

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего  
образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет экономический  
Кафедра финансов  
Направление подготовки 38.03.01 – Экономика  
Профиль: Финансы и кредит

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

\_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему: Особенности ипотечного кредитования в ВТБ 24 (ПАО)

Исполнитель  
студент группы 371об1

\_\_\_\_\_

А.В. Красильникова

(подпись, дата)

Руководитель  
доцент

\_\_\_\_\_

Л.П. Бокач

(подпись, дата)

Нормоконтроль  
ассистент

\_\_\_\_\_

С.Ю. Колупаева

(подпись, дата)

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет экономический  
Кафедра финансов

УТВЕРЖДАЮ  
Зав. кафедрой  
\_\_\_\_\_ Е. А. Самойлова  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

**ЗАДАНИЕ**

К бакалаврской работе студента \_\_\_\_\_

1. Тема бакалаврской работы: \_\_\_\_\_

(утверждено приказом от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_)

2. Срок сдачи студентом законченной работы \_\_\_\_\_

3. Исходные данные к бакалаврской работе: \_\_\_\_\_

4. Содержание бакалаврской работы (проекта) (перечень подлежащих разработке вопросов): \_\_\_\_\_

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.) \_\_\_\_\_

6. Консультанты по бакалаврской работе (с указанием относящихся к ним разделов) \_\_\_\_\_

7. Дата выдачи задания \_\_\_\_\_

Руководитель бакалаврской работы: \_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество должность, ученая степень, ученое звание)

Задание принял к исполнению (дата): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа содержит 81 с., 27 таблиц, 20 рисунков, 53 источника, 5 приложений.

### ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, ЭЛЕМЕНТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, КЛАССИФИКАЦИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ БАНКА, ОЦЕНКА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ БАНКА

В связи с переходом России к рыночной экономике вопросы обеспечения жильем граждан стали одной из острых социально-экономических проблем страны, что обусловлено значительной разницей доходов населения и ценой на рынке жилья. В результате сложилась ситуация, в которой улучшение жилищных условий большинства граждан является затруднительным. Для решения данной проблемы существует ипотечное кредитование, которое позволяет не только обеспечивать собственным жильем население, но и является источником притока денежных средств на рынок жилья, что способствует развитию строительства, связанных с ним производств, а также банковского сектора экономики. Следовательно, на сегодняшний день исследование особенностей ипотечного кредитования является актуальным.

Целью бакалаврской работы является определение особенностей ипотечного кредитования в «ВТБ 24» (ПАО) и разработка мероприятий по его совершенствованию.

Объектом исследования является коммерческий банк «ВТБ 24» (ПАО).

Предмет исследования – ипотечное кредитование в «ВТБ 24» (ПАО).

В данной работе изучены теоретические основы ипотечного кредитования, представлен финансово-экономический анализ деятельности «ВТБ 24» (ПАО), определены особенности ипотечного кредитования банка, а также предложены мероприятия по его совершенствованию.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Теоретические аспекты организации ипотечного кредитования	7
1.1 Сущность и элементы ипотечного кредитования	7
1.2 Развитие ипотечного кредитования в России и за рубежом	15
1.3 Классификация ипотечных кредитов	19
1.4 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в РФ	25
2 Финансово-экономический анализ деятельности «ВТБ 24» (ПАО)	29
2.1 Организационно-управленческая характеристика банка	29
2.2 Экономическая характеристика деятельности «ВТБ 24» (ПАО)	33
2.2.1 Анализ активов и пассивов банка	33
2.2.2 Анализ финансовых результатов деятельности банка	39
2.2.3 Анализ финансового состояния и эффективности деятельности банка	43
3 Особенности ипотечного кредитования в «ВТБ 24» (ПАО)	50
3.1 Анализ ипотечного кредитования в «ВТБ 24» (ПАО)	50
3.2 Сравнительный анализ ипотечного кредитования ведущих коммерческих банков РФ	54
3.3 Оценка конкурентоспособности «ВТБ 24» (ПАО) на рынке банковского ипотечного кредитования России	61
3.4 Направления совершенствования ипотечного кредитования в «ВТБ 24» (ПАО)	64
Заключение	73
Библиографический список	76
Приложение А Бухгалтерский баланс «ВТБ 24» (ПАО) за 2015 год	82
Приложение Б Бухгалтерский баланс «ВТБ 24» (ПАО) за 2016 год	84
Приложение В Отчет о финансовых результатах «ВТБ 24» (ПАО) за 2015 г.	86
Приложение Г Отчет о финансовых результатах «ВТБ 24» (ПАО) за 2016 г.	87
Приложение Д Отчет о проверке ВКР на оригинальность	89

## ВВЕДЕНИЕ

Наличие собственного жилья является необходимым условием для современного общества. Приобретение недвижимости за счет собственных средств без заемных для большинства граждан является затруднительным, что связано с ростом цен на рынке жилья. Это приводит к большому разрыву между доходами населения и стоимостью жилья. Именно ипотечное кредитование является одним из главных способов решения жилищных вопросов.

Ипотечное кредитование является важнейшей частью рыночной экономики. Его развитие необходимо для решения многих социально-экономических проблем и в целом для оздоровления экономики страны. Поэтому одним из главных направлений жилищной политики государства является развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации.

На сегодняшний день жилищное ипотечное кредитование продолжает оставаться одной из наиболее актуальных и обсуждаемых тем как для коммерческих банков, так и для государства в целом. Именно оно служит мощным стимулятором экономического развития во многих современных странах. Становление и развитие данного вида кредитования в целом положительно влияет на развитии реального сектора, так как он обеспечивает ему рост объемов строительства, а также расширение производства.

Кроме того, ипотечное кредитование оказывает влияние на преодоление социальной напряженности в стране, делает жилье наиболее доступным для населения. Помимо этого, оно играет важную роль в повышении стабильности, ликвидности и эффективности деятельности банковского сектора. Таким образом, в настоящий момент все большее внимание уделяется развитию ипотечного кредитования в коммерческих банках, разрабатываются новые программы.

Целью бакалаврской работы является определение особенностей ипотечного кредитования в «ВТБ 24» (ПАО) и разработка мероприятий по его совершенствованию. Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи:

- 1) изучить теоретические основы ипотечного кредитования, а именно:
  - сущность и функции ипотеки;
  - развитие ипотечного кредитования в России и за рубежом;
  - основные элементы ипотечного кредитования;
  - виды ипотечных кредитов;
  - нормативно-правовую базу;
- 2) дать организационно-экономическую характеристику деятельности «ВТБ 24» (ПАО) за 2014-2016 гг.;
- 3) провести анализ ипотечного кредитования банка;
- 5) провести сравнительный анализ ипотечного кредитования ведущих банков страны;
- 6) дать оценку конкурентоспособности ПАО «ВТБ 24» на рынке банковского ипотечного кредитования России;
- 7) предложить мероприятия по совершенствованию ипотечного кредитования в банке.

Объектом исследования является коммерческий банк «ВТБ 24» (ПАО). Предмет исследования – ипотечное кредитование в ПАО «ВТБ 24».

При написании бакалаврской работы были использованы методы анализа, синтеза и обобщения, графический метод, коэффициентный метод, трендовый анализ, метод многомерного сравнительного анализа.

Информационная база исследования представлена бухгалтерским балансом и отчетом о финансовых результатах «ВТБ 24» (ПАО) за 2014-2016 гг., официальными данными аналитического центра «Русипотека», а также официальными данными Федеральной службы государственной статистики.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

## 1.1 Сущность и элементы ипотечного кредитования

Термин «ипотека» впервые появился в Греции в начале 6 века до н.э. Он был связан с обеспечением ответственности должника перед кредитором определенными земельными владениями. В обиход данный термин ввел архонт Солон. Первоначально в Афинах залоговым обеспечением служила личность должника, которому в случае невыполнения обязательства грозило рабство. Для перевода личной ответственности в имущественную Солон предложил оформлять обязательства, а на границе принадлежащей заемщику земельной территории ставился столб с надписью о том, что указанная собственность служит обеспечением претензии кредитора в указанной сумме. На таком столбе, получившем название «ипотека» (от греч. *hypotheka* – подставка, подпорка), отмечались все долги собственника земли. Со временем термин «ипотека» стал применяться для обозначения залога.<sup>1</sup>

Для полного понимания сущности ипотеки рассмотрим различные трактовки советских и российских авторов. По мнению Г.Ф. Шершеневича ипотека означает залог недвижимости. В более широком смысле ипотека выражает собой порядок укрепления вещных прав на недвижимость по средством записи в книге. Аналогичные определения принадлежат многим современным исследователям. Например, В.В. Меркулов и А.В. Толкушин дают следующее определение: «ипотека представляет собой залог недвижимого имущества».

Некоторые исследователи пытаются уточнить данный термин. К.Ю. Татаров отмечает, что термин «ипотека» обозначает залог недвижимого имущества с целью получения кредита. По мнению Е.Ф. Жукова ипотека – это залог недвижимости, недвижимого имущества (земли, основных фондов, строений, жилья) с целью получения ссуды. В случае невозвращения ссуды собственни-

---

<sup>1</sup> Мавлютов Р.Р. Финансы, денежное обращение и ипотека, 2015. – С. 188

ком заложенного имущества становится ссудодатель (банки и другие кредитно-финансовые институты).

Более детальное определение представлено в работе С.С. Колобова и В.С. Колобовой: ипотека – это залог недвижимости, выступающей в виде предприятий, строений, зданий и сооружений, иных объектов, непосредственно связанных с землей, соответствующими участками или правом пользования ими для получения ссуды (кредита).

И.В. Павлова вносит ценное уточнение: «Ипотека является разновидностью имущественного залога, служащего обеспечением исполнения должником денежного обязательства с целью получения ипотечной ссуды». С точки зрения В.Н. Жукова, ипотека – это форма залога, в силу которого кредитор (залогодержатель) имеет возможность взыскать с должника (залогодателя) стоимость недвижимого имущества в случае неисполнения им своего обязательства.

Существенно отличается от выше изложенных понятий трактовка В.И. Ресина, в соответствии с которой в широком смысле слово «ипотека» означает юридически-правовую систему, включающую порядок определения состояния владения недвижимостью и долгов по нему последовательно на каждый конкретный момент.

Нельзя оставить без внимания определения В.А. и Е.В. Кудрявцевых, использующие два подхода к понятию ипотеки. Потребительский подход подразумевает, что все представления об ипотеке укладываются и исчерпываются отношениями между ссудозаемщиком и ссудодателем по поводу получения конкретного кредита. С точки зрения профессионального подхода, ипотека – это целостная подсистема финансового рынка, в которой происходит расширение взаимоотношений от схемы «заемщик-кредитор» к схеме «заемщик-конечный инвестор».<sup>2</sup>

Ипотека означает залог недвижимого имущества, находящегося в собственности залогодателя с целью получения ипотечного кредита. Кроме того, под ипотекой понимают получение в кредитной организации денежных средств

---

<sup>2</sup> Ивановская А.В., Ивановский И.А. Экономическая сущность и функции ипотеки, 2014. – С. 46-51



для приобретения в дальнейшем объекта недвижимости. При этом кредит является целевыми, что существенно в плане правового регулирования возникающих правоотношений, а указанный объект недвижимости находится в залоге у кредитной организации. В обоих случаях имеет место залог недвижимого имущества (земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир) для получения денежных средств. Таким образом, ипотека представляет собой вид залога, при котором заложенное имущество остается во владении залогодателя до наступления срока платежа.

В соответствии с ФЗ от 16.07.1998 (ред. от 03.07.2016) №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека есть залог недвижимости, служащий обеспечением обязательств по кредитному договору, договору займа или иных обязательств, основанных на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено ФЗ. По договору страхования о залоге недвижимого имущества (ипотечному договору) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных потребностей к должнику по этому обязательству стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными Федеральным законом. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве. Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.<sup>3</sup>

Сущность ипотеки проявляется в ее функциях. В экономической литературе существует множество функций ипотеки, однако можно выделить три основные (рисунок 1).

---

<sup>3</sup> Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ

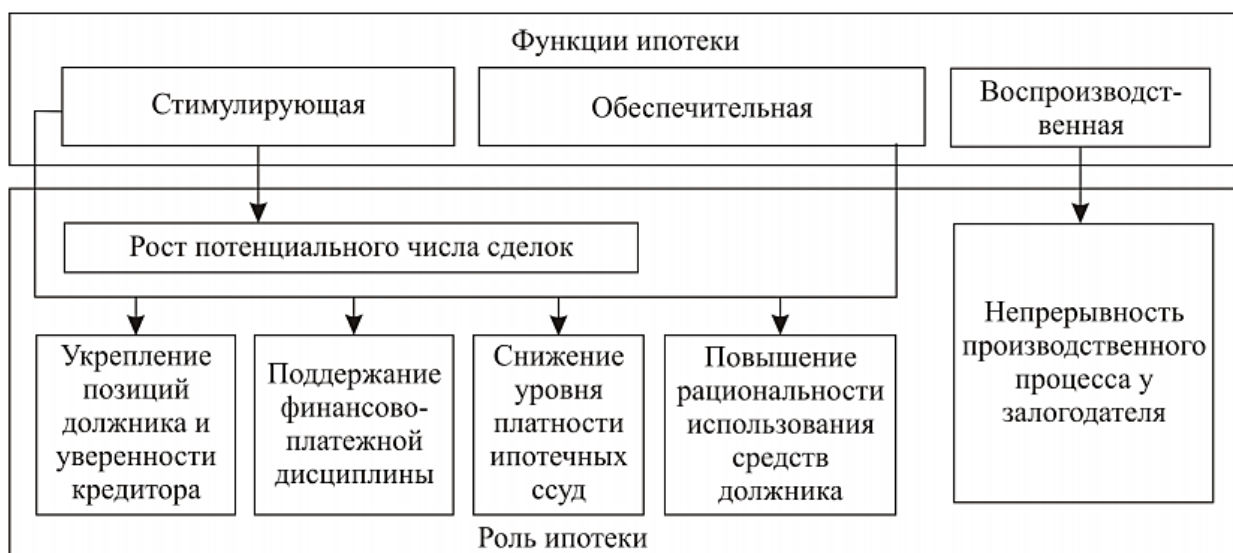


Рисунок 1 – Функции и роль ипотеки в экономике<sup>4</sup>

1. Стимулирующая. Данная функция заключается в том, что залог недвижимого имущества, позволяя залогодателю-должнику заключить более широкий спектр сделок, несет в себе угрозу потери права собственности на заложенное имущество, а кредитору дает дополнительную гарантию исполнения обязательства. Должник, опасаясь за судьбу предмета ипотеки, старается оптимизировать свою экономическую деятельность с целью накопления средств для погашения обязательства и сохранения права собственности на заложенное имущество. Кредитор, получая право на недвижимость, с большей готовностью идет на заключение сделки с должником.

2. Обеспечительная. Выполнение этой функции происходит в случае неисполнения ипотечного обязательства заемщиком: залогодержатель с целью удовлетворения своих требований имеет право обратиться взыскание на заложенное имущество, которое подлежит реализации на публичных торгах или аукционе. Вырученная сумма направляется на погашение денежных требований кредитора-залогодержателя.

3. Воспроизводственная. Является важной функцией для залогодателя. Поскольку у него при ипотеке остаются права владения, пользования и частич-

<sup>4</sup> Ивановская А.В., Ивановский И.А. Экономическая сущность и функции ипотеки, 2014. – С. 46-51

ного распоряжения заложенным имуществом. То в случае надлежащего исполнения, обеспеченного ипотекой обязательства, не происходит отвлечение заложенного имущества из воспроизводственного процесса и нормативное функционирование субъекта сохраняется.

Другими словами, ипотека – это залог недвижимости, предоставляемый в обеспечение какого-либо денежного обязательства. Если же такое денежное обязательство возникает при предоставлении кредита банком, то возникает ипотечный кредит – кредит, обеспеченный залогом недвижимости. Обеспеченность кредита залогом позволяет снизить риски кредитора в случае неисполнения заемщиком обязательства по возврату кредита и благодаря этому снизить процентную ставку по кредиту. Если заемщик не возвращает кредит в срок, на предмет залога обращается взыскание, а из полученной от продажи суммы удовлетворяются требования того кредитора, чье обязательство обеспечено залогом, преимущественно перед другими кредиторами. По этой причине принято считать, что в отличие от других способов обеспечения обязательств (неустойка, поручительство), при которых кредитор «верит должнику», в обязательстве, обеспеченном залогом, кредитор «верит конкретной вещи». Именно поэтому данный вид гарантии возврата денег больше подходит для долгосрочного кредитования.

Процесс кредитования под залог недвижимости в самом широком смысле называется системой ипотечного кредитования, которая представляет собой экономическую и юридическую системы, включающие заключение договора об ипотеке, порядок определения состояния владения недвижимостью и долгов по нему последовательно на каждый момент. Система ипотечного кредитования создает банку-кредитору экономическую базу для долговременного отвлечения кредитных ресурсов без особых опасений за возврат ссуд заемщиком.

Ипотека, вследствие специфики предмета залога, по сравнению с другими видами залога имеет свои особенности. Преимущества ипотеки, где недвижимость является предметом залога:

1) недвижимость обладает высокой и стабильной ценой с долгосрочной тенденцией к повышению;

2) физическая устойчивость – фактор стабильности для кредитора, позволяет оставлять заложенный объект в собственности залогодателя (или других лиц);

3) недвижимость является источником погашения задолженности, если допускается эксплуатация заложенной недвижимости в форме аренды или использования для целей бизнеса.

К недостаткам ипотеки можно отнести следующее.

1. Недвижимость не относится к высоколиквидным активам, для ее продажи необходимо время. В связи с этим эффективность ипотечных операций во многом обусловлена уровнем развития рынка недвижимости, что определяет сроки его экспозиции при продаже на торгах. При этом задержка в реализации недвижимости приводит к убыткам кредитора.

2. Использование недвижимости как предмета залога требует привлечения специалистов-оценщиков для расчета залоговой стоимости недвижимости и оплаты их услуг, что приводит к удорожанию ипотечных операций.

3. Даже при правильной первоначальной оценке стоимости объекта недвижимости возможны случаи значительных колебаний его стоимости в связи с долгосрочностью кредитования под его залог.

4. Обращение взыскания на предмет ипотеки влечет за собой прекращение права пользования им заемщиком.<sup>5</sup>

Несмотря на вышеперечисленные сложности, ипотека уже многие годы используется в мировой практике хозяйствования и актуальность ее применения как долгосрочного инструмента экономической деятельности не вызывает сомнений.

Ипотечное кредитование представляет собой систему, которая состоит из взаимосвязанных элементов, представленных на рисунке 2.

---

<sup>5</sup> Мавлютов Р.Р. Финансы, денежное обращение и ипотека, 2015. – С. 185-186



Рисунок 2 – Элементы системы ипотечного кредитования

Таким образом, систему ипотечного жилищного кредитования можно определить как комплекс взаимосвязанных субъектов, объектов и обеспечения ипотечных жилищных кредитов, взаимодействующих между собой на единой организационно – экономической основе.

Одним из основных элементов системы ипотечного жилищного кредитования являются ее субъекты. К субъектам ипотечного жилищного кредитования можно отнести:

- заемщик;
- кредитор;
- ипотечное агентство;
- инвесторы;
- риэлторские компании;
- оценочная компания;
- страховая компания;
- государственный регистратор;
- нотариус;

- паспортные службы;
- органы опеки и попечительства.

На рынке ипотечных жилищных кредитов действует достаточно большое количество участников. Именно это является одной из особенностей ипотечного жилищного кредитования, которая обусловлена спецификой обеспечения, предоставляемого по кредитам.

Определяющим звеном рынка ипотечных жилищных кредитов является объект кредитования – один из фундаментальных элементов системы ипотечного жилищного кредитования. Объектами ипотечного кредитования могут быть только приобретение и обустройство земли под жилищное строительство; строительство и реконструкция жилья; приобретение жилья.

Неотъемлемой частью системы ипотечного кредитования является обеспечение кредита. Согласно принятому в международной практике разделению кредитов по критерию обеспеченности ипотечные жилищные кредиты всегда относятся к группе обеспеченных кредитов.

Ипотечные кредиты всегда обеспечиваются залогом недвижимости - ипотекой, ипотечные жилищные кредиты – залогом жилой недвижимости. Основным и чаще всего единственным обеспечением при данной форме кредитования является залог жилого помещения, приобретаемого на кредитные средства.

Субъекты кредитования, объект кредитования и обеспечение являются фундаментальными элементами современной системы ипотечного жилищного кредитования. В силу их важности к ним предъявляются некоторые требования, в соответствии с которыми кредитование осуществляется на определенных условиях. Так заемщик, как субъект ипотечного жилищного кредитования, чтобы получить кредит, должен обладать достаточной кредитоспособностью. В то же время не каждый банк может предоставлять ипотечные жилищные кредиты, а только тот, который располагает достаточными долгосрочными кредитными ресурсами и необходимыми кадрами и т. д.

К объекту ипотечного жилищного кредитования также предъявляется требование – это должно быть приобретение жилья в собственность (не аренда

и т. п.). Обеспечение по ипотечному жилищному кредиту должно отвечать требованиям качества и полноты. Соблюдение требований к фундаментальным элементам является одним из условий кредитования.

Помимо фундаментальных элементов в систему ипотечного жилищного кредитования входит организационно-экономическая основа, которая включает в себя этапы кредитования, как определенную последовательность обязательных процедур, а также саму технологию кредитного процесса, т. е. кредитную документацию, порядок выдачи и погашения ссуды, а также процедуру контроля в процессе обслуживания кредита.

Среди этапов ипотечного кредитования условно можно выделить несколько основных: предварительная квалификация клиента (пояснение условий кредитования); сбор и обработка информации о потенциальном заемщике; оценка вероятности погашения кредита и оценка рисков банка; принятие решения по кредиту заключение кредитной сделки; обслуживание кредита.

Рассмотрение экономических основ системы ипотечного жилищного кредитования дает возможность, выделить следующие ее особенности: система имеет расширенный состав субъектов (участников рынка); объектом является приобретение жилья: ипотечные жилищные кредиты всегда обеспечены жилой недвижимостью; ипотечное жилищное кредитование требует выполнения ряда специфических условий - размер первоначального взноса, доля платежей по кредиту в доходе заемщика и т. п.

## **1.2 Развитие ипотечного кредитования в России и за рубежом**

Впервые понятие «ипотека» стало использоваться в Греции в 6 в. до н.э., которое означало ответственность заемщика перед кредитором. На земельном участке заемщика устанавливался специальный знак-столб с извещением о том, что данная собственность служит обеспечением по сделке с кредитором. По истечении намеченного срока, в случае полного возврата займов, знак убирался, а бывший заемщик снова переходил в категорию благонадежных людей. Позднее для схожих целей стали применять специальные книги, названные ипотечными, они были гласными и все записи находились в открытом доступе.

Новое развитие институт ипотеки получил в Римской империи. В 1 в. н.э. создавались ипотечные учреждения, которые выдавали кредиты под залог имущества частным лицам. Римляне расширяют юридическое поле ипотеки. Ее могли устанавливать на все имущество должника. С одной стороны, это лишало кредитора прочного обеспечения, с другой – некоторым лицам римский закон, независимо от договора, присваивал ипотечное право. Это была так называемая законная ипотека, тайная или безгласная. Позднее для гласности стали использовать особые книги, названные ипотечными.

В период правления императора Антония Пия (2 в.н.э.) было разработано особое законодательство для ипотечных банков, которые существовали наряду с другими специализированными банками. Древние государства часто оказывали поддержку ипотечному кредитованию, например, в Трое были созданы специальные фонды для поддержки вдов и сирот, которые предоставляли ипотечные кредиты под 5 % годовых. Постепенно ипотека вошла в средневековый период.

В Германии ипотека появилась в 14 в., до этого времени там господствовал принцип личной ответственности должника. Средневековое законодательство определяло ипотеку, как «неделимую по природе, основанную на праве получения удовлетворения». Причем право получения удовлетворения распространялось на весь предмет, обремененный ипотекой, пока существовала какая-либо часть обязательства. Ипотека распространялась на недвижимость независимо от смены владельца и вступала в силу после внесения специальной записи об ипотеке в специальную ипотечную книгу.

В Европе действовало принудительное отчуждение, т.е. отчуждение через заклад ипотечного требования и вещный ипотечный иск. Последний предполагал право требования удовлетворения из заложенного имущества посредством его публичной продажи, независимо от того, в чьих руках оно находилось.

Первый ипотечный банк появился в 1770 г. в Силезии (Германия). Это был государственный банк, который оказывал финансовую помощь крупным



помещичьим хозяйствам. Для привлечения средств банк стал выпускать закладные – разновидность ипотечных облигаций.

В США в 1916 г. были созданы федеральные земельные банки для выдачи долгосрочных ссуд фермерам под залог их земель. Ипотечные банки были представлены мелкими фермерскими банками регионального значения.

Во Франции крупнейший земельный банк предоставлял ссуды землевладельцам и строительным компаниям на жилищное и промышленное строительство сроком от 3 до 20 лет.

В Канаде ипотечные банки были традиционным видом кредитных институтов. Они занимались кредитованием операций с недвижимостью, а также инвестициями в долгосрочные ценные бумаги государства и корпораций. Изначально объектом их деятельности было выступало кредитование сельского хозяйства под залог земли, впоследствии – кредитование жилищного строительства.

В Пруссии ипотечная система введена уставами 1783 и 1872 гг., в Австрии – гражданским уложением 1811 г., в Саксонии – уставом 1843 г. и кодексом 1863 г.<sup>6</sup>

В России история ипотеки берет свое начало в 14 в. наряду с появлением права частной собственности на землю. В 1754 г. указом Елизаветы Петровны с целью «уменьшения во всем государстве процентных денег» были созданы первые сословные кредитные учреждения: Дворянский заемный банк с конторами в Санкт-Петербурге и Москве и Купеческий банк в Санкт-Петербурге. Данный Указ предусматривал выдачу ссуд под залог недвижимости, имений с крепостными крестьянами или драгоценных вещей в размере от 500 до 10 тыс. руб. на срок до 3 лет. Необходимо отметить, что наиболее популярны в то время были ссуды под залог каменных домов и исходя из числа «ревизных душ» помещика, поскольку обеспечением долга служили крепостные крестьяне.

---

<sup>6</sup> Мавлютов Р.Р. Финансы, денежное обращение и ипотека, 2015. – С. 189-191

В 1786 году был обнародован манифест Екатерины II, возвестивший о реорганизации Дворянского банка в Государственный заемный банк для оказания содействия дворянскому землевладению. Срок ссуд при этом был продлен до 20 лет, процентная ставка понизилась до 5 % годовых.

Однако свод законов, в котором было бы четко регламентировано залоговое право, был введен только во времена М. Сперанского, в 1835 г. При этом развитие кредитного дела было основано именно на ипотечном кредитовании. В 1864 году, после отмены крепостного права, был создан первый акционерный коммерческий банк в Санкт-Петербурге. За период 1864-1873 гг. было образовано 60 акционерных, в том числе 14 ипотечно-земельных банков. Государственный крестьянский поземельный банк в это время активно ссужал крестьянам средства для выкупа помещичьей земли. Банк предоставлял кредиты сроком до 35 лет до 75 % от стоимости имущества под 7,5-8,5 % годовых. Эти условия были совершенно невыгодными. Для сравнения заметим, что Государственный дворянский земельный банк, в свою очередь, выдавал ссуды на 66 лет в размере до 100 % от стоимости под 5 % в год.

К 1917 г. в России была сформирована довольно развитая кредитно-банковская система долгосрочного кредитования, которая была в достаточной степени законодательно обеспечена и не уступала западноевропейской. В то время ипотечные кредиты назывались поземельными, так как банки выдавали кредиты под залог земли. После революции в России от ипотечного рынка не осталось и следа, но элементы российского ипотечного кредитования были переняты различными странами.

История развития современной ипотеки в России берет свое начало в конце XX века. Необходимо отметить, что до сих пор система ипотечного кредитования в нашей стране находится в стадии становления. Российский ипотечный рынок начал формироваться в 1995 году, когда «ДельтаКредит» и «Сбербанк» стали выдавать ипотечные кредиты под залог имеющегося жилья у заемщиков. Условия выдачи займов стали более мягкими, а отбор клиентов был более дифференцированным. Так, в середине 1990-х ипотека выдавалась только

при наличии официального дохода, тогда как сегодня банк учитывает и другие источники дохода потенциального заемщика. Круг потенциальных заемщиков увеличился, а ипотечный рынок начал набирать обороты. Однако при этом кредиты выдавались только на приобретение жилья на вторичном рынке, что не способствовало развитию строительной отрасли.

В сентябре 1997 года было создан институт развития ипотеки – «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», а в июле 1998 года вступил в силу Закон «Об ипотеке». Этот закон был призван стимулировать кредитные организации к расширению бизнеса через выдачу ипотечных займов, а россиян – к покупке жилья с привлечением кредитных средств. Однако этим планам не суждено было сбыться, так как в августе 1998 года, буквально через месяц после принятия закона, в России произошел дефолт.

На несколько лет об ипотечном кредитовании пришлось забыть, и рынок жилья претерпевал кризис. Лишь немногие кредитные организации могли позволить себе выдачу долгосрочных займов на приобретение жилья в условиях высочайшей инфляции и резко снизившихся доходов населения.

Федеральный закон «Об ипотеке», принятый в 1998 году, определил контуры системы ипотечного кредитования, которая действует до сегодняшнего момента.<sup>7</sup>

### **1.3 Классификация ипотечных кредитов**

Существует множество вариантов классификации видов ипотечных кредитов по различным критериям. Рассмотрим классификацию ипотечных кредитов, представленную на рисунке 3.

1. В зависимости от объекта кредитования можно выделить несколько видов ипотеки: на квартиру в новостройке, на приобретение квартиры на вторичном рынке, на загородную недвижимость, на комнату в коммунальной квартире, на долю в жилом помещении.

---

<sup>7</sup> Трифонов Д.А., Кузнецов Е.Г. Из истории ипотечного кредитования за рубежом и в России, 2017. – С. 51-52

#### В зависимости от объекта кредитования

- на квартиру в новостройке
- на приобретение квартиры на вторичном рынке
- на загородную недвижимость
- на комнату в коммунальной квартире
- на долю в жилом помещении

#### В зависимости от предоставляемых льгот

- социальная
- коммерческая

#### В зависимости от условий предоставления кредита

- типовая
- с переменными выплатами
- с нарастающими платежами
- пружинная
- ролloverная
- без первоначального взноса
- с участием
- с обратным аннуитетом

#### В зависимости от способа обеспечения ипотеки

- стандартная
- объединенная
- общая
- ипотека чужого имущества

#### В зависимости от того, какая недвижимость будет передана в залог

- собственное имущество
- приобретаемое имущество

### Рисунок 3 – Классификация ипотечных кредитов

Самым распространенным из всех ипотечных продуктов является целевой кредит на покупку квартиры. Такие ипотечные кредиты делятся на два типа в зависимости от того, на каком рынке (первичном или вторичном) осуществляется сделка.

Ипотека на квартиру в новостройке в настоящее время является наиболее распространенным видом и широко предлагается банками. Этот вид ипотеки позволяет купить квартиру на этапе строительства. Данный вид ипотечного кредитования является одним из наиболее затратных с точки зрения процентной ставки, но позволяет существенно сэкономить на самой приобретаемой квартире ввиду ее низкой стоимости. Следует иметь в виду, что банки выдают

подобные кредиты только под определенный ими список объектов и застройщиков, в добросовестности которых они уверены и с которыми сотрудничают.

Ипотека на вторичное жилье также является распространенным видом. Давно отстроенные и обжитые квартиры привлекают многих покупателей. Этот вид ипотеки подходит людям не желающим рисковать деньгами и связываться с новостройками. Данный вид ипотечного кредитования отличается оптимальным размером процентной ставки, условиями предоставления, быстротой оформления, а также всевозможными подпрограммами, предлагающими ряд льгот для определенных категорий заемщиков.

Ипотека на загородную недвижимость дает возможность приобрести загородный дом или коттедж. Сегодня можно найти интересные предложения, позволяющие приобрести комфортное жилье по приемлемым ценам и в более благоприятной экологической обстановке. Выдача данного вида ипотеки является для банков более рискованной, чем выдача кредита на вторичное жилье.

Ипотека на комнату в коммунальной квартире также имеет место, особенно в крупных городах. При оформлении данного вида ипотеки заемщику необходимо предоставить нотариально удостоверенный отказ других соседей по квартире от права преимущественного приобретения собственности, либо также нотариально удостоверенное заявление - уведомление о том, что предложение от продавца поступало и осталось без ответа. Наиболее охотно этот вид ипотеки банки выдают в случае, если у заемщика уже имеется в данной коммунальной квартире одна или несколько комнат в собственности, и он желает выкупить последнюю, чтобы стать владельцем всей квартиры.

Ипотека на долю в жилом помещении встречается редко, но, тем не менее, также имеет место. Потребность в этом виде ипотеки наиболее часто возникает в результате развода супругов. Банки неохотно выдают данный вид ипотечного кредита, так как велика вероятность притворного характера сделки. Наибольший шанс будет у тех заемщиков, с момента развода которых прошло много времени и бывшие супруги уже создали новые семьи.

2. В зависимости от представляемых льгот различают следующие виды ипотеки: социальная и коммерческая.

Коммерческая ипотека доступна как юридическим, так и физическим лицам. Как правило, ее выдают людям, не попадающим под какие-либо льготы, но желающим улучшить свои жилищные условия. Этот вид ипотеки уже давно распространен в развитых странах мира. Его цель: дать недвижимость в кредит под собственный залог. Коммерческая ипотека - новое понятие на рынке недвижимости России. Сегодня специалисты особое внимание уделяют вопросам развития этого вида ипотеки. Следует отметить, что коммерческая ипотека подразумевает достаточно серьезные процентные ставки.

Социальная ипотека – это улучшение жилищных условий социально незащищенных граждан с использованием ипотечного кредитования и государственной финансовой поддержки. Улучшаются жилищные условия только в пределах установленных социальных норм. Существует несколько вариантов этого вида ипотеки.

Государственная ипотека для молодой семьи имеет следующие ограничения:

– молодая семья должна быть признана нуждающейся в улучшении жилищных условий, то есть стоять в очереди на получение муниципального жилья;

– она должна иметь средства, достаточные для оплаты стоимости жилья в части, превышающей размер субсидии;

– возраст обоих супругов не должен превышать 35 лет.

Решение о включении молодой семьи в список претендентов на получение этого вида ипотеки принимают органы исполнительной власти субъекта РФ.

Социальная ипотека для военных направлена на реализацию права военнослужащих на жилье. Суть этого вида ипотеки состоит в том, что каждый год на индивидуальный счёт военнослужащего, участвующего в программе, перечисляется некоторая сумма денег, которую он сможет использовать в качестве

первоначального взноса при покупке жилья с помощью ипотечного кредита. Размер суммы устанавливается на уровне Правительства РФ и регулярно пересматривается с учетом инфляции и общеэкономической ситуации в стране.

Ипотека для малоимущих предусматривает участие государства в покупке жилья. Помощь может быть оказана в предоставлении займа под более низкий процент или в ссуде, которую государство в качестве аванса перечислит кредитору. Но заемщику оставшуюся часть долга придется погашать самому. На этот вид ипотеки могут рассчитывать учителя, врачи и другие категории граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий. Но чтобы попасть под действие этой программы, они должны документально доказать на это свое право.

3. В зависимости от условий предоставления кредита существуют следующие виды ипотеки: стандартная или типовая, с переменными выплатами, с нарастающими платежами, «пружинная», ролloverная, без первоначального взноса, с участием, с обратным аннуитетом.

Стандартная или типовая ипотека является наиболее распространённым видом ипотечного кредитования. Сущность данного вида ипотеки заключается в том, что заемщик получает от кредитора определенную сумму денежных средств на приобретение недвижимости, которая впоследствии погашается ежемесячными выплатами. Заемщик также должен с основной выплатой выплачивать и проценты по кредиту назначенные кредитором.

Ипотека с переменными выплатами. При данном виде ипотеки основная выплата и проценты выплачиваются отдельно друг от друга. Например, сначала заемщик выплачивает полностью сумму кредита, после чего производит выплату процентов.

Ипотека с нарастающими платежами предусматривает выплаты, нарастающие на протяжении всего срока погашения кредита. Этот вид ипотеки часто используют владельцы сдаваемой в аренду недвижимости, исходя из того, что арендные платежи ежегодно будут увеличиваться.

«Пружинная» ипотека предусматривает регулярные равнозначные выплаты в счет погашения долга, например, в течение первого времени погашения заемщиком выплачиваются только проценты, а в последующее время проценты и основной долг. При этом виде ипотеки с осуществлением каждой выплаты происходит снижение суммарного платежа.

Ипотека ролловерная предусматривает, что срок кредита делится на равные временные отрезки, как правило, на 3 месяца или на 6 месяцев. Согласно этому виду ипотеки для каждого из этих отрезков устанавливается своя процентная ставка (то есть плавающая процентная ставка) в зависимости от той конъюнктуры, которая складывается на рынке. Разновидностью ролловерного ипотечного кредита является ипотека с пересматриваемой ставкой, согласно которой ставка процента изменяется с учетом преобладающих рыночных ставок через определенные интервалы времени.

Ипотека без первоначального взноса возможна в том случае, если заемщик использует под залог уже имеющееся у него жилое помещение, или возьмет другой вид кредита и использует его в качестве первого взноса. Данный вид ипотеки в настоящее время не слишком распространен, так как связан для банка с дополнительным риском.

Ипотека с участием применяется при финансировании доходной недвижимости. При этом виде ипотеки банк, кроме регулярных выплат основного долга и процентов, получает также выплаты, получаемые заемщиком от использования приобретенного им объекта недвижимости.

Ипотека с обратным аннуитетом обязывает кредитора производить периодические выплаты заемщику. При этом виде ипотеки остаток основной суммы кредита возрастает на всю сумму накапливаемых процентов и на величину производимых периодических выплат.

4. В зависимости от способа обеспечения ипотека бывает следующих видов: стандартная, объединенная, общая и ипотека чужого имущества.

Стандартная ипотека предполагает наличие одного конкретного обязательства, которое обеспечивается одним объектом недвижимости.



При объединенной ипотеке происходит залог нескольких имущественных объектов для обеспечения одного обязательства.

Общая ипотека предполагает использование нескольких принадлежащих отдельным собственникам объектов для исполнения одного долгового обязательства.

В рамках ипотеки чужого имущества обязательство обеспечивается за счет привлечения имущества третьего лица.

5. В зависимости от того, какая недвижимость будет передана в залог, различают: в качестве залога используется собственное недвижимое имущество и под залог приобретаемого имущества.

Первый вид ипотеки, имеет ряд преимуществ, которые заключаются в более привлекательной процентной ставке и в возможности использовать полученный займ на различные цели. Однако, несмотря на очевидное преимущество, этот вид ипотеки имеет один существенный недостаток – если вы по каким-либо причинам не сможете выплачивать долг, то можно лишиться не только вновь полученной недвижимости, но и той, которая была заложена.

Второй вид ипотеки ограничивает область применения заемных денежных средств, сводя ее исключительно к приобретению заранее согласованной с кредитной организацией недвижимости. Отсутствие у большинства заемщиков собственной недвижимости, привели к тому, что популярность этого вида несколько выше.

#### **1.4 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в РФ**

Ипотечным законодательством признаётся перечень утвержденных государством норм, которые регламентируют процесс получения и выплаты ипотечного кредита. Следит за исполнением данных норм Центральный банк России, а также надзорные и правоохранительные органы. К основным документам можно отнести следующие.

1. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» – он содержит общие правила заключения ипотечного догово-

ра, права и обязанности сторон в сделке, обязанность по государственной регистрации ипотеки, механизм реализации залогового имущества и т.д.

2. Федеральный закон № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 «Жилищный кодекс Российской Федерации» – говорит о деталях использования жилого помещения и его управления.

3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» – содержит нормы об обязательной фиксации ипотечной сделки в государственных органах регистрации имущества.

4. Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» – закрепляет право собственности на недвижимое имущество, регулирует сроки исковой давности по оспариванию сделок с ипотечными кредитами, содержит понятия неустойки, залога, поручительства, банковской гарантии, долга, регламентирует ответственность за нарушение кредитного договора и т.д.

5. Федеральный закон № 218-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «О кредитных историях» – устанавливает содержание, порядок оформления и работы с информацией, которая попадает в кредитную историю заёмщика.

6. Федеральный закон №117 от 20.08.2004 г. «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» – определяет порядок ипотеки для военных.

7. Постановление Правительства РФ №466 от 26 мая 2016 г. «О внесении изменений в федеральную целевую программу «Жилище» 2015-2020 годы» – содержит подпрограмму «Обеспечение жильём молодых семей», гарантирующую субсидию со стороны государства молодым семьям, которые решили улучшить свои жилищные условия.

8. Федеральный закон № 63 от 13 мая 1996 г. «Уголовный кодекс Российской Федерации» – устанавливает ответственность за мошенничество, связанное с кредитованием, наказания за незаконное получение кредита, злостное уклонение от его погашения.

9. Федеральный закон от 11.11.03 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» – регулирование отношений, возникающих при выпуске, эмиссии, выдаче и обращении ипотечных ценных бумаг, за исключением закладных, а также при исполнении обязательств по указанным ипотечным ценным бумагам.

10. Распоряжение Правительства РФ от 08.11.2014 N 2242-р (ред. от 10.02.2017) «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года»

11. Указ Президента РФ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

12. Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденная постановлением Правительства РФ от 15.04.2014 года N 323. Программа разработана в соответствии с Указом Президента РФ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

Регистрация сделок купли-продажи и ипотеки жилого помещения регулируется:

1) Федеральный закон от 21.07.1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

2) Постановление Правительства РФ от 18.02.98 № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

3) Приказ Минюста РФ от 15.06.2006 № 213 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества»;

4) Приказ Минюста РФ от 06.08.2001 № 233 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения»

5) Приказ Минюста РФ от 09.06.2005 №82 «Об утверждении Инструкции об особенностях государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строительством объектов недвижимого имущества»

Покупка жилья на этапе строительства. Отношения сторон регулируются Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

Независимая оценка предмета ипотеки производится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

## 2 ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «ВТБ 24» (ПАО)

### 2.1 Организационно-управленческая характеристика банка

ВТБ 24 (ПАО) — один из крупнейших участников российского рынка банковских услуг. Банк входит в международную финансовую группу ВТБ и специализируется на обслуживании физических лиц, индивидуальных предпринимателей и предприятий малого бизнеса.

Сеть банка формируют 1086 офисов в 75 регионах страны. ВТБ 24 (ПАО) предлагаем клиентам основные банковские продукты, принятые в международной финансовой практике.

К числу предоставляемых банком услуг относятся:

1) обслуживание физических лиц – кредитование, включая потребительское, ипотечное, автокредитование, а также предоставление кредитов ИП, ведение текущих счетов физических лиц, прием вкладов, дистанционное банковское обслуживание (система ВТБ 24 – Онлайн), аренда сейфовых ячеек, услуги ответственного хранения, выпуск и обслуживание банковских карт, проведение операций с иностранной валютой и драгоценными металлами;

2) обслуживание корпоративных клиентов, включая предприятия малого и среднего бизнеса – предоставление овердрафтов, ссуд и других услуг по кредитованию, открытие и ведение текущих и расчетных счетов, прием депозитов, проведение операций с иностранной валютой и производными финансовыми инструментами;

3) операции на фондовом и денежном рынках, включая брокерское обслуживание на биржевых площадках Группы «Московская биржа», а также на внебиржевом рынке, включая операции с иностранными ценными бумагами.

Акционерами ВТБ 24 (ПАО) являются Банк ВТБ (публичное акционерное общество) — доля в уставном капитале 99,9329 %, миноритарные акционеры — общая доля в уставном капитале — 0,0671 %. Собственные средства (капитал)

ВТБ 24 (ПАО), рассчитанный по методике Банка России, составляет более 250 млрд. руб.

Коллектив банка придерживается ценностей и принципов международной финансовой группы ВТБ. Одна из главных задач группы — поддержание и совершенствование развитой финансовой системы России.

Деятельность ВТБ 24 (ПАО) осуществляется в соответствии с генеральной лицензией Банка России № 1623 от 29.10.2014 г.

Надзор за деятельностью ВТБ 24 (ПАО) в соответствии с Федеральным законом от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» осуществляет Департамент надзора за системно значимыми кредитными организациями Банка России.

«ВТБ24» (ПАО) не имеет:

- просроченной задолженности по банковским депозитам, ранее размещенным за счет временно свободных средств государственной корпорации, государственной компании;
- постановлений о наложении ареста на корреспондентские счета, открытые в других банках;
- назначений временной администрации по управлению кредитной организацией;
- просроченной задолженности перед работниками по заработной плате;
- текущей картотеки неоплаченных расчетных документов;
- запрета на осуществление отдельных банковских операций;
- сведений об отзыве либо приостановлении лицензии на осуществление банковских операций;
- факта применения Банком России принудительных мер воздействия за несоблюдение норматива достаточности собственных средств (капитала) (Н1);
- просроченных требований со стороны налоговых органов по перечислению платежей в бюджеты всех уровней бюджетной системы Российской Федерации и бюджеты государственных внебюджетных фондов.



- 1) внесение изменений и дополнений в Устав Банка;
- 2) реорганизация Банка;
- 3) ликвидация Банка, назначение ликвидационной комиссии;
- 4) избрание членов Наблюдательного совета Банка;
- 5) избрание Президента, Председателя Правления Банка и досрочное прекращение его полномочий.

Наблюдательный совет Банка осуществляет общее руководство деятельностью Банка. К компетенции Наблюдательного совета Банка относятся следующие вопросы:

- определение приоритетных направлений деятельности Банка;
- созыв годового и внеочередного Общего собрания акционеров;
- утверждение внутренних документов Банка и др.;
- открытие и закрытие филиалов, открытие представительств Банка.

Правление возглавляет Президент – Председатель Правления. Срок полномочий Президента – Председателя Правления и иных членов Правления определяется решением Наблюдательного совета Банка об образовании исполнительных органов Банка, но не может превышать пяти лет. Правление вместе с Президентом-Председателем Правления Банка осуществляет управление текущей деятельностью Банка. К компетенции Правления Банка относятся вопросы руководства текущей деятельностью Банка:

- 1) организация выполнения решений Общего собрания акционеров и Наблюдательного совета Банка;
- 2) рассмотрение отчетности Банка, в том числе отчетности, подготовленной в соответствии с международными стандартами бухгалтерского учета, принятие решений о публикации данной финансовой отчетности;
- 3) принятие решений об открытии (закрытии) дополнительных офисов и операционных офисов Банка.

Система внутреннего контроля Банка представлена следующими элементами.



1. Органы управления (Общее собрание акционеров, Наблюдательный совет; Президент-Председатель Правления – единоличный исполнительный орган; Правление – коллегиальный исполнительный орган).

2. Ревизионная комиссия.

3. Главный бухгалтер банка и его заместители.

4. Управляющий филиалом (его заместители) и главный бухгалтер филиала (его заместители).

5. Структурные подразделения (ответственные работники) Банка, осуществляющие внутренний контроль в соответствии с полномочиями, определяемыми внутренними нормативными актами Банка.

Руководство текущей деятельностью ВТБ 24 (ПАО) осуществляется единоличным исполнительным органом банка – президентом-председателем правления и коллегиальным исполнительным органом банка – правлением. Исполнительные органы подотчетны Общему собранию акционеров и Наблюдательному совету банка. Возглавляет правление ВТБ 24 (ПАО) президент-председатель правления Михаил Задорнов, помимо него в исполнительный орган входят 9 руководителей членов правления. В Наблюдательный совет ВТБ 24 (ПАО) входят 7 человек.

## **2.2 Экономическая характеристика деятельности ПАО «ВТБ 24»**

### **2.2.1 Анализ активов и пассивов банка**

Первым этапом характеристики деятельности коммерческого банка является проведение горизонтального и вертикального анализа его активов и пассивов по данным бухгалтерского баланса. Данный вид анализа производится при помощи метода дедукции.

Анализ динамики активов отражает изменения их величины за определенный период времени, а также дает возможность определения абсолютного и относительного прироста (уменьшения) имущества предприятия. Проведем горизонтальный анализ активов «ВТБ 24» (ПАО) в таблице 1.

Таблица 1 – Динамика активов «ВТБ 24» (ПАО) за 2014-2016 гг.

Наименование показателя	Значение показателя на отчетную дату, млн. руб.			Темп прироста, %	
	на 01.01.2015	на 01.01.2016	на 01.01.2017	2015/2014	2016/2015
Денежные средства	138341,2	85668,5	90777,1	-38,1	6,0
Средства КО в ЦБ РФ	92758,5	54153,1	80907,8	-41,6	49,4
Средства в КО	18101,9	12169,1	10022,0	-32,8	-17,6
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1396,1	96,5	60,5	-93,1	-37,3
Чистая ссудная задолженность	2162160,0	2306355,6	2482069,6	6,7	7,6
Чистые вложения в ценные бумаги и др. финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	136827,8	103586,3	109171,3	-24,3	5,4
Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	96420,7	126275,1	110944,5	31,0	-12,1
Требования по текущему налогу на прибыль	2233,3	263,6	280,2	-88,2	6,3
Отложенный налоговый актив	0	5009,9	0	-	-100,0
Основные средства, НМА и материальные запасы	27071,7	35414,9	40069,9	30,8	13,1
Прочие активы	61364,1	91059,2	49688,6	48,4	-45,4
Всего активов	2736675,4	2820051,8	2979459,7	3,0	5,7

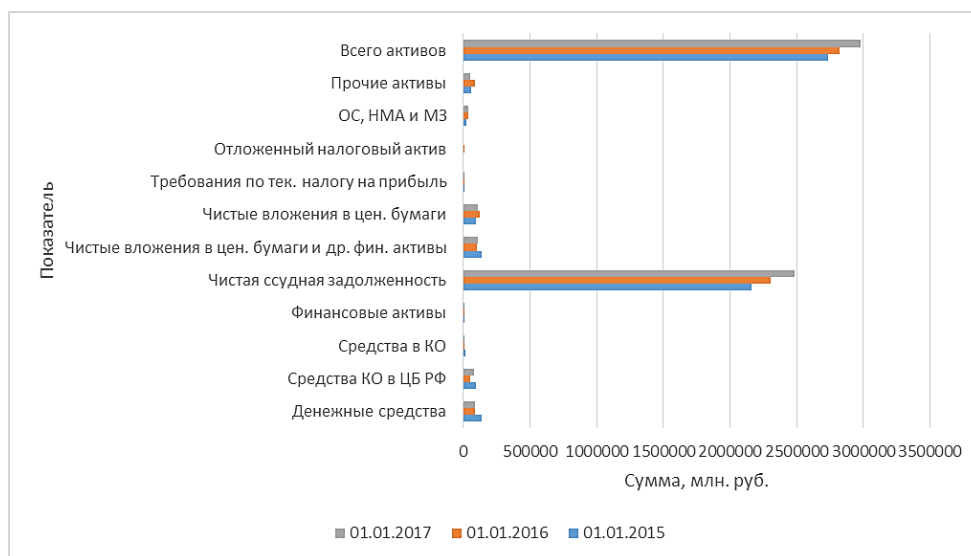


Рисунок 5 – Динамика активов «ВТБ 24» (ПАО) за 2014-2016 гг.

Анализ динамики активов показал, что общий объем активов банка в рассматриваемый период увеличился – в 2015 году на 3 %, а в 2016 году на 5,7 % и составили 2979,5 млрд. руб.

Денежные средства банка в 2015 году сократились на 38,1 %, а в 2016 году, наоборот, увеличились на 6 %. Объем средств банка в ЦБ РФ в 2016 году вырос на 49,4 %. Что касается средств банка в кредитных организациях, то здесь мы видим, что они уменьшаются с каждым годом – в 2015 году их объем снизился на 32,8 %, в 2016 году – на 17,6 %. Финансовые активы также имеют тенденцию к уменьшению. Объем чистой ссудной задолженности растет в рассматриваемый период – в 2015 году на 6,7 %, а в 2016 году – на 7,6 % и составил 2482,1 млрд. руб. Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи в на начало 2017 года составили 109,1 млрд. руб. и увеличились на 5,4 %.

Далее проведем вертикальный анализ активов баланса банка в таблице 2.

Таблица 2 – Анализ структуры активов «ВТБ 24» (ПАО) за 2014-2016 гг.

Наименование показателя	Удельный вес показателя на отчетную дату, %			Изменение, п.п.	
	на 01.01.2015	на 01.01.2016	на 01.01.2017	2015/2014	2016/2015
Денежные средства	5,06	3,04	3,05	-2,02	0,01
Средства КО в ЦБ РФ	3,39	1,92	2,72	-1,47	0,80
Средства в КО	0,66	0,43	0,34	-0,23	-0,10
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	0,05	0,00	0,00	-0,05	0,00
Чистая ссудная задолженность	79,01	81,78	83,31	2,78	1,52
Чистые вложения в ценные бумаги и др. финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	5,00	3,67	3,66	-1,33	-0,01
Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	3,52	4,48	3,72	0,95	-0,75
Требования по тек. налогу на прибыль	0,08	0,01	0,01	-0,07	0,00
Отложенный налоговый актив	0,00	0,18	0,00	0,18	-0,18
Основные средства, НМА и материальные запасы	0,99	1,26	1,34	0,27	0,09
Прочие активы	2,24	3,23	1,67	0,99	-1,56
Всего активов	100,00	100,00	100,00	0,00	0,00

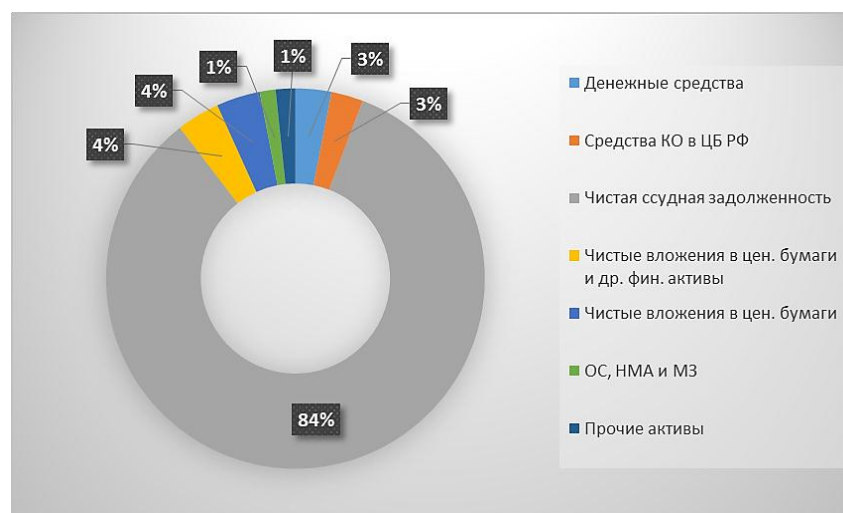


Рисунок 6 – Структура активов «ВТБ 24» (ПАО) на 01.01.2017 г.

Таким образом, по данным таблицы 2 и рисунку 6 можно утверждать, что в составе активов доминирует ссудная задолженность, так как в 2015 году она составила 81,78 %, а в 2016 году – 83,31 %, причем ее доля увеличивается с каждым годом. Помимо этого, можно выделить чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения (в 2014 году – 5 %, в 2015 году – 3,67 %, в 2016 году – 3,66 %) и чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения (в 2014 году – 3,52 %, в 2015 – 4,48 %, в 2016 – 3,72 %).

Анализ пассивов является неотъемлемой частью исследования, так как они характеризуют состав и состояние источников формирования имущества банка. Проведем горизонтальный анализ динамики пассивов в таблице 3.

Таблица 3 – Динамика пассивов «ВТБ 24» (ПАО) за 2014-2016 гг.

Наименование показателя	Значение показателя на отчетную дату, млн. руб.			Темп прироста, %	
	на 01.01.2015	на 01.01.2016	на 01.01.2017	2015/2014	2016/2015
1	2	3	4	5	6
Кредиты, депозиты и прочие средства в ЦБ РФ	223779,4	0	427,9	-100,0	-
Средства КО	278675,9	132584,4	104806,3	-52,4	-21,0
Средства клиентов, не являющихся КО	1996398,1	2440810,6	2579148,1	22,3	5,7
Выпущенные долговые обязательства	32039,9	36566,7	22030,3	14,1	-39,8

Продолжение таблицы 3

1	2	3	4	5	6
Прочие обязательства	24460,6	21543,4	23689,0	-11,9	10,0
Всего обязательств	2560087,3	2640951,5	2740837,2	3,2	3,8
Средства акционеров (участников)	91564,9	103973,3	113382,9	13,6	9,1
Эмиссионный доход	40353,0	55391,7	68132,5	37,3	23,0
Резервный фонд	4206,6	4609,0	4609,0	9,6	0,0
Всего источников собственных средств	176588,1	179100,2	238622,6	1,4	33,2
Всего пассивов	2736675,4	2820051,8	2979459,7	3,0	5,7



Рисунок 7 – Динамика пассивов «ВТБ 24» (ПАО) за 2014-2016 гг.

По полученным данным таблицы 3 и рисунку 7 можно сделать вывод о том, что общий объем пассивов банка увеличился в 2015 и 2016 гг. на 3 % и 5,7 %. Совокупный объем обязательств банка в рассматриваемый период составил 103,8 %. Источники собственных средств банка в 2016 году так же увеличились на 33,2 %. Средства кредитных организаций в ПАО «ВТБ 24» уменьшились – в 2015 году на 52,4 %, а в 2016 году на 21 %. Что касается средств клиентов, не являющихся кредитными организациями, то мы видим тенденцию к увеличению, причем их прирост в 2015 и 2016 году составил 22,3 % и 5,7 % соответственно. Объем выпущенных долговых обязательств банка сократился в 2016 на 39,8 %.

На следующем этапе проведем вертикальный анализ пассивов банка, полученные результаты представим в таблице 4.

Таблица 4 – Структура пассивов «ВТБ 24» (ПАО) за 2014-2016 гг.

Наименование показателя	Удельный вес показателя на отчетную дату, %			Изменение, п.п.	
	на 01.01.2015	на 01.01.2016	на 01.01.2017	2015/2014	2016/2015
Кредиты, депозиты и прочие средства в ЦБ РФ	8,18	0,00	0,01	-8,18	0,01
Средства КО	10,18	4,70	3,52	-5,48	-1,18
Средства клиентов, не являющихся КО	72,95	86,55	86,56	13,60	0,01
Выпущенные долговые обязательства	1,17	1,30	0,74	0,13	-0,56
Прочие обязательства	0,89	0,76	0,80	-0,13	0,03
Всего обязательств	93,55	93,65	91,99	0,10	-1,66
Средства акционеров (участников)	3,35	3,69	3,81	0,34	0,12
Эмиссионный доход	1,47	1,96	2,29	0,49	0,32
Резервный фонд	0,15	0,16	0,15	0,01	-0,01
Всего источников собственных средств	6,45	6,35	8,01	-0,10	1,66
Всего пассивов	100,00	100,00	100,00	-	-

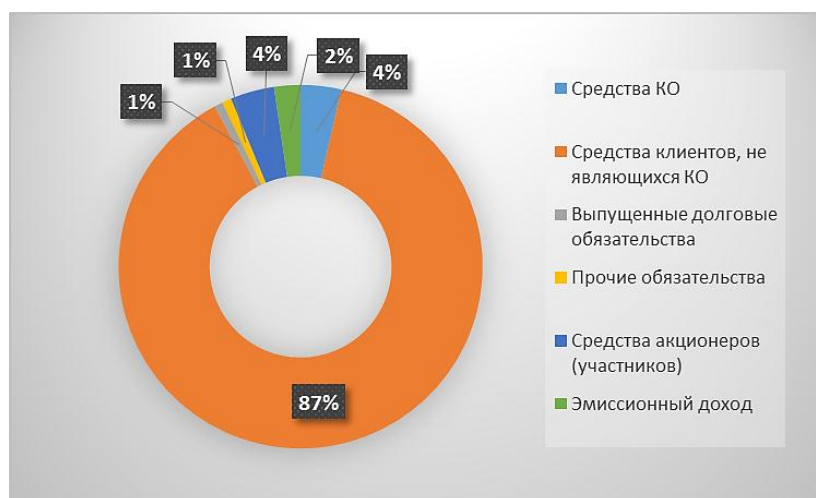


Рисунок 8 – Структура пассивов «ВТБ 24» (ПАО) на 01.01.2017 г.

Анализируя структуру пассивов банка, представленную в таблице 4, и рисунок 8 можно отметить, преобладающими статьями в рассматриваемый период являются средства клиентов, не являющихся кредитными организациями (в 2014 году – 72,95 %, 2015 – 86,55 %, 2016 – 86,56 %) и источники собственных средств (в 2014 году – 6,45 %, 2015 – 6,35 %, 2016 – 8,01 %).

## 2.2.2 Анализ финансовых результатов деятельности банка

Анализ финансовых результатов является неотъемлемой частью в экономической характеристике деятельности коммерческого банка. С помощью него можно судить о тенденциях развития деятельности кредитной организации за определенный период, а также определить, какие факторы оказали влияние на его итог.

Для исследования финансовых результатов необходимо проанализировать динамику доходов, расходов и прибыли (убытка) кредитной организации, данные по которым представлены в отчете о финансовых результатах. Представим анализ в таблице 5.

Таблица 5 – Динамика финансовых результатов «ВТБ 24» (ПАО) за 2014-2016 гг.

Показатель	Значение показателя за год, млн. руб.			Относительное отклонение, %	
	2014	2015	2016	2015/ 2014	2016/ 2015
Процентные доходы	267664,3	289323,9	302705,4	8,1	4,6
Процентные расходы	112736,1	175375,2	153329,0	55,6	-12,6
Чистые процентные доходы (отрицательная % маржа)	154928,2	113948,7	149376,5	-26,5	31,1
Изменение резерва на возможные потери	-72355,4	-33168,4	1264,2	-54,2	-103,8
Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери	82572,8	80780,3	150640,7	-2,2	86,5
Чистые доходы от операций с финансовыми активами	-1909,6	896,2	-1934,5	-146,9	-315,9
Чистые доходы от операций с ценными бумагами в наличии для продажи	594,2	-2363,8	-687,2	-497,8	-70,9
Чистые доходы от операций с ценными бумагами до погашения	0	4,1	0,2	-	-95,1
Чистые доходы от операций с иностранной валютой	7208,3	11048,9	9244,4	53,3	-16,3
Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	11236,8	3042,2	-712,3	-72,9	-123,4
Доходы от участия в капитале др. юр. лиц	1520,9	2955,1	7758,1	94,3	162,5
Комиссионные доходы	36307,1	39427,6	58822,2	8,6	49,2
Комиссионные расходы	10735,4	12864,0	18702,3	19,8	45,4
Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам в наличии для продажи	-882,2	588,8	99,4	-166,7	-83,1
Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам до погашения	334,7	5,0	0	-98,5	-100,0
Изменение резерва по прочим потерям	-1369,0	-761,1	-5283,0	-44,4	594,1
Прочие операционные доходы	29545,2	48532,4	12053,5	64,3	-75,2
Чистые доходы (расходы)	154423,8	171291,6	211608,9	10,9	23,5
Операционные расходы	119849,4	177009,8	159328,4	47,7	-10,0
Прибыль (убыток) до налогообложения	34574,4	-5718,2	52280,4	-116,5	-1014,3
Возмещение (расход) по налогам	6492,6	980,9	10382,7	-84,9	958,5
Прибыль (убыток) после налогообложения	28081,8	-6699,1	41897,7	-123,9	-725,4

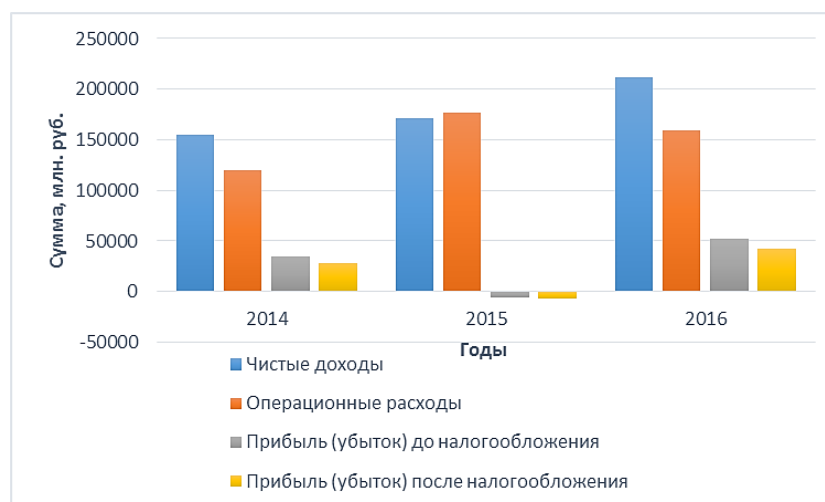


Рисунок 9 – Динамика доходов, расходов и прибыли «ВТБ 24» (ПАО) за 2014-2016 гг.

Анализ финансовых результатов деятельности «ВТБ 24» (ПАО) показал следующее. Процентные доходы банка за 2015 году выросли на 8,1 %, и в абсолютном выражении составили 289323,9 млн. руб. В 2016 году так же наблюдался их рост на 4,6 %. Состав процентных доходов за 2016 год представлена на рисунке 10.

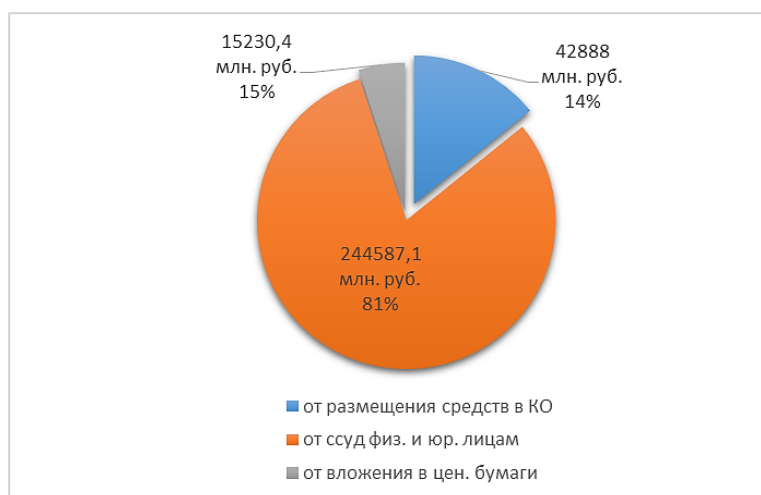


Рисунок 10 – Структура процентных доходов «ВТБ 24» (ПАО) за 2016 год

Что касается процентных расходов, структура которых представлена на рисунке 11, то в 2015 году они увеличились больше чем на половину по срав-



нению в 2014 годом. Объемы процентных расходов в 2016 году были равны 153329 млн. руб. и уменьшились на 12,6 % по отношению к предыдущему году.



Рисунок 11 – Структура процентных расходов «ВТБ 24» (ПАО) за 2016 год

Итак, чистые процентные доходы банка в 2016 году составили 113948,7 млн. руб., что на 26,5 % меньше, чем в 2014 году. Чистые процентные доходы в 2016 году, выросли на 31,1 % и составили 149376,5 млн. руб.

Изменение резерва на возможные потери в 2014 году составило -72355,4 млн. руб. в 2015 году – -33168,4 млн. руб., в 2016 году – 1264,2 млн. руб. Чистые процентные доходы после создания резерва на возможные потери в 2015 году снизились на 2,2 %, а в 2016 году, наоборот, произошло их увеличение почти на 87 % по сравнению с предыдущим годом.

Операции с финансовыми активами в 2014 году и 2016 году были убыточными – убыток по ним составил -1909,6 млн. руб. и -1934,4 млн. руб. соответственно. Величина чистых доходов по данному виду операций составила 896,2 млн. руб.

Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи, в 2014 году составили 594,2 млн. руб., после чего в 2015 и 2016 году был зарегистрирован убыток (-2363,8 млн. руб. и -687,2 млн. руб. соответственно).

Чистые доходы от операций с иностранной валютой в 2015 году увеличились и составили 11048,9 млн. руб., но затем они сократились на 16,3 %.

Доходы от участия в капитале других юридических лиц постепенно увеличивались в рассматриваемый период, причем в 2015 году их рост составил 194,3 %, в 2016 году – 262,5 %.

Объемы комиссионных доходов банка имели тенденцию к увеличению – в 2015 году они выросли на 8,6 %, и их сумма составила 39427,6 млн. руб., в 2016 году увеличились почти на половину и составили 58822,2 млн. руб. Комиссионные расходы банка возросли в 2016 году на 45,4 % до 18702,3 млн. руб. Прочие операционные доходы увеличивались до 2015 года (48532,4 млн. руб.), после чего они уменьшились на 75,2 %.

Чистые доходы банка в рассматриваемый период увеличились – в 2015 году почти на 11 %, в 2016 году – на 23,5 %. Что касается величины операционных расходов, то в 2015 году они составили 177,8 % по сравнению с 2014 годом, в то время, как в 2016 году произошло их сокращение на 10 %.

Прибыль до налогообложения в 2014 и 2016 году составила 34574 млн. руб. и 52280,4 млн. руб. соответственно. В 2015 году данный показатель был отрицательным, то есть банк имел убыток в размере 5718,2 млн. руб.

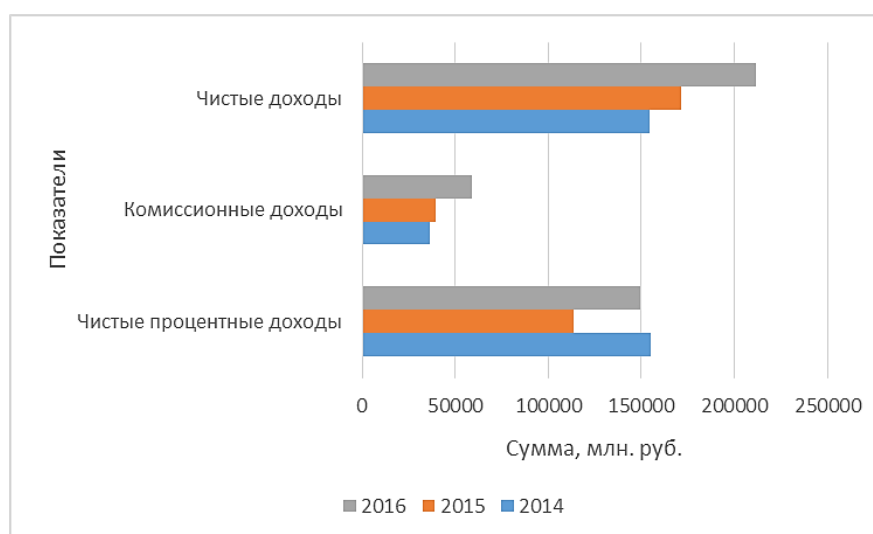


Рисунок 12 – Динамика доходов «ВТБ 24» (ПАО) за 2014-2016 гг.

Прибыль после налогообложения в 2014 году составила 28081,8 млн. руб. В 2015 году у банка образовался убыток, который составил 6699,1 млн. руб. Итогом деятельности «ВТБ 24» (ПАО) в 2016 году стала прибыль, равная 41897,7 млн. руб., ставшая максимальной за весь период существования банка. Причиной роста прибыли стало увеличение чистого процентного дохода, комиссионного дохода, чистых доходов банка, а также уменьшение резервов на возможные потери (рисунок 12).

### 2.2.3 Анализ финансового состояния и эффективности деятельности банка

ЦБ РФ выступает регулятором банковской деятельности, устанавливает ограничения. К таким ограничениям и относятся обязательные нормативы, которые должны выполнять все кредитные организации страны. В случае несоблюдения нормативов регулятор может взыскать с кредитной организации штраф, ввести запрет на осуществление ею некоторых банковских операций (например, на прием вкладов от населения, назначить в банке временную администрацию), а в некоторых случаях даже отозвать у банка лицензию. Впрочем, иногда ЦБ идет навстречу кредитной организации и в индивидуальном порядке может изменить на срок до шести месяцев нормативы для "проштрафившегося" банка.

Среди обязательных нормативов можно выделить норматив достаточности капитала, нормативы ликвидности баланса, нормативы ограничения крупных рисков привлечения и размещения ресурсов

С помощью указанных нормативов регулируется уровень собственного капитала банка, ликвидность его баланса, диверсификация активов и пассивов, а также гарантируют создание всеми банками резервов для обеспечения финансовой устойчивости всего банковского сектора страны.

Рассмотрим обязательные нормативы «ВТБ 24» (ПАО) за три последних года в таблице 6, и сравним их с допустимыми нормативными значениями.

Таблица 6 – Обязательные нормативы «ВТБ 24» (ПАО) за 2014-2016 гг.

Наименование показателя	Обозначение показателя	Допустимое значение	Значение показателя на отчетную дату		
			01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017
Норматив достаточности капитала	Н1	$\geq 8 \%$	11,65	10,28	10,38
Норматив мгновенной ликвидности	Н2	$\geq 15 \%$	77,75	84,78	64,15
Норматив текущей ликвидности	Н3	$\geq 50 \%$	61,37	118,99	85,12
Норматив долгосрочной ликвидности	Н4	$\leq 120 \%$	116,34	78,49	73,17
Максимальный размер крупных кредитных рисков	Н7	$\leq 800 \%$	92,53	78,22	50,40
Максимальный размер кредитов, банковских гарантий и поручительств, предоставленных банком своим участникам (акционерам)	Н9.1	$\leq 50 \%$	0,00	0,00	0,00
Совокупная величина риска по инсайдерам банка	Н10.1	$\leq 3 \%$	0,46	0,44	0,39
Норматив использования собственных средств банка для приобретения акций (долей) других юридических лиц	Н12	$\leq 25 \%$	2,43	3,24	3,4

Итак, показатель достаточности капитала Н1 складывается из соотношения собственного капитала и суммой риска активов банка, воздействие которых обратно противоположно – норматив достаточности капитала возрастает при увеличении собственного капитала и уменьшается при увеличении риска активов. Данный норматив соблюдался банком на отчетные даты (01.01.2015 – 11,65 %; 01.01.2016 – 10,28 %; 01.01.2017 – 10,38 %).

Анализ показателей ликвидности включает себя три норматива (Н2, Н3, Н4). Значение показателя мгновенной ликвидности зависит от объема общей суммы ликвидных активов, к которым относятся денежные средства и активы сроком до 30 дней, и суммы обязательств по счетам до востребования и на срок

30 дней. По состоянию на 01.01.2015 он составил 77,75 %, на 01.01.2016 – 84,78 %, на 01.01.2017 – 64,15 %.

Следующий показатель Н3, именуемый как норматив текущей ликвидности, рассчитывается как отношение высоколиквидных активов (денежные средства в наличной и безналичной формах) к величине депозитов до востребования. На начало отчетных периодов норматив Н3 не был ниже установленного значения (01.01.2015 – 61,37 %; 01.01.2016 – 118,99 %; 01.01.2017 – 85,12 %).

Норматив Н4 характеризует долгосрочную ликвидность кредитной организации. Данный показатель равен долгосрочным кредитам (срок более одного года), деленным на собственный капитал и обязательства со сроком погашения свыше одного года. Критический уровень норматива соблюдался на отчетные даты. Так, по состоянию на 01.01.2015 он был равен 116,34 %, на 01.01.2016 – 78,49 %, на 01.01.2017 – 73,17 %.

Одним из способов регулирования деятельности банка является установление ограничений размера крупных кредитных рисков. В соответствии с этим, в Инструкции Банка России от 3 декабря 2012 года № 139-И «Об обязательных нормативах банков» предусмотрено три норматива – Н7, Н9.1 и Н10.1, которые регулируют максимально допустимые размеры осуществления определенных активов и пассивов.

Норматив Н7 устанавливает максимальный размер риска всех крупных кредитов. Крупным кредитом считается ссудная задолженность заемщика, превышающая 5 % собственного капитала банка. Данный показатель равен отношению суммы крупных кредитов, входящих в кредитный портфель кредитной организации, к величине собственных средств банка (01.01.2015 – 92,53 %, 01.01.2016 – 78,22 %, 01.01.2017 – 50,40 %).

Коэффициент Н9.1 характеризует максимальный риск, приходящийся на одного участника или акционера кредитной организации и рассчитывается, как совокупная сумма требований банка на одного участника (акционера) деленая на объем собственного капитала банка. На начало отчетных периодов банк со-

блюдал данный норматив, во всех трех периодах его значение было равно нулю.

Обязательный норматив Н10.1 определяет максимальный риск на инсайдеров, к которым относятся физические лица, являющиеся акционерами, директорами, членами совета и т.п., которые ранее или в настоящий момент имеют отношение к выдаче кредитов банка. Данный коэффициент равен отношению общей величине требований, приходящихся на одного инсайдера банка и причастных к нему лиц, к общей сумме собственного капитала банка. По состоянию на 01.01.2015 значение показателя было равно 0,46 %, на 01.01.2016 – 0,44 %, на 01.01.2017 – 0,39 % при максимально допустимом 3 %.

К показателю, регулирующему удельный вес использования собственного капитала кредитной организации в целях приобретения акций, долей других организаций относится норматив Н.12, который рассчитывается, как отношение приобретаемых кредитной организацией акций (долей) других организаций к собственным средствам банка, причем он не должен превышать 25 % (01.01.2015 – 2,43 %; 01.01.2016 – 3,24 %; 01.01.2017 – 3,4 %).

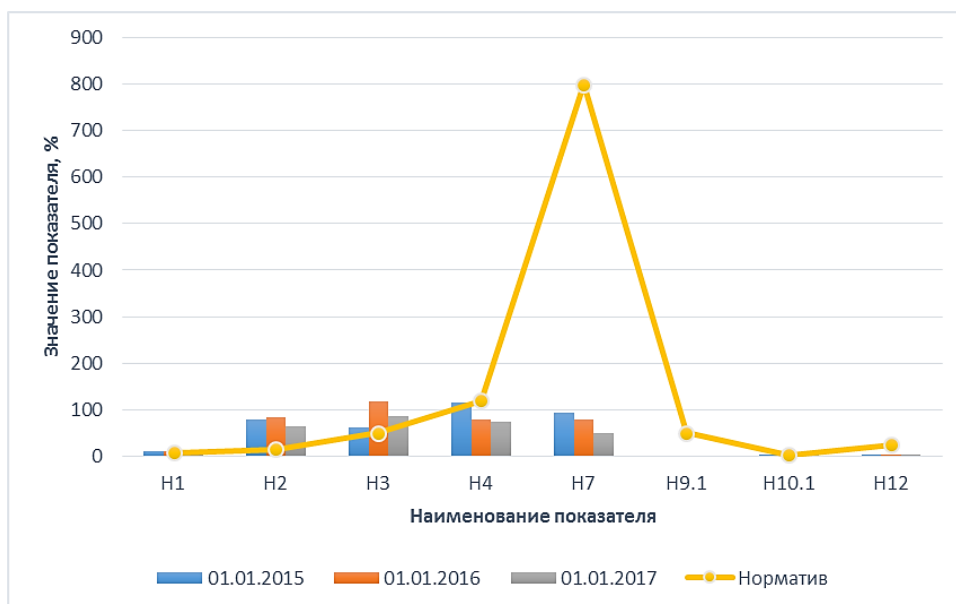


Рисунок 13 – Динамика обязательных нормативов «ВТБ 24» (ПАО) на отчетные даты

Таким образом, анализируя данные, представленные в таблице 5, и рисунок 12, можно отметить, что абсолютно все нормативы были соблюдены банком на отчетную дату. Следовательно, «ВТБ 24» (ПАО) можно с уверенностью отнести к финансово устойчивым и надежным банкам.

На следующем этапе проведем анализ показателей платежеспособности банка. Расчет, норматив и значение показателей платежеспособности представлена в таблице 7.

Таблица 7 – Показатели платежеспособности кредитной организации

Наименование показателя	Обозначение	Формула расчета	Нормативное значение
Коэффициент мгновенной ликвидности	K1	Денежные средства, счета в ЦБ РФ / Средства населения и КО	$\geq 0,15$
Коэффициент общей стабильности	K2	Расходы / Доходы	$\leq 1$
Коэффициент рентабельности активов	K3	Прибыль / Активы	0-0,07
Коэффициент достаточности капитала	K4	Собственный капитал / Пассивы	$\geq 0,8$
Коэффициент полной ликвидности	K5	Ликвидные активы / Обязательства	$\geq 1,05$

Коэффициент мгновенной ликвидности K1 показывает долю обязательств, которая может быть погашена по первому требованию за счет ликвидных активов. Коэффициент общей стабильности K2 помогает сравнить полученные доходы и понесенные расходы кредитной организации по всем видам деятельности. Следующий показатель рентабельности активов (K3) определяет уровень их доходности. Коэффициент достаточности капитала K4 демонстрирует, какую долю занимает собственный капитал в общем объеме пассивов банка. Коэффициент полной ликвидности характеризует сбалансированность активов и пассивов банка для достижения оптимального уровня ликвидности. Проведем расчет данных показателей в таблице 8.

Таблица 8 – Динамика показателей платежеспособности «ВТБ 24» (ПАО) за 2014-2016 гг.

Показатель	Норматив	Значение показателя за год			Абсолютное изменение	
		2014	2015	2016	2015/2014	2016/2015
К1	$\geq 0,15$	11,85	11,40	17,03	-0,45	5,63
К2	$\leq 1$	0,78	1,03	0,75	0,26	-0,28
К3	0-0,07	0,01	0,00	0,01	-0,01	0,02
К4	$\geq 0,8$	0,06	0,06	0,08	0,00	0,02
К5	$\geq 1,05$	1,07	1,07	1,09	0,00	0,02

По результатам анализа показателей платежеспособности можно сделать вывод, что «ВТБ 24» в рассматриваемый период являлось платежеспособным, но не в достаточной мере, так как в 2016 году показатель общей стабильности не соответствовал нормативному значению, т.е. расходы превышали доходы. Что касается показателя достаточности капитала, то в 2014 и 2015 годах он был меньше допустимого значения, что свидетельствует о недостатке собственных средств банка. Все остальные показатели в рассматриваемый период находились на приемлемом уровне.

Завершающим этапом анализа эффективности деятельности банка станет расчет показателей, характеризующих его прибыльность и рентабельность. Для этого рассмотрим систему показателей в таблице 9 и рассчитаем их в таблице 10.

Таблица 9 – Показатели прибыльности и рентабельности кредитной организации

Наименование показателя	Обозначение	Формула расчета
Коэффициент рентабельности капитал	П1	Прибыль / Собственный капитал
Коэффициент доходности активов	П2	Доходы / Активы
Коэффициент прибыли в доходах банка	П3	Прибыль / Доходы



Таблица 10 – Показатели рентабельности и доходности деятельности «ВТБ 24» (ПАО) за 2014-2016 гг.

Показатель	Значение показателя за год			Абсолютное отклонение	
	2014	2015	2016	2015/2014	2016/2015
П1	0,16	-0,04	0,18	-0,20	0,21
П2	0,06	0,06	0,07	0,00	0,01
П3	0,18	-0,04	0,20	-0,22	0,24

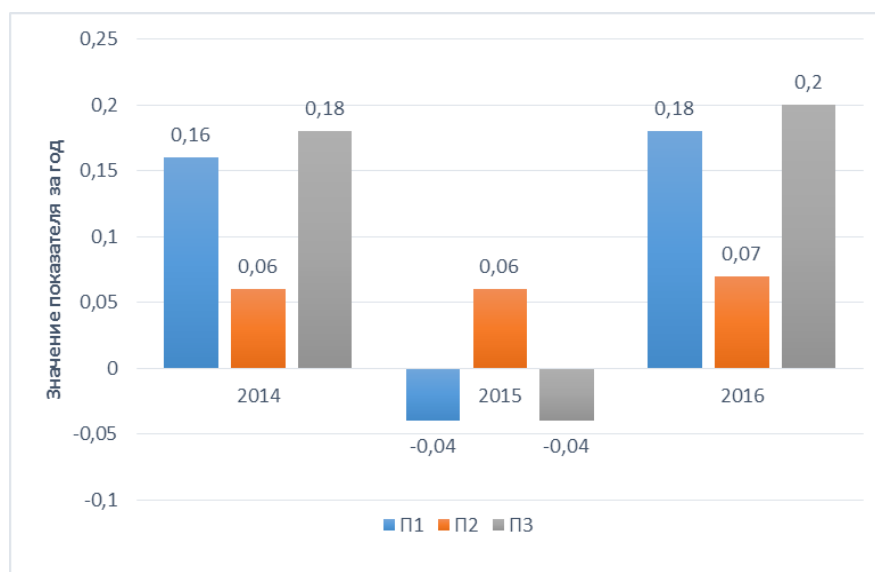


Рисунок 14 – Динамика показателей рентабельности и доходности деятельности «ВТБ 24» (ПАО) за 2014-2016 гг.

По результатам анализа показателей рентабельности и доходности, можно сделать вывод о том, что рентабельность собственного капитала банка в 2014 составила 16 %, а в 2016 году – 18 %, что свидетельствует об эффективном использовании средств собственников. Однако, в 2015 году данный показатель был отрицательным, что обусловлено убыточностью деятельности банка. Показатель доходности активов за 2015 и 2016 год составил 0,6 и 0,7 соответственно, что говорит об эффективности размещения активов, способных создавать доход. Удельный вес прибыли в совокупных доходах банка в 2014 году был равен 18 %, а в 2016 году – 20 %.

### 3 ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В «ВТБ 24» (ПАО)

#### 3.1 Анализ ипотечного кредитования в «ВТБ 24» (ПАО)

Для подробного исследования роли ипотечного кредитования в «ВТБ 24» (ПАО) необходимо провести анализ структуры и динамики в разрезе кредитования физических лиц. Проведем анализ динамики в таблице 11.

Таблица 11 – Динамика предоставленных кредитов физическим лицам в «ВТБ 24» (ПАО)

Наименование показателя	Значение показателя на отчетную дату, млрд. руб.			Темпы роста, %	
	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	2015/2014	2016/2015
Кредиты, предоставленные физическим лицам, всего, в том числе:	1425,03	1415,79	1614,76	99,35	114,05
- жилищные кредиты	216,17	210,28	269,70	97,28	128,26
- ипотечные кредиты	339,32	441,42	537,60	130,09	121,79
- автокредиты	96,08	75,85	73,07	78,94	96,33
- иное потребительское кредитование	773,46	688,23	734,39	88,98	106,71

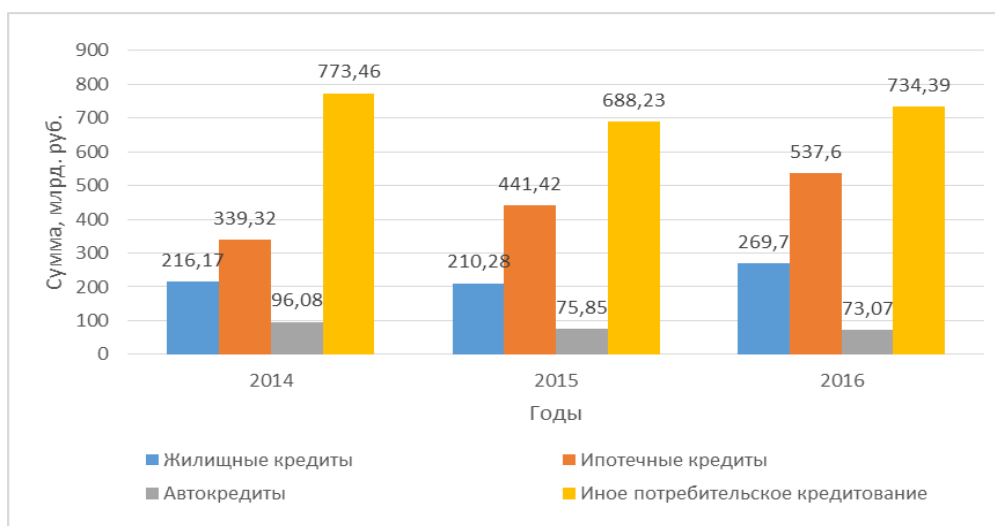


Рисунок 15 – Динамика предоставленных кредитов физическим лицам за 2014-2016 гг.

По полученным данным таблицы 10 и рисунку 14 можно отметить, что совокупный объем кредитов, предоставленных физическим лицам в 2015 году снизился 0,65 %, а в 2016 году произошло увеличение на 14 %. Кроме того, мы видим положительную динамику для ипотечного кредитования, выраженную в увеличении темпов роста объемов задолженности – в 2015 году увеличение составило 130 %, в 2016 году – 122 %. В то же время остальные виды кредитования физических лиц в 2015 году имели тенденцию к уменьшению. Для ипотечного кредитования характерно более интенсивное развитие, чем для других видов кредитования физических лиц в рассматриваемый период.

Для определения удельного веса ипотечных кредитов в общем объеме кредитов, предоставленных физическим лицам, проведем анализ структуры в таблице 12.

Таблица 12 – Структура кредитов, предоставленных физическим лицам, в «ВТБ 24» (ПАО)

Наименование показателя	Удельный вес показателя, %			Изменение, п.п.	
	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	2015/ 2014	2016/ 2015
Кредиты, предоставленные физическим лицам, всего, в том числе:	100,00	100,00	100,00	-	-
- жилищные кредиты	15,17	14,85	16,70	-0,32	1,85
- ипотечные кредиты	23,81	31,18	33,29	7,37	2,11
- автокредиты	6,74	5,36	4,53	-1,38	-0,83
- иное потребительское кредитование	54,28	48,61	45,48	-5,67	-3,13

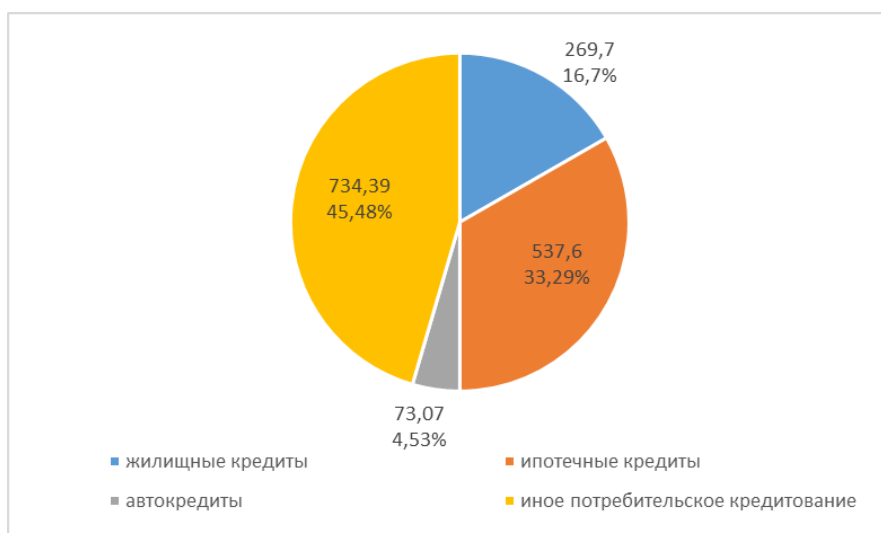


Рисунок 16 – Структура кредитов, предоставленных физическим лицам, в «ВТБ 24» (ПАО) на 01.01.2017 года

Полученные данные таблицы 12 и рисунок 16 свидетельствует о том, что наибольший удельный вес занимает иное потребительское кредитование (45,48 %). Ипотечные кредиты занимают второе место, доля которых на начало 2017 года составила 33,29 %. Удельный вес жилищных кредитов составил 16,7 %. За исследуемый период удельный вес ипотечных кредитов в структуре кредитов, предоставленных физическим лицам увеличился с 23,81 % до 33,29 %. Данное увеличение происходило на фоне уменьшения доли других видов кредитования физических лиц.

Далее рассмотрим динамику объемов ипотечных кредитов, выданных банком за 2014-2016 гг. в таблице 13.

Таблица 13 – Динамика объемов ипотечных кредитов, выданных банком «ВТБ 24» (ПАО) за 2014-2016 гг.

Наименование показателя	Годы			Темп роста, %	
	2014	2015	2016	2015/2014	2016/2015
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд. руб.	350,72	198,37	293,69	56,56	148,05
Количество выданных ипотечных кредитов, шт.	175984	106116	153359	60,30	144,52

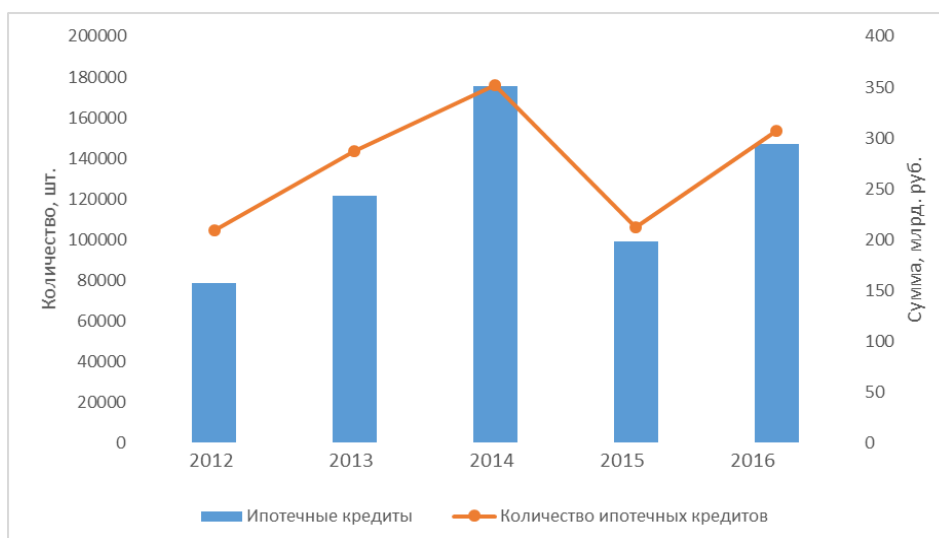


Рисунок 17 – Динамика объемов и количества выданных ипотечных кредитов в банке «ВТБ 24» (ПАО)

Мы видим, что объемы выданных ипотечных кредитов в ПАО «ВТБ 24» увеличивались до 2014 года, затем в 2015 году произошло снижение на 43,4 % и в абсолютном выражении составили 198,37 млрд. руб. Однако в 2016 году объемы выдаваемых ипотечных кредитов значительно выросли, их рост составил 148 %, что в абсолютном выражении равно 293,69 млрд. руб.

На следующем этапе рассмотрим динамику просроченных и непросроченных ссуд по выданным ипотечным кредитам, а также динамику сформированных по ним резервов (таблица 13).

Таблица 14 – Динамика отдельных показателей ипотечного кредитования «ВТБ 24» (ПАО)

Наименование показателя	Значение показателя на отчетную дату, млрд. руб.			Темп роста, %	
	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	2015/2014	2016/2015
Выданные ипотечные кредиты, всего, в том числе:	339,33	441,42	537,60	130,09	121,79
- просроченные ссуды	9,96	19,18	21,61	192,57	112,67
- непросроченные ссуды	329,37	422,24	515,99	128,20	122,20
Резерв на возможные потери по ипотечным кредитам	5,60	8,91	10,03	159,11	112,57

По данным таблицы 14 можно отметить рост объема непросроченных ссуд, который в 2015 году составил 128,2 %, а в 2016 году – 122,2 %. Объем непросроченных ипотечных ссуд увеличился с 329,37 млрд. руб. до 515,99 млрд. руб. Однако при этом наблюдается одновременное увеличение объема просроченных ипотечных кредитов, причем в 2015 году он увеличился почти в два раза. Увеличение темпов роста просроченной задолженности в рассматриваемый период, с одной стороны, носит негативный характер. С другой стороны, темпы роста просроченной задолженности необходимо сравнить с темпами роста выданных ипотечных кредитов, которые в 2016 году были больше. Этот факт свидетельствует о снижении удельного веса просроченной задолженности, что, несомненно, говорит о росте качества ипотечного портфеля банка.

### **3.2 Сравнительный анализ ипотечного кредитования ведущих коммерческих банков РФ**

Для определения особенностей ипотечного кредитования банка необходимо сравнить его с ипотечными программами ведущих банков страны. По данным сайта Русипотека в число ведущих ипотечных банков можно отнести следующие:

- ПАО «Сбербанк»;
- ВТБ 24 (ПАО);
- АО «Россельхозбанк»;
- АО «Газпромбанк».

Для сравнения рассмотрим объемы предоставленных ипотечных кредитов выше указанных банков в таблице 15.

Таблица 15 – Динамика объемов ипотечных кредитов ведущих банков России

Банк	Объемы ипотечных кредитов за год, млрд. руб.			Темпы роста, %	
	2014	2015	2016	2015/2014	2016/2015
«Сбербанк» (ПАО)	920,98	661,80	722,00	71,86	109,10
«ВТБ 24» (ПАО)	350,72	198,37	293,69	56,56	148,05
АО «Россельхозбанк»	53,83	37,75	65,76	70,13	174,20
АО «Газпромбанк»	63,26	26,84	47,85	42,43	178,28

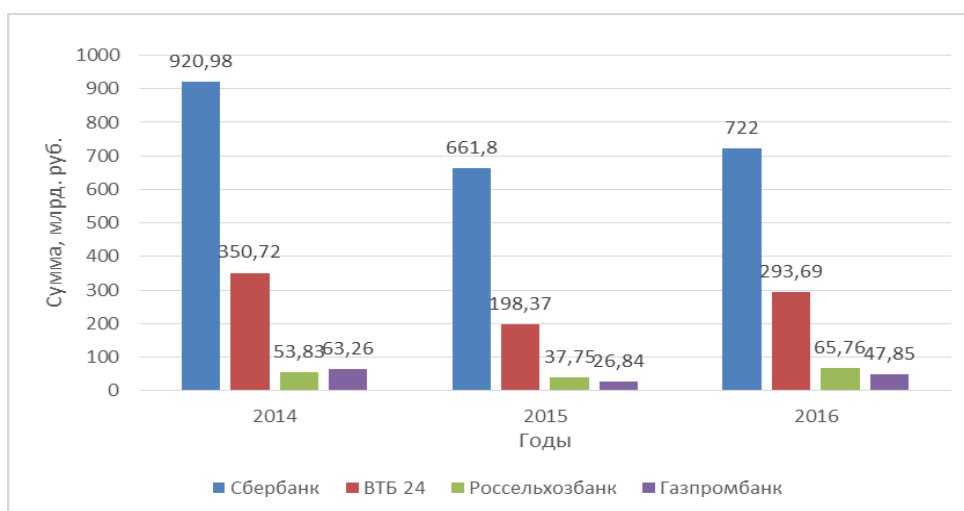


Рисунок 18 – Динамика объемов ипотечных кредитов ведущих банков РФ за 2014-2016 гг.

Таким образом, по данным таблицы 15 и рисунку 18 можно сделать вывод о том, что наибольшие объемы ипотечных кредитов в рассматриваемый период были у Сбербанка. На втором месте прочно обосновался ВТБ 24. Стоит отметить заметное снижение ипотечного кредитования рассмотренных банков в 2015 году, что связано с ухудшением макроэкономического климата в стране. Остановимся подробно на каждом из них.

Согласно информации официального сайта ПАО «Сбербанк», в таблице 16 представлена информация по процентным ставкам, первоначальному взносу и максимальной сумме кредита.

Таблица 16 – Информация по ипотечному кредитованию в ПАО «Сбербанк»

Вид ипотечного кредита	Процентная ставка	Сумма кредита	Срок кредита	Первоначальный взнос
Кредит на покупку жилья в новостройке	От 10 %	До 85 % стоимости жилья	До 30 лет	От 15 %
Приобретение готового жилья	От 10,75 %	До 80 % стоимости жилья	До 30 лет	От 20 %
Ипотека плюс материнский капитал	От 9,75 %	До 80 % стоимости жилья	До 30 лет	Часть материнского капитала
Строительство жилого дома	От 12 %	До 75 % стоимости объекта недвижимости	До 30 лет	От 25 %
Загородная недвижимость	От 11,5 %	До 75 % стоимости объекта недвижимости	До 30 лет	От 25 %
Военная ипотека	10,9 %	До 2,22 млн. руб.	До 20 лет	-

Итак, ипотечный кредит на покупку жилья в новостройке имеет преимущества. Во-первых, при условии оформления услуги электронной регистрации сделки процентная ставка снижается до 10 % годовых. По программе субсидирования ипотеки застройщиками ставка составляет 8,7 % годовых, а при электронной регистрации ставка снижается до 8 %. Следует отметить тот факт, что при отказе от страхования жизни и здоровья заемщика и не предоставлении подтверждения дохода и занятости ставка по ипотечному кредиту увеличивается банком на 1 % и 0,5 % соответственно.

При условии электронной регистрации ипотечного кредита на готовое жилье действует скидка по процентной ставке – 0,5 %. Данный вид кредита участвует в акции «Молодая семья», в рамках которой ставка составляет от 10,25 %, а при электронной регистрации – 9,75 %. Обязательным условием является страхование передаваемого в залог имущества на весь срок действия кредитного договора. Если заемщик не получает зарплату в Сбербанке, то ставка увеличивается на 0,5 %. При отказе от страхования жизни и здоровья заемщика банк увеличивает ставку на 1 %. За несвоевременное погашение кредита банком предусмотрена неустойка в размере 20 % годовых с суммы просроченного платежа.

Программа «Ипотека плюс материнский капитал» позволяет использовать средства материнского капитала для первоначального взноса или его части по ипотечным кредитам «Приобретение готового жилья-Единая ставка» и «Приобретение строящегося жилья».

В программах «Строительство жилого дома» и «Загородная недвижимость» предусмотрена отсрочка по уплате основного долга или увеличение срока кредитования при условии предоставления документов, подтверждающих увеличение стоимости строительства жилого дома, но не более двух лет с даты предоставления кредита. На данные программы распространяются следующие надбавки: 0,5 %, если заемщик не получает зарплату в банке; 1 %, на период до регистрации ипотеки; 1 % при отказе от страхования жизни и здоровья заемщи-



ка. Страхование передаваемого в залог имущества является обязательным условием.

Процентная ставка по военной ипотеке является фиксированной, а заемщиками могут быть военнослужащие – участники накопительно-ипотечной системы в возрасте от 21 года. Можно также отметить отсутствие комиссий по ипотечным кредитам в Сбербанке.

Далее рассмотрим условия ипотечного кредитования для Россельхозбанка. Общая информация о предлагаемых банком ипотечных программах представлена в таблице 17.

Таблица 17 – Ипотечные программы АО «Россельхозбанк»

Вид ипотечного кредита	Процентная ставка	Сумма кредита	Срок кредита	Первоначальный взнос
Ипотечное жилищное кредитование	От 10,25 %	До 20 млн. руб.	До 30 лет	От 15 %
Целевая ипотека	От 10,75 %	До 20 млн. руб.	До 30 лет	-
Ипотека по двум документам	От 10,55 %	До 8 млн. руб.	До 25 лет	От 40 %
Военная ипотека	12 %	1,95 млн. руб.	До 24 лет	От 10 %
Молодая семья и материнский капитал	От 10,25 %	20 млн. руб.	До 30 лет	От 15 %

Программы «Ипотечное жилищное кредитование» и «Целевая ипотека» в Россельхозбанке дают возможность выбора схемы погашения кредита (аннуитентная или дифференцированная), отсутствие комиссий по кредиту, а также досрочное гашение без ограничений. Кредит может быть предоставлен на покупку квартиры и апартаментов на первичном и вторичном рынках, жилого дома с земельным участком, земельный участок. Страхование приобретаемого объекта недвижимости является обязательным условием. В случае отказа заемщика и/или солидарных заемщиков от страхования жизни и здоровья банков предусмотрена надбавка в размере 1 %.

В банке действует программа «Ипотека по двум документам», в рамках которой можно оформить ипотеку по двум документам (паспорт и загранпас-

порт/водительское удостоверение) на приобретение квартиры, загородного дома с земельным участком, а также объекта недвижимости на первичном рынке, строительство которого финансируется Россельхозбанком. Данная программа предлагает выбор схемы погашения кредита, возможность досрочного погашения кредита без ограничений, а также отсутствует необходимость подтверждения дохода и занятости.

Военная ипотека предоставляется на приобретение квартиры на вторичном рынке жилья, земельного участка с жилым домом на вторичном рынке и квартиры в строящемся жилом доме по договору участия в долевом строительстве на первичном рынке жилья. По данной программе предусмотрены следующие надбавки к процентной ставке: отказ заемщика от страхования жизни и здоровья – 1 %, в период строительства объекта залога, до представления документов о регистрации ипотеки приобретенной квартиры в пользу банка – 0,5 %.

Программа ипотечного кредитования «Молодая семья» предусматривает отсрочку по уплате основного долга при рождении одного и более детей в период действия кредитного договора с даты рождения до достижения ими возраста трех лет. В рамках программы ипотечного кредитования «Материнский капитал» размер первоначального взноса от 0 % стоимости приобретаемого объекта недвижимости при условии, что сумма материнского капитала соответствует или превышает сумму минимально требуемого первоначального взноса.

На следующем этапе рассмотрим условия ипотечного кредитования в Газпромбанке. Базовые условия ипотечных программ представлены в таблице 18.

Таблица 18 – Информация по ипотечным программам АО «Газпромбанк»

Вид ипотечного кредита	Процентная ставка	Сумма кредита	Срок кредита	Первоначальный взнос
1	2	3	4	5
Приобретение квартиры	От 10,2 %	До 45 млн. руб.	До 30 лет	От 10 %
Приобретение таунхауса	От 10,7 %	До 45 млн. руб.	До 30 лет	От 10 %
Приобретение апартаментов	От 10,75 %	До 30 млн. руб.	До 30 лет	От 20 %
Простая ипотека	От 11,5 %	До 10 млн. руб.	До 30 лет	От 40 %

Продолжение таблицы 18

1	2	3	4	5
Военная ипотека	От 10,6 %	До 2,25 млн. руб.	До 25 лет	От 20 %
Приобретение гаража (машино-места)	От 11,5 %	До 3 млн. руб.	До 10 лет	От 30 %
Приобретение залоговой недвижимости	От 10,2 %	До 45 млн. руб.	До 30 лет	От 10 %
Целевой ипотечный кредит	От 11,2 %	До 30 млн. руб.	До 15 лет	От 30 %

Ипотечное кредитование в Газпромбанке предоставляет возможность заемщикам приобретать на первичном и вторичном рынках такие объекты недвижимости, как квартира, таунхаус, апартаменты, гараж (машино-место), а также приобретать недвижимость, находящуюся в залоге у банка.

Банком предусмотрена специальная программа «Льготная ипотека» для физических лиц в рамках заключенных договоров с компаниями-партнерами Газпромбанка в целях применения пониженных ставок (от 9,2 %) на льготный период кредитования равный 1 году.

«Военная ипотека» – программа кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих для приобретения квартиры с зарегистрированным правом собственности, а также квартиры в строящемся жилом доме по договору участия в долевом строительстве в соответствии с ФЗ № 214. По данному кредиту обязательным является страхование имущественных интересов, связанных с риском причинения ущерба ли утраты недвижимого имущества.

И наконец, рассмотрим ипотечные программы кредитования и условия по ним в ВТБ 24 в таблице 19.

Таблица 19 – Информация по ипотечным программам ВТБ 24

Вид ипотечного кредита	Процентная ставка	Сумма кредита	Срок кредита	Первоначальный взнос
1	2	3	4	5
Больше метров – меньше ставка	От 10 %	До 60 млн. руб.	До 30 лет	От 20 %

## Продолжение таблицы 19

1	2	3	4	5
Покупка жилья	От 10,7 %	До 60 млн. руб.	До 20 лет	От 10 %
Победа над формальностями	От 11,5 %	До 30 млн. руб.	До 20 лет	От 30 %
Ипотека для военных	От 10,9 %	До 2,22 млн. руб.	До 20 лет	От 15 %
Залоговая недвижимость	От 10,6 %	До 60 млн. руб.	До 30 лет	От 20 %
Кредит под залог имеющегося жилья	От 11,7 %	До 15 млн. руб.	До 20 лет	-

Указанные банком ставки по ипотечным кредитам действительны только при условии полного комплексного страхования таких рисков, как утрата жизни и трудоспособности заемщика, утрата или повреждение приобретаемой квартиры, прекращение или ограничение права собственности на квартиру (в течение трех лет после приобретения квартиры в кредит). При условии получения заемщиком заработной платы на карту ВТБ24 процентная ставка по кредиту снижается.

«ВТБ 24» (ПАО) предоставляет специальную программу ипотечного кредитования по двум документам (паспорт и СНИЛС), кредитное решение по которой производится за 24 часа и действует 4 месяца. При приобретении квартиры площадью от 65 кв. м. процентная ставка снижается на 1 %, в рамках программы «Больше метров – меньше ставка».

Программа «Ипотека для военнослужащих» предоставляется участникам НИС на приобретение квартиры как на первичном, так и на вторичном рынке жилья. Срок кредита должен быть не позднее достижения заемщиком возраста 45 лет на дату погашения кредита. Максимальная ставка по кредиту может быть увеличена до 11 % после выхода из НИС.

По программе «Залоговая недвижимость» заемщик имеет возможность получить кредит на жилье, находящееся в залоге у банка и выставленное собственником на продажу.

«Кредит под залог имеющего жилья» предполагает фиксированную процентную ставку (11,7 % годовых) при условии комплексного страхования и дисконт 0,3 % для заемщиков, получающих заработную плату на карту ВТБ24. Размер кредита может составлять не более 50 % от стоимости закладываемой недвижимости.

### 3.3 Оценка конкурентоспособности «ВТБ 24» (ПАО) на рынке банковского ипотечного кредитования России

Конкурентоспособность коммерческого банка – это те особенности, отличающие его от других банков и позволяет ему конкурировать в условиях рыночных отношений. Конкурентоспособность банка должна оцениваться по совокупности критериев. Существуют различные методики определения конкурентоспособности банка в целом. Представим ряд критериев, по которым можно будет оценить конкурентоспособность банка в рамках ипотечного кредитования на рисунке 19, а их значения в таблице 19.



Рисунок 19 – Критерии оценки конкурентоспособности коммерческих банков по ипотечному кредитованию

Таблица 20 – Значения показателей ипотечного кредитования ведущих банков за 2016 год

Банк	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8
«Сбербанк» (ПАО)	10,82	28,3	21,25	40,00	4	475,00	722,00	1
«ВТБ 24» (ПАО)	10,90	23,3	19,00	37,87	3	153,36	293,69	2
АО «Россельхозбанк»	10,76	27,8	20,00	13,99	5	41,47	65,76	3
АО «Газпромбанк»	10,83	25,0	21,25	26,66	2	20,79	47,85	4

Для сопоставления данных показателей необходимо рассчитать стандартизированные коэффициенты. Если для показателей их максимальные значения являются наилучшими, то в этом случае используется формула 1:

$$K_i^{\max} = \frac{K_{\max} - K_i}{K_{\max} - K_{\min}} \quad (1)$$

Если для показателей их минимальные значения являются наилучшими, то в этом случае используется следующая формула:

$$K_i^{\min} = \frac{K_{\min} - K_i}{K_{\min} - K_{\max}} \quad (2)$$

Наилучшим считается показатель, имеющий значение, равное 0, наихудшим – равный 1.

Рассчитаем стандартизированные коэффициенты за 2016 год в таблице 21 и определим позиции выделенных банков по полученным данным.

Таблица 21 – Матрица стандартизированных коэффициентов ипотечного кредитования ведущих банков РФ за 2016 год

Банк	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	СП	Место
«Сбербанк» (ПАО)	0,43	0,00	1,00	0,00	0,33	0,00	0,00	0,00	1,76	1
«ВТБ 24» (ПАО)	1,00	1,00	0,00	0,08	0,67	0,71	0,64	0,33	4,43	3
АО «Россельхозбанк»	0,00	0,10	0,44	1,00	0,00	0,95	0,97	0,67	4,13	2
АО «Газпромбанк»	0,50	0,66	1,00	0,51	1,00	1,00	1,00	1,00	6,67	4

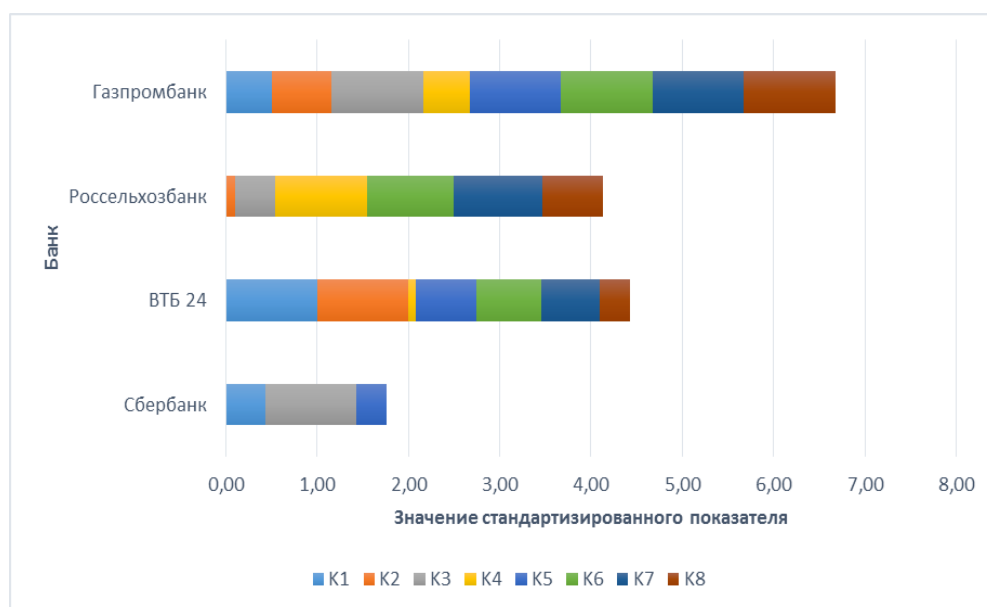


Рисунок 20 – Оценка конкурентоспособности банков по ипотечному кредитованию

Проведенный анализ свидетельствует о том, что по выделенным критериям оценки конкурентоспособности ипотечного кредитования первое место занимает ПАО «Сбербанк», у которого наилучшими показателями являются:

- наибольший срок выдачи кредита;
- максимально возможная сумма кредита;
- наибольшее количество выданных кредитов;
- наибольший объем выданных кредитов;

– первое место в рейтинге «Русипотека».

На втором месте по выше указанным показателям ипотечного кредитования находится АО «Россельхозбанк», среди лучших показателей которого можно выделить среднюю минимальную ставку по ипотечному кредиту и наибольшее количество специальных программ по ипотечному кредитованию, к которым можно отнести программы «Молодая семья», «Материнский капитал», «Ипотека по двум документам» и «Военная ипотека».

С небольшим отставанием от Россельхозбанка третье место занимает «ВТБ 24» (ПАО), лучшим критерием которого является средний минимальный размер первоначального взноса, а также большие суммы ипотечного кредита. Что касается АО «Газпромбанк», то мы видим, что полученные значения показателей хуже, чем у других банков.

Проведенный анализ оценки конкурентоспособности позволяет выявить не только преимущества ипотечного кредитования в определенном банке, но и определить его слабые стороны. Среди слабых сторон ипотечного кредитования в ПАО «ВТБ 24» можно выделить следующее:

- 1) высокая средняя процентная ставка по кредитам;
- 2) наименьший средний срок предоставления кредита;
- 3) недостаточное количество специальных ипотечных программ.

### **3.4 Направления совершенствования ипотечного кредитования в «ВТБ 24» (ПАО)**

В целях совершенствования условий предоставления ипотечных кредитов в ПАО «ВТБ 24» в качестве направлений совершенствования можно предложить несколько вариантов условий кредитов:

1. Увеличение суммы первоначального взноса при фиксированной процентной ставке. Увеличение размера первоначального взноса позволит заемщику уменьшить переплату за квартиру, так как сумма кредита будет меньше, чем при существующих условиях ипотечного кредитования. Заемщику выгодно приобрести относительно недорогую квартиру, как можно с большей величиной первоначального взноса. Для банка в данном случае оптимальный вариант,



первоначального взноса от 20 %. Заемщик может сам выбирать размер первоначального взноса.

2. Уменьшение процентной ставки при увеличении первоначального взноса. Уменьшим процентную ставку на покупку жилья по ипотечному кредиту до 10,5 % при этом сумма первоначального взноса остается неизменной, 20 % от стоимости приобретаемого жилья. Данные условия ипотечного кредитования конкурентоспособны на рынке ипотечного кредитования, так как являются более доступными и привлекательными для заемщиков.

Эти условия выгодны банку, так как за счет расширения клиентской базы, он получит больший доход от предоставления ипотечных кредитов большему числу заемщиков, несмотря на то, что уменьшение процентной ставки по кредиту при увеличении первоначального взноса уменьшит доход банка. Но за счет более привлекательных условий ипотечного кредитования и доступности кредита, произойдет прирост желающих получить ипотечный кредит, и в долгосрочной стратегии развития, это принесет больший доход банку в будущем.

Кроме того, необходимо введение скидок для клиентов, при условии электронной регистрации сделки клиентом. Это позволит снизить издержки банка, связанные с оформлением необходимой документации, и сократить время обработки, что будет выгодно как для банка, так и для самого клиента.

Сравнительный анализ ведущих ипотечных банков страны показал, что в «ВТБ 24» по сравнению с другими банками меньший перечень недвижимого имущества, передаваемого в залог по ипотеке. Залогом по ипотечному кредитованию в основном выступают квартиры и жилые дома на первичном и вторичном рынке жилья. Следовательно, необходимо расширить данный перечень, дополнив его такими, как загородная недвижимость, в которую входит приобретение / строительство дачи (садового дома) и других строений потребительского назначения; ипотека на покупку гаража (машино-места). Предложенные направления совершенствования ипотечного кредитования будут способствовать повышению доходности и прибыльности банка.

Помимо указанных направлений совершенствования ипотечного кредитования в банке «ВТБ 24» в банке необходимо ввести специальные программы. Рассмотрим программу ипотечного кредитования молодых семей «Молодая семья». Предложенная программа ипотечного кредитования является актуальной, что обусловлено повышенной потребностью молодых семей в приобретении жилья, но не всегда данная категории населения может себе это позволить из-за больших расходов. Целью ипотечной программы «Молодая семья» является увеличение количество заемщиков, и как следствие, повышение доходов банка.

Условием по данной ипотеке служит возрастное ограничение – один из супругов на момент взятия кредита должен быть моложе 35 лет. Данная программа распространяется на регионы, в которых функционирует банк. Кредит может быть предоставлен на покупку квартиры на вторичном рынке жилья. Обеспечением по данному кредиту служит залог приобретаемой недвижимости. Максимальная сумма кредита территориально дифференцирована – для семей, приобретающих недвижимость в Московской области и Москве она составляет до 4 млн. руб., в остальных регионах – до 3 млн. руб. Кроме того, максимальная сумма по кредиту составляет до 85 % от стоимости приобретаемого жилья. Первоначальный взнос – от 15 %, срок кредитования – до 30 лет.

Минимальная процентная ставка по кредиту составляет – 10 % годовых.

Обязательным условием является комплексное страхование. Рассмотрим несколько случаев страхования заемщика.

1. При использовании комплексного ипотечного страхования и выбора комиссии по кредиту (при получении кредита в течение месяца с момента одобрения кредитной заявки + 2,5 %), размер процентных ставок зависит от соотношения кредита и залога (таблица 22).

Таблица 22 – Соотношение сумм кредита и сумм залога

$\frac{\text{Кредит}}{\text{Залог}} \times 100\%$	30–45	46–55	56–65	66–75	76–85
Годовая процентная ставка, %	10	10,25	10,5	10,75	11

2. При условии комплексного ипотечного страхования и выбора комиссии по кредиту (+ 1 % независимо от времени получения кредита с момента одобрения кредитной заявки) процентная ставка будет равна 12 %.

3. При условии страхования права собственности на объект недвижимости и страхования риска его утраты/гибели ущерба или страхования риска утраты/гибели ущерба недвижимого имущества и личного страхования, а также выбора комиссии по кредиту (+ 4 % независимо от периода предоставления кредита) величина процентной ставки равна сумме базовой ставки и 4 %.

4. При условии страхования риска утраты/гибели ущерба недвижимого имущества и выбора комиссии по кредиту (+ 4 % вне зависимости от периода предоставления кредита с момента одобрения по кредиту) величина процентной ставки равна сумме базовой ставки и 8 %.

Погашение задолженности по кредиту осуществляется аннуитентными платежами ежемесячно. Возможно досрочное погашение кредита, но не ранее 4 лет.

Максимальное количество созаемщиков по ипотечному кредиту – до трех. Данный ипотечный продукт предусматривает возможность учета доходов не только молодых супругов, но и доходы родителя, если он выступает в роли созаемщика. В этом случае банк проводит анализ платежеспособности всех созаемщиков. Обязательным условием предоставления кредита является то, что на момент окончания действия кредитного договора созаемщик не должен быть старше 60 лет.

Итак, можно выделить следующие преимуществами предлагаемой ипотечной программы «Молодая семья»:

- 1) максимальное количество созаемщиков – 3, с возможностью учета их как основных, так и дополнительных доходов;
- 2) процентная ставка по кредиту является фиксированной;
- 3) поручительство третьих лиц не обязательно;
- 4) максимальная сумма кредита составляет до 85 % стоимости приобретаемого жилья;

5) сравнительно небольшой первоначальный взнос от 10 %.

К недостаткам по данному кредиту можно отнести зависимость процентной ставки от вида страхового договора и ограничение срока по досрочному погашению. Самая низкая процентная ставка будет начисляться, если заемщик оформил договор комплексного ипотечного страхования, а самая высокая, если клиент счел нужным, лишь отдельные виды страхования. Это необходимо Банку, чтобы минимизировать кредитные и процентные риски. Риск досрочного погашения минимизируется за счет введения ограничения на досрочное погашения.

Проведем анализ предложенных условий по данной программе ипотечного кредитования. Предположим, что молодая семья решила купить квартиру, стоимостью 2100000 руб. При максимальном соотношении кредита к залому 85 % (1785000 руб.) сумма кредита составит 1575000 млн. руб., процентная ставка равна 11 %, срок кредитования – 30 лет.

Для определения ежемесячного платежа воспользуемся формулой 3:

$$A = \frac{i \times (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1} \times S, \quad (3)$$

где  $i$  – месячная процентная ставка по кредиту,

$n$  – количество периодов выплаты кредита,

$S$  – сумма кредита.

Итак, сумма ежемесячных платежей по данному кредиту составит:

$$A = \frac{0,0092 \times (1 + 0,0092)^{360}}{(1 + 0,0092)^{360} - 1} \times 1575000 = 15049,51 \text{ руб.}$$

Обязательным условием кредитования является то, что сумма аннуитентного платежа не должна превышать 30 % от величины доходов заемщика. Следовательно, доходы заемщика при данных условиях кредита должны быть не менее 50 тыс. руб.

Проведем расчет экономического эффекта при внедрении нового ипотечного кредитного продукта «Молодая семья». Для выявления потенциальных заемщиков, проживающих в местах расположения банка и подходящих под условия данной программы ипотечного кредитования, необходимо проанализировать их по критерию возраста и участию в экономике.

Таблица 23 – Численность населения по федеральным округам присутствия «ВТБ 24» (ПАО) в возрасте 18-35 лет, занятых в экономике за 2016 год

Регион	Численность населения в возрасте 18-35 лет, млн. чел.	В т.ч. численность населения в возрасте 18-35 лет, занятых в экономике, млн. чел.
Центральный федеральный округ	18,926	9,935
Северо-Западный федеральный округ	6,719	3,520
Южный федеральный округ	6,798	3,701
Приволжский федеральный округ	14,244	7,061
Уральский федеральный округ	6,154	3,028
Сибирский федеральный округ	9,759	4,547
Дальневосточный федеральный округ	3,054	1,557
Итого	65,654	33,349

По данным таблицы 23 можно сделать вывод о том, что в федеральных округах, где банк осуществляет свою деятельность, численность населения в возрасте 18-35 лет в 2016 году составила 65,654 млн. чел., в том числе занятые в экономике – 33,349 млн. чел.

Также необходимо учесть и тот факт, что предлагаемая программа ипотечного кредитования рассчитана на молодые семьи, состоящие в браке (таблица 24).

Таблица 24 – Структура молодого населения РФ, состоящего в браке, по возрастным категориям

Возрастная категория, лет	Состоящие в браке, %	из них:	
		в зарегистрированном браке	в незарегистрированном браке
18-19	0,39	0,31	0,08
20-24	5,29	4,59	0,7
25-29	10,28	8,91	1,37
30-35	11,06	9,59	1,47
Итого	27,02	23,40	3,62

Следовательно, приближенное количество потенциальных заемщиков, удовлетворяющих условиям новой ипотечной программе кредитования, составит 9,011 млн. чел. (27,02 % от числа занятых в экономике на территории дальневосточных округов, в которых функционирует ПАО «ВТБ 24»).

Таблица 25 – Степень удовлетворенности жилищными условиями домашних хозяйств в Российской Федерации

Оценка степени удовлетворенности жилищными условиями	Удельный вес, %
Отличные	3,9
Хорошие	43,8
Удовлетворительные	46,0
Плохие	5,4
Очень плохие	0,8

Таким образом, по данным, представленным в таблице 25, можно отметить, что удельный вес «плохих» и «очень плохих» жилищных условий составил 6,2 %. Поэтому можно предположить, что число молодых семей, желающих улучшить свои жилищные условия, составит 558682 чел.

Для определения наиболее приближенного числа клиентов, которые могут обратиться в банк за ипотечным кредитом, необходимо учесть его долю по числу выданных ипотечных кредитов в РФ. За 2016 год данный показатель со-

ставил 18 %. Исходя из этого, за данным ипотечным кредитом могут обратиться примерно 100563 чел.

Предположим, что по данному кредитному продукту в банк обратится 60338 чел. После процедуры рассмотрения заявок на кредит банк одобрит 50 % из них, т.е. число заемщиков составит 30169 чел.

Для определения экономического эффекта от введения новой ипотечной программы кредитования «Молодая семья» необходимо рассчитать следующее:

- 1) проценты полученные;
- 2) доходы от комиссий по кредиту;
- 3) понесенные банком расходы;
- 4) чистую прибыль;
- 5) общую рентабельность.

Допустим, из 30169 чел. 18101 чел. (60 %) выберут первый вариант процентной ставки и условий договора страхования (комиссия за выдачу кредита составит 2,5 %; соотношение кредит/зalog равное 70 %; процентная ставка – 10,75 % годовых). Средняя сумма по кредиту составит 2,75 млн. руб. Срок кредитования – 30 лет. Рассчитаем доходы, расходы и чистую прибыль, которую получит банк при данных условиях ипотечного кредитования (таблица 26).

Таблица 26 – Расчет экономического эффекта по программе «Молодая семья»

Наименование показателя	Расчет показателя	Значение показателя, млн. руб.
1	2	3
Проценты полученные	$(2,75 \times 0,1075 \div 365 \times 30) \times 365 \times 18101$	151664,49
Доход от комиссии по кредиту	$2,75 \times 0,025 \times 18101$	1244,44
Итого доходы	$151664,49 + 1244,44$	152908,93
Оплата труда операторам (28 %)	$152908,93 \times 0,28$	42814,50
Оплата посреднических услуг (14 %)	$152908,93 \times 0,14$	21407,25
Технологическое сопровождение операций (12 %)	$152908,93 \times 0,12$	18349,07

Продолжение таблицы 26

1	2	3
Представительские расходы (8 %)	$152908,93 \times 0,08$	12232,71
Прочие расходы (6 %)	$152908,93 \times 0,06$	9174,54
Итого расходы	$42814,5 + 21407,25 + 18349,07 +$ $+12232,71 + 9174,54$	103978,07
Прибыль до налогообложения	$152908,93 - 103978,07$	48930,86
Налог на прибыль (20 %)	$48930,86 \times 0,2$	9786,17
Чистая прибыль	$48930,86 - 9786,17$	39144,69

Таким образом, по программе ипотечного кредитования «Молодая семья» при данных условиях банк может получить доходы в размере 152,9 млрд. руб. Расходы, которые понесет банк, составят 104 млрд. руб. В таком случае, чистая прибыль по данной программе составит 39,1 млрд. руб.

Для оценки эффективности предложенного мероприятия рассчитаем показатель рентабельности в таблице 27.

Таблица 27 – Рентабельность ипотечного кредитного продукта «Молодая семья»

Наименование показателя	Значение показателя
Доходы, млн. руб.	152908,93
Чистая прибыль, млн. руб.	39144,69
Рентабельность доходов, %	25,60

Рентабельность при данных условиях составила 25,6 %, следовательно, на 1 руб. доходов будет приходиться 25 коп. прибыли, что будет очень выгодно для банка.

Таким образом, проведенные расчеты по новой программе ипотечного кредитования подтверждают тот факт, что при внедрении данного кредитного продукта можно ожидать увеличения доходности и прибыльности банка.



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной работе были изучены теоретические основы ипотечного кредитования, а также проведен анализ деятельности «ВТБ 24» (ПАО) за 2014-2016 гг.

В первой главе были изучены понятие и сущность ипотечного кредитования, а также его функции, среди которых можно выделить три основные – стимулирующую, обеспечительную и воспроизводственную. Далее были рассмотрены элементы ипотечного кредитования, а именно субъекты, объекты, обеспечение и его организация. Кроме того, рассмотрена классификация ипотечных кредитов. Далее были изучены нормативно-правовые основы ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Во второй части исследования был проведен подробный финансово-экономический анализ деятельности «ВТБ 24» за 2014-2016 гг. На первом этапе была рассмотрена организационно-управленческая характеристика банка. Далее была дана экономическая характеристика деятельности ПАО «ВТБ 24» за 2014-2016 гг. Анализ динамики активов показал, что общий объем активов банка в рассматриваемый период увеличился – в 2015 году на 3 %, а в 2016 году на 5,7 % и составили 2979,5 млрд. руб. В структуре активов доминирует ссудная задолженность (в 2015 году она составила 81,78 %, в 2016 году – 83,31 %).

Общий объем пассивов банка увеличился в 2015 и 2016 гг. на 3 % и 5,7 % и составил 2820051,8 млн. руб. и 2979459,7 млн. руб. соответственно. Преобладающими статьями в структуре пассивов в рассматриваемый период являются средства клиентов, не являющихся кредитными организациями (в 2014 году – 72,95 %, 2015 – 86,55 %, 2016 – 86,56 %).

Проведен анализ финансовых результатов деятельности банка. Прибыль после налогообложения в 2014 году составила 28081,8 млн. руб. В 2015 году у банка образовался убыток, который составил 6699,1 млн. руб. Итогом деятельности «ВТБ 24» (ПАО) в 2016 году стала прибыль, равная 41897,7 млн. руб., ставшая максимальной за весь период существования банка.

По результатам анализа обязательных нормативов банка можно отметить, что абсолютно все нормативы были соблюдены в рассматриваемый период. Поэтому банк «ВТБ 24» (ПАО) можно отнести к финансово устойчивым банкам страны.

Проанализировав показатели платежеспособности можно сделать вывод о том, что «ВТБ 24» в рассматриваемый период являлось платежеспособным, но не в достаточной мере. Анализ показателей рентабельности и доходности выявил, что рентабельность собственного капитала банка в 2014 составила 16 %, а в 2016 году – 18 %. Однако, в 2015 году данный показатель был отрицательным. Показатель доходности активов за 2015 и 2016 год составил 0,6 и 0,7 соответственно, что говорит об эффективности размещения активов, способных создавать доход. Удельный вес прибыли в совокупных доходах банка в 2014 году был равен 18 %, а в 2016 году – 20 %.

В третьей главе бакалаврской работы определены особенности ипотечного кредитования в «ВТБ 24» (ПАО). Выявлена положительная динамика для ипотечного кредитования, выраженная в увеличении темпов роста объемов задолженности – в 2015 году увеличение составило 130 %, в 2016 году – 122 %. Для ипотечного кредитования характерно более интенсивное развитие, чем для других видов кредитования физических лиц в рассматриваемый период.

Анализ структуры кредитов, предоставленных физическим лицам показал увеличение удельного веса ипотечных кредитов, причем их темпы были самыми высокими (в 2015 году на 7,4 п.п., в 2016 году на 2,1 п.п.). Данное увеличение происходило на фоне уменьшения доли других видов кредитования физических лиц. Объем непросроченных ипотечных ссуд за 2014-2016 гг. увеличился с 329,37 млрд. руб. до 515,99 млрд. руб.

Для определения особенностей ипотечного кредитования банка дана его сравнительная характеристика с ипотечными программами ведущих банков страны (Сбербанк России, ВТБ 24, Россельхозбанк, Газпромбанк). Определена оценка конкурентоспособности банка по критериям. «ВТБ 24» (ПАО) занял

третье место, его лучшим критерием является средний минимальный размер первоначального взноса, а также большие суммы ипотечного кредита.

В целях совершенствования условий предоставления ипотечных кредитов в ПАО «ВТБ 24» в качестве направлений совершенствования можно предложить несколько вариантов условий кредитов:

- увеличение суммы первоначального взноса при фиксированной процентной ставке;
- уменьшение процентной ставки при увеличении первоначального взноса;
- снижение ставки по кредиту (льготное кредитование).

Кроме того, было предложено ввести скидки при электронной регистрации сделки клиентом и расширение недвижимого имущества, передаваемого в залог. Помимо этого, было предложено ввести новую программу ипотечного кредитования – «Молодая семья», целью которой является приобретение жилья молодыми семьями на вторичном рынке. Для этого разработаны оптимальные условия для данной категории заемщиков с минимальным первоначальным взносом 15 %, сниженной процентной ставкой от 10 % годовых и сроком кредитования до 30 лет. При данных условиях ипотечного кредитования банк может получить доходы в размере 152,9 млрд. руб. Расходы, которые понесет банк, составят 104 млрд. руб. Чистая прибыль банка по данной программе составит 39,1 млрд. руб.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1 Алимова, И.О. Ипотечное кредитование как способ решения жилищной проблемы / И.О. Алимова, К.А. Савиных// Экономика и управление: проблемы, решения. – 2015. – № 3. – С.85-88

2 Афолина, А.В. Все об ипотеке, получение и возврат кредита [Электронный ресурс]/ А.В. Афолина— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2013.— 165 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/1652.html>.— ЭБС «IPRbooks»

3 Банки.ру информационный портал. [Электронный ресурс] . Режим доступа: <https://www.banki.ru/> (дата обращения: 17.05.2017)

4 Васильева, И.С. Состояние сферы ипотечного кредитования первичного рынка жилья в кризисный период / И.С. Васильева // Сборник: экономика, политика, социология и право сборник статей победителей VII Международного научно-практического конкурса, 2017. – С. 61-64

5 ВТБ24 [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: <https://www.vtb24.ru/> (дата обращения: 25.05.2017)

6 Газпромбанк [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: <http://www.gazprombank.ru> (дата обращения: 25.05.2017)

7 Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Банка ВТБ 24 (ПАО) за 2015 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://static.vtb24.ru/Documents/results/vtb24\\_accounting\\_report\\_finance\\_2015.pdf](https://static.vtb24.ru/Documents/results/vtb24_accounting_report_finance_2015.pdf)

8 Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Банка ВТБ 24 (ПАО) за 2016 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://static.vtb24.ru/Documents/results/vtb24\\_accounting\\_report\\_finance\\_2016.pdf](https://static.vtb24.ru/Documents/results/vtb24_accounting_report_finance_2016.pdf)

9 Годовой отчет Банка ВТБ 24 (ЗАО) за 2014 год [Электронный ресурс] // ВТБ 24 : офиц. сайт. – Режим доступа : [http://www.vtb24.ru/about/info/results/Documents/vtb24\\_accounting\\_report\\_finance\\_2014.pdf](http://www.vtb24.ru/about/info/results/Documents/vtb24_accounting_report_finance_2014.pdf).

10 Годовой отчет Банка ВТБ 24 (ЗАО) за 2015 год [Электронный ресурс]  
// ВТБ 24 : офиц. сайт. – Режим доступа :  
[http://www.vtb24.ru/about/info/results/Documents/vtb24\\_accounting\\_report\\_finance\\_2015.pdf](http://www.vtb24.ru/about/info/results/Documents/vtb24_accounting_report_finance_2015.pdf).

11 Гордеев, А.Ю. К вопросу о правовом регулировании ипотечного кредитования в РФ / А.Ю. Гордеев, О.Н. Гордеева // Наука и современность. – 2014. – № 33. – С. 235-243

12 Даниленко, С.А. Банковское потребительское кредитование [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Даниленко С.А., Комиссарова М.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: Юстицинформ, 2013.— 384 с.

13 Денисова, А.С. Ипотечное кредитование в России: достоинства и недостатки / А.С. Денисова, Е.В. Ермолаева // Бюллетень медицинских интернет-конференций. – 2015. – № 12. – С. 1506

14 Ефимов, О.Н. Совершенствование ипотечного кредитования / О.Н. Ефимов, И.И. Фаттахова // Северный регион: наука, образование, культура. – 2014. – № 2 (30). – С. 145-150

15 Жуков, Е.Ф. Банковское дело : учебник / Е.Ф. Жуков, Н.Д. Эриашвили. – М. : Юнити-Дана, 2015. – 654 с.

16 Зайцева, Т.В. Проблемы ипотечного кредитования в коммерческом банке / Т.В. Зайцева, К.Н. Дмитрова // Актуальные направления научных исследований: от теории к практике. – 2016. – № 2 (8). – С. 158-161

17 Золотухина, А.С. Ипотечный кредит, его виды / А.С. Золотухина // Актуальные научные исследования в условиях вызовов 21 века материалы Международной научно-практической конференции. – 2016. – С. 197-201

18 Иванов, О.М. Комментарий к Федеральному закону «О потребительском кредите (займе)» [Электронный ресурс]: научно-практический/ Иванов О.М., Щербакова М.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: Статут, 2014.— 767 с.

19 Ивановская, А.В. Экономическая сущность и функции ипотеки как системы экономических отношений по обеспечению исполнения обязательства

залогом недвижимости / А.В. Ивановская, И.А. Ивановский // Сибирская финансовая школа. – 2014. – № 4 (105). – С. 46-51

20 Кайль, А.Н. Постатейный комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [Электронный ресурс]/ Кайль А.Н., Оськина И.Ю., Лупу А.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЭлКниги, 2013.— 368 с.

21 Кайль, А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (3-е издание переработанное и дополненное) [Электронный ресурс]/ А.Н. Кайль [и др.].— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2014.— 222 с.

22 Конобеева, Е.Е. Основы системы ипотечного кредитования / Е.Е. Конобеева // Финансово-кредитные механизмы регулирования экономики. – 2015. – С. 61-78

23 Куркина, Н.В. История формирования развития ипотечного кредитования в России / Н.В. Куркина // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Юриспруденция. – 2013. – № 1. – С. 5-10

24 Кучинская, В.В. Конкурентоспособность коммерческих банков на рынке ипотечного кредитования / В.В. Кучинская // Евразийский союз ученых. – 2015. – № 10 (19). – С. 97-100

25 Леонтьева, О.Л. Исследования в области предоставления ипотечного кредита банками РФ / О.Л. Леонтьева // Ученые записки Казанского филиала "Российского государственного университета правосудия". – 2016. – Т. 12. – С. 269-273

26 Мавлютов, Р.Р. Финансы, денежное обращение и ипотека [Электронный ресурс]: учебник/ Мавлютов Р.Р.— Электрон. текстовые данные.— Волгоград: Волгоградское научное издательство, 2015.— 214 с.

27 Меркулова, Н.И. Оценка уровня кредитного риска ипотечного кредитования / Н.И. Меркулова // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 3: Экономика. Экология. – 2015. – № 4. – С. 235-246

28 Николаева, А.В. Международная и российская практика оценки рисков банковской деятельности. Риски ипотечного кредитования / А.В. Николаева // Статистика и Экономика. – 2016. – № 5. – С. 49-56

29 Новикова, М.А., Абдулаева, М.Ю. Рынок ипотечных кредитов в России: современное состояние и направление развития / М.А. Новикова, М.Ю. Абдулаева // Финансовый вестник. – 2015. – № 2. – С. 84-91

30 Огородова, М.В. Об анализе ипотечного жилищного кредитования как составляющей кредитного портфеля / М.В. Огородова // Интернет-журнал Науковедение. – 2016. – № 3 (34). – С. 64

31 Оношко, О.Ю. К вопросу об ипотечном кредитовании в России / О.Ю. Оношко, Т.В. Доминчева // Аюшиевские чтения. Финансово-кредитная система: опыт, проблемы, инновации материалы международной научно-практической конференции. – 2016. – С. 181-189

32 Постановление Правительства РФ № 466 от 26 мая 2016 г. «О внесении изменений в федеральную целевую программу «Жилище» 2015-2020 годы» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_198676/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_198676/)

33 Распоряжение Правительства РФ от 08.11.2014 N 2242-р (ред. от 10.02.2017) «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_170916/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170916/)

34 Репушевская, О.А. Современное состояние и развитие рынка ипотечного кредитования / О.А. Репушевская // Фундаментальные и прикладные исследования кооперативного сектора экономики. – 2013. – № 4. – С. 86-89

35 Реутова, И.М. Проблемы рынка ипотечного кредитования в РФ / И.М. Реутова, Т.А. Костякова // Сборник: Актуальные вопросы развития экономики Материалы международной научно-практической конференции. – 2016. – С. 104-107

36 РоссельхозБанк [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: <http://www.rshb.ru/> (дата обращения: 25.05.2017)

37 Русипотека: ипотечное кредитование и секьюризация в России [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: <http://www.rusipoteka.ru/> (дата обращения: 17.05.2017)

38 Савчина, О.В. Особенности ипотечного кредитования в РФ в условиях экономической и геополитической нестабильности / О.В. Савчина, А.З. Шарашидзе // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия: Экономика. – 2017. – № 1 (11). – С. 79-85

39 Сагадеева, А.Г. Современные механизмы финансирования ипотечного кредитования российскими банками / А.Г. Сагадеева // Сборник World science: problems and innovations, сборник статей победителей 6 международной научно-практической конференции. – 2016. – С. 146-148

40 Сбербанк [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: <http://www.sberbank.ru> (дата обращения: 25.05.2017)

41 Тарелкин, А.Н. Ипотечное кредитование сегодня: проблемы и перспективы / А.Н. Тарелкин, О.А. Смирнова // Молодая наука – 2015, сборник материалов шестой региональной научной конференции студентов и аспирантов. – 2015. – С. 371-378

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

43 Указ Президента РФ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_129335/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_129335/)

44 Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа : <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 27.05.2017)

45 Федеральный закон № 188-ФЗ от 29.12.2004 «Жилищный кодекс Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/)



46 Федеральный закон № 218-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «О кредитных историях» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51043/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51043/)

47 Федеральный закон №117-ФЗ от 20.08.2004 г. «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/Cons\\_doc\\_LAW\\_48957/](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_48957/)

48 Федеральный закон от 11.11.03 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_44997/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44997/)

49 Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19396/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/)

50 Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_15287/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/)

51 Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/)

52 Филичкина, Ю.Ю. Коммерческие банки на рынке ипотечного кредитования / Ю.Ю. Филичкина // Сборник: Современные проблемы и перспективы развития банковского сектора России материалы 2 Всероссийской научно-практической конференции. – 2017. – С. 489-498

53 Широнова, Е.М. Теория и практика ипотечного кредитования в России и за рубежом / Е.М. Широнова // Экономика и предпринимательство. – 2015. – № 8 (61). – С. 80-83

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

### Бухгалтерский баланс «ВТБ 24» (ПАО) за 2015 год

Код формы по ОКУД 0409806  
Квартальная (Годовая)  
тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные на отчетную дату	Данные на начало отчетного года
1	2	3	4	5
<b>I. АКТИВЫ</b>				
1	Денежные средства	12	85 668 480	138 341 245
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	12	54 153 088	92 758 502
2.1	Обязательные резервы		16 535 217	19 837 894
3	Средства в кредитных организациях	12	12 169 082	18 101 912
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	13	96 471	1 396 106
5	Чистая ссудная задолженность	14	2 306 355 628	2 162 160 038
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	15	103 586 295	136 827 802
6.1	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	16	5 632 732	5 966 734
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	17	126 275 054	96 420 683
8	Требования по текущему налогу на прибыль	18	263 603	2 233 314
9	Отложенный налоговый актив	19	5 009 894	0
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	20	35 414 948	27 071 711
11	Прочие активы	21	91 059 220	61 364 077
12	Всего активов		2 820 051 763	2 736 675 390

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ А  
Бухгалтерский баланс «ВТБ 24» (ПАО) за 2015 год

II. ПАССИВЫ				
13	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	22	0	223 779 418
14	Средства кредитных организаций	23	132 584 369	278 675 940
15	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	24	2 440 810 607	1 996 398 067
15.1	Вклады (средства) физических лиц и индивидуальных предпринимателей	24	2 028 435 813	1 524 505 464
16	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		77 203	55 270
17	Выпущенные долговые обязательства	25	36 566 657	32 039 942
18	Обязательство по текущему налогу на прибыль		0	0
19	Отложенное налоговое обязательство	19	8 122 659	2 502 242
20	Прочие обязательства	26	21 543 427	24 460 559
21	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	28	1 246 613	2 175 866
22	Всего обязательств		2 640 951 535	2 560 087 304
III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ				
23	Средства акционеров (участников)	30	103 973 260	91 564 891
24	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
25	Эмиссионный доход	30	55 391 665	40 352 971
26	Резервный фонд		4 008 934	4 206 578
27	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)	19	-4 829 820	-8 468 899
28	Переоценка основных средств, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство	19	4 362 101	150 488
29	Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет		22 293 134	20 700 251
30	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период		-6 699 066	28 081 806
31	Всего источников собственных средств		179 100 228	176 588 086
IV. ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
32	Безотзывные обязательства кредитной организации		236 224 971	211 032 784
33	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		22 040 803	57 388 987
34	Условные обязательства некредитного характера		0	0

## ПРИЛОЖЕНИЕ Б

### Бухгалтерский баланс «ВТБ 24» (ПАО) за 2016 год

Код формы по ОКУД 0409806  
Квартальная (Годовая)  
тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные на отчетную дату	Данные на начало отчетного года
1	2	3	4	5
<b>I. АКТИВЫ</b>				
1	Денежные средства	12	90 777 112	85 668 480
2	Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	12	80 907 815	54 153 088
2.1	Обязательные резервы		24 120 180	16 535 217
3	Средства в кредитных организациях	12	10 021 963	12 169 082
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	13	60 523	96 471
5	Чистая ссудная задолженность	14	2 482 069 632	2 306 355 628
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	15	109 171 256	103 586 295
6.1	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	16	7 061 294	5 632 732
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	17	110 944 512	126 275 054
8	Требование по текущему налогу на прибыль	18	280 221	263 603
9	Отложенный налоговый актив	19	0	5 009 894
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	20	40 069 876	29 519 924
11	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	21	5 468 252	5 895 024
12	Прочие активы	22	49 688 581	91 059 220
13	Всего активов		2 979 459 743	2 820 051 763

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ Б  
Бухгалтерский баланс «ВТБ 24» (ПАО) за 2016 год

II. ПАССИВЫ				
14	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	23	427 902	0
15	Средства кредитных организаций	24	104 806 316	132 584 369
16	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	25	2 579 148 097	2 440 810 607
16.1	Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	25	2 129 537 226	2 028 435 813
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		9 175	77 203
18	Выпущенные долговые обязательства	26	22 030 314	36 566 657
19	Обязательство по текущему налогу на прибыль		4 100 164	0
20	Отложенное налоговое обязательство	19	1 129 724	8 122 659
21	Прочие обязательства	27	23 689 027	21 543 427
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон		5 496 460	1 246 613
23	Всего обязательств	27	2 740 837 179	2 640 951 535
III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ				
24	Средства акционеров (участников)	28	113 382 854	103 973 260
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
26	Эмиссионный доход	28	68 132 538	55 391 665
27	Резервный фонд		4 608 954	4 608 954
28	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		-2 514 746	-4 829 820
29	Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		4 343 486	4 362 101
30	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений		0	0
31	Переоценка инструментов хеджирования		0	0
32	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в имущество)		0	0
33	Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет		8 771 750	22 293 134
34	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период		41 897 728	-6 699 066
35	Всего источников собственных средств		238 622 564	179 100 228
IV. ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
36	Безотзывные обязательства кредитной организации		183 362 156	236 224 971
37	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		30 431 964	22 040 803
38	Условные обязательства некредитного характера		0	0

## ПРИЛОЖЕНИЕ В

### Отчет о финансовых результатах «ВТБ 24» (ПАО) за 2015 год

Код формы по ОКУД 04-09807  
Квартальная (Годовая)  
тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период	Данные за соответствующий в период прошлого года
1	2	3	4	5
1	Процентные доходы, всего, в том числе:		289 323 886	267 664 279
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		31 905 304	20 929 853
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями		240 599 716	236 028 074
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		0	0
1.4	от вложений в ценные бумаги		16 818 866	10 706 352
2	Процентные расходы, всего, в том числе:		175 375 203	112 736 052
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		28 688 846	21 282 246
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющимся кредитными организациями		144 261 580	88 206 368
2.3	по выпущенным долговым обязательствам		2 424 777	3 247 438
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		113 948 683	154 928 227
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	28	-33 168 423	-72 355 449
4.1	изменения резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам	28	-3 052 719	-4 779 539
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		80 780 260	82 572 778
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		896 153	-1 909 581
7	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи		-2 363 759	594 188
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		4 110	0
9	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		11 048 910	7 208 283
10	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты		3 042 181	11 236 797
11	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		2 955 130	1 520 862
12	Комиссионные доходы		39 427 555	36 307 130
13	Комиссионные расходы		12 864 030	10 735 370
14	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи		588 802	-882 163
15	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения		4 954	334 715
16	Изменение резерва по прочим потерям		-761 076	-1 368 966
17	Прочие операционные доходы		48 532 439	29 545 158
18	Чистые доходы (расходы)		171 291 629	154 423 831
19	Операционные расходы	29	177 009 802	119 849 393
20	Прибыль (убыток) до налогообложения		-5 718 173	34 574 438
21	Возмещение (расход) по налогам	28	980 893	6 492 632
22	Прибыль (убыток) после налогообложения		-6 699 066	28 081 806
23	Выплаты из прибыли после налогообложения, всего, в том числе:		0	0
23.1	распределение между акционерами (участниками) в виде дивидендов		0	0
23.2	отчисления на формирование и пополнение резервного фонда		0	0
24	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период		-6 699 066	28 081 806

## ПРИЛОЖЕНИЕ Г

### Отчет о финансовых результатах «ВТБ 24» (ПАО) за 2016 год

Код формы по ОКУД 0409807  
Квартальная (Годовая)

Раздел 1. О прибылях и убытках

тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период	Данные за соответствующий период прошлого года
1	2	3	4	5
1	Процентные доходы, всего, в том числе:		302 705 447	289 323 886
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		42 888 000	31 905 304
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями		244 587 068	240 599 716
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		0	0
1.4	от вложений в ценные бумаги		15 230 379	16 818 866
2	Процентные расходы, всего, в том числе:		153 328 989	175 375 203
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		13 007 007	28 688 846
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющимся кредитными организациями		138 001 951	144 261 580
2.3	по выпущенным долговым обязательствам		2 320 031	2 424 777
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		149 376 458	113 948 683
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего,	29	1 264 230	-33 168 423



Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ Г

Отчет о финансовых результатах «ВТБ 24» (ПАО) за 2016 год

	в том числе:			
4.1	изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам		1 523 594	-3 052 719
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		150 640 688	80 780 260
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		-1 934 489	896 153
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи		-687 189	-2 363 759
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		184	4 110
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		9 244 437	11 048 910
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты		-712 276	3 042 181
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		309 688	-917 591
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц	34.4	7 758 057	2 955 130
14	Комиссионные доходы		58 822 183	39 427 555
15	Комиссионные расходы		18 702 328	12 864 030
16	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	29	99 418	588 802
17	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения		0	4 954
18	Изменение резерва по прочим потерям	29	-5 282 991	-761 076
19	Прочие операционные доходы		12 053 496	6 987 372
20	Чистые доходы (расходы)		211 608 878	128 828 971
21	Операционные расходы		159 328 432	134 547 144
22	Прибыль (убыток) до налогообложения		52 280 446	-5 718 173
23	Возмещение (расход) по налогам	29	10 382 718	980 893
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности		43 300 824	-6 699 066
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности		-1 403 096	0
26	Прибыль (убыток) за отчетный период		41 897 728	-6 699 066



ПРИЛОЖЕНИЕ Д  
Отчет о проверке ВКР на оригинальность