

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(**Н И У « Б е л Г У »**)

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ
КАФЕДРА ФИНАНСОВ, ИНВЕСТИЦИЙ И ИННОВАЦИЙ

**ПУТИ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
КОММЕРЧЕСКОГО БАНКА НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ**

Магистерская диссертация
обучающегося по направлению подготовки 38.04.08 Финансы и кредит
магистерская программа Банки и банковская деятельность
заочной формы обучения, группы 09001684
Колесниковой Инны Викторовны

Научный руководитель
д.э.н, профессор кафедры
финансов, инвестиций и
инноваций
Ваганова О.В.

Рецензент
Директор ООО «На Попова»
филиала №3652 Банка ВТБ
(ПАО)
Воротникова Н.А

БЕЛГОРОД 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИКО-ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РОССИЙСКИХ КОММЕРЧЕСКИХ БАНКОВ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	
1.1. Экономическая сущность ипотечного кредита как самостоятельной формы кредита.....	7
1.2. Роль коммерческих банков на современном рынке ипотечного кредитования	13
1.3. Современные проблемы развития отечественного рынка банковского ипотечного кредитования.....	18
ГЛАВА 2. СОВРЕМЕННАЯ ПРАКТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ БАНКА ВТБ (ПАО) НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	
2.1. Организационно-экономическая характеристика Банка ВТБ (ПАО).....	24
2.2. Анализ кредитной политики Банка на рынке ипотечного кредитования.....	33
2.3. Оценка эффективности ипотечного кредитования в Банке ВТБ (ПАО).....	43
ГЛАВА 3. НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ МОДЕРНИЗАЦИИ БАНКОВСКОЙ СИСТЕМЫ	
3.1. Перспективы развития банковского ипотечного кредитования в России.....	52
3.2. Пути совершенствования рынка ипотечного кредитования отечественных коммерческих банков.....	63
3.3. Практические рекомендации по повышению эффективности деятельности Банка ВТБ (ПАО) на рынке ипотечного кредитования.....	69
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	79
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	82
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	90

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В современном обществе банки занимаются различными видами операций. Они организуют денежный оборот, кредитные отношения, совершают куплю-продажу ценных бумаг, финансируют народное хозяйство. Однако главной исторически сложившейся функцией банков является кредитование.

Банковский кредит и требования, которые предъявляются к его оформлению, обладают определенными особенностями, отличными от иных видов кредита. Прежде всего, отмечают, что кредитные отношения коммерческого банка с клиентом строятся на четырех базовых принципах срочности, возвратности, платности и обеспеченности кредита и оформляются договором. Жилищная проблема в России, ежегодно усугубляемая в ходе экономических и политических реформ. Это и определяет необходимость поиска выхода в классических механизмах ее решения. На сегодняшний день наиболее перспективным решением, по мнению экспертов по недвижимости, жилищного вопроса является разработка долгосрочной системы ипотечного кредитования. Развитие ипотеки способствует решению многих макроэкономических задач, поскольку ориентирует всех субъектов данного процесса на долгосрочные взаимоотношения, делая их заинтересованными в экономической стабильности государства. Ипотека создает дополнительный спрос на жилье, поскольку без ипотечного кредитования подавляющее большинство граждан не способно решить жилищную проблему за свой счет.

Степень научной разработанности проблемы. Проблемы ипотечного кредитования находят свое отражение в многочисленных научных публикациях, что связано с банковским кредитованием физических лиц и его реновацией. Фундаментальные исследования, направленные на рассмотрение сущности ипотечного кредитования, нашли свое отражение в работах следующих авторов: О.Н. Абрамова, А.М. Бабич, Н.Н. Белова, Н.И. Баканова,

И.Т. Балабанова, В.В. Баранова, И.А. Бланк, В.В. Бочарова, О.В. Вагановой, П.И. Вахрина, Л.В. Донцовой, О.В. Ефимовой, А.И. Ковалева, Г.М. Кошелева, И.И. Лошакова, Д.С. Мамаевой, А.А. Савельева, С.И. Семенова, Г.И. Тимофеева, А.А. Таран, М.И. Титова, А.И. Титова, И.И. Шумаковой и др. Вместе с тем, ипотечное кредитование - основной способ решения жилищных проблем населения России, и при этом оно представляет собой сложный и высоко рискованный процесс, существует необходимость его детального анализа.

Целью исследования является обоснование теоретических и разработка практических путей повышения эффективности деятельности коммерческого банка на рынке ипотечного кредитования.

Для реализации поставленной цели в работе ставились и решались следующие **задачи**:

- изучить теоретические основы ипотечного кредитования как экономической категории;
- выявить факторы, которые влияют на экономическую эффективность ипотеки;
- произвести организационно-экономический анализ коммерческого банка;
- дать оценку эффективности деятельности коммерческого банка в сегменте ипотечного кредитования;
- проанализировать ипотечные кредитные продукты коммерческого банка и выявить их преимущества и недостатки;
- дать рекомендации по совершенствованию процесса ипотечного кредитования коммерческого банка на рынке банковских услуг.

Объект исследования – механизм ипотечного кредитования в коммерческом банке.

Предмет исследования – финансовые отношения, возникающие между коммерческим банком и заемщиком в процессе предоставления ипотечного кредита.

Теоретической основой исследования послужили результаты работ отечественных и зарубежных исследователей в области ипотечного кредитования, нормативно-правовые акты федеральных и региональных органов исполнительной власти, посвященные вопросам банковского кредитования, повышения эффективности деятельности коммерческих банков, а также публикации ведущих экономических журналов и газет

В качестве **информационной базы** для исследования были использованы аналитические данные сайта Центрального банка, отчетные данные Правительства России, Федеральной службы статистики, Минфина РФ, материалы статистической и внутренней отчетности коммерческих банков и другие информационные порталы и сайты по вопросам темы.

Методологическую базу составляют следующие принципы и методы: системного подхода; монографического анализа; экономико-статистического моделирования; инновационного менеджмента; сравнительного технико-экономического анализа; экспертных оценок; морфологического анализа; абстрактно-логического анализа, а также графико-аналитические методы, позволяющие получить наглядное представление информации.

Практическая значимость магистерской диссертации заключается в использовании рекомендаций и результатов исследования в работе коммерческих банков для повышения эффективности деятельности на рынке ипотечных кредитных продуктов.

Научная новизна работы заключается в разработке теоретических положений, методических и практических рекомендаций по повышению эффективности деятельности коммерческих банков на современном рынке ипотечных кредитных продуктов. Основные результаты, определяющие научную новизну проведенного исследования, заключаются в следующем:

– систематизированы основные подходы к многоаспектному понятию ипотечного кредитования, его особенностей и отличительных черт, которые заключаются в обязательном залоге недвижимого имущества, наличии первоначального взноса и длительном сроке предоставления ссуды;

– раскрыты основные проблемы развития отечественного рынка банковского ипотечного кредитования, среди которых отмечены: низкая платежеспособность граждан, монополизация рынка недвижимости, слабая степень адаптивности ряда ипотечных программ под спрос, инфляция, а также современная общеэкономическая ситуация;

– проведен анализ эффективности деятельности коммерческого банка в сегменте ипотечного кредитования, который способствует дальнейшей разработке рекомендаций по совершенствованию ипотечных банковских продуктов;

– определены пути повышения эффективности деятельности коммерческих банков на рынке ипотечного кредитования и обоснован порядок их использования, включающие создание плана в системе повышения качества ипотечных кредитных продуктов, а также оптимизацию внутрибанковских процессов.

Апробация результатов работы. Результаты исследования докладывались на VI Международной научно-практической конференции «Современная наука: проблемы и перспективы» (Ставрополь, 2017).

Публикации. Основные положения работы были освещены в трех научных статьях, посвященных проблемам развития ипотечного кредитования в России. Общий объем работ составляет 0,9 п.л. (РИНЦ).

Структура работы определена поставленной целью и последовательностью решения сформулированных задач. Диссертация состоит из введения, в котором обоснована актуальность выбранной темы, сформулированы цели и задачи исследования; трех логически взаимосвязанных глав, раскрывающих обусловленные аспекты исследуемой темы; заключения, где представлены обобщающие выводы по проведенному исследованию; списка литературы, приложений. Работа изложена на 89 страницах, содержит 10 таблиц, 17 рисунков и 6 приложений, при подготовке работы была использована информация из 77 источников.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИКО-ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РОССИЙСКИХ КОММЕРЧЕСКИХ БАНКОВ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. Экономическая сущность ипотечного кредита как самостоятельной формы кредита

В настоящее время российская экономика развивается в сложных, противоречивых условиях, испытывая на себе воздействие ряда внешних и внутренних факторов. Так, разразившийся в середине 2014 года кризис спровоцировал значительное снижение курса рубля, рост цен на сырье, ухудшение рынка кредитования и прочее. Убытки, понесенные банками в результате сложившейся ситуации, оцениваются в сотни миллионов рублей [36].

В текущих условиях наибольший интерес для нашей страны представляет ипотечное кредитование, главная цель которого сформировать эффективно работающую систему обеспечения доступным жильем населения со средними доходами, основанной на рыночных принципах приобретения жилья за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов.

Изначально значение слова «ипотека» происходит от греческого «*hypothēke*», что означает залог или заклад. В настоящее время ипотечный кредит представляет собой кредит физическому/юридическому лицу, выданный банками на длительный срок для покупки жилья под залог недвижимого имущества (здания, сооружения, помещения). [1]

Рассматривая ипотеку как элемент экономической системы отмечают следующие ее черты:

1. Залог недвижимости является инструментом по привлечению необходимых финансовых ресурсов, которые способствуют развитию производства.

2. Ипотека обеспечивает реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, обмен или купля-продажа) в данных условиях неэффективны.

3. Создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на основе ценных бумаг (оборотные средства при эмитировании собственником недвижимости первичных, вторичных закладных увеличиваются на величину образованного фиктивного капитала).

Ипотечное кредитование осуществляется на определенных условиях, составляющих организационно-финансовую основу данного рынка. К таким условиям относится соблюдение базовых принципов кредитования - срочности, платности и возвратности; учет интересов обеих сторон сделки; обеспеченность и целевой характер сделки; кредитоспособность заемщика [26, с. 247]. Также ипотечное кредитование имеет ряд особенностей:

1) в общем случае носит целевой характер и предоставляется для приобретения или строительства индивидуального жилья;

2) обеспечением кредита является недвижимость, приобретаемая с помощью кредита или уже имеющаяся у заемщика в собственности. Если речь идет о строительстве индивидуального дома, здесь также возможен залог земельного участка. В течении всего срока ипотечного кредита недвижимость находится в залоге. Если заемщик не исполняет должным образом обязательства по ипотеке, осуществляется взыскание заложенного имущества с последующей его реализацией для погашения задолженности заемщика перед банком. Жилье, передаваемое в ипотеку, обязательно должно быть без обременений и не может быть заложено в обеспечение другого обязательства.

3) достаточно длительный срок погашения кредита – как правило, от 15 до 30 лет и больше;

4) в течение всего кредитного периода заемщик обязуется регулярно выплачивать проценты и часть суммы основного долга, таким образом, что по истечению кредитного периода основной долг полностью погашен. [13, с. 74]

Сущность ипотечного кредита как залога недвижимости проявляется в его функциях, в специальной литературе выделяют три основные функции ипотеки:

- 1) стимулирующая;
- 2) обеспечительная;
- 3) воспроизводственная.

Стимулирующая функция заключается в залоге недвижимого имущества, при этом, позволяя залогодателю заключить более широкий спектр сделок, несет в себе риск потери права собственности на залоговое имущество, а кредитору обеспечивает гарантию исполнения обязательства. Поэтому должник заинтересован в оптимизации своей экономической деятельности в целях накопления средств для погашения обязательств и сохранения права собственности на заложенную недвижимость. В свою очередь кредитор, получая право залога на имущество, с большей готовностью идет на заключение ипотечной сделки.

Обеспечительная функция ипотеки реализуется в случае неисполнения заемщиком своих обязательств. Залогодержатель имеет право с целью удовлетворения своих требований взыскать заложенное имущество, которое в дальнейшем подлежит реализации на публичных торгах или аукционах.

Так как право владения, пользования и частичного распоряжения заложенной недвижимостью остаются у залогодателя, крайне важной для него функцией является воспроизводственная. В случае добросовестного исполнения своих обязательств, не происходит отвлечение недвижимого имущества из воспроизводственного процесса и, следовательно, сохраняется нормальное функционирование субъекта.

Рассмотрим взаимосвязь функций ипотеки с их ролью в условиях рыночной экономики (рис. 1.1.). Ипотека увеличивает число потенциальных

покупателей, заемщиков как субъектов купли-продажи и кредитных отношений. Существуют множество мелких организаций, которые не имеют надежную репутацию и не способные предоставить какие-либо гарантии исполнения обязательств по заключаемой сделке. В этом случае ипотека, реализуя стимулирующую функцию, расширяет возможности такого рода организаций.

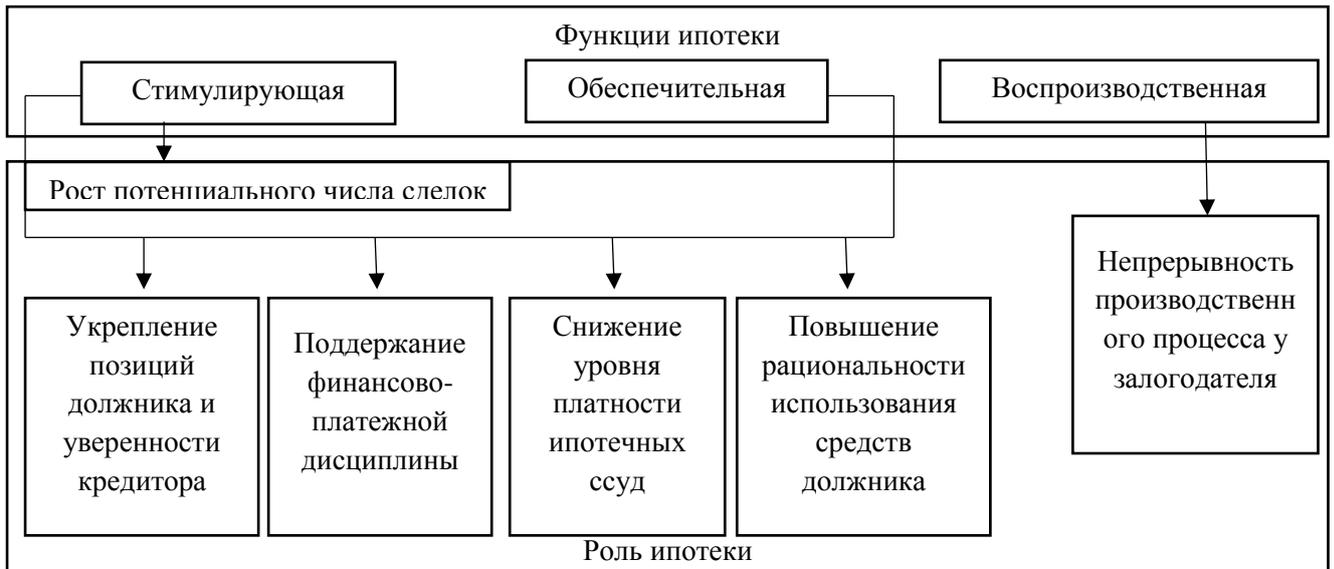


Рис. 1.1. Функции и роль ипотечного кредита в условиях рыночной экономики

Выполняя стимулирующую функцию и одновременно являясь обеспечением ипотечного обязательства, залог недвижимости способствует укреплению позиций должника и уверенности кредитора в исполнении обязательства. Право кредитора взыскать залоговую недвижимость при невыполнении должником своих обязательств – лучшая гарантия обеспеченности ипотечной сделки. Кроме того, поддерживается на высоком уровне финансово-платежная дисциплина. У должника есть стимул для исполнения обязательства, обеспеченного залогом имущества, надлежащим образом. В противном случае погашение денежных требований кредитора осуществляется путем реализации предмета ипотеки. В силу того, что ипотека является надежным обеспечением, по ипотечному кредиту устанавливается более низкий уровень процентов по сравнению с другими видами кредитов, так как ипотека практически снижает риск невозврата. Ввиду возможной

утраты заложенного имущества при неисполнении ипотечных обязательств, ипотека стимулирует рациональное использование как ипотечного кредита, так и в целом средств должника. Как результат выполнения воспроизводственной функции ипотеки обеспечивается непрерывность процесса производства у залогодателя.

Развитие ипотеки обеспечило существование таких ценных бумаг как закладные и ипотечные облигации. Данные инструменты расширяют кредитные отношения, так как обеспечивают обмен ресурсов кредитования на денежные средства из тех регионов или отраслей, где их избыток, в те регионы и отрасли, где наблюдается их недостаток. Вторичный рынок ипотечных кредитов обеспечивает ликвидность инструментов и способствует развитию современного рынка ценных бумаг. Обеспеченные ипотекой ценные бумаги обращаются как на внутреннем, так и на международном рынке. [37, с. 46]

Таким образом, система ипотечного кредитования позволяет использовать эффект финансового рычага для роста эффективности собственных финансовых ресурсов за счет заемных.

При выдаче крупного кредита на длительный срок в современной экономике ипотека выступает наиболее предпочитаемым видом обеспечения, она является перспективным направлением развития банковских инвестиций и кредитного рынка в целом.

Сфера ипотечного кредита охватывает все сектора экономики: потребительский, производственный, аграрный.

В потребительском секторе экономики ипотека стимулирует привлечение средств инвесторов в жилищное строительство. Наибольший охват заемщиков среди банковских продуктов в Российской Федерации имеет жилищное ипотечное кредитование. Ипотечный жилищный кредит представляет собой целевой долгосрочный кредит физическому лицу под сравнительно низкий процент ипотечными банками для строительства или покупки жилья. Обычно приобретенное жилье закладывается банку до возвращения кредита и процентов.

Ипотека в производственном секторе позволяет значительно расширить возможность обеспечения инвестициями приоритетные отрасли промышленности. Коммерческие банки не заинтересованы в долгосрочных кредитах на стандартных условиях (существует риск роста инфляции, неплатежей или других неблагоприятных факторов), а предприятия в трудном финансовом положении не могут гарантировать своевременную оплату кредита. Вместе с тем предпосылкой для начала ипотечного кредитования предприятий стала их приватизация. [10, с. 52]

Помимо промышленных предприятий и жилья, объектом залога могут быть и офисные здания, предприятия гостиничного комплекса, торговые площади и прочее. Тем самым, ипотечное кредитование способствует развитию сферы услуг и торговли.

В аграрном секторе ипотека также играет позитивную роль. В России обострена проблема привлечения инвестиций на развитие сельскохозяйственного производства. Банкам не выгодно предоставлять кредиты сельхозпредприятиям из-за их убыточности и недостаточно ликвидной собственности для целей залога.

В сельском хозяйстве России крайне остро обозначена проблема привлечения инвестиций для целей развития сельхозпроизводства. Сельское хозяйство практически не получает кредитов от коммерческих банков. Банки не заинтересованы в предоставлении кредитов сельхозпредприятиям, поскольку большинство из них, во-первых, убыточны, а во-вторых, не обладают достаточно ликвидной собственностью, которая могла бы стать предметом залога.

Закон об обороте земли несколько изменил ситуацию, теперь оформив ипотеку и получив деньги владельцы земельных участков стремятся использовать их более эффективно. Иначе придется выплачивать долг из денежных средств от продажи залога- земельного участка, владелец потеряет свои права на владение землей. Это дает стимул развивать экономические отношения, в результате которых потребительский рынок насыщается

отечественными товарами, что приводит к снижению цен на них и стабилизации экономики в целом. [19, с. 114]

Ипотечное кредитование способствует экономическому процветанию, привлечение инвестиции на долгосрочной основе положительно сказывается на развитии строительства, торговли, сферы услуг, производства и сельского хозяйства.

Таким образом, ипотечный кредит имеет ряд своих особенностей, которые отражают специфику его предоставления, которое осуществляется под залог имущества заемщика. В современной литературе выделяют ряд функций ипотечного кредита, основными среди них являются: стимулирующая, обеспечительная, воспроизводственная. Так же сфера ипотечного кредита охватывает все сектора экономики: потребительский, производственный, аграрный. Развитие ипотечного кредитования содействует росту инвестиционной активности субъектов при дефиците кредитных ресурсов долгосрочного характера и высоких темпов инфляции.

1.2. Роль коммерческих банков на современном рынке ипотечного кредитования

Наиболее распространенным банковским продуктом в Российской Федерации является ипотечное кредитование. Помимо того, что ипотечное кредитование является основной формой улучшения жилищных условий, оно положительно влияет в целом на экономику страны.

Коммерческие банки остаются основными кредиторами на российском рынке ипотечных жилищных кредитов, что в современной ситуации является оправданным. Только коммерческие банки на сегодняшний день имеют необходимую организационную структуру, разработанные технологии по кредитованию, а также отлаженные взаимовыгодные отношения с разными участниками ипотечного процесса. Значимым плюсом участия банков в

ипотечном кредитовании является и то, что за деятельностью данных организаций ведется особо жесткий контроль со стороны государства. Это во многом снижает для заемщика риск «недобросовестности» кредитора, а также позволяет следить за его финансовым состоянием.

Ипотечное кредитование стимулирует спрос на рынке недвижимости и строительства, способствует оживлению производства строительных конструкций и материалов, происходит модернизация строительных мощностей. Наблюдается рост занятости населения в строительной сфере, что в итоге приводит к улучшению благосостояния населения страны в целом. [12]

Базовым условием предоставления ипотечного кредита является необходимость первоначального взноса на оплату части жилья за счет собственных средств заемщика в сумме не меньшей 10-15% от его стоимости. Тем самым, заемщик подтверждает, что уже владеет частью собственных сбережений, которые копились на приобретение жилья. А также, в случае непредвиденного банкротства заемщика и обращения взыскания на предмет ипотеки, полученных денежных средств от его реализации должно хватить для компенсации потерь кредитора и расходов, связанных с процедурой реализации жилья. Остаток суммы после погашения кредита возвращается бывшему заемщику (за минусом расходов, по процедуре взыскания и продажи жилья). [14, с. 69]

Сумма кредита как правило составляет не более 70-80% от оценочной стоимости покупаемого жилья, которое и является предметом залога.

Ипотечный кредит и проценты по нему обычно выплачиваются в форме ежемесячных платежей, которые рассчитываются по формуле аннуитетных платежей (ежемесячный платеж включает полный платеж по процентам, начисленным на остаток основного долга плюс часть самого кредита, рассчитываемую так, что все ежемесячные платежи при фиксированной процентной ставке были равными в течении всего кредитного периода). Это удобно как для заемщика (дает возможность планировать семейный бюджет), так и для кредитора.

В качестве обеспечения кредита приобретенное в кредит жилье передается в залог кредитору. Таким образом, в случае неисполнения заемщиком своих обязательств по ипотечному кредиту осуществляется обращение взыскания на жилье с последующей его реализацией для погашения задолженности заемщика по кредиту перед кредитором. Передаваемое в ипотеку жилье должно быть свободным от ограничений, а также не должно быть заложено в обеспечение другого обязательства. [41, с. 211]

Система ипотечного кредитования, как и любая другая система, представляет собой ряд взаимосвязанных элементов, включающих в себя субъекты, объекты, обеспечение кредита, организационно-финансовую основу ипотечного кредитования. [11, с. 105]

Субъектами ипотечного кредитования являются заемщик и кредиторы, риэлтерские и страховые компании, инвесторы, правительство.

К объекту рынка ипотеки можно отнести процессы, связанные с покупкой, строительством и реконструкцией жилья, а также с приобретением земли под жилищное строительство.

Обеспечением при ипотечном кредитовании выступает залог жилой недвижимости, однако в дополнение можно прибегнуть к дополнительному залогу или поручительству физического, или юридического лица.

Основными источниками средств для приобретения недвижимости являются собственные средства населения и ипотечные банковские кредиты. Как уже отмечалось ранее в условиях сложной экономической обстановки большая часть населения не обладает достаточной суммой накопленных средств для улучшения своих жилищных условий. Согласно статистическим данным, всего 10% граждан РФ владеют собственной жилплощадью более 20 кв. м. на одного человека, и только 1% может позволить купить себе понравившуюся недвижимость за личные средства. [68]

В свою очередь, ипотечный банк является относительно устойчивым и рентабельным экономическим институтом. Ипотечные банки на

национальном уровне обычно объединяются в ассоциации. Создание в рамках ассоциации ипотечных банков дополнительных резервов, гарантирующих вклады, помещенные в ипотечные банки, также укрепляет банковскую систему. Поэтому, ипотечное кредитование на сегодняшний день является практически единственным средством для решения средним классом своих насущных жизненных проблем.

Национальное агентство финансовых исследований (НАФИ) огласило результаты мониторинга, согласно которому спрос на ипотечные кредиты в стране остается высоким. Правда, большинство россиян в ближайшие 3 года не планируют улучшать жилищные условия, однако среди тех, кто все-таки собирается это сделать, существенно возросло количество готовых оформить ипотеку. [47]

Вследствие ужесточения требований к минимальному размеру капитала банка, что в свою очередь ведет к увеличению числа слияний и банкротств, спада экономики России после экономического кризиса 2008-2009 гг., валютного кризиса 2014 года, оказавшего негативное влияние на социальное положение населения, а также на реальный уровень доходов, количество коммерческих банков, осуществляющих свою деятельность на территории РФ на основании действующей лицензии, существенно снизилось. Только с 2016 года их количество сократилось на 25% [36].

Последствием данных событий является обострение конкуренции на рынке ипотечного кредитования. Тем не менее банков, которые активно работают в данном сегменте чуть более ста, большая часть принадлежит «крупным» участникам [36].

На рынке банковского ипотечного кредитования, по данным рэнкинга Аналитического Центра Русипотеки, лидирующие позиции занимают Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, Россельхозбанк, ДельтаКредит, Райффайзенбанк (таблица 1.1).

Коммерческие банки-лидеры по ипотечному кредитованию по
состоянию на 01.01.2019 г.

№	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млн. руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, штук	Темп прироста объема ипотечных кредитов 2018/2017, %
1	Сбербанк	1 396 928	743 809	+51,1
2	ВТБ	577 672	250 508	+78,6
3	Газпромбанк	135 305	58 513	+106,9
4	Росельхозбанк	119 731	64 564	+102,6
5	ДельтаКредит	65 551	25 276	+20,8
6	Райффайзенбанк	60 613	21 837	+17,6

Анализируя данные таблицы 1.1, видно, что первые два места стабильно занимают крупнейшие банки с государственным участием - ПАО Сбербанк и ПАО ВТБ, которые выдали соответственно 1 396,9 и 577,7 млрд. рублей; на третьем месте- Газпромбанк (135,3 млрд. руб.), который год назад занимал 4 место в рейтинге. Закрывает пятерку лидеров ДельтаКредит (65,5 млрд. руб.)- банк, который специализируется исключительно на выдаче ипотечных кредитов физическим лицам. Райффайзенбанк с результатом (60, 6 млрд. руб.) опустился с пятого места на шестую строку рейтинга. По всем рассматриваемым банкам-лидерам отмечается значительный рост объемов выдачи ипотечных кредитов, но наибольшее увеличение у Газпромбанка- в разы увеличил показатель с предыдущего года.

Небольшая доля на рынке ипотечных банков средних и мелких банков связана с недостаточно устойчивым состоянием российской банковской сферы. Подавляющее большинство российских банков сильно недокапитализированны. У многих из них нет материально-технических, финансово-кредитных и людских ресурсов, необходимых для развития весьма капиталоемких и трудоемких розничных ипотечных кредитных услуг. По западным меркам наши банки слишком мелкие: их совокупные активы

эквивалентны примерно трети ВВП, тогда как активы западных банков в 10 раз превышают его [35].

На сегодняшний день ипотечное банковское кредитование увеличило темпы своего развития, оно по-прежнему остается важным сегментом рынка банковских услуг. Таким образом, ипотечное кредитование позволяет расширить текущее потребление уникального экономического блага-жилья, что превращает его в инструмент решения не только экономических, но и социально-политических проблем, и обуславливает внимание к этому социально-экономическому институту со стороны государства. Основным кредитором для граждан в данной сфере по-прежнему выступают коммерческие банки.

1.3. Современные проблемы отечественного рынка банковского ипотечного кредитования

Российский рынок ипотечного кредитования достаточно молод по сравнению с западными странами. Активное развитие ипотечного кредитования началось с 2005 года, с тех пор российская ипотека прошла значительный путь, ипотечные банковские продукты стали одним из самых популярных способов решения жилищной проблемы.

В условиях современной нестабильной экономики и только набирающей обороты системы ипотечного кредитования совершенно естественно, что могут возникать различного рода проблемы в обеспечении граждан жильем путем ипотеки, решать которые приходится быстро, но далеко не всегда качественно. В число основных проблем рынка ипотечного кредитования входят как внутренне-, так и внешнеэкономические события (рост инфляции, неустойчивость ключевой ставки, валютная ипотека, монополизация рынка жилищного строительства, высокий первоначальный взнос). Особенно

сложившаяся ситуация на мировой политической арене может привести к абсолютно непредсказуемым последствиям.

С начала 2018 года постоянный рост цен на недвижимость замедлил свои темпы, поэтому ситуация на рынке ипотечного кредитования стало более благоприятной.

Отмечается заметный рост как количества, так и объема выдачи ипотечных кредитов в 2018 году по сравнению с показателями прошлых лет. Это говорит о быстрорастущем спросе на ипотечное кредитование среди населения. Данная тенденция была обусловлена прежде всего снижением процентной ставки по ипотечным ссудам (рис. 1.2.).



Рис. 1.2. Динамика средневзвешенных ставок по банковским ипотечным кредитам, предоставленным в рублях в 2016-2018 гг.

Из данных приведенных на рис. 1.2. видно, что средневзвешенные ставки по ипотеке плавно снижаются с 2016 года. И данная тенденция не изменилась в 2018 году, на конец года была зафиксирована рекордно низкая для России ставка 9,54%. Такое снижение ставок стало возможным благодаря политике государства, направленной на создание максимально комфортных условий для коммерческих банков и заемщиков.

Тем не менее, если сопоставить процентные ставки по ипотечным кредитам различных стран, то в России отмечается самый завышенный процент среди европейских стран (за исключение бывших союзных республик

СССР) и США (средняя ставка варьируется от 4,5 до 6%). Стоимость ипотеки в банках России практически в три раза выше, чем у западноевропейских банков. При этом, завышенные ставки российских кредитных организаций взаимосвязаны с реальным уровнем инфляции и с возрастающими потребностями банков. [36]

В условиях современных экономических проблем конечно же могут возникнуть трудности, связанные с получением ипотечного жилья, эти проблемы решаются оперативно, но не всегда качественно. К таким проблемам относятся:

1. Инфляционные проблемы ипотечного кредитования в России. На сегодняшний день следует отметить заметное снижение уровня инфляции, однако ситуацию в экономике по-прежнему нельзя назвать стабильной. В связи с этим возникают две проблемы для кредитно-финансовых организаций, первая связана с недоверием клиентов к размещению денежных средств в банках, а вторая - снижается спрос на кредитование.

Таким образом, что ипотечный кредит доступен далеко не для всех слоев общества, а только для тех, у кого есть стабильная работа и доход. В целом это менее 5 % от количества тех, кто нуждается в жилье.

2. Внешнеэкономическая ситуация. Поскольку ипотечный кредит предоставляется в среднем на срок от 10 до 25 лет, банкам необходимы определенные гарантии касающиеся уверенности выплат займа на длительное время. Это связано с тем что, доходы населения нестабильны, они то снижаются, то повышаются и нет никакой уверенности в завтрашнем дне.

Как результат ипотечный кредит взаимосвязан со многими рисками. В последствии банк для того чтобы минимизировать возможные убытки, увеличивает ставки по кредиту. В свою очередь заемщик может полагаться на государство и законодательные акты, которые принимаются в отношении ипотечного кредитования.

3. Монополизация рынка ипотечного кредитования. Поскольку в стране небольшое количество компаний, которые занимаются строительством

жилых домов, то практически нет конкуренции, в результате чего руководители строительных компаний устанавливают завышенные цены на жилую площадь с целью увеличения прибыли. При этом граждане, которые нуждаются в жилье страдают от того, что нет возможности купить его из-за повышенных цен. В свою очередь, коммерческие банки, предоставляющие ипотечный кредит, также зависят от установленных на рынке недвижимости цен.

4. Низкая платежеспособность граждан. На сегодняшний день более 60% населения нуждается в улучшении условий жилья. Но, к сожалению, далеко не все могут представить банку необходимые документы, подтверждающие уровень заработка.

Согласно условиям ипотечного кредитования, заём предоставляется человеку, если размер ежемесячного платежа будет составлять не больше 40% от официального дохода гражданина и его родных. Таким образом, если каждый месяц заемщик будет платить порядка 30 тыс. рублей, то он должен зарабатывать не меньше 75 тыс. рублей. К сожалению, сегодня средняя заработная плата не достигает этого уровня.

5. Собственная недвижимость граждан и субсидии. Прежде всего, проблемы ипотечного кредитования начинаются с того, что на сегодняшний день лишь у 10% граждан имеется собственная жилплощадь, которая по общему метражу превышает 20 м² из расчета на одного человека. Исходя из этого, только 1% людей может купить недвижимость на заработанные деньги. Также стоит учитывать, что законодательные основы ипотечного кредитования в стране еще недостаточно проработаны. Поэтому возникают проблемы с ипотечным кредитованием и с предоставлением субсидий.

По данным Национального бюро кредитных историй, сегодня около 11 миллионов граждан уже обслуживают более двух потребительских кредитов одновременно. Из них более 1,3 тыс. человек оформили на себя по четыре кредита, а 624 тысячи – пять и более.

Таким образом, можно предположить, что новые кредиты получены для погашения старых. Снижение реальных доходов населения и падение потребительского спроса в условиях высокой за кредитованности могут привести к трудностям с обслуживанием кредитов и, как следствие, росту вероятности дефолтов по кредитам. [36]

Для дальнейшего развития ипотечного рынка в сложных современных условиях необходимо четко определить принципы регулирования ипотечного кредитования. В свою очередь, это требует усовершенствования законодательной базы, а также повышение финансовой грамотности населения.

Развитие ипотечного кредитования должно ориентироваться именно на те категории граждан, которые нуждаются даже в небольшом ипотечном кредите, это позволит при ограниченных ресурсах обеспечить кредитами максимально возможное число заёмщиков. Условия ипотечного кредитования должны соответствовать доходам основной части населения нашей страны [36].

Ввиду продолжения влияния внешних факторов на экономику страны не стоит ожидать повторения рекордов прошлых лет. Решение проблемы должно быть комплексным, гибким, охватывающим всех участников ипотечного кредитования, и только тогда возможно постепенное урегулирование всех сложившихся на сегодняшний день пробелов по ипотечным займам. Улучшение ситуации при реализации программы субсидирования ипотечных кредитов на новостройки способствует началу восстановления рынка ипотеки и жилищного строительства.

Таким образом, ипотечное кредитование представляет собой кредит физическому/юридическому лицу, выданный банками на длительный срок для покупки жилья под залог недвижимого имущества (здания, сооружения, помещения). Он имеет ряд своих особенностей, которые отражают специфику его предоставления. Основным кредитором населения в данной сегменте выступают коммерческие банки. Сфера ипотечного кредита охватывает все

сектора экономики: потребительский, производственный, аграрный. Тем не менее, отечественный рынок ипотечного кредитования достаточно молод по сравнению с западными странами. Для формирования эффективного рынка ипотечного кредитования следует с умом использовать опыт зарубежных банков по предоставлению и обслуживанию ипотечных кредитов. Сегодня, несмотря на всю значимость ипотечного кредитования на рынке банковских кредитных услуг, отмечаются тенденции к его сужению. В связи с этим, требуются незамедлительные и эффективные решения, которые позволят, с учетом интересов кредиторов и заемщиков, вернуть ипотечному кредитованию былые темпы роста, а также сформировать более устойчивую кредитную систему к различным внутренним и внешним рискам.

ГЛАВА 2. СОВРЕМЕННАЯ ПРАКТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ БАНКА ВТБ (ПАО) НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

2.1. Организационно-экономическая характеристика Банка ВТБ (ПАО)

Банк ВТБ (ПАО) является одним из лидеров на рынке банковских услуг. Банк входит в международную финансовую группу ВТБ. Банк ведет свою деятельность на основании Федерального закона от 2 декабря 1990 года № 395-1 «О банках и банковской деятельности».

Сегодня банк осуществляет свою деятельность на основании трех основных принципов: современность, технологичность, масштабность.

На рынке банковских услуг Банк ВТБ держит лидирующие позиции за счет следующего:

- доверие клиентов;
- надежность;
- открытость;
- универсальность;
- слаженная работа команды.

Банк был учреждён 17 октября 1990 года, то есть на рынке банковских услуг имеет 28-летнюю историю. Охватывает 20 стран, банкоматов – более 20 тыс. устройств, имеет около 14 тыс. точек обслуживания клиентов на территории Российской Федерации. Штат сотрудников около 97 тыс. человек.

В свою очередь за 2017 год ВТБ (ПАО) на банковском рынке товаров и услуг имеет 17,3% по активам среди банков.

В 2017 году на рынке предоставления услуг корпоративному бизнесу:

- 16,8% по кредитам юридическим лицам;
- 22,2% средства юридических лиц в банке.

Представим долю Банка ВТБ (ПАО) на рынке кредитования юридических лиц по итогам 2017 года на рис. 2.1.



Рис.2.1. Доля Банка ВТБ (ПАО) на рынке кредитования юридических лиц за 2017 год, %

Доля Банка ВТБ на рынке розничных услуг представлена следующими данными:

- 20,2% кредиты физическим лицам;
- 21,4% ипотечное кредитование;
- 12,6% средства физических лиц в банке.

Данные рынка розничных услуг банка можно представить в виде рис.

2.2.



Рис.2.2. Доля Банка ВТБ (ПАО) на рынке розничных услуг за 2017 год,%

Инвестиционный рынок в 2017 году Банка ВТБ представлен следующими данными:

- 24,5% комиссии;
- 29,9 DCM;

- 17,6% ЕСМ;
- 57,3% МА.

Структура управления ВТБ представлена на рис. 2.3.

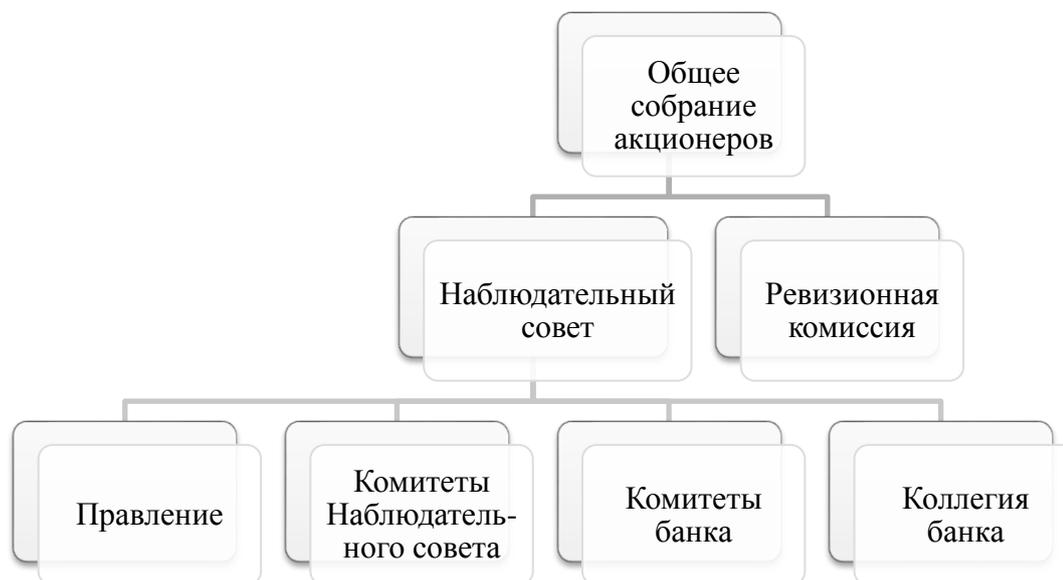


Рис.2.3. Структура управления Банка ВТБ (ПАО)

Высшим органом управления ВТБ является Общее собрание акционеров. Именно на Общем собрании акционеров принимаются все важные решения по поводу деятельности коммерческого банка. Федеральный закон от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ и Устав банка регламентируют деятельность Общего собрания акционеров.

Согласно Уставу Сбербанка Наблюдательный совет – это орган управления, осуществляющий общее управление деятельностью коммерческого банка.

Комитеты Наблюдательного совета – это орган, созданный для решения и рассмотрения основных вопросов Наблюдательного совета. Решения Комитетов носят рекомендательный характер. В каждом комитете имеется председатель и члены. Структура Комитетов Наблюдательного совета представлена в Приложении 1.

Правление – это орган, осуществляющий управление текущей деятельностью банка. По сути, Правление – это коллегиальный исполнительный орган.

Комитеты банка - это исполнительный орган банка, осуществляющий реализацию основных вопросов банка, определенных на Общем собрании акционеров. Всего в ВТБ насчитывается 16 Комитетов.

Рассмотрим экономическую структуру банка за три последних года. Оценка экономической деятельности будет осуществляться на основании отчета группы ВТБ.

В таблице 2.1. представлены основные финансовые показатели банка за изучаемый период.

Таблица 2.1

Динамика ключевых показателей Банка ВТБ (ПАО)
за 2015-2017 гг., млрд.руб.

№	Показатель	По состоянию на 01.01.			Темп роста,%		
		2016 г.	2017 г.	2018 г.	2016/ 2015	2017/ 2016	2017/ 2015
1	Процентный доход	985	1108	1056	112,49	95,31	107,21
2	Процентный расход	569	681	581	119,68	85,32	102,11
3	Чистый процентный доход	235	415	460	176,60	110,84	195,74
4	Чистый комиссионный доход	52	82	95	157,69	115,85	182,69
5	Чистые операционные доходы до создания резервов	285	457	607	160,35	132,82	212,98
6	Расход от создания резервов	130	211	172	162,31	81,52	132,31
7	Операционные расходы	200	234	261	117,00	111,54	130,50
8	Чистая прибыль	37	52	120	140,54	230,77	324,32

Из представленных данных таблицы 2.1. можно сделать следующие выводы. Процентный доход банка ежегодно растет на 15,5%. В 2017 году процентные доходы банка составили 1056 млрд. рублей, а их темп роста по сравнению с 2016 годом составил 95,31%. Процентные расходы банка

составили 581 млрд. рублей, что на 100 млрд. рублей меньше, чем в 2016 году, что позволяет за счет этого увеличить чистую прибыль банка.

Чистый процентный доход на начало 2018 года составил 460 млрд. рублей, что на 45 млрд. рублей больше показателя предыдущего года. Чистый комиссионный доход в 2017 году составил 95 млрд. рублей, что на 13 млрд. рублей больше чем в 2016 году и на 43 млрд. рублей больше чем в 2015 году.

Темп роста расходов на создание резервов в 2017 году по сравнению с 2016 годом составил 132,82%, темп прироста составил 32,82%. Темп роста чистой прибыли банка в 2017 году по сравнению с 2016 годом составил 230,77%, а темп прироста 130,77%.

Данные таблицы 2.1. можно представить в виде рис. 2.4.

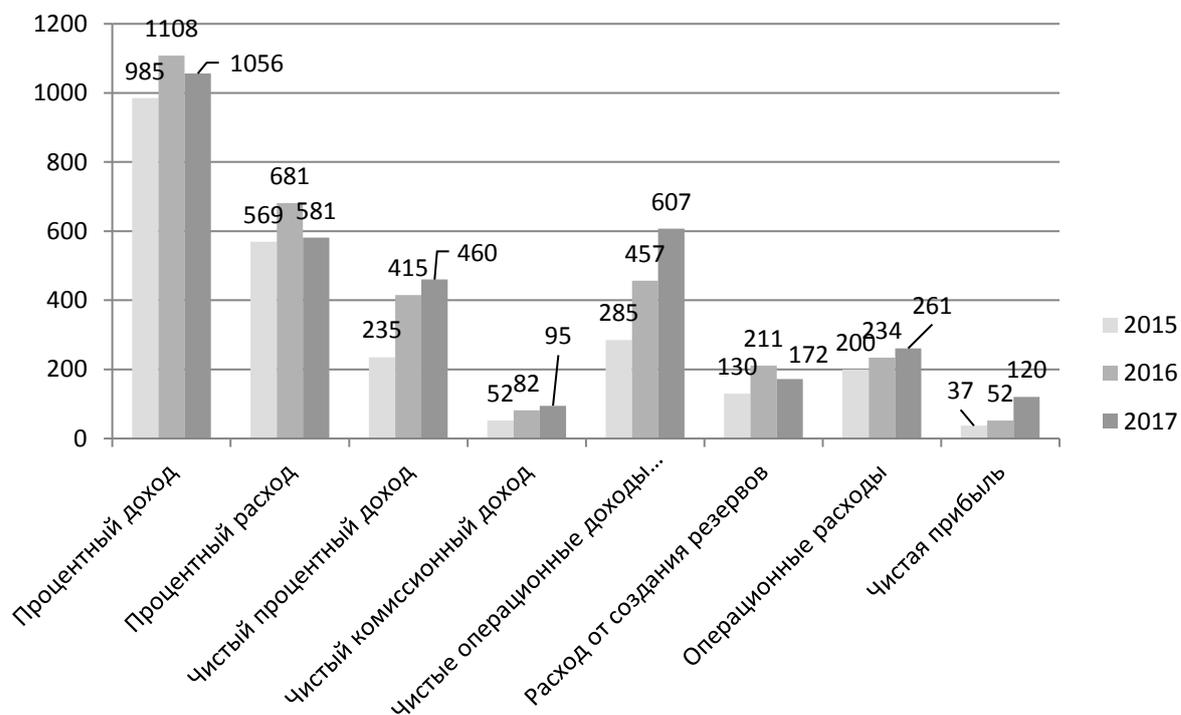


Рис.2.4. Динамика ключевых показателей Банка ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг., млрд. рублей

В свою очередь к основным показателям банка можно отнести следующие показатели, представленные в таблице 2.2.

Таблица 2.2

Изменение основных коэффициентов, отражающих финансовую деятельность Банка ВТБ(ПАО) за 2015-2017 гг., %

Показатель	По состоянию на 01.01.			Абсолютное отклонение, +/-		
	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2016/2015	2017/2016	2017/2015
Рентабельность собственного капитала	2,8	3,6	8,3	0,8	4,7	5,5
Чистая процентная маржа	3,1	3,7	4,1	0,6	0,4	1
Стоимость риска	1,4	1,5	1,6	0,1	0,1	0,2
Отношение операционных расходов к доходам	42,8	45,8	44	3	-1,8	1,2

Из представленной таблицы 2.2. можно сделать следующие выводы. Рентабельность собственного капитала растет у банка ежегодно. Собственный капитал банка активно используется в деятельности и приносит немаленькую прибыль банку. В 2017 году данный показатель составил 8,3%, что на 4,7% больше чем в 2016 году и на 5,5% больше чем в 2015 году.

Снижение процентных ставок оказало влияние на снижение процентных расходов банка. Это действие было подкреплено изменением структуры фондирования: более дорогие инструменты (межбанковские кредиты, субординированные долги) были заменены более дешевыми депозитами клиентов.

В частности, Почта Банк, удвоивший общее количество клиентов за последний год (с 3,1 млн. до 6,3 млн), начинает оказывать серьезное влияние на розничный бизнес банка.

На этом фоне зависимость от средств, привлеченных на долговых рынках, продолжает снижаться: доля средств, привлеченных за счет выпуска долговых ценных бумаг, в общем объеме обязательств за год снизилась с 3,6% до 2,8%. В результате процентные расходы банка снизились сразу на 14,6% до 581 млрд. рублей. В таблице 2.3. представлены данные по основным показателям банка.

Изменение основных показателей деятельности Банка ВТБ (ПАО)
на рынке банковских услуг за 2015-2017 гг.

Показатель	По состоянию на 01.01.			Абсолютное отклонение, +/-		
	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2016/ 2015	2017 /2016	2017/ 2015
Кредитный портфель, млрд. рублей	8965	9487	9773	522	286	808
Средства клиентов, млрд. рублей	6359	7347	9145	988	1798	2786
Отношение кредитного портфеля к средствам клиентов, %	115,2	129,1	106,9	13,9	-22,2	-8,3
Доля неработающих кредитов в кредитном портфеле, %	5,8	6,4	5,7	0,6	-0,7	-0,1
Покрытие резервами неработающих кредитов, %	102,1	104,2	107,4	2,1	3,2	5,3
Собственные средства, млрд. рублей	1256,1	1403,2	1466,1	147,1	62,9	210
Коэффициент достаточности капитала, %	13,5	14,6	14,8	1,1	0,2	1,3
Коэффициент достаточности капитала первого уровня, %	11,9	12,9	13,1	1	0,2	1,2

Из представленных данных таблицы 2.3. можно сделать следующие выводы. Кредитный портфель банка в 2017 году составил 9773 млрд. рублей, что на 286 млрд. рублей больше чем в 2016 году и на 808 млрд. рублей больше чем в 2015 году.

Рост кредитного портфеля банка ВТБ можно объяснить присоединением клиентов банка ВТБ 24 при слиянии двух банков к 2018 году. Данное слияние дало положительный эффект для всей группы банков ВТБ.

В 2017 году средства клиентов по сравнению с 2016 годом выросли на 1798 млрд. рублей и на 2786 млрд. рублей больше чем в 2015 году.

Отношение кредитного портфеля к средствам клиентов является положительным и показателем продуктивности деятельности на рынке

кредитования юридических и физических лиц. Если показатель больше 100%, то деятельность считается продуктивной и эффективной [14].

Отношение кредитного портфеля к средствам клиентов составило 129,10% по отношению к 2016 году и 106,9% по отношению к 2017 году. Можно сказать, что банк ведет активную и эффективную кредитную политику, которая опережает своими темпами развития депозитную политику.

Чем ниже доля неработающих кредитов в кредитном портфеле, тем лучше для банка. В международном стандарте, считается, что данный показатель не должен превышать 10% от общего портфеля кредитов.

В 2017 году данный показатель составил 5,7%, что на 0,70% меньше чем в 2016 году и на 0,10% меньше чем в 2015 году. В данную группу входят просроченная кредиторская задолженность текущего периода и прошлых лет.

Собственные средства банка в 2017 году составили 1466,1 млрд. рублей, что на 62,9 млрд. рублей больше чем в 2016 году на 210 млрд. рублей больше чем в 2015 году. Данный показатель раскрывает рост собственных средств, что является для банка является положительным результатом работы за изучаемый период.

Коэффициент достаточности капитала в 2017 году составил 14,8, что является высоким показателем для коммерческих банков, который показывает возможность банка в случае возникновения всей группы рисков покрыть свои обязательства за счет собственных средств.

В целом можно сказать, что банк ведет активную политику по управлению своими активами и пассивами. Обязательства банка за изучаемый период представлены на рис. 2.5.

Таким образом, обязательства банка период с 2015 по 2017 гг. имеют следующие данные: так, в 2015 году общий объем обязательств Банка ВТБ (ПАО) составил 12 188 млрд. рублей; в 2016 году 11 175 млрд. рублей; в 2017 году 11 530 млрд. рублей.

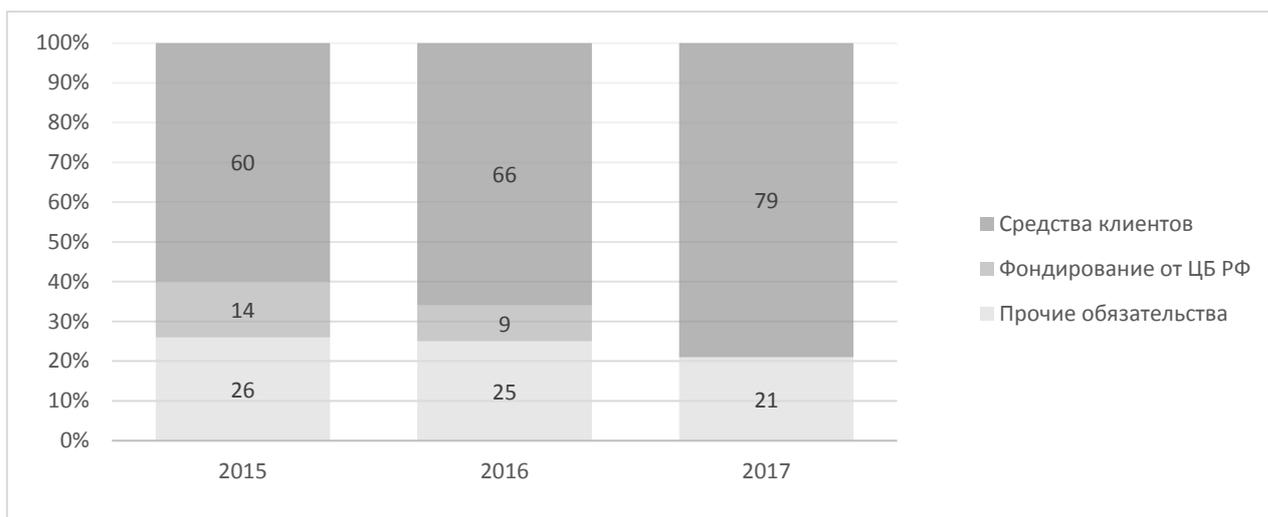


Рис.2.5. Структура обязательств Банка ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг., %

Средства физических и юридических лиц в банке за изучаемый период составили 7 267 млрд. рублей в 2015 году, а 9 145 млрд. рублей в 2017 году.

Рост объемов средств юридических и физических лиц в 2017 году можно объяснить следующим образом – денежные средства клиентов ПАО ВТБ 24 перешли на счета Банка ВТБ.

Данные по средствам юридических и физических лиц в Банке ВТБ представлены на рис. 2.6.

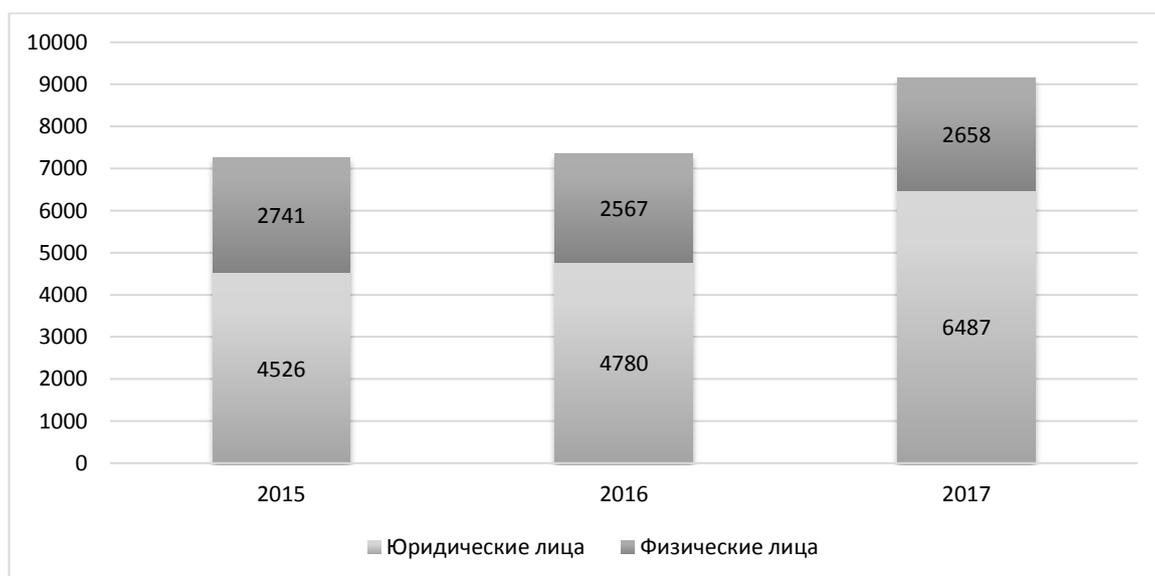


Рис. 2.6. Динамика средств физических и юридических лиц в Банке ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг., млрд. руб.

В целом можно сказать, что активы и пассивы банка растут ежегодно на 10,5%. Банк проводит активную политику кредитования, рефинансирования и привлечения денежных средств населения.

Таким образом, даже несмотря на замедление темпа роста некоторых показателей, в связи с последними событиями на мировой арене, а также нестабильной политической ситуацией, Банк ВТБ остается достаточно эффективно развивающимся финансовым институтом. Постоянный рост производительности и динамика наращивания сети обслуживания позволяет Банку ВТБ улучшать ключевые клиентские сервисы и задавать стандарты эффективности деятельности для основных участников банковского розничного рынка.

2.2. Анализ кредитной политики Банка на рынке ипотечного кредитования

Кредитная политика является внутрибанковским документом, разработанным и утвержденным руководителями банка. Данный документ определяет основные подходы по привлечению и предоставлению кредитов, а также отражает основные требования к заемщикам с учетом текущей экономической ситуацией. Кредитная политика разрабатывается сроком на 1 год и закрепляет за руководителем каждого из подразделений банка полномочия на проведение определенных финансовых операций.

Каждый банк определяет свою политику индивидуально, в зависимости от экономических, политических, социальных факторов. Для того что бы удержать лидирующие позиции Банк ВТБ осуществляет сегментированный подход при работе с клиентами, руководствуясь при этом не только своими интересами, но и интересами заемщиков.

Для удовлетворения потребностей клиентов ВТБ представляет широкий спектр кредитных продуктов. Ипотечное кредитование является одним из

приоритетных направлений деятельности любого банка в области кредитования, и Банк ВТБ не стал исключением. В обобщенном виде процесс ипотечного кредитования состоит из 4 этапов:

- 1) рассмотрение заявки;
- 2) оценка платежеспособности заемщика;
- 3) в случае положительного решения- заключение договора и выдача кредита;
- 4) последующее сопровождение кредита.

Совершенствование кредитной политики является одной из важнейших частей деятельности любого банка. Ключевая роль кредитной политики ПАО ВТБ заключается в обеспечении безопасности и прибыльности кредитных сделок, иначе говоря в балансе между риском и необходимым уровнем дохода. Специфика ипотечных сделок предполагает долгосрочный характер сотрудничества между кредитором и заемщиком, это обуславливает желание банков свести до минимума риск просрочки задолженности, которая согласно данным Центрального Банка, имеет тенденцию к увеличению.

Многочисленные исследования свидетельствуют, что основная часть рисков в банковской сфере связана с человеческим фактором. [38, с. 36] В связи с этим, ВТБ стал внимательнее оценивать кредитоспособность заемщиков.

Банк ВТБ проводит подробный анализ оценки кредитоспособности ипотечных заемщиков, которых подразделяют на три группы:



Рис. 2.7. Группы ипотечных заемщиков Банка ВТБ (ПАО)

В рамках каждой из групп выделяют категории «нежелательных» заемщиков. Если рассматривать группу 1 и 1а, то в число «нежелательных» клиентов входят: работники госструктур или религиозных организации с учетом комплексного дохода, обслуживающий персонал, неквалифицированные рабочие, рядовые работники сетевого маркетинга, а также лица с нестабильным доходом (художники, фотографы и т.д.).

В рамках группы 2: владельцы игорного и квазиигорного бизнеса, предприниматели, которые осуществляют деятельность менее 1,5 года и предприниматели в сфере «неорганизованной» торговли (владельцы торговых точек на рынке или в помещении площадью менее 10 м²). [29]

В банке используется индивидуальный подход при рассмотрении кредитных заявок. Банк ВТБ выделяет факторы, которые влияют на решение о предоставлении ипотечного кредита – компенсирующие и негативные.

Таблица 2.5

Факторы, влияющие на решение о предоставлении ипотечного кредита
в Банке ВТБ (ПАО)

Компенсирующие факторы	Негативные факторы
Положительная кредитная история	Сомнительная кредитная история или ее отсутствие
Наличие значительных объемов денежных средств	Отсутствие накоплений
Наличие ликвидного имущества	Отсутствие ликвидного имущества
Наличие платежеспособного поручителя	Наличие нетипичных условий кредитования
Запас финансовой прочности заемщика	Непродолжительный опыт работы

По результатам анализа Банк выносит решение о предоставлении или отказе в ипотечном кредите. Факт обнаружения и описания кредитным аналитиком негативных факторов, влияющих на кредитоспособность клиента, а также компенсирующих их факторов, является подтверждением качества, проведенного кредитным аналитиком анализа кредитной заявки.

Банк ВТБ нацелен на выстраивание с клиентами долгосрочных партнерских отношений, на изучение их потребностей и ориентацию на качество выданных кредитов. С целью повышения спроса и доступности ипотечных кредитов, Банк уделяет особое внимание составлению ипотечных кредитных программ, предлагая привлекательные процентные ставки, а также предоставляя льготные условия для различных категорий граждан. Банк продолжил реализацию всех наиболее популярных программ ипотечного кредитования, пересмотрев и существенно улучшив условия по некоторым из них.

На сегодняшний день Банк ВТБ имеет следующие виды ипотечных программ для своих клиентов, представленных на рис. 2.8.

В целом можно сказать, что клиентам ПАО Банк ВТБ представляется широкая линейка банковских продуктов на рынке ипотечного кредитования. Ежегодно банк стремится расширить комплекс предоставляемых услуг, в свою очередь развивая политику средних процентных ставок на выгодных условиях.

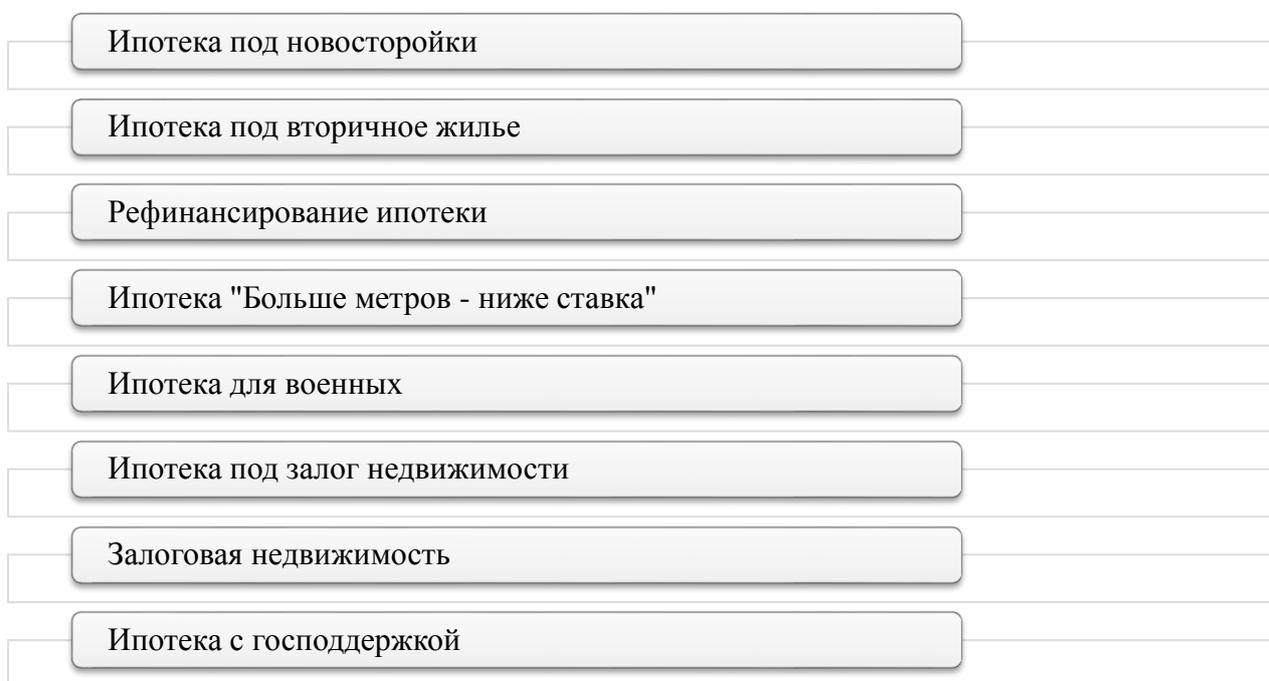


Рис.2.8. Виды ипотечных программ Банка ВТБ (ПАО)

1. Ипотека под новострой- данный вид кредитования представляется клиентам под недвижимость, право на которую будущий собственник еще не зарегистрировал. Также стоит отметить, что ставка по указанному виду кредитованию зависит от квадратуры жилья, то есть дифференциация происходит по площади.

Стоит отметить, что разница между квартирой по квадратуре до 65 кв. м. и квартирой от 65 до 10 кв. м. процентная ставка составляет от 0,1 до 1%, что многодетным семьям или семьям со средним достатком обратится за ипотечным кредитом именно ПАО Банк ВТБ.

2. Кредитование вторичного жилья- Банк ВТБ предлагает следующие условия кредитования вторичного жилья:

- 10,1% на квартиры до 65 кв. метров;
- 10,3 % на квартиры от 65. кв. метров до 100;
- 10,2% на квартиры свыше 100 кв. метров.

Стоит отметить, что вторичный рынок жилья оценивается банком более подробно. Оценка жилья состоит из нескольких этапов – от этапа одобрения до этапа выезда специалиста банка на оценку объекта кредитования.

3. Рефинансирование ипотеки -данный вид кредитования занимает лидерские позиции на рынке ипотечного кредитования.

Банк переводит кредит из другого банка на более выгодных условиях для заемщика. Преимущественно здесь банк выстраивает отношения с заемщиком в следующих направлениях:

- качественное консультирование клиента по переводу кредита;
- активная реклама;
- низкие ставки;
- минимальный набор документов;
- сниженные проценты по страхованию кредита;
- большая база банков – партнеров;
- кредит до 60 миллионов;

- возможность перевода долларовых кредитов;
- консультирование по возврату уплаченных налогов;
- возможность возврата страховой суммы и т.д.

4. Ипотечная программа – «Больше метров – ниже процент»- Банк ВТБ снижает процент по кредитованию для квартир свыше 65 кв. метров. Ставка от 10,1%. Первый взнос по данному виду кредитования составляет 20%. Данная программа позволяет заемщику приобрести жилье большей площади за сниженный процент при условии, что он обеспечит первоначальный взнос и приобретет квартиру, как правило 2-3-х комнатную. Банк стремится развить сектор больше габаритных квартир и сравнить цену кредита между 1-й квартирой и 2-х комнатной.

5. Ипотека для военных- данная программа направлена на поддержку военнослужащих. Процентная ставка по данному виду кредитования от 9,8%. Стоит отметить, что прямым заемщиком при данном кредитовании является Министерство обороны Российской Федерации. Военные сертификаты подразделяются на две основные группы: до 2 500 тыс. рублей и свыше 2 500 тыс. рублей.

6. Ипотека с господдержкой- банк является участником государственной программы поддержки многодетных семей. Данный вид кредитования рассчитан на семьи, где в 2018 году родился 2 или 3 ребенок. Эта программа несет также социальный эффект на государственном уровне. Процентная ставка начинается с 6% при условии наличия первоначального взноса в 20%.

Согласно официальным данным Банк ВТБ стал лидером на рынке рефинансирования ипотечных кредитов. В виду выгодных процентных ставок около 40 тысяч семей смогли воспользоваться продуктами банка. Стоит отметить, что в основной массе это кредиты на рынок первичного и вторичного жилья. Банк также предлагает рефинансировать средства в ремонт или необходимую покупку, касающуюся недвижимости. Банк ВТБ представлял кредит около 80% от стоимости жилья, а для зарплатных клиентов около 90%.

На рис. 2.9. представлены данные по выдаче рефинансированных ипотечных кредитов за последние три года.

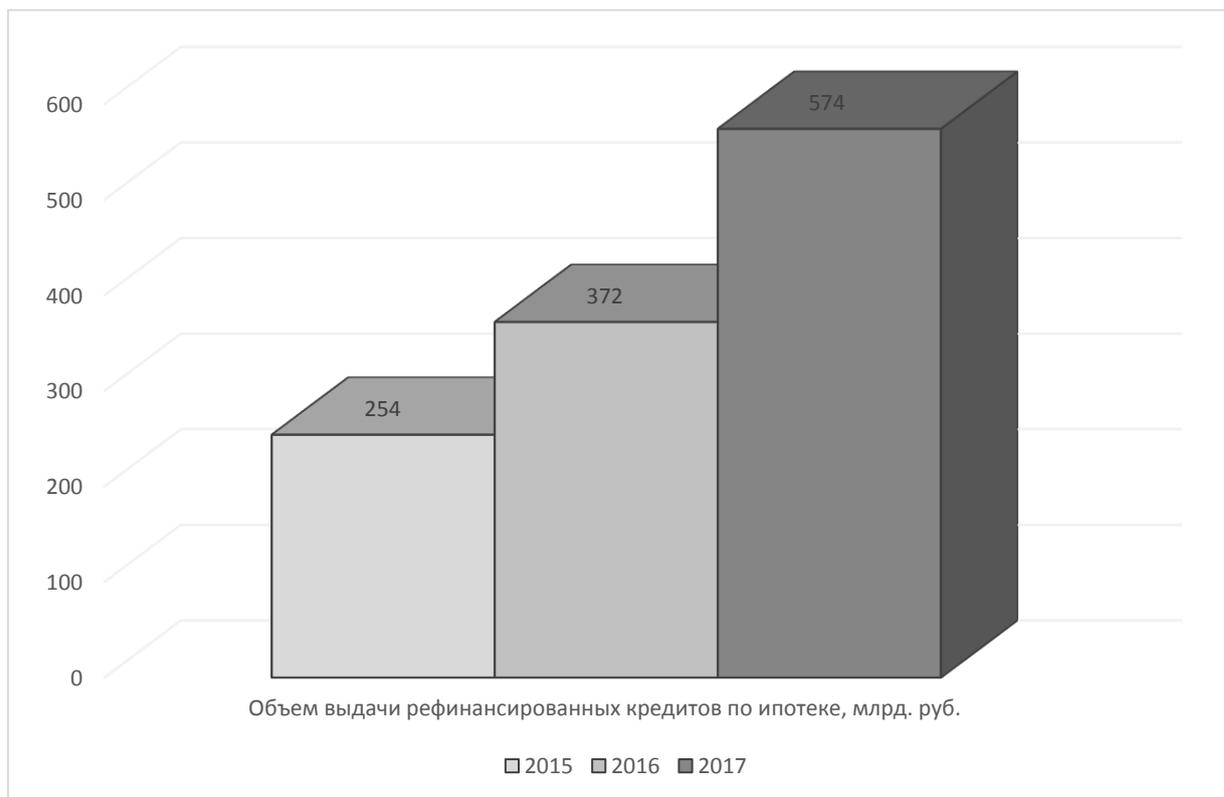


Рис.2.9. Динамика объемов выдачи рефинансируемых ипотечных кредитов Банка ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг., млрд. руб.

Как видно из рис. 2.9. рефинансирование ипотечных кредитов имеет тенденцию роста, именно выгодные условия по программам в ПАО ВТБ привлекают клиентов сторонних банков.

Рынок ипотечного кредитования в 2017-2018 годах показал следующую тенденцию – население предпочитает тратиться на двухкомнатные квартиры или квартиры студии, квадратура которых превышает 40 кв. метров. Дифференциация процентной ставки ипотеки под новостройку по площади представлена на рис. 2.10.

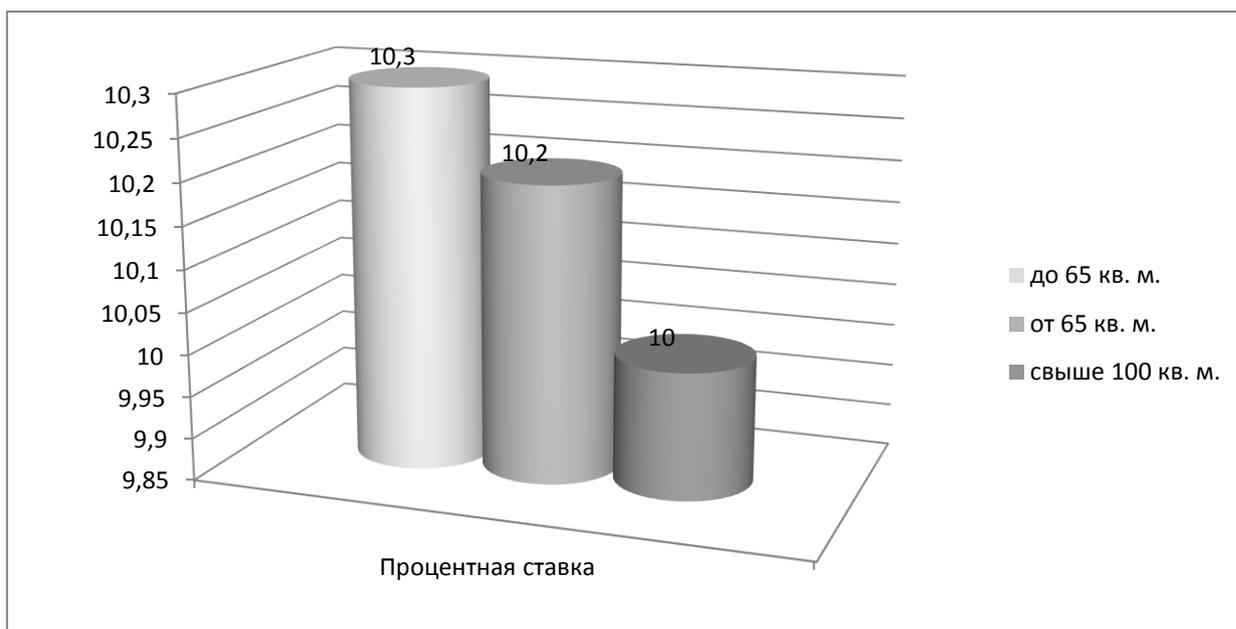


Рис.2.10. Диверсификация процентных ставок по ипотечному кредитованию новостроек по квадратуре жилья на начало 2018 г.,%

Основными конкурентами банка ПАО ВТБ на рынке ипотечного кредитования в 2018 году стали ПАО Сбербанк, ПАО «Россельхозбанк», ПАО «УБРиР», ПАО «Почта-Банк». В таблице 2.4. представлены данные по средней процентной ставке банков за период с 2015 по 2017 года.

Таблица 2.4

Динамика процентных ставок коммерческих банков по ипотечным кредитам на новое жилье, %

Банк	По состоянию на 01.01.			Темп роста		
	Процентная ставка			2016/2015	2017/2016	2017/2015
	2016 г.	2017 г.	2018 г.			
ПАО Банк ВТБ	13,80	12,50	10,50	90,58	84,00	76,09
ПАО Сбербанк	14,00	13,80	12,50	98,57	90,58	89,29
ПАО «Россельхозбанк»	13,90	12,50	11,80	89,93	94,40	84,89
ПАО «Почта Банк»	12,80	12,00	11,80	93,75	98,33	92,19
ПАО «УБРиР»	12,90	12,00	11,00	93,02	91,67	85,27

Из представленной таблицы 2.4. можно сделать следующие выводы. В 2015 году наименьшая процентная ставка по ипотечному кредитованию составила 12,8% - ПАО «Почта Банк». Связано это с тем, что банк на рынке

банковских услуг только появился и пользовался политикой сниженных процентных ставок для привлечения клиентов.

В 2016 году лидером на данном рынке стал ПАО «УБРИР» со ставкой 12%. Средняя ставка на рынке ипотечного кредитования нового жилья составила 12,5%.

В 2017 году лидером на данном рынке стал Банк ВТБ с процентной ставкой 10,5%. Темп роста средней процентной ставки банк ежегодно снижается на 5%, что является положительной тенденцией для заемщиков и активной процентной политикой самого банка.

Данные таблицы 2.4. можно представить в виде рис. 2.11.

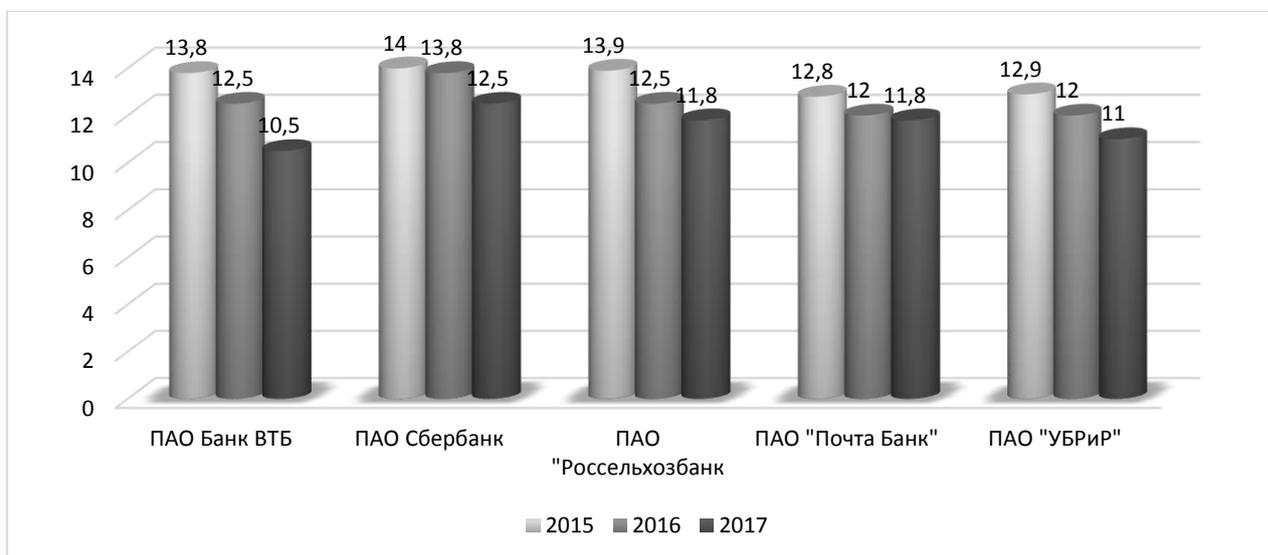


Рис.2.11. Динамика средних процентных ставок на рынке ипотечного кредитования новостроек за 2015-2017 гг.,%

Стоит отметить, что не всегда сниженная процентная ставка по кредиту ипотеки под новое жилье является залогом успеха для банка. В данном случае играет немаловажную роль степень доверия населения к банку, его рейтинг, положение на рынке, рекламную политику и наличие долгосрочных партнерских отношений (зарплатный проект, ранее взятые кредиты, условия привилегий для постоянных клиентов, взаимодействие банков с застройщиками и т.д.). Рассмотрим подробнее какие коммерческие банки занимают наибольшую долю при рефинансировании в Банке ПАО ВТБ.

Таблица 2.5

Динамика доли рефинансируемых кредитов Банком ВТБ (ПАО), %

Банк	По состоянию на 01.01.			Темп роста		
	Доля рефинансируемых кредитов			2016/2015	2017/2016	2017/2015
	2016 г.	2017 г.	2018 г.			
ПАО Сбербанк	25,00	30,00	35,00	120,00	116,67	140,00
ПАО «Россельхозбанк»	10,00	9,00	15,00	90,00	166,67	150,00
ПАО «Почта –банк»	5,00	4,50	2,00	90,00	44,44	40,00
ПАО «УБРиР»	15,00	17,00	21,00	113,33	123,53	140,00
Другие банки	45,00	39,50	27,00	87,78	68,35	60,00

Из представленной таблицы 2.5. можно сделать следующие выводы. Основная доля клиентов к банку переходит из ПАО Сбербанк.

В 2017 году доля клиентов данного банка составил 35% от общего числа рефинансируемых кредитов. В 2016 году данная доля равна 30%.

Темп роста данного показателя составил 116,67%. Данный эффект можно объяснить тем, что ПАО Сбербанк имеет высокий процент по ипотеке, а Банк ВТБ снижает процентную ставку, а также банк занимает второе место после Сбербанка по уровню доверия населения к банковским продуктам [73].

Наименьшее количество клиентов перешло из ПАО «Почта-Банк». В 2017 году данная доля составила 2%.

Темп роста между 2017 годом и 2016 составил 44,44%. Данную ситуацию можно объяснить тем, что банк в основном имеет отделения в сельской местности, жители которой предпочитают брать жилье на вторичном рынке под материнский капитал.

В 2017 году второе место по доле клиентов, которые рефинансировали ипотечные кредиты в Банке ВТБ занимает ПАО «УБРиР» с долей 21%.

Данный банк ведет политику дорогих денег на рынке ипотечного кредитования, а также пострадал после проведенных реорганизаций, которые негативно сказались на покупательной способности предлагаемого ипотечного кредита.

Данные таблицы 2.5. можно представить в виде рис. 2.12.

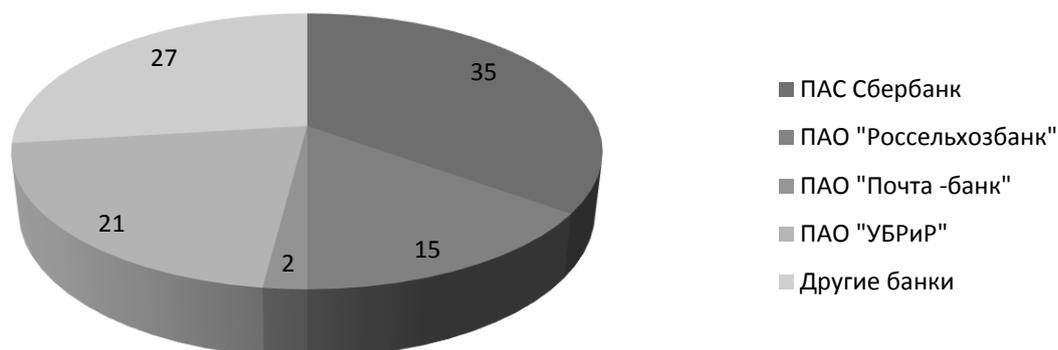


Рис.2.12. Доля клиентов от банков – партнеров, перешедших в Банк ВТБ (ПАО) за 2017 год, %

В целом можно отметить, что политика, направленная на ипотечное кредитование ведется банком эффективно и целесообразно. Банк ВТБ строится занять лидирующие позиции на данном рынке, предлагая для своих клиентов наиболее выгодные условия за низкий процент. Стоит отметить, что ежегодно доля ипотечного кредитования в банке растет на 2,5%, что является положительной тенденцией. Степень доверия населения к предлагаемым ипотечным программам высока. Проанализировав кредитную политику Банка ВТБ с уверенностью можно сказать, что Банк достаточно грамотно осуществляет ее реализацию на рынке ипотечного кредитования, предлагая максимально выгодные условия для заемщиков. В связи с чем он занимает ведущие позиции в сегменте ипотечного кредитования.

2.3. Оценка эффективности ипотечного кредитования Банка ВТБ

В результате анализа кредитной политики Банка ВТБ отмечается его активная деятельность на рынке ипотечного кредитования. В связи с этим необходимо оценить насколько развит на сегодняшний день сегмент

ипотечного кредитования в Банке с помощью анализа показателей эффективности и рентабельности. В таблице 2.6 представлены данные по динамике показателей за период с 2015 по 2017 годы.

Из представленной таблицы 2.6. можно сделать следующие выводы. Чистая процентная маржа банка составила в 2017 году 4,1%, что является высоким показателем для банка с таким уровнем капитала и активов. Темп пророста данного показателя по сравнению с 2016 годом составил 10,81%, а по сравнению с 2015 годом 57,69%, что является большим скачком по объёмам выдаваемых кредитов. Из этого следует, что объем выдаваемых кредитов ежегодно растет, а чистый доход получаемый банком при этом увеличивается почти на 15% ежегодно.

Таблица 2.6

Динамика показателей эффективности и рентабельности Банка ВТБ
за 2015-2017 гг., %

Показатель	По состоянию на 01.01.			Темп прироста		
	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2016/2015	2017/2016	2017/2015
Чистая процентная маржа (NIM)	2,60	3,70	4,10	42,31	10,81	57,69
Чистая комиссионная маржа (NCM)	0,60	0,60	0,80	0,00	33,33	33,33
Отношение расходов к чистым операционным доходам до создания резервов (CIR)	53,50	45,80	44,00	-14,39	-3,93	-17,76
Стоимость риска (CoR)	1,80	1,50	1,60	-16,67	6,67	-11,11
Рентабельность капитала (ROE)	0,40	3,60	8,30	800,00	130,56	1975,00
Рентабельность активов (ROA)	0,00	0,40	0,90	-	125,00	-

Отношение расходов к чистым операционным доходам до создания резервов – это показатель эффективности деятельности банка. Чем выше данный показатель, тем выше процентная маржа, получаемая банком по

кредитам. В 2017 году данный показатель составил 44 %, что на 3% больше чем в 2015 и 2016 годах.

Чистая комиссионная маржа данный показатель характеризует эффективность деятельности банка в области комиссионных доходов по всем банковским операциям.

В 2017 году данный показатель был равен 0,80%, что на 44% больше чем в 2015 и 2016 годах. Данный темп роста показывает эффективность действия комиссионных операций банка на рынке кредитования.

Стоимость риска снижается ежегодно на 1,2% в среднем. Совокупный риск в 2017 году составил 1,6%. Стоит отметить, что чем ниже совокупный риск, тем выше процентная маржа, получаемая банком.

Капитал Банка ВТБ активно используется в его деятельности по кредитованию. В 2017 году рентабельность капитала составила 8,3%, что на 130,56% больше чем в 2016 году и на 1975 % чем в 2015 году. Рентабельность активов в 2017 году составила 0,90%, что на 125% больше, чем в 2016 году.

Рост данных показателей можно объяснить тем, что в 2018 году ознаменовался объединением банков ВТБ и ВТБ 24. Это стало глобальным стартом для линии кредитных банковских продуктов [70].

Также стоит отметить, что уровень управления операционными процессами вырос в 2 раза, а поэтому 2018 год стал для банка показателем эффективности группы Банка ВТБ в целом.

В целом можно отметить, что активы и капитал банка активно и эффективно используются в его деятельности на рынке предоставления банковских услуг, что в свою очередь подтверждается ежегодным ростом чистой процентной маржи.

Можно отметить, что объединение банков пошло на пользу всей Группе ВТБ. По сути, был присоединен прибыльный бизнес, эффективно действующий банк с большой клиентской базой и сегментом рынка банковских услуг. Данные таблицы 2.6. можно представить в виде рис. 2.13.

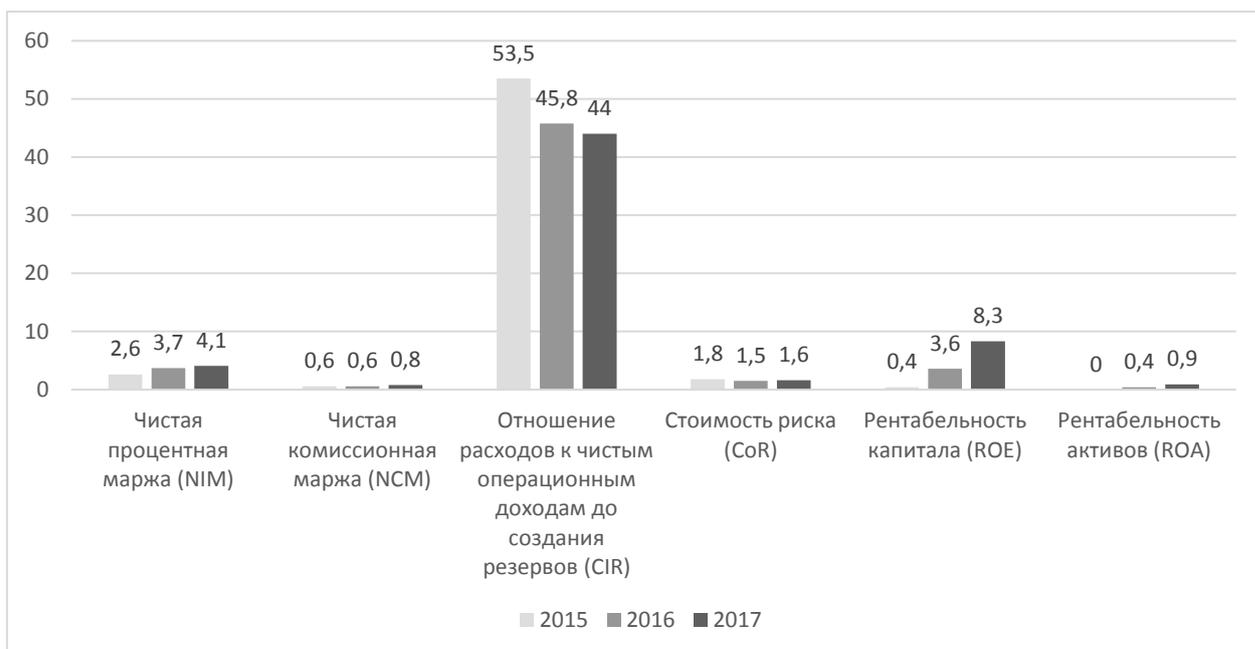


Рис.2.13. Динамика показателей эффективности и рентабельности Банка ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг., %

Банк ВТБ представляет огромный спектр кредитных продуктов как юридическим, так и физическим лицам. Рассмотрим выдаваемые кредиты по субъектам, в таблице 2.7 представлены данные по объемам выдачи кредитов за период с 2015 по 2017 год.

Таблица 2.7

Структура кредитного портфеля Банка ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг., млрд. руб.

Показатель	По состоянию на 01.01.			Структура,%		
	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Кредиты юридическим лицам	7 060,90	6 674,80	6 849,10	80,00	77,50	74,70
Кредиты физическим лицам	1 766,80	1 990,00	2 322,30	20,00	22,50	25,30
Итого (до вычета резерва под обесценение)	8 827,70	8 854,50	9 171,40	100,00	100,00	100,00

Из представленной таблицы 2.7. можно сделать следующие выводы. К началу 2018 года объем кредитного портфеля ВТБ увеличился и составил 9

171,4 млрд.рублей. В 2017 году объем выданных кредитов юридическим лицам составил 6 849,10 млрд. рублей, что в структуре баланса составило 74,70%. В свою очередь можно сделать вывод, что банк выдает кредиты преимущественно юридическим лицам. На рынке банковских услуг за Банком ВТБ прикрепились роль банка для малого и среднего бизнеса, поэтому неудивительно, что большинство предприятий доверяет именно ВТБ свои средства и проведение текущих операций.

Кредиты физическим лицам к 2018 году выданы в объеме 2 322,30 млрд. рублей, что в структуре баланса составляет 25,3%. Несмотря на меньшую долю в общем объеме, удельный вес кредитов физическим лицам на протяжении всего исследуемого периода постепенно набирает обороты, это говорит о том, что кредиты физическим лицам остаются приоритетным направлением для Банка.

Рассмотрим подробнее структуру портфеля кредитов физическим лицам по целям кредита на рис. 2.14. На начало 2018 года ипотечный кредит вырос в 1,5 раза по сравнению с 2017 и 2016 годом.

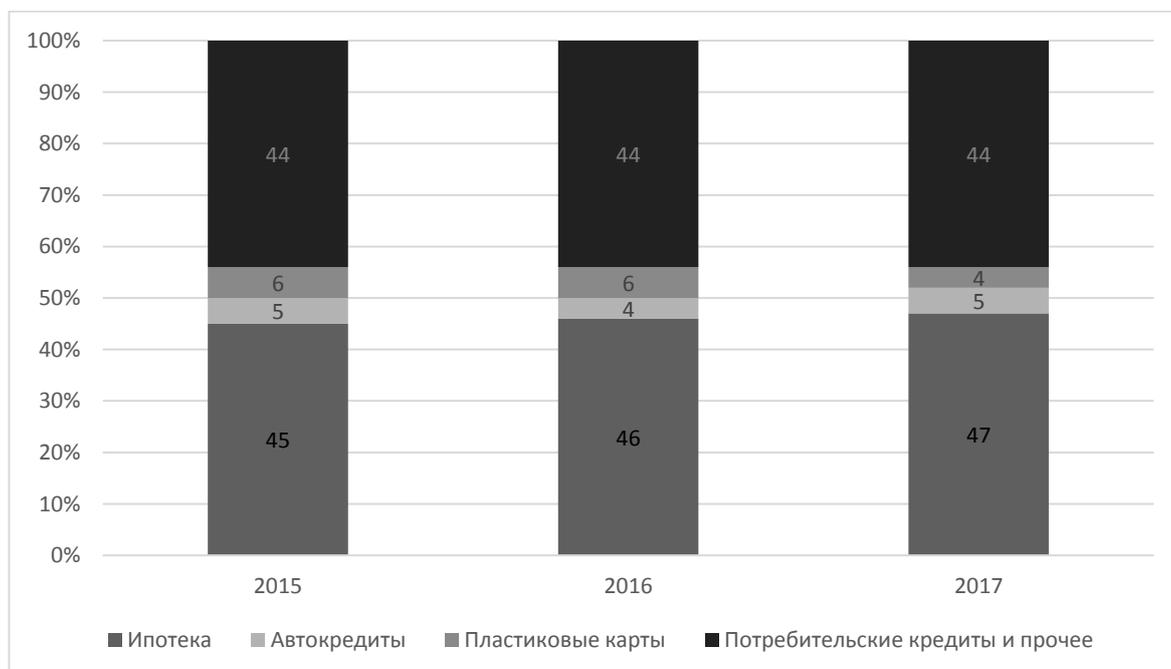


Рис.2.14. Структура портфеля кредитования физических лиц Банка ВТБ за 2015-2017 гг., %

Анализируя данные таблицы 2.8, очевидно, что ипотека занимает лидирующие позиции по выдаче кредитов физическим лицам в ПАО Банк ВТБ. К 2018 году ее доля составила 47% от всех кредитов, выданных физическим лицам, что соответствует 725 млрд. рублей. Темп роста доли ипотечного кредитования в совокупном портфеле банка по сравнению с 2016 годом составил 102,17% и 104,44% по сравнению с 2015 годом. Ежегодно темп роста выдачи ипотечных кредитов банка растет.

Доли потребительских кредитов и кредитов по кредитным картам в портфеле составили 46,3 % и 5,1 % соответственно по сравнению с 43,8 % и 5,9 % на 1 января 2018 года. Доля кредитов на покупку автомобиля сохранилась на уровне прошлого года и составила 4,1 %.

В 2018 году банк выдал около 24 тысяч ипотечных кредитов. На конец года ипотечный портфель банка насчитывал более 76 тысяч действующих ипотечных кредитов. Общая сумма ипотечных кредитов составила 57 миллиардов рублей.

Для привлечения потенциальных и удержания постоянных клиентов Банк ВТБ постоянно совершенствует программы по ипотечному кредитованию, делая их выгодными для населения. Однако, лояльные условия предоставления ипотечного кредита носят двоякий характер.

С одной стороны, предлагаемые банком условия привлекают заемщиков, что положительно сказывается на положении банка.

Но, с другой стороны, это очень рискованно для банка. Существует риск неплатежа, невозврата процентов по кредиту. Особенно актуальна эта проблема сейчас, когда доходы населения нестабильны, а ипотечный кредит можно получить, предоставив всего два документа. Проанализируем качество кредитного портфеля физических лиц в Банке за 2017 год.

На рис. 2.15. представлена структура просроченной задолженности физических лиц в ПАО ВТБ по срокам задержки платежа за 2017 год.

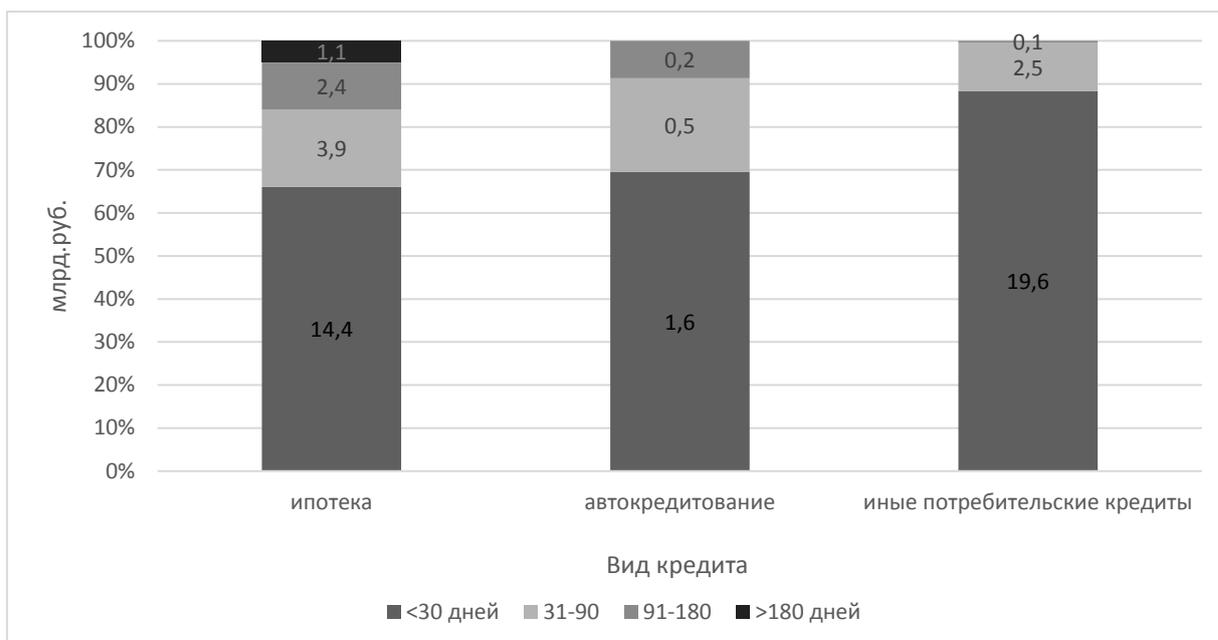


Рис. 2.15. Структура просроченной задолженности физических лиц в Банке ВТБ (ПАО) по срокам задержки платежа за 2017 год, млрд.руб.

Анализируя рис. 2.15. следует отметить, что основная доля просроченной задолженности по ипотеке все же приходится на срок до 30 дней. Это подтверждает, что данный сегмент остается наиболее качественным активом ПАО Банк ВТБ. На основе данных опубликованных Национальным бюро кредитных историй (НБКИ) к 2018 году на 0,8 п.п. сократилась доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам, которая в декабре составила 3,1% против 3,9% на ту же дату предыдущего периода. Размеры просроченных платежей все еще остаются достаточно существенными, но темпы их роста на порядок ниже, нежели в прошлые года [2].

На сегодняшний день, Банк ВТБ принимает активное участие в выдаче ипотечных кредитов на первичном рынке жилья. Доля выплат по покупке составила 52% от общей суммы выплат банка.

Банк уделяет особое внимание работе с клиентами из государственного сектора - в рамках программы ипотечного кредитования более 22 000 клиентов, работающих в секторах здравоохранения, образования и правоохранительных органов, удалось улучшить свои жилищные условия с помощью льготных ипотечных кредитов Банка.

Так как к 2018 году к группе ВТБ присоединился Банк ВТБ24, рассмотрим деятельность присоединенного банка на рынке ипотечного кредитования.

В 2017 году Банком ВТБ 24 выдано более 179 тысяч ипотечных кредитов. На конец года ипотечный портфель банка насчитывал около 702 тыс. действующих ипотечных кредитов.

Общий объем ипотечных кредитов составил 377 млрд. рублей, что является абсолютным рекордом за всю историю существования группы ВТБ.

Активная позиция ВТБ24 в сфере ипотечного кредитования строящегося жилья и сотрудничество с крупнейшими строительными компаниями страны позволили клиентам Группы приобретать новое жилье, отвечающее современным требованиям качества, на самых выгодных условиях, включая сниженную процентную ставку по ипотечным кредитам и возможность покупки вторичного жилья с большей площадью [14].

Прочные партнерские отношения ВТБ24 с лидерами рынка недвижимости на вторичном рынке позволяют клиентам банка максимально быстро и удобно выбирать наиболее подходящую недвижимость и минимизировать риски сделки. В 2017 году ВТБ 24 продолжал занимать одну из лидирующих позиций по кредитованию военнослужащих - участников системы накопительной ипотеки, занимающих около 25% рынка. В рамках этой программы было выдано ипотечных кредитов на сумму более 10 миллиардов рублей.

ВТБ24 в 2017 году завершил секьюритизацию ипотечного портфеля в рамках программы АИЖК ICB Factory. В рамках сделки были выпущены ипотечные ценные бумаги на 48,2 млрд рублей, которые были практически полностью размещены среди рыночных инвесторов, что является несомненным успехом сделки.

Банк продолжал поддерживать заемщиков в сложных финансовых ситуациях. В 2017 году около 30% заемщиков, имеющих ипотечные кредиты в иностранной валюте, превратили свои кредиты в рубли. В то же время ВТБ24

активно участвовал в оказании помощи ипотечным заемщикам в рамках программы АИЖК. Более 1100 ипотечных заемщиков воспользовались этой программой.

В целом по главе можно сделать следующие выводы. Политика, направленная на ипотечное кредитование, ведется банком эффективно и целесообразно. Банк ВТБ стремится занять лидирующие позиции на данном рынке, предлагая для своих клиентов наиболее выгодные условия ипотечного кредитования под низкий процент. Стоит отметить, что ежегодно доля ипотечного кредитования в банке растет на 2,5%, что является положительной тенденцией. Степень доверия населения к предлагаемым ипотечным программам высока. Однако, на сегодняшний день существует ряд проблем по ипотечному кредитованию, которые требуют незамедлительного и эффективного решения. В связи с этим процесс выдачи ипотечных кредитов Банка требует постоянного совершенствования и доработок.

ГЛАВА 3. НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ МОДЕРНИЗАЦИИ БАНКОВСКОЙ СИСТЕМЫ

3.1. Перспективы развития банковского ипотечного кредитования в России

Сегодняшний рынок ипотечного кредитования все больше обращает на себя внимание Министерства экономического развития Российской Федерации и Центрального Банка России.

В настоящее время ипотечный заем является фактически единственным инструментом поддержки рынка первичной недвижимости, это касается и всей строительной отрасли в целом.

Если гражданам не будет оказываться государственная поддержка субсидирования ипотечного кредитования, то с высокой степенью вероятности начнет развиваться стагнация строительной отрасли и существенно замедлится рост кредитных портфелей коммерческих банков.

В настоящее время становится заметно активное развитие рынка ипотеки, это заметно по банковским ипотечным продуктам и по развитию субъектов рынка, таких как ипотечные агентства, брокерские риэлтерские организации, коммерческие банки и т.д.

Стабильное и успешное функционирование банка в частности и банковской системы в целом зависит от эффективности системы управления рисками. Основными рисками считаются кредитный риск и риск дефолта. Обычно, данные виды риска отрабатываются коммерческим банком на постоянной основе.

Учитывая решение задач о выдаче ссуды в каждом определенном случае каждый коммерческий банк соотносит потенциальную прибыль с вероятностью того, что кредит не обязательно будет погашен потенциальным

заемщиком. Совершенствование многих элементов рыночной экономики с одной стороны приводит к реальному увеличению потребности со стороны всех субъектов хозяйственных отношений в сфере ресурсов, с другой стороны – расширение масштабов аналитических работ непосредственно в коммерческих банках.

В таких условиях коммерческим банкам приходится искать более результативные в технологическом и финансовом плане алгоритмы и модели принятия решений, которые дают возможность выиграть конкурентную борьбу на действующем рынке (это может быть рынок межбанковского кредитования, и кредитования юридических и физических лиц).

Основным направлением в сфере повышения эффективности выдачи кредитных ресурсов для коммерческого банка является реальное снижение кредитного риска посредством формирования надежного состава клиентской базы.

В тексте годового отчета Центрального банка Российской Федерации по итогам 2017 года рынок ипотечного кредитования имел следующие показатели [64].

Основной его тенденцией было сокращение списка коммерческих банков, имеющих лицензию Банка России на ведение этого вида деятельности. К первому января 2018 года лишь 410 кредитных организаций в нашей стране обладают правом на осуществление ипотечного кредитования, что на 76 организаций меньше, чем в предыдущем году и на 87 – чем в 2015.

В 2017 году объем выданных ипотечных кредитов вырос по сравнению с предыдущим годом на 37,2% и добрался до отметки в 2 триллиона рублей.

Также в 2017 году доля валютного ипотечного кредитования достигла 544 миллиона рублей. Этот показатель оказался минимальной планкой за последние три года.

Задолженность по ипотечному кредитованию в 2017 году составила 5,2 триллиона рублей, поднявшись на 15,4% в сравнении с 2016 годом.

Из вышесказанного ясно, что процентная ставка по ипотечным кредитам каждый год падает из-за того, что с наступлением финансового кризиса граждане стали меньше вкладывать денежные средства в сферу недвижимости. Именно поэтому появился спрос на этот вид кредита, что подняло уровень межбанковской конкуренции, и им пришлось идти на снижение процентных ставок с целью привлечения все большего числа клиентов.

Также важно заметить, что в 2017 году стал расти сектор ипотечного кредитования. Это произошло на фоне снижения процентных ставок. На декабрь рассмотренного года пришлось наибольшее количество выданных кредитов, которое составило в сумме 290 миллиардов рублей или 42,3% от годового объема.

По состоянию на 1 января 2018 года сумма причитающейся задолженности по жилищным кредитам в рублях должна была увеличиться на 16,3%, что и произошло в деле. При этом процент просроченной задолженности был менее 1,1%. В таблице 3.1. указаны основные данные ипотечного кредитования за рассмотренный период.

Таблица 3.1

Динамика основных показателей ипотечного кредитования в России за 2015-2017 гг.

Текущие показатели	По состоянию на 01.01.			Абсолютное отклонение, +/-	
	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2016/ 2015	2017/ 2016
Количество кредитов, ед.	1012064	856427	1086939	-155637	230512
Объем выдачи, млн. руб.	1753294	1472254	2021398	-281040	549144
Средневзвешенная ставка, %	13,17	11,54	9,79	-3,38	-1,75
Средняя сумма кредита, млн руб.	1,73	1,72	1,86	0,13	0,14
Средневзвешенный срок, мес.	177,90	184,60	187,50	9,60	2,90

По данным таблицы 3.1. можно сделать следующие выводы. В 2017 году число выданных ипотечных кредитов составило 1086939 единиц, что на 230512 единиц больше чем в предыдущем году. Объем выданных кредитов вышел на показатель 2021398 млн. рублей, что на 549144 млн. рублей больше, чем ранее. Средневзвешенная ставка упала на 1,75% в сравнении с прошлым годом и вышла на показатель 9,79%. Средняя сумма выдаваемого кредита составила 1 860 000 рублей, что на 140 000 рублей превысило показатель 2016 года. Общий срок погашения кредитов составил в среднем 187,5 месяцев.

В качестве основного бенефициара снижения ставок по ипотечным кредитам в Российской Федерации стал московский рынок новых зданий и сооружений. За 2017 год упало количество сделок, проводимых со вторичным жильем, по новому же жилью этот показатель увеличился на 52%. Снижение ставок по ипотечным кредитам привело к увеличению доли продаж, этот показатель вырос с 36% в 2015 году до 44% в 2017 году.

Наиболее важным инструментом за рассмотренный период было решено считать залог в новостройках массового сегмента, где он был уплачен за 48% купленных квартир комфорт и эконом класса. Доля ипотечного кредитования в бизнес классе выросла до 33%, при этом элитный сегмент приподнял этот показатель до 12%.

В то же время высокий уровень просроченной задолженности станет существенным ограничением для задолженности предприятий, занятых строительством зданий и сооружений. Его реальный показатель упал на 28%, а доля в имеющемся портфеле вышла на уровень 16% к первому января 2018 года, что стало минимальным показателем за весь рассмотренный в работе период.

Именно по этой причине указанная ниже цитата может считаться актуальной и на сегодняшний день:

- «оценка кредитоспособности клиента является важнейшим этапом в процессе кредитования, и любому коммерческому банку необходимо

придавать огромное значение разработке современной методологической базы оценки кредитоспособности.

Ошибка при оценке кредитоспособности клиента может привести к не возврату кредита, что в свою очередь способно нарушить ликвидность банка и, в конечном счете, привести к банкротству кредитной организации».

Исходя из этого, сегодняшней ипотекой кредит становится все более значимым, а проблемы данной сферы кредитования говорят о необходимости их тщательного рассмотрения и анализа.

Проблемы ипотечного кредитования условно можно поделить на внешние и внутренние.

К внутренним проблемам следует относить:

1. Длительный срок рассмотрения заявки. Данные сроки должны не превышать 2-3 дня с момента предоставления полного пакета всех требуемых документов [29].

Даже такая отсрочка может повлечь за собой потерю нужного объекта недвижимости, так как не каждый продавец вообще способен ждать. Выбор подходящей новой квартиры может быть связан с потерей определенной суммы денежных средств, так как бронирование является платным и не бесконечным.

2. Кредитная организация может не одобрить требуемую сумму, а выдать ипотеку с недостатком денежных средств, при этом заемщик может отказаться от предложенного варианта, при этом теряя определенную сумму денег, уже потраченную ранее при подготовке документов. Также банк может выставить ряд дополнительных требований по формированию ипотечного кредита.

4. Слабая степень адаптивности ряда программ в сфере ипотечного кредитования. В ряде случаев на ипотеку может рассчитывать лишь тот гражданин, который официально имеет высокую заработную плату, что влечет за собой ряд проблем.

5. Сложности на этапе оценки кредитоспособности клиента. Уровень платежеспособности физического лица оценивается в рамках сопоставления доходов (дивидендов, з/п, арендных платежей, и т.д.) и расходов (одежда, питание, отдых, оплата коммунальных платежей и т.д.).

При этом подтвердить официально достаточные источники дохода могут далеко не все граждане. Большинство работающего населения получает з/п в виде наличных денежных средств или безналичным способом на карту банка, и на практике не смогут предоставить официальные данные по реальной величине заработной платы.

6. Реально отсутствие необходимой базы ресурсов. Для выдачи массового ипотечного кредитования на длительный срок и при этом соблюдения ликвидности, коммерческий банк должен привлекать денежные средства именно на этот же срок. В рамках современного рынка ипотеки сделать это достаточно проблематично. Оптимальным выходом из данной ситуации может стать размещение кредитными организациями долговых ценных бумаг и привлечение депозитных средств [70].

7. Есть необходимость в дополнительных затратах на оплату услуг ипотечного брокера или риэлтерского агента.

8. Выбор объекта недвижимости, который соответствует предъявлению определенных требований. К примеру, это может быть отдельная квартира, без перепланировок, соответствующая санитарно-техническим нормам (наличие санузла, электроснабжения, холодного водоснабжения и т.д.). На практике существует достаточно большой перечень условий, которые встречаются реже, чем вышеперечисленные.

Внешние проблемы ипотечного рынка могут быть описаны по следующей схеме:

1. Современный строительный комплекс может увеличить объемы строительства не более чем в 3 раза. При этом реальный спрос на ипотеку растет достаточно активно. Без государственной поддержки жилье смогут приобрести лишь немногие граждане нашей страны. Стоит учитывать тот

факт, что покупка собственной квартиры все же является недоступной для большинства населения Российской Федерации.

2. Невысокий уровень платежеспособности россиян, который все чаще выходит на первый план из-за низкого уровня занятости населения в отдельных регионах, в том числе стоит учитывать низкую оплату труда;

3. Незрелый рынок жилищного строительства и готового жилья;

4. Малое количество объектов недвижимости, имеющих качественную инфраструктуру, которые, обычно имеют очень высокую ценовую планку.

5. Социальные проблемы. Страна не обращает особого внимания на проблемы малообеспеченного населения. Эта проблема может быть решена с помощью ипотечного кредитования с государственной поддержкой и применения специальных программ социальной поддержки для малообеспеченных категорий граждан. Если не предпринимать данный мер, то из-за падения спроса рынок недвижимости может понести невосполнимые потери.

Несмотря на наличие всех вышеуказанных проблем, рынок ипотечного кредитования в РФ имеет высокие перспективы развития. В качестве важного инструмента повышения доступности строительного рынка, ипотека выполняет целый ряд важных функций. К одной из них можно отнести строительство жилья для малообеспеченных граждан. При этом важно понимать, что жилье, покупаемое в ипотеку, имеет большой спрос у людей среднего класса, по этой причине условия предоставления жилья должны удовлетворять потребности именно этой категории граждан.

При этом не стоит забывать о таких факторах, как рыночная конкуренция и инвестиционная недвижимость, так как именно конкуренция в банковской среде дает возможность создания выгодных условий ипотечного кредитования.

Приобретение готового жилья на ипотечные средства становится практически единственным способом покупки жилья для многих граждан нашей страны. Но ежемесячные платежи по-прежнему могут быть слишком

высоки для многих из нас. Это существенно замедляет рост рождаемости и снижает уровень жизни [69].

Ощутимой поддержкой в этой ситуации можно считать государственную помощь. Есть целый ряд программ, которые дают возможность значительно уменьшить ежемесячный ипотечный платеж. В первую очередь такие программы необходимы для малообеспеченных семей и граждан. Они должны соответствовать следующим критериям:

- молодые семьи, в которых хотя бы один из супругов не перешел возрастную планку в 35 лет;
- семьи с доходом ниже прожиточного минимума;
- молодые специалисты (должны иметь профессиональное высшее образование и работать на одном месте работы не менее 3 лет, при этом не достигшие 30-летнего возраста;
- матери, имеющие 3-х и более детей.

Также государство должно предоставлять льготы по получению ипотечных займов работникам социально значимых профессий, которые работают на государственной работе, это должны быть врачи, военные, госслужащие, педагоги, полицейские и т.д. Такие льготы дают возможность сделать жилье более доступным и снижают первоначальные расходы при приобретении нового помещения.

В современной России действует так называемая «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 года», которая утверждена распоряжением правительства РФ. Эта стратегия включает в себя все вопросы, касающиеся ипотечного кредитования в нашей стране.

В 2016 году была существенно снижена ставка по ипотечному кредитованию, что позволило гражданам приобрести нужное жилье и значительно увеличило прирост количества заемщиков.

Несмотря на это, объемы выданных ипотечных займов все-таки уступают показателям прошлых лет. При этом главной причиной низкого

уровня кредитования считается по-прежнему экономическая нестабильность в государстве.

В связи с этим россияне сомневаются в дальнейшем снижении ипотечных ставок. При этом наблюдается значительный спад потребительского спроса на рассматриваемом рынке, сделки начинают приобретать единичный характер, что существенно отличается от ситуации 2014 года.

В то время был зафиксирован максимум рынка ипотечного кредитования в истории нашего государства. Именно тогда был зафиксирован максимальный объем ипотечного кредитования, выходящий на общую сумму в 1,7 триллиона рублей. Это имеет прямую взаимосвязь с тем, что именно в этом году был зафиксирован максимальный объем выданных ипотечных средств, который поддерживался ожиданием девальвации рубля и последующим ростом цен на квартиры.

В последнее время стала прослеживаться четкая тенденция на восстановление ипотечного рынка. Объем полученных кредитных средств в первом полугодии почти в 1,5 раза превысил показатели прошлого года. Немалую роль в увеличении спроса на ипотечное кредитование оказала государственная программа субсидирования. Смысл этой программы заключается в субсидировании ипотечной ставки процента. При этом под гарантии Правительства попадает ставка 12% годовых, если банк дает более высокую ставку – государство может компенсировать разницу.

Благодаря программе, у многих семей появилась возможность подать заявку на ипотеку под выгодный процент. Стоит также заметить, что ипотека с господдержкой распространялась только на новостройки, таким образом, поддержка оказывалась не только гражданам, но и строительным организациям [22].

Стоит отметить, что самым очевидным решением проблем ипотечного кредитования является регулярное снижение ставок. Все ставки, которые превышают 15%, на взгляд многих экспертов, становятся бессмысленными.

Это объясняется тем, что в этом случае заемщики теряют реальный интерес к сделке.

При этом в Министерстве Финансов уверены, что результат 2017 года существенно превзошел все предыдущие периоды, начиная с 2014 года. В связи с положительными прогнозами дальнейшего снижения уровня инфляции, государственная программа поддержки ипотечного кредитования не была продлена после 2017 года.

Реальное повышение спроса должно произойти и без наличия государственной поддержки. Многие из исследователей говорят о том, что ставки ипотечного кредитования будут планомерно снижаться, и уже к концу 2019 года придут к уровню в 7-8%. Хотя такое мнение далеко не единственное. Ряд экспертов считает, что без государственной поддержки будет очень проблематично сохранить положительную динамику кредитования.

В 2016 году средняя ставка колебалась на уровне 13%. Для того, чтобы достичь оживления спроса в 2017 году, ставки банков по кредитам должны были уйти на уровень 10%, что стало невыгодно самим коммерческим банкам. При этом стоимость ипотечного займа напрямую зависит от учетной ставки Центробанка.

Динамика, сложившаяся в данной сфере в последние годы, говорит о том, что дальнейшее снижение показателя будет зависеть от складывающейся экономической ситуации.

С целью долгосрочного снижения процентных ставок эти колебания должны носить постоянный характер. Отечественная экономика сегодня является очень уязвимой для влияния многих внешних факторов.

Рост котировок на нефтепродукты существенно укрепил позиции рубля. Но сама ситуация на нефтяном рынке является достаточно нестабильной, причем аналитики не исключают вероятный обвал котировок национальной российской валюты.

Работники учреждений финансово-кредитного сектора тоже имеют ряд сомнений по поводу будущего снижения ипотечных ставок до показателя в 7%.

Обычно, эти сомнения возникают на фоне нестабильной ситуации в экономике, так как не имеется существенных оснований для реального снижения ставок.

Кроме этого, финансирование государственных программ имеет прямую зависимость от степени сбалансированности бюджета, которого сейчас не хватает даже на покрытие расходов государства. В дальнейшем, возобновление субсидирования ставок будет возможно лишь в случае исключения обвалов на рынке нефтепродуктов и восстановлении стабильных темпов роста экономического потенциала государства.

Но, тем не менее, в 2016 году, даже не смотря на проблемы в области ипотечного кредитования, эта система сделала большой шаг вперед. Количество выдаваемых кредитов существенно растет, даже не смотря на высокий уровень стоимости недвижимости.

Таким образом, в последнее время наблюдается явное снижение инфляции, так как цены поддерживаются как на первичном, так и на вторичном рынках. Этот факт говорит о том, что в будущем ипотечные ставки могут быть снижены многими кредитными организациями, также ожидается снижение ключевой ставки ЦБ РФ. Это говорит о том, что Российская Федерация имеет все шансы, чтобы выйти на приемлемый уровень развития ипотечного кредитования. Государство в этой ситуации обещает не прекращать субсидирование, в том числе в виде адресных программ и ставок для мало защищенных слоев граждан. Многодетные семьи по-прежнему, могут рассчитывать на адресную программу получения земли и постройки собственного жилья.

3.2. Пути совершенствования рынка ипотечного кредитования отечественных коммерческих банков

В системе ипотечного жилищного кредитования одной из главных проблем является сложность привлечения долгосрочных ресурсов. Это связано с развивающимся экономическим кризисом.

Короткие и дорогостоящие привлеченные ресурсы существенно ограничивают возможности отечественных банков в рамках проведения ипотечного кредитования. Ни один из банков не имеет возможности сформировать собственный кредитный портфель из обязательств долгосрочного характера, имея в распоряжении только краткосрочные источники. Несоответствие пассивов и активов банка по ставкам и объемам рано или поздно приведет банк к существенной потере ликвидности и неминуемому банкротству [44].

В кризисных условиях есть три основные стратегии получения коммерческими банками денежных ресурсов с целью проведения ипотечного кредитования:

- 1) ориентированность на депозитные источники ресурсов кредитного формирования (депозиты юридических лиц и населения);
- 2) ориентированность на различные кредитные источники (кредитные линии отечественных и иностранных организаций, денежные средства, принадлежащие институциональным инвесторам, облигационные займы целевого плана);
- 3) ориентированность на отечественные государственные источники (бюджетные целевые средства и средства «антикризисных» фондов, направляемые на ипотечное кредитование.

Как правило, при этом в рамках развивающегося кризиса, особенно эффективными с целью развития и сохранения ипотечного кредитования могут оказаться «государственные» источники, но, в рамках отсутствия эффективных ипотечных моделей и ужесточения требований Агентства по

ипотечному кредитованию жилищного сектора, стагнации рынка недвижимости и прочих кризисных рисков, данные меры оказались недостаточно эффективными, так как они не доходят до конечного получателя, соответственно не попадают в реальный сектор экономики, что только усиливает кризисные явления.

Реальным выходом из сложившегося положения дел может стать попытка коммерческих банков разработать новые альтернативные или антикризисные ипотечные модели, которые могут являться смесью германской и американской моделей ипотечного кредитования. Их сущность заключается в предварительном накоплении заемщиком в течение ряда лет суммы первоначального взноса с дальнейшим предоставлением банком обычного ипотечного кредита, снабженного пониженной ставкой. Эта модель обладает высокой вероятностью риска для граждан, так как заемщик, так и может остаться на потенциальном уровне.

В мировой и отечественной банковской практике есть эффективные механизмы формирования ресурсов ипотечного кредитования, к которым можно отнести:

1. Процесс финансирования в рамках автономной модели. В этом случае, источниками средств для выдачи кредитов становятся депозиты лиц, которые одновременно являются заемщиками и вкладчиками. Но, обычно, ипотечный кредит составляет лишь 50-60% от суммы за приобретаемое жилье. В этой связи заемщик вынужден привлекать дополнительные ресурсы, такие как банковский кредит или собственные средства. В условиях развитого кризиса такая модель является неэффективной, так как существенно снижается количество депозитных средств в коммерческих банках, что вызывает сложности в привлечении дополнительных ресурсов.

2. Проведение финансирования с помощью срочных займов и вкладов. Эта система является весьма рискованной, так как имеется дисбаланс сроков размещения и привлечения ресурсов. Применение заемных денежных средств, которые могут быть аккумулированы через срочные займы, в том числе в

качестве дополнительно необходимых ресурсов, в условиях действующего кризиса является затруднительным.

3. Процесс рефинансирования группы кредиторов через операторов вторичного рынка ипотечных кредитов. Практика последних лет показывает, что эффективным способом решения проблемы рефинансирования может быть создание вторичного рынка ипотечного кредитования. Нормальная работа и само существование вторичного рынка является весьма важным аспектом, так как данный вид рынка подразумевает обеспечение денежными средствами первичный рынок и предназначен для решения банковских проблем, связанных с рефинансированием долгосрочных ипотечных кредитов.

4. В открытой модели финансовые и кредитные организации могут быть профинансированы за счет срочных займов и собственного капитала. Они заняты выдачей ипотечных кредитов и их текущим обслуживанием. Вырученные от этого средства вновь будут пущены в оборот с целью выдачи новых займов. В этом случае прибыль складывается из платежей за обслуживание кредитов и сборов за их предоставление.

5. Рефинансирование, проводимое с помощью эмиссии ипотечных ценных бумаг, которые обеспечены коллективной гарантией (по американской модели). В этом случае основной задачей является помощь в развитии жилищного кредитования в нашей стране с помощью рефинансирования ипотечных кредитов, которые могут быть выданы коммерческими банками, являющимися первоначальными кредиторами. Именно в АИЖК имеется функция привлечения долгосрочных ресурсов с целью кредитования. Также функцией АИЖК является представление интересов ипотечных структур в Правительстве Российской Федерации и прочих государственных учреждениях [68].

В кризисных условиях данная модель является неэффективной, что можно заметить по повышению процентных ставок, уменьшению размера кредита и реальному ужесточению требований, предъявляемых к заемщикам.

6. Рефинансирование, проводимое с помощью внедрения коллективных инвестиций. Данная система предусматривает организацию в регионах специализированных фондов, финансовые средства которых должны направляться исключительно на счет приобретения закладных. Эта модель не была распространена в отечественной практике, но может быть использована в условиях финансового кризиса с целью привлечения денежных средств на рынки ипотечного кредитования и недвижимости.

7. Выпуск коммерческими банками ипотечных облигаций, которые могут быть обеспечены закладными и их реальная реализация на финансовом рынке. Эта модель неэффективна в условиях кризиса, так как фондовый рынок находится в состоянии серьезной стагнации.

8. Рефинансирование операций по ипотеке с помощью привлечения инвесторов через систему общих фондов банковского управления, которая представлена одной из действующих в РФ форм проведения коллективных инвестиций. В рамках мирового кризиса заметно уменьшается количество инвестиций, в результате чего данная модель не может обеспечить финансами имеющуюся систему ипотечного кредитования.

Процедура кредитования жилищного сектора с помощью ипотечных средств в рамках кризисной модели может комбинироваться со следующими операциями:

- продажа старой жилой площади с целью покупки новой;
- финансирование с применением безвозмездных жилищных субсидий;
- с займом краткосрочного характера, нацеленным на внесение первоначального взноса при приобретении новой квартиры под залог уже имеющейся жилой площади;
- с рядом других методов дополнительного обеспечения финансами процедуры покупки жилья.

В рамках организации финансового обеспечения жилищного ипотечного кредитования важно на строго установленной основе, опираясь на

долгосрочную перспективу, учитывать межрегиональные, мировые, региональные и местные тенденции развития экономики, для эффективного прогнозирования факторов, которые будут снижать или усиливать инвестиционные потоки, обращенные к ипотечному рынку.

Важно заметить, что лишь сочетание различных способов и источников финансирования даст возможность безболезненно вывести систему ипотечного кредитования из кризиса, а также обеспечить рыночную систему финансами, что сделает ее более сбалансированной и гораздо менее рискованной, дав нужные гарантии привлечений инвестиционных средств в отечественную экономику.

Сегодня многие аналитики говорят о том, что острая фаза кризисных лет пройдена. Восстановление объемов ипотечного кредитования сводится к определенным срокам. Итог будет зависеть от общей экономической ситуации в нашем государстве. Важно, что 2018 год стал временем восстановления ипотечного рынка. Все понесенные потери, по расчетным показателям, должны компенсироваться за следующие 2-3 года.

На фоне сниженной ставки рефинансирования Банка России и наличия поддержки со стороны государства, ожидается снижение средневзвешенной ставки по выдаваемым жилищным кредитам. С учетом зафиксированного смещения спроса в направлении готовых квартир под ключ, основной поток денежной массы, вероятнее всего, будет реализован в сфере вторичного рынка.

На практике можно выделить четыре предпосылки увеличения объемов ипотечного кредитования:

1. Значительное снижение инфляции. В прошлом году, по предварительным данным она составила 8,8%, что является самым низким показателем со времен формирования Российской Федерации. За этот год прогнозы выросли с 6,5 до 9%.

2. За предыдущий год Центральный банк понизил ставку рефинансирования на 30% за десять этапов. В настоящее время она составляет

7,75%, что является самым минимальным показателем за весь рассматриваемый период.

3. Коммерческие банки имеют в распоряжении достаточно ликвидности для предоставления большого количества кредитов населению.

4. Существенно восстановился уровень спроса на получение кредитов. Причем этот уровень к концу года должен составить от 10 до 20%. Этот прогноз в большей части можно отнести ко второму кварталу.

В ряд последних месяцев прошлого года количество кредитов, выданных организациям, практически не изменилось. А вот в отношении частных лиц этот объем сократился почти на 10%. По ипотечным кредитам в ряде регионов прошло сокращение от 3 до 6 раз. Причем сегодня можно говорить о явном замедлении роста просрочки. Это говорит о том, что критических пределов данный показатель, скорее всего, не достигнет.

По сегодняшним статистическим данным ясно, что объем кредитования компаниям не изменился. По существу новые кредиты продолжают выдаваться, но при этом происходит погашение ранее выданных кредитов, которые были получены по более высоким ставкам.

Немалую роль в восстановлении ипотечного кредитования в РФ играют банки с государственным участием. На сегодняшнем рынке они ведут себя весьма активно, давая тем самым тренд другим банкам. Так, ПАО Банк ВТБ восстановил все имеющиеся виды кредитования, в том числе валютное кредитование приобретения жилья. В том числе была возобновлена программа рефинансирования ипотечных кредитов других банков. Появилась возможность рефинансирования долларового кредита в рубли. К примеру, заемщик, на 10 лет получивший такую ссуду в долларах, может перевести ее в рубли, сроком до 50 лет. В этой ситуации базовая ставка рефинансирования будет начинаться от 14,1%.

Также экспертами отмечено оживление жилищного рынка. В Москве за декабрь на 72% выросло количество сделок по реализации квартир. Из них 15-

17% проводится с применением ипотечного кредитования. В этой сфере задействованы практически все отечественные банки.

Около 250 000 000 000 рублей запланировано к переводу на выкуп кредитных обязательств Агентству по ипотечному жилищному кредитованию. АИЖК может привлекать более дешевое финансирование внутри страны и за рубежом. Это даст возможность выгодного рефинансирования ипотечных кредитов коммерческих банков.

Всероссийская ипотечная конференция, которая состоялась 9 декабря, содержала мнения экспертов по видению данной ситуации. Они составили ряд прогнозов по ее развитию в отечественной практике. Аркадий Дворкович (помощник Президента России) сказал, что в ближайшее время на докризисный уровень выйти не получится, но ресурсов, имеющихся в запасе АИЖК вполне достаточно. Также он отметил, что ипотеку будут выдавать под 10-11% годовых. Это позволяет считать поставленную ранее задачу выполненной.

Таким образом, стимулирование рынка ипотечного кредитования является одним из ведущих приоритетов финансовой политики Российской Федерации. Лишь сочетание различных способов и источников финансирования даст возможность безболезненно вывести систему ипотечного кредитования из кризиса, а также обеспечить рыночную систему финансами, что сделает ее более сбалансированной и гораздо менее рискованной, дав нужные гарантии привлечений инвестиционных средств в отечественную экономику.

3.3. Практические рекомендации по повышению эффективности деятельности Банка ВТБ (ПАО) на рынке ипотечного кредитования

Планомерное развитие механизма банковского ипотечного кредитования в российской практике обуславливает потребность внедрения

современных инструментов финансирования и рефинансирования ипотечных кредитов. В том числе должны учитываться эффективные схемы ипотечного кредитования. В иностранных государствах имеется опыт ипотечного кредитования по схемам, дающим возможность обеспечить эффективное функционирование всего сегмента рынка ипотеки.

Важным звеном в механизме ипотечного кредитования ПАО Банк ВТБ можно считать сам кредитный процесс, который представляет собой достаточно сложную процедуру, включающую в себя несколько взаимодополняющих стадий.

Несмотря на постоянное улучшение условий ипотеки, существует еще множество нерешенных проблем, которые затормаживают развитие. [33] Сегодня совершенствование банковского ипотечного кредитования в России сдерживается следующими основными факторами:

- 1) относительное слабое место в отечественной банковской системе- нехватка опыта долгосрочного кредитования;
- 2) невысокий экономический потенциал российских оценочных, страховых и риэлтерских фирм, отсутствие у них требуемого опыта по страхованию рисков в сфере ипотечного кредитования;
- 3) несовершенство отечественной нормативно-правовой базы;
- 4) рост стоимости кредита при снижающейся платежеспособности населения;
- 5) психологический фактор- нежелание жить в долг;
- 6) высокие расходы по оформлению ипотеки.

В результате анализа выявлено- несмотря на хорошие позиции на рынке ипотечного кредитования, ПАО ВТБ сталкивается с проблемами, которые не позволяют в полном объеме удовлетворить потребности населения в недвижимости. Решение этих проблем даст возможность ВТБ 24 увеличить объемы ипотечного кредитования, а также постепенно укрепить свою роль на рынке ипотеки.

Таким образом, исходя из вышесказанного на уровне Банка целесообразно предложить следующие рекомендации по формированию направлений деятельности в сфере ипотечного кредитования:

1) рассмотреть варианты уменьшения размера процентной ставки по ипотеке. Сегодня ипотечные кредиты выдаются под достаточно высокие проценты – 10-12% годовых, это приводит к значительному удорожанию полученного кредита, и как следствие низкому спросу на ипотеку. Снижение процента за пользование ипотечным кредитом позволит повысить конкурентоспособность Банка на рынке ипотечного кредитования, так как сделают более доступные и привлекательные ипотечные продукты в сравнении с предложениями других коммерческих банков. [34]

Эти выгодно и Банку, так как за счет значительного расширения клиентской базы, он получит больший доход в будущем от предоставления ипотечных кредитов по привлекательным условиям большему числу клиентов.

2) при расчёте на состоятельный сегмент населения можно использовать договор купли-продажи недвижимости в рассрочку при ипотечном кредитовании. Особенность такого варианта заключается в фактической реализации недвижимости с рассрочкой оформления в собственность. Основа взаимодействия Банка и заемщика лежит в договоре купли-продажи с рассрочкой платежа, который позволяет пользоваться, но ограничивает право распоряжения приобретенной в кредит площади. Агент от банка покупая квартиру передает ее в залог, а заемщик перепочупает недвижимость в кредит с оформлением рассрочки. Плюсом такой схемы является отсутствие затрат на оформление ипотечного кредита. [37, с. 184]

3) проблему существенного первоначального взноса возможно решить с помощью внесения в качестве начального вклада итоговой суммы по срочному депозиту-то есть, если у клиента на момент внесения первоначального взноса будет открыт вклад в банке, срок завершения которого не наступил, клиент может использовать уже сегодня в качестве

первоначального взноса денежные средства с процентами, которые будут начисленными в будущем.

4) снизить задолженность по ипотечным кредитам, можно путем предоставления банком помощи в управлении денежными средствами клиента. Заемщик вкладывает свои временно свободные деньги, а взамен получает возможность расплачиваться доходами, полученными от проводимых банком с ними операций на рынке ценных бумаг, по ипотечному кредиту. Банк же за данный вид операций получит определенный комиссионный процент и гарантию внесения заемщиком ипотечных выплат. Доход от проводимых операций с денежными средствами заемщика будет моментально поступать на его электронный счет и списываться в счет погашения ипотечного кредита. Заемщик через оговоренный срок сможет снять со счета только те денежные средства, которые он вложил изначально, так как списание доходов от средств будет происходить сразу же при их зачислении в целях погашения задолженности по ипотечному кредиту [20].

5) риск неплатежей и отсутствия возможности реализации залога возможно снизить проведением более качественной первоначальной оценки кредитоспособности потенциального клиента с помощью создания скоринговой системы, подстроенной под современные российские условия.

6) следующим шагом на пути к оптимизации ипотечного кредитования ВТБ, можно рекомендовать увеличить количество строительных компаний-партнеров Банка, финансирование строительства которых коммерческий банк осуществляет через договоры о сотрудничестве. Необходимо повысить доступность покупки жилья за счет дифференциации рынка недвижимости и формирования нового сегмента - жилья эконом-класса. Развить данное направление возможно за счет повышения доступности кредитных ресурсов для всех классов строительных компаний на цели постройки жилья эконом-класса. Это поможет активизировать спрос на приобретение недвижимости со стороны населения со средними доходами. [31]

7) важным направлением совершенствования банковского ипотечного кредитования является развитие услуги- ипотечный брокеридж. Значение данной услуги заключается в подборе оптимальных условий кредитования для потенциального заемщика, а именно предоставлении помощи при формировании необходимого пакета документов при получении ипотечного кредита, юридических и финансовых консультациях клиента. [35]

8) для усовершенствования работы Банка в процессе кредитования предлагается внедрить в работу кредитующего подразделения банка риэлтерские функции, которые остаются не охваченными деятельностью банка в области ипотечного кредитования. Обязанности по согласованию сроков и условий сделки, порядка расчетов и контроль за сделкой выполняет кредитующее подразделение банка. Банком остаются задействованы те функции, которые касаются непосредственно самого объекта недвижимости - поиск, просмотры, передача. Тем самым, кредитный специалист сможет вести сопровождение ипотечной сделки в полном объеме с момента консультации до подписания акта приема-передачи квартиры в руки заемщика и избежит несогласованности в процессе кредитования, как это бывает, когда сделку ведут одновременно несколько специалистов из разных структур. И конечно «система одного окна» избавит от лишних хлопот клиента. [24]

В настоящее время имеется возможность наглядно доказать взаимосвязь между ПАО Банк ВТБ и прочими лицами, которые принимают участие в работе рынка ипотеки посредством финансовых инструментов с целью создания приемлемых условий для долгосрочного кредитования инвестиционных проектов различными учреждениями отечественной кредитной системы, и решения сложных вопросов при формировании ресурсной базы долгосрочного ипотечного кредитования.

На основе указанной выше информации можно сделать ряд следующих выводов:

Ипотечное кредитование, относящееся к банковской сфере, является достаточно перспективным направлением, которое способно осуществить

большие сдвиги в отечественной экономике. Важно отметить тот факт, что данный вид кредитования является одной из самых эффективных форм привлечения не дорогостоящих долгосрочных финансовых ресурсов. Данные ресурсы в перспективе можно будет направить на совершенствование реального сектора хозяйствования. При регулярном росте конкуренции в банковской сфере стала заметно увеличиваться степень либерализации кредитной политики, что в результате может привести к угрозе повышения кредитных рисков, которые могут взять на себя коммерческие банки. Именно по этой причине в настоящее время важно уделять отдельное внимание формированию эффективного механизма кредитования в сфере продажи ипотечных кредитов, при этом в обязательном порядке должны учитываться особенности институциональной среды России.

К значимым для ПАО Банк ВТБ факторам также можно отнести развитие самого механизма ипотечного банковского кредитования. В данном аспекте приоритетную роль играют такие параметры, как наличие международного опыта и его успешная адаптация к современным реалиям отечественного законодательства с учетом специфических условий отечественной экономики, к которым можно отнести недостатки высокого уровня рискованности и несовершенство системы долгосрочных ресурсов.

Исходя из вышеуказанной информации, можно говорить о том, что совершенствование системы ипотечного кредитования будет целесообразно начинать с вложения инвестиционных средств в строительные процессы, так как при постройке жилых зданий время от начала инвестиционной деятельности до получения законченного строительного объекта бывает достаточно скоротечным, чем тоже время, но в рамках проведения промышленных процессов.

ПАО Банк ВТБ для повышения эффективности собственной деятельности необходимо создать новый механизм ипотечного кредитования, который будет основан на установлении взаимовыгодных экономических связей между банком и фондами, которые он уже успел заложить, в том числе,

с рядом финансовых институтов, не имеющих отношения к банковской сфере. К таким институтам можно отнести негосударственные пенсионные фонды, страховые компании, профессиональных участников рынка ценных бумаг, а также институты совмещенного инвестирования денежных средств.

Как вариант перспективного направления в сфере ипотечного кредитования можно определить процесс развития деятельности риелторов и банков на партнерской основе.

Процесс ипотечного кредитования в ПАО Банк ВТБ стоит рассматривать как одну из основных задач, решаемых в рамках комплексного развития этого банка.

В настоящее время под действием инноваций, произошедших в стране, банк планирует получить новые вызовы, которые требуют переход к совершенно другому качественному уровню обслуживания клиентов, в том числе совершенствования методологии управления и принципов технологии.

На сегодняшний день наблюдается явное обострение конкурентной борьбы, что заставляет банк тратить все большее количество денежных, временных и интеллектуальных ресурсов на повышение качества и расширения ассортимента предоставляемых услуг. Заметное расширение имеющихся в распоряжении форм инвестиций и сбережений за счет альтернативных инструментов позволяет оказать серьезную конкуренцию продуктам и услугам Банка ВТБ.

Заметно опережающий рост рынка услуг и розничного рынка неизменно будет сопровождаться увеличением количества клиентов, заинтересованных в услугах банка. С целью сохранения своих позиций на действующем рынке банк будет стараться найти адекватные решения в сфере продаж, продуктового ряда и пост продажного обслуживания продуктового ряда, дающих возможность увеличить количество обслуживаемых клиентов при минимизации издержек и проведении контроля над рисками. Данные действия потребуют создания механизмов, позволяющих обеспечить устойчивый рост

производительности труда и повышения эффективности работы самого банка в условиях падения уровня процентной маржи.

Увеличение количества клиентов и количество запрашиваемых ими операций, параллельно с развитием конкуренции в банковской сфере, заставит Банк ВТБ проводить активную политику, направленную на расширение и повышение качества собственной сбытовой сети, в том числе, с учетом включения развития альтернативных каналов обслуживания клиентской базы.

Плавный уход интересов бизнеса в глубину регионов в сочетании с незначительным уровнем развития инфраструктуры, может быть связан в практической части с несением дополнительных операционных расходов.

В целях сохранения собственной конкурентоспособности, банк обязан обладать соответствующей технологической платформой, которая позволит удовлетворить постоянно повышающийся спрос клиентской базы на инновационные услуги.

Уровень доверия банковской клиентуры к Банку ВТБ существенно возрос в последнее время. Данному банку будет целесообразно сформировать политику управления брендом, ориентируясь при этом на укрепление образа современной компании с высоким уровнем технологичности, занимающейся оказанием спектра профессиональных услуг всем группам физических и юридических лиц, с целью перемещения усилия на повышение уровня прозрачности и будущее развитие системы риск-менеджмента [40].

Изменения, происходящие в последнее время в социальной и экономической среде, достаточно существенно влияют на трансформацию предпочтений и потребностей каждого отдельного клиента.

Активно возрастающий спрос на трудовые ресурсы на фоне углубления и осложнения проводимых финансовых операций делает одной из наиболее насущных задач формирование качественного состава сотрудников, которые могли бы довести деятельность кредитной организации до высокого качественного уровня и поддержать его на постоянной основе.

С целью повышения уровня конкурентоспособности рассматриваемый банк должен иметь высокую степень готовности к наращиванию собственного капитала интеллектуального характера, близкого к процессу работы в экономике. Данный процесс подразумевает интеграцию знаний различных подразделений банка и перечня отдельных работников, поощрение обмена информацией между ними и активное формирование глубокой степени понимания клиентских потребностей.

Высокий процент ссудного портфеля и повышение объема деятельности банка заставляют обратить внимание на кредитные риски и вопросы необходимого уровня достаточности капитала, степени ликвидности и т.д.

В рамках разработки собственной инвестиционной политики банк должен в первую очередь ориентироваться на интересы своих акционеров и институциональных инвесторов, укреплять имидж открытой для клиентуры компании, соответствующий действующим международным стандартам ведения предпринимательской деятельности.

Постепенное и планомерное внедрение в отечественную и международную банковскую практику продвинутых подходов (к примеру, Базель 2), требует от ПАО Банк ВТБ формирования адекватной информационной и технологической базы, которая позволит эффективно управлять рисками и увеличить уровень управляемости и контроля за организацией со стороны руководящего состава и акционеров.

В мире жесткой конкуренции банку потребуется найти способ наиболее эффективного применения имеющихся ресурсов, в том числе материальных, финансовых, трудовых и информационных. Данный процесс будет невозможно провести без модернизации управленческих и технологических процессов. В том числе потребуется проведение совершенствования инструментов оптимизации текущих затрат и технологии мотивации и управления персоналом.

Новая техническая и информационная платформа весьма серьезно может повлиять на путь развития банка. Эта платформа дает возможность

быстро отреагировать на колебания в рыночной среде и генерировать различные услуги и продукты инновационного характера.

Для дальнейшего успешного развития ПАО Банк ВТБ в покупательной сфере в ближайшие 5-6 лет, банк будет должен проходить процесс адаптации к новым социальным и экономическим реалиям. На деле такая практика даст возможность эффективно реагировать на все вызовы нового времени.

Подводя итог можно сказать, сегодня ипотечный рынок в России остается востребованным несмотря на достаточно сложную экономическую ситуацию. Даже с учетом высоких ставок по ипотечным кредитам и замедления темпов выдачи, ипотека остается основным драйвером роста банковского кредитования. Банк ВТБ является одним из ведущих коммерческих банков на рынке ипотечного кредитования. Применение гибкой продуктовой, процентной и тарифной политики, позволит Банку сохранить устойчивые позиции на рынке ипотечного кредитования и сохранить репутацию выгодного кредитора. Ввиду продолжения влияния внешних факторов на экономику страны не стоит ожидать повторения рекордов прошлых лет. Вместе с тем, ипотечное кредитование должно развиваться равномерно на территории всей страны с поддержкой государства, которая должна создавать благоприятные условия для функционирования ипотеки.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При написании магистерской диссертации были сделаны следующие выводы и предложения.

В настоящее время ипотечный кредит представляет собой кредит физическому/юридическому лицу, выданный банками на длительный срок для покупки жилья под залог недвижимого имущества (здания, сооружения, помещения).

Ипотечное кредитование осуществляется на определенных условиях, составляющих организационно-финансовую основу данного рынка. К таким условиям относится соблюдение базовых принципов кредитования - срочности, платности и возвратности; учет интересов обеих сторон сделки; обеспеченность и целевой характер сделки; кредитоспособность заемщика.

Коммерческие банки являются основными кредиторами на российском рынке ипотечных жилищных кредитов, что является оправданным в современной ситуации. Только у коммерческих банков в настоящее время имеется необходимая организационная структура, разработанные технологии по кредитованию, отлаженные взаимовыгодные отношения с различными участниками ипотечного процесса. Немаловажным преимуществом участия банков в ипотечном кредитовании является и то, что за деятельностью данных организаций ведется жесткий контроль со стороны государства. Это значительно снижает для заемщика риск «недобросовестности» кредитора, позволяет отслеживать его финансовое состояние.

Ипотечное кредитование стимулируя спрос на рынке недвижимости и строительства, способствует оживлению производства строительных конструкций и материалов, происходит модернизация строительных мощностей. Наблюдается рост занятости населения в строительной сфере, что в итоге приводит к повышению благосостояния населения страны.

Согласно официальным данным Банк ВТБ стал лидером на рынке рефинансирования ипотечных кредитов. В виду выгодных процентных ставок около 40 тысяч семей смогли воспользоваться продуктами банка. Стоит отметить, что в основной массе это кредиты на рынок первичного и вторичного жилья. Банк также предлагает рефинансировать средства в ремонт или необходимую покупку, касающуюся недвижимости. Банк ВТБ представлял кредит около 80% от стоимости жилья, а для зарплатных клиентов около 90%.

Политика, направленная на ипотечное кредитование ведется банком эффективно и целесообразно. Банк ВТБ строимся занять лидирующие позиции на данном рынке, предлагая для своих клиентов наиболее выгодные условия за низкий процент. Стоит отметить, что ежегодно доля ипотечного кредитования в банке растет на 2,5%, что является положительной тенденцией. Степень доверия населения к предлагаемым ипотечным программам высока. Можно дать положительную оценку кредитной политики банка на рынке ипотечного кредитования.

В качестве рекомендаций по повышению роли Банка на российском рынке ипотечного кредитования было предложено следующее:

- 1) для повышения спроса рассмотреть возможность уменьшения размера процентной ставки;
- 2) при расчете на состоятельный сегмент можно рекомендовать использование договоров купли-продажи недвижимости в рассрочку, что позволит ускорить процесс ипотечного кредитования и вместе с тем сократить расходы на оформление ипотеки;
- 3) проблему существенного первоначального взноса возможно решить с помощью внесения в качестве начального вклада итоговой суммы по срочному депозиту;
- 4) снизить задолженность заемщиков можно путем предоставления помощи в управлении денежными средствами клиента;

5) создание эффективной скоринговой системы оценки кредитоспособности клиента, подстроенной под современные экономические условия, поможет снизить риск неплатежа по кредиту;

6) повысить доступность для населения возможно с помощью жилья эконом-класса, Банк может повлиять на дифференсацию рынка недвижимости за счет повышения доступности кредитных ресурсов для строительных компаний на цели постройки жилья эконом-класса;

7) развитие ипотечного брокериджа поможет при формировании необходимого пакета документов;

8) предлагается внедрить в работу кредитующего подразделения риэлтерские услуги во избежание несогласованности в процессе сделки, а также для удобства клиента;

9) внедрить систему лояльности к ответственным клиентам.

Помимо прочего банкам следует снизить размер комиссии, ускорить рассмотрение заявки заемщика на одобрение ипотечного кредита, ввести новые ипотечные программы и упростить процедуры погашения ипотеки. Такое положение обуславливает дальнейшее совершенствование предоставления банковских ипотечных услуг, посредством применения гибкой продуктовой, процентной и тарифной политики.

Ввиду продолжения влияния внешних факторов на экономику страны не стоит ожидать повторения рекордов прошлых лет. Однако в перспективе ипотека может стать эффективно развивающимся сектором, но для этого придется приложить много усилий как со стороны банков, так и со стороны государства и основательно подойти к поиску возможных решений.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Налоговый кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 31 июля 1998 года №146-ФЗ. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/
2. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 30 ноября 1994 года №54-ФЗ – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/, свободный.
3. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс]: федер. закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015) – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/
4. О предоставлении гарантий или поручительств по займам и кредитам [Электронный ресурс]: указ Президента РФ: от 23 июля 1997 года №123-УК – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15279/
5. О порядке регулирования деятельности кредитных организаций [Электронный ресурс]: приказ Банка России: от 30 января 1996 года №1245 – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_16471/
6. О Центральном банке Российской Федерации (Банк России) [Электронный ресурс]: федер. закон: от 10 июля 2002 № 86-ФЗ в ред. от 13 июля 2015 г. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37570
7. О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности [Текст]: положение от 28 марта 2014 г. №254-П // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. - №70. – 56 с.
8. Методические рекомендации по выявлению рискованных категорий кредитных организаций, нуждающихся в первоочередной государственной финансовой поддержке, а также по определению неплатежеспособных организаций, подлежащих выводу из числа действующих в связи с

неэффективностью [Текст]: утверждены Распоряжением Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве) от 24 октября 2005 г. №70-р. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. - №11. – Ст. 90.

9. Методические указания по проведению финансового анализа коммерческих банков [Текст]: утверждены приказом Федеральной службы России на финансовому оздоровлению и банкротству от 22 января 2003 г. №16.//Юрист. – 2014. – 236 с.

10. Методические указания по реформированию рынка кредитования [Текст]: утверждены Приказом Минэкономки России от 8 октября 2008 г. №118.// Сборник законодательства – 2014 –.256 с.

11. Абросимова, Н.Н. Финансы и кредит [Текст]: учебник для вузов / Н.Н. Абросимова. – СПб.: Питер, 2015. – 132 с.

12. Абрамова, И. В. Кредитная организация в современных рыночных условиях [Текст] / И.В. Абрамова // Финансы.- 2016. - №8. – С.13-27.

13. Арсеньева, А.А. Финансы [Текст]: учебник для вузов / А.А. Арсеньева. – СПб.: Питер, 2015. – 310 с.

14. Аудиторское заключение о годовой бухгалтерской отчетности Банка ВТБ (ПАО) за 2017 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.vtb.ru/akcionery-i-investory/finansovaya-informaciya/raskrytie-finansovoj-otchetnosti-po-rsbu//>, свободный.

15. Аудиторское заключение о годовой бухгалтерской отчетности Банка ВТБ (ПАО) за 2016 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.vtb.ru/akcionery-i-investory/finansovaya-informaciya/raskrytie-finansovoj-otchetnosti-po-rsbu//>, свободный.

16. Аудиторское заключение о годовой бухгалтерской отчетности Банка ВТБ (ПАО) за 2015 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.vtb.ru/akcionery-i-investory/finansovaya-informaciya/raskrytie-finansovoj-otchetnosti-po-rsbu//>, свободный.

17. Балабанов, А.М. Макроэкономика [Текст]: учебник для вузов /А.М. Балабанов. – СПб.: Москва, 2014. –290 с.
18. Баканов, М.И. Теория экономического анализа [Текст]: учебник для вузов / М.И. Баканов, А.Д. Шеремет– М.: Финансы и статистика, 2015. – 543 с.
19. Балабанов, А.А. Анализ и планирование финансов коммерческих кредитных организаций [Текст]: учеб.пособие / А.А. Балабанов. – М.: Финансы и статистика, 2015. – 220 с.
20. Баранова, Л. К. Пассивные операции коммерческих банков [Текст] / Л. К. Баранова// Финансы. – 2016. - № 4. – С.30-41.
21. Баранов, В.В. Механизмы финансового управления коммерческими банками [Текст]: учебник для вузов / В.В. Баранов. – М.: Дело, 2014. – 300 с.
22. Барнгольц, С.Б. Банки и кредит [Текст]: учебник для вузов / С.Б. Барнгольц.– М.: Финансы и статистика, 2015. – 365 с.
23. Бец, И.А. Управление пассивными операциями коммерческого банка [Текст] / учеб. Пособие/ И.А. Бец. – М.: Ника-Дело, 2014. – 235 с.
24. Белоглазова, Г.Н. Банковское дело [Текст]: учебник / Г.Н. Белоглазова. – М.: Финансы и статистика, 2016. – 590 с.
25. Бланк, И.А. Финансовый менеджмент [Текст]: учебный курс/ И.А. Бланк. – Киев: Ника-Центр, 2015. – 656 с.
26. Бочкарев, В.В. Финансы [Текст]: учеб. пособие /В.В. Бочкарев — СПб.: Питер, 2014. – 288 с.
27. Быканова, Н.И. Развитие современных методов продвижения банковских продуктов [Текст] / Н.И. Быканова, А.В. Коннова// Устойчивое развитие науки и образования. – 2017. – №11. – С. 66-72.
28. Вахрин, П.И. Финансовый анализ в коммерческих и государственных банках [Текст]: учеб. пособие / П.И. Вахрин. – М.: Маркетинг, 2015. – 246 с.

29. Воронец, А. А. Сектор ипотечного кредитования в России [Текст] / А.А. Воронов // Финансы. – 2014. – №9. – С.102-104.
30. Галанов, В.С. Процесс ипотечного кредитования [Текст] / В.С. Галанов // Деньги кредит. – 2017. – №4. – С.30-33.
31. Галанов, В.С. Перспективы развития ипотечного кредитования в России [Текст] / В.С. Галанов // Финансы. – 2016. – №14. – С.31-38.
32. Гаврилов, В.И. Ипотека. Проблематика жилищного кредитования [Текст] / В.И. Гаврилов // Финансы. – 2015. – №3. – С.32-37.
33. Гаврилов, И.М. Роль и место коммерческого банка в экономике России [Текст] / И.М. Гаврилов // Банки. – 2015. – №4. – С.102-105.
34. Гаврилов, И.М. Участники рынка ипотечного кредитования / И.М. Гаврилов // Банковское дело. – 2016. – №9. – С.77-99.
35. Григорьев, С.А. Развития банковского сектора сегодня [Текст] / С.А. Григорьев // Банковское кредитование. – 2014. – №8. – С. 90-92.
36. Гулько, А.А. Современные реалии банковского ипотечного кредитования жилищного строительства в России [Текст] / А.А. Гулько, И.В. Колесникова // Молодой ученый. — 2016. — №7. – С. 27-33.
37. Долинская, Л.В. Анализ финансовой отчетности [Текст]: Учебное пособие / Л.В. Долинская – М.: Издательство «Кредиты и займы», 2015. – 423 с.
38. Ефимова, О.В. Финансовый анализ [Текст]: учебник / О.В. Ефимова. – М.: Изд-во «Бухгалтерский учет», 2015. – 179 с.
39. Ефимова, Ю.В. Внутренний рейтинг в системе управления рисками коммерческого банка [Текст] / Ю.В.Ефимова // Финансы. – 2015. - № 4. – С. 25-37.
40. Ефимова, Ю.В. Методические подходы к оценке финансовой устойчивости кредитной организации [Текст] / Ю.В.Ефимова // Банковское кредитование. – 2016. – № 9. – С.59-64.
41. Жарковская, Е.П. Банковское дело [Текст]: учебник/ Е.П. Жарковская. – М.: Омега-Л, 2016. – 390 с.

42. Жуков, А.И. Экономические и правовые проблемы использования депозита в целях получения максимальной прибыли [Текст]: учебное пособие/ А.И. Жуков– М.: Омега-Л, 2015. – 328 с.
43. Жуков, Е.Ф. Банки и банковские операции [Текст]: учебное пособие / Е.Ф. Жуков. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 2016. – 471 с.
44. Зенин, Д.В. Коммерческий банк [Текст]/ Д.В Зенин // Банковское дело. – 2015. – №5. – С.47-56.
45. Ипотечное кредитование в цифрах [Электронный ресурс] / Русипотека. – Режим доступа: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/, свободный.
46. Ковалев, А.И. Анализ финансового состояния коммерческого банка [Текст]: учеб.пособие / А.И. Ковалев, В.П. Привалов. – М.: Центр экономики и маркетинга, 2015. – 237 с.
47. Каратаев, М.В. Контроль соблюдения требований законодательства коммерческим банком [Текст] / М.В.Каратаев //Банки и кредиты. – 2016. – №6. – С.57-61.
48. Косарева, Н. Б. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации [Текст]: пособие для студентов / Н. Б. Косарева, А. Б. Копейкин, Н.Н. Рогожина, Д. С. Сиваев, А.А. Туманов. – М.: Издательство «Дело» РАНХ, 2016. – 183 с.
49. Колесникова, И.В. Современные тенденции развития рынка отечественного банковского ипотечного кредитования [Текст] / И.В. Колесникова// Современная наука: проблемы и перспективы: материалы VI Междунар. научно-практ. конф. (Ставрополь, 2017) /под науч. ред. д-ра эконом. наук, доц. И.Р. Кирищевой , д-р эконом. наук, проф. М.М. Скорев. – Ставрополь: Логос, 2017. – С.22-26.
50. Кочанова, М.Ю. Факторы, влияющие эффективное использование нераспределенной прибыли банка [Текст] / М.Ю. Кочанова // Обозрение. – 2016. – № 5 (141). – С.67-78.

51. Капустин, С.И. Управление рисками коммерческих банков [Текст] / С.Капустин // Банковское обозрение. – 2016. - №7. – С.90-96.
52. Коробава, Г. Г. Банковское дело [Текст]: учебник / Г. Г. Коробова. – М.: Магистр, 2017. – 590 с.
53. Коростелева, Т. С. Сравнительный анализ систем ипотечного жилищного кредитования России, Европы и США [Текст] / Т.С. Коростелева // Финансы и кредит. – 2016. – №16 (544). - С. 46-56.
54. Крайнова, М.Н. Государство и банк. Этапы развития отношений [Текст]: учеб. пособие / М.Н. Крайнова. — М.: Дрофа, 2016. — 167 с.
55. Крейнина, М.Н. Депозиты [Текст]: учеб. пособие / М.Н. Крейнина — М.: Дрофа, 2015. — 117 с.
56. Лашаков, И.И. Финансы кредитных организаций [Текст]: учебное пособие /И.И.Лашаков. – М.: КНОРУС, 2015. – 198 с.
57. Лукашевич, И.Я. Анализ финансовых операций, методы, модели, техника вычислений [Текст]: учеб. пособие для вузов / И.Я. Лукашевич. — М.: Интел, 2015. – 200 с.
58. Мамаева, Д.С. Коммерческий банк в условиях российской экономики [Текст] / Д.С. Мамаева // Финансы. – 2014. – №8. – С.67-70.
59. Мельникова, И.В. Финансовая деятельность частной кредитной организации [Текст]: учебное пособие / И.В. Мельникова, А.Ю. Лукьянова. – М.: КНОРУС, 2015. – 142 с.
60. Разумова, И.А. Ипотечное кредитование [Текст]: учебное пособие / И.А. Разумова. – 2-е изд. – СПб.: Питер, 2015. – 704 с.
61. Раскрытие финансовой отчетности по РСБУ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.vtb.ru/akcionery-i-investory/finansovaya-informaciya/raskrytie-finansovoj-otchetnosti-po-rsbu/>
62. Раскрытие финансовой отчетности по МСФО [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.vtb.ru/akcionery-i-investory/finansovaya-informaciya/>

63. Савельева, Ю.А. Ипотечный кредит в РФ [Текст] / Ю.А. Савельева // Эж-Юрист. – 2018. – № 43. – С.18-20.
64. Семенова, С.И. Инвестиционный климат на рынке ипотечного кредитования [Текст] / С.И. Семенова // Бухгалтерия и банки. – 2018. – №2. – С. 44-45.
65. Соколинская, Н.Э. Оценка и анализ состояния коммерческого банка [Текст] / Н.Э.Соколинская // Внутренний контроль в кредитной организации. – 2016. – № 1. – С.31-38.
66. Соловьев, С. Э. Оценка заемщика [Текст] / С.Соловьев // Аналитический банковский журнал. – 2015. – №12 (180). – С.62-63.
67. Сошникова, В. С. Проблемы и перспективы развития современного рынка ипотечного кредитования в России и регионе [Текст] / В.С. Сошникова // Молодой ученый. – 2017. – №21.1. – С. 88-92.
68. Статистика [Электронный ресурс] / Национальное бюро кредитных историй. Режим доступа: <http://www.nbki.ru/press/pressrelease/>
69. Черняев, Т.Ю. Риски при потребительском кредитовании [Текст] / Т.Ю. Черняев // Налогообложение, учет и отчетность в коммерческом банке. – 2014. – №2. – С.23-28.
70. Чиркин, В. В. Государство и его роль на банковских услуг [Текст] / В.В. Чичерин // Банковское обозрение. – 2018. – №8. – С.86-87.
71. Чиркин, В. В. Группа ВТБ на рынке банковских услуг [Текст] / В.В. Чичерин // Банковское обозрение. – 2018. – №10. – С.27-37.
72. Чичерин, В.В. Правовое регулирование рынка ипотечного кредитования [Текст] / В.В. Чичерин // Банковское дело. – 2015. – №1. – С.75-78.
73. Чичерин, В.В. Сектор рынка ипотеки [Текст] / В.В. Чичерин // Банковское дело. – 2018. – №1. – С. 86-89.
74. Щербакова, Н.А. Экономика недвижимости [Текст]: учебное пособие / Н.А. Щербакова. – М.: Феникс, 2016. – 615 с.

75. Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс]/ официальный сайт – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/>, свободный.

76. Янбарисов, Р.Г. Экономическая теория [Текст]: учеб.пособие / Р.Г. Янбарисов. — М.: Форум, 2017. — 624 с.

77. Ярохин, Е. Б. Операции коммерческих банков: российский и зарубежный опыт [Текст]: учеб. пособие / Е. Б. Ярохин. – М.: Риор, 2016. – 160 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

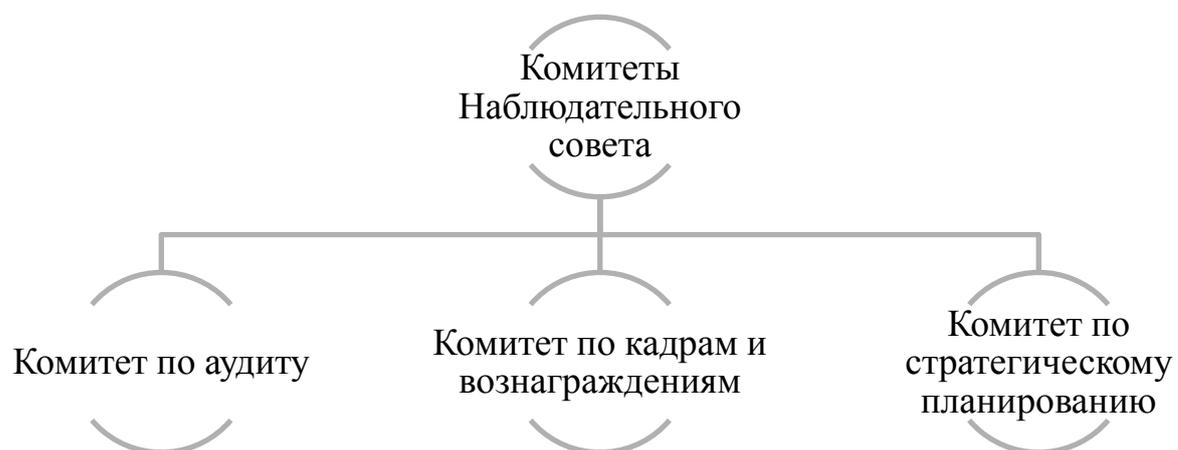


Рис. Структура Комитетов Наблюдательного совета Банка ВТБ (ПАО)

Изменение статей актива баланса Банка ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг., млн.
рублей

Показатель	Год			Абсолютное отклонение +/-		
	2015	2016	2017	2016/2015	2017/2016	2017/2015
1	2	3	4	5	6	7
Денежные средства	732790	614849	621719	-117941	6870	-111071
Средства кредитных организации в ЦБ	586685	967162	747906	380477	-219256	161221
Обязательные резервы	118363	347943	158659	229580	-189284	40296
Финансовые активы	405978	141343	91469	-264635	-49874	-314509
Средства в кредитных организациях	355985	347943	299995	-8042	-47948	-55990
Чистая ссудная задолженность	16869803	16221622	17466111	-648181	1244489	596308
Чистые финансовые вложения в ценные бумаги в наличии	2316357	2269613	2517864	-46744	248251	201507
Инвестиции в дочерние и зависимые организации	19774	6919006	664464	6899232	-6254542	644690
Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	536732	455961	645442	-80771	189481	108710
Требования по текущему налогу на прибыль	0	8124	372	8124	-7752	372
Отложенный налоговый актив	436472	0	21311	-436472	21311	-415161
Основные средства	477355	469120	483555	-8235	14435	6200
Долгосрочные активы предназначенные для продажи	9881	8076	11364	-1805	3288	1483
Прочие активы	505717	217263	251808	-288454	34545	-253909
Всего активов	22706916	21721078	23158920	-985838	1437842	452004

Приложение 3

Таблица

Динамика статей пассива баланса Банка ВТБ (ПАО) за 2015-2017 гг., млн.
рублей

Показатель	Год			Абсолютное отклонение +/-		
	2015	2016	2017	2016/2015	2017/2016	2017/2015
1	2	3	4	5	6	7
Кредиты, депозиты и прочие средства ЦБ РФ	768989	581160	591164	-187829	10004	-177825
Средства кредитных организаций	618364	364499	464300	-253865	99801	0
Средства клиентов (не кредитных организаций)	17722423	16881988	17742620	-840435	860632	-154064
из них вклады физ.лиц	10258936	10937747	11777377	678811	839630	20197
Финансовые обязательства оцениваемые через прибыль или убыток	228167	107586	82400	-120581	-25186	1518441
Выпущенные долговые обязательства	647694	610931	575341	-36763	-35590	-145767
Обязательства по текущему налогу на прибыль	5404	5771	11241	367	5470	-72353
Отложенное налоговое обязательство	93348	17878	0	-75470	-17878	5837
Прочие обязательства	256567	280194	270017	23627	-10177	13450
Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	37805	42145	62686	4340	20541	24881

Продолжение приложения 3

1	2	3	4	5	6	7
Средства акционеров (участников)	67761	67761	67761	0	0	0
Эмиссионный доход	228054	228054	228054	0	0	0
Резервный фонд	3528	3528	3528	0	0	0
Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи	-46427	39900	54667	86327	14767	101094
Переоценка основных средств	66357	45400	39934	-20957	-5466	-26423
Нераспределенная прибыль, убытки прошлых лет	1790493	1945987	2311656	155494	365669	521163
Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	218387	498289	653365	279902	155076	434978
Итого пассива	22706916	21721078	23158920	-985838	1437842	452004