данная негативная тенденция в силу ряда кризисных явлений 2020 года носит общеотраслевой характер и не связана со снижением эффективности внутрибанковских процессов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК». В целом за 9 месяцев текущего года в сравнении с аналогичным периодом 2018 года чистая

прибыль банка увеличилась на 324 млн руб. или на 37%, что свидетельствует об увеличении эффективности его деятельности.

Далее проведем анализ региональных игроков банковского рынка Челябинской области в части ипотечного кредитования (рисунок 2.23).

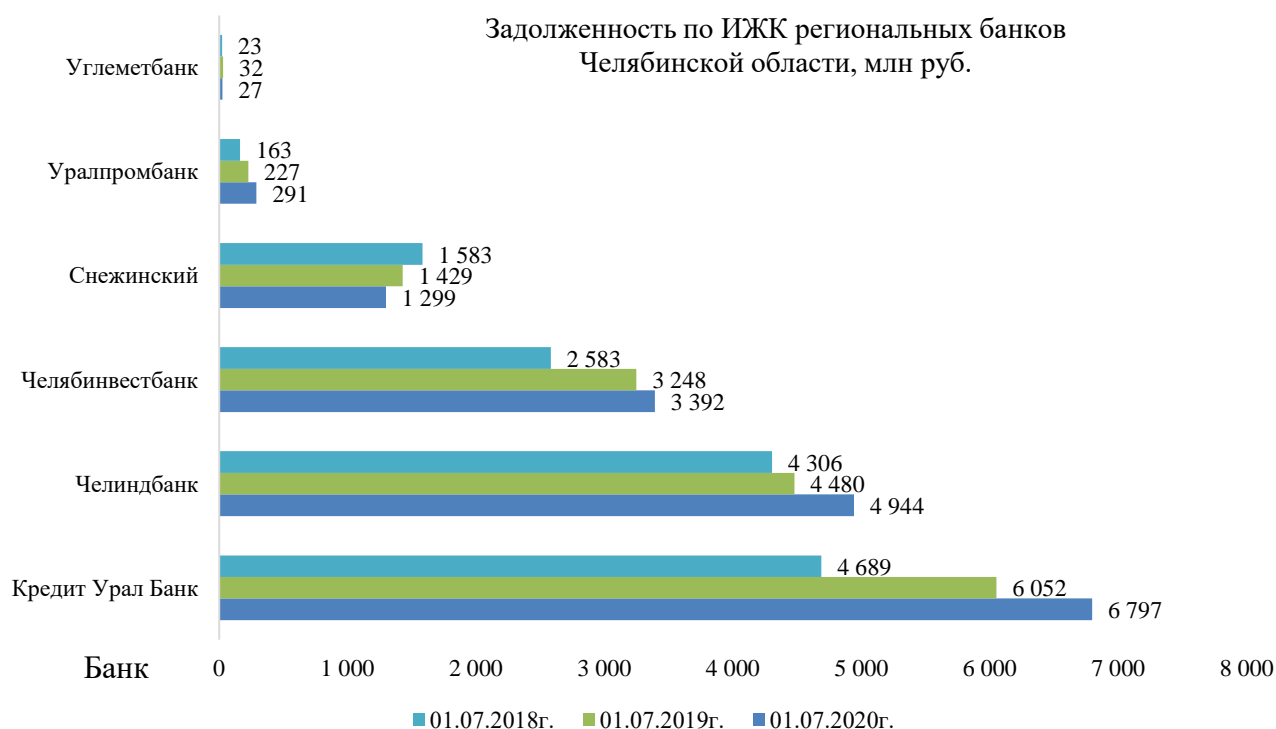


Рисунок 2.23 – Задолженность по ИЖК региональных банков Челябинской области

На протяжении последних нескольких лет ведущим региональным банком Челябинской области по объемам ипотечного кредитования является ПАО «Кредит Урал Банк», величина задолженности по предоставленным ИЖК которого по состоянию на 01.07.2020г. составляет 6 797 млн руб. ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» также занимает лидирующие позиции по объему ипотечного кредитования среди региональных игроков банковского рынка Челябинской области, по состоянию на 01.07.2020г. объем задолженности по предоставленным ипотечным кредитам банка составляет 3 392 млн руб. Более того, наблюдается тенденция к наращиванию банком портфеля выданных ипотечных ссуд. Так, в период с 01.07.2018г. по 01.07.2019г. объем

задолженности по ИЖК ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» увеличилась на 665 млн руб. или на 26%. В период с 01.07.2019г. по 01.07.2020г. в силу кризисных явлений, оказавших существенное влияние на банковскую отрасль в целом, темп прироста ипотечного кредитного портфеля банка замедлился, однако, несмотря на вышеуказанные обстоятельства, в течение данного периода также имело место быть увеличение портфеля ИЖК, которое составило 144 млн руб. или 4%. Также ввод государственной программы предоставления ипотечных жилищных кредитов по льготной ставке создает предпосылки к дальнейшему наращиванию банком объемов ипотечного кредитования.

Далее, после сопоставления объемов ипотечного кредитования региональных банков Челябинской области проведем сравнительный анализ ипотечных продуктов, предлагаемых банками на сегодняшний день (таблица 16) [40].

Таблица 16 – Сравнительный анализ ипотечных продуктов региональных банков Челябинской области

Продукт	Критерии				
	Ставка, %	Срок, мес.	Сумма, тыс. руб.	Min ПВ, %	Способы подтверждения дохода
<b>ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»</b>					
<b>Приобретение жилой недвижимости и земельных участков</b>					
«Ипотечный спринт»	7-8,85	60	От 300	40	2-НДФЛ
«ИнвестИпотека»	7,24-11,2	180	От 300	15	2-НДФЛ, Справка по форме банка
«Инвест Лайт»	8,95-12	96	От 300	40	Без подтверждения дохода
<b>Государственные программы ипотечного кредитования</b>					
Ипотека 6,5%	6-6,5	180	До 6 000	15	2-НДФЛ, Справка по форме банка
<b>Рефинансирование ипотечного кредита</b>					
«Инвест Рефинансирование»	7,79-11	180	От 600	20	2-НДФЛ, Справка по форме банка
<b>Кредиты под Материнский капитал</b>					
Кредит «Материнский капитал»	22,25-23	6	До 467	0	2-НДФЛ, Справка по форме банка
<b>Строительство дома</b>					
Строительство жилого и дачного дома	8,75-11,6	180	От 500	20	2-НДФЛ, Справка по форме банка
<b>ПАО «ЧЕЛИНДБАНК»</b>					
<b>Приобретение жилой недвижимости и земельных участков</b>					
Кредит на приобретение квартиры на этапе строительства	8,9-9,4	180	От 300	20	2-НДФЛ, Справка по форме банка
Кредит на приобретение готовой жилой недвижимости	8,9-9,4	180	От 300	15	2-НДФЛ, Справка по форме банка
<b>Государственные программы ипотечного кредитования</b>					
Ипотека 6,5%	6,5	180	От 300 до 6 000	15	2-НДФЛ, Справка по форме банка

Продолжение таблицы 16

Продукт	Критерии				
	Ставка, %	Срок, мес.	Сумма, тыс. руб.	Min ПВ, %	Способы подтверждения дохода
<b>Кредиты под Материнский капитал</b>					
Материнский капитал	22,5	6	До 650	0	Без подтверждения дохода
<b>ПАО «Кредит Урал Банк»</b>					
<b>Приобретение жилой недвижимости и земельных участков</b>					
«КУБ-Ипотека» (на приобретение недвижимости на первичном / вторичном рынке)	8,8-11,05	300	От 100 до 7 000	15	2-НДФЛ, Справка по форме банка
«КУБ-ипотека+» (на приобретение недвижимости; строительство и ремонт недвижимости; приобретение транспор. средства; потреб. нужды под залог имеющегося жилого помещения)	11,3-12,55	180	От 100 до 7 000	30	2-НДФЛ, Справка по форме банка
«КУБ-Ипотека с Плюсмом» (на приобретение жилого помещения на вторичном рынке жилья)	10,25-12,75	180	От 100 до 3 000	0	2-НДФЛ, Справка по форме банка
Кредит на приобретение объектов недвижимости, принятых на баланс Банка	7,8-8,8	180	От 100 до 7 000	0	2-НДФЛ, Справка по форме банка
«КУБ-Ипотека-Партнер» (для приобретение объектов недвижимости у застройщиков/продавцов – партнеров Банка)	8,55-9,8	180	От 100 до 7 000	15	2-НДФЛ, Справка по форме банка
<b>Государственные программы ипотечного кредитования</b>					
Госуд. программа льготного кредитования на приобр. квартиры в новостройке	6,35-7,35	240	От 500	15	2-НДФЛ, Справка по форме банка
Ипотека с государственной поддержкой для семей с детьми	5-6	360	От 100 до 12 000	15	2-НДФЛ, Справка по форме банка
<b>Кредит под материнский капитал</b>					
«КУБ-Материнский капитал»	14,55-15,55	6	От 100	0	2-НДФЛ, Справка по форме банка
<b>Рефинансирование ипотечных кредитов</b>					
«КУБ-Выгода+»	8,4-12,9	360	От 300 до 20 000	10	2-НДФЛ, Справка по форме банка
<b>ПАО «Банк Снежинский»</b>					
<b>Приобретение жилой недвижимости и земельных участков</b>					
«Реальня»	8,6-13,9	180	От 300	20	2-НДФЛ, Справка по форме банка
«Дом с земельным участком»	10,5-13,5	180	От 300	20	2-НДФЛ, Справка по форме банка
«Новостройка»	11,5-12,8	180	От 300	15	2-НДФЛ, Справка по форме банка
Специальная, ЖК «Тургеневский» (программа ипотеч. кредитования для ЖК «Тургеневский, г. Магнитогорск)	8,5	240	От 300	0	2-НДФЛ, Справка по форме банка
«Квартира +» (кредит на оплату первоначального взноса под залог имеющейся недвижимости.)	17,9	12	До 70% от стоимости залога	0	2-НДФЛ, Справка по форме банка
<b>Государственные программы ипотечного кредитования</b>					
«Ипотека 3+»	18-21,5	6	До 450 + средства МСК	0	Без подтверждения дохода

Окончание таблицы 16

Продукт	Критерии				
	Ставка, %	Срок, мес.	Сумма, тыс. руб.	Min ПВ, %	Способы подтверждения дохода
«Семейная ипотека»	6	180	От 300 до 6 000	20	2-НДФЛ, Справка по форме банка
Кредит под материнский капитал					
«Материнский капитал+»	18-21,5	6	До 617	0	Без подтверждения дохода
ПАО «УРАЛПРОМБАНК»					
Приобретение жилой недвижимости и земельных участков					
«Новостройка» по программе ПАО «УРАЛПРОМБАНК»	9-10,95	180	От 300 до 3 000	15	2-НДФЛ, Справка по форме банка
«Новостройка» по программе АО «ДОМ.РФ»	8,2-10,4	360	От 500 до 10 000	15	2-НДФЛ, Справка по форме банка
«Готовое жилье» по программе ПАО «УРАЛПРОМБАНК»	9,2-10,65	180	От 300 до 3 000	15	2-НДФЛ, Справка по форме банка
«Готовое жилье» по программе АО «ДОМ.РФ»	8,8-11	360	От 500 до 5 000	15	2-НДФЛ, Справка по форме банка
«Жилой дом с земельным участком»	11,75-12,7		От 300 до 5 000	25	2-НДФЛ, Справка по форме банка
«Привилегия" (Специальная ипот. программа для приоб. жилья в клубном поселке комфорт-класса «Привилегия»)	8,5-9,2	240	От 300 до 5 000	15	2-НДФЛ, Справка по форме банка
«Квартал у озера» (Спец. Ипотеч. программа для приоб. жилья в микрорайоне «Квартал у озера» на первич. рынке у юр. л.)	9,2-9,9	180	От 300 до 3 000	15	2-НДФЛ, Справка по форме банка
Государственные программы ипотечного кредитования					
«Семейная ипотека»	5,1-5,9	360	От 500 до 6 000	20	2-НДФЛ, Справка по форме банка
«Военная ипотека»	7,5	240	От 500 до 2 985	20	2-НДФЛ, Справка по форме банка
Рефинансирование ипотечных кредитов					
«Рефинансирование»	8,2-10,4	360	От 500 до 10 000	10	2-НДФЛ, Справка по форме банка
Кредит под материнский капитал					
«Материнский капитал»	17	6	617	0	Без подтверждения дохода
ПАО «УГЛЕМЕТБАНК»					
Приобретение жилой недвижимости и земельных участков					
«Готовое жилье»	8-10,5	360	От 500 до 30 000	10	2-НДФЛ, Справка по ф. банка
«Новостройка»	7,4-9,7	360	От 500 до 30 000	10	2-НДФЛ, Справка по ф. банка
«Под залог квартиры»	9,1-10,7	360	От 500 до 30 000	35	2-НДФЛ, Справка по ф. банка
«Ипотека на жилой дом»	9,6-11,5		До 30 000	40	2-НДФЛ, Справка по ф. банка
«Ипотека на машино-место»	8,4-9,9	360	От 300 до 3 500	15	2-НДФЛ, Справка по ф. банка
Государственные программы ипотечного кредитования					
«Дальневосточная ипотека»	1,2-2,7	240	От 500 до 6 000	20	Без подтверждения дохода
«Семейная ипотека»	4,7-5,9	360	До 12 000	15	Без подтверждения дохода
«Новостройка с господдержкой»	5,9-7,2	240	От 500 до 12 000	20	2-НДФЛ, Справка из ПФР
«Сельская ипотека»	2,8-3	300	От 500 до 5 000	20	2-НДФЛ, Справка из ПФР
«Ипотека для медицинских работников»	7,4-10,9	360	От 500 до 30 000	10	2-НДФЛ, Справка из ПФР
«Военная ипотека»	5,9-7,3	От 36	От 500 до 3 311	15	2-НДФЛ, Справка из ПФР
«Семейная ипотека для военнослужащих»	4,9	От 36	От 500 до 4 032	20	2-НДФЛ, Справка из ПФР
Рефинансирование ипотечных кредитов					
«Рефинансирование ипотеки»	7,6-9,7	360	От 500 до 30 000	10	2-НДФЛ, Справка из ПФР

ПАО «ЧЕЛИНДБАНК» предлагает на выбор относительно небольшой перечень ипотечных продуктов, который включает в себя кредиты на приобретение готовой жилой недвижимости и квартиры на этапе строительства, льготную программу ипотечного кредитования по ставке 6,5%, а также возможность предоставления кредита под материнский капитал.

ПАО «Кредит Урал Банк» как лидер сегмента предлагает своим клиентам более широкую линейку ипотечных программ. Так, помимо стандартных ипотечных кредитов на приобретение жилья на первичном и вторичном рынке, банком представлены предложения для приобретения недвижимости на льготных условиях у застройщиков, которые являются партнерами банка, а также ряд государственных программ, в частности, ипотечный кредит с государственной поддержкой для семей с детьми. Более того, также стоит отметить, что в ПАО «Кредит Урал Банк» предлагаются льготные условия кредитования для заемщиков, которые получают заработную плату на карту банка. Так, в ряде случаев для вышеуказанной категории клиентов применяются льготные требования к величине первоначального взноса и возрасту заемщика, что, безусловно, повышает спрос на данные продукты и увеличивает количество потенциальных заемщиков, которые могут оформить ипотечный кредит в банке.

ПАО «Банк «Снежинский» также предлагает своим клиентам основной перечень ипотечных продуктов, в рамках которых предусматривается возможность приобретения квартиры, как на первичном, так и на вторичном рынке, а также дома с земельным участком. В особенности стоит отметить уникальный для региональных банков Челябинской области продукт «Квартира+», который представляет собой кредит на оплату первоначального взноса под залог имеющейся недвижимости. Так, подобную ссуду банк готов предоставить под 17,9% на срок не более 12 месяцев. Такой продукт предоставляет возможность получения ипотечного кредита заемщикам, которые нуждаются в приобретении недвижимости, но не имеют возможности разово внести крупную денежную сумму в счет первоначального взноса.

В рамках ипотечных продуктов ПАО «УРАЛПРОМБАНК» помимо собственных ипотечных продуктов представлены предложения по программе АО «ДОМ.РФ», которые предоставляют возможность получения более крупной суммы и на более длительный срок в сравнении с кредитными продуктами банка для аналогичных целей. Также банк предлагает продукты с льготными условиями кредитования на покупку недвижимости у таких партнеров банка, как клубный поселок «Привилегия» и микрорайон «Квартал у озера».

Несмотря на то, что ПАО «УГЛЕМЕТБАНК» занимает последнее место по величине ипотечного кредитного портфеля среди региональных банков Челябинской области, банк предлагает своим клиентам самую широкую линейку ипотечных продуктов на региональном рынке, которая включает в себя 13 различных предложений. В частности, банком предлагается сразу 7 программ с государственной поддержкой, к которым относятся продукты «Дальневосточная ипотека», «Семейная ипотека», «Новостройка с господдержкой», «Сельская ипотека», «Ипотека для медицинских работников», «Военная ипотека» и «Семейная ипотека для военнослужащих». Также в рамках отдельного продукта банком предусмотрена возможность получения кредита на покупку машино-места. Такой кредит предоставляется банком в сумме до 3 500 тыс. руб. на срок до 30 лет по ставке, сопоставимой с программами на приобретения жилой недвижимости.

ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» как один из лидеров рынка ипотечного кредитования Челябинской области среди региональных банков также предлагает своим клиентам широкий выбор ипотечных программ. Среди преимуществ ипотечной продуктовой линейки банка стоит отметить уникальное предложение «Ипотечный спринт», в рамках которого банк готов предоставить льготные условия по стоимости кредита, если его срок не превышает 60 месяцев, а первоначальный взнос составляет не менее 40% от стоимости приобретаемой недвижимости. Также в качестве конкурентного преимущества банка стоит отметить возможность получения ипотечного кредита без подтверждения дохода

в рамках отдельно продукта «Инвест Лайт», банк готов предоставить кредит на таких условиях не более, чем на 8 лет при минимальном размере первоначального взноса 40%.

Однако по ряду критериев ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» уступает своим конкурентам в части ипотечного кредитования населения. Для повышения конкурентоспособности своей продуктовой линейки ипотечных продуктов банку целесообразно разработать программы предоставления ипотечных кредитов с льготными условиями для заемщиков, которые перечисляют заработную плату на счета банка, расширить перечень предлагаемых программ с государственной поддержкой, а также провести совместную работу с региональными застройщиками по созданию ипотечных продуктов на приобретение недвижимости на выгодных условиях в рамках строительных проектов партнеров банка.

Таким образом, был проведен сравнительный анализ региональных игроков банковского рынка Челябинской области, в рамках которого была рассмотрена динамика развития игроков в период с 01.10.2018г. по 01.10.2020г. По результатам анализа было установлено, что ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» занимает лидирующие позиции в отрасли среди региональных банков. Так, по состоянию на 01.10.2020г. банк является лидером по величине активов (60 050 млн руб.) и полученной чистой прибыли (862 млн руб. по результатам 9 месяцев 2020 года), а также занимает второе место по величине кредитного портфеля (24 028 млн руб.). Более того, наблюдается положительная динамика вышеуказанных показателей. Так, в период с 01.10.2018г. по 01.10.2020г. величина активов банка увеличилась на 18% или на 8 982 млн руб., чистая прибыль увеличилась на 37% или на 234 млн руб., кредитный портфель также показал рост на 16% или на 3 288 млн руб.

Также стоит отметить, что, несмотря на второй по величине среди региональных игроков отрасли кредитный портфель, ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» занимает второе место по уровню просроченной



задолженности, опережая по этому показателю только ПАО «УРАЛПРОМБАНК». Так, по состоянию на 01.10.2020г. доля просроченной задолженности в кредитном портфеле ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» составляет 10%, однако наблюдается явная положительная тенденция данного показателя (17,1% по состоянию на 01.10.18г., 13.1% по состоянию на 01.10.2019г.), что свидетельствует об улучшении проводимой банком работы по оценке качества потенциальных заемщиков и, как следствие, об улучшении качества кредитного портфеля.

В части ипотечного кредитования ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» также занимает ведущие позиции среди региональных банков Челябинской области. Так, по состоянию на 01.10.2020г. банк занимает 3 место среди региональных игроков по величине портфеля ипотечных кредитов, объем которого составляет 3 392 млн руб. Говоря о линейке ипотечных продуктов, предлагаемых ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», стоит отметить высокую степень ее конкурентоспособности в сравнении с другими региональными банками Челябинской области.

Так, помимо типовых ипотечных программ банком предлагаются уникальные для рынка продукты, например, программа «Инвест Спринт», в рамках которой заемщикам предоставляется возможность получения ипотечного кредита по льготной ставке за счет снижения сроков кредитования. Также существует ряд направлений, по которым банку целесообразно развивать свою линейку ипотечных продуктов для повышения ее привлекательности на региональном рынке банковского ипотечного кредитования Челябинской области.

Далее по результатам проведенного анализа рынка ипотечного кредитования Челябинской области и его региональных игроков проведем SWOT-анализ ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» для выявления сильных и слабых сторон банка в сравнении с конкурентами и существующих угроз и возможностей, связанных с влиянием на деятельность банка различных внешних факторов (таблица 17).

Таблица 17 – SWOT-анализ ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Сильные стороны	Слабые стороны
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Крупнейший региональный банк Челябинской области по величине активов за весь анализируемый период.</li> <li>2. Ведущий региональный банк Челябинской области по величине, заработанной чистой прибыли за весь анализируемый период.</li> <li>3. Один из ведущих региональных банков Челябинской области по величине кредитного портфеля (2 место по состоянию на 01.10.2020г.).</li> <li>4. Наличие уникальных в сравнении с региональными игроками продуктов в линейке ипотечных программ (например, продукт «Инвест Спринт»).</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Высокий уровень доли просроченной задолженности в кредитном портфеле (10% по состоянию на 01.10.2020г.).</li> <li>2. Узкий в сравнении с конкурентами перечень предлагаемых банком ипотечных продуктов в рамках государственных программ и предложений от партнеров банка.</li> <li>3. Максимальный срок кредитования по ипотечным кредитам не превышает 15 лет при наличии у конкурентов аналогичных продуктов с ограничением по сроку 30 лет.</li> </ol>
Возможности	Угрозы
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Увеличение количества рентабельных точек обслуживания банка, дальнейшее повышение качества и эффективности работы сети дополнительных офисов и банкоматов.</li> <li>2. Совершенствование банковских технологий и технического оснащения банка.</li> <li>3. Совершенствование системы управления рисками. Минимизация банковских рисков на всех участках деятельности банка.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Рост проблемных активов в силу снижения платежеспособности населения, связанного с влиянием пандемии коронавирусной инфекции COVID-19.</li> <li>2. Снижение достаточности капитала банка, связанный с ограничением способности наращивать капитал в условиях необходимости покрытия возрастающих рисков.</li> <li>3. Сокращение доходности банка в связи со снижением процентных ставок и ростом количества реструктурированных кредитов.</li> </ol>

Таким образом, основной проблемой ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», создающей серьезные угрозы для ухудшения финансового состояния банка, является высокий уровень проблемных ссуд в его кредитном портфеле. В следующем разделе работы рассмотрим методы снижения уровня просроченной задолженности по ипотечному кредитованию.

#### Выводы по разделу два

В целом по результатам финансового анализа можно сделать, вывод о том, что деятельность банка эффективна, финансовая устойчивость стабильна. В результате анализа ипотечного кредитования ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» было выявлено ряд проблем в деятельности банка, а именно высокий уровень просроченной задолженности. В результате выявленных негативных факторов следует разработать рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК».

### 3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КАК ФАКТОР МИНИМИЗАЦИИ УРОВНЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ БАНКА

#### 3.1 Методы снижения уровня просроченной задолженности ипотечного кредитного портфеля банка

В предыдущем разделе работы был проведен анализ деятельности ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», результаты которого были представлены в SWOT-анализе банка. В качестве одной из основных проблем деятельности банка была выделена проблема высокого уровня просроченной задолженности в кредитном портфеле на протяжении последних нескольких лет. Несмотря на положительную динамику показателя (снижение с 17,1% до 10% в период с 01.10.2018г. по 01.10.2020г.), доля просроченной задолженности на дату проведения анализа остается на высоком уровне в сравнении с другими региональными банками Челябинской области (5 место в рейтинге среди 6 региональных игроков).

Более того, проблема высокой доли просроченной задолженности относится в частности и к ипотечному кредитному портфелю банка. По состоянию на 01.10.2020г. доля просроченной задолженности в ипотечном кредитном портфеле ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» составляет 3,15% (рисунок 3.1).

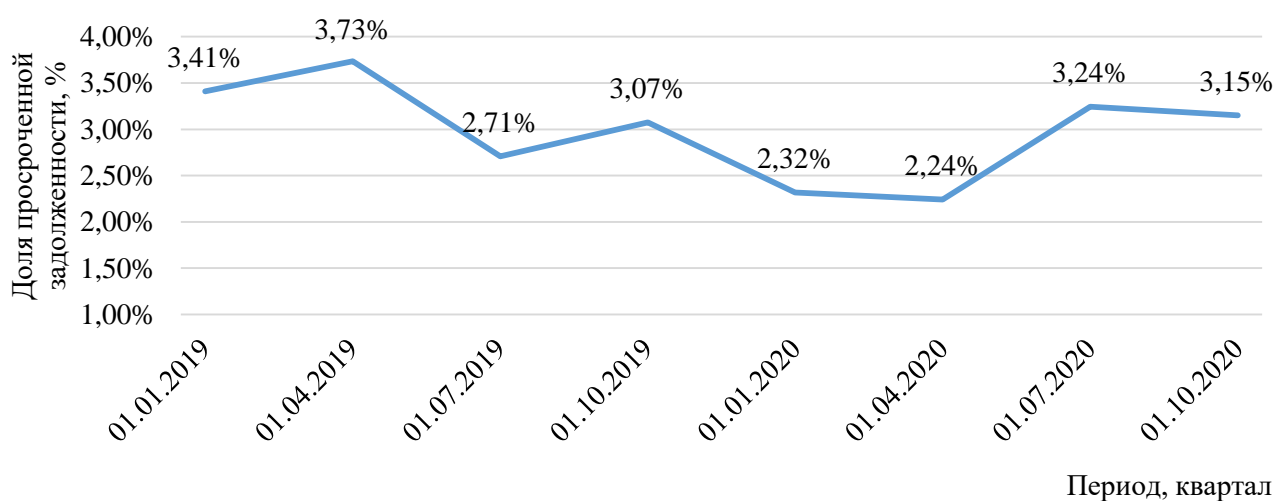


Рисунок 3.1 – Динамика доли просроченной задолженности в ипотечном кредитном портфеле ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Так, в период с 01.01.2019г. по 01.10.2020г. доля просроченной задолженности в ипотечном кредитном портфеле банка имела непостоянную динамику с незначительными колебаниями, как в положительную, так и в отрицательную сторону, однако в целом за период значение показателя находилось на одном уровне без явных тенденций к снижению. Если в период с 01.10.2019г. по 01.04.2020г. имело место быть определенное снижение показателя (2,24% по состоянию на 01.04.2020г.), то по состоянию на 01.07.2020г. доля просроченной задолженности составила 3,24%. По результатам на следующую отчетную дату значение показателя также превысило 3% (3,15% по состоянию на 01.10.2020г.).

В связи с этим является актуальным вопрос совершенствования используемых в ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» методов повышения качества кредитного портфеля. Далее рассмотрим основные методы решения данной проблемы, которые могут быть предложены банку на основе проведенного анализа его положения на региональном рынке Челябинской области.

#### 1. Реструктуризация

Одним из наиболее распространенных методов снижения уровня просроченной задолженности в кредитном портфеле банка является реструктуризация задолженности, заключающаяся в изменении условий погашения кредита заемщиком. Эффективность данного метода связана с обоюдной выгодой заемщика и кредитора. При проведении реструктуризации клиент банка снижает свою долговую нагрузку, а банк получает возможность вернуть средства в счет погашения проблемной задолженности, избегая долгих и порой безрезультатных судебных споров. Реструктуризация является широким понятием и включает в себя несколько способов изменения параметров кредитного договора, которые позволяют снизить долговую нагрузку заемщика. Далее рассмотрим основные виды проведения реструктуризации банком.

##### 1) предоставление кредитных каникул

В случае предоставления банком кредитных каникул заемщик частично или полностью освобождается от обязанности погашать кредит в течение

определенного срока. Кредитные каникулы могут распространяться либо на сумму основного долга или проценты, либо на всю сумму платежа.

#### 2) снижение процентной ставки по договору

Наиболее распространенной разновидностью проведения реструктуризации является снижение действующей кредитной ставки по договору. В данном случае происходит снижение долговой нагрузки для заемщика без изменения сроков кредитования.

#### 3) списание начисленных штрафов и пеней

Зачастую банками предусмотрена возможность предъявления к заемщику различных штрафных требований при несоблюдении им условий кредитного договора. В силу наличия уважительной причины нарушения заемщиком своих обязательств и стремления с его стороны решить данную проблему банком могут быть отозваны предъявленные претензии.

#### 4) пролонгация кредитного договора

Не менее распространенной разновидностью реструктуризации кредитного договора является увеличение его срока. Данный вид реструктуризации наиболее интересен для банки и в меньшей степени для клиента, в связи с увеличением переплаты по действующему кредиту.

В качестве основных преимуществ реструктуризации можно выделить следующее:

- уход от необходимости ведения судебных разбирательств, связанных со всевозможными затратами для банка;
- сохранение заемщика как клиента банка для продолжения сотрудничества;
- повышение деловой репутации банка в отрасли;
- положительное влияние на финансовый результат банка в силу отсутствия необходимости создания дополнительных резервов при возникновении просроченной задолженности по ссуде.

Однако проведение реструктуризации кредитного договора не гарантирует того, что даже после изменения условий кредитного договора клиентом будут

возвращены кредитные средства в полном объеме. В связи с этим неотъемлемой составляющей принятия решения о проведении реструктуризации является анализ перспектив восстановления финансового состояния заемщика до необходимого уровня.

## 2. Совершенствование кредитной политики

В качестве инструмента снижения уровня просроченной задолженности ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» также может выступить совершенствование кредитной политики банка. В частности, во втором разделе работы было отмечено, что максимальный срок кредитования по предлагаемым банком ипотечным кредитам не превышает 15 лет при наличии у конкурентов аналогичных продуктов с ограничением по сроку 30 лет.

Так, разработка программы с более длительным сроком кредитования позволит снизить долговую нагрузку клиентов при выдаче крупных ссуд, что, в свою очередь, снизит риск выхода клиента на просрочки при ухудшении его финансового положения. Однако также стоит учесть, что существенное увеличение срока кредитования связано с увеличением рыночных и макроэкономических рисков.

## 3. Совершенствование методики оценки кредитоспособности заемщика

Также для повышения качества кредитного портфеля банка целесообразным является совершенствование методики оценки кредитоспособности заемщика. В частности, рассматривая повышения качества кредитного портфеля в рамках ипотечного кредитования, стоит говорить об оценке заемщика – физического лица. Далее рассмотрим основные методы оценки кредитоспособности физических лиц, применяемые кредитными организациями в настоящее время.

### 1) скоринговая оценка

Под скоринговой системой оценки физического лица понимается оценка его платежеспособности, базирующаяся на инструментах статистики. Так, в рамках данной модели осуществляется оценка заемщика по ряду показателей. Применение данного инструмента возможно при наличии верно сформированной

математической модели, на основе которой можно не только произвести оценку заемщика, но также сопоставить результат оценки с возможным уровнем риска, с которым сопряжено кредитование данного заемщика.

#### 2) модель анализа платежеспособности

В основе данного метода оценки кредитоспособности заемщика – физического лица лежит оценка величины получаемого им дохода. Модель анализа платежеспособности имеет широкое применение среди многих российских кредитных организаций.

#### 3) оценка кредитоспособности заемщика на основе кредитной истории

При рассмотрении инструментов оценки кредитоспособности заемщика – физического лица стоит также отметить метод, основанный на анализе кредитной истории клиента. Данный метод является весьма простым и, как следствие, распространенным среди банков России. Наличие допущенных просроченных платежей по полученным ранее кредитам является основным критерием при оценке кредитной истории заемщика. В случае наличия фактов просрочки кредитором анализируется количество таких случаев, а также их продолжительность.

#### 4) андеррайтинг

Наибольшей популярностью в банковской сфере пользуется такой метод оценки кредитоспособности физического лица как андеррайтинг. Данный метод предусматривает всестороннюю комплексную оценку заемщика при принятии решения о предоставлении кредита. Так, в рамках данного метода проводится анализ таких характеристик заемщика как уровень дохода, имущественное состояние, качество кредитной истории, наличие негативной информации и т.д. Таким образом, андеррайтинг объединяет в себе инструменты оценки практически всех рассмотренных методов.

Основным преимуществом внедрения более совершенной методики оценки кредитоспособности заемщика является снижение кредитных рисков и повышение качества кредитного портфеля. Однако, в связи с ужесточением

требований, предъявляемых к потенциальным заемщикам, применение данного метода приведет к оттоку части клиентов, что в нынешних условиях высокого уровня конкуренции на рынке банковского кредитования может стать для банка причиной потери позиций в отрасли и, как следствие, потери доходности.

Таким образом, были рассмотрены основные методы снижения уровня просроченной задолженности, которые могут быть предложены банку. Далее проведем сравнительный анализ каждого из представленных методов в части основных преимуществ и недостатков использования их банком (таблица 18).

Таблица 18 – Сравнительный анализ методов снижения уровня просроченной задолженности

Предлагаемый метод	Преимущества	Недостатки
Проведение реструктуризации	Сохранение клиента и возможность дальнейшего сотрудничества	Отсутствие гарантии улучшения финансового состояния заемщика после реструктуризации
Совершенствование кредитной политики	Снижение долговой нагрузки клиента при получении крупной ссуды	Увеличение рыночного и макроэкономического риска
Совершенствование методики оценки кредитоспособности заемщика	Снижение уровня кредитного риска	Отток клиентов в силу ужесточения требований, предъявляемых к потенциальным заемщикам

Таким образом, на основе проведенного сравнительного анализа методов снижения уровня просроченной задолженности можно сделать вывод о том, что каждый из рассмотренных методов в равной степени может быть применен банком для увеличения качества своего кредитного портфеля. Выявленные преимущества и недостатки каждого из них не позволяют выделить метод с наибольшей эффективностью и наименьшими возможными потерями для банка. Однако на основе проведенного в предыдущем разделе работы анализа сильных и слабых сторон ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», а также сравнительного анализа конкурентов, в качестве метода снижения уровня просроченной задолженности для банка целесообразно использовать именно совершенствование его кредитной политики. Далее подробно рассмотрим одно из возможных направлений совершенствования кредитной политики ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» и



ожидаемый эффект от воздействия предлагаемых мер на качество кредитного портфеля банка.

### 3.2 Совершенствование кредитной политики ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Во втором разделе работы в рамках проведения сравнительного анализа ипотечных кредитных продуктов, предлагаемых региональными банками Челябинской области, было установлено, что максимальный срок кредитования по ипотечным продуктам ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» составляет 15 лет, при этом другие региональные игроки предлагают своим клиентам ипотечные продукты кредитования сроком до 30 лет. В силу неопределенности, связанной со всевозможными кризисными явлениями последних лет в мировой экономике, более длинный кредит несет в себе больше различных рисков для банка, однако сам по себе ипотечный кредит предполагает более долгий срок кредитования в сравнении с потребительским кредитом, который обусловлен его целью (покупка недвижимости). Поэтому, выдавая заемщику кредит даже на срок, не превышающий 15 лет, банк уже осознанно принимает на себя существенный уровень риска.

Более того, выдача более длинного кредита имеет для банка ряд преимуществ. Так, увеличение максимального срока предоставления кредита позволит банку привлечь новых клиентов, в частности, тех, кто в силу своих финансовых возможностей не мог взять в кредит крупную сумму, ограничившись сроком выплаты лишь 15 годами (например, многодетные семьи, семьи с одним родителем). Однако преимуществом увеличения максимального срока кредитования, рассматриваемого в рамках повышения качества кредитного портфеля, является снижение долговой нагрузки заемщика и увеличение запаса финансовой прочности у клиента при ухудшении его финансового положения. Таким образом, в качестве способа увеличения качества кредитного портфеля и снижения вероятности выхода клиента на просрочку рассмотрим вариант

изменения кредитной политики банка в части, установленных максимальных сроках кредитования, а именно его увеличение с 15 до 30 лет. Далее проведем анализ эффективности предлагаемых мер по увеличению качества кредитного портфеля посредством совершенствования кредитной политики банка.

Анализ эффективности совершенствования кредитной политика ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Анализ эффективности совершенствования кредитной политики проведем на примере действующего ипотечного продукта банка «ИнвестИпотека», параметры выбранного для анализа продукта представлены в таблице 19.

Таблица 19 – Характеристики ипотечного продукта «ИнвестИпотека»

Критерий	Значение
Минимальная сумма кредита, руб.	300 000
Ставка, % годовых	7,24-11,2
Максимальный срок кредита, мес.	180
Минимальный первоначальный взнос, %	15

Далее смоделируем потенциального заемщика посредством определения его основных характеристик (таблица 20).

Таблица 20 – Характеристики персонального заемщика

Характеристика	Значение
ФИО	Иванов Иван Иванович
Возраст	35 лет
Место проживания	Г. Челябинск
Семейное положение	Холост
Количество членов семьи	1
Образование	Высшее
Место работы	ООО «Фирма»
Должность	Менеджер
Способ подтверждения дохода	Зарплатный проект
Стаж на последнем месте работы	3 года
Имущество в собственности	2-х комнатная квартира в г. Челябинске (62 кв.м.).

Так, потенциальным заемщиком будет выступать Иванов Иван Иванович возрастом 35 (при сроке кредитования 30 лет на момент окончания кредитного договора возраст заемщик составит 65 лет, что не противоречит требованиям кредитной политики ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», согласно которым возраст

заемщика на момент окончания кредитного договора не должен превышать 70 лет). Иванов И.И. трудоустроен в компании ООО «Фирма» в должности менеджера на протяжении 3 лет, между данной фирмой и ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» заключен договор о зачислении заработной платы работников на дебетовые карты банка (зарплатный проект). Заемщик холост, детей не имеет.

Заемщиком планируется приобретение 2-х комнатной квартиры на первичном рынке в г. Челябинске стоимостью 2 230 тыс. руб. В качестве первоначального взноса Иванов И.И. вносит собственные средства в размере 400 тыс. руб. (22% от стоимости приобретаемой недвижимости), что соответствует требованиям к минимальному размеру первоначального взноса. На оставшуюся сумму в размере 1 830 тыс. руб. заемщик планирует взять ипотечный кредит в ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» по программе «ИнвестИпотека». Иванов И.И. имеет положительную кредитную историю, а также обслуживается в банке по зарплатному проекту, в связи с этим заемщику предоставляется возможность оформить кредит по минимальной в рамках данного кредитного продукта ставке, которая составляет 7,24%. В силу большой суммы кредита заемщиком планируется взять кредит на максимально возможный в соответствии с действующими условиями срок (180 месяцев). Основные характеристики совершаемой сделки с недвижимостью представлены в таблице 21.

Таблица 21 – Характеристики совершаемой сделки с недвижимостью

Характеристика	Значение
Стоимость приобретаемого объекта недвижимости, тыс. руб.	2 230
Величина первоначального взноса, тыс. руб.	400
Величина первоначального взноса, %	22
Сумма кредита, тыс. руб.	1 830
Ставка по кредиту	7,24%
Срок кредита, мес.	180

Далее на основе данных о финансовом положении потенциального заемщика и выбранном кредитном продукте рассчитаем платежеспособность Иванова И.И.,

на основе которой будет принято решение о целесообразности выдачи ипотечного кредита.

#### Расчет платежеспособности потенциального заемщика

На сегодняшний день в ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» для оценки кредитоспособности заемщика – физического лица используется модель анализа платежеспособности. Так, путем соотношения величины всех доходов и расходов заемщика рассчитывается коэффициент платежеспособности, положительное решение о выдаче кредита принимается в случае, если значение полученного коэффициента равно либо больше единицы, то есть расходы не превышают доходы.

У клиента имеется один источник дохода в виде заработной платы в размере 35 000 рублей в месяц после удержания НДФЛ. Заемщик проживает один, иждивенцев не имеет, текущая задолженность по кредитам отсутствует, в качестве ежемесячных расходов будут учтены расходы на коммунальные услуги в размере 5 000 руб. и минимальный среднемесячный расход на человека, принятый в размере прожиточного минимума для трудоспособного населения Челябинской области, который по состоянию на III квартал 2020 года составляет 12 247 руб. Также клиентом был выбран аннуитетный график платежей, согласно которому ежемесячный платеж составляет 16 695 руб. Далее на основе данных о ежемесячных доходах и расходах потенциального заемщика рассчитаем коэффициент платежеспособности и показатель долговой нагрузки (ПДН) Иванова И.И. (таблица 22).

Таблица 22 – Расчет платежеспособности

Показатель	Значение
Среднемесячный доход, руб.	35 000
Количество членов семьи	1
Минимальный среднемесячный расход на человека, руб.	12 247
Коммунальные платежи, руб.	5 000
Ежемесячный аннуитетный платеж, руб.	16 695
Коэффициент платежеспособности	1.03
Показатель долговой нагрузки (ПДН)	48%

Таким образом, по результатам расчетов коэффициент платежеспособности заемщика составил 1,03. Значение коэффициента соответствует требованиям модели анализа платежеспособности (коэффициент равен либо больше единицы). Несмотря на то, что полученная величина коэффициента близка к пороговому значению, показатель долговой нагрузки заемщика находится в области допустимого значения (при значении ПДН более 50% банк вынужден создавать дополнительный объем страхового капитала), в связи с этим имеются все основания для принятия положительного решения о выдаче Иванову И.И. ипотечного кредита в сумме 2 300 тыс. руб. на срок 180 мес. под 7,24% годовых с аннуитетным графиком платежей. Как было отмечено выше, несмотря на то, что рассчитанные коэффициент платежеспособности и показатель долговой нагрузки находятся на достаточном уровне, финансовое положение заемщика не обладает высоким запасом прочности, в связи, с чем любое незначительное изменение доходной или расходной части бюджета заемщика способно лишить его возможности обслуживать свои текущие обязательства перед банком. Однако увеличение срока кредитования позволило бы снизить долговую нагрузку заемщика в силу снижения ежемесячного платежа по кредиту. Для демонстрации эффекта, оказываемого увеличением максимального срока кредитования на финансовую устойчивость заемщика, проведем анализ чувствительности платежеспособности заемщика на изменение его ежемесячного дохода.

#### Проведение анализа чувствительности

В рамках анализа чувствительности проанализируем влияние увеличения срока кредитования на уровень платежеспособности потенциального заемщика Иванова И.И. Так, будет рассмотрено четыре варианта предоставления кредита, а именно со сроком кредитования 180, 240, 300 и 360 месяцев. Во всех четырех случаях будет осуществляться выдача кредита в сумме 1 830 тыс. руб. в рамках ипотечного продукта «ИнвестИпотека» по ставке 7,24% годовых с аннуитетным графиком погашения кредита. Расчет платежа для каждого срока кредитования представлен в таблице 23.

Таблица 23 – Расчет платежа по кредиту в зависимости от срока кредитования

Показатель	Значение			
Сумма кредита, руб.	1 830 000			
Ставка	7,24%			
Срок кредитования, мес.	180	240	300	360
Ежемесячный платеж по аннуитетному графику, руб.	16 695	14 453	13 216	12 471
Снижение ежемесячного платежа в сравнении со сроком кредитования 180 мес.	-	13%	21%	25%

Таким образом, были рассчитаны ежемесячные аннуитетные платежи по ипотечному кредиту в рамках продукта «ИнвестИпотека» в зависимости от срока кредитования (рисунок 3.2).

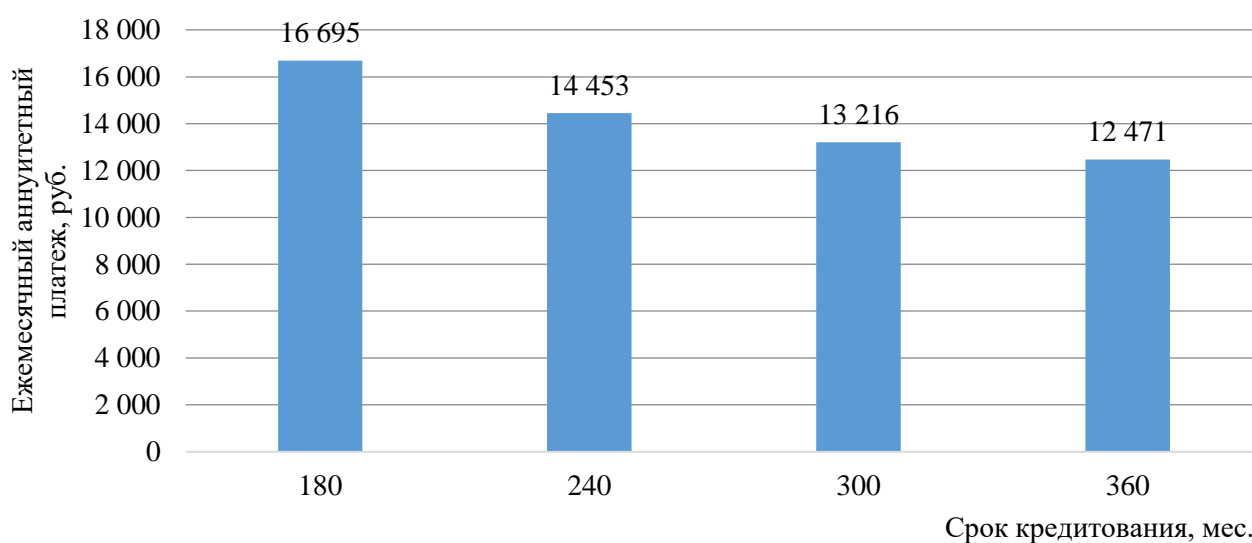


Рисунок 3.2 – Изменение ежемесячного платежа в зависимости от срока кредитования

Так, по результатам расчета ежемесячного платежа по ипотечному кредиту было установлено, что увеличение максимального срока кредитования на 5, 10 и 15 лет снижает ежемесячный платеж по аннуитетному графику на 13%, 21% и 25% соответственно. Далее на основе полученных данных о величине аннуитетного платежа в зависимости от срока кредитования проведем анализ чувствительности уровня платежеспособности потенциального заемщика.

Как было отмечено ранее, для расчета уровня платежеспособности заемщика в качестве ежемесячных расходов были приняты оплата коммунальных услуг, прожиточный минимум для трудоспособного населения Челябинской области и

платеж по кредиту. Указанные расходы носят относительно неизменный характер, вероятность их существенного изменения в будущем крайне мала. Более того, при анализе был выбран аннуитетный график платежей по кредиту, согласно которому ежемесячный платеж остается неизменным на протяжении всего срока кредитования. В то же время, в силу влияния ряда кризисных явлений на современное состояние экономики России доход заемщика подвержен риску волатильности. В связи с этим в рамках анализа чувствительности в качестве фактора, оказывающего влияние на платежеспособность заемщика, рассмотрим изменение величины его ежемесячного дохода.

В рамках анализа рассмотрим степень влияния на платежеспособность заемщика снижения его ежемесячного дохода на 5%, 10%, 15% и 20%. Каждую из этих ситуаций смоделируем для случаев предоставления кредита на срок 180, 240, 300 и 360 месяцев. Так, на основе использования модели анализа платежеспособности, описанной выше, рассчитаем значения коэффициента платежеспособности для каждой из смоделированных ситуаций (таблица 24).

Таблица 24 – Расчет коэффициентов платежеспособности

Уровень изменения дохода заемщика	Значение коэффициента платежеспособности			
	При сроке кредитования 180 мес.	При сроке кредитования 240 мес.	При сроке кредитования 300 мес.	При сроке кредитования 360 мес.
Снижение на 5%	0.98	1.05	1.09	1.12
Снижение на 10%	0.93	0.99	1.03	1.06
Снижение на 15%	0.88	0.94	0.98	1.00
Снижение на 20%	0.82	0.88	0.92	0.94

Таким образом, были получены значения коэффициентов платежеспособности в зависимости от степени снижения ежемесячного дохода потенциального заемщика и срока кредитования (рисунок 3.3).

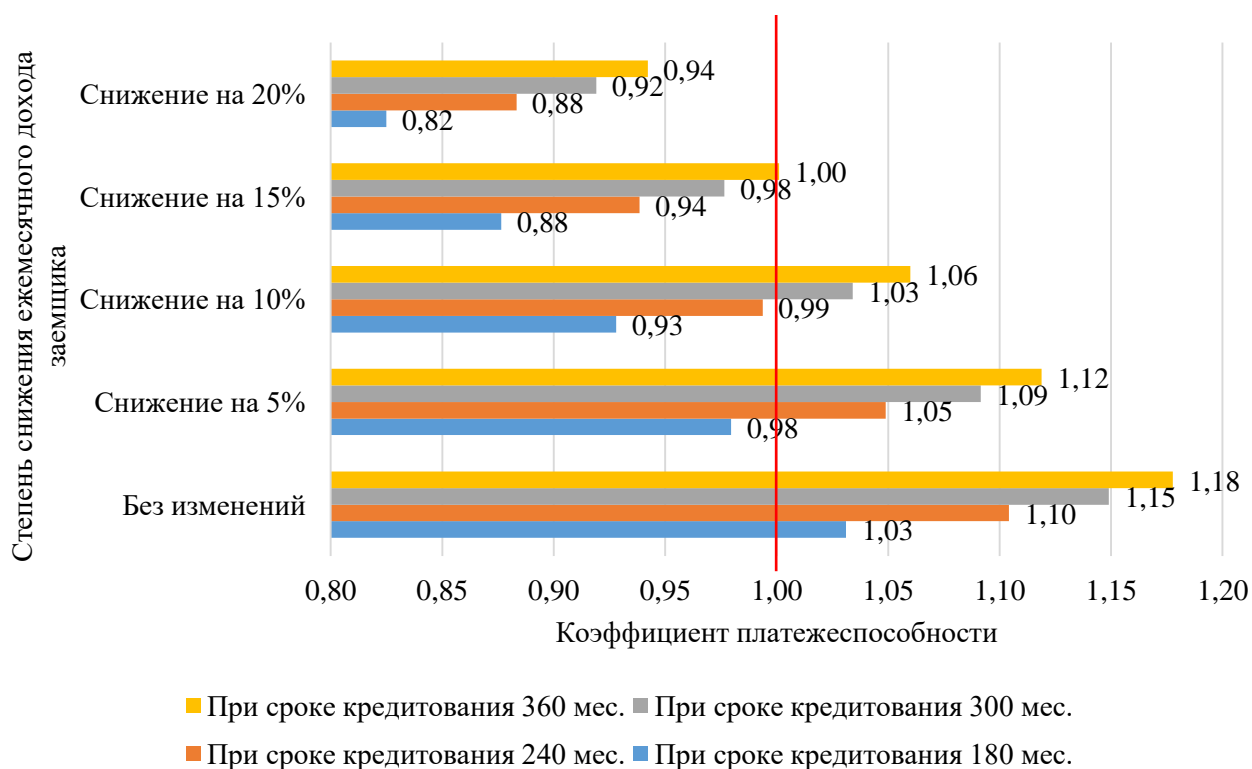


Рисунок 3.3 – Анализ чувствительности уровня платежеспособности заемщика на изменение ежемесячного дохода при различных сроках кредитования

Так, при снижении дохода заемщика на 5% в случае срока кредитования 180 месяцев коэффициент платежеспособности составит 0,98. То есть даже незначительное снижение дохода лишит заемщика возможности покрывать все свои ежемесячные расходы, в связи, с чем появляется высокая вероятность ухудшения качества обслуживания долга заемщиком (выход клиента на просрочку). В то же время при данном уровне снижения дохода в случае срока кредитования 240 месяцев коэффициент платежеспособности заемщика сохранится на достаточном уровне (1,05). В случае предоставления кредита на срок 300 и 360 месяцев при снижении дохода заемщика на 5% значения коэффициента платежеспособности составят 1,09 и 1,12 соответственно.

При снижении дохода заемщика на 10% в случае выдачи кредита на 15 лет коэффициент платежеспособности заемщика составит 0,93, что соответствует еще большей вероятности потери заемщиком возможности обслуживать долг. При сроке кредитования 240 месяцев снижение дохода заемщика на 10% также приведет к отрицательной разнице его ежемесячных доходов и расходов. Однако



в случае предоставления кредита заемщику на срок 300 месяцев даже при снижении его дохода на 10% значение коэффициент платежеспособности сохранится в допустимых пределах, величина показателя в данном случае составит 1,03, что соответствует уровню платежеспособности заемщика при отсутствии изменений величины ежемесячного дохода в случае предоставления кредита на 180 месяцев. При сроке кредитования 360 месяцев снижение дохода заемщика на 20% приведет к снижению значения коэффициента до 1,06.

Также в анализе было рассмотрено возможное изменение платежеспособности заемщика при снижении его дохода на 15% при различных сроках кредитования. Так, подобное снижение ежемесячного дохода заемщика приведет к снижению значения коэффициента платежеспособности ниже допустимого значения как в случае предоставления кредита на 15 лет, так и в случае срока кредитования 20 и 25 лет. Однако платеж по кредиту в случае заключения кредитного договора на 30 лет позволит заемщику сохранить необходимый для покрытия всех текущих расходов уровень платежеспособности, значение коэффициента в данном случае составит 1,00.

В заключении было проанализировано влияние на уровень платежеспособности заемщика более существенного снижения ежемесячного дохода заемщика. Так, при снижении дохода заемщика на 20% вне зависимости от срока кредитования, рассмотренного в анализе, уровень платежеспособности заемщика не будет достигать необходимых значений. Однако, если в случае предоставления кредита на срок 180 месяцев значение коэффициента платежеспособности при данном снижении дохода сократится до 0,82, то при сроке кредита 300 месяцев коэффициент снизится лишь до 0,94

Таким образом, на основе результатов проведенного анализа чувствительности уровня платежеспособности заемщика можно сделать следующие выводы:

– увеличение максимального срока кредитования на 5 лет позволит клиенту сохранить достаточный уровень платежеспособности при снижении ежемесячного дохода на 5%;

– увеличение максимального срока кредитования на 10 лет позволит клиенту сохранить достаточный уровень платежеспособности при снижении ежемесячного дохода на 10%;

– увеличение максимального срока кредитования на 15 лет позволит клиенту сохранить достаточный уровень платежеспособности при снижении ежемесячного дохода на 15%.

### Выводы по разделу три

В третьем разделе работы было рассмотрено совершенствование ипотечного кредитования с точки зрения его влияния на качество кредитного портфеля банка. В частности, были рассмотрены методы снижения уровня просроченной задолженности ипотечного кредитного портфеля. В качестве основных были выделены такие методы, как реструктуризация, совершенствование кредитной политики банка и совершенствование методики оценки кредитоспособности заемщика.

На основе сравнительного анализа методов снижения уровня просроченной задолженности ипотечного кредитного портфеля были выделены преимущества и недостатки. По результатам проведенного сравнительного анализа методов снижения уровня просроченной задолженности, а также анализа сильных и слабых сторон ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» и анализа конкурентов, проведенных во втором разделе работы, было установлено, что в качестве метода снижения уровня просроченной задолженности для банка целесообразно использовать совершенствование его кредитной политики.

В рамках предложения по совершенствованию кредитной политики ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» был рассмотрен вариант изменения кредитной политики банка в части установленных максимальных сроков кредитования, а именно его увеличение с 15 до 30 лет. Далее был проведен анализ эффективности предлагаемых мер. Так, анализ эффективности совершенствования кредитной

политики банка был проведен на примере действующего ипотечного продукта банка «ИнвестИпотека» и смоделированного потенциального заемщика. На основе данных о финансовом положении потенциального заемщика и выбранном кредитном продукте была рассчитана платежеспособность заемщика посредством расчета коэффициента платежеспособности. По результатам расчетов было установлено, что финансовое положение заемщика не обладает высоким запасом прочности (значение коэффициента платежеспособности составило 1,03), в связи с чем любое незначительное изменение доходной или расходной части бюджета заемщика способно лишить его возможности обслуживать свои текущие обязательства перед банком, однако было отмечено, что увеличение срока кредитования позволило бы снизить долговую нагрузку заемщика в силу снижения ежемесячного платежа по кредиту. Для демонстрации эффекта, оказываемого увеличением срока кредитования на финансовую устойчивость заемщика, был проведен анализ чувствительности платежеспособности заемщика на изменение его ежемесячного дохода.

В рамках анализа была рассмотрена степень влияния на платежеспособность заемщика снижения его ежемесячного дохода на 5%, 10%, 15% и 20%. Каждая из вышеуказанных ситуаций была смоделирована для случаев предоставления кредита на срок 180, 240, 300 и 360 месяцев. На основе использования модели анализа платежеспособности были рассчитаны значения коэффициента платежеспособности для каждой из смоделированных ситуаций и было установлено, что увеличение максимального срока кредитования на 5 лет позволит клиенту сохранить достаточный уровень платежеспособности при снижении ежемесячного дохода на 5%, увеличение максимального срока кредитования на 10 лет позволит клиенту сохранить достаточный уровень платежеспособности при снижении ежемесячного дохода на 10%, увеличение максимального срока кредитования на 15 лет позволит клиенту сохранить достаточный уровень платежеспособности при снижении ежемесячного дохода на 15%.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Актуальность совершенствования ипотечного кредитования была обоснована при проведении настоящего исследования.

По результатам решения первой задачи было установлено, что ипотечный кредит – это денежный кредит, предоставляемый на длительный срок для приобретения недвижимости, которая предоставляется в залог кредитору в качестве обеспечения возврата кредита заемщиком. Также были определены отличительные особенности ипотечного кредитования, основные участники ипотечной сделки и принципы ипотечного кредитования.

Основными нормативно-правовыми актами, регулирующими ипотечное кредитование в России, являются Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральные законы «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и «Об ипотечных ценных бумагах».

По результатам анализа современного состояния рынка ипотечного кредитования было установлено, что в 2020 году рынок ипотечного кредитования переживает ряд глобальных изменений, связанных с распространением коронавирусной инфекции COVID-19, нестабильной макроэкономической ситуацией, падением рубля и цен на нефть. По состоянию на 01.09.2020г. в России в течение года было выдано ипотечных кредитов на общую сумму 2,2 трлн, руб., что на 27,47% больше объемов выдач за аналогичный период 2019 года. Снижение ставок по ипотеке оказывает поддержку рынку, возобновлению рефинансирования, а также развитию кредитования в рамках государственных проектов. Однако медленное развитие доходов населения, повышение цены на недвижимое имущество и возможное введение показателя долговой нагрузки (ПДН) по ипотеке будут ограничивать развитие сектора. Также, начиная с лета 2019 года, на смену долевого строительству пришла система проектного финансирования, в основе которой лежит использование счетов эскроу. Новый

порядок обеспечения строительной отрасли финансовыми ресурсами позволит снизить степень рискованности приобретения жилья на этапе строительства.

В ходе решения второй задачи было установлено, что ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» является одним из ведущих региональных банков Челябинской области.

По результатам вертикального и горизонтального анализа банка можно сделать выводы о том, что в рассматриваемом периоде наибольшая доля активов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» приходилась на чистую ссудную задолженность, что является нормальным явлением для коммерческого банка. В структуре пассивов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» существенная часть приходится на заемные средства. За анализируемый период их доля оставалась на одном уровне и по состоянию на 01.01.2020г. составляла 82% от общего объема пассивов. В целом по результатам финансового анализа можно сделать вывод о том, что в деятельность банка эффективна, финансовая устойчивость стабильна.

По результатам анализа регионального рынка ипотечного кредитования было установлено, что ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» занимает лидирующие позиции в отрасли среди региональных банков. Так, по состоянию на 01.10.2020г. банк является лидером по величине активов (60 050 млн руб.) и полученной чистой прибыли (862 млн руб. по результатам 9 месяцев 2020 года), а также занимает второе место по величине кредитного портфеля (24 028 млн руб.).

На основе проведения SWOT-анализа были выявлены сильные и слабые стороны ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК». Сильные стороны банка:

- 1) крупнейший региональный банк Челябинской области по величине активов за весь анализируемый период.
- 2) ведущий региональный банк Челябинской области по величине, заработанной чистой прибыли за весь анализируемый период.
- 3) один из ведущих региональных банков Челябинской области по величине кредитного портфеля (2 место по состоянию на 01.10.2020г.).

4) наличие уникальных в сравнении с региональными игроками продуктов в линейке ипотечных программ (например, продукт «Инвест Спринт»).

Слабые стороны банка:

1) высокий уровень доли просроченной задолженности в кредитном портфеле (10% по состоянию на 01.10.2020г.).

2) узкий в сравнении с конкурентами перечень предлагаемых банком ипотечных продуктов в рамках государственных программ и предложений от партнеров банка.

3) максимальный срок кредитования по ипотечным кредитам не превышает 15 лет при наличии у конкурентов аналогичных продуктов с ограничением по сроку 30 лет.

Таким образом, было установлено, что основной проблемой ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», создающей серьезные угрозы для ухудшения финансового состояния банка, является высокий уровень проблемных ссуд в его кредитном портфеле.

Предложенные рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» позволили решить третью задачу настоящего исследования.

На основе проведенного анализа сильных и слабых сторон ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», а также сравнительного анализа конкурентов, в качестве метода снижения уровня просроченной задолженности для банка был сделан вывод о целесообразности совершенствования его кредитной политики. В рамках предложения по совершенствованию кредитной политики ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» был рассмотрен вариант изменения кредитной политики банка в части, установленных максимальных сроков кредитования, а именно его увеличение с 15 до 30 лет, что позволило бы снизить долговую нагрузку заемщика в силу снижения ежемесячного платежа по кредиту.

Для демонстрации эффекта, оказываемого увеличением срока кредитования на финансовую устойчивость заемщика, был проведен анализ чувствительности

платежеспособности заемщика на изменение его ежемесячного дохода. В рамках анализа была рассмотрена степень влияния на платежеспособность заемщика снижения его ежемесячного дохода на 5%, 10%, 15% и 20%. Каждая из вышеуказанных ситуаций была смоделирована для случаев предоставления кредита на срок 180, 240, 300 и 360 месяцев. На основе проведенного анализа чувствительности уровня платежеспособности заемщика было установлено, что увеличение максимального срока кредитования на 5, 10 и 15 лет позволит клиенту сохранить достаточный уровень платежеспособности при снижении ежемесячного дохода на 5%, 10% и 15% соответственно.

Таким образом, были разработаны рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» и продемонстрирована их эффективность.

Задачи, поставленные, в работе решены, цель достигнута.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1 Гражданский кодекс Российской Федерации часть 1 от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (в ред. от 31.07.2020)

2 Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2 от 26.01.1996 N 14-ФЗ (в ред. от 27.12.2019 с изм. и доп., вступившими в силу с 28.04.2020г.)

3 Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

4 Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции от 13.07.2020 с изм. и доп., вступившими в силу с 01.09.2020г.)

5 Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (в редакции от 03.04.2020 с изм. и доп., вступившими в силу с 12.04.2020г.)

6 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»)

7 Бикмурзинова, Р.С. Современное состояние рынка ипотечного кредитования / Р.С. Бикмурзинова, Н.В. Жданова // Молодой исследователь ЮУрГУ. – 2020. – №7. – С. 52-57.

8 Бикмурзинова, Р.С. Проблемы и перспективы применения счета эскроу: Российская и зарубежная практика / Р.С. Бикмурзинова, Н.В. Жданова // Умные технологии в современном мире ЮУрГУ. – 2020. – №3.



9 Бондарькова, О. А. Основные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России на ближайшую перспективу/ О.А. Бондарькова // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2017. – Т. 18. – С.20.

10 Грудцын, Г. О. Банковское ипотечное жилищное кредитование в РФ: состояние и перспективы развития/ Г.О. Грудцын// Молодой ученый. – 2017. – №2. – С. 34–36.

11 Грудцына, Л. Ю., Козлова М. Н. Ипотечное кредитование: вопросы и ответы/ Л. Ю. Грудцына, М. Н. Козлова. – М.: Изд-во Эксмо, 2016. – 288с.

12 Довдиенко, И.В. Ипотека. Управление. Организация. Оценка: учеб. пособие/ В.З. Черняк В. З., И.В. Довдиенко. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017 . – 471 с.

13 Кива-Хамзина, Ю. Л. Управление ипотечным кредитованием в российских банках: анализ особенностей заключения и расторжения договора ипотечного кредитования/ Ю.Л. Кива-Хамзина// «Современная модель управления: проблемы и перспективы»: материалы III Всероссийской научно-практической конференции. – 2019. С. 31–34.

14 Меркулов, В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России: учебник/ В.В. Меркулов. – СПб.: Юридический центр-пресс, 2015. – 120 с.

15 Пешкова, И. А., Колмакова Ю. О., Куликова М. А. Роль и место ипотечного кредитования в системе современного потребительского кредитования в России/ И.А. Пешкова, Ю.О. Колмакова, М.А. Куликова// Экономика и предпринимательство. – 2019. –№ 7 (108). – С. 1225–1228.

16 Разумова, И. А. Ипотечное кредитование: учеб.пособие/ И.А. Разумова. – СПб.: Питер, 2015. – 120 с.

17 Складорова, Э.В. Современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в России / Э.В. Складорова, А.И. Лиман // Экономические науки.– 2016. – №1. – 81–86 с.

18 Филимонова, В. В. Проблемы ипотечного кредитования в условиях изменения законодательства и введения эскроу-счетов / В. В. Филимонова// Молодой ученый. – 2020. – № 5 (295). – С. 64–68.

19 Ягафарова, А. Р. Анализ ипотечного кредитования ипотечного кредитования на примере банка/А.Р. Ягафарова// Экономика и социум. – 2018. –№ 7 (50). – С. 236–239

20 Boiko, M.V. Mortgage residence credit in USA/ M.V. Boiko //MR. –2016. – P.25

21 Eisenhut, St. Escrow-verhaeltnisse. Das Escrow Agreement und aenliche Sicherungsgeschaefte/St. Eisenhut// Basel. –2017. – P.15–20

22 Grogan, D.L. California real estate escrow. Dearborn TM Real Estate Education, a division of Deaborn Financial Publishing/D.L. Grogan//Inc. –2016. – P. 8 – 11

23 Pinkowish, T.J. Residential Mortgage Lending Principles and Practices/ T.J. Pinkowish// Inc. – 2016. – P.54

24 База данных«Scopus» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://www.scopus.com/search/form.uri?display=basic>

25 Информационный портал Banki.ru. [Электронный ресурс]. – Электрон. дан.– Режим доступа: <http://www.banki.ru>

26 Ипотека с использованием эскроу-счета [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: [https://www.banki.ru/wikibank/ipoteka\\_s\\_ispolzovaniem\\_eskrou-scheta/](https://www.banki.ru/wikibank/ipoteka_s_ispolzovaniem_eskrou-scheta/)

27 Ипотечное жилищное кредитование [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://www.cbr.ru/statistics/pdko/Mortgage/ML/>

28 Краткая характеристика банка [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://chelinvest.ru/about/ruk.html>

29 Крупные банки начали повышать ставки ипотеки из-за обвала рубля [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: [https://www.vedomosti.ru/personal\\_finance/articles/2020/03/14/825194](https://www.vedomosti.ru/personal_finance/articles/2020/03/14/825194)

30 Национальный проект «Жильё и городская среда» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://government.ru/rugovclassifier/846/events/>

- 31 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: [https://vuzlit.ru/109640/normativno\\_pravovoe\\_regulirovanie\\_ipotechnogo\\_kreditovaniya](https://vuzlit.ru/109640/normativno_pravovoe_regulirovanie_ipotechnogo_kreditovaniya)
- 32 Обзор отрасли жилищного строительства в РФ: облигации на смену ДДУ [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: [https://raexpert.ru/researches/development/housing\\_industry\\_2020/#part](https://raexpert.ru/researches/development/housing_industry_2020/#part)
- 33 Обзор рынка многоквартирного жилищного строительства Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/b9e/b9e894662918cee358bcc6c4c39b6acb.pdf>
- 34 Официальный сайт ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://chelinvest.ru/>
- 35 Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования (в целом по Российской Федерации) [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: [https://www.cbr.ru/statistics/bank\\_sector/mortgage/](https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/)
- 36 Принципы ипотечного кредитования [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://newinspire.ru/lektsii-po-dkb/ponyatie-i-printsipi-ipotechnogo-kreditovaniya-1792>
- 37 Происхождение слова «ипотека» [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: [https://www.banki.ru/wikibank/proishojdenie\\_slova\\_ipoteka/](https://www.banki.ru/wikibank/proishojdenie_slova_ipoteka/)
- 38 Рейтинги банков [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: [https://www.banki.ru/banks/ratings/?source=submenu\\_banksratings](https://www.banki.ru/banks/ratings/?source=submenu_banksratings)
- 39 Российская научная база eLIBRARY.RU [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://elibrary.ru/defaultx.asp>
- 40 Сравнение ипотечных продуктов в Челябинской области [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://www.sravni.ru/ipoteka/>
- 41 Счета эскроу: как будет работать новая система покупки жилья [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5caae41f9a79479fb7af9d10>

42 Участники ипотечного кредитования [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: [http://www.razlib.ru/delovaja\\_literatura/yekonomika\\_nedvizhimosti\\_konspekt\\_lekcii/](http://www.razlib.ru/delovaja_literatura/yekonomika_nedvizhimosti_konspekt_lekcii/)

43 Эксперты указали на рекордный спад покупательной способности россиян [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://www.rbc.ru/economics/04/09/2020/5f52021c9a79476d62dc144f>

44 «Эксперт РА»: в 2020 году ипотечный рынок ждет новый рекорд [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://raexpert.ru/releases/2020/feb>

Таблица А.1 – Бухгалтерский баланс ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»  
за 2017г.

В тысячах рублей

Банковская отчетность				
Код территории по ОКТАО	Код кредитной организации (филиала)		Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб.
	по ОКПО	регистрационный номер (корпоративный номер)		
75	09801575	403		

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**  
(публикуемая форма)  
за 2017 г.

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

Адрес (место нахождения) кредитной организации 454113, г. Челябинск, пл. Революции, 8

Код формы по ОКУД 0409806  
Квартальная (Годовая)

Номер строки	Наименование статьи	Номер показателя	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб.
1	2	3	4	5
<b>I. АКТИВЫ</b>				
1	Денежные средства	4.1.1	2 414 481	2 938 499
2	Средства кредитной организации в Центральном Банке Российской Федерации	4.1.1	1 642 010	1 175 373
2.1	Обязательные резервы		714 235	657 144
3	Средства в кредитных организациях	4.1.1	588 841	708 862
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4.1.2	10 200 535	3 232 529
5	Чистая судебная задолженность	4.1.3	28 180 438	31 243 359
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	4.1.4	34 682	14 912
6.1	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	4.1.4	14 880	14 910
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения		0	0
8	Требования по текущему налогу на прибыль		4 772	18 429
9	Отложенный налоговый актив		0	0
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	4.1.5	2 235 652	2 689 713
11	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		0	1 240
12	Прочие активы	4.1.6	417 762	394 887
13	Всего активов		45 729 173	42 395 837
<b>II. ПАССИВЫ</b>				
14	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального Банка Российской Федерации		0	0
15	Средства кредитных организаций	4.1.7	93 446	61 875
16	Средства клиентов, не являющиеся кредитными организациями	4.1.8	37 018 605	34 006 150
16.1	Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей		28 752 040	23 649 150
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
18	Выпущенные долговые обязательства	4.1.9	141 548	169 494
19	Обязательства по текущему налогу на прибыль		15 308	1 243
20	Отложенные налоговые обязательства		0	35 343
21	Прочие обязательства	4.1.10	1 026 140	689 128
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочие возможные потери и операции с резидентами офшорных зон		118 529	98 348
23	Всего обязательств		38 373 572	35 261 586

Окончание таблицы А.1

1	2	3	4	5
<b>III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>				
24	Средства акционеров (участников)	4.1.11	2 001 000	2 001 000
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
26	Эмиссионный доход		0	0
27	Резервный фонд		739 103	661 949
28	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		0	0
29	Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		1 015 761	1 264 412
30	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений		0	0
31	Переоценка инструментов хеджирования		0	0
32	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в имущество)		0	0
33	Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет		3 009 660	2 692 502
34	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период		590 077	514 364
35	Всего источников собственных средств		7 355 601	7 134 227
<b>IV. ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
36	Безотзывные обязательства кредитной организации		7 458 163	11 962 312
37	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		1 016 468	1 060 347
38	Условные обязательства некредитного характера		91 488	0

Председатель Правления ПАО "ЧЕЛЯБИИНВЕСТБАНК"

Бурцев Сергей Михайлович \_\_\_\_\_

Главный бухгалтер - директор Департамента бухгалтерского учета и отчетности

Шондин Алексей Михайлович \_\_\_\_\_

\* 02 \* февраля 2018 г.

Таблица А.2 – Бухгалтерский баланс ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»  
за 2019г.

В тысячах рублей

Банковская отчетность				
Код территории по ОКATO	Код кредитной организации (фирмы)		Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб.
	по ОКПО	регистрационный номер (порядковый номер)		
75	09801575	493		

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**  
**(публикуемая форма)**  
за **2019** г.

Полное или сокращенное фирменное наименование кредитной организации АКЦИОНЕРНЫЙ ЧЕЛЯБИНСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК" (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)

Адрес (место нахождения) кредитной организации 454113, г.Челябинск, пл.Революции, 8

Код формы по ОКУД 0409806  
Квартальная (Годовая)

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб.
1	2	3	4	5
<b>I. АКТИВЫ</b>				
1	Денежные средства	7.1	2 387 778	2 809 718
2	Средства кредитной организации в Центральном банке Российской Федерации	7.1	1 176 791	1 321 542
2.1	Обязательные резервы	7.1	788 314	738 420
3	Средства в кредитных организациях	7.1	1 058 183	391 322
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	7.2	374	19 786 788
5	Чистая ссудная задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости	7.3	24 053 077	-
5a	Чистая ссудная задолженность	7.3	-	19 157 128
6	Чистые вложения в финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	7.4	21 434 455	-
6a	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	7.4	-	19 802
7	Чистые вложения в ценные бумаги и иные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (кроме ссудной задолженности)		0	-
7a	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения		-	0
8	Инвестиции в дочерие и зависимые организации	7.5	13 300	14 700
9	Требование по текущему налогу на прибыль		18 829	76 284
10	Отложенный налоговый актив		0	0
11	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	7.6	1 790 244	2 126 516
12	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		2 680	1 711
13	Прочие активы	7.7	404 455	372 284
14	Всего активов		52 340 166	46 057 789
<b>II. ПАССИВЫ</b>				
15	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации		0	0
16	Средства клиентов, оцениваемые по амортизированной стоимости	7.8	41 245 824	37 024 958
16.1	средства кредитных организаций	7.8	23 587	29 002
16.2	средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	7.8	41 222 237	36 995 954
16.2.1	вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	7.8	29 748 530	26 030 616
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		445	0

## Окончание таблицы А.2

1	2	3	4	5
17.1	вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей		0	0
18	Выпущенные долговые ценные бумаги	7.9	875 910	122 577
18.1	оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
18.2	оцениваемые по амортизированной стоимости	7.9	875 910	122 577
19	Обязательства по текущему налогу на прибыль		44 181	52 372
20	Отложенные налоговые обязательства		0	0
21	Прочие обязательства	7.10	514 181	695 075
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон		302 359	185 596
23	Всего обязательства		42 882 877	38 054 575
<b>III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>				
24	Средства акционеров (участников)	7.11	2 001 000	2 001 000
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
26	Эмиссионный доход		0	0
27	Резервный фонд		959 944	827 015
28	Переоценка по справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		17 419	0
29	Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		710 804	821 270
30	Переоценка обязательств (требований) по выплатам долгосрочных вознаграждений		0	0
31	Переоценка инструментов хеджирования		0	0
32	Денежные средства безосновного финансирования (акцеры в имущество)		0	0
33	Изменение справедливой стоимости финансового обязательства, обусловленное изменением кредитного риска		0	0
34	Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки		5 772	0
35	Неиспользованная прибыль (убыток)		5 782 250	4 253 308
36	Всего источников собственных средств		8 407 289	8 000 193
<b>IV. ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
37	Безотзывные обязательства кредитной организации	7.12	8 682 844	5 501 731
38	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства	7.12	993 329	1 050 710
39	Условные обязательства некредитного характера		109 832	38 005

Председатель Правления ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Бурцев Сергей Михайлович

Главный бухгалтер - директор Департамента бухгалтерского учета и отчетности

Шендрик Алексей Михайлович

Начальник отдела отчетности

Фурса Наталья Александровна

Телефон: (351) 733-02-23

\* 04 \* февраля 2020 г.





Таблица А.3 – Отчет о финансовых результатах ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»  
за 2017 год

В тысячах рублей

Банковская отчетность				
Код территории по ОКАТО	Код кредитной организации (фирмы)		Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
	по ОКПО	регистрационный номер (порядковый номер)		
75	09801575	403		

**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
(публикуемая форма)  
за 2017 г.

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

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

Код формы по ОКУД 0409807  
Квартал/год/мес (Г/кв/мес)

Раздел 1. Прибыли и убытки

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Процентные доходы, всего, в том числе:		4 086 988	3 795 537
1.1	от размещенных средств в кредитных организациях		1 470 354	905 716
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями		2 260 696	2 532 348
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		0	0
1.4	от вложений в ценные бумаги		355 948	359 473
2	Процентные расходы, всего, в том числе:		1 822 501	1 897 645
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		2 039	5 467
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющимся кредитными организациями		1 813 265	1 883 624
2.3	по выданным долговым обязательствам		7 197	8 554
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		2 264 487	1 900 892
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:		-477 797	-631 117
4.1	изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам		-31 483	-98 024
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		1 786 690	1 269 775
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток:		-10 211	95 693
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток:		0	0
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи		0	23 746
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		0	0
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		-63 143	1 543 036
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	4.2	191 622	-1 062 705
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами	4.2	21 543	18 224
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц	4.2	0	50 953
14	Комиссионные доходы		1 864 494	1 669 997
15	Комиссионные расходы		580 933	512 989
16	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи		-230	50

## Окончание таблицы А.3

1	2	3	4	5
17	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживавшимся до погашения		0	0
18	Изменение резерва по прочим потерям		-50 307	-40 940
19	Прочие операционные доходы	4.2	188 119	193 479
20	Чистые доходы (расходы)		3 357 640	3 248 299
21	Операционные расходы	4.2	2 465 030	2 539 079
22	Прибыль (убыток) до налогообложения		892 610	709 220
23	Возмещения (расход) по налогам	4.2	302 533	194 658
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности		590 077	509 098
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности	4.2	-5 891	-44 734
26	Прибыль (убыток) за отчетный период		590 077	514 364

## Раздел 2. Прочий совокупный доход

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Прибыль (убыток) за отчетный период		590 077	514 364
2	Прочий совокупный доход (убыток)		X	X
3	Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе:		-310 614	14 104
3.1	изменение фонда переоценки основных средств		-310 614	14 104
3.2	изменение фонда переоценки обязательств (требований) по пенсионному обеспечению работников по программам с установленными выплатами		0	0
4	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		-62 162	2 624
5	Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		-248 652	11 280
6	Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе:		0	0
6.1	изменение фонда переоценки финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи		0	0
6.2	изменение фонда хеджирования денежных потоков		0	0
7	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		0	0
8	Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		0	0
9	Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль		-248 652	11 280
10	Финансовый результат за отчетный период		341 425	525 644

Председатель Правления ПАО "ЧЕЛВИНВЕСТБАНК"

Бурцев Сергей Михайлович

Главный бухгалтер - директор Департамента бухгалтерского учета и отчетности

Шендин Алексей Михайлович

\* 02 \* февраля 2018 г.

Таблица А.4 – Отчет о финансовых результатах ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»  
за 2019 год

В тысячах рублей

Банковская отчетность				
Код территории по ОКATO	Код кредитной организации (фирмы)			
	по ОКПО	регистрационный номер (порядковый номер)		
75	09801575	493		
<b>ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ</b> (публикуемая форма) за <u>2019</u> г.				
Полное или сокращенное фирменное наименование кредитной организации		АКЦИОНЕРНЫЙ ЧЕЛЯБИНСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК" (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)		
Адрес (место нахождения) кредитной организации		454113, г.Челябинск, пл.Революции, 8		
		Код формы по ОКУД 0409807 Квартальная (Годовая)		
Раздел 1. Прибыли и убытки				
Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Процентные доходы, всего, в том числе:			
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		3 852 944	3 734 067
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями		234 815	411 998
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		2 313 356	1 964 575
1.4	от вложений в ценные бумаги		0	0
1.4	от вложений в ценные бумаги		1 314 773	1 357 494
2	Процентные расходы, всего, в том числе:			
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		1 121	1 198
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющимся кредитными организациями		1 695 125	1 638 228
2.3	по выданным ценным бумагам		13 551	4 201
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		2 153 147	2 090 440
4	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	8.2	303 990	37 773
4.1	изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по начисленным процентным доходам	8.2	-26 490	652
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		2 457 137	2 128 213
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		3 136	-26 700
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		-2 972	-
8a	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, являющимися в наличии для продажи		-	0
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по амортизированной стоимости		0	-
9a	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		-	0

## Окончание таблицы А.4

1	2	3	4	5
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		78 550	201 478
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты		18 907	-85 290
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		23 734	26 742
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		0	0
14	Комиссионные доходы	8.1	1 989 375	1 993 029
15	Комиссионные расходы	8.1	643 448	617 439
16	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	8.2	-2 358	-
16a	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	8.2	-	-180
17	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по амортизированной стоимости		0	-
17a	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения		-	0
18	Изменение резерва по прочим потерям	8.2	79 800	-19 201
19	Прочие операционные доходы	8.3	329 088	282 800
20	Чистые доходы (расходы)		4 330 949	3 863 450
21	Операционные расходы	8.4	2 601 328	2 673 997
22	Прибыль (убыток) до налогообложения		1 729 621	1 189 453
23	Возмещение (расход) по налогам	8.5	283 290	307 260
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности		1 451 577	906 509
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности	8.6	-5 206	-24 318
26	Прибыль (убыток) за отчетный период		1 446 371	882 193

## Раздел 2. Прочий совокупный доход

Номер строки	Наименование статьи	Номер покаяния	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Прибыль (убыток) за отчетный период		1 446 371	882 193
2	Прочий совокупный доход (убыток)		X	X
3	Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе:		-262 958	-118 114
3.1	изменение фонда переоценки основных средств и нематериальных активов	7.6	-262 958	-118 114
3.2	изменение фонда переоценки обязательств (требований) по пенсионному обеспечению работников по программам с установленными выплатами		0	0
4	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		-52 592	-23 623
5	Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		-210 366	-94 491
6	Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе:		27 350	0
6.1	изменение фонда переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		27 350	-
6.1a	изменение фонда переоценки финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи		-	0
6.2	изменение фонда переоценки финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
6.3	изменение фонда удерживания денежных потоков		0	0
7	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		4 358	0

1	2	3	4	5
8	Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		22 995	0
9	Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль		-187 371	-94 491
10	Финансовый результат за отчетный период		1 299 000	787 702

Председатель Правления ПАО "ЧЕЛЯБИМБЕСТБАНК"

Буршев Сергей Михайлович

Главный бухгалтер - директор Департамента бухгалтерского учета и отчетности

Шендрик Алексей Михайлович

Начальник отдела отчетности

Фурас Наталья Александровна

Телефон: (351) 733-02-23

" 04 " февраля 2020 г.

