Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования
«Южно–Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Факультет «Международный»
Кафедра «Банковское дело»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой
_____В.Н. Тишина
11 июня 2016 г.

# СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ НА ПРИМЕРЕ ДО «СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ» ПАО «АК БАРС» БАНК Г.ЧЕЛЯБИНСК

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 080100.62.2016.474. ВКР

Консультант,
Статистика, старший преподаватель
Т.П. Колющенко
_____ 2016 г.

Консультант,
Экономический анализ,
доцент Т.Н. Мызникова
_____ 2016 г.

Консультант,
Расчет эффективности,
доцент В.Н. Тишина
_____ 2016 г.

Руководитель работы,
Валентина Николаевна Тишина
к.э.н., доцент
_____ 2016 г.

Автор работы
студент группы Мн–405
Ромаданова Виктория Вадимовна
_____ 2016 г.

Нормоконтролер,
преподаватель
Ирина Алексеевна Бочкарева
_____ 2016 г.

Челябинск 2016

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования
«Южно-Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Факультет «Международный»
Кафедра «Банковское дело»

УТВЕРЖДАЮ:
Заведующий кафедрой
В.Н. Тишина
«15» января 2016 г.

# З А Д А Н И Е

на выпускную квалификационную работу (дипломную работу) студента

Ромадановой Виктории Вадимовны

Группа Мн – 405

1 Тема работы Совершенствование ипотечного кредитования физических лиц на примере ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск г.Челябинск, утверждена приказом по университету от «15» апреля 2016 г. № 661

2 Срок сдачи студентом законченной работы «09» июня 2016 г.

3 Исходные данные к работе (проекту): специальная литература российских и зарубежных изданий, информация из периодической печати, статистические материалы и финансовая отчетность ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск, интернет ресурсы.

4 Перечень вопросов, подлежащих разработке: теоретические аспекты ипотечного кредитования в Российской Федерации, анализ ипотечного кредитования ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г. Челябинск, совершенствование ипотечного кредитования.

5 Иллюстративный материал (плакаты, альбомы, раздаточный материал, макеты, электронные носители и др.) рисунки, таблицы.

Общее количество иллюстраций 12 слайдов.

6 Дата выдачи задания «15» января 2016 г.

Руководитель_____ /В.Н. Тишина/

Задание принял к исполнению _____ /В.В. Ромаданова/

# КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

| Наименование этапов выпускной квалификационной работы | Срок выполнения этапов работы | Отметка о выполнении Руководителя |
|---|---|---|
| 1. Получение задания на дипломную работу, составление и согласование с руководителем индивидуального графика работы, назначение консультантов. | 15.01.2016 г. | Выполнено |
| 2. Выполнение и написание работы: Глава 1 | 17.03.2016 г. | Выполнено |
| Глава 2 | 05.05.2016 г. | Выполнено |
| Глава 3 | 25.05.2016 г. | Выполнено |
| 3. Написание введения и заключения дипломной работы. | 25.05.2016 г. | Выполнено |
| 4. Оформление текста дипломной работы в соответствии с требованиями нормоконтроля. | 07.06.2016 г. | Выполнено |
| 5. Проверка содержания и оформления дипломной работы руководителем. | 08.06.2016 г. | Выполнено |
| 6. Редактирование и представление руководителю полностью оформленной и переплетенной работы. | 09.06.2016 г. | Выполнено |
| 7. Получение допуска к защите дипломной работы у заведующего кафедрой. | 11.06.2016 г. | Выполнено |
| 8. Подготовка и оформление раздаточного материала, слайдов. Предзащита дипломной работы | 10.06.2016 г. | Выполнено |

| | | |
|---|---|---|
| 10. Защита дипломной работы перед ГАК. | 15.06.2016 г. | Выполнено |

Заведующий кафедрой _____ /В.Н. Тишина/
(подпись)

Руководитель работы _____ / В.Н. Тишина /
(подпись)

Студент _____ /В.В. Ромаданова/
(подпись)

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования
«Южно–Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Факультет «Международный»
Кафедра «Банковское дело»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой
_____В.Н. Тишина
_____ 2016 г.

# СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ НА ПРИМЕРЕ ДО «СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ» ПАО «АК БАРС» БАНК Г.ЧЕЛЯБИНСК

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 080100.62.2016.474. ВКР

Консультант,
Статистика, старший преподаватель
Т.П. Колющенко
_____ 2016 г.

Руководитель работы,
Валентина Николаевна Тишина
к.э.н., доцент
_____ 2016 г.

Консультант,
Экономический анализ,
доцент Т.Н. Мызникова
_____ 2016 г.

Автор работы
студент группы Мн–405
Ромаданова Виктория Вадимовна
_____ 2016 г.

Консультант,
Расчет эффективности,
доцент В.Н. Тишина
_____ 2016 г.

Нормоконтролер,
преподаватель
Ирина Алексеевна Бочкарева
_____ 2016 г.

Челябинск 2016

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования
«Южно-Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Факультет «Международный»
Кафедра «Банковское дело»

УТВЕРЖДАЮ:

Заведующий кафедрой

В.Н. Тишина

«___» _____ 2016 г.

**З А Д А Н И Е**

на выпускную квалификационную работу (дипломную работу) студента

Ромадановой Виктории Вадимовны

Группа Мн – 405

1 Тема работы Совершенствование ипотечного кредитования физических лиц на примере ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск г.Челябинск, утверждена приказом по университету от «15» апреля 2016 г. № 661

2 Срок сдачи студентом законченной работы «09» июня 2016 г.

3 Исходные данные к работе (проекту): специальная литература российских и зарубежных изданий, информация из периодической печати, статистические материалы и финансовая отчетность ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск, интернет ресурсы.

4 Перечень вопросов, подлежащих разработке: теоретические аспекты ипотечного кредитования в Российской Федерации, анализ ипотечного кредитования ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г. Челябинск, совершенствование ипотечного кредитования.

5 Иллюстративный материал (плакаты, альбомы, раздаточный материал, макеты, электронные носители и др.) рисунки, таблицы.

Общее количество иллюстраций 12 слайдов.

6 Дата выдачи задания «15» января 2016 г.

Руководитель_____ /В.Н. Тишина/

Задание принял к исполнению _____ /В.В. Ромаданова/

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

| Наименование этапов выпускной квалификационной работы | Срок выполнения этапов работы | Отметка о выполнении Руководителя |
|---|---|---|
| 1. Получение задания на дипломную работу, составление и согласование с руководителем индивидуального графика работы, назначение консультантов. | 15.01.2016 г. | Выполнено |
| 2. Выполнение и написание работы: Глава 1 | 17.03.2016 г. | Выполнено |
| Глава 2 | 05.05.2016 г. | Выполнено |
| Глава 3 | 25.05.2016 г. | Выполнено |
| 3. Написание введения и заключения дипломной работы. | 25.05.2016 г. | Выполнено |
| 4. Оформление текста дипломной работы в соответствии с требованиями нормоконтроля. | 07.06.2016 г. | Выполнено |
| 5. Проверка содержания и оформления дипломной работы руководителем. | 08.06.2016 г. | Выполнено |
| 6. Редактирование и представление руководителю полностью оформленной и переплетенной работы. | 09.06.2016 г. | Выполнено |
| 7. Получение допуска к защите дипломной работы у заведующего кафедрой. | 11.06.2016 г. | Выполнено |
| 8. Подготовка и оформление раздаточного материала, слайдов. Предзащита дипломной работы | 10.06.2016 г. | Выполнено |

| | | |
|---|---|---|
| 10. Защита дипломной работы перед ГАК. | 15.06.2016 г. | Выполнено |

Заведующий кафедрой _____ /В.Н. Тишина/
(подпись)

Руководитель работы _____ / В.Н. Тишина /
(подпись)

Студент _____ /В.В. Ромаданова/
(подпись)

# АННОТАЦИЯ

Ромаданова В..В. Совершенствование ипотечного кредитования физических лиц на примере ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск – Челябинск: ЮУрГУ, МН-405, 82 с., 16 ил., 17 табл., библиогр. список – 46 наим.

Выпускная квалификационная работа выполнена с целью выявления совершенствования ипотечного кредитования физических лиц на примере ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск.

В качестве объекта исследования в выпускной квалификационной работе выступает ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск.

В качестве предмета исследования в выпускной квалификационной работе выступает ипотечное кредитование физических лиц на примере ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск.

Цель работы – выявление совершенствования ипотечного кредитования физических лиц на примере ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г. Челябинск.

В работе рассмотрены понятие, сущность и виды анализа ипотечного кредитования. Изучены различные аспекты нормативно-правового регулирования анализа и аудита ипотечного кредитования.

Проведен анализ финансового состояния и ипотечного кредитования физических лиц ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск.

На основе данных полученных в ходе анализа разработано совершенствование ипотечного кредитования физических лиц в ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ…… 8
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ……. 10
1.1 Понятие и виды ипотечного кредитования...……. 10
1.2 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования..... 19
1.3 Проблемы ипотечного кредитования в РФ……. 25
2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ НА ПРИМЕРЕ ДО «СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ» ПАО «АК БАРС» БАНК Г.ЧЕЛЯБИНСК……... 33
2.1 Характеристика деятельности……..……..... 33
2.2 Анализ основных показателей финансовой деятельности..... 39
2.3 Анализ эффективности ипотечного кредитования……...……. 52
3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ НА ПРИМЕРЕ ДО «СЕВВЕРО-ЗАПАДНЫЙ» ПАО «АК БАРС» БАНК Г.ЧЕЛЯБИНСК……. 62
3.1 Пути совершенствования ипотечного кредитования…… 62
3.2 Оценка эффективности совершенствования ипотечного кредитования. 65
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ……. 69
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК……. 75
ПРИЛОЖЕНИЯ……. 81
ПРИЛОЖЕНИЕ А…….. 81
ПРИЛОЖЕНИЕ Б……..... 82

# ВВЕДЕНИЕ

Актуальность выбранной темы выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что ипотечное кредитование играет очень значимую роль в современной рыночной экономике. Ипотека неразрывно связана с решением социальных задач, самой главной задачей является прежде всего с обеспечение граждан страны качественным и современным жильем. Ипотечное кредитование является эффективным инструментом, который стимулирует строительство новых объектов, формирование рынка недвижимости и ценных бумаг.

Ипотечное кредитование одно из наиболее перспективных направлений деятельности российских банков. Отечественные банки, изучая богатый исторический опыт России в данном направлении и практику других стран, разрабатывают собственные модели кредитования и банковские продукты, которые способны реально функционировать в сложной экономической обстановке.

Ипотека создает дополнительный спрос на жилье, поскольку без ипотечного кредитования подавляющее большинство населения не способно решить свою жилищную проблему.

Целью выпускной квалификационной работы является разработка совершенствования ипотечного кредитования физических лиц на примере ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск.

Для достижения поставленной цели необходимо решить ряд задач:

1) рассмотреть теоретические основы ипотечного кредитования;

2) провести анализ ипотечного кредитования физических лиц на примере ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск;

3) разработка совершенствования ипотечного кредитования физических лиц ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск.

Объектом исследования является ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск.

Предметом исследования является ипотечное кредитование физических лиц на

примере ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск.

Цель и задачи отчета выпускной квалификационной работы обусловили логику исследования:

– в первой главе будет рассматриваться понятие и виды, проблемы ипотечного кредитования в России, а также будет рассмотрена нормативно-правовая база ипотечного кредитования в РФ;

– во второй главе будет изучена финансовая характеристика банка, а также будет произведена оценка ипотечного кредитования физических лиц на примере ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск

– в третьей главе выявим пути совершенствования ипотечного кредитования.

Нормативно-правовую базу выпускной квалификационной работы составляют законы Российской Федерации, Указы Президента и Постановления Правительства РФ, а также инструкции и положения Банка России в части ипотечного кредитования.

Выпускная квалификационная работа основана на использовании учебных пособий А.В. Афонина, И.В. Довдиенко, Л.Б. Лазарова, Д.А. Шевчук, научных статей и интернет источников.

Информационной основой для написания второй главы послужили Бухгалтерский баланс ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск за 2013-2015 год, а также Отчет о финансовых результатах» за 2013-2015 год.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## 1.1 Понятие и виды ипотечного кредитования

Ипотека является залогом недвижимого имущества, который обеспечивает выполнение обязательтв перед кредитором. Используя ипотеку, заемщик получает кредитование на покупку жилища или недвижимости. Его обязательство перед кредитором – это погашение своего кредита, а обеспечение – исполнение обязательства, которым будет являться залог недвижимости. Покупать или закладывать разрешается не только жилье, а также и другие обьекты недвижимости, например, землю, автомобиль, яхту и другое. Недвижимость, приобретенная по ипотечной сделке, является собственостью заемщика кредита, со дня приобретения.

Ипотека в истории известна давно и успешно применялась за сотни лет до нашей эры в государственных образованиях на территории нынешнего Китая.

Слово «ипотека» происходит от греческого переводится как «заклад, залог» . Первый раз это слово употребилось в законодательстве Солона (VI в. до новой эры).

Современое понятие ипотеки возникло не сразу, так как оно было вызвано различными экономическими потребностями общества, такими как, развитие его товарно-денижных отношений. Со временем понятие совершенствовалось, стало отражать особености времени и особенности каждой страны.

В литературе под термином «ипотека» нередко подразумевается ипотечный кредит, но само слово «ипотека» хотя и употребляется в сочетании со словом «кредит», имеет самостоятельное значение. Рассмотрим понятие «ипотека» у других авторов в таблице 1.1.

Таблица 1.1 – Результаты мониторинга взглядов авторов на определение «ипотека»

| Автор | Определение «ипотека» |
|---|---|
| Букато В.И.[9,с.358] | Ипотека – это форма залога, при которой заемщик сохраняет за собой владение и право собственности на закладываемый предмет |
| Довдиенко И.В.[14,с.3] | Ипотека – это сдача в залог земли и другого недвижимого имущества с целью получения денежной ссуды – ипотечного кредита (кредита под закладную) |
| Лаврушин О.И.[28,с.273] | Ипотека – это один из способов обеспечения обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право в случае неисполнения залогодателем обязательства получить удовлетворение за счет заложенной недвижимости |
| Чефранова Е.А.,Певницкий С.Г. | Ипотека – залог недвижимого имущества – является одним из способов обеспечения исполнения обязательств, в силу которого кредитор приобретает право в случае неисполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства получать удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества |
| Афонина А. [5] | Ипотека –это вид залога, при котором заложенное имущество (им являются объекты недвижимости, как правило, это земля и строения на ней), остается во владении залогодателя до наступления срока платежа. |

Исходя из результатов мониторинга, можно сказать, что ипотека – это вид имущественного залога, который служит обеспечением для исполнения основного денежного обязательства залогодателем перед залогодержателем. А залогодержатель приобретает право, которое в случае неисполнения должником, обеспеченного залогом основного обязательства, дает получить удовлетворение за счет заложенного недвижимого имущества, собственником (владельцем) которого является залогодатель. Залогодатель – это лицо, предоставляющее имущество в залог. Залогодержатель – лицо, принимающее его в залог.

В наше время разработано множество типов ипотечных кредитов, различающихся в зависимости от схем выдачи, погашения и обслуживания. Наиболее часто встречающимися видами ипотеки являются следующие:

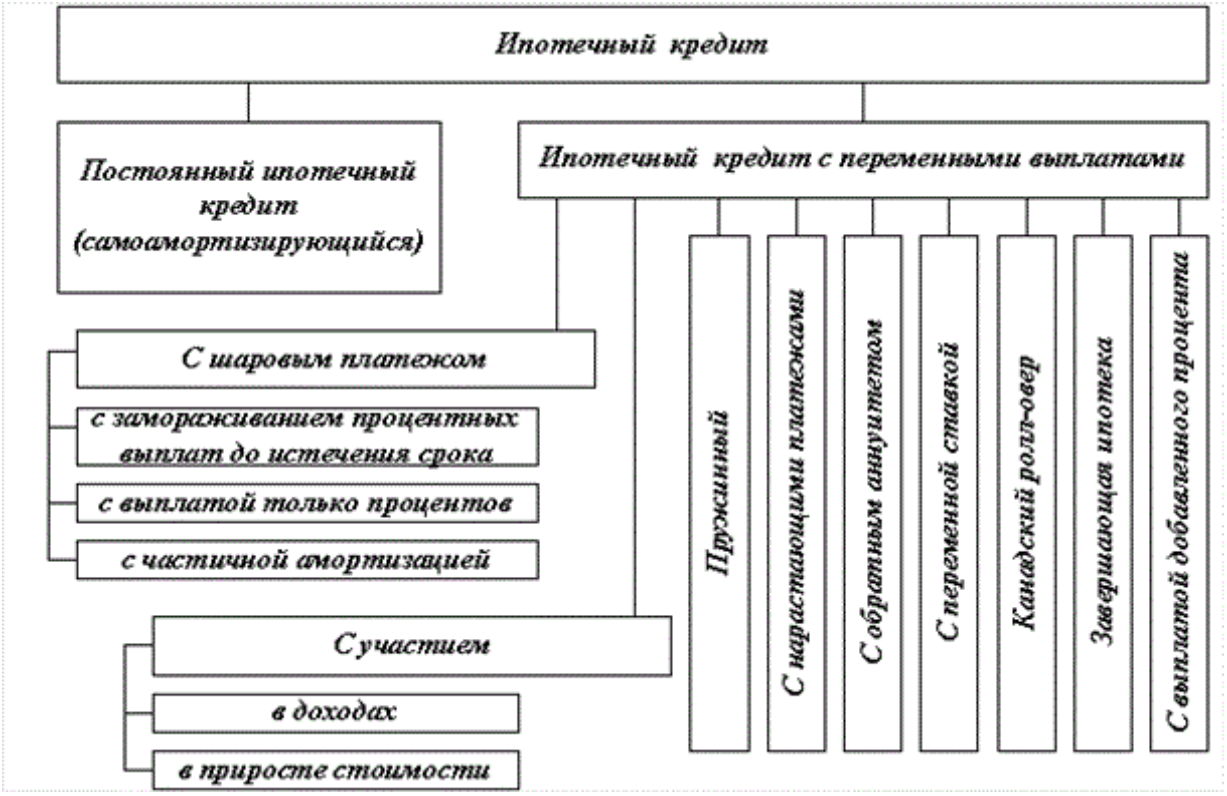



Рисунок 1.1 – Виды ипотеки

1) постоянный ипотечный кредит (носит название ануитетный) – кредит с зафиксированной процентной ставкой, по которому предусмотрены равные периодические (как правило, ежемесячные) платежи.

2) периодический платеж включает выплату в счет погашения долга и уплату процентов по кредиту. Платеж определяется с учетом текущей стоимости денежного потока. Такой тип ипотечного кредита позволяет одинаково распределить нагрузку по возврату заемных средств;

– кредит с «шаровым» платежом это ипотека, в которой выплачиваются только проценты. "Шаровой" платеж означает крупный итоговый платеж по кредитному долгу. В течение первых нескольких месяцев или лет основная сумма долга или не погашается, или погашается только малая ее часть. Затем наступает срок выплаты всего остатка. Владельцы недвижимости обычно стараются заранее договориться о новом кредите с тем, чтобы при наступлении срока самого крупного платежа не лишиться своей недвижимости из-за несоблюдения своих обязательств;

– «пружинный» кредит (с фиксированной выплатой основной суммы) –это кредит, который осуществляется в равных периодических платежах, т.е оплачивается основная сумма, а также проценты, с каждым разом суммарный платеж становится меньше. Применение данного термина –"пружинный" –означает аналогию с действием пружины –чем сильнее ее растягиваешь, тем меньше ее можно растянуть;

– кредит с нарастающими платежами – применяется для заемщиков, рассчитывающих на рост доходов. Особенности такого метода кредитования: минимальный первый взнос, затем взносы увеличиваются с постоянным темпом; на определенном этапе начинаются одинаковые платежи. Такой кредит удобен для предпринимателей тем, что в начальный период финансовые ресурсы не отвлекаются из бизнеса, который может интенсивно развиваться;

– кредит с обратным аннуитетом, это кредит, в котором снижаются выплаты по кредиту к концу срока или она вовсе прекращаются;

– кредит с переменной процентной ставкой – кредит, в котором меняется процентная ставка, зависящая от финансовой ситуации на рынке, она корректируется по условиям заключенного кредитного договора, в котором прописаны индексы, например, по индексу государственных ценных бумаг;

– «ролл-оверная» ипотека – такая форма ипотечного кредитования предполагает, делить срок ипотечного кредитования на временные (как правило, они составляют 3 или 6 месяцев), и для каждого из них с учетом конъюнктуры рынка устанавливается своя процентная ставка. Таким образом, «ролл-оверный» кредит –это кредит с плавающей процентной ставкой. Этим он отличается от кредита с фиксированной процентной ставкой

Также существует следующая классификация ипотечных кредитов:

– по объекту недвижимости:
  1. земельные участки;
  2. жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир;
  3. объекты незавершенного строительства.
– по целям кредитования;

- по виду кредитора: банковские, небанковские;
- по виду заемщиков как субъектов кредитования:
  1. застройщики и строители;
  2. будущий владелец жилья;
- по способу рефинансирования;
- по способу амортизации долга:
  1. постоянный ипотечный кредит;
  2. кредит с переменными выплатами;
  3. кредит с единовременным погашением.
- по виду процентной ставки;
- по возможности досрочного погашения;
- по степени обеспеченности.

Наиболее популярным является ипотечное кредитование жилья, так как жильё в рыночной экономике – наиболее представительный индикатор роста, отражающий динамику развития различных секторов экономики и уверенность населения в своем будущем, в будущем страны в целом.

Президент России В.В. Путин поставил пять важных задач перед Государственной Думой и Правительством РФ, самой главной из них является решение жилищной проблемы с использованием системы ипотечного жилищного кредитования. В послании Президента РФ к Федеральному собранию прямо сказано: «Одной из самых актуальных задач является обеспечение граждан доступным жильем. Правительство, региональные и местные органы власти должны ориентироваться на то, чтобы к 23 году минимум треть граждан страны могли бы приобретать квартиру за счет собственных накоплений и с помощью жилищных кредитов. Ипотека должна стать доступным способом решения проблем для людей со средними доходами. Разумеется, нужны и другие формы финансирования – такие, как участие граждан в долевом строительстве и жилищно-накопительных программах».

На сегодняшний день развитие ипотечных операций сдерживается неблагоприятными макроэкономическими условиями такими как:

- высокими темпами инфляции;
- нестабильностью курса рубля;
- низким уровнем доходов населения;
- отзыва лицензий у банков.

Вклад ипотечных операций в финансирование покупок жилья в России остается крайне низким.

Жилищной проблемой в России, является обеспечение населения жильем, отсюда образовывается более масштабная проблема, такая как социально-экономическая. Около 77 % россиян, хотят улучшить свои дома, и только около 1 процентов населения может с помощью ипотечного кредита приобрести жилье [14, с. 63].

Проведя мониторинг экономической литературы, выделяют различные классификации ипотечных кредитов, в зависимости от целого ряда их свойств, целей использования, содержания взаимоотношений между залогодателем и залогодержателем и прочих признаков. В настоящее время в мировой практике сложились два классических способа ипотечного кредитования [25, с. 16]:

- одноуровневая модель ипотечного кредитования (немецкая модель);
- двухуровневая модель ипотечного кредитования (американская модель).

В одноуровневой модели ипотечного кредитования кредитом связаны заемщик и кредитор. Данная модель строится на цикличности обращения денежных средств: средства, предоставляемые заемщиком, используются для выдачи кредитов его предшественникам, уже закончившим период накопления.

При реализации данной модели, заключаются следующие виды основных договоров, рассмотрим более подробно на рисунке 1.2[25, с. 103]:

1) между заемщиком и кредитором – договор о накопительном жилищном вкладе и, затем, кредитный договор и договор об ипотеке;

2) между заемщиком и страховой организацией –договор страхования заложенного жилья;

3) между заемщиком и продавцом (строителем) жилья –договор купли-продажи жилья.

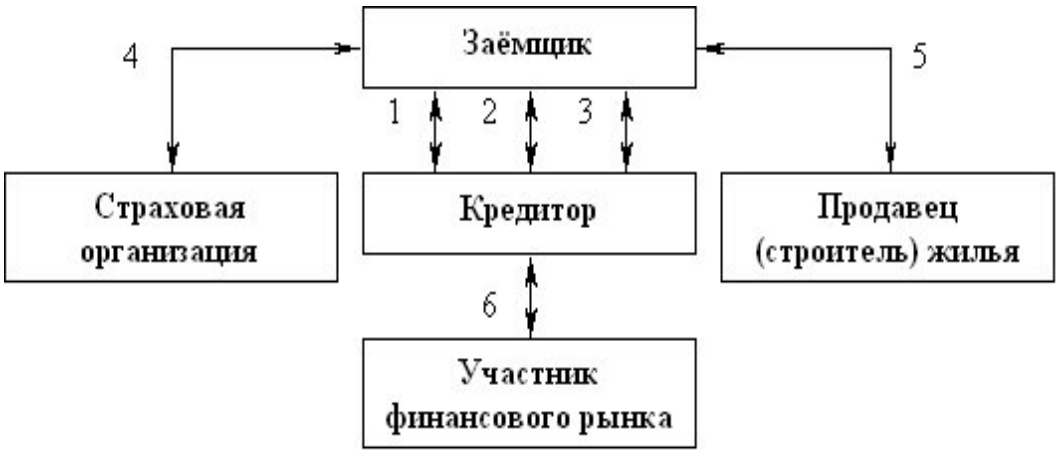



Рисунок 1.2 – Договорные отношения при одноуровневой схеме ипотечного кредитования

Условные обозначения: 1 – договор о накопительном жилищном вкладе; 2 – кредитный договор; 3 – договор об ипотеке; 4 – договор страхования заложенного жилья; 5 – договор купли-продажи жилья; 6 – договор займа, договор купли-продажи закладных листов.

Кредитором может быть ипотечный банк, или ссудно-сберегательное учреждение. Для кредитора возможно рефинансирование ипотечных кредитов за счет выпуска ценных бумаг – закладных листов, и тем самым –минимизирование возможных рисков. При нехватке средств для выдачи ипотечных кредитов кредитор (ссудно-сберегательное учреждение) использует внутренние системы накопления части капитала самим заемщиком.

Количество обслуживающих организаций –минимально (как правило, это только страховая организация).

А в двухуровневой модели ипотечного кредитования кроме заемщика и кредитора участвует посредник (ипотечное агентство) и/или участник финансового рынка (ипотечная финансово-инвестиционная компания).

При реализации данной модели предусмотрено заключение следующих основных видов договоров наглядно можно увидеть на рисунке 1.3. [25, с. 106]

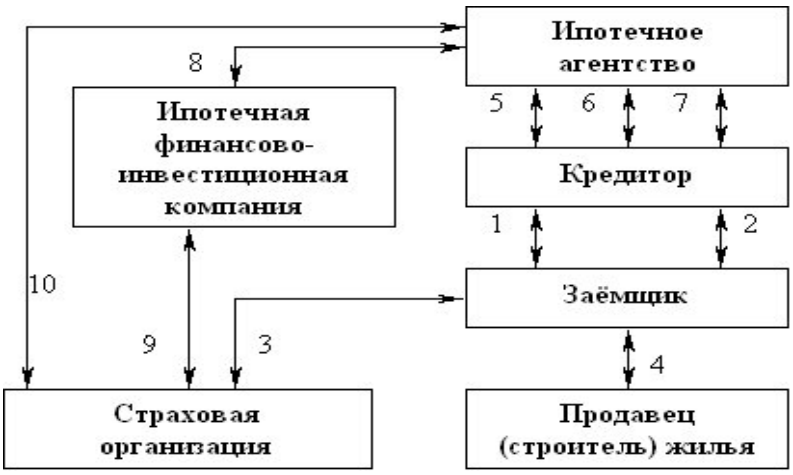



Рисунок 1.3 – Договорные отношения при двухуровневой схеме ипотечного кредитования

Условные обозначения: 1 – кредитный договор, 2 – договор об ипотеке, 3 – договор страхования заложенного жилья, 4 – договор купли-продажи жилья, 5 – генеральное соглашение, 6 – агентский договор, 7 – договор переуступки прав требования по ипотечным кредитам, 8 – договор о порядке осуществления операций с ценными бумагами ипотечного агентства, 9 – договор страхования предпринимательского риска, 10 – договор купли-продажи ценных бумаг.

На первом этапе реализации договорных отношений между участниками двухуровневой модели ипотечного кредитования, заключаются кредитный договор и договор об ипотеке основных участников – заемщика и кредитора.

После получения кредита заемщик заключает договор купли-продажи жилья с продавцом или его строителем, после чего число участников данной модели увеличивается с целью сведения риска основных участников к минимуму.

Со страховой организацией заключаются договора страхования предпринимательского риска и заложенного жилья.

На вторичном ипотечном рынке между кредитором и ипотечным агентством заключается соглашении об уступке прав требования по ипотечным кредитам, а также договор доверительного управления приобретенными правами требования. Это позволяет кредитору продолжать четко контролировать заемщика, получать комиссионные за обслуживание кредита, а на средства, полученные от агентства, расширять кредитные операции.

В настоящее время известно множество разработанных видов ипотечных кредитов, различающихся в зависимости от схем выдачи и погашения.

Ипотечное кредитование требует от персонала банков специальных профессиональных знании и высокой финансовой квалификации. Важно для истиной оценки кредитоспособнности заемщика и стоймости недвижимого имущиства, без которого ипотечный кредит становится крайне рискованной банковской операцией.

Главными документами, использующиеся на практике, при оформлении кредита ипотеки, являются:

1) заявление – анкета для заемщика;

2) паспорт заемщика (все страницы);

3) копия трудовой книжки, заверенная работодателем;

4) справка по форме 2-НДФЛ, или справка по форме банка;

5) ИНН и СНИЛС – при наличии.

А также при наличии супруга/супруги (созаемщик без учета платежеспособности):

1) заявление – анкета для созаемщика;

2) паспорт созаемщика (все страницы).

При наличии поручителя требуется аналогичный заемщику пакет документов[13].

Срок ответа на заявку, как правило, составляет 2-3 дня. В случае положительного ответа банк дает заемщику 60 дней на поиск квартиры.

Таким образом, ипотека – это вид имущественного залога, который обеспечивает исполнение денежного обязательства залогодателем перед залогодержателем, который приобретая право в случае, которого должник не исполняет основное обязательство, получает удовлетворение за счет заложенного недвижимого имущества, собственником (владельцем) которого является залогодатель. Объектами ипотечного кредитования являются земельные участки, жилые и нежилые помещения. Субъектами ипотечного кредитования являются заемщик, кредитор, инвестор, правительство. Ипотечный кредит носит

долгосрочный характер, а также выдается под залог недвижимого имущества.

Основной целью развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, является создание эффективно работающей системы обеспечения доступным по стоимости жильем граждан со средними доходами, которая основана на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов. Ипотечное кредитование, бесспорно, –перспективное направление банковской деятельности. Ипотечный банк является относительно устойчивым и рентабельным экономическим институтом. Поэтому, чем больше в банковской системе таких надежных банков, тем стабильнее и эффективнее ее деятельность в экономической системе в целом.

## 1.2 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кретитования

Деятельность банков регулируется на российском ипотечнм рынке действующими законодательными актами, которые регулируют систему ипотечного кредетования. В Конституии РФ (1993г.) закреплены права гражданина на его жилье и на охрану его частной собственности. Главным таким шагом к развитию российского ипотчного законодательства явилось принятие первой (1995г.) потом второй (1996г.) частей Гражданнского кодекса РФ.

На сегодняшний день действует перечень нормативных актов, которые регулируют ипотечное кредитование. Степень их значимости по влиянию на кредитную организацию, выдающую ипотечные кредиты, определяется уровнем соответствующего документа. Ипотечное кредитование располагает различными источниками информации, которые позволяют не только оценить внутренние показатели работы кредитной организации, но и соотнести их с его положением во внешней среде. Такие источники можно разделить на следующие группы.

На федеральном уровне действует ряд законодательных актов, рассмотрим их в таблице 1.2.

Таблица 1.2 – Область регулирования ипотечного жилищного кредитования в законодательных актах РФ

| Законодательный акт | Основные положения |
|---|---|
| Гражданский кодекс РФ от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (в ред. от 9 февраля 2009 г.) (ГК РФ) | Дается определение ипотеки как залога недвижимости (п. 2 ст. 334 ГК РФ). В соответствии с ГК РФ предметом ипотеки может быть любое недвижимое имущество, к которому относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения), а также воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания и космические объекты, которые по ГК РФ также являются объектами недвижимости |
| Закон РФ «О залоге» от 29 мая 1992 г. №2872-1 (в ред. от 30 декабря 2008 г.) | Определяет условия возникновения залоговых прав по следкам с ипотекой, в том числе с ипотечным жилищным кредитом, действует в той части, которая не противоречит ГК РФ и Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (Закон об ипотеке) (п. 2, ст. 79) |
| Федеральный закон от 21 июля 1997 г. (в ред. от 30 декабря 2008 г.) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» | Определено, что недвижимым имуществом (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации, являются: земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без не–соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы. В законе дается понятие, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является единственным доказательством существования зарегистрированного права |
| Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. от 30 декабря 2008 г.) | Определена сущность ипотеки как разновидности залога, при этом определено, что ипотека может возникать как в силу закона, так и в силу договора (ст. 77), при этом обстоятельства, в соответствии с которыми залог может возникать как в силу дог вора, так и на основании закона, оговорены как в ГК РФ, так и в Законе об ипотеке |
| Федеральный закон от 20 августа 2004 г. №117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения | В законе определены условия предоставления ипотечного жилищного кредита военнослужащим РФ, которые отличаются от стандартных условий большей степенью лояльности |
| Федеральный закон от 24 июля 2002 г №111–ФЗ «Об инвестировании средств для финансирования накопительной части трудовой пенсии в РФ» (в ред. от 23 июля 2008 г.) | Определяется возможность инвестирования в ипотечные ценные бумаги |
| Федеральный закон №39-ФЗ от 22 апреля 1996 г. (в ред. от 30 декабря 2008 г.) «О рынке ценных бумаг» | Созданы правовые основы для выпуска облигаций, возврат средств по которым обеспечивается одним из способов, закрепленных в ГК РФ, т.е. залогом, поручительством и т.д., в том числе и облигаций, обеспеченных залогом имущества. При этом в качестве обеспечения может вы–ступать как недвижимое имущество, так и ценные бумаги, в частности, закладные |

Окончание таблицы 1.2

| | |
|---|---|
| Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. (в ред. от 30 декабря 2008 г.) | Установлены принципы и отношения, связанные с предоставлением земельных участков, в том числе и для жилищного строительства |
| Налоговый кодекс РФ №117-ФЗ от 5 августа 2000 г. (в ред. от 30 | Определены налоговые льготы для участников ипотечного жилищного кредитования |
| Жилищный кодекс РФ №188-ФЗ от 29 декабря 2004 г. (в ред. от 30 декабря 2008 г.) | Определяет нормативы обеспеченности площадью жилого помещения одного человека, регламентирует порядок проведения различных процедур с недвижимостью в залоге |
| Федеральный закон «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» | Определена возможность применения материнского капитала на погашение действующих ипотечных жилищных кредитов с момента рождения второго и по–следующих детей, а не с достижения ими 3-летнего возраста |
| Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» №152-ФЗ от 11 ноября 2003 г. (в ред. от 27 июля 2006 г.) | Определяет порядок выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг |

Исходя из данных таблицы 1.2 следует, что нормативно-правовая база ипотечного кредитования в Российской Федерации основанна на Конституции РФ, в которой зафиксированы права гражданина на его жилье и на охрану его частной собственности.

В ГК РФ описаны основные положения, которые касаются ипотеки, более подробно они упорядочены в предназначенных законах.

В Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [4] изложены основополагающие понятия, которые касаются ипотечных процессов и ипотечного кредитования в целом, а также важнейшие вопросы регулирования ипотеки. Закон регулирует все требования и обязательства, которые гарантируются ипотекой. Кроме того, в этом законе об ипотеке описаны основные требования к тому, как должно выглядеть содержание договора ипотеки, процедуре его оформления и государственной регистрации, а также все требования, на основании которых может быть оформлена ипотека. Закон объясняет, что собой представляет закладная, и регулирует порядок осуществления прав по закладной и исполнение обеспеченного ипотекой по закону обязательства. Помимо этого, в данном нормативно-правовом акте законодатель детально приводит в порядок вопросы страхования заложенного имущества, а также ответственность, которой подвергается заемщик в случае

невозврата кредита.

Жилищный кодекс Российской Федерации [2] содержит основные положения жилищного законодательства в целом, упорядочивает различные вопросы жилищных отношений, определяет, что может являться объектом жилищных прав, а также рассматривает другие аспекты жилищных отношений.

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [3] детально прописывает порядок регистрации прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация ипотеки по закону осуществляется Федеральной Регистрационной службой на основании заявления залогодержателя или залогодателя после того, как будет зарегистрировано право собственности залогодателя на приобретенное по ипотеке жилье. При этом к указанному заявлению должен также прилагаться договор ипотеки вместе с перечисленными в нем документами.

Федеральный закон «О кредитных историях» [5], в нем содержится понятие кредитной истории, ее состав, прописывается порядок формирования, хранения и использования кредитных историй. Кроме того, указанный закон регулирует деятельность бюро кредитных историй, закрепляет порядок их создания, реорганизации и ликвидации, принципы взаимодействия бюро кредитных историй с источниками формирования кредитной истории, органами государственной власти, органами местного самоуправления, Центральным Банком РФ и заемщиками.

В законе «Об ипотеке» содержится перечень требований, которые могут обеспечиваться ипотекой [4]:

1) Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью, либо по частям предусмотренной договором об ипотеке. Ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом. Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает также уплату

залогодержателю сумм, причитающихся ему:

– в возмещение убытков или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

– в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;

– в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

– в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

2) Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества.

3) Если в договоре об ипотеке указана общая твердая сумма требований залогодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой [4].

Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров, а также положений настоящего Федерального закона. Содержание договора об ипотеке [1]:

– в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой;

– предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. В договоре об ипотеке должно быть указано:

1) право, в силу которого, имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю;

2) наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрировавшего это право залогодателя.

Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды.

Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем.

У обязательства, которое гарантируется ипотекой, в договоре должно быть:

1) название;

2) указанием суммы;

3) основание возникновения;

4) срока исполнения.

В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны:

1) стороны этого договора;

2) дата;

3) место его заключения.

Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.

Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре должны быть указаны сроки соответствующих платежей и их размеры, либо условия, позволяющие определить эти размеры [19, с.132].

Ипотека – это форма имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить возмещение за счет реализации данного имущества. Обязательство должника может быть не только банковским, но и обязательством, основанным на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда.

Принципы ипотеки:

1) гласность – любое заинтересованное лицо имеет право получить информацию, которая содержится в ипотечной книге;

2) специальность – возможность установления ипотеки только к определенной недвижимости и в определенном объеме;

3) достоверность – записи, которые содержаться в ипотечной книге, что в отношении данного имущества нет иных прав и правовых ограничений, кроме обозначенных;

3) старшинство – преимущество одного закладного права перед другим в зависимости от времени внесения его в ипотечную книгу;

4) бесповоротность – ипотека прекращается лишь в случаях, прямо предусмотренных в законе или договоре.

Внутренние источники, подлежащие раскрытию для внешних пользователей – это, прежде всего бухгалтерская отчетность, на основе которой формируются показатели финансового учета.

Таким образом, основными документами, регламентирующими ипотечную деятельность, являются Конституция, Гражданский кодекс, Жилищный кодекс, Федеральные законы «Об ипотеке», «О кредитных историях», при написании работы мы будем руководствоваться формулировками, данными в указанных нормативных источниках.

## 1.3 Проблемы развития ипотечного кредитования

На сегодняшний день одной из главных проблем, является невыплата по ипотечным кредитам. Больше всего люди боятся потерять квартиру, которая находится в залоге у банка. Рассмотрим динамику по просроченной задолжности ипотечного кредитования в России с 2012 – 2016 г.

Таблица 1.3 – Динамика просроченной задолженности ипотечных кредитов

| | 01.01.2012 | 01.01.2013 | 01.01.2014 | 01.01.2016 | 01.01.2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| Объем предоставляемых кредитов, тыс.руб. | 697 417 | 1 017316 | 1 338 731 | 1 753 294 | 1 157 760 |
| Задолжность просроченных ипотечных кредитов,тыс.руб. | 25 946 | 27 553 | 25 443 | 28 954 | 39 524 |

Из таблицы видно, что с 2012 года по 2016 год задожность по ипотеке выросла на 13 578 тыс.рублей. Также видно,что объемы кредитования к 2016 году снижаются. На графике видно, что люди стали брать меньше ипотечного кредита, что дает нам возможность спрогнозировать снижение цен на жилье. Проблема заключается в резком снижении доходов населения. Причиной является высокая инфляция, колебание курса рубля и при таких низких ценах на нефть улучшения экономической ситуации в скором времени не ожидается. Все это существенно повлияло на доходы населения и на платежеспособный спрос на рынке жилья.

На рынке ипотечного кредитования продолжается снижение процентных ставок в рыночном сегменте, чему способствует постепенное снижение стоимости распределение банков, следует из данных Агентства ипотечного жилищного кредитования.

По данным АИЖК, средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях в апреле составила 12,86%, что ниже соответствующего значения на начало 2016 года на 0,13 п.п., но выше значения марта на 0,76 п.п.[44] На рисунках 1.4 и 1.5 представлены ипотечные ставки как на первичном рынке жилья, так и на вторичном.

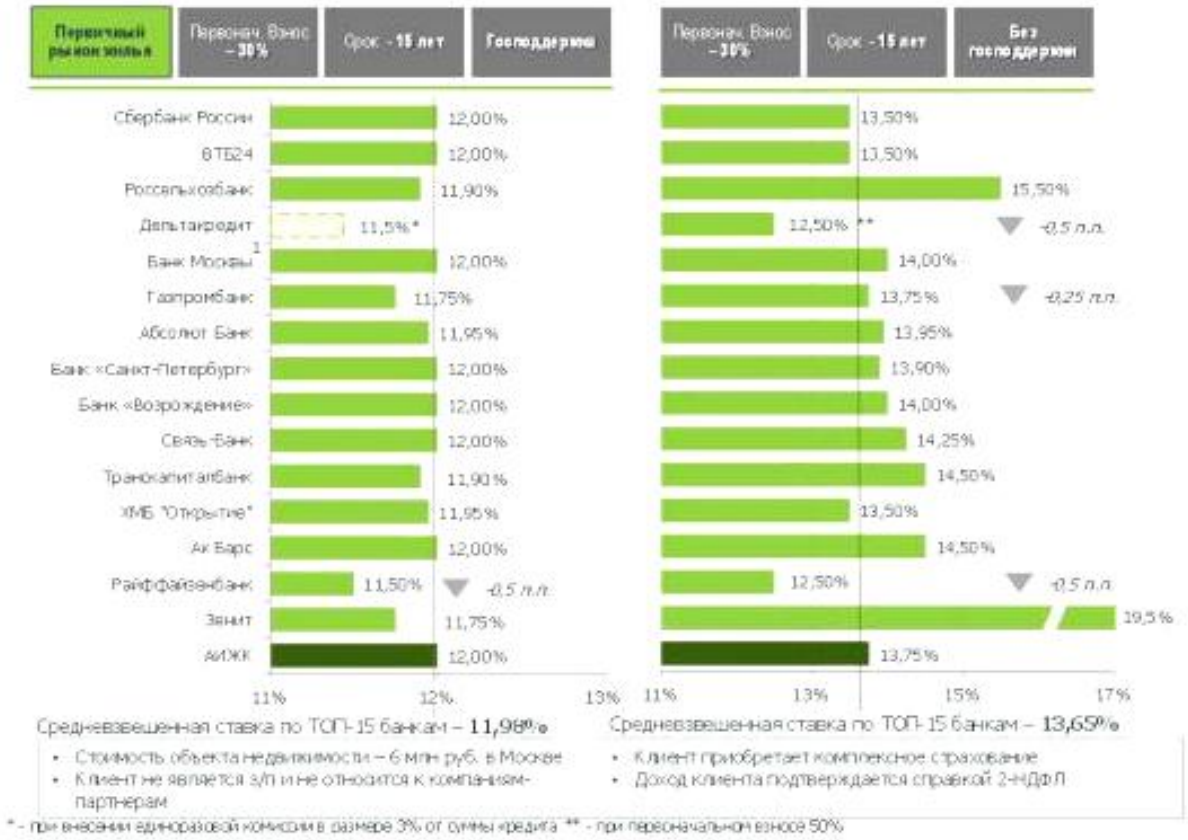



Рисунок 1.4 – Ипотечные ставки на первичном рынке на начало 2016 года.

В апреле текущего года ряд банков снизили ставки в рамках программ ипотечного кредитования. Так, банк Дельтакредит снизил ставку по ипотеке на 0,5 п.п. – с 13,0 до 12,5%, Райффайзенбанк опустил ставку на 0,5-1,0 п.п. (теперь ставка на первичном рынке составляет 11-12,5% годовых, ставка по ипотеке –11-11,5% годовых), Газпромбанк снизил ставку по ипотеке в среднем на 0,25 п.п (ставки на первичном рынке сегодня составляют 13 до 14%, на вторичном -13 до 13,5%).

При этом снижение процентной ставки по ипотечным продуктам без государственной поддержки (в том числе, в рамках маркетинговых акций) балансируются снижением кредитного риска: увеличением первоначального взноса (вплоть до 50%) или внесением единоразовой комиссии за снижение ставки. Поэтому на первичном рынке, следует ожидать оттока потребительского спроса. Что же касается вторичного рынка недвижимости, то здесь будет нежелательный отток потребительского спроса

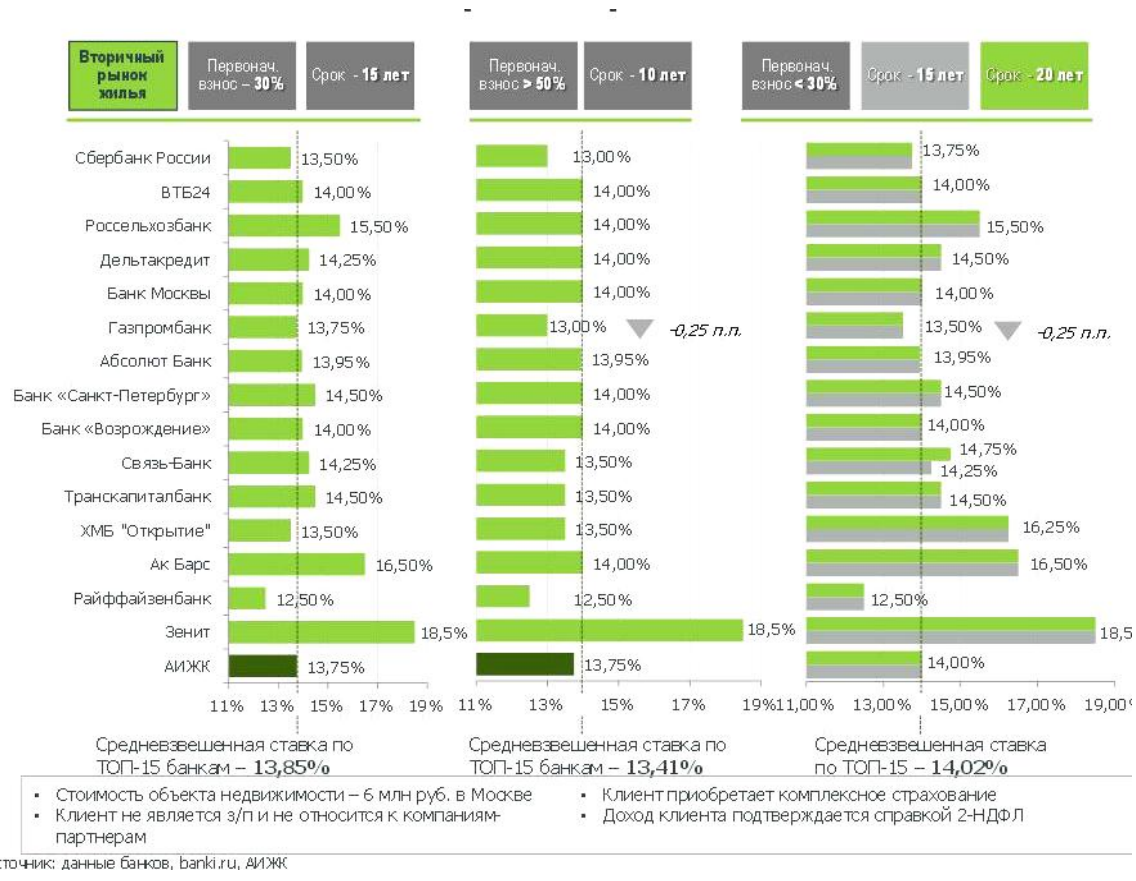



Рисунок 1.5 – Ипотечные ставки на вторичном рынке на начало 2016 года

Что же касается вторичного рынка недвижимости, то и здесь будет нежелательный отток потребительского спроса.

На разные типы недвижимости ценовая политика будет изменяться по разному.

Не смотря на то, что цены могут вырасти, они также могут и упасть из-за отсутствия потребительского спроса.

Резкое снижение национальных валют может негативно отразиться на строительном рынке. Компании – застройщики лишаются своих капиталов, тем самым они не могут поддерживать строительство без потребительских вкладов граждан, которые взяли ипотечный кредит, и выкупили квартиры на стадии закладки фундамента.

Однако нельзя прекращать финансирование строительства, так как нестабильная валютная ситуация позволит дешевле достроить, чем заморозить. Строительные компании могут расчитывать на поддержку со стороны государства.

Если же все таки рассматривать ипотеку со с стороны заемщика, то основной проблемой является, очень большие процентные ставки, такие как не менее 12–16%, когда европейская ставка начинается с 3% годовых[52].

При этом первоначальный взнос составляет от 30% до 50%, от суммы кредита. Чаще всего первоначальный взнос является преградой, к оформлению ипотеки, для многих накопить 500-900 тысяч рублей, не реально.

Для решения этой проблемы государстово создало несколько программ, направленных на предоставление помощи нуждающимся в жилье. Наиболее популярная программа – это «Жилье для российской семьи» и ее подпрограммы, направленные на разные категории граждан – молодые и многодетные семьи, работники бюджетных сфер, военнослужащие и другие. [41]

Для каждой из категорий граждан предусмотрены особые условия предоставления ипотечного кредита. Им полагаются низкие процентные ставки, минимальный первоначальный взнос, который чаще всего оплачивается за счет государства.[30]

Таким образом, чтобы решить в 2016 году проблемы ипотечного кредитования, связанные с низкой платежеспособностью населения, государство реализует различные жилищные программы.

Основные проблемы развития ипотеки в России :

1. Низкая платежеспособность населения.

Одна из главных причин, которая препятствует развитию ипотечного кредитования. Сегодня не все в состоянии позволить себе приобрести жилье в кредит, так как финансовые возможности большинства семей оставляют желать лучшего. Несмотря на то, что на сегодняшний день рост доходов населения значительно выше, чем несколько лет назад, расходы тоже увеличиваются.

2. Высокие процентные ставки по кредитам.

В России, довольно высокие процентные ставки по ипотеке. А в некоторых банках процентная ставка не является стабильной, а может увеличиваться за счет инфляции и других факторов. При этом уровень платежеспособности населения у нас значительно ниже, чем на западе. Из этого вытекает следующая проблема.

3. Проблема невыплат по ипотеке.

Она возникает по двум причинам. Первая – высокие проценты по кредиту при довольно низких доходах населения. Вторая – проведение не очень качественно оценки кредитоспособности заемщика, вследствие чего заемщик, не имеет денежных средств выплачивать кредит и проценты.

4. Слабость банковской системы.

Отечественные банки сталкиваются с определенными проблемами, которые касаются ипотечного кредитования. В первую очередь, это отсутствие источников финансирования.[47]

Еще одной проблемой, является повышение ключевой ставки, рост курса валют, падение цен на нефть и сложная политическая ситуация повлекли за собой финансовые трудности у большинства заемщиков, взявших ипотеку в долларах и евро. [31]

До конца прошлого года валютная ипотека пользовалась спросом, и банки активно предлагали этот кредитный продукт. Для кого-то это была возможность сэкономить на более низкой процентной ставке, кому-то предлагалось лояльное отношение к просрочкам. Еще одной причиной для оформления ипотеки в иностранной валюте служило получение зарплаты в долларах и евро. Большинство людей даже и не подозревали, что ситуация с долларом и евро может повториться, как во время кризиса 2008 – 2009 годов. [45]

За последние несколько месяцев ситуация с валютной ипотекой сильно изменилась. Из-за большого роста курса доллара платеж вырос более чем на 30%.

Люди просто не в состоянии платить по кредиту, не хватает даже зарплаты на покрытие одного ежемесячного платежа по валютному кредиту.

Все это привело к тому, что заемщики выходили на митинги к зданию Центрального Банка России с просьбой о том, чтобы ЦБ помог урегулировать сложившуюся ситуацию и попытаться найти компромисс с банками. В конце января 2016 года Центробанком было опубликовано письмо-рекомендация для банков.

Данное письмо носило рекомендательный характер, в нем Центробанк

призывал банки реструктурировать валютную ипотеку путем ее конвертации в рубли. Предложенный и рекомендованный курс для конвертации долларовой ипотеки в рублевую, был выбран Центробанком по состоянию на 1 октября 2014 года, т.е. 39,38 рублей за 1 доллар. Банки отказались от невыгодного для них курса конвертации, объясняя тем, что пока Центробанк или государство не поручится компенсировать убытки банков в результате подобной конвертации, все, на что способны банки – это конвертировать ипотеку по действующему курсу валюты (69,66 рублей за 1 доллар, данный курс действителен только на 03.02.2016) .[47]

Заемщикам валютной ипотеки, помощи в первую очередь, следует ждать со стороны правительства, а не банков.

На последнем заседании в Госдуме, которое проходило 29 января 2016 года, первый вице-премьер России Игорь Шувалов во время своего выступления заявил о том, что помочь валютным заемщикам возможно с помощью средств из резерва Агентства Ипотечного Жилищного Кредитования. [59]

Заемщики валютной ипотеки оказались не полностью удовлетворены такого рода заявлениями. Они боятся того, что лишь немногие из них смогут рефинансировать валютную ипотеку в АИЖК, так как будут созданы определенные условия и воспользоваться данным предложением смогут лишь заемщики, подходящие под общие стандарты АИЖК.

Также на заседании присутствовала глава Центробанка Эльвира Набиуллина. Она заявила, что пора реализовывать антикризисную программу 2008 года, где помощь ипотечным заемщикам оказывалась адресно, другими словами – в индивидуальном порядке.[50] Данное заявление обусловлено тем, что доля валютной ипотеки на Российском рынке занимает всего 2% от доли общего ипотечного кредитования.

Заемщиками по валютной ипотеке в большинстве случаев являются состоятельные люди, которые абсолютно не нуждаются в государственной помощи по выплате ипотечного кредита. Кандидатов на помощь в выплате валютного ипотечного займа будут рассматривать очень тщательно. Чтобы

ситуация с кризисом валютной ипотеки  больше не повторялась, Центробанк намерен сделать валютную ипотеку недоступной.[44]

Данную проблему пытаются решить и найти компромисс между банком-государством-заемщиком. И заемщики этого очень ждут, чтобы не лишиться ипотечной квартиры из-за неуплаты кредита.

Многие банки стали вводить в действие и активно разрабатывать программы реструктуризации валютных кредитов в рубли. Условия могут быть разными: и пересчет по сниженному курсу, но под новые проценты,  перевод остатка долга по текущему курсу под старый процент,  разбивка долга на два кредита, один из которых временно замораживается и многое другое. Некоторые банки традиционно предлагают заемщикам кредитные каникулы, когда можно не уплачивать тело кредита или вообще всю сумму месячного платежа в течение какого-то периода. если все доходы заемщик получает в рублях, то есть смысл, перевести задолженность в отечественную валюту.

Не смотря на сложившуюся ситуацию , ипотечное кредитование развивается. Государство поддерживает заемщиков, выпуская различные программы,такие как: военная ипотека, программа гос. субсидирования, поддержка молодых семей и т.д..

В декабре 2014 года, был подписан указ Президента, который вносит поправки в земельный кодекс, что позволит семьям с тремя детьми выбрать между земельным участком на строительство жилья, или же выбрать готовое жилье. Наибольшим спросом у населения пользуется строящееся жилье и новостройки, так как большинство хотят купить квартиры в идеальном состоянии. Банки часто проводят акции совместно с застройщиками, что значительно упрощает процедуру поиска квартиры, и простоту оформления ипотечного кредита. Для таких акций, возможно уменьшение процентной ставки по кредиту.

Сейчас большинство  банков стремятся привлечь, как можно больше заемщиков, проводя различные акции, не смотря на происходящую ситуацию в экономике. Но все же, повышение ставок и ужесточение требований у банков, приводит к снижению спроса на ипотечные кредиты. Не смотря на то, что рост

цен на недвижимость будет продолжаться, отдельные группы застройщиков, для роста темпов продаж будут проводить акции и делать заманчивые предложения по скидкам.[51]

Ипотечное кредитование будет развиваться, но медленнее, чем это происходило в 2013-2014 годах. Спрос на жилье , и на ипотечные кредиты будет, но не так как хотелось бы. Банки будут стемится предлагать более выгодные процентные ставки и условия по ипотечному кредиту. На сегодняшний день ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск предлагает сниженные процентные ставки по ипотеке, а также приемлемые условия по кредиту.

Рассмотрим анализ эффективности ипотечных операций «АК БАРС» банка в следующей главе.

# 2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ НА ПРИМЕРЕ ДО «СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ» ПАО «АК БАРС» Г.ЧЕЛЯБИНСК

## 2.1 Характеристика деятельности

Акционерный коммерческий банк «АК БАРС» (публичное акционерное общество) зарегистрирован в ЦБ РФ и успешно работает на финансовом рынке России с 1993 года.

Филиальная сеть «АК БАРС» Банка, в 2016 году насчитывает 8 филиалов в Республике Татарстан, 24 филиала в крупных городах России, 215 дополнительных офисов, 54 операционные кассы, 11 операционных офисов и 1 передвижной пункт кассовых операций.

Деятельность Банка регулируется Банком России в соответствии с Генеральной лицензией № 2590 от 12.08.2016 года на осуществление банковских операций со средствами в рублях и в иностранной валюте и лицензией №2590 от 12.08.2016 года на осуществление банковских операций с предоставлением права на привлечения во вклады и размещение драгоценных металлов.

Банк также имеет выданные Федеральной службой по финансовым рынкам следующие лицензии:

1) №092-03460-100000 от 07.12.2000 года на осуществление брокерской деятельности;
2) №092-03564-010000 от 07.12.2000 года на осуществление дилерской деятельности;
3) №092-04175-000100 от 20.12.2000 года на осуществление депозитарной деятельности;
4) №092-03666-001000 от 07.12.2000 года на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами.

Кроме того, Банк имеет лицензию на осуществление работ и услуг в отношении шифровальных (криптографических) средств №312Н от 18.06.2014 года.

Финансовое положение Банка было оценено известными рейтинговыми агентствами:

1) Fitch Rating: долгосрочный рейтинг по международной шкале – BB-, дата подтверждения – 11.08.2016 года;

2) Moody’s Investors Service: рейтинг по национальной шкале – Baa1.ru, дата подтверждения – 29.10.2016 года.

Банк располагает всеми видами существующих в Российской Федерации банковских лицензий и оказывает более 100 видов банковских услуг для корпоративных и частных клиентов.

Сегодня ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск обслуживает более 3,1 миллионов частных лиц и свыше 67 тысяч корпоративных клиентов, среди которых — крупнейшие экспортеры Республики Татарстан, предприятия нефтегазового и нефтехимического комплекса, машиностроительные, телекоммуникационные, строительные, химические, автотранспортные, торговые и агропромышленные предприятия.

Стабильность деятельности Банка гарантирует оплаченный уставный капитал в размере 38,0 млрд. руб. Величина собственного капитала без учета СПОД на 1 января 2016 г. составляет 58,6 млрд. руб.

ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск является участником:

– Всемирного сообщества банковских телекоммуникаций «СВИФТ» (S. W. I. F. T.)

– Абонент информационно-дилинговой системы «Рейтерс Дилинг» (Reuters Dealing)

– ОАО «Московская биржа»

– Ассоциации Участников Вексельного Рынка (АУВеР)

– Член Банковской Ассоциации Татарстана

– Член Ассоциации Российских Банков

Ключевые зарубежные банки-корреспонденты «АК БАРС» Банка:

– JPMorgan Chase Bank NA (США)

– Deutsche Bank Trust Company Americas (США)
– Commerzbank AG (Германия)
– Deutsche Bank AG (Германия)
– UBS AG (Швейцария)
– The Bank of Tokyo Mitsubishi UFJ Ltd (Япония)
– Industrial and Commercial Bank of China (Китай)
– Agricultural Bank of China (Китай)
– Turkiye Is Bankasi A.S. (Турция)
– OTP Bank Plc (Венгрия)

ПАО «АК БАРС» Банк, являлся Официальным партнером 27 Всемирных студенческих игр –Универсиады в Казани в 2013 году, а также Национальным партнером 16-го Чемпионата мира ФИНА по водным видам спорта 2016 года в г. Казани.

АК БАРС» Банк входит в двадцатку крупнейших финансовых структур России, занимая 16-е место по размеру собственного капитала и 23-е место по размеру чистых активов, на 01.05.2016 г.

Цели создания ОАО "АК БАРС" Банка:

– привлечение и эффективного использования финансовых ресурсов (в том числе иностранного капитала) для развития экономического и культурного потенциала Республики Татарстан, ближнего и дальнего зарубежья;

– стимулирование развития производства, сельского хозяйства, предпринимательства, а также среднего и малого бизнеса;

– инвестиционная деятельность;

– оказание банковских услуг качественно нового уровня, опирающихся на передовые технологии, других услуг, не противоречащих действующему законодательству.

В Уставе «Ак Барс» банка содержатся следующие сведения:

– наименование банка и его местонахождение (почтовый и юридический адрес);

– перечень выполняемых им банковских операций;

– размер уставного капитала, резервного и иных фондов, образуемых банком;

– указание на то, что банк является юридическим лицом и действует на коммерческой основе;

– данные об органах управления банка, порядке образования и функциях.

Банк предлагает различные услуги для физических лиц:

– Потребительские кредиты
– Ипотечные кредиты
– Автокредиты
– Вклады
– Денежные переводы по России и за рубеж
– Прием платежей
– Валютно-обменные операции
– Текущие счета
– Услуги депозитария
– Операции с банковскими картами
– Операции с драгоценными металлами
– Предоставление в аренду индивидуальных банковских сейфов
– Операции с ценными бумагами
– Дистанционное банковское обслуживание
– Кредитные карты

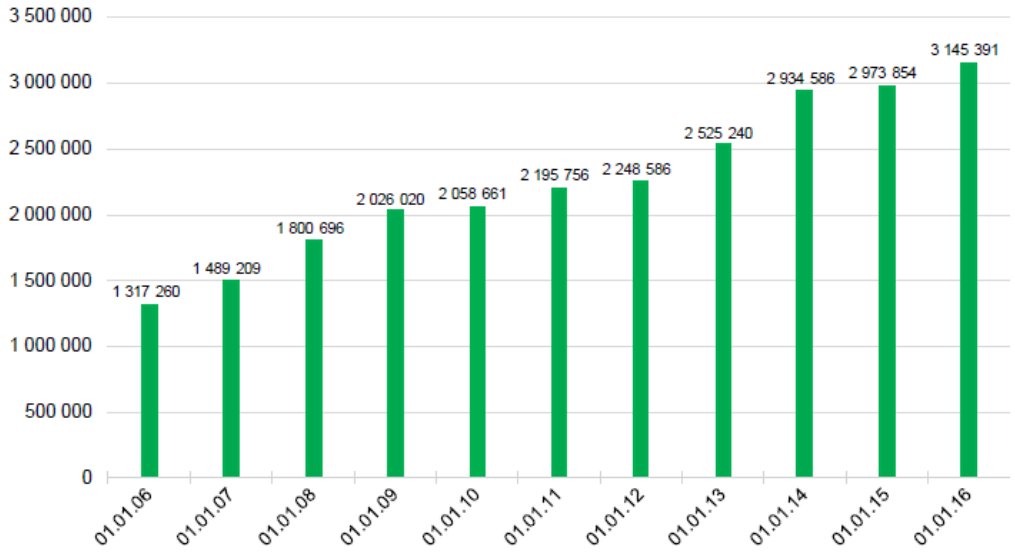



Рисунок 2.1 – Динамика привлечения физических лиц, в тысячах

Из рисунка видно, что в период с 01.01.2016 по01.01.2016 г. клиентская база из физических лиц выросла на 171 537 тысяч. Отсюда следует, что работа с населением – одно из наиболее приоритетных направлений «Ак Барс» Банка. В банке находится пятая часть всех средств, доверенных гражданами кредитным организациям республики, а среди крупнейших банков Российской Федерации ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск занимает 17-е место по объему привлеченных средств.

Также, банк предоставляет широкий спектр услуг корпоративным клиентам: комплексное банковское обслуживание юридических лиц:

- Кредитование
- Финансирование инвестиционных проектов
- Финансирование экспортно-импортных операций
- Предоставление банковской гарантии
- Депозиты
- Начисление процентов на неснижаемый остаток по банковскому счету
- Расчетно-кассовое обслуживание*
- Дистанционное банковское обслуживание
- Инкассация

– Валютный контроль
– Конверсионные операции*
– Услуга по перечислению зарплаты на банковские карты сотрудников организации
– Корпоративные карты
– Торговый и интернет-эквайринг
– Операции с драгоценными металлами (золото, серебро, платина, палладий)
– Предоставление в аренду индивидуального банковского сейфа (ячейки)
– Операции с ценными бумагами
– Услуги депозитария
– Реализация залогового имущества

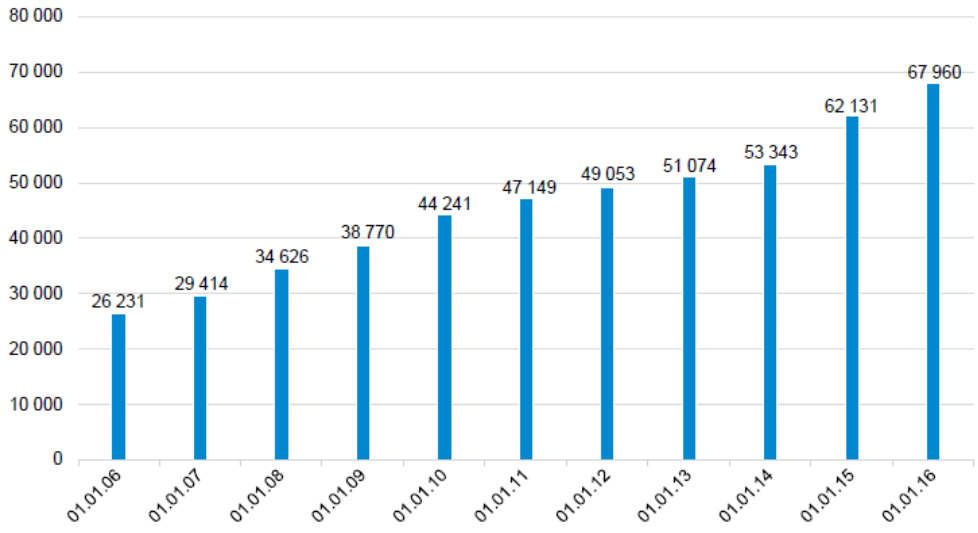



Рисунок 2.2 – Динамика привлечения юридических лиц, в тысячах

Большинство кредитов ОАО «Ак Барс» Банка для юридических лиц – это кредиты под залог, однако микрокредиты могут выдаваться и без залогового обеспечения. Кредиты выдаются предприятиям на развитие бизнеса, на покупку недвижимости и оборудования, на пополнение оборотных средств.

Среди преимуществ банка можно отметить:

1) Широкую продуктовую линейку:

– вклады;
– кредиты;

– пластиковые карты;

– широкий спектр услуг по ценным бумагам, драгоценным металлам, прием коммунальных платежей и др.

2) Развитая сеть дополнительных офисов, в которых предоставляется тот же перечень услуг, что и в головном офисе;

3) Развитая филиальная сеть.

Также к преимуществам банка относят самую низкую комиссию за прием коммунальных платежей, удобный график работы, выгодный курс обмена валют, вклады под любые запросы клиентов, денежные переводы: большой выбор видов переводов при одинаковой комиссии, кредитование сельского хозяйства.

Таким образом, «Ак Барс» Банк, обладая необходимыми интеллектуальными, финансовыми и технологическими ресурсами, не только сохранит позитивную динамику ведения своего бизнеса, но и будет продвигаться вперед, развиваясь еще более активно и эффективно. Конкурентоспособность и перспективы развития ОАО «Ак Барс» Банка на финансовом рынке обеспечиваются за счет постоянного совершенствования бизнес-процессов и повышения уровня сервиса при оказании комплекса банковских услуг.

## 2.2 Анализ основных показателей финансовой деятельности

В процессе анализа в первую очередь следует изучить динамику активов и пассивов организации, изменение в их составе и структуре и дать им оценку. Для этого проведем вертикальный, горизонтальный анализ формы № 806 – Бухгалтерский баланс и формы № 807 – Отчет о финансовых результатах, которые позволят провести сравнение каждой позиции баланса на сегодняшний момент с предыдущим периодом [4].

Вертикальный анализ проводиться при помощи аналитической таблицы и предполагает изучение изменений удельных весов статей актива и пассива баланса с целью прогнозирования изменения их структуры. Вертикальный анализ баланса банка представлен в таблице 2.1.

Таблица 2.1 – Вертикальный анализ баланса ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск

| Наименование | Сумма, тысячах рублей | | | | Удельный вес, % | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | на 01.01.2013г. | на 01.01.2014г. | на 01.01.2016 г. | на 01.01.2016 г. | на 01.01. 2013 г. | на 01.01. 2014 г. | на 01.01. 2016 г. | на 01.01. 2016 г. |
| I. АКТИВЫ | | | | | | | | |
| Денежные средства | 10 190 069 | 10 901 097 | 15 627 095 | 9 515 293 | 3,03 | 3,24 | 3,43 | 2,01 |
| Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации | 13 177 327 | 17 559 387 | 1 481 490 | 12 223 752 | 3,91 | 5,22 | 2,52 | 2,59 |
| Обязательные резервы | 3 071 642 | 2 684 303 | 3 013 167 | 3 675 782 | 0,91 | 0,80 | 0,66 | 0,78 |
| Средства в кредитных организациях | 5 707 870 | 4 387 848 | 14 170 069 | 7 422 375 | 1,70 | 1,30 | 3,11 | 1,57 |
| Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 11 878 468 | 26 548 221 | 1 330 662 | 1 356 097 | 3,53 | 7,89 | 2,48 | 0,29 |
| Чистая ссудная задолженность | 218 779 013 | 227 420 221 | 261 940 607 | 270 529 573 | 64,99 | 67,62 | 57,43 | 57,23 |
| Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи | 19 389 010 | 27 734 053 | 51 098 890 | 70 845 144 | 5,76 | 8,25 | 11,20 | 14,99 |
| Инвестиции в дочерние и зависимые организации | 1 313 106 | 1 313 106 | 1 493 550 | 11 418 265 | 0,39 | 3,62 | 0,33 | 2,42 |
| Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы | 3 478 316 | 3 957 865 | 4 806 712 | 4 712 070 | 1,03 | 1,03 | 1,18 | 1,05 |
| Прочие активы | 54 021 191 | 44 721 836 | 67 137 520 | 74 372 688 | 16,05 | 16,05 | 13,30 | 14,72 |
| Всего активов | 336 621 264 | 36 323 067 | 456 124 129 | 472 673 049 | 100,0 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| II. ПАССИВЫ | | | | | | | | |
| Кредиты, депозиты и прочие средства ЦБ РФ | 18 341 162 | 12 783 249 | 33 555 197 | 5 540 000 | 6,13 | 3,93 | 8,04 | 1,28 |
| Средства кредитных организаций | 18 251 013 | 14 463 850 | 12 419 632 | 24 872 626 | 6,10 | 4,45 | 2,97 | 5,74 |
| Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями | 212 373 822 | 240 330 567 | 283 816 619 | 318 982 420 | 71,01 | 65,28 | 65,30 | 73,58 |
| Вклады (средства) физических лиц и индивидуальных предпринимателей | 59 999 414 | 52 266 414 | 77 640 190 | 99 624 268 | 20,06 | 18,44 | 19,31 | 22,98 |
| Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 0 | 0 | 11 164 577 | 2 222 826 | 0,00 | 0,00 | 2,67 | 0,51 |
| Выпущенные долговые обязательства | 45 304 028 | 52 266 414 | 77 640 190 | 74 379 633 | 15,15 | 16,07 | 18,59 | 17,16 |
| Прочие обязательства | 4 264 750 | 5 019 263 | 4 126 465 | 6 495 627 | 1,43 | 1,54 | 0,99 | 1,50 |
| Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон | 543 120 | 477 128 | 5 978 764 | 1 029 083 | 0,18 | 0,15 | 1,43 | 0,24 |
| Всего обязательств | 299 077 895 | 325 340 471 | 417 536 867 | 433 522 215 | 100 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ | | | | | | | | |
| Средства акционеров (участников) | 28 215 396 | 28 215 396 | 28 215 396 | 38 015 396 | 75,1 | 74,4 | 73,1 | 75,1 |

Окончание таблицы 2.1

| **Наименование** | Сумма, в тысячах рублей | | | | Удельный вес, % | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | на 01.01.2013г. | на 01.01.2014г. | на 01.01.2016 г. | на 01.01.2016 г. | на 01.01. 2013 г. | на 01.01. 2014 г. | на 01.01. 2016 г. | на 01.01. 2016 г. |
| Резервный фонд | 2 175 121 | 2 203 310 | 2 344 037 | 2 401 789 | 5,7 | 5,8 | 6,0 | 5,7 |
| Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив) | 224 143 | -367 238 | -55 210 | -129 118 | 0,6 | –0,9 | -0,1 | 0,6 |
| Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство | 6 558 | 6 393 | 6 200 | 4475 | 0,02 | 0,02 | 0,02 | 0,01 |
| Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет | 6 734 223 | 6 894 175 | 7 691 825 | 8 019 395 | 17,94 | 18,20 | 19,93 | 20,48 |
| Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период | 187 928 | 938 180 | 385 014 | -9 161 103 | 0,50 | 2,48 | 1,00 | – 23,40 |
| Всего источников собственных средств | 37 543 369 | 37 890 216 | 38 587 262 | 39 150 834 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |

Опираясь на данные бухгалтерского баланса, можно сделать вывод, что наибольшую долю на протяжении всего анализируемого периода составляет чистая ссудная задолженность (01.01.2013г. – 64,99%, 01.01.2014 г.– 67,62 %, 01.01.2016 г.–57,43 %, 01.01.2016 г.–57,23%).Ссудная задолженность представляет собой основу формирования активов, это одна из наиболее значимых статей баланса, на которую банк должен в наибольшей степени акцентировать свое внимание в процессе деятельности. Остальные статьи баланса имеют незначительный удельный вес в общей валюте баланса, однако они все равно принимают участие в формировании совокупных активов «АК БАРС» банк.

Исходя, из расчетов пассивов баланса на протяжении всего анализируемого периода большую долю составляют средства клиентов (01.01.2013г. – 71,01%, 01.01.2014 г. – 65,28 %, 01.01.2016 г. – 65,30 %, 01.01.2016 г. – 73,58 %). Также оказывают влияние на пассивы, выпущенные долговые обязательства, однако их удельный вес в валюте баланса намного меньше анализируемых до этого статей (01.01.2013г.-15,15%, 01.01.2014 г. –16,07 %, 01.01.2016 г. – 18,59 %, 01.01.2016 г. – 17,16 %) Остальные статьи практически не влияют на совокупные пассивы.

В третьем разделе баланса основную долю занимают средства акционеров (участников) (01.01.2013г. – 75,1%, 01.01.2014 г. – 74,4 %, 01.01.2016 г. – 73,1 %, 01.01.2016 г. – 75,1 %).

Далее проведем горизонтальный анализ баланса банка, который представлен в таблице 2.2. Данный анализ позволяет проводить сравнение каждой позиции баланса на сегодняшний момент с предыдущим периодом.

Таблица 2.2 –Горизонтальный анализ баланса ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск

| Наименование | Сумма, в тысячах рублей | | | Отклонения | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | на 01.01.2014г. | на 01.01.2015 г. | на 01.01.2016 г. | Абсолютное, в тысячах рублей | | | Относительное, % | | |
| | | | | 2013-2012 | 2014-2013 | 2016-2014 | 2013-2012 | 2014-2013 | 2016-2014 |
| I. АКТИВЫ | | | | | | | | | |
| Денежные средства | 10 901 097 | 15 627 095 | 9 515 293 | 711 028 | 4 725 998 | -6 111 802 | 6,98 | 43,35 | -39,11 |
| Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации | 17 559 387 | 1 481 490 | 12 223 752 | 4 382 060 | -6 077 897 | 742 262 | 33,25 | -34,61 | 6,46 |
| Обязательные резервы | 2 684 303 | 3 013 167 | 3 675 782 | -387 339 | 328 864 | 662 615 | -12,61 | 12,25 | 21,99 |
| Средства в кредитных организациях | 4 387 848 | 14 170 069 | 7 422 375 | -1 320 022 | 9 782 221 | -6 747 694 | -23,13 | 222,94 | -47,62 |
| Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 26 548 221 | 1 330 662 | 1 356 097 | 14 669 753 | -15 217 559 | -9 974 565 | 123,50 | -57,32 | -88,03 |
| Чистая ссудная задолженность | 227 420 221 | 261 940 607 | 270 529 573 | 8 641 208 | 34 520 386 | 8 588 966 | 3,95 | 15,18 | 3,28 |
| Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи | 27 734 053 | 51 098 890 | 70 845 144 | 0 | 180 444 | 9 924 715 | 43,04 | 84,25 | 38,64 |
| Инвестиции в дочерние и зависимые организации | 1 313 106 | 1 493 550 | 11 418 265 | 0 | 17 709 677 | 3 394 621 | 0,00 | 13,74 | 664,51 |
| Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы | 3 957 865 | 4 806 712 | 4 712 070 | 479 549 | 848 847 | –94 642 | 13,79 | 21,45 | -1,97 |
| Прочие активы | 44 721 836 | 67 137 520 | 74 372 688 | -9 299 355 | 22 415 684 | 7 235 168 | -17,21 | 50,12 | 10,78 |
| Всего активов | 336 323 067 | 456 124 129 | 472 673 049 | -298 197 | 119 801 062 | 16 548 920 | -0,09 | 35,62 | 3,63 |
| II. ПАССИВЫ | | | | | | | | | |
| Кредиты, депозиты и прочие средства ЦБ РФ | 12 783 249 | 33 555 197 | 5 540 000 | -5557913 | 20771948 | -28015197 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Средства кредитных организаций | 14 463 850 | 12 419 632 | 24 872 626 | -3786823 | -2042932 | 12451368 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями | 240 330 567 | 283 816 619 | 318 982 420 | – | 60 276 594 | 46 332 004 | 0,00 | 28,38 | 16,99 |
| Вклады (средства) физических лиц и индивидуальных предпринимателей | 52 266 414 | 77 640 190 | 99 624 268 | – | 20 625 362 | 18 999 492 | 0,00 | 34,38 | 23,57 |
| Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 0 | 11 164 577 | 2 222 826 | 0 | 11164577 | -8941751 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Выпущенные долговые обязательства | 52 266 414 | 77 640 190 | 74 379 633 | 6 962 386 | 25 373 776 | -3 260 557 | 15,37 | 48,55 | -4,20 |

Окончание таблицы 2.2

| Наименование | Сумма, тыс.руб | | | Отклонения | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | на 01.01.2014г. | на 01.01.2015 г. | на 01.01.2016 г. | Абсолютное, в тыс.руб | | | Относительное, в процентах | | |
| | | | | 2013-2012 | 2014-2013 | 2016-2014 | 2013-2012 | 2014-2013 | 2016-2014 |
| Прочие обязательства | 5 019 263 | 4 126 465 | 6 495 627 | 754 513 | -892 798 | 2 369 162 | 17,69 | -17,79 | 57,41 |
| Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон | 477 128 | 5 978 764 | 1 029 083 | –65 992 | 5 501 636 | –4 949 681 | -12,15 | 1153,07 | -82,79 |
| Всего обязательств | 325 340 471 | 417 536 867 | 433 522 215 | 26 262 576 | 92 196 396 | 15 985 348 | 8,78 | 28,34 | 3,83 |
| III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ | | | | | | | | | |
| Средства акционеров (участников) | 28 215 396 | 28 215 396 | 38 015 396 | 0 | 0 | 9800000 | 0,00 | 0,00 | 34,73 |
| Резервный фонд | 2 203 310 | 2 344 037 | 2 401 789 | 28189 | 140727 | 57752 | 1,30 | 6,39 | 2,46 |
| Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи | -367 238 | -55 210 | -129 118 | –91 381 | 312 028 | -73 908 | -263,84 | -84,97 | 133,87 |
| Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство | 6 393 | 6 200 | 4475 | -165 | -193 | -1 725 | -2,52 | -3,02 | -27,82 |
| Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет | 6 894 175 | 7 691 825 | 8 019 395 | 159 952 | 797 650 | 327 570 | 2,38 | 11,57 | 4,26 |
| Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период | 938 180 | 385 014 | -9 161 103 | 750 252 | -553 166 | -9 546 117 | 399,22 | -58,96 | -2479,42 |
| Всего источников собственных средств | 37 890 216 | 38 587 262 | 39 150 834 | 346 847 | 697 046 | 563 572 | 0,92 | 1,84 | 1,46 |

Данные таблицы 2.2 показывают, что активы ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинскв анализируемом 2016 году составляли 472 673 049 тыс.руб., и по сравнению с 2014 годом увеличились на 3,63%. Основная часть активов принадлежит чистой ссудной задолженности, которая в 2016 году составила 270 529 573 тыс.руб. и за период с 2014 года по 2016 год она уменьшиласт на 8 588 966 тыс.руб. Это связано с тем, что ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинсксократил выдачу кредитов.

В период с 2014 года по 2016 год денежные средства и счета в Центральном Банке увеличиваются на 742 262 тыс.руб. Средства в кредитных организациях в 2013 году составили 4 387 848 тыс.руб., а в 2016 году составили 7 422 375 тыс.руб., то есть в расссматриваемый период увеличились в 1,5 раза. Это говорит о том, что банк увеличивает свои вклады в другие кредитные организиции. Основные средства банка в 2016 году средства банка в 2016 году уменьшились в 1,95 раза по сравнению с 2014 годом.

Это связано с тем, что ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинскпостоянно развиваиется, обновляет оборудование, увеличивает количество банкоматов и торговых терминалов.

В целом можно сделать вывод,что у «Ак Барс» банка активы в рассматриваемый период увеличились. Это говорит о положительной тенденцции в развитии банка, он получаает больше прибыли.

Также данные таблице 2.2 показывают, что пассивы «Ак Барс» банка в 2016 году составили 433 522 215тыс.руб. и по сравнению с 2014 годом увеличились на 15 985 348 тыс.руб. Это связано с увеличение в увеличение в рассматриваемый период средств клиентов в 2 раза.

Основную часть источников занимают средства клиентов, то есть привлеченные средства. В рассматриваемый период времени они занимают более 8 % в общей структуре. В период с 2014 года по 2016 год они увеличились в 2 раза. В течении рассматриваемого периода времени преобладают средства физических лиц.Преобладание средств физических лиц связано с тем, что банк большую часть своих услуг предоставлчет населению.

Средства кредитных организвций в рассматриваемый период времени увеличилось почти в 2 раза. Это говорит о том, что ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинскстал привлекать больше средств других кредитных оргнизаций. Выпущенные долговые обязательства в 2016 году составили 74 379 633 тыс.руб., по сравнению с 2014 годом сократились на 3 260 557 тыс.руб.

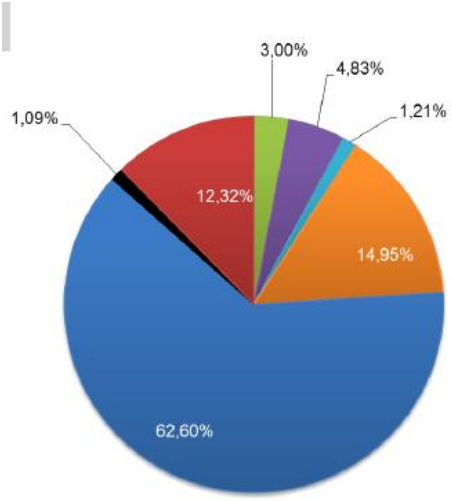
Резервы на возможные потери по расчетам и риски в распоряжении банка в динамике за три года увеличились почти в 1,5 раза.

Переоценка основных средств в 2014 году сократилась на 193 тыс.руб. по сравнению с 2013 годом, а в 2016 году сократилась еще больше.

Нераспределенная прибыль в 2016 году сократилась в больше, чем в 2013 году

В целом можно сделать вывод, что источники доходов банка в рассматриваемый период времени возросли почти в 1,5 раза. Это говорит о том, что банк успешно развивается и занимает устойчивую позицию на рынке банковских услуг.

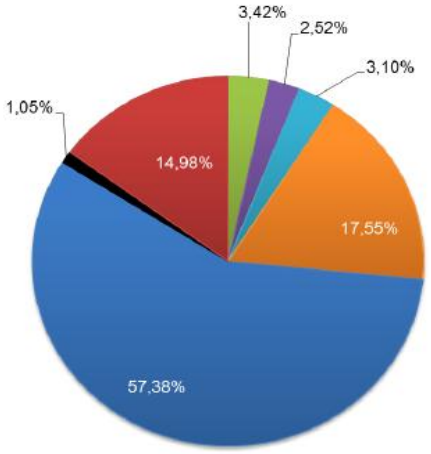
Далее наглядно представим структуру активов и пассивов баланса на рисунках 2.3 и 2.4 соответственно.




| | |
|---|---|
| Денежные средства | 3,00% |
| Средства в учреждениях Банка России | 4,83% |
| Средства в кредитных организациях | 1,21% |
| Чистые вложения в ценные бумаги | 14,95% |
| Чистая ссудная задолженность | 62,60% |
| Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы | 1,09% |
| Прочие активы | 12,32% |

На 01.01.2014 г.

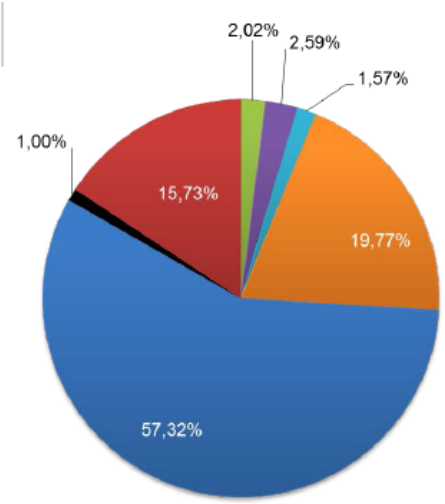
Рисунок 2.3 – Структура активом баланса, процентах




| | |
|---|---|
| Денежные средства | 3,42% |
| Средства в учреждениях Банка России | 2,52% |
| Средства в кредитных организациях | 3,1% |
| Чистые вложения в ценные бумаги | 17,55% |
| Чистая ссудная задолженность | 57,38% |
| Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы | 1,05% |
| Прочие активы | 14,98% |

На 01.01.2015 г.

Рисунок 2.4 – Структура активом баланса, процентах

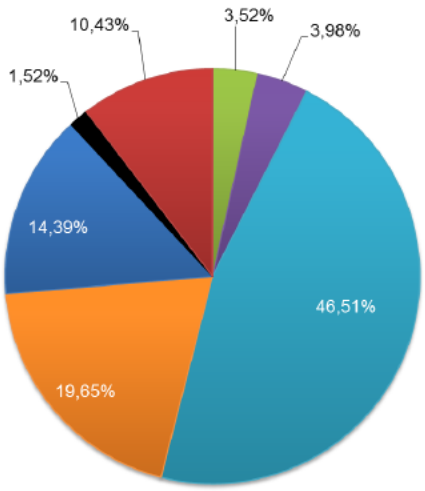



| | |
|---|---|
| Денежные средства | 2,02% |
| Средства в учреждениях Банка России | 2,59% |
| Средства в кредитных организациях | 1,57% |
| Чистые вложения в ценные бумаги | 19,77% |
| Чистая ссудная задолженность | 57,32% |
| Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы | 1,00% |
| Прочие активы | 15,73% |

На 01.01.2016 г.

Рисунок 2.5 – Структура активов баланса, в процентах

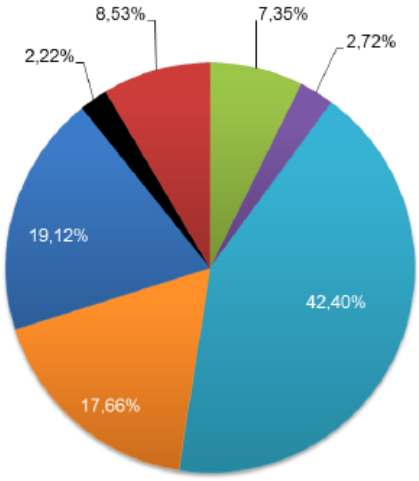
Из рисунка 2.3 видно, что за анализируемый период наибольшую долю в активе баланса занимает чистая ссудная задолженность, на 01.01.2016 год она составила 62,60 %. Остальные статьи актива баланса имеют незначительную долю в общей структуре и их изменение достаточно мало.




| | |
|---|---|
| Средства ЦБ РФ | 3,52% |
| Средства кредитных организаций | 3,98% |
| Средства юридических лиц | 46,51% |
| Средства физических лиц | 19,65% |
| Собственные долговые обязательства | 14,39% |
| Прочие обязательства | 1,52% |
| Собственные средства | 10,43% |

На 01.01.2014 г.

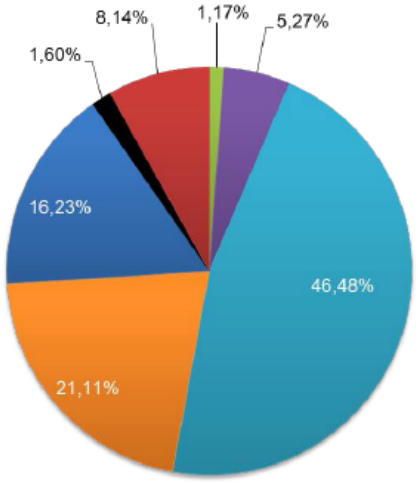
Рисунок 2.6 – Структура пассивов баланса, в процентах




| | |
|---|---|
| Средства ЦБ РФ | 7,35% |
| Средства кредитных организаций | 2,72% |
| Средства юридических лиц | 42,4% |
| Средства физических лиц и ИП | 17,66% |
| Собственные долговые обязательства | 19,12% |
| Прочие обязательства | 2,22% |
| Собственные средства | 8,53% |

На 01.01.2015 г.

Рисунок 2.7 – Структура пассивов баланса, в процентах




| | |
|---|---|
| Средства ЦБ РФ | 1,17% |
| Средства кредитных организаций | 5,27% |
| Средства юридических лиц | 46,48% |
| Средства физических лиц и ИП | 21,11% |
| Собственные долговые обязательства | 16,23% |
| Прочие обязательства | 1,60% |
| Собственные средства | 8,14% |

На 01.01.2016 г.

Рисунок 2.8 – Структура пассивов баланса, в процентах

Из рисунков 2.6 ,2.7 и 2.8 видно, что за анализируемый период наибольшую долю в пассиве баланса занимают средства клиентов, на 01.01.2016 год они составили 46,48 %. Значительный спад произошел в кредитах, депозитах и прочих средствах ЦБ РФ и составляет 1,17 %, а средства кредитных организаций увеличилась их доля составляет 5,27 %. За период 01.01.2014 по 01.01.2016 значительно уменьшились собственные средства на 2,29%. Также уменьшились средства ЦБ РФ, если на 01.01.2015 г. они составляли 7,35%, то на 01.01.2016 они стали 1,17%. Наименьшую долю в структуре пассива на 01.01.2016г. занимают средства ЦБ РФ. За рассматриваемый период значительно увеличилась структура средств физических лиц на 1,46%. Это говорит нам о том, что население, не смотря на низкие процентные ставки по вкладам, все равно несут свои денежные средства в банк.

Далее проведет вертикальный и горизонтальный анализ отчета о финансовых результатах, который представлен в таблице 2.2.

Таблица 2.3 – Вертикальный и горизонтальный анализ отчета о финансовых результатах

| Наименование | Сумма, в тысячах рублей | | Удельный вес, % | | Отклонения | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | абсолютное, в тысячах рублей | относительное, % |
| | за 2014 | за 2016 | за 2014 | за 2016 | 2016/2014 | 2016/2014 |
| 1.Процентные доходы, всего, в том числе: | 31 807 634 | 41 046 894 | 100,00 | 100,00 | 9 239 260 | 29,05 |
| 1.1.От размещения средств в кредитных организациях | 298 624 | 446 840 | 0,94 | 1,09 | 148 216 | 49,63 |
| 1.2.От ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями | 27 734 175 | 32 143 133 | 87,19 | 78,31 | 4 408 958 | 15,90 |
| 1.4.От вложения в ценные бумаги | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| 2.Процентные расходы, всего, в том числе: | 3 774 835 | 8 456 921 | 88,48 | 130,63 | 4 682 086 | 124,03 |
| 2.1.По привлеченным средствам кредитных организаций | 28 144 261 | 53 619 084 | 7,93 | 10,32 | 25 474 823 | 90,52 |
| 2.2. По привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями | 2 523 043 | 42 35 828 | 62,44 | 99,62 | 1712785 | 0,00 |
| 2.3.По выпущенным долговым обязательствам | 9 862 035 | 40 890 915 | 18,11 | 20,69 | 21 028 880 | 105,87 |
| 3.Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) | 5 759 183 | 8 492 341 | | | 2 733 158 | 47,46 |
| 4.Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, в том числе: | -2 602 256 | -5 496 591 | | | 16 235 563 | 111,22 |
| 4.1Изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам | -31 889 | -151 378 | | | -2 894 335 | 374,70 |
| 5.Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери | 1 061 117 | -18 068 781 | | | -119 489 | -1802,81 |
| 6.Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 6 312 833 | 3 449 582 | | | -19 129 898 | -45,36 |
| 7.Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи | -2 424 772 | 3 585 768 | | | -2 863 251 | -247,88 |
| 9.Чистые доходы от операций с иностранной валютой | 2 736 081 | 1 020 185 | | | 6 010 540 | - |
| 10.Чистые доходы от переоценки иностранной валюты | -10 589 168 | -7 419 393 | | | 48 466 | -62,71 |
| 11.Доходы от участия в капитале других юридических лиц | 190 106 | 238 935 | | | 48 829 | -29,93 |
| 12.Комиссионные доходы | 2 327 329 | 2 703 650 | | | 376 321 | 16,17 |
| 13.Комиссионные расходы | 860 850 | 661 724 | | | -199 126 | -23,13 |
| 14.Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, в наличии для продажи | 73214 | -362636 | | | -435850 | 0,00 |
| 15.Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения | -86376 | -401003 | | | -314627 | 0,00 |
| 16.Изменение резерва по прочим потерям | -5 686 198 | 4 753 065 | | | 10 439 263 | -183,59 |
| 17.Прочие операционные доходы | 22 862 698 | 24 060 908 | | | 1 198 210 | 5,24 |
| 18.Чистые доходы (расходы) | 15 916 014 | 12 947 022 | | | -2 968 992 | -18,65 |
| 19.Операционные расходы | 15 228 659 | 21 744 942 | | | 6 516 283 | 42,79 |
| 20.Прибыль (убыток) до налогообложения | 687 355 | -8 797 920 | | | -9 485 275 | -1379,97 |
| 21.Начисленные (уплаченные) налоги | 302 341 | 363 183 | | | 60 842 | 20,12 |
| 22.Прибыль (убыток) после налогообложения | 385 014 | -9 161 103 | | | -9 546 117 | -2479,42 |
| 24.Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период | 327 262 | -9 161 103 | | | -9 488 365 | -2899,32 |

Из таблицы видно, что процентные доходы за анализируемый период увеличились на 9 239 260 тыс.руб или 29%. Наибольшую долю занимают доходы от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями, они составляют 87,19 %, за 2016 год виден рост на 4 408 958 тыс. руб или 15,9 %.

Процентные расходы также увеличились на 4 682 086 тыс.руб или 124,3 %. В данной группе наибольшую долю занимают расходы по привлеченным , они составляют за 2014 год 88,48 %, а за 2016 год 130,68 %. За данный период они выросли на 4 682 086 тыс.руб или 116 %.

Далее на рисунке 2.9 представим динамику основных показателей.

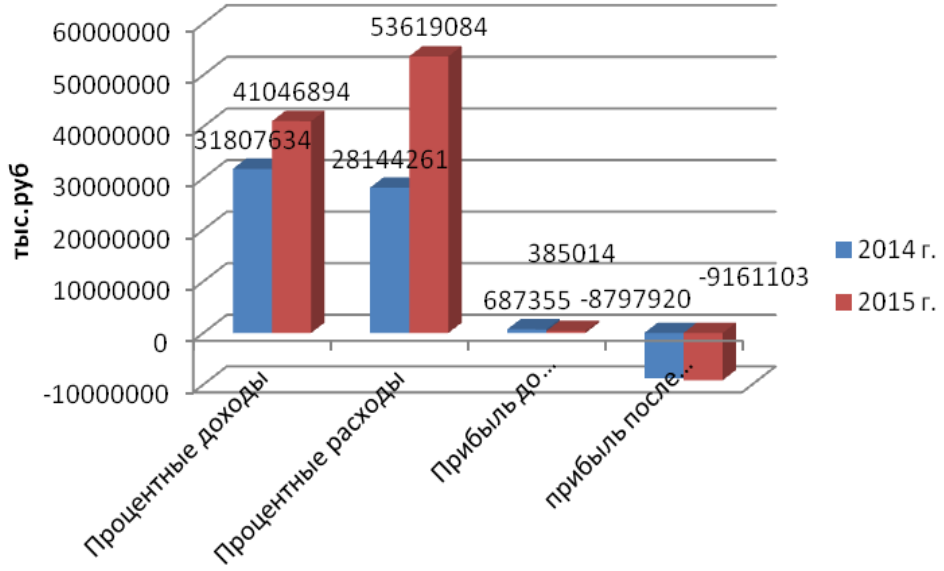



Рисунок 2.9 – Динамика основных показателей, в тысячах рублей

Из рисунка 2.9 видно, что за анализируемый период процентные доходы увеличились на 923 260 тыс.руб., прибыль до налогообложения снизилась на 9 485 275 тыс.руб., прибыль после налогообложения снизилась на 9 546 117 тыс. руб. На 25 474 823 тыс.руб. выросли процентные расходы, но на фоне выросших доходов эта цифра не так значима.

Из вышесказанного следует, что ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск занимает недостаточно устойчивые позиции на рынке банковских услуг. Выходя на рынки кредита, покупая и продавая ценные бумаги, предоставляя клиентам разнообразные услуги, ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск должен постоянно контролировать состояние своих

пассивов, следить за наличием свободных ресурсов, сроками востребования депозитов, стоимостью привлекаемых капиталов. Если приток ресурсов замедляется, банк должен пересмотреть свою политику в области активных операций. Связь между активными и пассивными операциями банка чрезвычайно сложна. Если возрастет стоимость ресурсов, прибыль снизится и в результате банку будет необходим поиск более выгодных сфер вложения капитала.

Таким образом, в структуре обязательств банка наибольшую долю занимают средства клиентов, не являющихся кредитными организациями, а именно вклады и депозиты физических и юридических лиц. Доля данных средств в общей структуре пассивов увеличивается с каждым годом.

## 2.3 Анализ эффективности ипотечного кредитования

Основной социальной задачей ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск является повышение доступности жилья для населения. Исходя из этих целей в 2014 году ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск перешел на новую модель обслуживания клиентов по ипотечному кредитованию. Расширил сеть приема заявок на ипотечные кредиты.

Для подачи заявки клиентам не обязательно обращаться в ипотечный центр – это можно сделать это в любом отделении банка с менеджером по продажам или менеджером по ипотечному кредитованию. Когда как в 2013 году клиентов консультировали по ипотеке порядка 25 сотрудников ПАО ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск, то в 2014 году количество квалифицированных ипотечных продавцов-консультантов увеличилось до 240 человек, что значительно упростило доступ населения к ипотечным кредитам. Суммы выданных кредитов в ПАО ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск соответствует значениям в таблице 2.4, с дальнейшими расчетами характеризующих показателей.

Таблица 2.4 — Объем выданных ипотечных кредитов физических лиц в лиц ДО «Северо-Западный» ПАО ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г. Челябинск, в тысячах рублей

| Критерий | На 01.01.2014 г. | На 01.01.2016 г. | На 01.01.2016 г. |
|---|---|---|---|
| Объем выданных ипотечных кредитов, в тысячах рублей | 8 474 | 10 953 | 7 373 |
| Абсолютное отклонение, в тысячах рублей | - | 2 479 | –3 580 |
| Относительное отклонение, в процентах | - | 129 | 67 |
| Темп прироста, в процентах | - | 29 | -33 |

Из таблицы 2.4 видно, что объем выданных ипотечных кредитов к 2016 году резко снижаются. В 2014 году объем ипотечных кредитов увеличился на 29 %, а в 2016 году снизился на 33 %. На 01.01.2016 год объем увеличился на 2 479 тысяч рублей, а на 01.01.2016 года снизился на 3 580 тысяч рублей. Данная тенденция наблюдается на рисунке 3, на котором изображена диаграмма динамики объема ипотечных кредитов на 01.01.2014,01.01.2016 и на 01.01.2016 года.

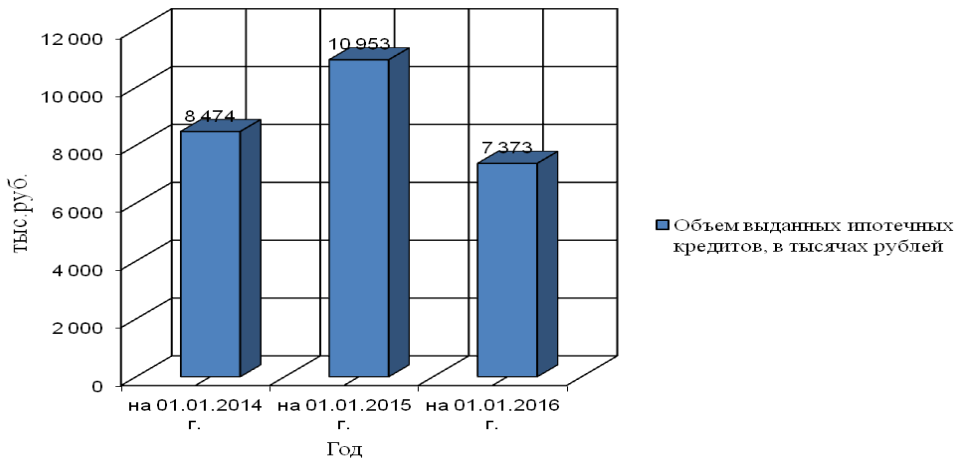



Рисунок 2.10 — Динамика объема ипотечных кредитов за 2013-2016 гг., в тысячах рублей

Динамика объема ипотечных кредитов, изображенная на рисунке 2.1., показывает тенденцию к снижению объема ипотечных кредитов за анализируемый период.

В таблице 2.5 отражены основные социально ориентированные продукты в сфере жилищного кредитования ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск, в ней приведены льготные условия продуктов в сфере жилищного кредитования.

Таблица 2.5 — Основные социально ориентированные продукты в сфере жилищного кредитования на 01.01.2016 год ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск

| Продукт | Льготные условия |
|---|---|
| 1 | 2 |
| «Ипотечный кредит по программе » | Уменьшенный первоначальный взнос (от 10 %); отсрочка по выплате основного долга; проведение акционных программ. |
| «Программа на приобретение строящего или готового жилья с субсидированием ставки» | Ставка по кредиту 12 % годовых на срок до 30 лет; первоначальный взнос от 20 до 70%; погашение кредита осуществляется ежемесячными аннуитетными платежами в течении всего срока кредитования. |
| «Ак Барс –материнский капитал» | Использование материнского капитала в качестве первоначального взноса по кредиту или на его погашение. Срок кредита: от 1-го до 20 лет |
| «Ак Барс – Мегаполис» | Предоставляется на приобретение квартир в многоквартирных домах и комнат, на которые в установленном законе порядке зарегистрировано право собственности. Размер первоначального взноса от 20 до 70% от приобретаемой недвижимости.В качестве первоначального взноса можно использовать средства МСК (для полной либо частичной оплаты первоначального взноса). Ставка: — 14.5%.Срок кредита от 1 года до 20 лет |
| «Просто гениально!» | Срок кредита:от 1 года до 15 лет.Специальная акция в рамках программ:<br>• «АК БАРС — Мегаполис», программа на приобретение квартир в многоквартирных домах и комнат;<br>• «АК БАРС — Комфорт», программа готовых жилых домов с земельными участками<br>Размер первоначального взноса от 50% до 70% от приобретаемой недвижимости.Процентная ставка 14,0% годовых (при условии заключения имущественного[1] и личного[2] страхования) |

Окончание таблицы 2.5

| Продукт | Льготные условия |
|---|---|
| «Ак Барс перспектива» | Кредит предоставляется на приобретение строящихся квартир. Срок кредита: от 1 года до 20 лет. Первоначальный взнос: от 20 до 70% (зависит от степени готовности строительного объекта). При наличии 40%-го первоначального взноса (только собственные средства заемщика, без учета МСК), заемщик может предоставить сокращенный перечень документов. Ставка по кредиту<br>• 14,5% годовых — до регистрации права собственности и оформления права собственности в пользу Банка<br>• 14% годовых — после регистрации права собственности и оформления права собственности в пользу Банка |
| «Ак Барс – Перспектива +» | Программа на приобретение жилой недвижимости, находящейся на этапе строительства под залог имеющейся недвижимости. Срок кредита: от 1 года до 20 лет. Первоначальный взнос: от 20% до 70% от стоимости приобретаемой недвижимости, при этом сумма кредита, не должна превышать 70% от оценочной стоимости недвижимости, предоставляемой в залог. Ставка:<br>— 14.5% |

Исходя из информации в таблице 2.5, при наличии необходимых документов можно выявить тенденцию социально ориентированных продуктов. В таблице приведена подробная информация по каждому из ипотечных продуктов. Информация для выявления тенденции приведена в таблице 2.5.

Таблица 2.6 — Выданные кредиты по ипотечным продуктам ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск

| Продукт | Выдано кредитов, в штуках | | |
|---|---|---|---|
| | На 01.01.2014 | На 01.01.2016 | На 01.01.2016 |
| «Ипотечный кредит по программе » | 928 | 1326 | 2214 |
| «Программа на приобретение строящего или готового жилья с субсидированием ставки» | 9 | 20 | 44 |
| «Ак Барс – материнский капитал» | 34 | 1290 | 1455 |
| «Ак Барс – Мегаполис» | 169 | 314 | 147 |
| «Просто гениально!» | 354 | 162 | 117 |
| «Ак Барс перспектива» | - | 51 | 121 |
| «Ак Барс – Перспектива +» | - | - | 26 |

Таким образом, из таблицы 2.6, видно, что наибольшей популярностью пользуется продукт «Ипотечный кредит», он не только занимает наибольший

сегмент, по выдачи кредитов, но и с годами количество выданных кредитов неуклонно растет. «Программа на приобретение строящего или готового жилья с субсидированием ставки» также обладают восходящей тенденцией, но количество выданных кредитов по данным продуктом гораздо меньше, чем у продукта «Молодая семья», примерно в сто раз. Региональные жилищные программы в анализируемый период имели пик в 2014 году, когда в 2016 году количество выданных кредитов пошло на спад меньший, чем в 2013 году.

Государственные жилищные сертификаты имеют нисходящую тенденцию. «Ак Барс перспектива» и «Ак Барс – Перспектива +»» трудно анализировать, так как это сравнительно новые продукты. Данное суждение иллюстрирует рисунок 4

Следующим этапом анализа ипотечного кредитования является вертикальный анализ, приведенный в таблице 2.7.

Таблица 2.7 — Вертикальный анализ основных социально ориентированные продуктов в сфере жилищного кредитования ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск

| Продукт | Удельный вес, в процентах | | |
|---|---|---|---|
| | 2013 год | 2014 год | 2016 год |
| «Ипотечный кредит по программе » | 62 | 42 | 54 |
| «Программа на приобретение строящего или готового жилья с субсидированием ставки» | 1 | 1 | 1 |
| «Ак Барс –материнский капитал» | 2 | 41 | 35 |
| «Ак Барс – Мегаполис» | 11 | 10 | 4 |
| «Просто гениально!» | 24 | 5 | 3 |
| «Ак Барс перспектива» | 0 | 2 | 3 |
| «Ак Барс – Перспектива +» | 0 | 0 | 1 |
| Всего | 100 | 100 | 100 |

Из вертикального анализа основных социально ориентированные продуктов в сфере жилищного кредитования ПАО «Ак Барс», приведенного в таблице 2.7, можно получить следующую информацию: «Программа на приобретение строящего или готового жилья с субсидированием ставки» стабильно занимает 1 % на протяжении 2013-2016 гг., «Ак Барс –материнский капитал» имеет вес 2 %, 41 %, 35 % соответственно на 2013, 2014, 2016 годы. «Ак Барс – Мегаполис» снижает свой вес в структуре с 11 % до 4 %, тоже самое происходит с

государственными жилищными сертификатами снижения веса происходит с 24 % до 3 %. «Ак Барс перспектива» и «Ак Барс – Перспектива +» на протяжении периода и на сегодняшний день имеют незначительный вес.

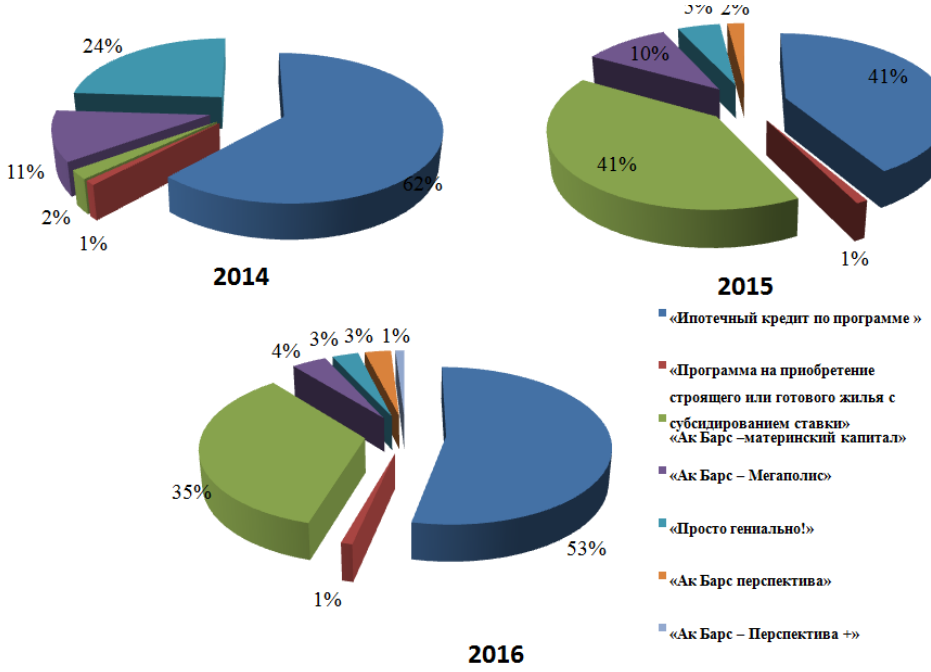



Рисунок 2.11 – Структура основных социально ориентированных продуктов в сфере жилищного кредитования на 2014-2016, в процентах

Из структуры продуктов ипотечного кредитования на рисунке 2.11, на 2015 год видно следущее: продукт «Ипотечный кредит по программе» имеет удельный вес 42 %, «Ак Барс – материнский капитал» имеет вес в структуре 41 %, что в значительной мере отличается от 2014 года. Отсюда следует, что структура продуктов ипотечного кредитования за 2014 год в корне отличается от структуры продуктов ипотечног кредитования на 2015, основным отличием случит резкий скачок продукта «Ак Барс – материнский капитал».

На сегодняшний день ПАО ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск предлагает следующие виды ипотечных кредитов:

1. Приобретение готового жилья.
2. Приобретение строящегося жилья.
3. Загородная недвижимость.
4. Ипотека с государственной поддержкой.

Сравнительная характеристика ипотечных кредитов на анализируемый период приведена в таблице 2.8.

Таблица 2.9 — Сравнительный анализ ипотечных кредитов ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск

| Критерий / Вид ипотечного кредита | Приобретение готового жилья | Приобретение строящегося жилья | Загородная недвижимость | Ипотека с государственной поддержкой |
|---|---|---|---|---|
| Сумма кредита | от 45 000 рублей | от 45 000 рублей | от 45 000 рублей | от 45 000 рублей |
| Процентная ставка | от 14 % в рублях | от 14,5 % в рублях | от 14,5 % в рублях | от 11,9 % до и после регистрации ипотеки |
| Срок кредита | до 30 лет | до 30 лет | до 30 лет | от 12 месяцев до 30 лет (включительно) |
| Первона-чальный взнос | от 15 % | от 20 % | от 30 % | от 20 % стоимости приобрета-емого жилого помещения |

К преимуществам приобретения готового жилья, исходя из таблицы 2.9, относятся: привлекательные процентные ставки от 15 %; отсутствие комиссий; льготные условия кредитования для молодых семей; индивидуальный подход к расмотрению кредитной заявки; специальные условия для клиентов, получающих зарплату на счет в ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск. К условиям кредитования относятся:

- валюта кредита — рубли РФ;
- минимальная сумма кредита — 45 000 рублей;
- максимальная сумма кредита не должна превышать меньшую из величин — 80 % договорной стоимости кредитуемого жилого помещения; 80 % оценочной стоимости кредитуемого или иного оформляемого в залог жилого помещения;
- срок кредита — до 30 лет;
- первоначальный взнос от 20 %;
- комиссия за выдачу кредита отсутствует.

Обеспечение по кредиту приобретения готового жилья:

- Залог кредитуемого или иного жилого помещения.

– На период до оформления в залог кредитуемого жилого помещения необходимо предоставить иные формы обеспечения, при этом оформление залога имущества на данный срок не обязательно (поручительство физических лиц, залог иного жилого помещения).

– В случае оформления в обеспечение по кредиту залога жилого дома, расположенного на земельном участке, требуется одновременное оформление залога этого земельного участка.

Приобретение строящегося жилья характеризуется отсутствием комиссий; льготными условиями кредитования для молодых семей; индивидуальным подходом к рассмотрению кредитной заявки;Привлечение созаемщиков для увеличения суммы получаемого кредита.

Обеспечение по кредиту является залог кредитуемого или иного жилого помещения:

– на период до оформления в залог кредитуемого жилого помещения требуется оформление залога имущественных прав, либо поручительства физических лиц;

– в случае оформления в обеспечение по кредиту залога жилого дома, расположенного на земельноом участке, требуется одновременное оформление залога этого земельного участка.

Обязательное страхование передаваемого в залог имущества (за исключением земельного участка) от рисков утраты или гибели, повреждения в пользу Банка на весь срок действия кредитного договора.

Ипотечный кредит – загородная недвижимость, характеризуется привлекательными процентными ставками; отсутствием комиссий; индивидуальным подходом к расмотрению кредитной заявки.

Кредит предоставляется на:

– приобретение или строительство дачи (садового дома) и других строений потребительского назначения;

– завершение строительства вышеуказанных объектов;

– завершение строительства жилого дома;

– приобретение земельного участка.

Военная ипотека предоставляется военнослужащим участникам накопительно-иотечной системы на приобретение готового жилья под пониженную процентную ставку.

Преимущества кредита:

– Пониженная процентная ставка.

– Возможность приобретения квартиры, комнаты, жилого дома с землей или таун-хауса на вторичном рынке.

– Получение кредита без подтверждения платежеспособности.

– Отсутствие комиссий по кредиту.

– Страхование жизни и здоровья заемщика не обязательно.

– Кредит предоставляется военнослужащим участникам накопительно-ипотечной системы, имеющим право на получение целевого жилищного займа на основании Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» №117-ФЗ от 20.08.2004г.

Налоговые вычеы распространяются на сумму процентов, уплаченных по целевому ипотечному кредиту. Величина вычета — 13 % от всех выплаченных процентов. Размер имущественного налогового вычета, предоставляемого при покупке квартиры, жилого дома, комнаты (или доли), увеличен с 1 млн. до 2 млн. рублей. Таким образом, теперь при приобретении квартиры вы можете возместить сумму налога в размере до 260 000 рублей.

Ипотека с государственной поддержкой выдается с 24.03.2016 до 01.03.2016 года.

Условия программы:

– приобретение строящегося жилья или жилья в готовой новостройке у компании-продавца;

– срок завершения строительства не ограничен условиями программы;

– документы по кредитуемому жилому помещению могут быть предоставлены в течении 60 календарных дней с даты принятия решения банком о выдаче кредита;

– обязательное оформление страхования жизни и здоровья заемщика в соответствии с требованиями Банка.

Требования к кредитуемому объекту:

1. Первичный рынок жилья.
2. Договор купли-продажи или долевого участия или переуступки прав требования.
3. Многоквартирный дом или таун-хаус или отдельный дом с участком земли.

Ипотечные кредиты остаются одним из наиболее важных элементов продуктовой линейки банка. В ряде регионов реализована программа Кроме того, в течение года были снижены ставки по всем жилищным программам. ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск показывает хорошие результаты, анализа финансового состояния и ипотечного кредитования.

# 3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ДО «СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ» ПАО «АК БАРС» БАНК Г.ЧЕЛЯБИНСК

## 3.1 Пути совершенствования ипотечного кредитования

Уральский банк ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск показывает отличные результаты. Анализ финансового состояния, проведенный во второй главе показывает, на то, что ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск соблюдает нормативы Центрального Банка Российской Федерации, показатели (коэффициенты) финансового состояния соответствуют нормам. Анализ практики ипотечного кредитования оставляет после его проведения благоприятное впечатление.

Так как проблем у ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск не выявлено, поэтому не целесообразно внедряться с кардинальными решениями в механизм проведения ипотечных операций.

Так как в ипотеке на сегодняшний день отмечается отток клиентов, который вызван низкой платежеспособностью населения, слабостью банковской системы, а также высокими процентными ставками по кредитам, совершенствованием будет являться создания обособленного интернет сайта под названием «Ак Барс ипотека.ру». В нем будут автоматизированы все виды ипотечных кредитов, точнейший расчет, для клиента, готового взять ипотечный кредит. Так как ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск показывает хорошие результаты, по анализу финансового состояния показывает, на то, что ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск соблюдает нормативы Центрального Банка Российской Федерации, показатели (коэффициенты) финансового состояния соответствуют нормам. Поэтому система ипотечного кредитования ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск будет совершенствоваться. В таблице 3.1 приведен путь совершенствования системы ипотечного кредитования в ПАО «Ак Барс».

Таблица 3.1 – Путь совершенствования системы ипотечного кредитования в ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск

| Задача | Путь | Планируемый результат |
|---|---|---|
| Совершенствование ипотечного кредитования ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинскдополнительный офис «Северо-Западный»Банк | Создание обособленного интернет сайта под названием «Ак Барс ипотека.ру» | Приток новых клиентов в банк. Автоматизированность процедуры ипотечного кредитования. В 2018 году прибыль от пользования сайтом. |

Смысл создания автоматизированного сайта ипотеки «Ак Барс ипотека.ру», заключается в привлечении клиентов, создания для них самых благоприятных условий.

На сайте «Ак Барс ипотека.ру» должны будут, в обязательном порядке присутствовать:

1. Сведения об ипотечных кредитах, которыми может воспользоваться каждый клиент банка.
2. Усовершенствованный ипотечный калькулятор.
3. Сведения о том, как получить кредит.
4. Вопросы — ответы.
5. Динамика рынка недвижимости.
6. Данные по продающимся квартирам в Челябинске.
7. Динамика цен на недвижимость.
8. Льготные условия для клиентов, пользующихся данным сайтом.
9. Новости, связанные с ипотечным кредитованием и недвижимостью.
10. Прогнозные данные состояния ипотечного рынка.
11. История ипотечного кредитования в России.
12. История ипотечного кредитования на Урале.
13. Развитие ипотеки в Челябинске.
14. Юридическая помощь.
15. Карта сайта

16. Фото консультантов по ипотечному кредитованию, с рабочими номерами телефонов.

17. Панорама помещения ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск.

Создание сайта поможет освободить операционных рабочих банка, от множества вопросов, так как все часто задаваемые вопросы будут опубликованы, а также через этот сайт можно связаться с консультантами, если клиент, не смог найти информацию, которая ему требовалась.

После обращения, не учтенный системой отредактированный вопрос выкладывается в тему «Вопросы — ответы». Теоретические данные на сайте располагаются с целью, привлечения к банку студентов-экономистов, данный сайт сможет расположить к себе будущих клиентов. Также предусмотрены льготные условия для постоянных пользователей сайта. Этот сайт имеет активное сотрудничество с риэлтерскими компаниями. При создании сайта, в начале, уделяется особое внимание специфике банка.

Компании по созданиям сайтов предлагают взять на себя всю работу по поддержке, разработке сайта, это может упростить процесс, но за отдельную плату. Существует гарантия того, что созданный сайт, поможет серьезно увеличить ипотечные кредиты.

Созданный сайт является не только информационным источником о работе банка с его контактными данными и спецификой деятельности. Сайт является возможностью выгодного решения маркетинговых и коммерческих задач, но при одном условии, что создание будет отдано в руки высококвалифицированным, креативным, очень ответственным, опытным профессионалам данного дела.

Также для успешного привлечения клиентов потребуется наружная реклама. Наружная реклама одна из важных условий успешности банка, бренда, товаров и услуг. Каждая рекламная установка ежедневно и ежечасно находится на глазах тысячи людей. Наружная реклама, подобна любому другому способу контакта с покупателем, функционирует по своим законам. Какой бы дорогостоящей ни

была наружная реклама, цены окупятся, если она является эффективной рекламой.

## 3.2 Оценка эффективности совершенствования ипотечного кредитования физических лиц в ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск

Экономическая эффективность внедренного мероприятия в рабочий процесс, является разностью между результатами деятельности предложенного продукта для кредитной организации и затратами на реализацию данного продукта. Экономический эффект – это неотъемлемая часть эффективности деятельности кредитной организации.

В первую очередь для расчета экономического эффекта подсчитываются все затраченные средства на его реализацию нового продукта, в данном случае на создание сайта «Ак Барс ипотека.ру». Для этого потребуется заказать сайт, стоимость которого составляет 59 990 рублей плюс постоянное обслуживание сайта 1 500 руб./мес. Создание нужного сайта затратит от 25 дней. Поэтому внедрить его в работу можно в августе 2016 года. Для того, чтобы будущая клиентура узнала о сайте, его нужно, хотя бы единовременно прорекламировать. Среди способов рекламы, нужно определить оптимальный. Варианты, которые существуют, и которыми ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск, может воспользоваться:

Реклама на щитах (билбордах), помесячная оплата: в центре города – 22 900 рублей; ближайшее удаление – 18 900 рублей; другие районы – 16 900 рублей; въезды в город и пригород – 14 900 рублей. Печать 400 рублей; монтаж – 1 900 рублей; разработка эскиза 1 900 рублей. Такую рекламу увидят автомобилисты, пешеходы, а также пассажиров общественных транспортов.

Также можно использовать рекламу на сити-форматах, он будет работать 24 часа в сутки. Разработка эскизов 1 900 рублей, печать 400 рулей, стоимость размещения 6 900 рублей.

Размещение рекламы на пиллерсах в г. Челябинск обеспечивает широкий охват потенциальных клиентов, которые в самое ближайшее время могут стать постоянными клиентами. От 9 000 рублей в месяц, разработка эскизов 1 900 рублей, печать 400 рулей.

Брандмауэры имеют внушительные размеры. Обычно рекламодатели любят заказывать рекламу на брандмауэрах площадью от 50 кв.м., изготовление такого плаката будет стоить 13 800 рублей, монтаж – 18 500 рублей, стоимость размещения в месяц минимум 82 500 рублей.

Реклама на автобусах на 3 месяца стоит 65 400 рублей; на троллейбусах 71 500 рублей; автобусы (ПАЗ) – 22 000 рублей; маршрутное такси – 14 000 рублей; на трамваях – 75 100 рублей; размещение рекламы на маршрутных такси Ford, Hundai – 30 500 рублей.

SMS-рассылка,от 250 000 потенциальных клиентов, за 50 000 рублей.

В таблице 3.2 приведены сводные данные по затратам на каждый приведенный вид рекламы, это поможет наглядно проанализировать, какую рекламу целесообразно использовать для продвижения сайта, а какую не целесообразно.

Таблица 3.2 — Возможные варианты затрат на рекламу в г. Челябинске

| Вид рекламы | Аренда в месяц, в рублях | Изготовление, в рублях | Итого за первый месяц, в рублях |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| На билбордах | 22 900 | 4 200 | 27 100 |
| На Сити-форматах | 6 900 | 2 300 | 9 200 |
| На пилларсах | 9 000 | 2 300 | 11 300 |
| На брандмаурах | 82 500 | 32 300 | 114 800 |
| На автобусе | 21 800 | 4 100 | 25 900 |
| На троллейбусе | 23 400 | 4 100 | 27 500 |
| На автобусе (ПАЗ) | 7 400 | 1 500 | 8 900 |
| На маршрутном такси | 4 700 | 1 500 | 6 200 |
| На трамвае | 25 100 | 4 100 | 29 200 |
| На маршрутном такси вида Ford, Hundai и другие | 10 200 | 1500 | 11 700 |

Таким образом, исходя из таблицы 3.2, видно, что любой вид рекламы является дорогостоящим, так, например, для сайта не целесообразно использовать рекламу на брандмауэрах, так как сам сайт будет источником своеобразной рекламы ипотечного кредитования в ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск, и иметь колоссальные затраты на рекламу «рекламы», не имеет никакого смысла. Реклама на билбордах, также не стоит рекламы сайта. Реклама на сити-форматах, является приемлемой, если поставить один сити-формат в городе, что такжн не выгодно.

Таким образом, решением становится:

1. Одноразовая рассылка SMS-сообщений на 250 тысяч пользователей.
2. Реклама на стендах в отделении банка.
3. Листовки в количестве 1000 штук.
4. Реклама на пяти маршрутных такси Ford, Hundai и другие на три месяца.
5. Реклама на трех троллейбусах, создоваться она будет, после второго месяца рекламы на маршрутных такси вида Ford, Hundai.
6. Реклама на сити-форматах (21 штука).

Также решением огромных затрат на рекламу будут создания бесплатных групп в социальных сетях. План расходов на 2016 год приведен в таблице 3.3.

Таблица 3.3 — Расходы ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск на внедрение сайта «Ак Барс ипотека.ру» на 2016 год

| Вид расхода / Дата | Создание сайта «Ак Барс ипотека.ру»в рублях | Обслуживание сайта «Ак Барс ипотека.ру» в рублях | Реклама, в рублях |
|---|---|---|---|
| На 01.07.2016 год | 59 990 | | |
| На 01.08.2016 год | | 20 000 | 5 930<br>58 500 |
| На 01.09.2016 год | | 20 000 | 50 000<br>51 000 |
| На 01.10.2016 год | | 20 000 | 51 000<br>82 500 |

Окончание таблицы 3.3

| | | | |
|---|---|---|---|
| На 01.11.2016 год | | 20 000 | 70 200<br>193 200 |
| На 01.12.2016 год | | 20 000 | 70 200<br>144 900 |
| Итого | 59 990 | 100 000 | 837 420 |

Таким образом, исходя из таблицы 3.3, затраты на 2016 год на создание сайта «Ак Барс ипотека.ру» будут составлять 937 420 рублей, самые крупные затраты на рекламу целесообразно осуществлять через месяц интенсивной работы сайта, так как, в первый месяц, могут возникать некие ошибки и некие неудобства сайта, которые, за это время все ошибки будут устранены.

От внедрения данного сайта в действие, приток клиентов увеличится на конец 2016 года на 4 000 клиентов, если каждый даже двадцатый клиент возьмет ипотечный кредит на 2 000 000 рублей, при сроке кредита 10 лет и ставки 14 %. Доходность при такой ситуации будет составлять 1 008 280 рублей. Таким образом, сайт, рассчитанный по максимальным расходам, при пессимистичном варианте доходов от него, окупит себя в этот год. В следующей таблице 3.4 приведены расходы и доходы от сайта и экономический эффект.

Таблица 3.4 — Расчет срока окупаемости ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск на внедрение сайта «Ак Барс ипотека.ру» на 2016 год

| Критерий / Дата | Расходы, в рублях | Доходы, в рублях | Разница между доходами и расходами, в рублях |
|---|---|---|---|
| На 01.07.2016 год | 59 990 | 0 | -59 990 |
| На 01.08.2016 год | 84 430 | 0 | -144 420 |
| На 01.09.2016 год | 121 000 | 46 500 | -218 920 |
| На 01.10.2016 год | 153 500 | 207 080 | -165 340 |
| На 01.11.2016 год | 283 400 | 298 500 | -150 240 |
| На 01.12.2016 год | 235 100 | 456 200 | 70 860 |
| Итого | 937 420 | 1 008 280 | 70 860 |

Таким образом, исходя из таблицы 3.4, срок окупаемости сайта «Ак Барс ипотека.ру» составляет 6 месяцев. Первые клиенты появляются уже в первые месяцы, но так как процентные доходы появляются только через месяц, доходности, поэтому до сентября 2016 года не появляется.

Самые большие доходы ожидаются на конец года, именно декабрь 2016 явился решающим для срока окупаемости.

Затраты на 2016 год на создание сайта «Ак Барс ипотека.ру» будут составлять 937 420 рублей, самые крупные затраты на рекламу целесообразно осуществлять через месяц интенсивной работы сайта. В таблице 18 представляется прогноз экономического эффекта на 2016-2017 гг. от введения в эксплуатацию сайта «Ак Барс ипотека.ру» в ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск.

К началу 2017 года планируется ввести плату за доступ к дополнительным материалам, статьям и статистики. Введутся абонементы на месяц, полгода, год. Таким образом, прогноз на 2016-2017 гг. приводится в таблице 3.5.

Таблица 3.5 — Прогноз экономического эффекта на 2016-2018 гг. от введения в эксплуатацию сайта «Ак Барс ипотека.ру» в ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск

| Критерий | на 01.01.2016 год | на 01.01.2017 год | на 01.01.2018 год |
|---|---|---|---|
| Расход | 937 420 | 1 500 000 | 2 000 000 |
| Доход | 1 008 280 | 1 995 200 | 3 214 300 |
| Экономический эффект | 70 860 | 495 200 | 1 214 300 |
| Итого | - | - | 1 780 360 |

Из таблицы видно, на конец 2016 года прибыль от сайта составит 495 200 рублей, а на конец 2017 года 1 214 300 рублей. Общий экономический эффект от внедрения сайта «Ак Барс ипотека.ру» в ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск офис «Северо-Западный» составляет 1 780 360 рублей.

Таким образом подводя итог, можно сказать, что затраты на 2016 год на создание сайта «Ак Барс ипотека.ру» будут составлять 937 420 рублей, тем самым самые большие затраты на рекламу целесообразно осуществлять через месяц интенсивной работы сайта, потому что в первый месяц, могут возникать многие

ошибки в работе сайта и его неудобства, а это не допустимо с работой с клиентурой.

От внедрения данного сайта в действие, количество клиентов увеличится на конец 2016 года на 4 000 клиентов, если, хотя бы 200 клиентов воспользуются ипотечным кредитом, на срок кредита 10 лет и ставки 14 %. Доходность при такой ситуации будет составлять 1 008 280 рублей. Таким образом сайт рассчитанный по максимальным расходам, при пессимистичном варианте доходов от него, окупит себя в этот год. Срок окупаемости сайта «Ак Барс ипотека.ру» составляет 6 месяцев. Первые клиенты появляются уже в первые месяцы, но так как процентные доходы появляются только через месяц, доходности поэтому до сентября 2016 года не появляется.

Самые большие доходы ожидаются на конец года, именно декабрь 2016 явился решающим для срока окупаемости. Затраты на 2016 год на создание сайта «Ак Барс ипотека.ру» будут составлять 937 420 рублей, самые крупные затраты на рекламу целесообразно осуществлять через месяц интенсивной работы сайта.

К началу 2017 года планируется ввести плату за доступ к дополнительным материалам, статьям и статистики. Введутся абонементы на месяц, полгода, год.

В основе своей данный сайт ориентирован на молодую подрастающую аудиторию, которая еще не отдает предпочтения каким-либо банкам. Благодаря этому сайту, молодые люди начнут привыкать, именно к «Ак Барс ипотека.ру» Также будет отслеживаться особые события в жизни клиентов, такие, как день рождения, смена фамилии, все праздники. В эти дни постоянные пользователи будут получать фирменные подарки.

«Ак Барс ипотека.ру»показывает отличные результаты анализ финансового состояния, показатели финансового состояния соответствуют нормам. Анализ практики ипотечного кредитования физических лиц оставляет после его проведения благоприятное впечатление. Для того чтобы поддерживать такое состояние банка, потребуется внедрение сайта «Ак Барс ипотека.ру».

Поэтому данное мероприятие может стать совершенствованием системы ипотечного кредитования в О «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Актуальность изучения ипотечного кредитования в современной рыночной экономике нашла свое подтверждение в результате выполнения выпускной квалификационной работы. Мониторинг научной литературы позволил реализовать 1 задачу настоящей выпускной квалификационной работы, в ходе решения которой установлено:

1) Ипотека – это разновидность имущественного залога, которая служит обеспечением для исполнения основного денежного обязательства должником-залогодателем перед кредитором-залогодержателем. А кредитор – залогодержатель приобретает право, которое в случае неисполнения должником, обеспеченного залогом основного обязательства, дает получить удовлетворение за счет заложенного недвижимого имущества, собственником (владельцем) которого является залогодатель.

2) существуют различные классификации, типы и способы ипотечного кредитования. В наше время разработано множество типов ипотечных кредитов, различающихся в зависимости от схем выдачи, погашения и обслуживания: постоянный ипотечный кредит(ануитетный), кредит с «шаровым» платежом и др. Также, ипотечный кредит делится по способу: одноуровневая модель ипотечного кредитования и многоуровневая модель ипотечного кредитования.

3) также были рассмотрены законодательная и нормативная базы ипотечного кредитования.

4. Исходя из обзора развития ипотечного кредитования в Российской Федерации показывает, что основными проблемами в настоящее время являются:

– низкие доходы, а отсюда следует такая же низкая покупательская способность населения при одновременно высокой потребности в жилье населения;

– высокие процентные ставки по кредитам;

– неблагоприятная кредитная политика банков, что касается распределения средств, причиной чего является отсутствие опыта долгосрочного кредитования, а так же опыта страхования рисков;

– проблема невыплат по ипотеке.

Исходя из объекта исследования, в рамках второй задачи была проведена оценка ипотечного кредитования на примере ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск, проведен анализ финансового состояния банка, при помощи вертикального и горизонтального анализа бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах. Откуда выявлено, что наибольшую долю на протяжении всего анализируемого периода составляет чистая ссудная задолженность (01.01.2013г.-64,99%, 01.01.2014 г.–67,62 %, 01.01.2016 г.–57,43 %, 01.01.2016 г.–57,23%). Исходя, из расчетов пассивов баланса на протяжении всего анализируемого периода большую долю составляют средства клиентов (01.01.2013г.-71,01%, 01.01.2014 г. – 65,28 %, 01.01.2016 г. – 65,30 %, 01.01.2016 г. – 73,58 %). Так же видно, что активы ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинскв анализируемом 2016 году составляли 472 673 049 тыс.руб., и по сравнению с 2014 годом увеличились на 3,63%. В целом можно сделать вывод,что у «Ак Барс» банка активы в рассматриваемый период увеличились. Это говорит о положительной тенденцции в развитии банка, он получаает больше прибыли.

Основной задачей второй главы был анализ ипотечного кредитования, из него следовало: наибольшей популярностью пользуется продукт «Ипотечный кредит по программе», он не только занимает наибольший сегмент, по выдачи кредитов, но и с годами количество выданных кредитов неуклонно растет. «Программа на приобретение строящегося жилья с субсидированием ставки» – «Ак Барс – материнский капитал» также обладают восходящей тенденцией, но количество выданных кредитов по данным продуктом гораздо меньше, чем у продукта «Ипотечный кредит по программе», примерно в сто раз. «Ак Барс – материнский капитал» стремительно возрастает с годами, в 2013 году мог вступить в соперничество с продуктом «Ипотечный кредит по программе». Региональные

жилищные программы в анализируемый период имели пик в 2013 году, когда в 2014 году количество выданных кредитов пошло на спад меньший, чем в 2012 году. Государственные жилищные сертификаты имеют нисходящую тенденцию. «Ак Барс перспектива» и «Ак Барс перспектива +» трудно анализировать, так как это сравнительно новые продукты, но тем не менее за последние два года спрос на «Ак Барс перспектива» возрастает.

В третьей главе рассмотрены перспективы ипотечного кредитования для ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинскдополнительный офис «Северо-Западный». Предложен путь совершенствования системы ПАО ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск и рассчитан экономический эффект. От внедрения данного сайта в действие, количество клиентов увеличится на конец 2015 года на 4 000 клиентов, если, хотя бы 200 клиентов воспользуются ипотечным кредитом, на срок кредита 10 лет и ставки 14 %. Доходность при такой ситуации будет составлять 1 008 280 рублей. Таким образом, сайт, рассчитанный по максимальным расходам, при пессимистичном варианте доходов от него, окупит себя в этот год. Срок окупаемости сайта «Ак Барс ипотека.ру» составляет 6 месяцев. Первые клиенты появляются уже в первые месяцы, но так как процентные доходы появляются только через месяц, доходности поэтому до сентября 2015 года не появляется.

Самые большие доходы ожидаются на конец года, именно декабрь 2015 явился решающим для срока окупаемости. Затраты на 2015 год на создание сайта «Ак Барс ипотека.ру» будут составлять 937 420 рублей, самые крупные затраты на рекламу целесообразно осуществлять через месяц интенсивной работы сайта.

К началу 2017 года планируется ввести плату за доступ к дополнительным материалам, статьям и статистики. Введутся абонементы на месяц, полгода, год.

В основе своей данный сайт ориентирован на молодую подрастающую аудиторию, которая еще не отдает предпочтения каким-либо банкам. Благодаря этому сайту, молодые люди начнут привыкать, именно к Уральскому банку ОАО «Сбербанк России» Челябинское отделение №8597. Также будет отслеживаться особые события в жизни клиентов, такие, как день рождения, смена фамилии, все

праздники. В эти дни постоянные пользователи будут получать фирменные подарки.

ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск показывает хорошие результаты. Анализ финансового состояния, проведенный, во второй главе показывает, соблюдение нормативов Центрального Банка Российской Федерации, показатели (коэффициенты) финансового состояния соответствуют нормам. Анализ практики ипотечного кредитования оставляет после его проведения благоприятное впечатление. Для того чтобы поддерживать такое состояние банка, потребуется внедрение сайта «Ак Барс ипотека.ру»

Поэтому данное мероприятие может стать совершенствованием системы ипотечного кредитования в ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1 Конституция Российской Федирации от 12.12.1993 // Российская газета. 25. 12.1993

2 Гражданский кодекс Российской Федерация (часть первая) [Электронный ресурс]: федералный закон от 05.08.2000 г., № 117–ФЗ (ред. от 06.04.2015 г.). // Справчно–правовая система (СПС) «Консултант Плюс». – Последнее обнавление 06.04.2015. О залоге [Электронный ресурс] : закон Российской Федерации от 29.05.1992 г. № 2872–1 (ред. от 06.04.2015 г.) // Справочно–правовая система (СПС) «Консультант Плюс» . – Последнее обновление 06.04.2015.Федеральный закон РФ «О банках и банковской деятельности» от 2.12.1990 г. № 395–1 (ред. от 20.04.2015 ).

3 Федералъный закон от 16.07.1998 г. № 102–ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижмости)» (ред. от 06.04.2015.).

4 Федеральньй закон от 11.11.2003 №152–ФЗ «Об ипотечных ценых бумагах» (в послед. ред.)

5 Инструкция Банка России от 03.12.2012 № 139–И «Об обязательных нормативах банков» (Зарегистрировано в Министе России 13.12.2012 № 26104)// «Вестник Банка России», № 74, 21.12.2012

6 Алексеев, А.В. Современые проблемы правового ригулирования кредитования в банках физических лиц, а также пути их разрешения / Алексеев А.В. // Банковское право. – 2012. – № 6. – С.13–19

7 Букина, Д.В. Секьюритизация: что, зачем и почему / Букина Д.В. // Международные кредитные операции. – 2013. – № 1. – С. 71–74

8 Веремейкина, А.Д. Место ипотечного кредита в системе кредитных отношений (зарубежный и российский опыт организации)//Банковские услуги. – 2011. – №5, – С. 4 – 9.

9 Виноградова, В.Р. Ипотечные продукты и новые предложения на ипотечном рынке / Виноградова В.Р. // Банковское кредитованее. – 2011. – №2. – С. 21–24

10 Волошена, К.С. Рынок российского кредитования и кризис в мире / Волошена К.С. // Банковское кредитование. – 2012. – №1. – С. 13–15

11 Гарагган, С.А. Оптимальная оргонизация процесса рассмотрения и анализа кредитных заявок / Гарагган С.А. // Банковское кредиттование. – 2012. – №6. –С. 22–25

12 Гарагган, С.А. Взаимодействие кредитных организаций с коллекторскими агенствами и кредитными брокерами / Гарагган С.А. Павлов О.А. // Банковское кредитование. – 2012. – № 1. – С. 31–33

13 Гончарова, С.И. Ипотечное кредитование и секьюритизация в Российской Федерации / Гончарова С.И. // Финансовый вестник. – 2013. – № 1. – С. 34–36

14 Горбочев, А.С. Методики оценки кредитных рисков заемщика / Горбочев А.С. // Банковское кредитование. – 2012. – № 1. – С. 51–54

15 Гусева, М.И. Работа с проблемной задолженостью в банке / Гусева М.И. // Банковское кредитование. – 2011. – № 6. – С. 49–51

16 Дошенко, Ю.В. История происхождения ипотеки / Дошенко Ю.В. // Вестник ДГУ. – 2013. – № 3. – С. 61–62

17 Евтехина, Е.В. Возврат долгов это: дороже, сложнее, жестче... / Евтехина Е.В. // Банковское обозрение. – 2013. – № 2. – С. 36–38

18 Зарипин, И.А. Российский рынок секьюритизированных активов на сегодняшний день / Зарипин И. А. Петров А.В. // Международные банковские операции. – 2013. – № 4. – С. 96–91

19 Зотова, В.П. Залоги успешного кредитования ипотеки / Зотова В.П. // Банковское кредитование. – 2012. – № 1. – С. 71–73

20 Иванова, О.М. Банки с массовостью запускают программы рефинасирования кредитов / Иванова О.М. // Финансовые известия. – 2012. – № 5. – С. 41–43

21 Ильичева, Е.В. Неурегулированные вопросы, действующие в законодательстве: влияние их на банковские риски при ипотечном кредитовании (залоге недвижимости) / Ильичева Е.В. // Банковский ритейл. – 2012. – № 4. – С. 49–56

22 Казаков, А.В. Проблемы развития ипотечного кредитования на сегодняшний день / Казаков А.В. // Рынок ценных бумаг. – 2012. – № 10. – С. 34–39

23 Каурова, Н.Н. Ипотечное (жилищное) кредитование. Механизм инвестиций государства в обществе / Каурова Н. Н. // Банковское кредитование. – 2011. – № 5. – С. 61–67

24 Качаева, М.И. Оценка кредитного риска в коммерческих банках / Качаева М. И. // Банковское кредитование. – 2012. – № 1. – С. 23–29

25 Кириенко, А.А. Ипотека в вопросах и ответах / Кириенко А.А. – М.: Юстицинформ, – 2013. – № 5. – С. 452

26 Нахамкин, М. Особенности российского кредита// Банковское дело в Москве, – 2013. – №1 – С. 33–40

27 Резванова, Л.М. Ипотечные ценные бумаги, как инвестиционный анализ, инструменты повышени кредитного качества / Резванова Л.М. // Банковское кредитование. – 2012. – № 4. – С. 61–67

28 Резванова, Л. М. Потенциал региональных и государственных рынков ипотеки / Романова И.К. Расширение кредитования – это важнейший фактор экономического развития / Романова И.К. // Банковский рител. – 2013. – № 2 – С. 36–39

29 Русецкий, А.В. Нововведения Закона об ипотечном кредитовании, а также государственной регистрации / Русецкий А.В. // Право и экономика. – 2012. – № 3. – С. 42–45

30 Рыкова, И.Н. Анализ ипотечных (жилищных) кредитных программ в Российской Федерации и факторы, которые сдерживают их развитие / Рыкова И.Н. // Финансы и кредит. – 2013. – № 17. – С. 61–64

31 Рыкова, И. Н. Зарубежный опыт развития секьюритизации кридитных портфелей в России / Рыкова И. Н. Фисенко Н.В. // Банковское кредитование. – 2013. – № 1. – С. 36–41

32 Рыкова, И.Н. Тенденции ипотечных программ на российском рынке / Рыкова И.Н. // Банковское кредитование. – 2012. – № 2. – С. 39–43

33 Саркисян, А.П. Ипотечное кредитование сегодня / Саркисян А.П. // Бухгалтерия и банки. – 2013. – № 4. – С. 19–26

34 Сведенцов, В.Л. Все новое в ипотечных програмах и коммерческих банков и перспиктивы развития ипотеки в России / Сведенцов В.Л. // Банковское кредитование. – 2013. – № 5. – С. 40–46

35 Слуцкий, А.С. Ценовые пузырьки на рынке жилья и варианты вывода ипотечного кридитования из кризиса / Слуцкий А.С. // Банковское кредитование. – 2013. – №1. – С. 51–54

36 Тофанюк, Е.В. Шоковая терапия АИЖК: чтобы ипотечный рынок мог развиваться быстрее / Тофанюк Е.В. // Банковское обозрение. – 2013. – № 10. – С. 58–63

37 Шапран, В.С. Мировой ипотечный кризис: хроника катастроф / Шапран В.С. // Инвестиционный банкинг. – 2012. – № 2. – С. 29–35

38 Агентство ипотечного жилищного кредитования [Электронный ресурс]: – Отчет Агенства ипотечного жилищного кредитования: рынок ипотеки, итоги 2012. – Официальный сайт Агентства ипотечного жилищного кредитования, 2015. – Режим доступа: htpp://www. ahml.ru

39 Агентство ипотечного жилищного кредитования [Электронный ресурс]: – стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождение ипотечных кредитов (займов) – Официальный сайт Агентства ипотечного жилищного кредитования, 2015. – Режим доступа: htpp:/ /www.ahml.ru

40 Аналитический центр ипотечного кредитования и секьюритизации «Русипотека» [Электронный ресурс]: – Ипотечное кредитование и секьюритизация в России – Официальный сайт Аналитического центра ипотечного кредитования и секьюритизации «Русипотека», 2015. – Режим доступа: htpp://www.rusipoteka. ru

41 РБК.Кредит [Электронный ресурс]: Насколько доступна ипотека за рубежом. – Режим доступа: http:www.credit.rbc.ru.

42 РБК. Кредит [Электронный ресурс]: Самые ипотечные банки в 2011 году. – Режим доступа: http:www. credit.rbc.ru.

43 Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]: – Средние цены на первичном и вторичном рынке жилья в России – Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики, 2015. – Режим доступа: htpp://www.gks.ru

44 Финмаркет [Электронный ресурс]: АИЖК: средняя ставка по ипотечным кредитам в рублях в апреле составила 12,86%. - Режим доступа: http://www.finmarket.ru/

45 Центральный банк РФ [Электронный ресурс]: – О текущих тенденциях в сфере ипотечного жилищного кредитования и развитии механизмов рефинансирования ипотечных жилищных кредитов – Официальный сайт Центрального банка РФ, 2015. – Режим доступа: http://www.cbr.ru

46 Центральный банк РФ [Электронный ресурс]: – Состав участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования – Официальный сайт Центрального банка РФ, 2015. – Режим доступа: http://www.cbr.ru

47 Центральный банк РФ [Электронный ресурс]: – Сведения о жилищных (ипотечных жилищных) кредитах – Официальный сайт Центрального банка РФ, 2015.

# ПРИЛОЖЕНИЯ

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

Таблица А — Бухгалтерский баланс ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск

| Наименование | Сумма, в тысячах рублей | | |
|---|---|---|---|
| | на 01.01.2014г. | на 01.01.2015 г. | на 01.01.2016 г. |
| I. АКТИВЫ | | | |
| Денежные средства | 10 901 097 | 15 627 095 | 9 515 293 |
| Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации | 17 559 387 | 1 481 490 | 12 223 752 |
| Обязательные резервы | 2 684 303 | 3 013 167 | 3 675 782 |
| Средства в кредитных организациях | 4 387 848 | 14 170 069 | 7 422 375 |
| Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 26 548 221 | 1 330 662 | 1 356 097 |
| Чистая ссудная задолженность | 227 420 221 | 261 940 607 | 270 529 573 |
| Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи | 27 734 053 | 51 098 890 | 70 845 144 |
| Инвестиции в дочерние и зависимые организации | 1 313 106 | 1 493 550 | 11 418 265 |
| Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы | 3 957 865 | 4 806 712 | 4 712 070 |
| Прочие активы | 44 721 836 | 67 137 520 | 74 372 688 |
| Всего активов | 336 323 067 | 456 124 129 | 472 673 049 |
| II. ПАССИВЫ | | | |
| Кредиты, депозиты и прочие средства ЦБ РФ | 12 783 249 | 33 555 197 | 5 540 000 |
| Средства кредитных организаций | 14 463 850 | 12 419 632 | 24 872 626 |
| Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями | 240 330 567 | 283 816 619 | 318 982 420 |
| Вклады (средства) физических лиц и индивидуальных предпринимателей | 52 266 414 | 77 640 190 | 99 624 268 |
| Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 0 | 11 164 577 | 2 222 826 |
| Выпущенные долговые обязательства | 52 266 414 | 77 640 190 | 74 379 633 |
| Прочие обязательства | 5 019 263 | 4 126 465 | 6 495 627 |
| Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон | 477 128 | 5 978 764 | 1 029 083 |
| Всего обязательств | 325 340 471 | 417 536 867 | 433 522 215 |
| III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ | | | |
| Средства акционеров (участников) | 28 215 396 | 28 215 396 | 38 015 396 |
| Резервный фонд | 2 203 310 | 2 344 037 | 2 401 789 |
| Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи | -367 238 | -55 210 | -129 118 |
| Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство | 6 393 | 6 200 | 4475 |
| Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) | 6 894 175 | 7 691 825 | 8 019 395 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| прошлых лет | | | |
| Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период | 938 180 | 385 014 | -9 161 103 |
| Всего источников собственных средств | 37 890 216 | 38 587 262 | 39 150 834 |

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Таблица Б — Отчет о финансовых результатах ДО «Северо-Западный» ПАО «АК БАРС» Банк г.Челябинск

| Наименование | Сумма, в тысячах рублей | |
|---|---|---|
| | за 2014 | за 2015 |
| 1.Процентные доходы, всего, в том числе: | 31 807 634 | 41 046 894 |
| 1.1.От размещения средств в кредитных организациях | 298 624 | 446 840 |
| 1.2.От ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями | 27 734 175 | 32 143 133 |
| 1.4.От вложения в ценные бумаги | 0 | 0 |
| 2.Процентные расходы, всего, в том числе: | 3 774 835 | 8 456 921 |
| 2.1.По привлеченным средствам кредитных организаций | 28 144 261 | 53 619 084 |
| 2.2. По привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями | 2 523 043 | 42 35 828 |
| 2.3.По выпущенным долговым обязательствам | 9 862 035 | 40 890 915 |
| 3.Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) | 5 759 183 | 8 492 341 |
| 4.Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, в том числе: | -2 602 256 | -5 496 591 |
| 4.1Изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам | -31 889 | -151 378 |
| 5.Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери | 1 061 117 | -18 068 781 |
| 6.Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 6 312 833 | 3 449 582 |
| 7.Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи | -2 424 772 | 3 585 768 |
| 9.Чистые доходы от операций с иностранной валютой | 2 736 081 | 1 020 185 |
| 10.Чистые доходы от переоценки иностранной валюты | -10 589 168 | -7 419 393 |
| 11.Доходы от участия в капитале других юридических лиц | 190 106 | 238 935 |
| 12.Комиссионные доходы | 2 327 329 | 2 703 650 |
| 13.Комиссионные расходы | 860 850 | 661 724 |
| 14.Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, в наличии для продажи | 73214 | -362636 |
| 15.Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения | -86376 | -401003 |
| 16.Изменение резерва по прочим потерям | -5 686 198 | 4 753 065 |
| 17.Прочие операционные доходы | 22 862 698 | 24 060 908 |
| 18.Чистые доходы (расходы) | 15 916 014 | 12 947 022 |
| 19.Операционные расходы | 15 228 659 | 21 744 942 |
| 20.Прибыль (убыток) до налогообложения | 687 355 | -8 797 920 |
| 21.Начисленные (уплаченные) налоги | 302 341 | 363 183 |
| 22.Прибыль (убыток) после налогообложения | 385 014 | -9 161 103 |
| 24.Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период | 327 262 | -9 161 103 |