

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

**ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ В СОВРЕМЕННЫХ  
ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ**

2020











## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	3
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ .....	8
1.1 ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ, ФУНКЦИИ И ПРИНЦИПЫ КРЕДИТОВАНИЯ.....	8
1.2 ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ КАК РАЗНОВИДНОСТЬ КРЕДИТОВАНИЯ: ОСОБЕННОСТИ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ .....	13
1.3 КРЕДИТНЫЙ ПРОЦЕСС ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ.....	21
2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ НА ПРИМЕРЕ БАНКА ПАО «ВТБ».....	27
2.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ПАО «ВТБ».....	27
2.2 АНАЛИЗ РЫНКА КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....	46
2.3 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО «ВТБ».....	57
3 ПРОБЛЕМЫ И НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	66
3.1 ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО «ВТБ» И РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	67
3.2 ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ПАО «ВТБ».....	71
3.3 ПРОГРАММА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	79
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	86
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	90

## ВВЕДЕНИЕ

Современный этап развития банковской системы характеризуется повышением роли коммерческого банка в финансово-экономической системе страны. Банки осуществляют всевозможные функции и вступают в трудовые отношения между кредитными организациями и различными субъектами хозяйствования, осуществляя, таким образом, кредитные и иные операции. При этом банковская деятельность чрезвычайно подвержена бесчисленным рискам, недооценивая которые банк может нанести ущерб своим клиентам и собственникам, также это приводит к сбою в работе кредитной организации и снижению финансовых результатов, что в свою очередь может привести к банкротству.

В настоящее время банковская система слабо защищена от многочисленных, в том числе системных рисков, и в силу этого обладает низким функциональным потенциалом. В результате мирового финансового кризиса 2008 г. потери, связанные с невозвратом средств клиентов, имели тяжелые последствия, как для банков-контрагентов, так и для экономики страны в целом. Особенно кардинально кризис изменил ситуацию на ипотечном рынке. Цены на жилую недвижимость упали на 30-40 процентов. В кризис на ипотечном рынке остались только крупные банки, и то кредитов выдавалось очень мало. В последствие, ужесточились условия выдачи ипотечных кредитов. Требования к заемщику в части проверки платежеспособности возросли. Чтобы не допустить полного краха правительства РФ разработали программу поддержки заемщиков и предложили реструктуризировать ипотечные займы.

Актуальность выбранной темы обусловлена тем, что ипотечное кредитование является основной движущей силой для рынка недвижимости. Именно благодаря данному виду кредитования население России может существенно облегчить свою жизнь и качественно улучшить ее. Каждая семья



ставит перед собой цель приобрести собственную жилую площадь, но многим это удастся лишь с данной государственной помощью. В настоящее время, ипотека – это одна из многочисленных форм залога, которая подразумевает закладывание недвижимого имущества, все же, находящегося во владении и пользовании должника. Если должник не выполняет свои обязательства, следовательно кредитор получает право на денежное удовлетворение за счет продажи заложенного имущества. Таким образом, при помощи ипотеки, россияне могут уже приобрести недвижимое имущество и начать им пользоваться, внося лишь первоначальный взнос.

Количество выданных ипотечных кредитов, за последние годы резко увеличилось. На это повлияли следующие факторы. Первым фактором является стабилизация экономической ситуации в России. Второй фактор проявляется в том, что возрастают доходы населения, благодаря чему появляется желание улучшить свои жилищные условия. К третьему фактору можно отнести реальную конкуренцию, которая возникает между банками, выдающими ипотечные кредиты, что способствует постепенному сокращению процентных ставок и размера первоначального взноса. Заключительным фактором является увеличение срока кредитования.

Таким образом, ипотека является в настоящее время одним из эффективных инструментов решения многих важных социальных, экономических и правовых проблем, существующих в нашей стране. Вместе с этим, по мнению многих специалистов, в экономическом аспекте у ипотечного кредитования имеется как широкие перспективы, так и большие проблемы. Решить их непросто, но, с другой стороны, не делая попыток к их решению, невозможно повысить эффективность данного вида кредитования.

Все вышесказанное подтверждает актуальность и практическую значимость темы выпускной квалификационной работы.

Целью работы является исследование ипотечного кредитования, выявление проблем, путей решения и перспектив развития на примере ПАО «ВТБ».

В соответствии с поставленной целью, можно выделить следующие задачи работы:

- рассмотреть сущность, функции и принципы ипотечного кредитования;
- исследовать развитие рынка жилищного ипотечного кредитования в России;
- провести анализ ипотечного кредитования в ПАО «ВТБ»;
- выявить проблемы ипотечного кредитования в банке ПАО «ВТБ» и РФ;
- обозначить пути совершенствования ипотечного кредитования в РФ и ПАО КБ «ВТБ».

Объектом исследования является банк ПАО «ВТБ».

Предметом исследования является организация ипотечного кредитования физических лиц в ПАО «ВТБ».

При написании работы были использованы такие методы как анализ, изучение литературы, метод сравнения, обобщения.

При написании работы использовались учебники и учебные пособия ведущих экономистов, законодательные и нормативные акты, регламентирующие отношения в сфере ипотеки, статьи периодической печати по вопросам ипотечного кредитования, интернет-ресурсы, статистические данные.

Эмпирической базой исследования в теоретической ее части являются труды российских ученых, в частности Г.Н. Белоглазова, О.И. Лаврушин, Л.Б. Лазарова, Т.М. Ковалева. Практическую часть информационной базы исследования составили аналитические и финансовые отчеты исследуемого банка, официальные статистические данные ЦБ РФ.

Научная новизна:

- 1) Систематизированы и обобщены теоретические положения экономической сущности, функции и принципов кредитования.
- 2) Определены особенности осуществления ипотечного кредитования в России.
- 3) Проведен анализ ипотечного кредитования в ПАО «ВТБ».

Практическая значимость:

Выявлены проблемы в сфере ипотечного кредитования на примере банка ПАО «ВТБ» и предложены мероприятия по усовершенствованию.

Предлагается:

- формирование надежного состава клиентов путем учета факта наличия расчетного счета у заемщика в данном банке;
- кредитование пенсионеров с залогом недвижимости – «обратная ипотека»;
- обучение сотрудников;
- привлечение созаемщиков;
- внедрение программ: «Быстрое кредитование» и «Ипотека плюс материнский капитал».

Апробация результатов исследования. Основные выводы и рекомендации диссертационной работы могут быть применены в банке ПАО «ВТБ» с целью решения определенных задач.

Публикации. По результатам теоретико-методологических и практических исследований по теме диссертации опубликовано 5 работ с индексом РИНЦ и общим объемом текста 1,5 п.л.

Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников.

В первой главе рассмотрены теоретические аспекты ипотечного кредитования, рассмотрена экономическая сущность, функции и принципы кредитования, представлены характеристики и особенности ипотечного кредита как разновидности кредитования, выявлены особенности ипотеки в России и за рубежом. Во второй главе выпускной квалификационной работе представлена организационно-экономическая характеристика банка ПАО «ВТБ», проведен анализ кредитного портфеля банка, рассмотрена организация ипотечного кредитования в банке ПАО «ВТБ»; Результатом выпускной квалификационной работы стало выявление проблем и обозначение перспектив развития ипотечного кредитования в России. Практическая значимость

выпускной квалификационной работы заключается в том, что выводы и рекомендации проведенного исследования могут быть использованы при совершенствовании управления в банке ПАО «ВТБ»

# **1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ**

## **1.1 ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ, ФУНКЦИИ И ПРИНЦИПЫ КРЕДИТОВАНИЯ**

Кредитная деятельность это один из существенных признаков, которое характеризует само понятие коммерческого банка. Уровень организации в банке кредитного процесса, лучший показатель работы банка в целом и показатель его качества управления. В случае, если у кредитной организации возникают серьезные финансовые трудности, выданные кредиты не возможно взыскать как следствие принятия неправильных управленческих решений или незаконной манипуляции с кредитами, осуществления неверной кредитной политики или непрогнозируемого экономического спада.

В большинстве отечественных кредитных организациях кредитные механизмы почти отсутствуют, а это существенно оказывает негативное влияние на развитие банковской отрасли России. Организация таких кредитных механизмов может рассматриваться как одна из важнейших задач, которые стоят перед Центральным Банком и коммерческими банками Российской Федерации.

Деятельность коммерческих банков связанная с осуществлением кредитных операций регламентируется Конституцией РФ и Гражданским кодексом РФ [2].

На федеральном уровне регламентируется такими нормативно-правовыми актами, как: Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» в области определения функций Банка России как контролирующего деятельность коммерческих банков орган; Федеральный

закон «О банках и банковской деятельности» в части определений, основных видов банковских операций и банковских услуг, порядок лицензирования банков и т.д.; Федеральный закон «Об акционерных обществах» в области учреждения акционерных обществ и их деятельности; Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» в области возможной деятельности на рынке ценных бумаг; Положения, Указания и Инструкции Центрального Банка России, которые регламентируют порядок и правила осуществления той или иной операции, осуществляемой в банке.

Для начала давайте разберемся что же такое «кредит». Этому определению дают разную трактовку. В данной работе автор предлагает рассмотреть некоторые из них в таблице 1.

Таблица 1 – Сущность кредита<sup>1</sup>

№	Автор	Кредит – это...
1	Белоглазова Г.Н.	Определенный вид общественных отношений, связанных с движением стоимости на условиях возвратности.
2	Лаврушин О.И.	Процесс аккумуляции и перераспределения свободных денежных средств.
3	Селищев А.С.	Передача настоящих активов (в т.ч. денег) в обмен на будущие активы (в т.ч. деньги) на условиях возвратности, на оговоренный срок и с уплатой процентов.
4	Ковалева Т.М.	Движение ссудного капитала, использование одного предприятия на другом при условии их возврата первому, как задолженность одного субъекта другому.
5	Авагян Г.Л., Ханина Т.М., Носова Т.П.	Совокупность определенных экономических отношений между кредитором и заемщиком по поводу возвратного движения стоимости.

<sup>1</sup> Составлено автором по: [7, 12, 26, 31, 49]

Основная цель создания кредитных организаций – это кредитование их клиентов. Кредит в современном мире является весьма важным, активным и эффективным участником финансово-хозяйственных процессов. Без кредита не обходится ни предприятие, ни государство, ни население, ни производство и обращение валового национального продукта. При помощи кредитных отношений осуществляется перераспределение капитала, ресурсов, формируется новая стоимость. Коммерческие банки, предоставляя кредит, влияют не столько на расширение воспроизводственного процесса, на рост капитала, сколько на увеличение уровня жизни населения.

Существование высокоэффективной развитой российской экономики невозможно без развитого, эффективно-функционирующего кредитного рынка. Кредит относится к числу важнейших категорий экономической науки, он активно изучается практически всеми ее разделами. Такой интерес к кредиту и кредитным отношениям продиктован уникальной ролью, которую играет кредит в хозяйственном обороте, международной, национальной, экономике, а также в жизни человечества в целом [6].

Кредит и кредитные отношения в процессе своего исторического развития прошли несколько последовательных этапов: от зарождения и становления до регулирования. Они прошли долгий путь от древнего и античного общества, где формы кредита и кредитные операции развивались на базе ростовщического капитала, через средние века, когда появились акционерные и крупные эмиссионные банки, что означало ликвидацию монопольного положения ростовщичества и создание национальных кредитных систем, отвечающих интересам развития промышленности и торговли, до современного этапа, когда кредитные отношения имеют всеохватывающий, тотальный характер.

Основные принципы кредитования коммерческими банками [9]:

- Возвратность и срочность кредитования (возвратность является той особенностью, которая отличает кредит как экономическую категорию от других экономических категорий товарно-денежных отношений. Без

возвратности кредит не может существовать, поэтому возвратность является неотъемлемой частью кредита, его атрибутом);

- Дифференцированность кредитования (ссуда должна предоставляться только тем хозяйственным органам, которые в состоянии его своевременно вернуть);

- Обеспеченность кредита (принцип обеспеченности кредита закрывает один из основных кредитных рисков – риск непогашения ссуды);

- Платность банковских ссуд (платность банковских ссуд означает внесение получателями кредита определенной платы за временное пользование для своих нужд денежными средствами. Реализация этого принципа на практике осуществляется через механизм банковского процента).

В процессе кредитования можно выделить 4 основных этапа:

- 1) подготовительный этап;
- 2) этап рассмотрения кредитного проекта;
- 3) этап оформления кредитной документации;
- 4) этап использования кредита и последующего контроля в процессе кредитования.

Основной классификацией существующих кредитов является классификация:

- по группам заемщиков: кредит предоставляется субъектам хозяйства и населению, местным и государственным органам власти, небанковским организациям и банкам;

- по срокам пользования: краткосрочные (до 1 года), среднесрочные (от 1 до 3 лет); долгосрочные (свыше 3 лет);

- по размерам: мелкие (в основном предназначены населению), средние (предназначены малому и среднему бизнесу), крупные (в основном для крупных акционерных обществ);

- по методам погашения: в рассрочку (долями, частями), единовременно;



- по процентным ставкам: по фиксированной процентной ставке, с падающей процентной ставкой;

- по обеспечению: обеспеченные, необеспеченные (банковые);

- по виду клиентов: кредитование физических лиц и юридических лиц.

На сегодняшний день в России можно выделить три относительно независимых сегмента рынка кредитования частных лиц [36]:

- потребительское кредитование, включающее в себя кредиты на неотложные нужды и на приобретение товаров длительного пользования;

- кредиты на приобретение автомобилей (автокредитование);

- ипотечное кредитование.

На каждом из указанных направлений кредитования выделились свои лидеры. Сегментация рынка связана не только с разным целевым назначением кредитов, но и с различными клиентскими нишами. Кредиты на покупку товаров длительного пользования через крупнейшие розничные сети нацелены на массового клиента, а ипотека и автокредитование – на верхний сегмент среднего класса. На все виды кредитов есть спрос, но он может как расти, так и снижаться (рисунок 1).

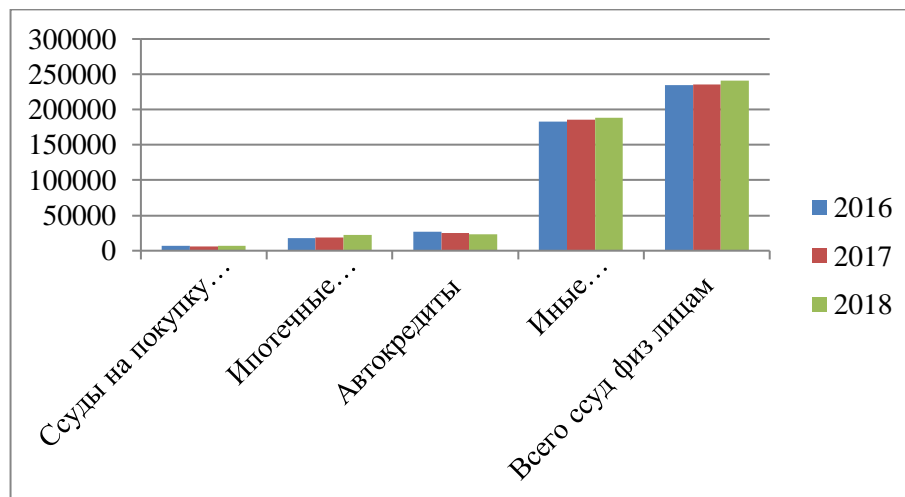


Рисунок 1 – Динамика кредитов физическим лицам по видам кредитования за 2016-2018 гг, в млн руб <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Составлено автором по: [58]

На основе рисунка 1 можно сделать вывод о том, что наибольшее снижение темпов выдач новых кредитов можно отметить в секторе автокредитов.

Таким образом, роль кредита очень высока, и одним из форм кредитов является ипотечное кредитование, которое необходимо рассмотреть подробнее.

## **1.2 ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ КАК РАЗНОВИДНОСТЬ КРЕДИТОВАНИЯ: ОСОБЕННОСТИ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ**

Рассмотрим основную форму кредитования в России такую как ипотечный кредит. В современных экономических условиях ипотечное кредитование представляет собой основной способ решения жилищного вопроса граждан. Приоритетом государства является обеспечение населения комфортным и доступным жильем. Существующие доходы большинства людей не позволяют улучшить жилищные условия за счет собственных средств, в связи, с чем для решения данной проблемы необходимо развитие и совершенствование системы ипотечного жилищного кредитования, которая является доминирующим источником финансирования приобретения жилья [11, с. 65].

Классификация ипотечных кредитов представлена ниже [5, с. 156]:

- 1) По объекту недвижимости:
  - земельные участки;
  - предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
  - жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
  - дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

- воздушные, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты; объекты незавершенного строительства.

2) По целям кредитования:

- приобретение готового жилья в многоквартирном доме либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства;

- приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли; приобретение земельного участка под застройку.

3) По виду кредитора: банковские и небанковские.

4) По виду заемщиков как субъектов кредитования:

- кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям;

- кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья.

5) По степени аффилирования заемщиков кредиты могут предоставляться:

- сотрудникам банков;

- сотрудникам фирм клиентов банка;

- клиентам риэлтерских фирм;

- лицам, проживающим в данном регионе;

- всем желающим.

6) По способу рефинансирования:

- выпуск ипотечных облигаций;

- предварительные накопления заемщиков, государственные субсидии;

- собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций);

- продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку, собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций).

7) По способу амортизации долга:

- постоянный ипотечный кредит;

- кредит с переменными выплатами;

- кредит с единовременным погашением, согласно особым условиям.

8) По виду процентной ставки:

- кредит с фиксированной процентной ставкой;

- кредит с переменной процентной ставкой.

9) По возможности досрочного погашения:

- с правом досрочного погашения;

- без права досрочного погашения;

- с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.

При ипотечном кредитовании значительную роль играет выбор инструментов (механизмов, технологий), применяемых на различных этапах финансового процесса, который определяется общей экономической ситуацией, финансовыми возможностями участников сделок, видом операции и др. При этом под механизмом ипотечного кредитования подразумевается способ погашения долга (амортизация кредита). На практике амортизация долга играет важную роль в определении степени эффективности ипотечных операций для банков и доступности ипотечных кредитов для заемщика.

Вид ипотечного инструмента в основном определяется схемой и структурой выплат (таблица 2) [22, с. 31].

Таблица 2 – Виды инструментов ипотечного кредитования

Механизмы ипотечного кредитования	Варианты использования
Стандартный аннуитентный платеж	1. Заемщик ежемесячно выплачивает одинаковую сумму, зависящую от срока кредитования, количества платежных периодов, процентной ставки.
Ипотечные кредиты с переменными выплатами	1. Платежи с фиксированными выплатами основной суммы долга (пружинная ипотека). 2. Ипотечные кредиты с нарастающими платежами.
Альтернативные инструменты ипотечного кредитования	1. Ипотечные кредиты с индексацией непогашенной суммы долга. 2. Ипотечный кредит с переменной процентной ставкой.
Кредиты под залог имеющейся недвижимости на различные нужды заемщика	1. Кредитные линии, обеспеченные жильем.

Система ипотечного жилищного кредитования, как любая другая система, представляет собой ряд взаимосвязанных элементов. Одним из основных элементов системы ипотечного кредитования являются ее субъекты. К субъектам можно отнести: заемщика, кредитора, риэлтерские и страховые компании, инвесторов, правительство. Все эти субъекты являются участниками рынка ипотечных кредитов. Определяющим звеном рынка ипотечных жилищных кредитов является объект кредитования. Объектами кредитования могут быть практически любые предметы и процессы. Объектами ипотечного кредитования могут быть только приобретение и обустройство земли под жилищное строительство; строительство и реконструкция жилья; приобретение жилья. Неотъемлемым элементом системы ипотечного жилищного кредитования является обеспечение кредита. Обеспечение кредита является своего рода гарантией его возврата. Это обуславливает особую значимость механизма обеспечения кредита, поскольку возвратность – это основополагающее свойство кредитных отношений [14, с.150].

В 2018 г 86% банков занимаются ипотечным жилищным кредитованием (из 676 функционирующих банков ипотечным кредитованием заняты 572). К крупным коммерческим банкам-лидерам в сфере ипотечного жилищного кредитования относят Сбербанк и ВТБ (таблица 3).

Таблица 3 – Конкурентная среда ипотечного рынка РФ [58].

Банк	Доля выданных ипотечных кредитов 2017 г, %	Доля выданных ипотечных кредитов 2018 г, %
Сбербанк	59,5	61,9
ВТБ	24,7	21,2
Группа Societe Generale	3,9	3,3
Иные игроки	11,9	13,6

Анализируя данную таблицу, видно, что первые два места заняли крупнейшие банки с государственным участием ПАО «Сбербанк» и ПАО «ВТБ», которые составляют соответственно 61,9% и 21,2%. По банку «ВТБ» и группе Societe Generale наблюдается снижение объемов выдачи ипотечных кредитов.

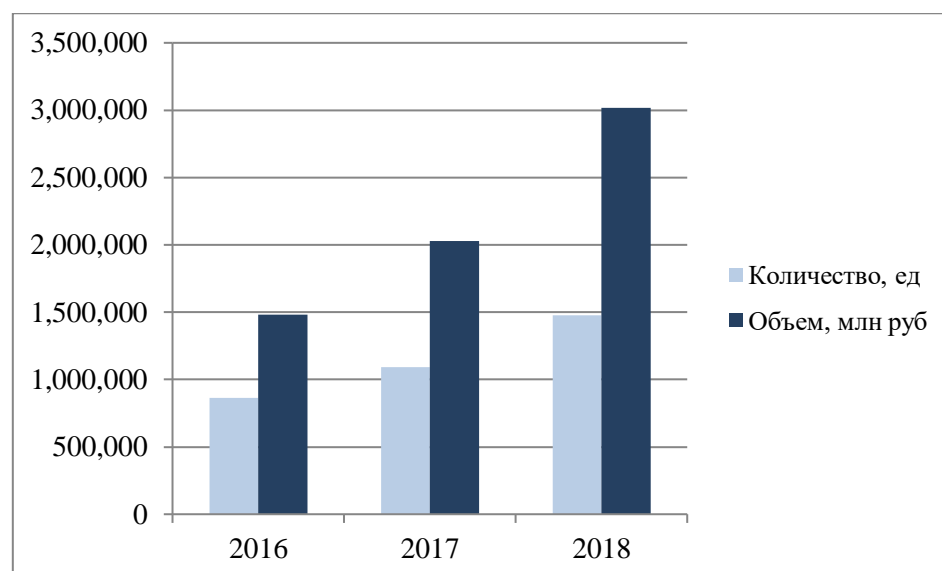


Рисунок 2 – Динамика количества и объема выданных ИЖК физическим лицам, ед, млн руб

Отмечается заметное увеличение как количества, так и объема выдачи ИЖК на 01.01.2019 г по сравнению с предыдущими годами. Более наглядно это представлено на рисунке 2.

Если сопоставить процентные ставки по ипотечным кредитам различных стран, то в России отмечается самый завышенный процент среди европейских стран и США.

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.

Грамотное стимулирование ипотечного кредитования способно создать мультипликативный эффект для развития экономики страны в целом. Согласно концепциям, стимулирование спроса на объекты недвижимости в том числе и жилой способно привести к росту их производства и увеличению национального богатства.

Далее рассмотрим зарубежную систему ипотечного кредитования. Признанным ипотечным лидером Европы является Франция. Французские банковские организации относятся очень лояльно к своим гражданам. Самые низкие процентные ставки по кредитам начинаются от 3,0%, а начальная ставка

«плавающих» – от 2,1% [13, с.130]. Заемными банковскими средствами оплачивается не только сделка с недвижимостью, но и все необходимые процедуры (юридические, страховые, нотариальные и др.). Для граждан других государств, находящихся на территории Франции, также действуют выгодные условия: человек может получить ипотеку на 80% стоимости жилья [51].

Лояльная ипотечная политика проводится также и в одной из самых дорогих стран европейского региона – Швейцарии. 1 миллион франков (800 тыс евро) – средняя рыночная цена жилья в наиболее элитных кантонах страны. При этом жители этой страны имеют возможность оформить кредит на такое дорогостоящее жилье под 2-4,5% годовых при условиях фиксированной ставки. Кроме того, банки предлагают варианты ипотеки с плавающей ставкой около 2,1% годовых на максимальный срок – до 100 лет. Но следует отметить, что на иностранцев, пребывающих в Швейцарии, данная льготная система кредитования не распространяется. Жилищный кредит для жителей других государств (нерезидентов) будет дороже и составляет не более 50-60% стоимости приобретаемой недвижимости [25, с.37].

Италия имеет развитую ипотечную систему, но процентные ставки по кредитам несколько отличаются от ставок других, более благополучных государств Европы. Они выше и колеблются на уровне около 5%. Важно отметить, что ипотека только в редких случаях покрывает полную стоимость жилья, чаще всего это сумма лежит в пределах 65% от оценочной стоимости недвижимости. При этом срок выплат по кредитам составляет от 5 до 15 лет. Кроме того, в Италии имеет место специфическая региональная политика кредитования. Банки активнее выдают ипотечные кредиты на жилье, расположенное на севере страны или в окрестностях столицы – Рима.

Еще один пример оригинальной организации ипотечного кредитования демонстрирует Германия. В этой западноевропейской стране система жилищного кредитования принципиально отличается от американской. Там действуют две схемы приобретения жилья в кредит.

Первая – это традиционный ипотечный кредит, ставка которого составляет около 4,5%. Но при этом предъявляются достаточно жесткие требования к кредитополучателям. Например, кредит могут предоставить только при том условии, если у клиента уже есть на руках не менее 20% от стоимости недвижимости (российский минимум – 10%, а некоторые банки могут предоставлять ипотеку без первоначального взноса). При таком ипотечном кредите платеж должен составлять не более 35% от доходов семьи ежемесячно, а максимальный период погашения кредита составляет 20 лет [51].

Вторая схема решения жилищного вопроса – немецкая модель накопления и кредитования посредством строительных сберегательных касс (Vausparkasse). Ключевая идея этой схемы заключается во внутреннем рефинансировании. В итоге это дает возможность физическому лицу получить кредит на льготных условиях, используя ставку ниже рыночной. Фактически это тот же банк, но с ограниченным набором функций. В развитых странах такая схема достаточно распространена, так как уровень инфляции находится на низком уровне [28, с.42].

Анализ рынка ипотечного кредитования Европы показал, что во время кризиса наибольшую стабильность демонстрировали кредитные учреждения Франции, Португалии, Испании, Кипра. Эти государства, имея свои особенности и ограничения (в объеме кредита, сроках его и др.), имеют заманчивые условия и для нерезидентов, которые желают купить недвижимость в этих странах через ипотечный кредит [24, с.93].

В то же время финансовые власти стран, рынки недвижимости которых не испытали влияния финансового кризиса, либо это влияние было незначительным, проводят политику «сдерживания» темпов роста рынка с целью недопущения «перегрева» и профилактики повторного возникновения кризисных явлений. Регуляторы используют многообразный инструментарий, который включает в себя различные методы: от повышения налогов на недвижимость до ввода различных ограничений выдачи ипотечных кредитов.



В качестве наиболее значимых шагов властей в области регулирования рынка недвижимости можно выделить инициативы по внедрению единых стандартов функционирования отрасли ипотечного кредитования. В данном случае речь идет о реализованных в начале года в США и странах Евросоюза законодательных инициативах, призванных создать единый конкурентоспособный комфортный для всех участников рынок ипотечного кредитования. Главной целью данных инициатив является формирование более ответственного отношения всех участников рынка к процессу ипотечного кредитования для создания в долгосрочной перспективе надежных механизмов функционирования сферы жилищного финансирования.

Если сравнивать опыт ипотечного кредитования в России с зарубежным опытом, то видно, что существенных различий нет, так как, российская ипотечная система изначально основывалась на базе именно американской модели, поэтому все основные принципы взяты оттуда.

Увеличение объемов жилищных ипотечных кредитов способствует развитию жилищного сектора экономики, который ведет за собой развитие сопредельных отраслей экономики. Ввод нового жилья способствует увеличению спроса на следующие отрасли: строительные материалы; дизайнерские и иные услуги; на товары длительного пользования (мебель, бытовую технику, дополнительные предметы интерьера). Расходы владельцев жилья становятся доходами других участников экономических отношений, что способствует распространению цепной реакции увеличения национального дохода. Данное вовлечение различных секторов экономики в процесс производства увеличивает эффективность национальной экономики за счет цепной реакции «полученные доходы – расходы и налоги».

Процентные ставки по ипотечным кредитам, являются основным инструментом государственного регулирования рынка ипотечного жилищного кредитования. Государство может понизить их за счет предоставления льготных кредитов или предоставления средств на межбанковском рынке по более низкой цене, а также может повысить обратными действиями [19, с.141].

При этом со стороны государства важно создать условия для доступности ипотечных кредитов для их основных потребителей, а именно населения страны, желающего улучшить свои жилищные условия.

На сегодняшний день для большего количества населения ипотека – это единственный способ приобретения недвижимости или взятые в долг денежные средства жилой или нежилой недвижимости с условием залога.

### **1.3 КРЕДИТНЫЙ ПРОЦЕСС ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ**

Методы анализа кредитоспособности заемщика – физического лица классифицируются в экономической литературе различным образом. В данной работе рассмотрены некоторые подходы к классификации, использованные авторами работ, посвященных оценке кредитоспособности заемщика и методам управления кредитным риском банка, на основании систематизации некоторых предлагается видение вопроса автором настоящего исследования.

Лаврушин О.И. сводит совокупность методов оценки кредитоспособности заемщиков к построению интегрированных показателей рейтинговой оценки различных критериев кредитоспособности, которые, по его мнению, при всем разнообразии отражают, в целом, финансовое состояние и репутацию заемщика [9]:

- Модели, основанные на статистических методах;
- Модели ограниченной экспертной оценки;
- Модели непосредственно экспертной оценки.

Фаизова Г.Р. выделяет следующие методы оценки кредитоспособности заемщика [17, с.178]:

- Количественные методы, в рамках которых выделяются коэффициентный анализ, балльные методики оценки кредитоспособности и, в том числе – кредитный скоринг;

- Экспертные методы, к числу которых относится андеррайтинг кредитных заявок физических лиц – основанные на качественном подходе, основой которого является анализ кредитных историй;

- Смешанные методы – объединяющие как экспертное мнение, так и балльную оценку, как правило – с использованием коэффициентного анализа.

Крючков С.А, к методам оценки кредитоспособности относит [48, с.82]:

1) Системы финансовых коэффициентов, характеризующих финансовое состояние заемщика;

2) Статистические методы оценки.

Рудой Н., рассматривая вопросы автоматизации систем оценки кредитоспособности в банках, использует иную классификацию, в рамках которой делит методы оценки кредитоспособности на две категории [37, с.10]:

- Классификационные методики основаны на применении экономико-математических методов формализованной оценки кредитоспособности, которые, в свою очередь, делятся на рейтинговые, прогнозные и матричные;

- Методы комплексного анализа кредитоспособности опираются на общий анализ совокупности факторов, не всегда сопровождающийся формализованными расчетами.

Логинов Д.В., а также Ворошилов И.В. и Сурина И.В. рассматривают три группы методов оценки кредитоспособности, разделяя их применение по направлениям кредитования [29, с.256]:

1) Скоринговые модели – применяются в экспресс-кредитовании;

2) Анализ платежеспособности клиента – привязывается к кредитованию на неотложные нужды и осуществляется экспертным методом;

3) Андеррайтинг – в интерпретации авторов представляет собой анализ вероятности погашения кредита и относится к оценке кредитоспособности при оформлении ипотечных кредитов.

Ленская Н.В и Чернышева Т.Ю. предлагают выделять четыре группы методов оценки кредитоспособности заемщика – физического лица [15, с.19]:

- Оценка кредитоспособности по уровню дохода;
- Оценка кредитоспособности по кредитной истории;
- Скоринговая (балльная) оценка кредитоспособности;
- Андеррайтинг.

Недостатком приведенных классификаций методов оценки кредитоспособности заемщика, по мнению автора настоящей работы, является их линейность, одноуровневость, что приводит к разночтениям. Этот недостаток, по нашему мнению, устранен в классификации, предлагаемой Просаловой В.С. Автор предлагает выделить два уровня классификации методов оценки кредитоспособности заемщика [27, с. 44]:

- К первому уровню относятся экспертные оценки, основанные на субъективном мнении;

- Второй уровень представляет собой математические средства принятия решений, в качестве которых автор рассматривает статистические методы, основанные на дискриминантном анализе, например методы линейной регрессии, методы логистической регрессии, методы линейного программирования, а также нечеткие множества.

Развивая подход Просаловой В.С., автор работы предлагает разделять процесс оценки кредитоспособности заемщика и собственно методы ее оценки на рисунке 3 ниже.

Тогда образуется следующая двухуровневая система технологии оценки кредитоспособности, которая, на взгляд автора настоящей работы, позволяет объединить рассмотренные выше подходы и систематизировать существующие методы оценки кредитоспособности заемщиков:

- К первому уровню отнесен собственно процесс оценки кредитоспособности, который может быть – экспертным, автоматизированным и смешанным;

- Ко второму уровню в данном случае относится аналитический, статистический и математический аппарат, используемый в процессе оценки кредитоспособности – мотивированное суждение кредитного эксперта, количественный анализ – например, коэффициентная оценка платежеспособности, статистические методы, основанные на прошлом ведении клиентов.



Рисунок 3 – Процессы и методы оценки кредитоспособности заемщика – физического лица [39, с. 41]

В настоящее время в банковской практике применительно к оценке кредитоспособности физических лиц наиболее распространенными являются: анализ платежеспособности клиента, осуществляемый как автоматизировано, так и в рамках экспертных оценок – андеррайтинга, а также кредитный скоринг, осуществляемый автоматизировано – с помощью специализированных банковских программных продуктов. При оценке кредитоспособности с помощью качественных методов центральную роль играет анализ кредитных историй.

Кредитный скоринг является наиболее распространенным в настоящее время в банковской практике методом балльных оценок кредитоспособности заемщиков – физических лиц. В условиях достаточно активной конкуренции на рынке кредитования населения одним из значимых конкурентных факторов становится простота оформления и скорость предоставления кредита. В этой связи востребованными являются автоматизированные системы оценки заемщиков для массового кредитования, позволяющие сократить операционные издержки и повысить скорость выдачи кредитов при сохранении определенного качества оценки кредитных рисков.

Считается, что балльные системы оценки кредитоспособности клиентов – более объективный и экономически обоснованный метод принятия решения, чем экспертные оценки, так как в основе метода лежит статистическая и вероятностная обработка имеющихся данных, что точнее мнения эксперта, поскольку в экспертной оценке значительную роль играет личность работника, принимающего решение [16].

Рассмотренные методы оценки кредитоспособности являются количественными, отражая, прежде всего, финансовую составляющую способности заемщика физического лица к совершению кредитной сделки и выполнению впоследствии обязательств по кредиту. Однако, как отмечалось выше, наряду с этим в банковской практике применяется качественный анализ личности заемщика на основании доступной информации, основной объем которой составляют сведения, содержащиеся в кредитных историях.

Бюро кредитных историй призваны обеспечивать банки и небанковские финансовые организации своевременной, полной и достоверной информацией о потенциальных заемщиках, оказывать услуги по информационному обеспечению процедур принятия решений о выдаче кредитов, а также анализу кредитных портфелей и качества активов кредитного характера. В общем случае, помимо кредитных историй кредитные бюро могут предоставлять банкам, небанковским организациям и органам финансового надзора и другим заинтересованным информацию о классификации ссудной задолженности,

результатах анализа кредитного портфеля, сведения о фактах мошенничества и коррупции.

Выполнение этих функций позволяет снижать затраты кредитных организаций на оценку кредитоспособности заемщиков, усиливать конкуренцию на кредитных рынках, улучшать использование методов оценки кредитных рисков. В особенности важное значение анализу кредитных историй придается в зарубежной практике кредитования физических лиц.

## **2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ НА ПРИМЕРЕ ПАО «ВТБ»**

### **2.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ПАО «ВТБ»**

Сокращенное фирменное наименование кредитной организации: Банк ВТБ (ПАО)/ VTB Bank (PJSC).

Место нахождения кредитной организации: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29.

Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (далее – Банк ВТБ (ПАО) или Банк) учрежден в октябре 1990 года. Генеральная лицензия на право совершения всех видов банковских операций в рублях и в иностранной валюте (номер 1000) выдана Центральным банком Российской Федерации 2 января 1991 и продлена 08.07.2015 г.

Действующей редакцией Устава Банка является редакция Устава, зарегистрированная 01 января 2018 года за государственным регистрационным номером 2187800030031. Банк ВТБ (ПАО) включен в реестр банков – участников системы обязательного страхования 11.01.2005 под номером 408.

В 2017 году проникновение сектора банковских услуг, определяемое как соотношение совокупных активов банков к ВВП, составило 92%. За год активы банковского сектора увеличились на 6,4% год к году. На конец 2018 года, доля банковских активов в ВВП выросла до 94%, при этом активы выросли на 10,4% год к году [57].

В 2016-2017 гг укрепление курса рубля к доллару США, восстановление спроса на розничные кредиты, низкий спрос на кредиты со стороны юридических лиц и расчистка банковской системы были основными факторами, определяющими показатели банковского сектора. В 2017 году рост розничного портфеля составил 12,7% год к году благодаря росту как



ипотечного, так и потребительского кредитования, но корпоративный портфель остался неизменным год к году в том числе из-за укрепления курса рубля на 5% и процесса оздоровления банковской системы. Значительное снижение ставок по кредитам в первой половине 2018 года способствовало росту спроса как в корпоративном, так и в розничном сегментах. Во второй половине года, увеличение банками ставок по кредитам вслед за ростом ключевой ставки незначительно повлияло на рост кредитного портфеля, который увеличился на конец года на 13,9% год к году. В том числе розничные кредиты увеличились на 22,4% год к году благодаря уверенному росту ипотечных и потребительских кредитов. Корпоративный портфель увеличился на 10,5% год к году благодаря росту кредитов в рублях. Снижение долговой нагрузки в валютной части портфеля было компенсировано ослаблением курса рубля к доллару США на 20,6% г/г.

В 2017 году доля просроченных кредитов в розничном бизнесе снизилась год к году до 7,0%, а в корпоративном сегменте выросла за год на 15 базисных пунктов до 6,4%. Доля резервов в целом по портфелю увеличилась до 8,8%. В 2018 году доля просроченных кредитов в розничном портфеле снизилась до 5,1%, а в корпоративном до 6,3%. Доля резервов в общем портфеле снизилась до 8,3%.

Кризис ликвидности, затронувший международные финансовые рынки в августе 2007 года, негативно отразившийся на возможностях российских банков привлекать сравнительно недорогое финансирование за рубежом, а также дальнейшее ограничение источников фондирования банков поддерживают важность средств, привлеченных от клиентов. Они по-прежнему важный источник формирования ресурсной базы. На конец 2017 года их доля в обязательствах составила 70%. В 2017 году рост вкладов составил 7,4% год к году. Счета корпоративных клиентов выросли на 7,4%. В 2018 году рост вкладов ускорился до 9,5% год к году, а остатков на счетах корпоративных клиентов до 16,4% год к году, в том числе за счет валютной переоценки. Доля средств клиентов в обязательствах банков увеличилась до 71%.

В 2017-2018 годах на прибыли банков неблагоприятно отразился ряд факторов:

- низкие темпы роста кредитного портфеля;
- снижение ставок по кредитам вслед за снижением ключевой ставки;
- увеличение стоимости фондирования во второй половине 2018 года;
- увеличивающаяся конкуренция между банками, что заставляет их вести более агрессивную рыночную политику;
- увеличение резервов на возможные потери на фоне оздоровления банковской системы, а также колебания валютного курса.

В 2017 году прибыль составила 790 млрд руб., снизившись год к году на 15%, в том числе за счет создания дополнительных резервов в saniруемых банках. Прибыль в 2018 года составила 1 345 млрд руб. При этом доходность капитала выросла до 15% против 9% годом ранее.

Снижение чистой прибыли в 2017 году отрицательно сказалось на величине капитала банков. На конец 2017 года норматив Н1.0 составил всего 12,1%. Восстановление прибыли в 2018 способствовало росту показателя до 12,3% на конец ноября 2018 года.

Деятельность Банка ВТБ (ПАО) за последние несколько лет обеспечила повышение конкурентоспособности по основным направлениям бизнеса, усилила позиции Банка в большинстве сегментов российского рынка банковских услуг, что свидетельствует об успешной реализации стратегических задач, поставленных акционерами. Темпы роста бизнеса Банка ВТБ (ПАО) по всем основным параметрам – активы, кредиты реальному сектору национальной экономики, трансграничное привлечение ресурсов – были одними из самых высоких среди 20-ти крупнейших банков, что является индикатором надежности и высокой деловой репутации Банка.

Росстат оценивает инфляцию за 2018 г в 4,3%. Предварительные оценки реального роста ВВП в 2018 году 2,3%. Инвестиции в капитал выросли на 2,3% год к году, рост средней номинальной заработной платы составил 9,9% год к году [60].

Важнейшими задачами, которые стоят сегодня перед Банком ВТБ (ПАО), являются укрепление финансовой стабильности, улучшение качества активов, а также грамотное управление ликвидностью, поддерживающее выполнение Банком ВТБ (ПАО) системообразующей роли в российской экономике. Тем не менее, волатильность мировых рынков и растущие опасения замедления роста мировой экономики могут оказать негативное влияние как на перспективы роста кредитования в России, так и на показатели самого Банка ВТБ (ПАО).

Для улучшения качества активов на фоне роста доли просроченных кредитов Банк ВТБ (ПАО) ввел более строгий подход к управлению рисками и их мониторингу. Ужесточились условия кредитования (сокращение лимитов и сроков кредитования, ужесточение требований к обеспечению и залогам), проводится регулярный мониторинг кредитного портфеля и совершенствуется процедура взыскания задолженности.

Оценить продолжительность воздействия негативных факторов в связи с глобальным финансовым кризисом, которые могут негативно повлиять на основную деятельность кредитной организации – эмитента, не представляется возможным.

Существенные события или факторы, способствующие негативному влиянию на возможность получения кредитной организацией – эмитентом в будущем таких же или более высоких результатов, по сравнению с результатами, полученными за последний заверченный отчетный период, а также вероятность наступления таких событий (возникновения факторов):

Основными негативными факторами являются:

- замедление роста ВВП на фоне снижения спроса, в частности спровоцированного снижением реальных доходов;
- снижение курса рубля к мировым валютам, что может сократить спрос на кредиты и ухудшить качество активов;
- дальнейший рост стоимости фондирования.

Банк ВТБ (ПАО) оценивает возможность наступления этих событий как среднюю, учитывая, что в третьем квартале уже произошло ослабление рубля

на 4,3% и банки увеличили ставки по депозитам как в рублях, так и в валюте на фоне увеличения Банком России ключевой ставки и оттока средств со счетов клиентов. Однако, не представляется возможным оценить длительность влияния этих факторов.

Основными позитивными факторами являются:

- ускорение роста ВВП, рост реальных доходов и прямых инвестиций;
- стабильность/укрепление курса рубля;
- возможность роста маржи на фоне снижения стоимости фондирования;
- открытый доступ на мировые рынки капитала.

Банк ВТБ (ПАО) оценивает возможность наступления части этих событий в ближайшее время как среднюю.

Основные существующие и предполагаемые конкуренты кредитной организации – эмитента по основным видам деятельности, включая конкурентов за рубежом [53, с.195].

На конец 2018 года на долю 30 крупнейших банков приходилось 75,7% активов (74,4% годом ранее). Доля пяти крупнейших банков (ПАО «Сбербанк России», Банк ВТБ (ПАО), «Газпромбанк» (Акционерное общество), АО «Россельхозбанк» и АО «Альфа-Банк» на 01.01.19) на конец года составила 56,6% против 52,6% годом ранее. Доли ПАО «Сбербанк России» и Банка ВТБ (ПАО) (исключая дочерние банки, но учитывая слияние банка ВТБ с ВТБ24) в совокупных активах составили 28,7% и 14,5% (27,3% и 15,5% на конец 2017 года).

Основными конкурентами Банка ВТБ (ПАО), а также дочерних банков и компаний, входящих в Группу ВТБ, по ключевым направлениям деятельности являются:

- банковские услуги для корпораций: ПАО «Сбербанк России», «Газпромбанк» (Акционерное общество), АО «Альфа-Банк», ПАО Банк «ФК Открытие», а также ряд западных банков, которые обслуживают российские компании, в частности АО «Райффайзенбанк», АО «ЮниКредит Банк» и АО КБ «Ситибанк»;

- розничные банковские услуги: ПАО «Сбербанк России», АО «Тинькофф Банк», АО «Альфа-Банк», ПАО Банк «ФК Открытие», «Росбанк» (Societe Generale Group) и дочерние компании западных банков в России, предоставляющие розничные услуги, такие как АО «Райффайзенбанк» и АО КБ «Ситибанк»;

- инвестиционно-банковский бизнес: российские инвестиционные банки (КБ «Ренессанс Капитал» (ООО), «Сбербанк КИБ» и ООО «Атон», российские коммерческие банк АО «Альфа-Банк»; российские дочерние компании американских банков, предоставляющих инвестиционно-банковские услуги (ООО «Морган Стэнли Банк», ООО «Коммерческий банк «Дж. П. Морган Банк Интернешнл», АО КБ «Ситибанк», ООО «Меррилл Линч Секьюритиз», ООО «Голдман Сакс Банк» и др.).

Перечень факторов конкурентоспособности кредитной организации – эмитента с описанием степени их влияния на конкурентоспособность производимой продукции (работ, услуг):

Несмотря на высокую конкуренцию со стороны перечисленных выше банков, Банк ВТБ (ПАО), а также его дочерние банки и компании, имеют ряд важных конкурентных преимуществ, которые позволяют поддерживать высокие темпы роста и укреплять рыночные позиции:

- в высокой степени гибкая бизнес модель;
- второй по величине российский банк со статусом «системообразующего банка»;
- универсальный банковский бизнес Банка ВТБ (ПАО) и его дочерних банков и компаний, идеально соответствующий российским условиям;
- престиж бренда и государственное участие в капитале обеспечивают финансовую прочность и рост доверия со стороны клиентов;
- обширная база корпоративных клиентов и крепкие взаимосвязи с ведущими российскими компаниями в ключевых отраслях экономики;
- уникальная способность обслуживания российских клиентов в мировом масштабе;

- возможности для устойчивого роста активов;
- широкая региональная сеть продаж;
- организация АО ВТБ Капитал, оказывающая полный спектр услуг на международных финансовых рынках;
- команда менеджеров, имеющая большой опыт работы в финансовом секторе.

Помимо генеральной лицензии на ведение банковской деятельности (номер 1000), Банк имеет лицензии, необходимые для владения и осуществления торговых операций с ценными бумагами, а также для проведения прочих операций с ценными бумагами, включая брокерскую, дилерскую и депозитарную деятельность, и для выполнения функции специализированного депозитария и управления активами, экспорта драгоценных металлов, осуществление работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, оказания услуг в области защиты государственной тайны.

Региональная сеть Банка насчитывает 29 филиалов, 66 региональных операционных офисов, 5 операционных касс вне кассового узла, 670 дополнительных офисов и 828 операционных офисов.

Банк ВТБ (ПАО) в соответствии со статьей 4 Федерального закона № 395-1 «О банках и банковской деятельности» является Головной кредитной организацией в составе банковской Группы (далее – группа ВТБ или Группа).

В январе 2018 года завершилась реорганизация Банка ВТБ (ПАО) в форме присоединения к нему ВТБ 24 (ПАО) под единым брендом ВТБ.

28 сентября 2018 года Банк ВТБ (ПАО) и ФГУП «Почта России» подписали дополнительное соглашение о внесении изменений в Акционерное соглашение в отношении ПАО «Почта Банк», в результате которого ПАО «Почта банк» для Банка ВТБ (ПАО) получил статус совместного предприятия в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия».

2 октября 2018 года в соответствии с решением Наблюдательного совета от 25.09.2018 года приобретены 85% обыкновенных акций и 9,6% привилегированных акций Банк «Возрождение» (ПАО).

В корпоративном бизнесе Банк ВТБ (ПАО) успешно конкурирует с российскими и международными игроками за обслуживание крупных корпораций, а также компаний среднего бизнеса. Банк предлагает комплексные решения любого уровня сложности благодаря присутствию в различных финансовых сегментах.

В розничном бизнесе Банк ВТБ является одним из главных игроков на российском рынке.

Банк заостряет внимание на клиентоцентричности, внедрении высокотехнологичных продуктов и встраивании небанковских сервисов в комплексное предложение для клиента.

Ключевыми направлениями бизнеса Банка ВТБ (ПАО) являются:

- Корпоративно-инвестиционный бизнес – комплексное обслуживание групп компаний с выручкой свыше 10 млрд рублей в рыночных отраслях и крупных клиентов строительной отрасли и государственного сектора;

- Работа со средним и малым бизнесом – в сегменте среднего бизнеса предоставление клиентам с выручкой от 1 млрд рублей до 10 млрд рублей широкого спектра стандартных банковских продуктов и услуг, а также специализированное обслуживание компаний муниципального бизнеса; в сегменте малого бизнеса – предоставление банковских продуктов и услуг компаниям и индивидуальным предпринимателям с годовой выручкой до 1 млрд рублей;

- Розничный бизнес – обслуживание физических лиц.

В таблице 4 представлены основные экономические показатели деятельности Банка ВТБ ПАО в 2016-2018 гг.

Таблица 4 – Основные показатели деятельности Банка ВТБ «ПАО» в 2016-2018 гг<sup>3</sup>

Показатели	Значение показателя, млн.руб.			Темп роста показателя, %		
	2016 год	2017 год	2018 год	2017/2016	2018/2017	2018/2016
Среднегодовая стоимость активов	9411795	9530113	11636718	101,3	122,1	123,6
Среднегодовая стоимость собственного капитала	1319711	1388885	1494605	105,2	107,6	113,3
Кредитный портфель (среднегодовое значение)	6468329	6478323	8395790	100,2	129,6	129,8
Процентные доходы	721941	672431	924288	93,1	137,5	128,0
Процентные расходы	540590	468589	524948	86,7	112,0	97,1
Прибыль до налогообложения	81876	72949	282185	89,1	386,8	344,6
Финансовый результат за отчетный период	110465	125353	217773	113,5	173,7	197,1
Рентабельность активов, %	1,2	1,3	1,9	-	-	-
Рентабельность собственного капитала, %	8,4	9,0	14,6	-	-	-

Основываясь на данных таблицы 4, можно сделать следующие выводы о динамике основных показателей деятельности Банка ПАО «ВТБ» в 2016-2018 гг:

- В 2016-2018 гг. наблюдалась положительная динамика среднегодовой суммы активов банка – она увеличилась на 2224,9 млрд руб или на 23,6%, в том числе в 2017 году – на 118,3 млрд руб или на 1,3%, а в 2018 году – на 2106,6 млрд руб или на 22,1%. Как видно, в 2018 году, довольно сложном для российской экономики, Банку ВТБ удалось существенно улучшить свои показатели деятельности.

- Среднегодовая сумма собственного капитала Банка ВТБ ПАО в 2016-

<sup>3</sup> Составлено автором по: [57]



2018 гг также характеризовалась позитивной динамикой, но менее значительной, чем динамика активов. За анализируемый период сумма собственного капитала банка увеличилась на 174,9 млрд руб или на 13,3%, в том числе в 2017 году – на 69,2 млрд руб или на 5,2%, а в 2018 году – на 105,7 млрд руб. Как видно, сумма собственного капитала увеличивалась более равномерно, чем сумма активов. Вместе с тем, выявлена негативная тенденция – темпы роста стоимости активов намного выше темпов роста стоимости собственного капитала, что позволяет говорить о снижении финансовой устойчивости банка. Так, в 2017 году в сравнении с 2016 годом сумма активов увеличилась на 1,3%, а собственного капитала – на 5,2%. Это позитивное соотношение показателей. В 2018 году в сравнении с 2017 годом сумма активов увеличилась на 22,1%, а собственного капитала – всего на 7,6%. Это негативное соотношение показателей. В 2018 году в сравнении с 2016 годом сумма активов увеличилась на 23,6%, а собственного капитала – всего на 13,3%. Это негативное соотношение показателей, свидетельствующее о рискованности деятельности банка.

- Кредитный портфель Банка ВТБ ПАО (чистая ссудная задолженность – среднегодовая величина) за 2016-2018 гг увеличился на 1927,5 млрд руб или на 29,8%, в том числе в 2017 году – на 10 млрд руб или на 0,2%, а в 2018 году – на 1917,5 млрд руб или на 0,2%. Это увеличение темпов наращивания кредитного портфеля при наблюдающемся в последнее время высоком уровне закредитованности населения, росте доли невозвратных ссуд, застойных явлениях в экономике уже в ближайшем будущем может негативно сказаться на процентных доходах банка, поскольку придется формировать более значительные резервы под обесценение ссуд.

Далее рассмотрим финансовые результаты банка за период 2014-2016 гг. (таблица 5) в целях оценки финансового состояния, сильных и слабых сторон банка.

Таблица 5 – Анализ динамики активов баланса Банка ПАО «ВТБ» в период с 2016 - 2018 гг.<sup>4</sup>

Активы	2016 г, млн руб	2017 г, млн руб	2018 г, млн руб	Отклонение, млн руб	Темп роста, %
Денежные средства	154051	269017	354865	200814	2,3
Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	83353	107044	337358	254005	4,0
Обязательные резервы	60384	61497	100614	40230	1,7
Средства в кредитных организациях	133138	176641	83100	-50038	0,6
Чистые вложения в ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	439176	426672	646721	207544	1,5
Чистая ссудная задолженность	6414815	6541831	10249750	3834935	1,6
Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	1188816	1347175	1002271	-186546	0,8
Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	351034	0	0	-351034	0,0
Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	312123	329850	445498	133375	1,4
Прочие активы	340024	378603	477232	137208	1,4
Всего активов	9428988	9631238	13642199	4213211	1,4

В анализируемом периоде наблюдается улучшение по многим показателям что благоприятно сказывается на финансовом положении банка. Следует отметить, что по сравнению с 2017 годом в отчетном году произошел резкий скачок активов банка.

<sup>4</sup> Составлено автором по: [57]

Банк «ВТБ» из года в год развивается и совершенствуется, в связи с этим сегодня он входит в список лидирующих банков. Рост репутации напрямую зависит от деятельности банка на протяжении многих лет, что можно наблюдать в отчетности кредитной организации.

Далее проанализируем структуру активов баланса. На таблице 6 представлены показатели за последние три года, которые позволяют определить в каких направлениях более успешен банк и с чем это связано.

Таблица 6 – Анализ структуры активов баланса Банка ПАО «ВТБ» в период с 2016 - 2018 гг., %<sup>5</sup>

Активы	2016 г	2017 г	2018 г	Отклонение
Денежные средства	1,6	2,8	2,6	1,0
Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	0,9	1,1	2,5	1,6
Обязательные резервы	0,6	0,6	0,7	0,1
Средства в кредитных организациях	1,4	1,8	0,6	-0,8
Чистые вложения в ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	4,7	4,4	4,7	0,1
Чистая ссудная задолженность	68,0	67,9	75,1	7,1
Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	12,6	14,0	7,3	-5,3
Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	3,7	0,0	0,0	-3,7
Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	3,3	3,4	3,3	0,0
Прочие активы	3,6	3,9	3,5	-0,1
Всего активов	100,0	100,0	100,0	0,0

На основе таблицы 6 можно сделать вывод, что в структуре активов баланса Банка ВТБ в 2016-2018 гг преобладает чистая ссудная задолженность.

Актив баланса не может существовать без пассива, т.к. последний является источником формирования. Пассив баланса банка занимает очень

<sup>5</sup> Составлено автором по: [57]

важное место в бухгалтерском балансе любого банка или предприятия. Он позволяет установить возможные причины неустойчивости банка и его неплатежеспособности. В связи с этим, проведем анализ динамики пассива баланса (таблица 7).

Таблица 7 – Анализ динамики пассивов баланса Банка ПАО «ВТБ» в период с 2016 - 2018 гг.<sup>6</sup>

Пассивы	2016 г	2017 г	2018 г	Отклонение, млн руб	Темп роста, %
Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	1054371	69267	51853	-1002517	0,0
Средства кредитных организаций	1590755	1784649	1345066	-245688	0,8
Средства клиентов (некредитных организаций)	5108689	5975145	10122621	5013932	2,0
Вклады физических лиц	539574	624466	3890340	3350766	7,2
Выпущенные долговые обязательства	105712	154239	197100	91388	1,9
Прочие обязательства	106903	115636	177426	70523	1,7
Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	16795	16343	21962	5167	1,3
Всего обязательств	8071595	8210861	12073365	4001770	1,5
III Источники собственных средств					
Средства акционеров (участников)	651034	651034	651034	0	1,0
Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)	0	133	0	0	
Эмиссионный доход	439401	439401	439401	0	1,0
Резервный фонд	9921	13375	18439	8518	1,9
Переоценка основных средств	20179	18007	27130	6951	1,3
Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет	183418	186816	209448	26030	1,1
Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	69088	101268	230907	161819	3,3

<sup>6</sup> Составлено автором по:[57]

Окончание таблицы 7

Всего источников собственных средств	1357393	1420377	1568834	211441	1,2
Всего пассивов	9428988	9631238	13642199	4213211	1,4

Из таблицы можно сделать вывод, что динамика пассивов росла медленно за период 2017-2018 гг, но находится на достойном уровне по сравнению с 2016 годом.

При внутреннем анализе финансового состояния необходимо изучить динамику собственного и заемного капитала, выяснить причины изменения отдельных слагаемых, дать оценку этим изменениям за отчетный период. Для этого обратим внимание на таблицу 8.

Таблица 8 – Анализ структуры пассива баланса Банка ПАО «ВТБ» в период с 2016 - 2018 гг., %<sup>7</sup>

Пассивы	2016 г	2017 г	2018 г	Отклонение
Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	11,2	0,7	0,4	-10,8
Средства кредитных организаций	16,9	18,5	9,9	-7,0
Средства клиентов (некредитных организаций)	54,2	62,0	74,2	20,0
Вклады физических лиц	5,7	6,5	28,5	22,8
Выпущенные долговые обязательства	1,1	1,6	1,4	0,3
Прочие обязательства	1,1	1,2	1,3	0,2
Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	0,2	0,2	0,2	0,0
Всего обязательств	85,6	85,3	88,5	2,9
III Источники собственных средств	0,0	0,0	0,0	
Средства акционеров (участников)	6,9	6,8	4,8	-2,1
Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)	0,0	0,0	0,0	0,0
Эмиссионный доход	4,7	4,6	3,2	-1,4
Резервный фонд	0,1	0,1	0,1	0,0
Переоценка основных средств	0,2	0,2	0,2	0,0

<sup>7</sup> Составлено автором по: [57]

Окончание таблицы 8

Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет	1,9	1,9	1,5	-0,4
Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	0,7	1,1	1,7	1,0
Всего источников собственных средств	14,4	14,7	11,5	-2,9
Всего пассивов	100,0	100,0	100,0	0,0

В структуре пассивов баланса банка ПАО «ВТБ» в 2016-2018 гг преобладают средства клиентов и вклады физических лиц, а также наблюдается значительный рост доли пассивов к 2018 году.

Далее проанализируем динамику доходов и расходов за рассматриваемый период (таблица 9).

Таблица 9 – Анализ динамики доходов и расходов Банка ПАО «ВТБ» в период с 2016 - 2018 гг.<sup>8</sup>

Наименование	2016 г	2017 г	2018 г	Отклонение, тыс руб	Темп роста, %
Процентные доходы, всего, в том числе:	721941	672431	924288	202347	128,0
От размещения средств в кредитных организациях	63583	45244	42935	-20648	67,5
От ссуд, предоставленных клиентам (некредитным организациям)	560630	553887	836461	275831	149,2
От вложений в ценные бумаги	97729	73300	44891	-52838	45,9
Процентные расходы всего, в том числе:	540590	468589	524948	-15642	97,1
По привлеченным средствам кредитных организаций	148880	110334	63970	-84910	43,0
По привлеченным средствам клиентов (некредитных организаций)	381476	348938	449954	68478	118,0
По выпущенным долговым обязательствам	10234	9317	11024	790	107,7
Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	181352	203842	399340	217988	220,2
Чистые доходы от операций с ценными бумагами	-65541	32902	68630	134171	-104,7
Чистые доходы от операций с иностранной валютой	-139732	-50147	52616	192348	-37,7
Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	190261	-6390	-105679	-295941	-55,5
Комиссионные доходы	29225	32490	137771	108546	471,4

<sup>8</sup> Составлено автором по: [57]

Окончание таблицы 9

Комиссионные расходы	4178	4631	41948	37770	1004,0
Прочие операционные доходы	22320	19428	85019	62698	380,9
Прочие операционные расходы	82906	128589	290516	207610	350,4
Изменение резерва на возможные потери	-11303	24296	-42028	-30725	371,8
Прибыль до налогообложения	81876	72949	282185	200309	344,6
Начисленные (уплаченные) налоги	12788	-28320	51278	38490	401,0
Прибыль после налогообложения	69088	101268	230907	161819	334,2
Финансовый результат за отчетный период	110465	125353	217773	107309	197,1

Из таблицы 9 следует, что сумма процентных доходов Банка ВТБ ПАО за 2016-2018 гг увеличилась на 202,3 млрд руб или на 28%, при этом в 2017 году отмечено снижение суммы процентных доходов на 49,5 млрд руб или на 6,9%, а в 2018 году, наоборот, увеличение на 251,9 млрд руб или на 37,5%. Процентные доходы составляют подавляющую долю доходов Банка ПАО «ВТБ», но, как следует из результатов анализа, темпы их роста немного ниже темпов роста суммы кредитного портфеля, что говорит о падении средней процентной ставки по кредитным операциям. Это связано с изменением экономической ситуации в стране, а также усилением конкурентной борьбы среди банков.

Сумма процентных расходов Банка ПАО «ВТБ» за 2016-2018 гг, наоборот, уменьшилась на 15,6 млрд руб или на 2,9%. В 2017 году процентные расходы уменьшились на 72 млрд руб или на 13,3%, а в 2018 году, наоборот, увеличились на 56,4 млрд руб или на 12%. Данная динамика обусловлена снижением ставки рефинансирования в последние годы, и, соответственно, ставок по депозитам.

Если вычислить соотношение процентных доходов и процентных расходов, то:

- в 2016 году 1 руб. процентных расходов приносил банку 1,34 руб процентных доходов;

- в 2017 году 1 руб. процентных расходов приносил банку уже 1,44 руб процентных доходов;

- в 2018 году 1 руб. процентных расходов приносил банку 1,76 руб процентных доходов – максимальное значение показателя за анализируемый период.

Показатель прибыли до налогообложения в течение 2016-2018 гг отличался неустойчивой динамикой – в 2017 году она уменьшилась на 8,9 млрд руб или на 10,9%, а в 2018 году, наоборот, увеличилась на 209,2 млрд руб или в 3,87 раза, всего же за рассматриваемый период прибыль до налогообложения увеличилась в 3,45 раза.

Сумма финансового результата Банка ПАО «ВТБ» в 2016-2018 гг, напротив, характеризовалась устойчивой положительной динамикой. За анализируемый период финансовый результат банка увеличился на 107,3 млрд руб или на 97,1%, при этом за 2017 год показатель увеличился на 14,9 млрд руб или на 13,5%, а за 2018 год – еще на 92,4 млрд руб или на 73,7%.

Рисунок 4 иллюстрирует динамику процентных доходов и процентных расходов Банка ПАО «ВТБ» в 2016-2018 гг.

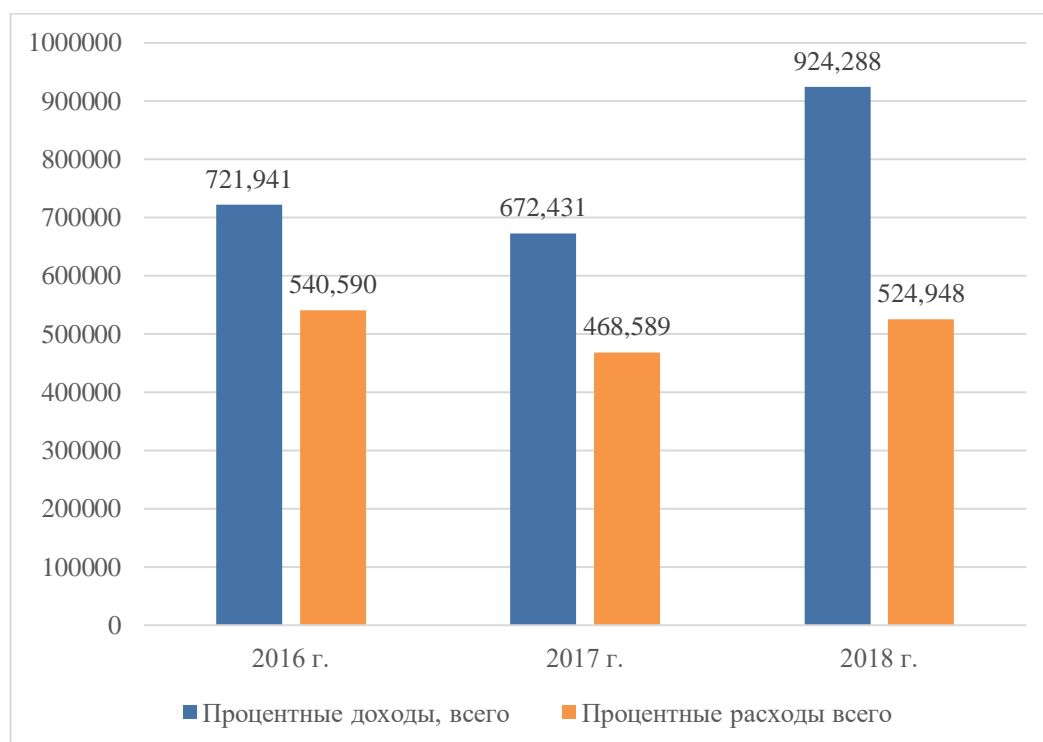


Рисунок 4 – Динамика процентных доходов и процентных расходов Банка ПАО «ВТБ» в 2016-2018 гг, млн.руб.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Составлено автором по: [57]



Рост показателей прибыли свидетельствует о повышении эффективности работы Банка ВТБ ПАО.

Рисунок 5 отражает динамику прибыли до налогообложения и финансового результата Банка ВТБ ПАО в 2016-2018 гг.



Рисунок 5 – Динамика прибыли до налогообложения и финансового результата Банка ПАО «ВТБ» в 2016-2018 гг, млн руб<sup>10</sup>

Превышение суммы финансового результата (аналог чистой прибыли в бухгалтерской отчетности для коммерческих организаций) над суммой прибыли до налогообложения в 2016-2017 гг было обусловлено изменением фонда переоценки финансовых активов.

Рентабельность активов Банка ПАО «ВТБ» в 2016-2018 гг увеличилась с 1,17% до 1,87%, что оценивается положительно и свидетельствует о повышении эффективности деятельности коммерческого банка в течение анализируемого периода.

Рентабельность собственного капитала Банка ПАО «ВТБ» в 2016-2018 гг также имела положительную динамику – она увеличилась с 8,37% до 14,57%, или в 1,74 раза. Это обусловлено как увеличением финансового результата банка, так и более низкими темпами роста собственного капитала в сравнении с

<sup>10</sup> Составлено автором по: [57]

активами и чистой ссудной задолженностью.

На рисунке 6 отражена динамика показателей рентабельности активов и рентабельности собственного капитала Банка ПАО «ВТБ» в 2016-2018 гг.



Рисунок 6 – Динамика рентабельности активов и собственного капитала  
Банка ВТБ ПАО в 2016-2018 гг, %<sup>11</sup>

На основе вышеизложенного можно сделать вывод, что деятельность Банка ПАО «ВТБ» в 2016-2018 гг была достаточно эффективной несмотря на то, что рынок банковских услуг сейчас развивается слабо.

Анализ кредитных рисков с каждым годом набирает все большую значимость в деятельности банков. С нестабильным экономическим положением в стране связаны доходы заемщиков, следственно это сказывается на их кредитоспособности.

Любой банк рассчитывает выполнение обязательных экономических нормативов. Каждый норматив по экономическому смыслу характеризует степень защищенности банка от некоторого риска. На таблице 10 представлены результаты анализа выполнения обязательных экономических нормативов.

<sup>11</sup> Составлено автором по: [57]

Таблица 10 – Анализ выполнения обязательных экономических нормативов Банка ПАО «ВТБ» в период 2016 - 2018 гг, %<sup>12</sup>

Наименование Показателя	Нормативное значение	2016 г	2017 г	2018 г	Изменение 2017-2016	Изменение 2018-2017
Достаточность собственных средств (капитала) банка (Н1)	min10	11,3	11,0	11,1	-0,3	0,1
Показатель мгновенной ликвидности банка (Н2)	min15	123,1	127,7	124,2	4,6	-3,5
Показатель текущей ликвидности банка (Н3)	min50	134,0	168,0	220,8	34	52,8
Показатель долгосрочной ликвидности банка (Н4)	max120	69,3	62,4	71,5	-6,9	9,1
Показатель максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков (Н6) Макс.	25	20,7	21,9	15,9	1,2	-6
Показатель максимального размера крупных кредитных рисков (Н7)	800	230,9	237,2	238,4	6,3	1,2
Показатель совокупной величины риска по инсайдерам банка (Н10.1) Макс.	3	0,4	0,3	0,3	-0,1	0

Достаточность собственных средств банка имеет тенденцию к спаду, что характеризуется негативно, но характерно для российского банковского сектора в настоящее время. Показатель максимального размера крупных кредитных рисков в период 2017-2019 гг возрос, т.е. отрицательно сказался на финансовом положении банка.

## 2.2 АНАЛИЗ РЫНКА КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Долг населения за 2018 год вырос на 22,4 %, в том числе жилищные кредиты на 23,3 %, а неипотечные кредиты на 21,8%. За первые 5 месяцев 2019 г. прирост кредитов населению составил еще 8,1 % (около 19 % в годовом выражении) (рисунок 6).

<sup>12</sup> Там же

Длительные тренды говорят, что объем рынка ипотеки с начала 2010-х годов растет практически линейно как в номинальном выражении, так и по отношению к ВВП, причем этот рост не прекращался даже в кризис (рисунок 7).

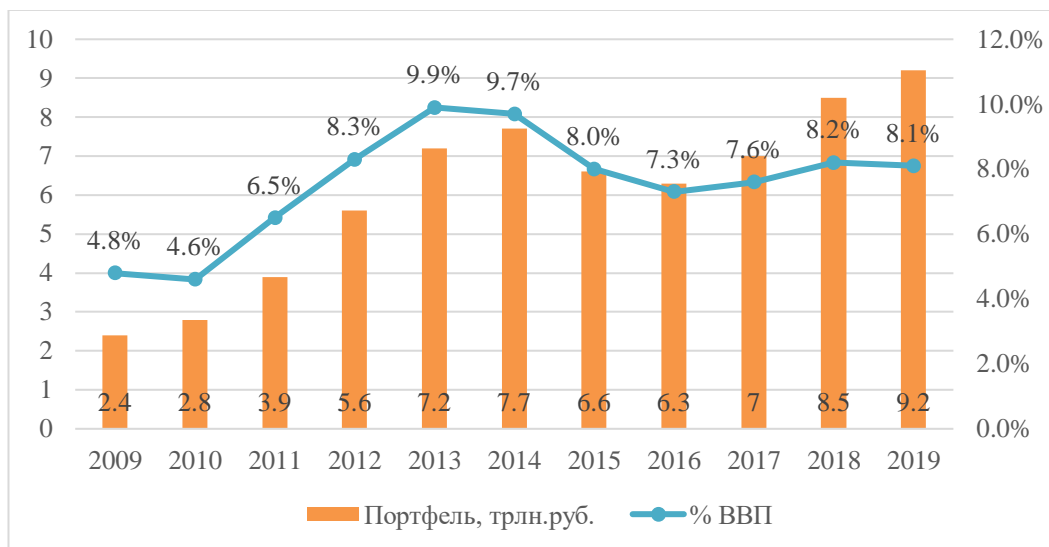


Рисунок 7 – Динамика рынка неипотечного кредитования, %, трлн руб<sup>13</sup>

Объем рынка неипотечного кредитования, напротив, очень чутко реагирует на макроэкономические колебания. В период кризиса он сократился не только в реальном, но и в номинальном выражении В 2015 - 2016 гг портфель неипотечных кредитов сократился на 18 % или на 1,4 трлн рублей.

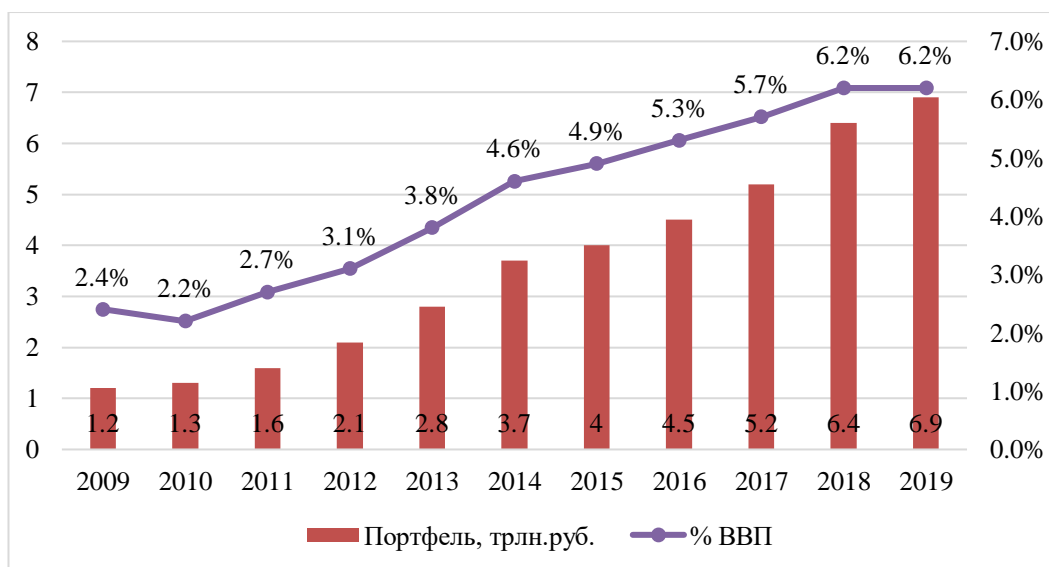


Рисунок 8 – Динамика рынка ипотечного кредитования, %, трлн руб<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Составлено автором по:[58]

По отношению к ВВП падение было еще более разительным 2,6 процентных пункта с 9,9% на конец 2013 года до 7,3 % по итогам 2016 года.

В 2017 году рынок неипотечного кредитования вновь начал расти, и уже в 2018 году в номинальном выражении превысил предкризисный уровень, но в процентах к ВВП неипотечные кредиты пока находятся даже ниже уровня 2012 года.

Результаты первых 6 месяцев 2019 года, хотя и говорят о продолжающемся росте рынка в номинальном выражении, предполагают, что как ипотека, так и прочие виды кредитов физическим лицам по итогам года могут остаться неизменными по отношению к ВВП или в лучшем случае показать невысокую динамику.

Объемы выдач также показывают похожие тренды (рисунок 9).

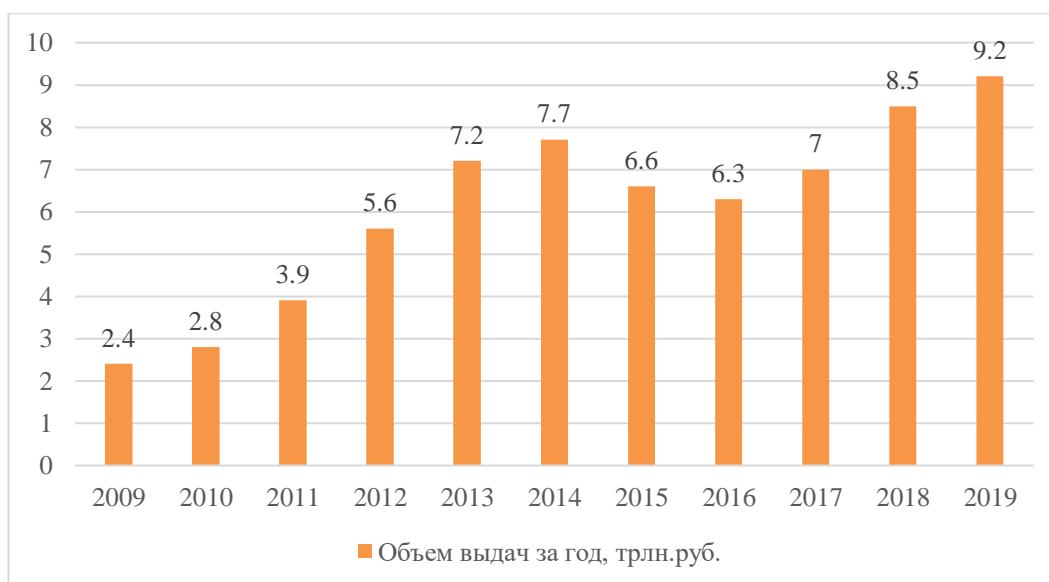


Рисунок 9 – Динамика выдач неипотечных кредитов, трлн руб<sup>15</sup>

Выдачи ипотечных кредитов в 2018 году составили более 3 трлн руб, почти в 1,5 раза больше, чем в 2017 году, показав рекордный за всю историю результат. Но за первые шесть месяцев 2019 года в основном вследствие роста процентных ставок выдачи ипотеки снизились на 0,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что, сразу же, привело к замедлению

<sup>14</sup> Там же

<sup>15</sup> Составлено автором по: [58]

прироста портфеля ипотечных кредитов. Число выдаваемых кредитов пока тоже ниже прошлогоднего уровня на 7%, но все равно остается на 28 % выше 2017 года.

На этом фоне особенно заметно ускорение потребительского кредитования по данным Frank Research Group выдачи нецелевых потребительских кредитов выросли на 24 %.

Выдачи прочих неипотечных кредитов показывают рекордную динамику до 5,3 трлн руб в 2019 году в годовом выражении. Впрочем, в связи с коротким сроком потребительских кредитов, прирост портфеля составляет только треть объема выдач.

В России на необеспеченные потребительские кредиты приходится 69 % неипотечного кредитования, на втором месте идут кредитные карты, на которые приходится почти 10 всего рынка кредитования физических лиц.

Во многих странах именно кредитная карта, а не потребительский кредит, основной способ получения кредита. При этом значительная часть клиентов пользуется этим кредитом бесплатно, укладываясь в беспроцентный период. В России это уже около 18% кредитов, за исключением ипотеки. И эта доля в структуре неипотечных кредитов только растет.

В перспективе в России именно кредитные карты, скорее всего, заменят потребительские кредиты в качестве главного вида краткосрочного кредита, как это случилось во многих странах.

Весь международный опыт показывает, что за счет роста ипотеки доля иных видов кредитования будет сокращаться, и уже довольно скоро может опуститься всего до 25% причем кредитные карты будут, вероятно, играть более важную роль, чем нецелевые потребительские кредиты.

За 12 месяцев 2018 года банками было выдано 1471,8 тыс ипотечных кредитов на общую сумму 3013 млрд рублей. Объем кредитования увеличился на 49% против 37,2% годом ранее. Размер ипотечного портфеля (задолженности по ипотечным кредитам) прибавил 23,6%, достигнув 6,4 трлн

рублей, против 5,2 трлн в 2017 году. Прирост портфеля в 2017 году составлял 15,4%.

В 2018 году было выдано 12 кредитов в валюте на общую сумму 413 млн руб. В 2017 году — 11 кредитов в валюте на сумму 544 млн руб. Задолженность по валютной ипотеке на 1 января 2019 года составила 33,6 млрд руб. За год она снизилась почти на 9 млрд руб (–26,7%).

Доля просроченных платежей в общем объёме ипотечного портфеля по итогам 2018 года находилась на десятилетнем минимуме – 1,1%. Вместе с тем, в абсолютной величине объём просрочки по рублёвым кредитам стабильно увеличивается, начиная с 2013 года. За 2018 год её размер в рублях вырос на 6,7 млрд рублей (+12,3%), до 72,9 млрд рублей.

В то же время объём просроченной задолженности в валюте снизился в прошлом году на 2,8 млрд рублей (–24,5%). Это связано с резким сокращением ипотечного портфеля после девальвации рубля в конце 2014 года.

Рекордному росту выдачи ипотеки в 2018 году способствовало снижение ставок кредитования. По сравнению с 2017 годом средняя ставка по ипотечному кредиту снизилась на 11,3% - с 10,6% до 9,6% (рисунок 10). Это минимальное значение за весь период существования ипотечного рынка в России.



Рисунок 10 – Динамика средневзвешенной ставки по выданным с начала года кредитам, %<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Составлено автором по: [58]

Вместе с тем в конце 2018 года ставки кредитования начали расти после того, как Банк России увеличил ключевую ставку в сентябре и декабре 2018 года суммарно на 0,5 базисных пункта до 7,75%. В рознице ипотечные ставки прибавили порядка 1,5–2 базисных пунктов, достигнув уровня 10–12%. Дальнейшее повышение ставок возможно, если Банк России вновь поднимет ключевую ставку. Такой шаг может последовать из-за роста инфляции и других факторов, способствующих увеличению денежной массы в стране.

Цены на недвижимость и низкие ставки кредитования способствовали увеличению среднего размера ипотечной ссуды и срока кредитования в 2018 году. Последний прибавил 5% и составил 196 месяцев. Сумма кредита увеличилась на 10% до 2 млн рублей.

По ссудам, выданным под залог прав требования по договорам долевого участия (ДДУ), размер кредита в 2018 году вырос на 12% до 2,3 млн рублей, срок кредитования – на 3% до 195 месяцев.

Таким образом, ипотечный кредит в России в среднем выдаётся на 16 лет. Размер займа составляет от 2 до 2,3 млн рублей.

Структура участников ипотечного рынка в 2018 году не изменилась. Рынок по-прежнему является высококонцентрированным – на пять игроков приходится 85% всех ипотечных выдач и 87% задолженности (таблица 11). Всего один из топ-5 ипотечных банков – частный («Дельта Кредит»), в капитале остальных присутствует государство.

Таблица 11 – Рэнкинг банков по объёму ипотечного кредитования в 2018 году<sup>17</sup>

Место в рэнкинге	Наименование банка	Номер лицензии	Объём выданных ипотечных кредитов в 2018 г, млн руб	Объём выданных ипотечных кредитов в 2017 г, млн руб	Темп прироста в 2018 году к 2017, %
1	Сбербанк	1481	1 615 174,6	1 121 342,3	44,0
2	Банк ВТБ	1000	589 797,0	394 172,7	49,6
3	Газпромбанк	354	152 719,9	83 176,8	83,6
4	Россельхозбанк	3349	127 613,1	72 813,0	75,3
5	Дельта Кредит	3338	70 581,9	52 924,9	33,4
6	Абсолют Банк	2306	48 100,0	7 696,0	84,0
7	Открытие	2209	38 826,0	14 707,3	164,0

<sup>17</sup> Составлено автором по:[60]



Окончание таблицы 11

8	Райффайзенбанк	3292	37 458,8	31 079,8	20,5
9	Альфа-Банк	5338	32 858,9	11 262,1	191,8
10	Уралсиб	2275	31 050,1	27 788,1	11,7
11	Совкомбанк	963	28 748,6	19 565,4	46,9
12	Возрождение	1439	28 500,0	16 022,9	77,9
13	Промсвязьбанк	3251	27 044,4	12 622,3	114,3
14	Банк ДОМ.РФ	2312	24 971,7	15 918,8	56,9
15	Санкт-Петербург	436	24 347,6	24 412,8	-0,3
16	Ак Барс Банк	2590	23 199,2	13 876,0	67,2
17	ЮниКредит Банк	1	22 429,0	9 798,4	128,9
18	Банк Центр-инвест	2225	14 108,2	11 346,6	24,3
19	Сургутнефтегазбанк	588	13 499,9	13 776,7	-2,0
20	Связь-Банк	1470	9 083,8	11 549,7	-21,4
Сумма			2 960 112,7	1 965 852,6	0,5

На рисунке 11 наглядно показана доля ВТБ в по объему ипотечного портфеля среди топ-20 банков.



Рисунок 11 – Доля ПАО «ВТБ» по объему ипотечного кредитования среди топ-20 банков в 2017-2018 гг, %

Суммарная доля пяти крупнейших банков с участием государства в капитале («Сбербанк», «ВТБ», «Газпромбанк», «Россельхозбанк», «Банк Дом.РФ») в общем объеме выданных в 2018 году увеличилась на 0,2% - с 83,3% до 83,5%.

В отличие от первого полугодия 2018 года, не все банки из топ-20 по объёму ипотечного кредитования смогли сохранить положительную динамику объёмов выдачи. В тройку лидеров по темпам прироста выдач вошли «ФК Открытие» (+164%), «ЮниКредит Банк» (+129%) и «Промсвязьбанк» (+114%). В минус ушли «Связь-Банк» (-21,4%), «Сургутнефтегазбанк» (-2%) и «Транскапиталбанк» (-1,2%).

В 2018 году наблюдается незначительный рост доли ипотечных выдач топ – 5 банков: всего 0,1% и составляет 87,9% (таблица 12).

Таблица 12 – Рэнкинг банков по количеству предоставленных ипотечных кредитов в 2018 году<sup>18</sup>

Место в рэнкинге	Наименование банка	Номер лицензии	Количество ипотечных кредитов, выданных в 2018 г, ед	Количество ипотечных кредитов, выданных в 2017 г, ед	Темп прироста в 2018 году к 2017, %
1	Сбербанк	1481	851 215	647 316	31
2	ВТБ	1000	248 325	182 767	36
3	Россельхозбанк	3349	67 948	42 550	60
4	Газпромбанк	354	61 890	35 388	75
5	Совкомбанк	963	27 623	22 069	25
6	Дельта Кредит	3338	27 021	20 166	34
7	Открытие	2209	15 615	6 369	145
8	Банк Уралсиб	2275	14 401	13 169	9
9	АК Барс Банк	2590	12 956	8 162	59
10	Банк Дом.РФ	2312	12 935	8 210	58
11	Промсвязьбанк	3251	11 839	5 205	127
12	Райффайзенбанк	3292	11 780	10 776	9
13	Санкт-Петербург	436	11 013	11 228	-2
14	Возрождение	1439	10 626	6 525	63
15	ЮниКредит Банк	1	8 402	3 560	136
16	Сургутнефтегазбанк	588	5 370	5 775	-7
17	Связь-Банк	1470	4 415	5 740	-23
18	Примсоцбанк	2733	3 771	3 599	5
19	Транскапиталбанк	2210	3 429	3 266	5
20	Левобережный	1343	3 121	2 160	44
Сумма			1 413 695	1 044 000	0,4

<sup>18</sup> Составлено автором по: [60]

На рисунке 12 отражена доля ВТБ по объему предоставленных кредитов среди топ-20 банков.

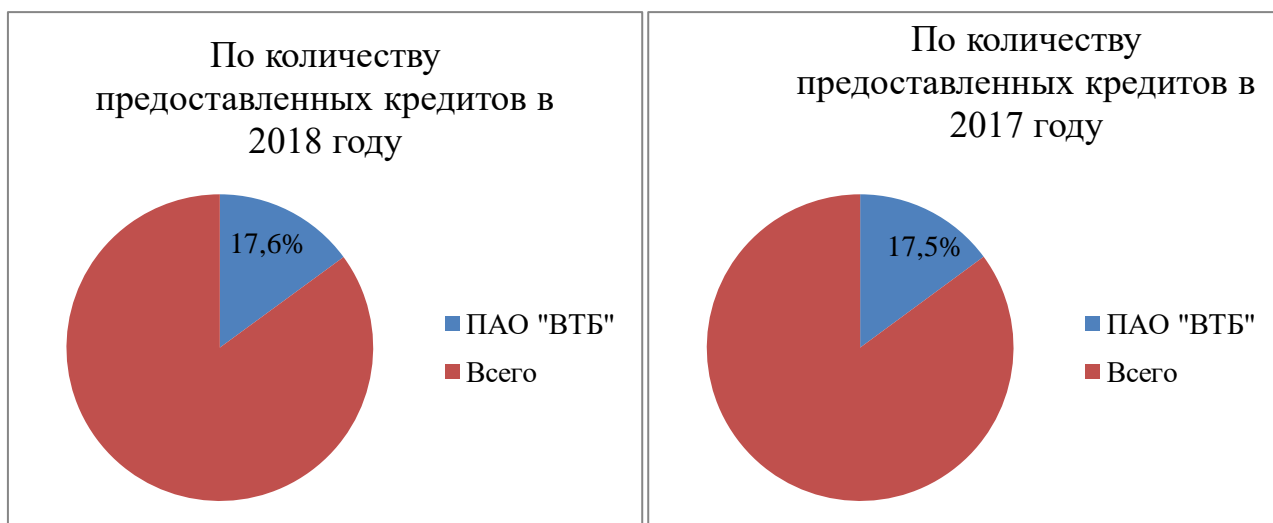


Рисунок 12 – Доля ПАО «ВТБ» по количеству предоставленных кредитов среди топ-20 банков в 2017-2018 гг, %

Рассмотрим рэнкинг банков по объему ипотечного портфеля в 2018 году (таблица 13). Доля топ-5 банков от общего ипотечного портфеля составляет 87%.

Таблица 13 – Рэнкинг банков по объёму ипотечного портфеля в 2018 году<sup>19</sup>

Место в рэнкинге	Наименование банка	Номер лицензии	Объём портфеля на 01.01.2019, млн руб	Объём портфеля на 01.01.2018, млн руб	Темп прироста ипотечного портфеля в 2018 году к 2017, %
1	Сбербанк	1481	3 758 659,9	3 008 904,8	24,9
2	ВТБ	1000	1 046 815,3	894 429,1	17,0
3	Газпромбанк	354	364 307,5	278 395,0	30,9
4	Россельхозбанк	3349	239 787,2	178 705,3	34,2
5	Дельта Кредит	3338	161 384,9	136 757,4	18,0
6	Открытие	2209	79 883,8	63 701,1	25,4
7	Связь-Банк	1470	74 733,0	70 461,9	6,1
8	Райффайзенбанк	3292	72 867,7	63 560,0	14,6
9	Банк Уралсиб	2275	63 573,7	47 164,0	34,8
10	Банк Возрождение	1439	52 481,2	39 249,1	33,7
11	Санкт-Петербург	436	48 985,2	50 046,0	-2,1
12	Совкомбанк	963	46 676,0	19 267,7	142,2
13	Промсвязьбанк	3251	44 048,9	27 018,0	63,0
14	Ак Барс Банк	2590	43 076,9	30 209,4	42,6

<sup>19</sup> Составлено автором по: [60]

Окончание таблицы 13

15	ЮниКредит Банк	1	40 122,7	29 094,1	37,9
16	Банк Дом.РФ	2312	38 390,2	18 575,4	106,7
17	Сургутнефтегазбанк	588	35 622,3	29 932,2	19,0
18	Банк Зенит	3255	23 769,8	23 652,7	0,5
19	Московский кредитный банк	1978	13 531,9	11 232,9	20,5
20	Транскапиталбанк	2210	11 735,4	26 521,6	-55,8
Сумма			6 260 453,6	5 046 877,7	0,2

Из таблицы 13 следует, что 98% суммарного ипотечного портфеля принадлежит топ-20 банков.

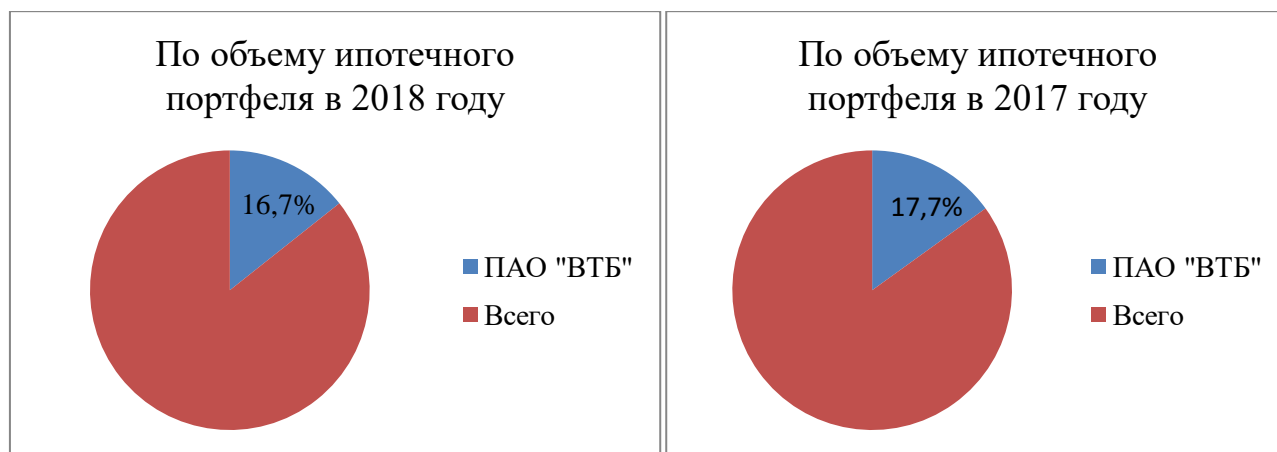


Рисунок 13 – Доля ПАО «ВТБ» по объему ипотечного портфеля среди топ-20 банков в 2017-2018 гг, %

По оценкам экспертов рынка темпы роста ипотечного рынка в 2019 году будут ниже, чем в предыдущем. Во-первых, рост ставок кредитования, произошедший в конце прошлого года, снизил спрос на рефинансирование ранее взятых кредитов. Заёмщики, выплачивающие кредиты по ставкам выше текущих рыночных, будут ждать дальнейшего снижения их до 8–9%, так как затраты на рефинансирование (оценка недвижимости, госпошлина за регистрацию договора и т. д.) должны быть сопоставимы с уменьшением платежа.

Во-вторых, давление на ипотечный рынок будет оказывать падение доходов населения. По данным Росстата, темп роста реальных зарплат в январе

практически остановился и составил 0,2% г/г. В Банке России предполагают, что динамика зарплат в начале года продолжит ухудшаться, что будет ограничивать рост потребительского спроса в целом и спроса на банковские займы, в частности. В сложившейся ситуации есть и положительная сторона для ипотечного рынка – сокращение потребительской активности снизит до минимума инфляционную активность и Банк России вернётся к сокращению ключевой ставки. В этом случае начнут снижаться и проценты по ипотеке.

Высокий рост спроса на ипотечные кредиты, вероятно, сохранится в Москве и Московской области, так как доходы столичного населения сохраняют положительную динамику, а жители области работают в мегаполисе. В частности, среднемесячная зарплата в Москве, по данным Мосгорстата, по итогам 2018 года составила 84 тыс руб до уплаты НДФЛ (+11%). В то же время средняя зарплата в масштабе страны в 2018 году – 43 тыс. рублей (+11%).

Сохранение спроса на ипотеку в Москве в 2019 году подтверждают статистические данные. По данным Росреестра, в феврале была зарегистрирована 7001 ипотечная сделка. Рост к февралю прошлого года составил 40%, в 2019 году – 26%.

В 2018 году наблюдается тенденция к росту объемов выдачи ипотеки, что может быть связано с низкими процентными ставки по кредитам и снижению цен на жильё. Средняя ставка по ипотечному кредиту составила 9,6% - это минимальный уровень с момента зарождения ипотечного рынка в России в 1998 году. Цены на жильё выросли на первичном рынке недвижимости на 4%, на вторичном – на 2%. При этом активность покупателей подогревали прогнозы о резком повышении стоимости квартир: рынок будоражили новости о законодательных новациях у застройщиков, в результате которых увеличится себестоимость строительных работ и как следствие вырастут цены на новостройки. По оценкам Минфина и Минстроя, рост цен в 2019 году составит около 8%.

Значительный вклад в прирост ипотечного рынка внёс запуск в 2018 году государственной программы поддержки молодых семей, имеющих двух и более детей. Для таких семей ипотечные кредиты с 1 января 2018 года выдавались по ставке 6% при условии, что займ используется на приобретение квартиры в новостройке или на рефинансирование ранее взятой ипотеки. Срок субсидирования банковского процента составляет три года при рождении второго ребёнка и пять лет – третьего. После этого семья должна выплачивать кредит по полной ставке. В будущем субсидирование льготной ставки планируется сохранить на весь срок кредитования.

В 2018 году правительство определилось с мерами поддержки ипотечного рынка на период до 2024 года. В рамках реализации национального проекта «Жильё и городская среда» предусмотрено четыре федеральных проекта, одним из которых является «Ипотека». Данным проектом предусмотрено, что к 2024 году объём рынка ипотечного кредитования должен составить 17 трлн рублей, а ежегодный объём выдачи кредитов – 6,2 трлн рублей. Ставка кредитования при этом должна опуститься ниже 8% (в 2021 – 8,5%, 2024 – 7,9%).

### 2.3 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО «ВТБ»

Далее следует охарактеризовать кредитный портфель Банка ВТБ ПАО, его структуру и динамику (таблица 14).

Таблица 14 – Кредитный портфель Банка ПАО «ВТБ» в 2016-2018 гг.<sup>20</sup>

Показатели	Значение показателя, тыс руб			Темп роста показателя, %		
	На 01.01.2017 г	На 01.01.2018 г	На 01.01.2019 г	2017/ 2016	2018/ 2017	2018/ 2016
Ссуды до учета резерва						
Ссуды, предоставленные юридическим лицам	5484545225	5741952184	7502245589	104,7	130,7	136,8
Ссуды, предоставленные кредитным организациям	938324774	861945449	681938371	91,9	79,1	72,7

<sup>20</sup> Составлено автором по: [57]

Окончание таблицы 14

Ссуды, предоставленные физическим лицам	230718092	262478178	2623040681	113,8	999,3	1136,9
Итого ссудная задолженность	6653588091	6866375911	10807224641	103,2	157,4	162,4
Ссуды с учетом резерва (чистые)						
Ссуды, предоставленные юридическим лицам	5820429142	5461163196	7134745823	103,4	130,6	135,1
Ссуды, предоставленные кредитным организациям	937975983	859586221	679542864	91,6	79,1	72,4
Ссуды, предоставленные физическим лицам	196410129	221081129	2435461549	112,6	1101,60	1240,0
Итого чистая ссудная задолженность	6414815254	6541830546	10249750236	102,0	156,7	159,8

Данные таблицы 14 позволяют сделать следующие выводы о динамике кредитного портфеля Банка ПАО «ВТБ» в 2016-2018 гг.

По ссудам до учета резервов:

- сумма ссуд, выданных юридическим лицам, в 2016-2018 гг постоянно увеличивалась: в 2017 году отмечен прирост на 4,7%, в 2018 году – на 30,7%, в целом за анализируемый период прирост показателя составил 36,8%;

- сумма ссуд, выданных кредитным организациям, в 2016-2018 гг, наоборот, постоянно уменьшалась: в 2017 году отмечено снижение на 8,1%, в 2018 году – на 20,9%, в целом за рассматриваемый период снижение показателя составило 27,3%, что весьма существенно;

- сумма ссуд, выданных физическим лицам, в 2016-2018 гг отличалась беспрецедентным ростом: в 2017 году отмечено увеличение на 13,8%, в 2018 году – в 9,99 раз, в целом за данный период показатель увеличился в 11,37 раз;

- совокупная ссудная задолженность за 2016-2018 гг увеличилась на 62,4%, в том числе в 2017 году – на 3,2%, а в 2018 году – на 57,4%.

По ссудам с учетом резервов (чистым):

- сумма чистых ссуд, выданных юридическим лицам, в 2016-2018 гг увеличивалась довольно неравномерно: в 2017 году отмечен прирост на 3,4%, в 2018 году – на 30,6%, в целом за анализируемый период прирост показателя составил 35,1%;

- сумма чистых ссуд, выданных кредитным организациям, в 2016-2018 гг

постоянно снижалась: в 2017 году отмечено уменьшение на 8,4%, в 2018 году – на 20,9%, в целом за рассматриваемый период снижение показателя составило 27,6%;

- сумма чистых ссуд, выданных физическим лицам, в 2016-2018 гг отличалась значительным ростом: в 2017 году – увеличение на 12,6%, в 2018 году – в 11,02 раза, в целом за данный период показатель возрос в 12,4 раза;

- совокупная чистая ссудная задолженность за 2016-2018 гг увеличилась на 59,8%, в том числе в 2017 году – на 2,0%, а в 2018 году – на 56,7%.

Рисунок 14 иллюстрирует структуру кредитного портфеля Банка ВТБ ПАО в период с 01.01.2017 г по 01.01.2019 г (по ссудам до учета резерва).

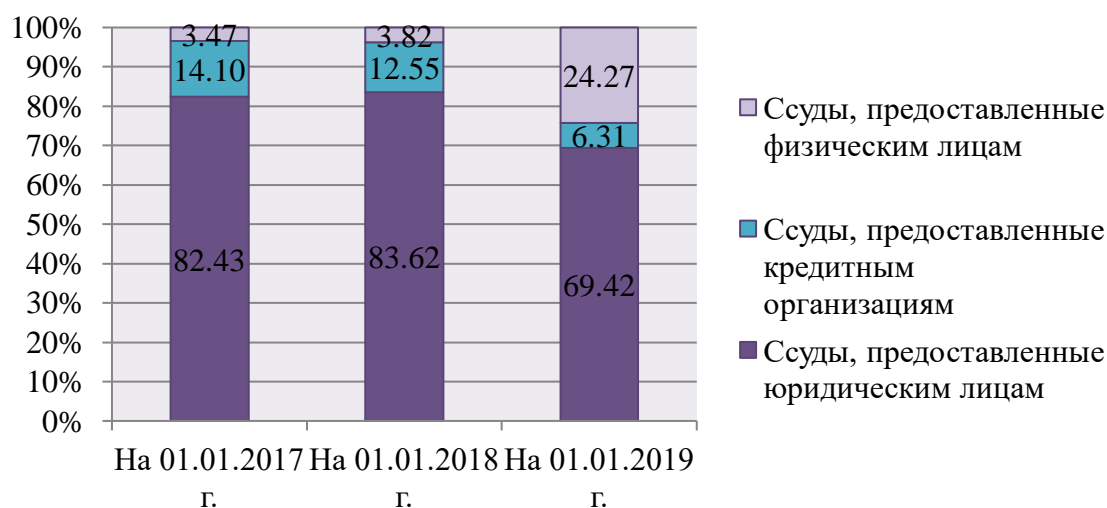


Рисунок 14 – Структура кредитного портфеля Банка ПАО «ВТБ» в 2016-2018 гг (ссуды до учета резерва), %<sup>21</sup>

По данным рисунка 14 можно сделать вывод о том, что структура кредитного портфеля Банка ПАО «ВТБ» в течение анализируемого периода претерпела существенные изменения:

- удельный вес ссуд, предоставленных юридическим лицам, неустойчиво снижался: на 01.01.2017 г он составлял 82,43%, на 01.01.2018 г – 83,62%, на 01.01.2019 г – 69,42%, что на 13,01% ниже показателя на 01.01.2017 г;

- удельный вес ссуд, предоставленных кредитным организациям, характеризовался устойчивой тенденцией к снижению: на 01.01.2017 г он

<sup>21</sup> Составлено автором по: [58]



составлял 14,1%, на 01.01.2018 г – 12,55%, на 01.01.2019 г – 6,31%, что на 7,79% ниже показателя на 01.01.2017 г;

- удельный вес ссуд, предоставленных физическим лицам, характеризовался тенденцией к росту: на 01.01.2017 г он составлял всего 3,47%, на 01.01.2018 г – 3,82%, на 01.01.2019 г – 24,27%, что на 20,8% выше показателя на 01.01.2017 г.

Рисунок 15 иллюстрирует структуру кредитного портфеля Банка ПАО «ВТБ» в период с 01.01.2017 г по 01.01.2019 г (по ссудам с учетом резерва).

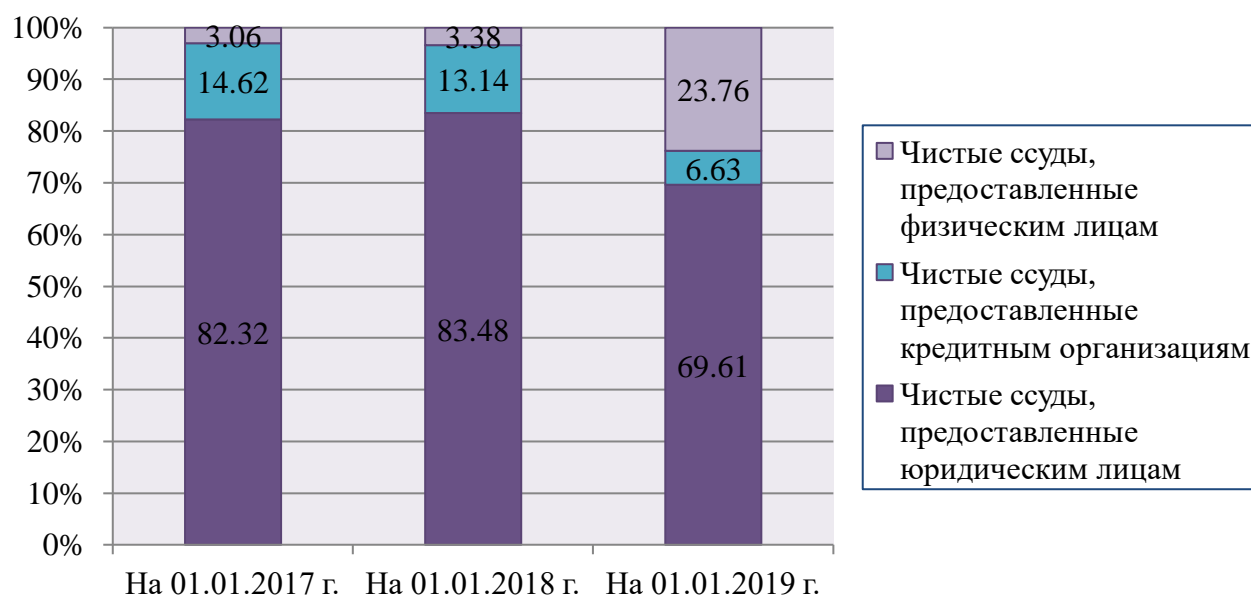


Рисунок 15 – Структура чистой ссудной задолженности  
Банка ВТБ ПАО в 2016-2018 гг, %<sup>22</sup>

По данным рисунка 15 можно сделать вывод о том, что структура чистой ссудной задолженности Банка ВТБ ПАО в течение анализируемого периода претерпела кардинальные изменения:

- удельный вес чистых ссуд, предоставленных юридическим лицам, неустойчиво снижался: на 01.01.2017 г он составлял 82,32%, на 01.01.2018 г – 83,48%, на 01.01.2019 г – 69,61%, что на 12,71% ниже показателя на 01.01.2017 г;

<sup>22</sup> Составлено автором по: [58]

- удельный вес чистых ссуд, предоставленных кредитным организациям, характеризовался устойчивой тенденцией к снижению: на 01.01.2017 г он составлял 14,62%, на 01.01.2018 г – 13,14%, на 01.01.2019 г – 6,63%, что на 7,99% ниже показателя на 01.01.2017 г;

- удельный вес чистых ссуд, предоставленных физическим лицам, характеризовался тенденцией к росту: на 01.01.2017 г он составлял всего 3,06%, на 01.01.2018 г – 3,38%, на 01.01.2019 г – 23,76%, что на 20,7% выше показателя на 01.01.2017 г.

Таким образом, Банк ПАО «ВТБ», судя по структуре ссудной задолженности, ориентирован на предоставление ссуд юридическим лицам, но в течение 2018 года ситуация резко изменилась – удельный вес ссудной задолженности физических лиц увеличился в 7-8 раз.

Сегмент кредитования физических лиц, как правило, отличается высоким уровнем риска, но и большей доходностью – ставки по таким кредитам, как правило, существенно выше, чем по кредитам, предоставляемым юридическим лицам и кредитным организациям.

Далее следует охарактеризовать динамику и структуру ссуд ипотечного портфеля, предоставленных физическим лицам в Банке ПАО «ВТБ» в 2016-2018 гг.

В таблице 15 отражены данные о динамике ссуд, предоставленных в Банке ПАО «ВТБ» в 2016-2018 гг.

Таблица 15 – Динамика ссуд, предоставленных физическим лицам в Банке ПАО «ВТБ» в 2016-2018 гг.<sup>23</sup>

Вид кредитования	Объемы кредитования, млрд руб			Структура, %		
	2016 г	2017 г	2018 г	2016 г	2017 г	2018 г
Потребительский кредит и прочее	955,0	1153,4	1281,1	44,0	46,5	43,0
Ипотечные кредиты	997,7	1094,7	1442,0	46,0	44,2	48,4

<sup>23</sup> Составлено автором по: [57]

Окончание таблицы 15

Кредитные карты	127,6	127,5	130,7	5,9	5,1	4,4
Кредиты на покупку автомобиля	89,5	102,9	123,7	4,1	4,2	4,2
Всего кредиты физическим лицам	2169,8	2478,5	2977,5	100	100	100

Объемы ипотечного кредитования физических лиц в ПАО «ВТБ» отражены на рисунке 16.

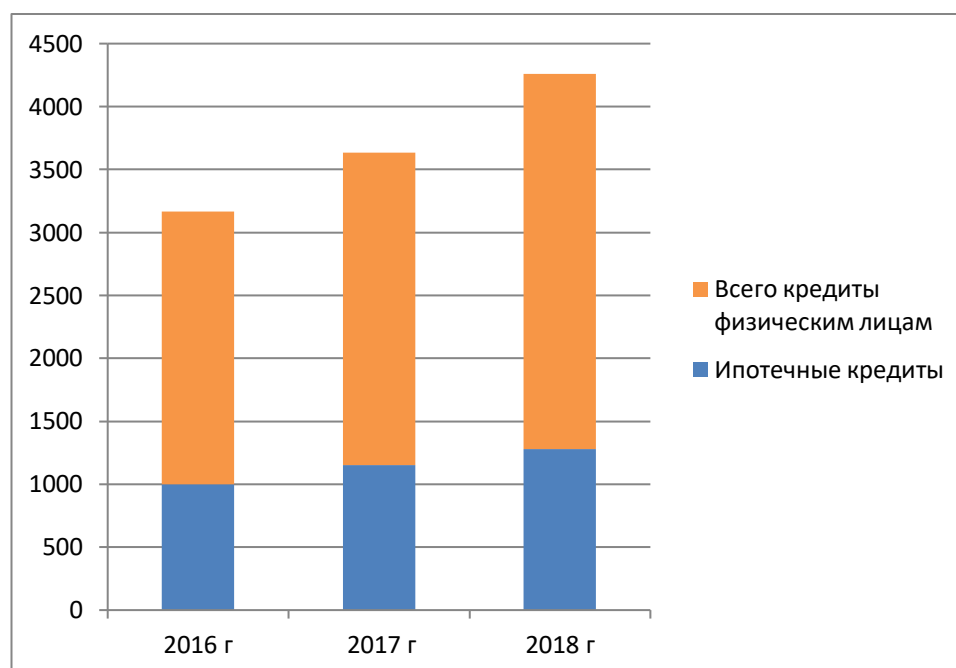


Рисунок 16 – Объемы предоставленных ипотечных кредитов физическим лицам в ПАО «ВТБ» в период 2016-2018 гг, млрд руб<sup>24</sup>

Данные таблицы 15 позволяют сделать следующие выводы о динамике ссуд, предоставленных физическим лицам в Банке ВТБ ПАО с 01.01.2017 г по 01.01.2019 г:

- сумма потребительских кредитов в течение анализируемого периода стабильно увеличивалась – за анализируемый период прирост составил 25,4%;
- сумма ипотечных кредитов в течение анализируемого периода, также, постоянно увеличивалась – в целом за анализируемый период показатель

<sup>24</sup> Составлено автором по: [57]

увеличился на 30,8%;

- сумма кредитов, выданных посредством кредитных карт характеризовалась незначительным увеличением, а именно на 2,4%;

- сумма кредитов на покупку автомобиля в течение анализируемого периода также характеризовалась скачком объемов – за период показатель увеличился на 27,6%;

- общая сумма ссуд, предоставленных физическим лицам (до вычета резерва) в течение рассматриваемого периода только увеличивалась – суммарный показатель возрос на 27,1%.

В целом, к 2019 году структура ссуд, предоставленных физическим лицам, существенно изменилась. Удельный вес потребительских и прочих кредитов сократился до 71,75%, ипотечных кредитов – увеличился до 23,95%, автокредитов – увеличился до 4,3%.

В 2018 году рост розничного кредитования Банка ПАО «ВТБ» продолжил ускоряться. В связи со стабилизацией макроэкономической ситуации на отечественном рынке розничного кредитования сложилась довольно благоприятная ситуация:

- снижение ставок по кредитам, которые достигли своего исторического минимума сразу в нескольких сегментах рынка;

- население стало реализовывать отложенный спрос.

Поэтому Банк ПАО «ВТБ» в течение всего 2018 года довольно активно наращивал розничный бизнес, в т. ч. за счет произошедшей интеграции розницы.

Рисунок 17 отражает соотношение резерва под обесценение кредитного портфеля к сумме кредитного портфеля Банка ПАО «ВТБ» в 2016-2018 гг.

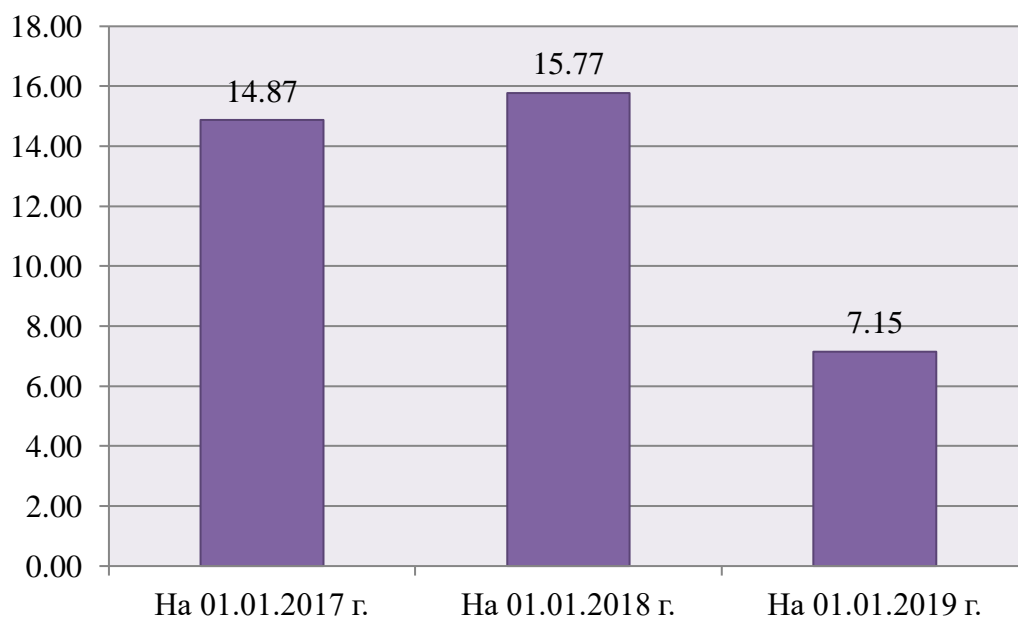


Рисунок 17 – Соотношение резерва под обесценение кредитного портфеля к сумме кредитного портфеля Банка ПАО «ВТБ» в 2016-2018 гг, %<sup>25</sup>

Данные рисунка 17 позволяют сделать следующие выводы:

- на 01.01.2017 г резерв под обесценение кредитного портфеля составлял 14,87% от его суммы, в течение 2017 года он увеличился до 15,77%, а в течение 2018 год сократился вдвое – до 7,15%;

- снижение рассматриваемого показателя свидетельствует о повышении качества кредитного портфеля, что обусловлено, скорее всего, изменением структуры кредитного портфеля Банка ПАО «ВТБ» в пользу ипотечных кредитов и автокредитов.

В таблице 16 представлены данные о структуре просроченных задолженностей розничного кредитного портфеля Банка ПАО «ВТБ» в 2016-2018 гг. На основе этих данных можно будет сделать выводы о влиянии изменения процентных ставок и инфляции на возможность покрытия населением своих задолженностей.

<sup>25</sup> Составлено автором по: [57]

Таблица 16 – Структура просроченных задолженностей физических лиц в Банке ВТБ ПАО в 2016-2018 гг <sup>26</sup>

Вид кредитования	Объемы, тыс руб			Структура, %		
	На 01.01.2017 г	На 01.01.2018 г	На 01.01.2019 г	2017 г	2018 г	2019 г
Потребительское кредитование и прочее	29 159 258	25 231 919	84 955 354	88,4	92,2	83,3
Ипотечные кредиты	3 106 019	1 439 772	9 069 983	9,4	5,3	8,9
Кредиты на покупку автомобиля	735 293	702 247	7 966 310	2,2	2,5	7,8
Прочие размещенные средства, признаваемые ссудной задолженностью	845	4 202	7 440	0,002	0,01	0,007
Итого ссуды, предоставленные физическим лицам до вычета резерва	33 001 415	27 378 140	101 999 087	100	100	100

На рисунке 18 наглядно представлена доля ипотечных просроченных задолженностей физических лиц от общего объема предоставленных ссуд в Банке ПАО «ВТБ»



Рисунок 18 – Объемы просроченных задолженностей по ипотечным кредитам в период 2016-2018 гг, %

<sup>26</sup> Составлено автором по: [57]

Анализ структуры просроченных задолженностей по состоянию на 01 января 2019 года показывает, что портфель сформирован, преимущественно, из потребительских кредитов – 83,8%, а ипотечные кредиты составляют всего лишь 8,9%.

При этом, следует отметить резкие скачки показателей по данным видам кредитов. В анализируемый период произошло сокращение объемов просроченных задолженностей по потребительскому кредитованию, что не может не радовать. Но, наблюдается тенденция к росту просроченной задолженности по ипотечному кредитованию (может быть связано с изменением процентных ставок) и кредитам на покупку автомобиля.

### **3 ПРОБЛЕМЫ И НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

#### **3.1 ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО «ВТБ» И РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Российский ипотечный рынок в первом полугодии 2019 года замедлился: банки выдали 575,5 тыс ипотечных кредитов на 1,26 трлн руб против 663 тыс кредитов на 1,3 трлн руб в первом полугодии 2018 года, свидетельствуют данные Центробанка. В количественном выражении снижение составило 13,2%, а в денежном – 3,5%. На 1 июля размер долга россиян по ипотеке впервые превысил 7 трлн руб, увеличившись за год на 20%.

Последний раз объем выдачи ипотечных кредитов в России в январе – июне снижался в 2015 году, после падения рубля и резкого повышения Центробанком ключевой ставки, что привело к росту ипотечных ставок у банков. Тогда темпы падения были значительно сильнее – на 40%, с 766 млрд руб до 458 млрд руб.

Нынешнее снижение выдач также происходит на фоне повышения кредитных ставок по ипотеке из-за ужесточения денежно-кредитной политики ЦБ: в конце прошлого года они опускались ниже 10% (исторический минимум в 9,41% был зафиксирован в ноябре), затем в апреле выросли до максимума в 10,56%, а в настоящее время вернулись к снижению.

В июне средняя ставка по ипотеке, под которую банки выдают ипотечные кредиты, упала сразу на 0,25 п.п. – с 10,53 до 10,28%. Это самое быстрое снижение средней ставки с 2017 года, когда с сентября по октябрь ставка изменилась с 10,58 до 10,05%.

На небольшое снижение выдачи ипотеки в первом полугодии 2019 года повлияла комбинация факторов.



В большей степени повлияли кредитные ставки, которые в начале 2019 года выросли.

Второй фактор – некоторое насыщение платежеспособного спроса: с одной стороны, понятно, что есть огромный неудовлетворенный спрос населения на улучшение жилищных условий, но, с другой стороны, качественный спрос наверняка ограничен – у многих людей просто денег нет, чтобы платить ипотеку.

Третий фактор, который играет меньшую роль, - переход на систему эскроу-счетов. Кто-то из будущих ипотечников, возможно, занял выжидательную позицию, потому что не понимает, что происходит, а кто-то мог отложить покупку до введения системы, чтобы застраховаться на 10 млн руб, так как в пределах этой суммы покупатель жилья получит возмещение даже в случае банкротства застройщика, допускает эксперт.

Тенденция к снижению объемов выдачи ипотеки наметилась еще в начале года, и ситуация не восстановилась до сих пор. В то же время прирост кредитного портфеля существует, поэтому нельзя сказать, что ситуация на рынке ипотеки «совсем плохая». На понижение объемов выдачи влияют и рост ставок, и достаточно заметное повышение цен на недвижимость, в частности в Москве, которое могло быть вызвано переходом на строительство по эскроу-счетам.

Если учитывать только новую ипотеку, без учета рефинансирования, то в первом полугодии 2019 года выдача ипотеки в денежном выражении выросла. Новых ипотечных кредитов, по его данным, в январе – июне было выдано 548 тыс (-4% к первому полугодию 2018 года) более чем на 1,2 трлн руб (+6,8%). Если в начале прошлого года рефинансирование взятой ранее ипотеки было одним из драйверов рынка, то сейчас его доля снизилась более чем в 3,5 раза – с 13,3% в январе – июне 2018 года до 3,6% в первом полугодии 2019 года.

Во втором полугодии 2019 года выдача ипотеки будет зависеть от темпов снижения ставок по кредитам. В настоящее время цикл повышения ставок закончен, и с конца мая основные ипотечные кредиторы приступили к их

снижению. Уменьшение стоимости фондирования (в настоящее время доходность пятилетних ОФЗ – около 7,1% по сравнению с 9% осенью 2018 года) и прохождение годового пика инфляции создают условия для понижения кредитных ставок, указывают эксперты.

Банк России (17 июня и 26 июля) снизил ключевую ставку с 7,75 до 7,25% и не исключил возможности ее дальнейшего снижения. На этом фоне с начала июля банки снижают ставки по ипотеке. Первым на снижение пошел банк «Дом.РФ», опустивший в начале июля базовую ставку на первичном рынке с 10,75 до 9,7%, на вторичном – с 10,9 до 9,8%. Позднее к тренду присоединились Альфа-банк, «ФК Открытие», Газпромбанк, Райффайзенбанк и другие. Крупнейшие игроки на рынке – Сбербанк и ВТБ (занимают первое и второе места) – пока о снижении ставки не объявляли.

Банки уже накопили достаточный резерв для уменьшения ставок благодаря заметно подешевевшему фондированию, говорится в комментарии Национальных кредитных рейтингов. Только за май – июнь максимальная ставка по вкладам физических лиц, которые выступают ключевым источником длинных денег для ипотеки, упала на 0,5 п.п., и можно ожидать дополнительного снижения на 0,2–0,3 п.п. в ближайшие два-три месяца.

Еще один фактор, который может повлечь дальнейшее снижение ипотечных ставок, - это желание Центробанка охладить рынок необеспеченного кредитования. Регулятор последний раз в апреле повышал коэффициенты риска по потребительским кредитам, что должно делать их для банков менее выгодными. На этом фоне в мае (впервые за два года) замедлились темпы прироста портфеля потребительских кредитов до 24,9 против 25,2% месяцем ранее. В октябре при выдаче кредита банки должны будут учитывать еще и показатель долговой нагрузки (ПДН) заемщика, а в будущем ЦБ хочет иметь возможность влиять на увеличение срока выдаваемых потребительских кредитов, чтобы банки не обходили ПДН.

Одним из этапов ограничений на кредитование физических лиц стало введение повышенных коэффициентов риска на ипотечные кредиты с

первоначальным взносом менее 20. Банк России представил расчеты, что дефолтность по таким кредитам выше, чем по обычной ипотеке. Но за скобками остался тот факт, что в абсолютной величине различие очень невелико, а сам уровень дефолтности по ипотечным кредитам исключительно низок и не представляет опасности.

Одним из аргументов было то, что ЦБ опасается формирования «пузыря» на рынке ипотеки из-за роста цен на недвижимость Проблема состоит в том, что для формирования такого «пузыря» требуется довольно много лет устойчивого и высокого роста цен на недвижимость. В России же даже на московском рынке цены с 2015 года, скорее падали, а их восстановление в 2018-2019 годах носит довольно медленный характер.

Охлаждение рынка потребительского кредитования может обострить конкуренцию среди банков на ипотечном рынке. В связи с этим эксперты полагают, что уже в четвертом квартале средняя ставка по вновь выдаваемым ипотечным кредитам пересечет психологически важную отметку в 10%, а в первом квартале следующего года вполне может вернуться к уровню конца 2018 года - 9,6–9,7%. Средняя ставка по выдаваемой ипотеке может снизиться до 9,7–9,8% уже в четвертом квартале 2019 года. А в случае перехода к нейтральной денежно-кредитной политике в середине 2020 года ставки по ипотеке впервые в истории рынка могут опуститься до 9%.

В то же время средний уровень жизни россиян особо не растет, поэтому рассчитывать на то, что будет постоянное поддержание большого спроса на ипотеку, не стоит.

Рассмотрим программы ПАО «ВТБ» по ипотечному кредитованию на конец декабря 2019 года (таблица 19).

Таблица 19 – Условия программы ПАО «ВТБ» по ипотечному кредитованию<sup>27</sup>

Наименование банковского продукта	Минимальная процентная ставка, %	Минимальный первоначальный взнос	Сумма кредита	Сроки кредита
1	2	3	4	5
1. Новостройка	8,4	50%	500 тыс руб - 60 млн руб	до 30 лет
	9,1	20%		
2. Вторичное жилье	9,7	30% (20% при условии применения средств материнского капитала)	500 тыс руб - до 8 млн руб	до 30 лет
3. «Больше метров – ниже ставка»	8,6	20%	600 тыс руб - 60 млн руб	до 30 лет
4. Рефинансирование	8,8	-	до 30 млн руб	до 30 лет*
5. Победа над формальностями	8,4	50%	600 тыс руб - 30 млн руб	до 20 лет
	8,6 (при покупке квартиры более 100 кв.м.)	30%		
	9,4 (при покупке квартир менее 100 кв.м.)			
	9 (при рефинансировании ипотеки)			
6. Ипотека с господдержкой	5	20%	До 12 млн руб (в зависимости от региона)	До 30 лет
7. Ипотека для военных	8,8	15%	2 840 000 руб	До 25 лет (не позднее достижения 50 лет на дату погашения)

<sup>27</sup> Составлено автором по:[57]

Окончание таблицы 19

8. Нецелевой кредит под залог недвижимости	10,9	-	До 15 млн руб	До 20 лет
9. Залоговая недвижимость	9,4	20%	600 тыс руб – 60 млн руб	До 30 лет
10. Дальневосточная ипотека (до 31.12.2024 г)	2	20%	До 6 млн руб	До 20 лет

\*при рассмотрении заявки по 2 документам – до 20 лет.

Основные проблемы ПАО «ВТБ» по ипотечному кредитованию:

- Снижение доли благополучных ссуд по ипотечным видам кредитов.
- Высокий уровень ипотечных просроченных кредитов.
- Недостаточное страхование ипотечных кредитов.
- Сокращение возрастных ограничений и выход на конкурирующие позиции по ипотечному кредитованию.
- Оценка кредитоспособности заемщиков осуществляется не в полной мере.
- Еще одна проблема состоит в имеющихся ограничениях в возможной сумме кредита. Человек с невысоким уровнем дохода может не получить кредит, суммы которого хватит для приобретения желаемой квартиры.

### 3.2 ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ПАО «ВТБ»

На взгляд автора, мерами по совершенствованию действующей системы ипотечного кредитования банка можно считать:

- 1) Увеличение срока предоставления ипотечных кредитов.

2) Создание организационной инфраструктуры, которая бы охватывала риэлтерские и страховые компании и на договорных началах с банком обеспечивала поиск клиентов для ипотечного кредитования, а также проводила страхование ипотечных кредитов и тому подобное.

3) Усовершенствовать кредитную политику банка, которая касается ипотечного кредитования, сюда входят меры по решению следующих проблем:

- сокращение возрастных ограничений и выход на конкурирующие позиции по ипотечному кредитованию – «обратная ипотека». Обратная ипотека – это механизм поддержки пенсионеров через монетизацию имеющихся у них жилья. По своей сути, это особый необслуживаемый кредит (займ) под залог имеющейся у пенсионера недвижимости;

- выдача ипотечного кредита для сотрудников фирм, в которых официально выдается только часть зарплаты;

- проблема клиентов с невысоким уровнем дохода. Решить данную проблему можно при помощи привлечения созаемщиков по ипотечным кредитам.

Главной мерой, которая позволит не только выдавать кредиты под действующие программы, но, и при этом, расширять сферу кредитования, то есть, например, внедрять другие программы – это выступление банка в виде риэлтора.

То есть банк будет своего рода агентом по недвижимости: будет не только искать потенциальных заемщиков, но и потенциальных покупателей недвижимости с целью привлечения их потом стать заемщиками.

Что касается перспектив развития российской модели ипотечного кредитования, следует отметить, что на российском рынке ипотечного кредитования существует ряд направлений, нуждающихся в совершенствовании.

Во-первых, нужно уменьшить сроки, предусмотренные на привлечение заемщика, андеррайтинг заемщика и предмета ипотеки. Данного можно

достигнуть методом делегирования определенных этапов ипотечной сделки специализированным организациям, к примеру, ипотечным брокерам.

Во-вторых, нужно внедрять новейшие программы ипотечного кредитования в целях обеспечения большей доступности и привлекательности ипотечных кредитов для населения и поддержки в решении жилищных трудностей тем, кто не имеет возможности получить деньги по имеющимся программам. Таким образом, в условиях кризиса и неимения доступа к внешним источникам фондирования становится особенно актуальным становление отечественного рынка ипотечных облигаций.

Являясь активным эмитентом ипотечных ценных бумаг, АИЖК путем увеличения количества участников системы ипотечного кредитования, а также организации выпусков ипотечных ценных бумаг других эмитентов будет способствовать развитию внутреннего рынка ипотечных ценных бумаг.

Совершенствование механизма ипотечного кредитования позволит сохранить положительную динамику в его развитии.

ПАО КБ «ВТБ» для развития ипотечного кредитования можно дать следующие рекомендации:

Ввести программу «Быстрое кредитование» (таблица 20), в которой заявление на получение кредита может быть рассмотрено на основании всего лишь одного обязательного документа - паспорта.

Таблица 20 – Условия кредитования «Быстрое кредитование»

Сумма кредита	от 300 тыс до 2 млн рублей
Процентная ставка	от 15% до 20% годовых
Срок кредитования	до 15 лет
Первоначальный взнос	50%
Обеспечение	залог приобретаемой недвижимости
Страхование залога	Обязательно
Срок рассмотрения заявки	до 5 дней
Форма выдачи кредита	текущий кредит
Порядок погашения кредита	Ежемесячно
Уплата процентов по кредиту	Ежемесячно

Таким образом, клиенту не нужно будет предоставлять справку о доходах, копию трудовой книжки, и прочие документы в соответствии со

стандартными требованиями ипотечных программ. Воспользоваться данной возможностью может любой клиент, работающий по найму, который планирует приобрести жилье и располагает первоначальным взносом не менее 50% от стоимости квартиры.

В настоящее время существует большой сегмент клиентов, которые хотели бы улучшить жилищные условия, имеют стабильный доход и накопления, но не могут предоставить всех необходимых документов. При этом, по всем показателям, они являются надежными заемщиками, способными добросовестно обслуживать свой ипотечный кредит.

Также данное предложение будет интересно и тем клиентам, кому нужно срочно купить квартиру, и у которых нет времени собирать весь пакет документов. Поэтому для рынка, выдача ипотечного кредита по одному паспорту, станет своего рода, революционным прорывом.

В случае заключения заемщиком/ созаемщиком договора комплексного ипотечного страхования и выбора комиссии за выдачу кредита (2,5 % при получении кредита в течение 1 месяца с даты принятия положительного решения о предоставлении кредита), размер кредитных ставок составляет (в зависимости от соотношения Кредит/Залог) (таблица 21).

Таблица 21 – Таблица зависимости соотношения кредит/залог

Кредит/Залог	% ставка
30–50 %	10,5 %
51–60 %	10,75 %
61–90%	11 %

В случае заключения заемщиком/созаемщиком договора комплексного ипотечного страхования и выбора комиссии за выдачу кредита (1% независимо от времени получения кредита с даты принятия положительного решения о предоставлении кредита) размер процентной ставки составит 13%.

В случае заключения заемщиком/созаемщиком договора личного страхования и страхования риска утраты (гибели) ущерба квартиры, либо в случае заключения заемщиком/созаемщиком договора страхования права



собственности на объект недвижимости (титула) и страхования риска утраты (гибели) ущерба квартиры и выбора комиссии за выдачу кредита (4,5% независимо от времени получения кредита с даты принятия положительного решения о предоставлении кредита), размер процентной ставки определяется, как базовая процентная ставка + 5%.

В случае заключения заемщиком/созаемщиком договора страхования риска утраты (гибели) ущерба квартиры и выбора комиссии за выдачу кредита (4,5% независимо от времени получения кредита с даты принятия положительного решения о предоставлении кредита), размер процентной ставки определяется, как Базовая процентная ставка + 10%.

Порядок погашения задолженности: ежемесячно, аннуитетными платежами. Присутствует мораторий на досрочное погашение: первые 3 года, минимальная сумма досрочного погашения – 30 тыс руб.

Целесообразно отметить, что внедрение новых ипотечных программ хоть и положительно скажется на положении банка среди конкурентов, но для банка, в первую очередь, важно получение прибыли от любого рода деятельности. Из проведенного анализа финансового состояния видно, что снизилась доля благополучных ссуд по ипотечным видам кредита и вырос уровень просроченной задолженности. Можно, предположить, что основной причиной тому является несовершенная методика оценки кредитоспособности заемщиков.

В целях повышения эффективности кредитной деятельности ВТБ (ПАО) необходимо взвешенно подходить к оценке и управлению кредитным риском. Осуществлять комплекс мероприятий по его предупреждению и минимизации в случае возникновения.

Перед банком ВТБ (ПАО) также остро стоит задача предотвращения внутреннего и внешнего мошенничества и коррупции при получении кредитов:

- основное направление снижения кредитного риска – это формирование надежного состава клиентов, имеющих расчетные счета в данном банке;

- модификация и совершенствование методов работы с просроченной задолженностью для повышения качества кредитного портфеля. В данном направлении следует продолжить работу по возврату сомнительной и просроченной кредиторской задолженности, строго руководствуясь требованиями внутренних положений банка по кредитованию для минимизации рисков;

- мотивирование риск – менеджеров к разработке и апробации новых методик по анализу риска;

- прогнозирование и профилактика возникновения кризисных ситуаций в деятельности заемщика и др;

- Для решения вопроса предотвращения мошенничества и предоставления заёмщиками недостоверных данных можно наладить сотрудничество с государственными ведомствами и получать от них требуемую информацию.

На данный момент в банке проводят оценку заемщика по следующим критериям:

- уровень дохода;
- возраст;
- наличие собственности;
- кредитная история и т. д.

Оценка, проводимая по таким критериям, не дает уверенности в кредитоспособности заемщика и является устаревшей для такого стремительного развития банковского сектора. А в 19 веке, например, русский инженер Ададуров И.Е. говорил: «Первым и важнейшим условием кредита является необходимость, чтобы личность, ищущая у вас возможность кредитоваться, по своим нравственным качествам внушала нам доверие к тому, что врученная ей ценность возвратится в обусловленное время и в обусловленной сумме».

Используемую банком технологию оценки заемщиков физических лиц предлагается модернизировать следующим образом (рисунок 19).

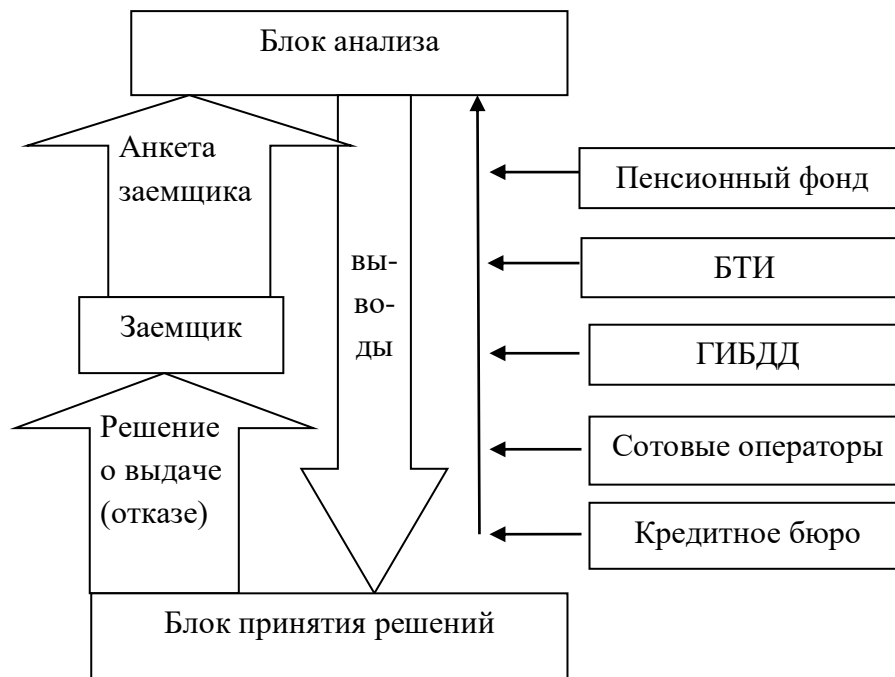


Рисунок 19 – Модернизированная схема проведения оценки заемщика – физического лица банком<sup>28</sup>

Предлагаемая к применению ВТБ система оценки заемщиков должна состоять из двух аналитических блоков: блока анализа данных и блока принятия решений. В блоке анализа системы осуществляется анализ данных о заемщиках банка, о выданных кредитах и истории их погашения. Блок анализа ВТБ необходимо дополнить следующими запросами:

- Получаемые доходы (используя базу данных Пенсионного фонда РФ);
- Имеющаяся недвижимость, земельные участки, их площадь и месторасположение (используя базу данных Бюро технической инвентаризации и департамента Юстиции);
- Наличие автотранспорта, его возраст (база данных Государственной инспекции безопасности дорожного движения);
- Подтверждение данных о регистрации (несмотря на предъявление паспорта, т. к. данные о регистрации могут быть фальшивыми – база данных паспортно-визовой службы);
- Привлечение данных специализированных кредитных бюро о наличии срочных и погашенных кредитов в других банках.

<sup>28</sup> Составлено автором по: [10]

Все перечисленные запросы должны осуществляться на договорной основе с согласия заемщика, в режиме реального времени, в максимально быстрые сроки.

Блок принятия решений используется непосредственно для получения заключения о кредитоспособности заемщика, о возможности выдачи ему кредита, о максимально допустимом размере кредита. Предлагаемый метод совершенствования организации процесса кредитования индивидуальных заемщиков на этапе оценки их кредитоспособности позволит ПАО ВТБ унифицировать процедуру, на этой основе ускорить и удешевить ее, получить более точный и обоснованный результат. В результате это снизит риски кредитования, обеспечит необходимую стабильность работы банка и заданный уровень доходности.

Предлагается модернизация скоринговой системы на основе методики варьирования процентных ставок. Обладая значительной информацией о финансовом состоянии своих клиентов, банк сможет сегментировать заемщиков на группы более или менее подверженные риску, чтобы дифференцировать ставку по кредиту в зависимости от принадлежности потенциального клиента к одной из этих групп.

Также, уместны мероприятия по разработке отчетных форм, подтверждающих систематический выезд к клиенту. Отчет должен включать в себя такую информацию, как подтверждение достоверности имеющихся в банке адресов местонахождения заемщика и состояние имущества находящегося в его собственности.

Предложенные механизмы совершенствования сферы ипотечного кредитования наглядно представлены в таблице 22.

Таблица 22 – Проблемы и пути совершенствования

№	Проблема	Решение
1	Снижение доли выплаченных вовремя ссуд по ипотечным видам кредитов.	Формирование надежного состава клиентов. При рассмотрении заявки следует отдавать предпочтение тем клиентам, у которых имеются расчетные счета в данном банке.

## Окончание таблицы 22

2	Недостаточное страхование ипотечных кредитов.	Создание организационной инфраструктуры, которая бы охватывала риэлтерские и страховые компании и на договорных началах с банком обеспечивала поиск клиентов для ипотечного кредитования, а также проводила страхование ипотечных кредитов и тому подобное.
3	Сокращение возрастных ограничений и выход на конкурирующие позиции по ипотечному кредитованию.	«Обратная ипотека» не имеет широкого применения в России, как за рубежом. В связи с этим будет мощным прорывом в сфере кредитования.
4	Оценка кредитоспособности заемщиков осуществляется устаревшими методиками.	1. Повышение квалификации риск – менеджеров с целью апробация новых методик по анализу риска, а также грамотный подход к каждому клиенту с целью привлечения. 2. Прогнозирование и профилактика возникновения кризисных ситуаций в деятельности заемщика (например, компания в которой клиент трудоустроен является должником в данном банке, или находится на стадии банкротства).
	Ограничение в возможной сумме кредита	Привлечение созаемщиков
6	Недостаточный объем клиентской базы	Программы: - «Быстрое кредитование»; - «Ипотека плюс материнский капитал».

### 3.3 ПРОГРАММА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Выступая с ежегодным посланием Федеральному Собранию 15 января 2020 года, президент Владимир Путин сообщил, что в России изменится программа выдачи материнского капитала. Главная новость для родителей гласит о том, что материнский капитал можно будет оформить после рождения первого ребенка. Также стало известно, что программа поддержки семей с детьми будет продлена как минимум до 2026 года.

Уже с этого года будет можно получить материнский капитал на первого ребенка в размере 466 тысяч рублей. При рождении второго ребенка родители получают доплату из материнского капитала в размере 150 тысяч рублей.

Мамы, которые родят второго ребенка, но еще не получили материнский капитал за первого, получают материнский капитал с 1 января 2020 года в сумме 616 тысяч рублей. Семьям с тремя и более детьми государство компенсирует 450 тысяч рублей на выплату ипотеки.

Принято решение, что материнский капитал с этого года будут индексировать ежегодно.

Как известно, большинство граждан используют материнский капитал для приобретения жилья. В связи с этим, становятся более актуальны ипотечные программы с возможностью внесения в качестве первоначального взноса по кредиту сертификат.

На сегодняшний день, в банке ПАО «ВТБ» нет подобной ипотечной программы. Соответственно, автором предлагается внедрение программы «Ипотека плюс материнский капитал». Сущностью является возможность внесения суммы материнского капитала в качестве первоначального взноса по жилищному кредиту без доплаты собственных средств. А также, можно уменьшить сумму задолженности и часть процентов по текущей ипотеке. Разработанные условия по данной программе представлены в таблице 23.

При оформлении ипотеки с мат капиталом к заемщику нет особых требований. Они остаются те же, что и при обычном ипотечном кредите. Но заемщик будет иметь довольно высокие шансы на одобрение кредита с привлечением материнского сертификата при наличии следующих условий:

- Он является зарплатным клиентом банка, где планируется взять ипотеку. В таком случае: рассмотрение заявки будет происходить быстрее, подтверждение доходов не требуется, процент по ипотеке снизится.

- Помимо материнского капитала у семьи есть дополнительные накопления. Банк видит, что семья способна накопить денежные средства, значит, и ипотеку будет выплачивать вовремя.

- Хотя бы один из членов семьи имеет высокую и самое главное стабильную заработную плату, а также на протяжении многих лет работает в уверенно-развивающейся компании. Кстати, отношения компании и банка-кредитора также могут повлиять на решение по ипотечному кредиту. В последнее время участились случаи отказов по ипотеке, когда организация, где устроен заемщик, имеет крупные долги перед банком.

Таблица 23 – Рыночные условия по ипотечному кредиту с материнским капиталом.

Условия	ВТБ	Сбербанк	Райффайзен Банк
Процентная ставка	7,7*	8,7**	9,2%***
Первоначальный взнос	Полностью или частично материнский капитал/ материнский капитал + собственные средства	Полностью или частично материнский капитал/ материнский капитал + собственные средства	Полностью или частично материнский капитал/ материнский капитал + собственные средства
Сумма кредита	От 300 тыс руб – 20 млн руб	От 300 тыс руб	До 26 млн руб
Срок кредита	До 30 лет	До 30 лет	До 30 лет
Срок рассмотрения заявки	Не более 2-х дней	Не более 2-х дней	Не более 2-х дней

\*при условии:

- Заемщик является зарплатным клиентом данного банка (в противном случае +1% к ставке).

\*\*при условии:

- Заемщик является зарплатным клиентом данного банка (в противном случае +0,5% к ставке);

- При страховании жизни в ООО СК «Сбербанк страхование жизни» или в других аккредитованных ПАО Сбербанк компаниях (в противном случае +1%);

- Молодая семья - один из супругов младше 35 лет или заемщик – родитель одиночка до 35 лет (в противном случае +0,4%).

\*\*\*при условии:

- Сумма кредита от 7 млн. руб.

В качестве примера, рассмотрим цены на квартиры в новостройке в г. Екатеринбург. Рассмотрим два варианта квартир (3-х комнатная (таблица 24) и 2-х комнатная (таблица 25)) в одном и том же доме, находящемся в 25 минутах от центра.

ЖК «Южные Кварталы» срок сдачи 1 квартал 2021 года

Фактический адрес: Чкалова 20

Таблица 24 – 3 комнатная квартира с площадью 89 м<sup>2</sup>. 5 этаж из 16. Стоимость 6,6 млн руб<sup>29</sup>

Количество детей	Минимальный первоначальный взнос	
	7,4%	6,4%
1	10%	20%
2	10%	20%
3+	15%	20%

Таблица 25 – 2 комнатная квартира с площадью 67 м<sup>2</sup>. 11 этаж из 16. Стоимость 5,11 млн руб<sup>30</sup>

Количество детей	Минимальный первоначальный взнос	
	7,4%	6,4%
1	10%	20%
2	12%	20%
3+	20%	30%

Таким образом, можно сделать вывод, о том, что семьи с 2 или 3 детьми могут покрыть первоначальный взнос по кредиту с использованием лишь средств по сертификату. Или могут доплатить из собственных средств, тем самым способствуя понижению ставки по кредиту.

Семьи, же с 1 ребенком должны либо доплатить из собственных средств, либо рассматривать квартиры более отдаленные от центра города.

<sup>29</sup> Составлено автором по: [56]

<sup>30</sup> Там же



Подведя итог, хотелось бы отметить, что нововведения 2020 года послужат огромной поддержкой для семей, независимо от количества детей.

С целью улучшения демографической ситуации государство дает возможность населению получить в собственность квартиру или расширить уже имеющуюся.

Целесообразно провести расчет эффективности предложенной программы «Ипотека плюс материнский капитал».

Допустим, что средняя стоимость 3-х комнатной квартиры составляет 6,6 млн руб. Для того чтобы выдать кредит банку изначально нужно обеспечить прирост долгосрочных вкладов. Как вариант, банк может получить подобную сумму от открытия клиентами индивидуального инвестиционного счета (ИИС). Допустим, что 5 клиентов открыли ИИС на сумму 1,4 млн руб (застрахованная сумма агентством по страхованию вкладов (АСВ)). Средняя эффективная доходность от такого счета составляет 5%. Получается  $7 \text{ млн} \times 0,05 = 350 \text{ тыс руб}$ . Это сумма которую заплатит банк за привлеченных 7 млн руб, т.е. расходы банка.

Далее, из этих 7 млн руб банк производит отчисления на счет в ЦБ РФ 4,75%. Таким образом,  $7 \text{ млн} - 4,75\% = 6\,667\,500$  рублей – это чистые деньги для банка.

Для расчета доходов банка требуется умножить чистые деньги банка на процентную ставку по кредиту:  $6\,667\,500 \times 7,7\% = 513\,397,5$  рублей.

Экономический эффект =  $513\,397,5 - 350\,000 = 163\,397,5$  рублей в год с одного кредита.

Таблица 26 – Экономический эффект от предлагаемых автором мероприятий

№	Мероприятия	Экономический эффект
1	Обучение сотрудников	Заключается в снижении количества неблагоприятных ссуд путем повышения квалификации и грамотного подхода к оценке кредитоспособности заемщиков.
2	Привлечение созаемщиков	Снижение объемов просроченных кредитов путем разделения суммы кредита между созаемщиками.

Окончание таблицы 26

3	Ипотечная программа «быстрое кредитование»	Расширение клиентской базы для получения большей прибыли.
4	«Обратная ипотека»	Повышение возможности кредитоваться пенсионерам. Данная программа не имеет широкого применения в России, в связи с этим позволит банку выйти на новый уровень в сфере кредитования.
5	Формирование надежного состава клиентов.	Позволит получать банку денежные средства от заемщиков в полном объеме и в установленный срок.
6	Внедрение программы «Ипотека плюс материнский капитал»	163 397,5 рублей в год с одного кредита.

Таким образом, экономическим эффектом от предложенных мероприятий является снижение процента просроченных кредитов более чем на 50%. И при этом увеличение прибыли банка за счет новых надежных клиентов.

Научная новизна:

1) Систематизированы и обобщены теоретические положения экономической сущности, функции и принципов кредитования.

2) Определены особенности осуществления ипотечного кредитования в России.

3) Проведен анализ ипотечного кредитования в ПАО «ВТБ».

Таким образом, повысится качество заемщиков и расширится клиентская база.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключение хотелось бы сделать акцент на важности ипотечного кредитования в любой стране. На сегодняшний день для большего количества населения ипотека – это единственный способ приобретения недвижимости. Конкурируя между собой, банки создают условия для выбора населения лучших для себя условий.

Но значимость ипотечного кредитования отражается не только на населении, но и на развитии жилищного сектора экономики. Целесообразно отметить, что все имеет цепную реакцию. Если увеличиваются объемы ипотечного кредитования, значит, увеличится и спрос на жилье. А затем, произойдет скачок в строительной сфере, что повлечет за собой спрос на строительные материалы, услуги дизайнеров, на товары для дома и т.д. Таким образом, расходы владельцев жилья станут доходами других участников экономических отношений.

Для того чтобы ипотечное кредитование было таким заманчивым не только для заемщиков банку нужно проводить качественную оценку кредитоспособности каждого клиента. В 2019 году возросли объемы просроченной задолженности по ипотечному кредитованию. Это может быть связано с «пробелами» в работе риск – менеджеров. Объемы неблагоприятных ссуд отрицательно сказываются на финансовом состоянии банка. Для борьбы с этим в первой главе работы приведены мнения различных экономистов по данному вопросу.

Для достижения цели исследования были решены следующие задачи работы.

В теоретической части исследования рассмотрены мнения различных ученых-экономистов на тему сущности кредита. Таким образом, кредит – это экономические отношения, при которых одна сторона получает от другой денежные средства на условиях платности, возвратности и срочности.

Если сравнивать опыт ипотечного кредитования в России с зарубежным опытом, то видно, что существенных различий нет, так как, российская ипотечная система изначально основывалась на базе именно американской модели, поэтому все основные принципы взяты отсюда.

Также, в первой главе рассмотрены мнения экономистов касательно методов оценки кредитоспособности. На основе этого автором данной работы составлена схема процесса и метода оценки кредитоспособности заемщика - физического лица. Из данной схемы следует, что в настоящее время в банковской практике наиболее распространенными являются: анализ платежеспособности клиента, осуществляемый как автоматизировано, так и в рамках экспертных оценок – андеррайтинга, а также кредитный скоринг, осуществляемый автоматизировано – с помощью специализированных банковских программных продуктов. При оценке кредитоспособности с помощью качественных методов центральную роль играет анализ кредитных историй.

Анализ финансово-экономического ПАО «ВТБ» положения банка позволил сделать следующие выводы:

- в 2018 году, в связи с низкими ставками по кредиту, наблюдался рост объемов выдачи ипотечных кредитов, что нельзя сказать касательно 2019 года, т.к. в первом полугодии наблюдался скачок процентной ставки, а также рост цен на недвижимость. В 2020 году ожидается прирост ипотечного рынка в связи с изменениями касательно материнского капитала;

- в целом деятельность банка в анализируемый период была достаточно эффективной

- достаточность собственных средств банка имеет тенденцию к спаду, что характеризуется негативно;

- наблюдается тенденция к росту сумм ссуд выданных физическим лицам. Удельный вес на 01.01.2019 г составляет 24,27%, что на 20,8% выше показателя 2017 года.

Сегмент кредитования физических лиц, как правило, отличается высоким уровнем риска, но и большей доходностью.

В 2019 году наблюдается резкий скачок в объемах ипотечного кредитования физических лиц по сравнению с предыдущими. За анализируемый период показатель увеличился на 30,8% и составляет 23,95% кредитного портфеля физических лиц.

Предложенные автором меры по усовершенствованию механизма выдачи ипотечных кредитов в ПАО «ВТБ»:

Снижение доли благополучных ссуд по ипотечным видам кредитов – формирование надежного состава клиентов. Подобным мероприятием банку удастся снизить объемы просроченных кредитов.

Недостаточное страхование ипотечных кредитов – создание организационной инфраструктуры охватывающей риэлторские и страховые компании.

Сокращение возрастных ограничений – «обратная ипотека». Эта программа является новизной для российской банковской системы, в связи с этим, привлечет отдельную категорию населения к получению кредита именно в данном банке.

Устаревшие методики оценки кредитоспособности – обучение сотрудников. Тем самым, сотрудники смогут более грамотно представлять потенциальным клиентам ипотечные программы и заинтересовать их, т.к. большинство клиентов для получения кредита обращаются в несколько банков.

Ограничение в сумме кредита – привлечение созаемщиков.

Недостаточный объем клиентской базы – введение ипотечных программ: «Быстрое кредитование» и «Ипотека плюс материнский капитал». Экономический эффект от введения программы «Ипотека плюс материнский капитал» составил 163 397,5 рублей в год с одного кредита.

Все выше перечисленные меры ведут к расширению клиентской базы и способствуют тому, чтобы клиенты вновь кредитовались в ПАО «ВТБ». А это ведет к увеличению прибыли – то к чему стремится каждый банк.

Таким образом, в диссертации разработан алгоритм совершенствования ипотечного кредитования в России. Рассмотрена перспектива развития ипотечного кредитования в ПАО «ВТБ» и предложена программа поддержки заемщиков, не способных погасить задолженность по кредитному договору.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от №51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004).
4. Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (принят ГД ФС РФ 24.06.1997).
5. Абдуллаев, М.А., Орлов, А.А., Римский, Л.А., Бу Хассан Хоссам. Ипотека. Организация ипотечного кредитования. / Учебное пособие. - М.: МИИТ, 2013. - 244 с.
6. Агибалов, А.В. Об оценке эффективности кредита / А.В. Агибалов, М.В. Горелкина // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. - 2016. - № 4. – С. 236-240.
7. Адамян Ж.А. Ипотечное жилищное кредитование в России: особенности развития в современных условиях // Современные научные исследования и разработки. 2017. Т. 2. № 1 (9). С. 273-274.
8. Ахматьянова Э.Р. Пути оптимизации процесса кредитования в «ВТБ» (ПАО) // Актуальные проблемы экономики современной России. 2016. № 3. С. 363-366.
9. Банковское дело: Учебник. - 2-е издание, переработанное и дополненное. /Под редакцией О.И. Лаврушина. - М.: Финансы и статистика, 2015. - 672 с.
10. Баранова, А.С., Никонец, О.Е. Кредитные риски / А.С. Баранова, О.Е. Никонец // Экономика и управление в XXI веке. - 2015. - № 7. -С.43-48.
11. Барбарская, М.Н. Анализ и тенденции развития рынка ипотечного

кредитования / М.Н. Барбарская, Ю.А. Дубровина, С.А. Соколова // Аспирант. – 2015. – № 4 (9). – С. 65-68.

12. Белоглазова, Г.Н. Банковское дело. Организация деятельности коммерческого банка 3-е изд. / Г.Н. Белоглазова. – Издательство: Юрайт. 2013. – 652 с.

13. Берегуля О.Н. Ипотечное кредитование как банковская операция: теоретические основы и условия проведения // Вестник НБУ – 2015. № 10. С. 129-132.

14. Борозенец В.Н., Русецкий М.Г., Чохатарова О.П. Современные тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в России // Экономика и управление: проблемы, решения. 2017. № 2. С. 150-157.

15. Бугров О.Б. Жилищная политика и инновационное развитие жилищно-строительной сферы / О.Б. Бугров // Экономика и менеджмент инновационных технологий. - 2014. - № 8. - С.23-25.

16. Волкова, В.И. Показатели эффективности кредитной политики коммерческого банка / В.И. Волкова // Научное сообщество студентов XXI столетия. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ: сб. ст. по мат. LIX междунар. студ. науч.-практ. конф. № 11(59).

17. Демичева А.С. Анализ основных показателей ипотечного жилищного кредитования в России на конец 2016 года // Актуальные вопросы экономических наук. 2017. № 56. С. 176-179.

18. Журбина, Е. Заключение договора ипотеки // Юрист. - 2015. - №7. - С.2-3.

19. Зельдер, А.Г. Южеевский, В.К. Жилищное строительство и ипотека в России // ЭКО. - 2014. - №8. - С.140-149.

20. Караваева, Ю.С., Никонец, О.Е. Финансовый анализ перспектив развития кредитного банковского сектора в регионе / Ю.С. Караваева, О.Е. Никонец // Вестник НГИЭИ. - 2016. - № 1 (56). - С.72-82.

21. Караваева, Ю.С., Никонец, О.Е., Бондарькова, О.А., Лысак, Е.В. / Ю.С. Караваева, О.Е. Никонец, Е.В. Лысак // Региональные аспекты развития



банковского сектора в условиях финансово-экономического кризиса // Современная научная мысль. - 2016. - №3. – С.112-121.

22. Кибирев, С.Ф. Ипотечное кредитование/ С.Ф. Кибирев. - М.: «Налоги и экономика». – 2012. - №11 – С. 28-31.

23. Козорезов Д.Н. Современные проблемы рынка ипотечного кредитования в России и возможные пути их решения // Новая наука: Проблемы и перспективы. 2017. - № 1-2. - С. 237-241.

24. Колобов, С.С., Колобова В.С. Жилищное ипотечное кредитование: состояние и перспективы развития. - М.: Издательство торговая корпорация Дашков и Ко, 2012. - 120 с.

25. Корнев, В.С. Об адаптации мирового опыта жилищного ипотечного кредитования в России // Вестник финансовой академии. - 2013. - №1. - С.36-40.

26. Коростелева, Т.С. Развитие системы ипотечного кредитования как инструмент решения жилищной проблемы граждан / Т.С. Коростелева // Финансы и кредит. - 2012. - № 9. – С.53-62.

27. Костикова Е.К., Ручкина Д.А. Анализ ипотечного жилищного кредитования в России в период 2012-2016 гг // Современные инновации. 2017. - №2 (16). - С. 41-45.

28. Кудрявцев, В.А. Кудрявцева Е.В. Основы организации ипотечного кредитования / Учебное пособие. - М.: Высшая школа, 2011. - 64 с.

29. Кужелев, И.Д., Стаханов, В.Н., Чернышев, М.А. Управление недвижимостью /Ростов н/Д: Изд -во Рост. гос. строит, ун-та, 2010. - 323 с.

30. Кузин, Н.Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений /Учеб. пособие для студентов. М.: АСВ, 2010. - 82 с.

31. Лаврушин, О.И. Эволюция теории кредита и его использование в современной экономике: монография / О.И. Лаврушин. — М.: КНОРУС, 2016. — 394 с.

32. Лазарова, Л.Б. Развитие ипотечного жилищного кредитования в регионах // Финансы. - 2015. - №6. - С.22-25.

33. Литун А.Н., Осиневич Л.М. О тенденциях развития ипотечного

кредитования в России // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2017. № 1 (19). С. 176-181.

34. Логинов, М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России // ЭКО. - 2014. - №9. - С.23-33.

35. Логинов, М.П. Система ипотечного жилищного кредитования в России: проблемы и пути решения // Деньги и кредит. - 2012. - №4. - С.22-28.

36. Лукша, Л.М. Кредитная политика как инструмент повышения эффективности деятельности коммерческого банка / Л.М. Лукша // Траектории реформирования российской экономики, 2014. – 323 с.

37. Магай, АА. Жилищное строительство в России на современном этапе / АА. Магай // Жилищное строительство. - 2012. - № 4. – С.9-12.

38. Мазур, И.И., Шапиро, В.Д., Ольдерочче, Н.Г. Эффективный менеджмент: Учеб. пособие для вузов / Под ред. И.И. Мазура. - М.: Высш. шк., 2016. - 103 с.

39. Мандрон, В.В., Никонец, О.Е. Степень волатильности конъюнктуры национального финансового рынка в условиях кризиса / В.В. Мандрон, О.Е. Никонец // Вестник НГИЭИ. - 2016. - № 3 (58). - С.40-52.

40. Маслюк А.В. Ипотека как инструмент инвестирования. Существующие риски // Международный студенческий научный вестник. 2016. № 6. С. 96.

41. Муравьева, Н.Н. Теоретическое обоснование показателей эффективности управления портфелем ипотечных кредитов в коммерческих банках / Н.Н. Муравьева, О.С. Баранчук // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. - 2017. - № 5. – 129 с.

42. Никонец, О.Е., Гринь, И.А., Марченко, А.В. Бесконтактные платежи: история возникновения и безопасность / О.Е.Никонец, И.А. Гринь, А.В. Марченко // Научно-методический электронный журнал Концепт. - 2016. - Т. 15. - С.2726-2730.

43. Никонец, О.Е., Чеснокова, Е.М., Марковцова, В.А. Пути совершенствования законодательного и нормативного обеспечения

деятельности в РФ в сфере кредитования / О.Е.Никонец, Е.М. Чеснокова, В. А. Марковцова // Научно-методический электронный журнал Концепт. - 2015. - № 12. - С.191-195.

44. Никонец, О.Е., Марченко, А.В. Модернизация подходов к оценке кредитоспособности заемщика как один из факторов формирования конкурентной стратегии банка безопасность / О.Е. Никонец, А.В. Марченко // Евразийский союз ученых. - 2015. - № 10-5 (19). - С.124-129.

45. Прохорова, Д.А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России / Д. А. Прохорова // Молодой ученый. - 2015. - №11. - С.952-955.

46. Савинова, В.А. Рефинансирование и перекредитование: содержание и практика в системе ипотечного жилищного кредитования / В.А. Савинова В.А. // Экономические науки. - 2014. - № 4 (113). – С. 34-40.

47. Савинова, В.А., Самсуни, А.Ю. Теоретические основы ипотечного жилищного кредитования и современная практика его развития в России // Экономические науки. – 2017. - №4 (149). – С.81-86.

48. Синчугов, Б.К. Модели ипотечного кредитования: отечественный и зарубежный опыт / Б.К. Синчугов // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2016. – № 7-2. – С. 298-302.

49. Солодилова, М.Н. Функционирование механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования в России : автореферат дис. ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / М.Н Солодилова.; [Место защиты: Сам. гос. эконом. ун-т]. - Самара, 2014. - 22 с.

50. Трифонов Д.А., Кузнецова Е.Г. Из истории ипотечного кредитования за рубежом и в России // Экономика и бизнес: теория и практика. 2017. - № 1. - С. 51-53.

51. Трифонов Д.А., Хащина Д.С. К вопросу о видах инструментов ипотечного кредитования // Экономика и бизнес: теория и практика. 2017. - № 1. - С. 106-110.

52. Уханова А.А. Оценка ликвидности ВТБ (ПАО) // Новая наука: От

идеи к результату. 2016. - № 10-1. - С. 195-198.

53. Шакимова, Г.З. Оценка эффективности деятельности коммерческого банка / Г. З. Шакимова, // Научный диалог: финансы и кредит, 2015. – 359 с.

54. Усиление конкуренции на рынке ипотеки обернется снижением маржи банков: [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <https://www.acsratings.ru/> (дата обращения: 14.12.2019 г).

55. Сайт «Брусника»: [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <https://www.brusnika.ru>, (дата обращения: 15.12.2019 г).

56. Портал банковского аналитика [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <http://analizbankov.ru>. (дата обращения: 25.12.2019 г)

57. ПАО «Банк ВТБ» [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <https://www.vtb.ru>. (дата обращения: 14.01.2020 г).

58. Официальный сайт Центрального Банка РФ [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <https://www.cbr.ru>. (дата обращения: 14.01.2020 г).

59. Ипотечное кредитование в 2018 году: удержаться на максимуме [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <https://raex-a.ru> (дата обращения: 15.12.2019 г).

60. Официальный сайт Рейтингового Агентства Эксперт [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <http://www.raexpert.ru> (дата обращения: 20.12.2019 г)