

Министерство науки и высшего образования 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
Направленность (профиль) образовательной программы Финансы и кредит

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Зав. кафедрой

Самойлова Е.А. Самойлова

«15» 06 2021 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Совершенствование ипотечного кредитования в банке ВТБ (ПАО)

Исполнитель
студентка группы 771-об

А.Е. Полеваева
15.06.2021 г.
(подпись, дата)

А.Е. Полеваева

Руководитель
доцент, канд. экон. наук

О.А. Цепелев
15.06.2021 г.
(подпись, дата)

О.А. Цепелев

Нормоконтроль
ассистент

С.Ю. Колупаева
15.06.2021 г.
(подпись, дата)

С.Ю. Колупаева

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

Факультет Экономический
Кафедра Финансы

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

Самойлов С.А. Самойлов

подпись

И.О. Фамилия

« 22 » 03 2021 г.

ЗАДАНИЕ

К бакалаврской работе студента Томбояевой
Анастасии Евгеньевны

1. Тема бакалаврской работы Совершенствование ипотечного
кредитования в Банке на примере ВТБ (ПАО)
(утверждено приказом от 05.04.2021 № 659-УИ)

2. Срок сдачи студентом законченной работы 15.06.2021.

3. Исходные данные к бакалаврской работе:

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ВТБ (ПАО)

Содержание бакалаврской работе (перечень подлежащих к разработке вопросов):

1 Теоретические основы ипотечного кредитования

2 Оценка финансового состояния ВТБ (ПАО)

3 Совершенствование ипотечного кредитования
коммерческого банка.

4. Перечень материалов приложения: Бухгалтерская (финансовая)
отчетность ВТБ (ПАО)

5. Консультанты по бакалаврской работе: нет

6. Дата выдачи задания 22.03.2021.

Руководитель бакалаврской работы Цепелев Олег Анатольевич
доцент, кандидат Экономических наук
Фамилия, Имя, Отчество, ученная степень, ученное звание

Задание принял к исполнению (дата): 22.03.2021

(подпись студента)

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Теоретические основы ипотечного кредитования	8
1.1 Сущность, история развития и роль ипотечного кредитования в экономике	8
1.2 Характеристика механизмов реализации ипотечного жилищного кредитования коммерческими банками	14
1.3 Зарубежный опыт ипотечного кредитования	17
2 Оценка финансового состояния ВТБ ПАО	24
2.1 Характеристика деятельности коммерческого банка ВТБ ПАО	24
2.2 Оценка финансового состояния и ликвидности коммерческого банка ВТБ ПАО	28
2.3 Оценка портфеля ипотечного кредитования ВТБ ПАО	38
3 Совершенствование ипотечного кредитования коммерческого банка	45
3.1 Организация процесса и характеристика программ ипотечного кредитования коммерческого банка ВТБ ПАО	45
3.2 Проблемы ипотечного кредитования в коммерческом банке ВТБ ПАО	51
3.3 Направления совершенствования механизма ипотечного кредитования в ВТБ ПАО	58
Заключение	67
Библиографический список	70
Приложение А Консолидированный отчет о прибылях и убытках банка ВТБ 2019-2020 гг.	75
Приложение Б Бухгалтерский баланс ВТБ ПАО 2019 – 2020 гг.	76
Приложение В Отчет о финансовых результатах банка 2019-2020 гг.	77
Приложение Г Справка о результатах проверки текстового документа на наличие заимствований	80

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 81 с., 11 рисунков, 26 таблиц, 50 источников, 4 приложения.

ФИНАНСОВОЕ СОСТОЯНИЕ, ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ, ВТБ,
КРЕДИТНЫЙ ПОРТФЕЛЬ, КРЕДИТОВАНИЕ, ИПОТЕКА

Целью выпускной квалификационной работы является оценка практики ипотечного кредитования на примере коммерческого банка ВТБ (ПАО) и разработка рекомендаций по его развитию. Объектом исследования данной работы является ипотечное кредитование банка ВТБ (ПАО).

В ходе выполнения бакалаврской работы были использованы метод анализа, синтеза, описательный и сравнительный методы.

В первой главе рассматриваются сущность ипотечного кредитования, механизм реализации и зарубежный опыт.

Вторая глава посвящена проведению анализа финансового состояния банка, а также оценка кредитного портфеля.

В третьей главе выявлены проблемы ипотечного кредитования в ВТБ (ПАО) и предложены мероприятия по их устранению.

ВВЕДЕНИЕ

Ипотечное кредитование - в значительной степени новый для нашей страны вид банковских услуг, и существуют серьезные препятствия, препятствующие его развитию.

Ипотека является правовым инструментом, который используется для создания обеспечительного интереса в недвижимости, принадлежащих к кредитору в качестве обеспечения долга, как правило, кредит денег. Сама по себе ипотека - это не долг, это гарантия кредитора по долгу. Это передача доли в земле (или ее эквивалента) от владельца к ипотечному кредитору при условии, что эти проценты будут возвращены владельцу, когда условия ипотеки будут выполнены или выполнены. Другими словами, ипотека - это обеспечение ссуды, которую кредитор предоставляет заемщику.

Ипотечная система занимает уникальное место в экономике страны. Ипотека может быть использована для привлечения дополнительных инвестиций в различные секторы экономики: сельское хозяйство, коммерческая деятельность, жилье и т.д.

Проблема приобретения жилья является острой проблемой для многих граждан России, так как покупка дорогостоящего объекта зачастую невозможна без привлечения долгосрочных кредитных средств, а именно ипотечного кредитования - разновидности долгосрочного кредита, выдаваемого заемщику под залог недвижимости: землю, производственные и жилые здания, помещения.

Поэтому приоритетным направлением государственной политики является государственная жилищная политика, преследующая цель улучшение жилищных условий граждан, в том числе путем поддержки и развития ипотечного кредитования.

Кроме улучшения жилищных условий, ипотечное кредитование является важным механизмом современной экономики, позволяющим привлечь внебюджетные инвестиции в сферу жилищного строительства, и смежные с ним сферы экономики, приносить стабильный доход при минимальных рисках ком-

мерческим банкам, стимулировать экономический рост, а также способствовать активации инвестиционных процессов на рынке капиталов.

В настоящее время на рынке ипотечного кредитования наблюдаются как позитивные преобразования (снижение процентных ставок, введение новых ипотечных программ, в том числе льготных, совершенствование нормативно-правовой базы, программ реализации проектного финансирования жилищного строительства), которые позволили сделать ипотечное кредитование массовым и доступным продуктом, так и негативные тенденции (рост цен на недвижимость, закредитованности и долговой нагрузки населения). Кроме того, на рынок ипотечного кредитования оказывает значительное влияние совокупность внешних и внутренних факторов, в том числе пандемии новой короновирусной инфекции COVID-19.

В сложившейся ситуации государству необходимо применение комплекса мер поддержки ипотечного жилищного кредитования с целью недопущения дальнейшего ухудшения ситуации на ипотечном рынке, а исследование тенденций современного состояния и проблем коммерческих банков в реализации ипотечного кредитования является актуальной темой исследования.

Целью выпускной квалификационной работы является оценка практики ипотечного кредитования на примере коммерческого банка ВТБ (ПАО) и разработка рекомендаций по его развитию.

В соответствии с поставленной целью были сформулированы следующие задачи:

- изучить теоретические основы ипотечного кредитования, роль государства в его развитии;
- дать организационно-экономическую характеристику Банку ВТБ (ПАО);
- провести оценку программ, а также структуры и динамики кредитного портфеля ипотечного кредитования Банка ВТБ (ПАО);
- выявить проблемы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования Банка ВТБ (ПАО) и обосновать основные направления его развития.

Объектом исследования является Банк ВТБ (ПАО).

Предметом исследования является деятельность Банка ВТБ (ПАО) на рынке ипотечного кредитования.

Теоретической базой исследования выпускной квалификационной работы послужили основные законодательные и нормативные документы, регулирующие осуществление банковской деятельности и проведения ипотечного кредитования в Российской Федерации, учебные пособия и научные статьи И.Т. Балабанова, Н.Е. Бровкиной, И.В. Стихияс, О.И. Лаврушина, А.А. Леошиной, Е.И. Кузнецовой, Т.М. Ковалевой, В. П. Бычкова, Г.Ф. Ручкиной, О.Ю. Резвухиной, А. Ю. Пановой, Н.Э. Соколинской и др.

Информационной базой исследования послужили статистические данные Центрального банка Российской Федерации, Федеральной службы государственной статистики, Министерства Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики, а также данные финансовой отчетности ВТБ.

Методами исследования при написании работы являются абстрактно-логический метод, сравнения, обобщения, изучение нормативно-правовой базы.

Работа состоит из введения, 3 глав, заключения, списка использованной литературы и приложений.

Во введении обосновывается актуальность данной темы, определены цель и задачи, объект, предмет и методы исследования.

В первой главе рассмотрены теоретические основы российской системы ипотечного кредитования, рассмотрены исторические аспекты ее развития, исследования программы государственной поддержки населения по льготному ипотечному кредитованию.

Во второй главе анализируется финансовое состояние Банка ВТБ (ПАО) в целом.

В третьей главе дана оценка эффективности ипотечного кредитования проводимого Банком ВТБ (ПАО) и разработаны рекомендации по его развитию и совершенствованию.

В заключении обобщаются выводы рассмотренных вопросов.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1 Сущность, история развития и роль ипотечного кредитования в экономике

Ипотечное кредитование является разновидностью кредита, который выдается на строительство, покупку или ремонт жилья, при существующем обеспечении в виде недвижимости, а в широком смысле, это многоуровневая система, состоящая из кредиторов, должников, инвесторов, финансовых посредников, агентов по недвижимости, разработчиков, поставщиков, страховые компании, ипотечные банки и специализированные правительственные учреждения.

Ипотека трактуется различными авторами по-разному. Так Травкина Е.В. считает, что «в узком смысле, оно является разновидностью кредита, который выдается на строительство, покупку или ремонт жилья, при существующем обеспечении в виде недвижимости, а в широком смысле, оно является многоуровневой системой, которая состоит из кредиторов, заемщиков, инвесторов, финансовых посредников, риэлторов, застройщиков, подрядчиков, страховых компаний, ипотечных банков и государственных специализированных органов¹».

По мнению Г.Н. Белоглазовой, «ипотека – это способ обеспечения обязательства, когда предметом залога служит недвижимое имущество²».

О.И. Лаврушин говорит, что ипотека «представляет собой целую юридически-правовую систему оценки состоящей в залоге недвижимости, подлинность ее принадлежности залогодателю и состояние ее расчетов с кредиторами за указанное имущество³».

Таким образом, из представленных определений можно сделать вывод, что ипотека - это залог недвижимости, который реализуется без передачи имущества в ипотеку с долгосрочным кредитом.

¹ Травкина Е.В. Развитие банковского кредитования населения в России. М., 2019. С. 118

² Белоглазова Г.Н. Банковское дело: розничный бизнес. М., 2019. С. 416

³ Лаврушин О.И. Банковское дело. Современная система кредитования. М., 2019. С. 358

Согласно Федеральному закону «Об ипотеке», ипотечное кредитование – одна из долгосрочных форм кредитования, выдаваемого под залог недвижимого имущества⁴.

Отличительной чертой ипотеки является ее долгосрочное использование. В отличие от потребительских ссуд населению, которые удовлетворяют текущие и краткосрочные потребности людей, ипотека направлена на удовлетворение долгосрочных потребностей. В этих условиях существует объективная потребность в долгосрочных кредитах, предоставляемых населению на строительство жилья, которые не подвержены значительному уровню инфляции и имеют максимальную гарантию возврата. В частности, этим требованиям отвечает ипотечный кредит, который обеспечивается залогом недвижимости.

Ипотека выполняет как общие функции, присущие любому кредиту (в том числе функцию перераспределения финансовых ресурсов), так и специфические (социальная, функция формирования рынка жилья, инвестиционная, рефинансирования).

Социальная функция направлена на разрешение жилищных проблем населения страны, ипотека, выполняя эта функция увеличивает платежеспособный спрос населения и способствует уравниванию его доходов.

Формирующая функция рынка жилья выступает обеспечивающей по сравнению с первой функцией, потому что в отсутствие рынка жилищной ипотеки становится невозможным.

Инвестиционная функция ипотечной ссуды выражается двояко: с одной стороны, население вкладывает деньги в течение длительного времени, что приводит к социальным выплатам, с другой стороны, ипотечная ссуда имеет значительные инвестиционные возможности, которые опосредуют рост воспроизводственных процессов и поддерживать создание финансовых ресурсов.

Различные авторы предлагают множество классификаций ипотечных кредитов. Рассмотрим классификацию, предлагаемую Е.В.Травкиной⁵ (Таблица 1).

⁴ Об ипотеке (залоге недвижимости) : Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ / Российская Федерация. Законы. Москва, 2020.

⁵ Травкина Е.В. Развитие банковского кредитования населения в России. М., 2019. С.118

Таблица 1 – Классификация видов ипотечных кредитов

Признаки классификации	Виды ипотечных кредитов
По целям кредитования	Земельный кредит; Строительный кредит; Кредит на приобретение готового объекта недвижимости. Кредит, обеспеченный земельным участком под строительство объекта;
По объекту кредитования	Кредит, обеспеченный готовым объектом недвижимости вместе с земельным участком, на котором он находится; Кредит, обеспеченный объектом незавершенного строительства вместе с земельным участком; Кредит, обеспеченный приватизированным объектом недвижимости (квартира, офис) без земельного участка.
По способу кредитования	Ипотечный кредит, выданный по одноуровневой модели кредитования; Ипотечный кредит, выданный по двухуровневой модели кредитования.
По заемщикам	Ипотечные жилищные кредиты населению; Ипотечный кредит юридическим лицам.
По кредиторам	Банковский ипотечный кредит; Небанковский ипотечный кредит.
По видам процентных ставок	Ипотечный кредит с фиксированной процентной ставкой; Ипотечный кредит с плавающей процентной ставкой.
По методу погашения	Ипотечный кредит со стандартными выплатами; Ипотечный кредит с переменными выплатами; Пружинные ипотечные кредиты; Ипотечные кредиты с нарастающим платежом; Ипотечные кредиты с участием.

Ипотечное кредитование получило широкое развитие в странах с рыночной экономикой, основной причиной которого является его содействие уменьшению инфляционных процессов, созданию конкурентоспособной экономики страны, снижению социальной напряженности и повышению доступности жилья.

Ипотечные кредиты существуют в Российской Федерации веками. Развитие ипотечного института (жилищной ипотеки) в своем развитии сопровождалось особым способом, который важно учитывать в процессе построения системы ипотечного кредитования. Особенность российского права заключалась в том, что произошла эволюция от ипотеки к фидуции (В Древнем Риме под фидуцией понималась форма залога, согласно которой имущество передается лицу при условии, что после требований получателя товара останется доволен, вернет товар), а не наоборот.

В России первые ипотечные банки появились во второй половине XVIII века. В отличие от других стран, где залогом была Земля, в России залогом были крепостные. Просуществовали эти организации до 1860 года до первых реформ. После того как в стране отменили крепостное право, правительство начало разрабатывать законы которые регулировали бы ипотечную деятельность, стали появляться первые банки разных форм собственности. Банки частной формы собственности столкнулись с проблемой привлечения ресурсов. После данной проблемы государство выпустило облигации, с помощью которых стабилизировалась данная ситуация. Те, у кого они были, могли использовать их в качестве залога по кредиту или продать.

После данных реформ за организацию ипотечной деятельности в стране взялась Екатерина II. Она стала развивать Дворянские банки.⁶

Следующим этапом развития стала реформация банковского законодательства, в котором появился раздел, отвечающий за ипотеку. В дальнейшем законодательство разделили на 2 части: 1 часть посвящалась коммерческим банкам, а 2 я ипотечным банка.

К 1917 году в России уже существовало 21 земельный банк, Государственный Крестьянский поземельный банк, Дворянский банк, Особый отдел Государственного Дворянского банка и 18 частных банков.

В середине 60 гг. XIX в. организации закладных на основе капиталистических принципов стали появляться в России. В конце 1980-х годов была создана система ипотечных кредитов, состоящая из корпоративных, акционерных и акционерных, частных и государственных кредитных организаций. Эта система охватывала всю территорию Европейской России.

Тем не менее, в советское время в нашей стране сформировался опыт жилищного кредитования, который в принципе является основой ипотечного кредитования. Значительный интерес представляет практика кредитования жилищного строительства в СССР. Так организации Госбанка СССР предоставили

⁶ Хохлова М.М. Анализ и тенденции развития ипотечного кредитования в РФ. Интеграция наук. 2019. № 1. С. 212-215.

населению долгосрочные ссуды на кооперативное и индивидуальное жилищное строительство. Одной из особенностей того времени было отсутствие контакта банка с заемщиком. Гарантами являлись организации, в которых работали заемщики и выплаты данных ипотек происходила через удержание определенной суммы из заработной платы.

Конец 20 века является началом возрождения системы ипотечного кредита. Этот период является основным в развитии ипотеки, так как именно в это время начинается формирование законодательно-нормативной базы, начинают функционировать первые специализированные ипотечные банки и др. Правительством РФ в 1997 году было создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, что и стало началом формирования инфраструктуры современного ипотечного рынка.

В настоящее время субъекты ипотечных схем руководствуются следующими законами: «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «Закон об акционерных обществах», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Гражданский кодекс, Налоговый кодекс, Жилищный кодекс. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» содержит процессуальные нормы, определяющие порядок действий, необходимых для заключения договоров об ипотеке, – нотариальное свидетельство и государственная регистрация⁷.

Правовой основой осуществления страхования при ипотечных операциях являются нормы параграфа 3 главы 23, а также главы 48 ГК РФ, Закон РФ от 27.11.92 № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации» и, наконец, Федеральный закон от 16.07.98 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В октябре 2003 года Государственная Дума приняла ключевой закон «Об ипотечных ценных бумагах», определяющий порядок выпуска и обращения ценных бумаг с ипотечным покрытием. Этот закон послужил дальнейшим развитием в области ипотечных кредитов, что позволило привлечь значительные

⁷ Российская Федерация. Законы. Об ипотеке (залоге недвижимости). – М., 2020.

финансовые ресурсы в сферу ипотечных кредитов за счет выпуска ипотечных облигаций.⁸

В России, как и в мировой практике, ипотечное кредитование жилья имеет большое значение, что связано с особой социально-экономической ролью этого вида кредита.

Этот вид кредитной деятельности предоставляет кредиторам определенные преимущества:

- относительно низкий риск при предоставлении ссуд, поскольку ипотечные ссуды обеспечены надежным и ликвидным активом - недвижимостью;
- долгосрочные характеристики ссуды создают определенные преимущества для кредитора с точки зрения процесса финансового планирования;
- при наличии системы развития жилищного финансирования ипотека и ипотека могут продаваться на вторичном рынке;
- возможность получения налоговых и иных льгот от государства;
- привлечение дополнительных финансовых ресурсов путем выпуска ипотечных ценных бумаг.

Несмотря на все положительные моменты ипотечного кредитования не стоит исключать такой факт как спекуляция в руках участников данного рынка. Государство должно создать условия при которых ипотечное кредитование не будет сосредоточено в руках одной организации.

Таким образом, ипотечное кредитование – это предоставление коммерческими банками физическим лицам на длительный срок кредитов на приобретение, либо строительство недвижимости под залог недвижимого имущества. Становление ипотечного бизнеса позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики (рост строительства, модернизация производства и др.), оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности (снижение безработицы, мобильность трудовых ресурсов, удовлетворение потребностей населения в жилье), играет важную роль в повышении стабильности

⁸ Леошина А.А. Развитие ипотечного кредитования в России. Наука и образование: новое время. 2019. № 1. С. 242-245.

и эффективности банковской и в целом кредитной системы страны. Существует большое разнообразие видов ипотечных жилищных кредитов. Это разнообразие дает возможность ипотечным заемщикам осуществить для себя оптимальный выбор при учете своего уровня дохода и цены, приобретаемого в ипотеку недвижимостью.

1.2 Характеристика механизмов реализации ипотечного жилищного кредитования коммерческими банками

Одним из основных направлений государственной жилищной политики является формирование системы ипотечного кредитования.

Основная особенность ипотеки заключается в том, что кредитор вправе независимо и по своему усмотрению распоряжаться имуществом должника в случае неисполнения своих обязательств. Это основная особенность, которая отличает ипотечный кредит от других долгосрочных кредитов.

На территории Российской Федерации официально закреплена двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования (рисунок 1).

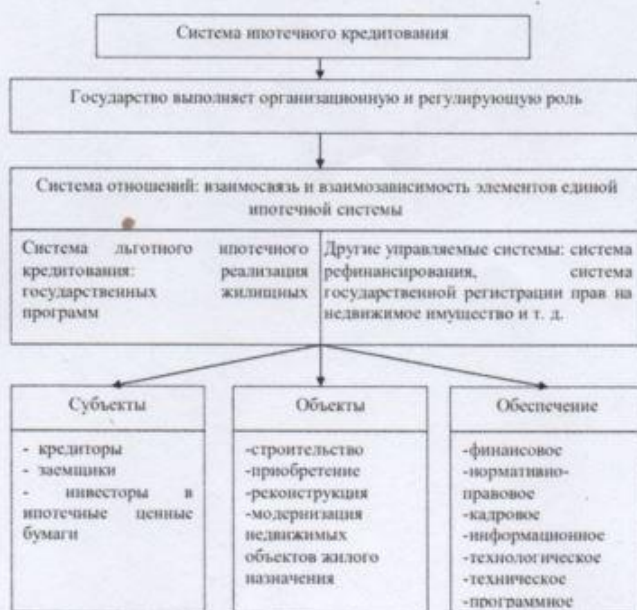


Рисунок 1 – Система ипотечного жилищного кредитования

Вспомогательные участники ипотечной схемы следующие:

- риэлторская компания - профессиональный посредник на рынке

недвижимости, оказывающий услуги по поиску объектов, исполнению договоров и подготовке пакета документов, необходимых для подачи в банк.

- экспертная компания - необходимо определить рыночную и ликвидационную стоимость объектов недвижимости, являющихся предметом залога.

- страховая компания - выполняет функции по снижению рисков для инвесторов и кредиторов, обеспечивая следующие виды страхования:

- а) страхование риска повреждения и уничтожения объекта;
- б) страхование риска утраты права собственности на предмет ипотеки;
- в) страхование риска потери жизни и трудоспособности заемщика;

Расходы по ежегодному страхованию несет заемщик.

Ипотечный брокер – посредник между банком и заемщиком, специализирующийся на заключении (оформлении) ипотечных сделок⁹.

Государственный регистратор – орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В его функции входит регистрация сделок купли-продажи, оформление перехода прав собственности, регистрация договоров ипотеки.¹⁰

Органы опеки и попечительства – обеспечивают защиту прав несовершеннолетних при заключении сделок с недвижимостью¹¹.

Одна из кредитных организаций - государство. Основными задачами государства на ипотечном рынке являются: капитализация недвижимости и обеспечение ее защиты; неинфляционная поддержка в сфере материального производства; сокращение разрыва между производственным и финансовым капиталом; пополнение доходной части бюджета и поддержание внутреннего долга; создание условий для надежного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования.

⁹ Бычков В.П. Банковское дело. Практикум. М., 2018. С. 260

¹⁰ Лепенкина Л.А. Особенности развития ипотечного кредитования в Российской Федерации. Межвузовский сборник научных трудов. 2019. № 2. С. 170-175.

¹¹ Кузнецова Е.И. Деньги, кредит, банки. М., 2019. С. 305

Н.Ю. Кольцова рассматривая систему ипотечного жилищного кредитования со стороны банка отмечает, что комплексная система ипотечного жилищного кредитования включает в себя следующие структурные составляющие, которые внешне проявляются в следующем¹²:

- при заключении договора займа под ипотеку недвижимого имущества, при перечислении денежных средств заемщику, при получении ипотечного кредита под ипотеку кредитором;

- при заключении договора купли-продажи недвижимости, при переводе денежных средств продавцу, при получении от покупателя титула на право собственности;

- в случае линейного рефинансирования ипотечной ссуды - передача ипотечной ссуды основному кредитору рефинансирующей организации в обмен на денежные средства;

- в случае структурного рефинансирования ипотеки - выпуск ценных бумаг на основании сформированного перечисления на баланс специально созданной компании или с баланса рефинансирующей организации при получении средств от инвесторов.

Таким образом, дом ипотечный кредит система представляет собой совокупность кредитных организаций, регулирующих структур и служб, заинтересованных сторон, инструментов и элементов инфраструктуры, а также их отношения к предоставлению обеспеченных кредитов через жилой недвижимости.

Институт ипотеки до сих пор не получил в России значительного развития из-за различных обременений, как экономических, так и юридических, поэтому регулируется довольно небольшим массивом нормативных актов.

Согласно Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ, по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по

¹² Кольцова Н.Ю. Механизм функционирования системы ипотечного жилищного кредитования. М., 2018. С. 293-300.

обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой 17 стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя¹³.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 № 152-ФЗ установлено, что предметом ипотечного кредитования могут быть:

- земельные участки;
- предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Следует отметить, что по сравнению со многими западными странами рынок ипотеки в России еще очень молод. Его активное развитие началось в 2005 году. Для более глубокого анализа механизма ипотечного кредитования необходимо опираться на зарубежный опыт.

1.3 Зарубежный опыт ипотечного кредитования

В настоящее время обеспечение граждан доступным жильем является одной из актуальных социальных и экономических проблем. В мировой практике существуют различные модели ипотечного кредитования, призванные решить эту проблему. Европейский и американский опыт весьма значим.

В международной практике две основные модели были разработаны - одноуровневой и двухуровневой модели ипотечного кредитования. Выбор той

¹³ Российская Федерация. Законы. Об ипотеке (залоге недвижимости) : Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ. Москва, 2020.

или иной модели зависит от особенностей национального развития и истории развития финансовой / ипотечной системы государства.

Ипотечная модель двухуровневой была сформирована исторически из-за возникающие потребности в кредитных операциях, закрепленных на национальном уровне. Эти меры были введены для повышения ликвидности кредита и его рефинансирования в будущем.

В случае двухуровневой модели ипотеки предполагается, что ссуды с первичного ипотечного рынка будут переведены на открытый рынок при поддержке государственного ипотечного агентства.

Разберем одношаговую модель ипотечного кредитования, которая используется в основном в европейских странах. Суть его в том, что банк, выдавший ипотечный кредит, самостоятельно выпускает ссудные ценные бумаги, обеспеченные выданными ипотечными кредитами, с одной стороны, и созданной недвижимостью, с другой. Работа с ипотечным списком регулируется специальными правовыми актами. Ипотечные списки могут быть выпущены официальным эмитентом (в основном, банками). Деятельность ипотечного банка строго контролируется государством и органами банковского надзора.

В рамках этой модели ожидается, что государство поддержит участников ипотечного механизма, установит правила игры и превратит ипотеку в эффективный инструмент экономического развития.

В последние годы несколько европейских стран активировали макропруденциальные инструменты на основе капитала, влияющие на требования к капиталу для операций с недвижимым имуществом. Таким образом, 25-процентный минимальный весовой коэффициент риска по ипотечным кредитам в Швеции, более строгие критерии для применения льготных RW к жилой недвижимости в Хорватии, Ирландии и Великобритании, увеличил RW для рисков, обеспеченных коммерческой недвижимостью в Ирландии, Норвегии, В качестве примера можно взять Румынию и Швецию.

В развитых странах государство направляет свою социально-экономическую политику на использование ипотечных кредитов. Это даёт воз-

возможность привлечь новые ресурсы в реальный сектор экономики за счет строительства жилых помещений. В следствии развития создано несколько классических моделей ипотечного кредитования. Что касается инструментов, используемых для ипотечных кредитов, модели кредитов на покупку жилья можно разделить на три основных типа:

Таблица 2 - Модели ипотечного кредитования в развитых странах

Модель	Страны, реализующие модель	Описание
Уменьшенная открытая модель	Великобритания, Израиль, Испания	Собственный капитал, депозиты и межбанковские кредиты - источники денег, используемые для выдачи ипотечных кредитов. Ставка определяется текущим бизнес-климатом.
Расширенная открытая модель	США	Банковская организация выдает клиенту ссуду в зависимости от уровня его доходов и кредитной истории.
Сбалансированная автономная модель	Германия	Граждане создают кооператив и делают пожертвования на определенный период времени. Как только будет накоплена половина стоимости будущей жилой недвижимости, участник кооператива получает право покупки недвижимости в порядке приоритетности. Остальное выплачивается в течение 10 лет.

Рассмотрим подробнее каждую модель ипотечного кредитования:

Расширенная открытая (американская) система. В этой двухуровневой модели основной поток кредитных ресурсов в систему ипотечного кредитования происходит со специально организованного для этой цели вторичного рынка ценных бумаг, обеспеченного закладными на недвижимость. Вторичный ипотечный рынок напрямую связан с рынком ценных бумаг через инструменты рефинансирования. Институт рефинансирования - это наивысший показатель успеха в Соединенных Штатах, что оправдано инвестициями банков и правительств, а также некоторых штатов в гарантии агентств на вторичном ипотечном рынке в Соединенных Штатах. Используя эту модель, первичный кредитор может рефинансировать ссуды, выданные инвестору, в обмен на ссуды, накопленные в паевых инвестиционных фондах, на ценные бумаги с ипотечным покрытием, выпущенные специализированным эмитентом, или посредством их прямой продажи специальному учреждению вторичного рынка.

Ипотечные кредиты, которые выданы на первичном ипотечном рынке, переуступаются специально созданным агентствам в этом и состоит суть модели.

Эти агентства, могут поступить с полученными ипотечными кредитами по своему усмотрению:

- продать вторичным инвесторам неделимые пулы ипотек или же права участия (доли) в таких пулах, сформировав из единообразных ипотечных кредитов пулы;
- переуступить их вторичным инвесторам;
- выпустить и разместить ипотечные ценные бумаги.

При использовании данной модели ипотечных кредитов необходимо чтобы в государстве была высоко развита ипотечный инфраструктура, а так же ценные бумаги находились в обращение на вторичном рынке, а так же была стабильна финансово-кредитная система.

Субъекты расширенной открытой модели ипотечных кредитов, работающих на первичном рынке, делятся на две группы: ипотечные и сберегательные банки. Тем не менее, сберегательные банки являются посредниками между людьми, которые хотят сэкономить и потратить деньги. Аналогичным образом ипотечные банки получают средства для финансирования своей кредитной деятельности на покупку домов за счет ссуд в сберегательных кассах. В результате сберегательные вклады являются основным источников фондов для предоставления кредита¹⁴.

Данная модель ипотечного кредитования более устойчива, поскольку многие ценные бумаги, обеспечивающие приток кредитных ресурсов, уже имеют сроки погашения и заявленную доходность. В любом случае на эту модель серьезно влияет общее состояние финансово-кредитных рынков страны. В частности, он получил распространение только в таких развитых странах, как США и Канада.

– Усечено-открытая модель (традиционная или одноуровневая). Эта модель характерна для универсальных банков.

К основным чертам относятся:

¹⁴ Резвухина О.Ю. Современные модели ипотечного кредитования и возможность их применения в России. Экономика и бизнес: теория и практика. 2019. № 4. С. 133-137.

а) совокупные заявки всех ипотечных заемщиков, которые могут быть предоставлены банком из нескольких источников, например, средств на депозите, собственного капитала и межбанковских кредитов;

б) закладные первичного рынка, получаемые банками, используются для обеспечения привлекаемых финансовых ресурсов;

в) процентные ставки по ипотечным кредитам постоянно меняются в зависимости от условий кредитования и финансовых рынков страны, что позволяет судить о спаде кредитной активности в периоды кризиса.

Ключевой отличительной чертой данной модели является принцип сбережений и заимствований, заключающийся в том, что общий портфель кредитных ресурсов не заимствуется на открытом рынке, а сознательно создается за счет привлечения сбережений будущих заемщиков в соответствии с их типом кредитных ресурсов.

Германская (одноуровневая) модель исключает участие фондового рынка в ипотечных кредитах, поскольку основными субъектами являются строительные и сберегательные банки, вкладчики которых также являются заемщиками.

Роль государства в регулировании рынка в соответствии с этой моделью является создание благоприятных условий для развития ипотечного кредитования в виде системы налоговых льгот для граждан, банков и строительных организаций.

Спецификой модели является использование этапа, предшествующего кредитованию – привлечение средств. Важным элементом данной модели являются жилищные контрактные сбережения, которые получили особое распространение в Германии, Франции и Австрии¹⁵.

Данная система действует в таких странах, как Германия, Франция, Дания, Австрия, Норвегия, Швеция и т.д.

Преимущество сбалансированной автономной системы - ее полная прозрачность. В отличие от вкладчика коммерческого банка, который понятия не

¹⁵ Балабанов И.Т. Банки и банковское дело. М., 2019. С. 422

имеет, что ему нужно и что его средства являются рискованными, вкладчик точно знает, кем и на каких условиях используются его деньги.

Основные отличительные особенности «немецкой» и «американской» моделей ипотечного кредитования приведены в таблице 3.

Таблица 3 – Отличительные особенности зарубежных моделей ипотечного кредитования

Сравниваемые параметры	Немецкая модель	Американская модель
Стоимость привлекаемых банком ресурсов	Ниже рыночных	Рыночная
Получение кредита	После прохождения сберегательной стадии	Сразу после обращения в банк
Сравниваемые параметры	Немецкая модель	Американская модель
Форма привлеченных ресурсов	Сберегательные (депозитные счета)	Обеспечение ипотекой ценные бумаги
Основная форма государственной поддержки	Премияльные выплаты по вкладам	Государственные гарантии по закладным
Объемы кредитования	Ограничены объемом сбережений	Ограничены платежеспособностью заемщика
1 лат ручка на бюджет	Постоянно	1 на 1 этапе при становлении системы рынка
Сроки кредитования, лет	8-10	15-30
Сумма кредита	До 45 % от стоимости квартиры	До 100 % стоимости квартиры

С точки зрения экономического прогресса наиболее эффективной выглядит классическая американская модель. Благодаря перепродаже выданных кредитов и развитому рынку ипотечных ценных бумаг ничто не ограничивает рост «ипотечного» капитала.

Система ипотечного кредитования в Российской Федерации была смоделирована на основе моделей США, основанных на прочной социально-экономической основе в виде дешевых и долгосрочных финансовых ресурсов, высокого уровня предложения жилья, высокого спроса на ипотечные кредиты и развития рынков производных финансовых инструментов. (Соглашение сайта имеет силу по закону или берет на себя обязательство выполнять определенные действия, основанные на действиях).

Ипотечное кредитование, бесспорно, перспективное направление банковской деятельности, оно играет важную роль не только в создании условий для роста экономики, способствуя развитию отраслей строительства и производства строительных и отделочных материалов, но и развитию социально-бытовой инфраструктуры, обеспечивая граждан жильем, улучшая качество их жизни.

2 ОЦЕНКА ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ВТБ ПАО

2.1 Характеристика деятельности коммерческого банка ВТБ ПАО

Банк ВТБ (ПАО), действующий на российском банковском рынке почти 30 лет, учрежден 17 октября 1990 г.

Полное фирменное наименование кредитной организации: Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Сокращенное фирменное наименование кредитной организации.

Банк ВТБ представляет собой головную структуру Группы ВТБ. География деятельности группы наряду со странами СНГ охватывает государства Западной Европы, Азии и Африки. В странах СНГ Группа представлена в Армении, Украине, Беларуси, Казахстане, Азербайджане. Банки ВТБ в Австрии, Германии и Франции работают в рамках Европейского субхолдинга во главе с ВТБ Банк (Австрия). Кроме того, Группа имеет дочерние организации в Великобритании, на Кипре, в Сербии, Грузии, Анголе, Китае, Индии, Сингапуре и Дубае

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

Генеральная лицензия на право совершения всех видов банковских операций в рублях и в иностранной валюте (номер 1000) выдана Центральным банком Российской Федерации 2 января 1991 года и продлена 08.07.2015 года. Помимо генеральной лицензии, Банк имеет лицензии, необходимые для владения и осуществления торговых операций с ценными бумагами, а также для осуществления других операций с ценными бумагами, включая брокерские, торговые и депозитарные, для выполнения функций специализированного депозитария и управляющих компаний, администрирование, вывоз драгоценных металлов, выполнение работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, оказание услуг в области защиты государственной тайны. Банк ВТБ (ПАО) включен в реестр банков – участников системы обязательного страхования 11.01.2005 года под номером 408.

ВТБ является ведущим российским финансовым институтом, оказывающим услуги населению, предприятиям и государственным учреждениям. Деятельность Банка наделяет его статусом ключевого системообразующего банка, предоставляющего кредитные, инвестиционные продукты и услуги для корпоративных клиентов и граждан.

Банк ВТБ (ПАО) включен в реестр банков – участников системы обязательного страхования 11.01.2005 года. Обязательства вкладчиков Банка застрахованы в соответствии с действующим российским законодательством.

Региональная сеть Банка насчитывает 25 филиалов, 66 региональных операционных офисов, 4 операционных кассы вне кассового узла, 601 дополнительный офис и 818 операционных офисов. Филиалы Банка открыты в городах России: в Москве (4 филиала), Санкт-Петербурге (2 филиала), Екатеринбурге (3 филиала), Нижнем Новгороде, Новосибирске (2 филиала), Ростове-на-Дону (2 филиала), Ставрополе, Краснодаре, Хабаровске (2 филиала), Воронеже (2 филиала), Самаре, Красноярске, Кирове. Также 2 филиала открыты на территории иностранных государств (в г. Нью-Дели, Индия и г. Шанхай, Китай). Банком открыты представительства в Китае и в Италии. Численность сотрудников Банка составляет 77 тысяч человек.

Клиентская база ВТБ насчитывает около 16 миллионов клиентов – 9,5 тысячи клиентов корпоративно-инвестиционного бизнеса, 577 тысяч клиентов малого бизнеса, 12,3 миллионов клиентов физических лиц, в том числе 6,5 миллионов зарплатных клиентов.

Рассмотрим рейтинг кредитоспособности банка ВТБ (ПАО) от аккредитованных рейтинговых агентств по состоянию на 15.02.2021 г. Банку ВТБ (ПАО) присвоены рейтинги следующими агентствами: Moody's, S&P Global и Эксперт РА. В таблице 4 соответственно представлен обзор текущих кредитных рейтингов Банка.

Таблица 4 – Рейтинг кредитоспособности Банка ВТБ (ПАО)

Агентство	Долгосрочный		Краткосрочный	Национальный	Прогноз
	Национальная валюта	Иностранная валюта			
Moody's	Ваа3 (Степень надежности ниже средней)	Ваа3 (Степень надежности ниже средней)	P-3	-	Стабильный
S&P Global	BBB- (Обязательства ниже среднего качества)	BBB- (Обязательства ниже среднего качества)	A-3 (Достаточная кредитоспособность)	-	Стабильный
Эксперт РА	-	-	-	ruAAA(Максимальный уровень кредитоспособности)	Стабильный

Из таблицы видно, что по агентству Moody's в основном прогноз рейтинга стабильный, агентство S&P Global также оценивает прогноз банка как стабильный, а Эксперт РА – Максимальный уровень кредитоспособности.

Для оценки деятельности Банка ВТБ (ПАО) была использована методика Центрального банка Российской Федерации.

Основной целью любой коммерческой организации или банка является получение прибыли. Анализ динамики финансовых результатов приведен в таблице (Таблица 5).

Таблица 5 – Динамика финансовых результатов Банка ВТБ (ПАО) за 2018-2020 гг.

Показатель, млн. руб.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Абсолютное изменение		Темп роста, %.	
				в 2019 г. к 2018 г.	в 2020 г. к 2019 г.	в 2019 г. к 2018 г.	в 2020 г. к 2019 г.
Процентные доходы	924288	1005414	942479	81126	-62935	108,78	93,74
Процентные расходы	524948	607535	858637	82587	251102	115,73	141,33
Чистые процентные доходы	399340	397879	473388	-1461	75509	99,63	118,98
Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам	-113674	-164374	-230390	-50700	-66016	144,6	140,16
Чистые процентные доходы после создания резерва на возможные потери	285666	233505	242998	-52161	9493	81,74	104,07

Продолжение таблицы 5

Показатель, млн. руб.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Абсолютное изменение		Темп роста, %.	
				в 2019 г. к 2018 г.	в 2020 г. к 2019 г.	в 2019 г. к 2018 г.	в 2020 г. к 2019 г.
Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	75460	-150335	101806	-225795	252141	-199,22	-67,72
Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-41583	-1347	-546	40236	801	3,24	40,53
Чистые доходы от операций с ценными бумагами	6345	10355	732	4010	-9623	163,2	7,07
Чистые доходы от операций с иностранной валютой	52616	-8484	-6085	-61100	2399	-16,12	71,72
Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	-105679	131684	-182495	237363	-314179	-124,61	-138,59
Чистые доходы от операций с драгоценными металлами	18034	15420	103720	-2614	88300	85,51	672,63
Доходы от участия в капитале других юридических лиц	101488	16089	20878	-85399	4789	15,85	129,77
Комиссионные доходы	137771	160734	182222	22963	21488	116,67	113,37
Комиссионные расходы	41948	48380	52877	6432	4497	115,33	109,30
Прочие операционные доходы	85019	132562	71705	47543	-60857	155,92	54,09
Чистые доходы (расходы)	572701	459972	404772	-112729	-55200	80,32	88,00
Операционные расходы	290516	291307	404958	791	113651	100,27	139,01
Прибыль до налогообложения	282185	168664	-186	-113521	-168850	59,77	-0,11
Возмещение (расход) по налогам	51278	-28442	-654	-79720	27788	-55,47	2,30
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности	230905	197106	468	-33799	-196638	85,36	0,24
Прибыль (убыток) от прекращающейся деятельности	2		0	-2	0	0	-
Прибыль (убыток) за отчетный период	230907	197106	468	-33801	-196638	85,36	0,24

Анализ финансовых результатов банка показал, что процентные доходы в 2019 году возросли по сравнению с 2018 годом на 81126 млн. руб., то есть на 8,78 % и составили 1005414 млн. руб. По сравнению с 2020 годом снижение процентных доходов составило 62935 млн. руб. до 942479 млн. руб., что связано прежде всего с динамикой процентных ставок. Чистые процентные доходы имели в целом за период тенденцию к росту.

Рост наблюдался и по комиссионным доходам банка – на 16,67 % в 2019 году по сравнению с 2018 годом и на 13,37 % в 2020 году до 182222 млн. руб.

Прочие операционные доходы снизились с 85019 млн. руб. до 71705 млн. руб.

Прибыль до налогообложения банка ВТБ (ПАО) в 2020 году значительно снизилась, банком получен убыток в размере 186 млн. руб. Это связано с общей макроэкономической ситуацией экономическим кризисом.

Чистая прибыль за отчетный период 2020 года также снизилась. Можно сказать, что в 2020 году ПАО ВТБ не достиг эффективности своей деятельности.

Таким образом, можно сделать вывод, что банк является стабильным, деятельность направлена на достижение прибыльности, рентабельности капитала и инновационный подход к бизнесу, достижение лидерства на рынке, однако ситуация в стране в 2020 году негативно отразилась на финансовых результатах банка.

2.2 Оценка финансового состояния и ликвидности коммерческого банка ВТБ ПАО

Для оценки финансового состояния Банк ВТБ (ПАО) будет использоваться бухгалтерский баланс за период с 2018 по 2020 год. Активы банка проанализированы в таблице (Таблица 6).

Таблица 6 – Динамика активов баланса Банка ВТБ (ПАО) за 2018-2020 гг.

Показатели, млн. руб.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Абсолютное изменение		Темп роста, %.	
				в 2019 г. к 2018 г.	в 2020 г. к 2019 г.	в 2019 г. к 2018 г.	в 2020 г. к 2019 г.
Денежные средства	354865	418726	448224	63861	29498	118,00	107,04
Средства кредитной организации в ЦБ РФ, в т.ч	337358	631980	592514	294622	-39466	187,33	93,76
обязательные резервы	100614	110447	123301	9833	12854	109,77	111,64
Средства в кредитных организациях	83100	142469	68182	59369	-74287	171,44	47,86

Продолжение таблицы 6

Показатели, млн. руб.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Абсолютное изменение		Темп роста, %.	
				в 2019 г. к 2018 г.	в 2020 г. к 2019 г.	в 2019 г. к 2018 г.	в 2020 г. к 2019 г.
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	646721	678812	1416614	32091	737802	104,96	208,69
Чистая ссудная задолженность	10249750	10059922	10932936	-189828	873014	98,15	108,68
Чистые вложения в ценные бумаги	1002271	173638	322153	-828633	148515	17,32	185,53
Инвестиции в дочерние и зависимые компании	-	577308	639689	-	62381	-	110,81
Требование по текущему налогу на прибыль	1027	6600	1841	5573	-4759	642,65	27,89
Отложенный налоговый актив	44377	112274	145219	67897	32945	253,00	129,34
Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	445498	453128	504942	7630	51814	101,71	111,43
Прочие активы	477232	130754	247472	-346478	116718	27,40	189,27
Всего активов	13642199	13815235	16354294	173036	2539059	101,27	118,38

Общая сумма активов Банка ВТБ (ПАО) в 2018 году составляла 13642199 млн. руб., в 2019 году увеличилась до 13815235 млн. руб. (на 173036 млн. руб. или на 1,27 %), а в 2020 году по сравнению с 2019 годом рост составил 18,38 %, то есть до 16354294 млн. руб.

За 2019 год средства кредитной организации в ЦБ РФ также увеличилась на 87,33 % и составили 631980 млн. руб., денежные средства увеличились на 18 %, средства в кредитных организациях – на 71,44 %. Чистая ссудная задолженность в 2019 году имела тенденцию к снижению на 189828 млн. руб., достигнув 10059922 млн. руб., прочие активы снизилась на 346478 млн. руб. и составили 130754 млн. руб.

В 2020 году рост наблюдался по статьям финансовые активы – более чем в 2 раза по сравнению с предыдущим годом, также увеличились чистые вложения в ценные бумаги – на 85,53 % до 322153 млн. руб. Снижение в активах наблюдалось по статье средства в кредитных организациях – до 68182 тыс. руб., то есть на 74287 млн. руб.

Изменение структуры активов представлено в таблице (Таблица 7)

Таблица 7 – Структура активов баланса Банка ВТБ (ПАО)

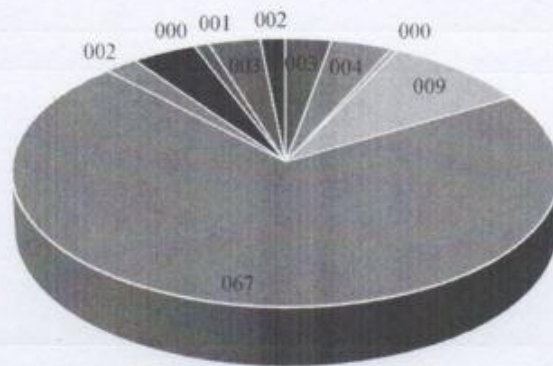
Показатели, %	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Изменение структуры	
				в 2019 г. к 2018 г.	в 2020 г. к 2019 г.
Денежные средства	2,60	3,03	2,74	0,43	-0,29
Средства кредитной организации в ЦБ РФ, в т.ч	2,47	4,57	3,62	2,10	-0,95
обязательные резервы	0,74	0,80	0,75	0,06	-0,05
Средства в кредитных организациях	0,61	1,03	0,42	0,42	-0,61
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	4,74	4,91	8,66	0,17	3,75
Чистая ссудная задолженность	75,13	72,82	66,85	-2,32	-5,97
Чистые вложения в ценные бумаги	7,35	1,26	1,97	-6,09	0,71
Инвестиции в дочерние и зависимые компании		4,18	3,91	4,18	-0,27
Требование по текущему налогу на прибыль	0,01	0,05	0,01	0,04	-0,04
Отложенный налоговый актив	0,33	0,81	0,89	0,49	0,08
Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	3,27	3,28	3,09	0,01	-0,19
Прочие активы	3,50	0,95	1,51	-2,55	0,57
Всего активов	100	100	100	-	-

Наибольший удельный вес в активах Банка ВТБ (ПАО) имеет чистая ссудная задолженность: в 2018 году – 75,13 %, в 2019 году ее удельный вес снизилась на 2,32 % до 72,82 %, а в 2020 году уменьшился на 5,97 % до 66,85 %.

На втором месте чистые вложения в финансовые активы (ценные бумаги), которые занимали в 2018 году 7,35 %, в 2019 году снизили свою долю на 6,09 %, а в 2020 году вновь наблюдался рост на 0,71 % до 1,97 %.

Денежные средства составляли в 2018 году 2,6 % активов, в 2019 году их доля возросла до 3,03 %, а в 2020 году произошло снижение их доли до 2,74 %.

Структура активов баланса банка в 2020 году отражена на диаграмме (рисунок 2).



- Денежные средства
- Средства кредитной организации в ЦБ РФ
- Средства в кредитных организациях
- Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости
- Чистая ссудная задолженность
- Чистые вложения в ценные бумаги
- Инвестиции в дочерние и зависимые компании
- Требование по текущему налогу на прибыль
- Отложенный налоговый актив
- Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы
- Прочие активы

Рисунок 2 – Структура активов Банка ВТБ (ПАО) на 31.12.2020 год

Пассив баланса отражает ресурсы банка и их источники, складывающиеся из собственных и привлеченных средств (таблица 8).

Таблица 8 – Динамика привлеченных средств Банка ВТБ (ПАО) за 2018-2020 гг.

Показатели, млн. руб.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Абсолютное изменение		Темп роста, %.	
				в 2019 г. к 2018 г.	в 2020 г. к 2019 г.	в 2019 г. к 2018 г.	в 2020 г. к 2019 г.
Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	51853	52460	709022	607	656562	101,17	1351,55

Продолжение таблицы 8

Показатели, млн. руб.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Абсолютное изменение		Темп роста, %.	
				в 2019 г. к 2018 г.	в 2020 г. к 2019 г.	в 2019 г. к 2018 г.	в 2020 г. к 2019 г.
Средства клиентов, оцениваемые по амортизированной стоимости	11467687	11717818	13453931	250131	1736113	102,18	114,82
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	149800	199021	298409	49221	99388	132,86	149,94
Выпущенные долговые ценные бумаги	197100	298617	320775	101517	22158	151,51	107,42
Обязательства по текущему налогу на прибыль	0	21115	23123	21115	2008	-	109,51
Отложенные налоговые обязательства	7537	9270	10554	1733	1284	122,99	113,85
Прочие обязательства	177426	89530	118584	-87896	29054	50,46	132,45
Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера	21962	29592	43097	7630	13505	134,74	145,64
Всего обязательств	12073365	12417425	14974494	344060	2557069	102,85	120,59

Объем обязательств Банка ВТБ (ПАО) составил в 2018 году 12073365 млн. руб., в 2019 и 2020 году они увеличились на 2,85 % и 20,5 % соответственно до 14974494 млн. руб.

Это связано прежде всего с увеличением обязательств по кредитам Центрального банка Российской Федерации, которые возросли в 2020 году более чем с 13,5 раз и достигли 13453931 млн. руб.

Также наблюдался рост по всем остальным видам обязательств: средства клиентов увеличились на 14,82 % в связи с ростом объемов привлеченных депозитов, выпущенные ценные бумаги увеличились на 51,51 % в 2019 году и на 7,42 % в 2020 году.

Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера также имели тенденцию к росту в связи с ростом кредитного портфеля и увеличения доли проблемных кредитов.

Структура обязательств Банка ВТБ (ПАО) на 31.12.2020 год отражена на диаграмме (рисунок 3).

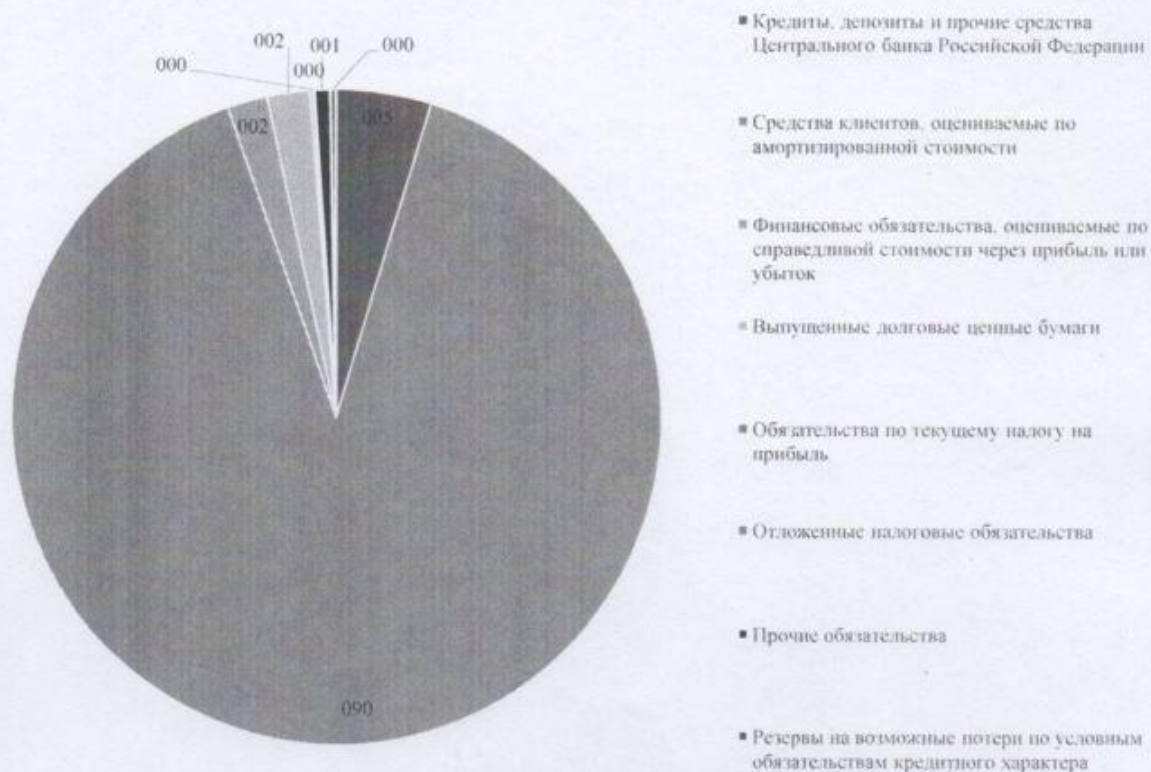


Рисунок 3 – Структура обязательств Банка ВТБ (ПАО) на 31.12.2020 год

Наибольший удельный вес в структуре обязательства Банка ВТБ (ПАО) имели средства клиентов (89,85 %), а также кредиты и депозиты Центрального банка РФ (4,73 %).

Пассивы в балансе включают информацию о капитале банка (собственных ресурсах банка), это средства банка, которые принадлежат ему как активы и создаются либо за счет собственников или инвесторов, либо за счет прибыли банка. Анализ их наличия и изменения у Банка ВТБ (ПАО) за исследуемый период представлен в таблице (таблица 9)

Таблица 9 – Динамика источников собственных средств Банка ВТБ (ПАО)

Показатели, млн. руб.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Абсолютное изменение		Темп роста, %	
				в 2019 г. к 2018 г.	в 2020 г. к 2019 г.	в 2019 г. к 2018 г.	в 2020 г. к 2019 г.
Средства акционеров (участников)	651034	651034	651034	0	0	100,00	100,00
Эмиссионный доход	439401	439401	439401	0	0	100,00	100,00
Резервный фонд	18439	29984	32552	11545	2568	162,61	108,56
Переоценка финансовых активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство	-7525	7255	13093	14780	5838	-96,41	180,47
Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство	27130	26790	26069	-340	-721	98,75	97,31
Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки		290	600	-	310	-	206,90
Неиспользованная прибыль (убыток)	440355	243056	217049	-197299	-26007	55,20	89,30
Всего источников собственных средств	1568834	1397810	1379799	-171024	-18011	89,10	98,71

Всего у Банка ВТБ (ПАО) на конец 2018 года 1568834 млн. рублей собственных средств, в 2019 году наблюдалось их снижение до 1397810 млн. руб., а в 2020 году до 1379779 млн. руб. Это связано прежде всего со снижением объемов неиспользованной прибыли на 197299 млн. руб. в 2019 году и на 26007 млн. руб. в 2020 году.

Средства акционеров (участников) Банка ВТБ (ПАО) сохранили свой размер – 651034 млн. руб.

Объем эмиссионного дохода также за исследуемый период не изменялся и составлял 439401 млн. руб.

Структура собственного капитала Банка ВТБ (ПАО) представлена на рисунке (рисунок 4)

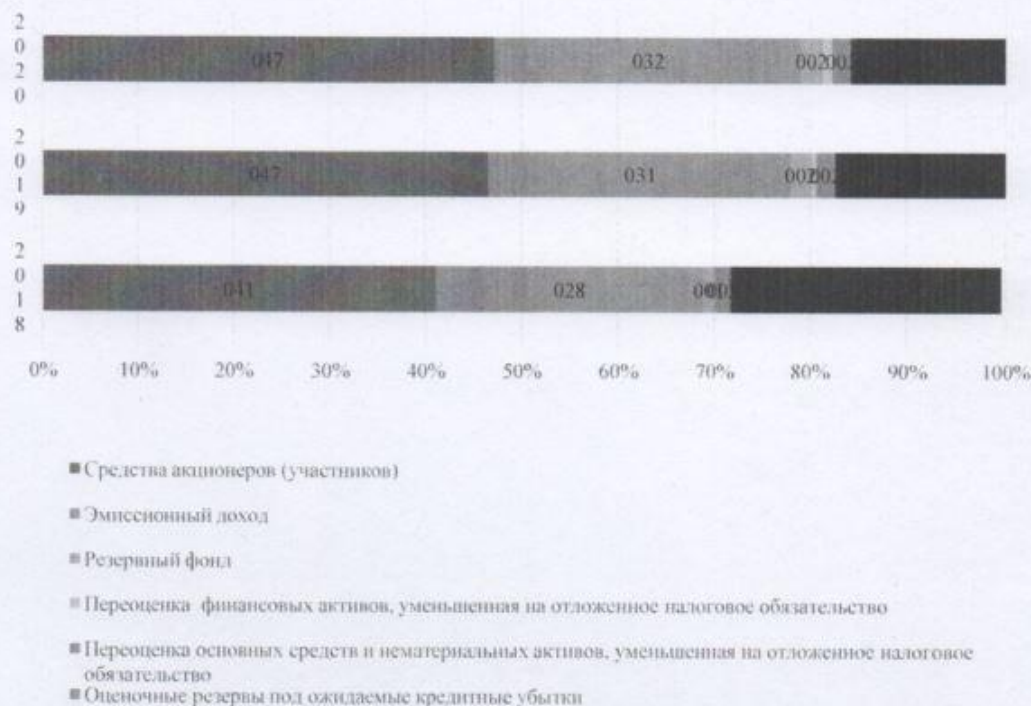


Рисунок 4 – Структура обязательств Банка ВТБ (ПАО) 2018-2020 год

Наибольший удельный вес в структуре собственного капитала Банка ВТБ (ПАО) имеют средствам акционеров (участников): 41,50 % в 2018 году 46,58 % в 2019 году и 47,18 % в 2020 году. Доля эмиссионного дохода в 2019 году возросла на 3,43 % и составила 31,43 %, а в 2020 году увеличилась до 31,85 %.

Также в 2019 году удельный вес неиспользованной прибыли значительно снизился и составил 17,39 %, что на 10,67 % выше уровня предыдущего года, а в 2020 году наблюдалось его снижение до 15,73 %, то есть на 1,66 %.

Такие статьи как резервный фонд, переоценка по справедливой стоимости финансовых активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив), переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство, оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки имели незначительные доли в собственном капитале банка.

Для банков существуют установленные Центральным банком РФ обязательные нормативы, которые выполняются всеми кредитными организациями в

Российской Федерации. При несоблюдении этих нормативов, регулятор имеет право взыскать с банков штраф, ввести запрет на осуществление кредитными организациями некоторых банковских операций, а также отозвать у банков лицензию.

Обязательные нормативы Банка, отражающие достаточность собственного капитала ВТБ (ПАО) за 2018–2020 гг. по данным отчетности по РСБУ представлены в таблице 10.

Таблица 10 – Динамика обязательных нормативов Банка ВТБ (ПАО) 2018-2020 гг. в %

Наименование показателя, %	Минимально допустимое числовое значение	Фактическое значение			Изменение за период
		2018 г.	2019 г.	2020 г.	
Норматив достаточности базового капитала (Н1.1)	4,5	8,496	8,271	9,047	0,551
Норматив достаточности основного капитала (Н1.2)	6,0	9,412	9,189	9,919	0,507
Норматив достаточности собственных средств (капитала) (Н1.0)	8,0	11,076	11,015	11,098	0,022
Норматив финансового рычага (Н1.4)	3,0	9,778	9,373	10,213	0,435

В течение исследуемого Банк ВТБ (ПАО) выполнил требования достаточности капитала, определенные нормативными документами ЦБ РФ, в полном объеме. Так, норматив достаточности базового капитала при нормативе 4,50, возрос на 0,551 и составил 9,047.

Норматив достаточности основного капитала увеличился на 0,507 и составил 9,919.

Рост норматива достаточности собственных средств составил 0,022. Данный коэффициент также выше минимально допустимого значения 8,0.

Норматив финансового рычага значительно превышает минимальные значения и составил– 10,213.

Динамика обязательных нормативов Банка ВТБ (ПАО) отражена на рисунке 5.



Рисунок 5 – Динамика обязательных нормативов Банка ВТБ (ПАО)

Способность ПАО «ВТБ» своевременно и без потерь выполнять свои обязательства перед клиентами (вкладчиками, кредиторами, инвесторами), которая оценивается при помощи показателей ликвидности банка. Динамика изменений показателей ликвидности за 2018-2020 гг. представлена в таблице 8.

Все показатели ликвидности банка соответствуют установленным допустимым значениям Центрального банка РФ, однако негативной тенденцией можно считать снижение норматива текущей ликвидности с 220,815 до 157,928 (Таблица 11).

Таблица 11 – Нормативы ликвидности капитала Банка ВТБ (ПАО) 2018-2020 гг.

Показатель, %	2018	2019	2020	Изменение за период	Допустимое значение, установленное ЦБ РФ
Норматив мгновенной ликвидности (H2)	124,185	107,024	138,954	14,769	≥ 15 %
Норматив, текущий ликвидности (H3)	220,815	143,665	157,928	-62,887	≥ 50 %
Норматив долгосрочной ликвидности (H4)	71,463	72,417	62,105	-9,358	≤ 120 %

Таким образом, можно сделать вывод, что капитальная база устойчива и достаточна для покрытия потерь от принятых банками рисков. В течение исследуемого периода Банк ВТБ (ПАО) соблюдал все требования к достаточности капитала.

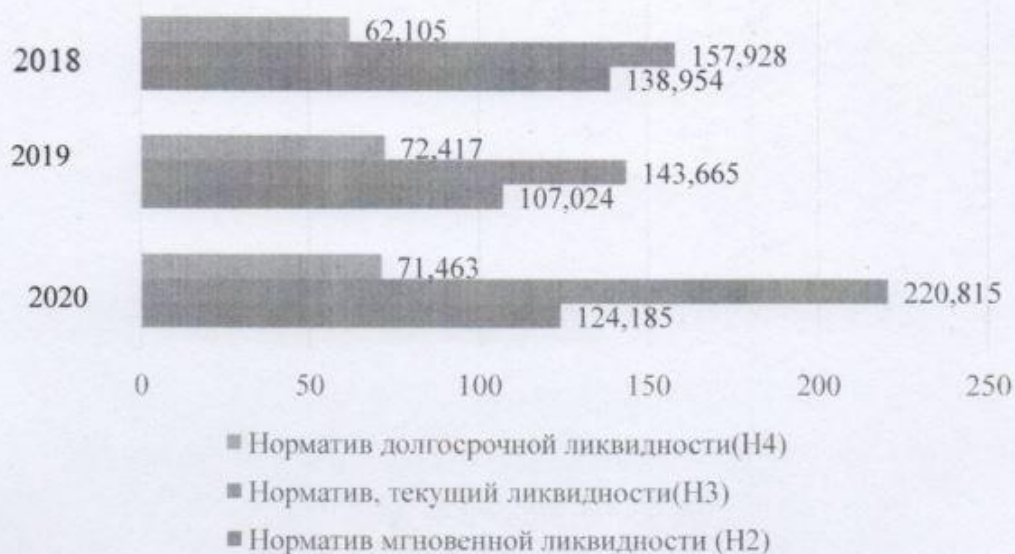


Рисунок 6 – Динамика нормативов ликвидности капитала Банка ВТБ (ПАО)

Таким образом, можно сделать вывод, что в исследуемом периоде наблюдался рост активов, доля привлеченных источников возросла, а собственных – снизилась.

2.3 Оценка портфеля ипотечного кредитования ВТБ ПАО

Основной деятельностью, приносящей банку доход, является кредитование. Банк ВТБ (ПАО) представляет кредитные различные кредитные продукты для юридических и физических лиц. Кредитование физических лиц включает в себя:

- потребительское кредитование: наличными и с использованием кредитных карт;
- ипотечное кредитование;
- автокредитование.

Анализ динамики кредитов, выданных клиентам Банка ВТБ (ПАО) представлен в таблице (Таблица 12)

Таблица 12 – Динамика кредитного портфеля Банка ВТБ (ПАО)

Показатели, млн. руб.	2018	2019	2020	Абсолютное изменение		Темп роста, %.	
				На 2019 к 2018	На 2021 к 2020	На 2019 к 2018	На 2021 к 2020
Кредиты, выданные корпоративным клиентам	5741951	7502246	6990597	1760295	-511649	130,66	93,18
Кредиты, выданные розничным клиентам, в том числе:	267329	2658944	2807098	2391615	148154	994,63	105,57
Потребительские кредиты	245794	1882114	1930878	1636320	48764	765,73	102,59
Ипотечные кредиты	15926	628041	755337	612115	127296	3943,49	120,27
Кредиты на покупку автомобиля	754	112849	118775	112095	5926	14966,71	105,25
Прочие размещенные средства, признаваемые ссудной задолженностью	4855	35940	208	31085	-33832	740,27	5,87
Всего кредитный портфель	6009280	10161190	9797695	4151910	-363495	169,09	96,42

На 2019 г. кредитный портфель корпоративных и розничных клиентов банка составлял 6009280 млн. руб., в следующем году наблюдалось его увеличение на 4151910 млн. руб., то есть на 69,09 %, на 2020 г. объем кредитного портфеля снизился до 9797695 млн. руб. то есть на 363495 млн. руб.

Общий объем портфеля розничных клиентов Банка ВТБ (ПАО) значительно увеличился с 267329 млн. руб. году до 1930878 млн. руб., то есть более, чем в 10 раз.

В кредитовании розничного сектора наблюдался рост по всем видам кредитования, значительный рост (более, чем в 100 раз) показали автокредиты, бо-

лее чем в 40 раз увеличился портфель ипотечного кредитования до 755337 млн. руб. (рисунок 7).

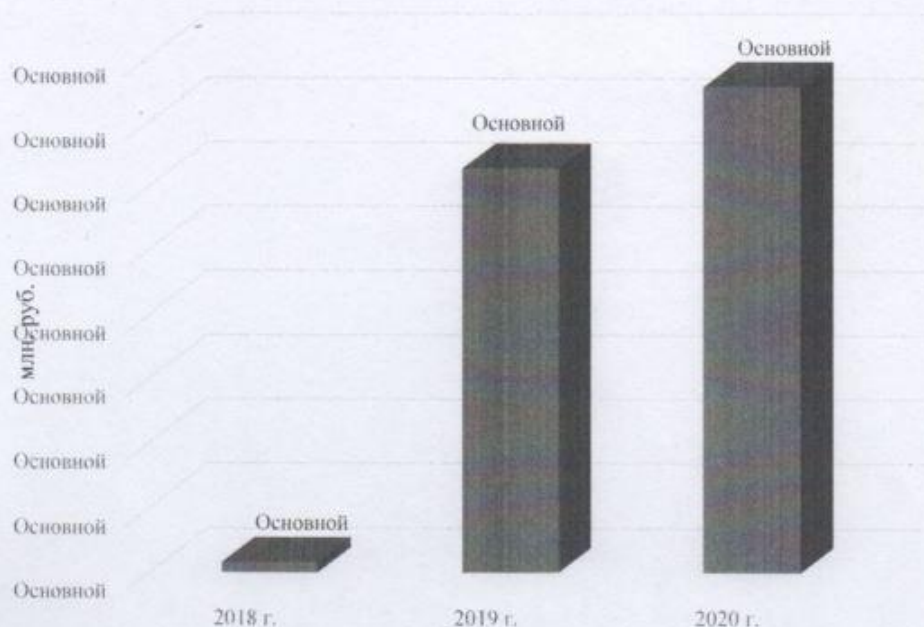


Рисунок 7 – Динамика портфеля ипотечного кредитования Банка ВТБ (ПАО)

Структура кредитного портфеля Банка ВТБ (ПАО) по кредитованию физических лиц представлена в таблице (Таблица 13).

Таблица 13 – Структура кредитного портфеля Банка ВТБ (ПАО)

Наименование показателя	2018		2019		2020		Изменение структуры, %	
	млн. руб.	структура, %	млн.руб.	структура, %	млн.руб.	структура, %	На 2019 к 2018	На 2021 к 2020
Всего кредитных портфель физических лиц, в том числе:	267329	100	2658944	100	2807098	100	0,00	0,00
Потребительские кредиты	245794	91,94	1882114	70,78	1930878	68,78	-21,16	-2,00
Ипотечные кредиты	15926	5,96	628041	23,62	755337	26,91	17,66	3,29
Кредиты на покупку автомобиля	754	0,28	112849	4,24	118 775	4,23	3,96	-0,01
Прочие размещенные средства, признаваемые ссудной задолженностью	4855	1,82	35 940	1,36	2108	0,08	-0,47	-1,28

Наибольшую долю на 2018 г. в структуре кредитного портфеля ВТБ (ПАО) физических лиц занимали потребительские кредиты – 91,94 %, ипотечные кредиты занимали 5,96 %.

На 2019 г. удельный вес потребительских кредитов снизился до 70,78 %, то есть на 21,16 %, а доля ипотечных и автокредитов возросла на 17,66 % и 3,96 % соответственно.

На 2020 г. продолжился рост ипотечных кредитов, их доля увеличилась до 26,91 %, то есть на 3,29 %, по сравнению с 2018 годом. Удельный вес потребительских кредитов при этом снизился на 2 % и составил 68,78 %.

Структура кредитного портфеля Банка ВТБ (ПАО) в 2020 году отражена на рисунке (рисунок 8).

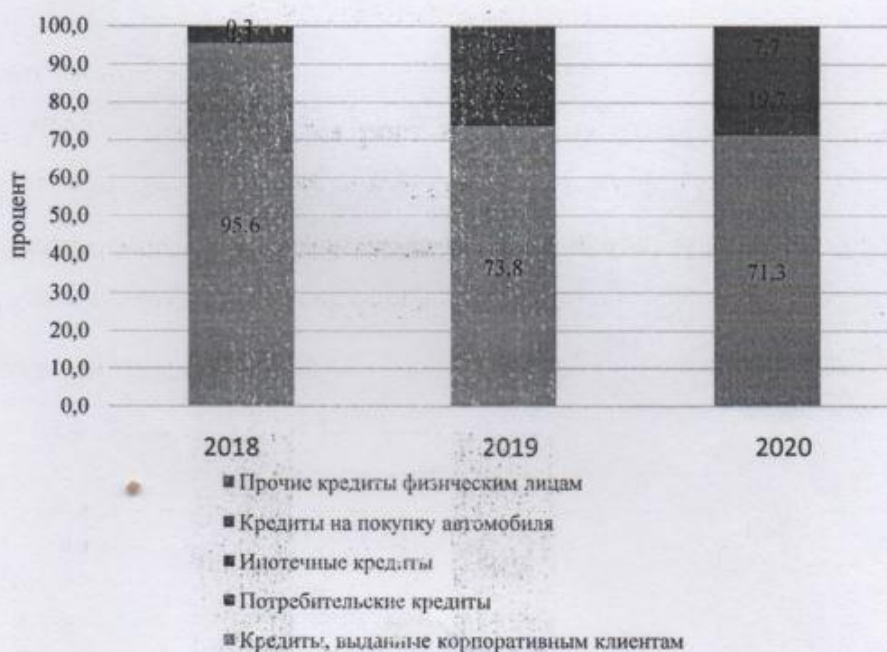


Рисунок 8 – Структура кредитного портфеля Банка ВТБ (ПАО) в 2018-2020 гг.

В целом динамика ипотечного кредитования в банке ВТБ (ПАО) соответствует общей динамике кредитного рынка ипотеки.

На данный момент рынок ипотечного жилищного кредитования характеризуется следующими моментами:

Интенсивный рост объемов предоставленных ипотечных кредитов (рисунок 9).

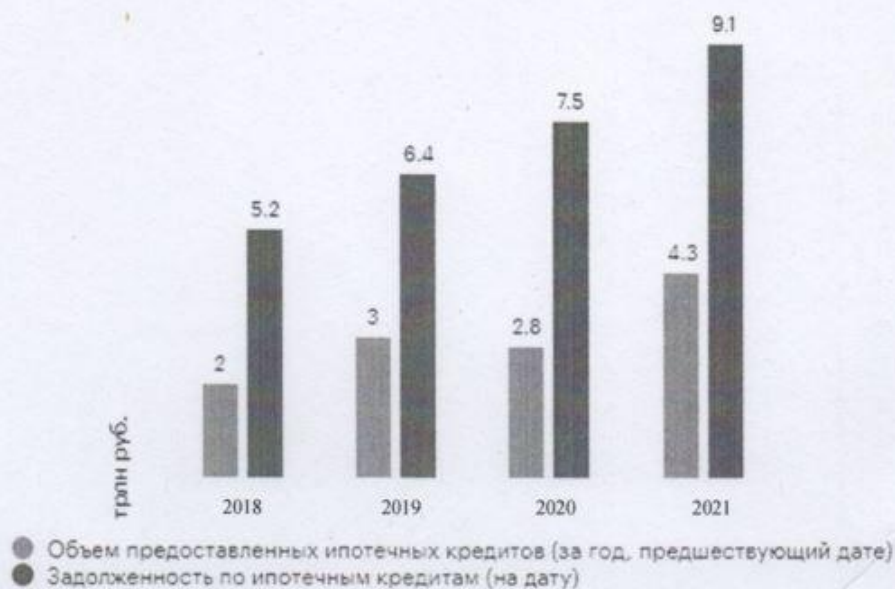


Рисунок 9 – Динамика объемов ипотечного кредитования и задолженности по ипотечным кредитам

За представленный период рост объема выданных ипотечных кредитов произошел с 2 трлн. руб. в 2019 году до 4,3 трлн. руб. в 2021 году, то есть более, чем в 2 раза, в 2020 год рост объемов не продолжился и наблюдалось сокращение – до 2,8 трлн. руб., а в 2021 году в связи со значительными мерами государственной поддержки произошло удвоение объемов ипотечного кредитования.

Общая задолженность по ипотечным кредитам увеличилась с 5,2 трлн. руб. в 2019 году до 9,1 трлн. руб. в 2021 году.

Наблюдалось постепенное снижение процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам при увеличении сроков кредитования (рисунок 10).



Рисунок 10 – Динамика процентных ставок по ипотечному кредитованию в рублях при увеличении сроков кредитования

В 2020 году средневзвешенная ипотечная ставка впервые в истории российского ипотечного рынка опустилась ниже 7,5 %. Причинами стали не только появление льготной госпрограммы под 6,5 %, которая была введена как антикризисная мера в условиях пандемии для поддержки застройщиков и населения, но и снижение ставок в рамках рыночных программ на фоне смягчения денежно-кредитной политики Банком России.¹⁶

За 2020 год банки совокупно выдали 1,7 млн. ипотечных кредитов на сумму 4,3 трлн. руб. Лидирует в рейтинге по данным показателям Сбербанк, на который приходится чуть менее половины всех выдач. Кроме него в пятерке лидеров по объему и количеству выданных кредитов – ВТБ, Альфа-Банк, Россельхозбанк и банк «ФК «Открытие». (Таблица 14)

¹⁶ Резвухина О.Ю. Современные модели ипотечного кредитования и возможность их применения в России. 2019. № 4. С. 133-137.

Таблица 14 – Рейтинг банков по объему ипотечных кредитов, предоставленных 2020 году

Место в рейтинге	Банк	Объем ипотечных кредитов, предоставленных 2020 год, млрд рублей
1	Сбербанк России	2080,2
2	ВТБ	935,5
3	Россельхозбанк	175,2
4	Альфа-Банк	166,1
5	«Открытие»	144,9
6	Росбанк	107,4
7	Промсвязьбанк	93,2
8	Райффайзенбанк	68,9
9	Абсолют Банк	41,4
10	Банк «Уралсиб»	38,2

Таким образом, исследуемый банк несмотря на сложности в 2020 году имеет стабильный рейтинг и активно наращивает свой кредитный портфель, в том числе в части ипотечного кредитования. Банк занимает вторую строчку в рейтинге по ипотечному кредитованию после ПАО Сбербанк.

3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КОММЕРЧЕСКОГО БАНКА

3.1 Организация процесса и характеристика программ ипотечного кредитования коммерческого банка ВТБ ПАО

Основными программами ВТБ (ПАО) по ипотечному кредитованию являются кредитование на: приобретение вторичного жилья, приобретение квартиры на этапе строительства, также разработаны специальные программы Ипотека с господдержкой для семей с детьми, Дальневосточная ипотека, а также продукт Победа над формальностями – ипотека без подтверждения дохода.

Для заемщиков, которые уже имеют ипотечный кредит и желают снизить процентную ставку предлагается рефинансирование. Условия действующих ипотечных программ представлены в таблице (Таблица 15).

Таблица 15 – Условия ипотечного кредитования физических лиц в ВТБ (ПАО)

Программа кредитования	Требования к заемщику	Сумма кредитования	Первоначальный взнос, %	Срок кредитования	Процентная ставка
Вторичное жилье	наличие постоянной регистрации в регионе, в котором клиент обращается за кредитом, необязательно;	от 600 тыс. руб. до 60 млн руб	От 10	До 30 лет	от 7,4 % при первом взносе от 50%
Новостройка	рассматриваются различные формы подтверждения доходов (справки по форме 2-НДФЛ и по форме банка);	от 600 тыс. руб. до 60 млн. руб.	От 10	До 30 лет	от 7,4 % при первом взносе от 50 %
Рефинансирование ипотеки	возможен учёт совокупного дохода до 3-х заемщиков; возможен учёт дохода как по основному месту работы, так и по совместительству.	до 30 млн. руб.		до 30 лет	от 7,8 %
Ипотека с господдержкой 2020 г.	на покупку строящегося жилья у юридического лица (за исключением инвестиционного фонда, в том числе его управляющей компании) и готового жилья по договору купли-продажи у застройщика	до 6 млн рублей (до 12 млн. руб. для Москвы, МО, Санкт-Петербурга)	от 15	от 1 года до 30 лет	5,8 %
Ипотека с господдержкой для семей с детьми	Кроме обычных требований, наличие не менее 2х детей.	от 500 тыс. до 12 млн рублей	от 15	от 1 года до 30 лет	5 %

Программа кредитования	Требования к заемщику	Сумма кредитования	Первоначальный взнос, %	Срок кредитования	Процентная ставка
Дальневосточная ипотека	Супруги, в браке, каждый из которых не старше 35 лет Родитель не старше 35 лет, не в браке, с ребенком 18 лет. гражданство России. Квартира, коттедж или таунхаус на территории Дальневосточного федерального округа	до 6 млн. рублей	От 15	До 20 лет	1 %
Победа над формальностями	наличие постоянной регистрации в регионе, в котором клиент обращается за кредитом, необязательно; подтверждения доходов не требуется.	от 600 тыс. до 30 млн. руб.	от 20	До 30 лет	от 7,4 %

Для приобретения квартир на первичном рынке ВТБ (ПАО) предлагает программу Новостройка, также имеется программа Недвижимость на вторичном рынке, для покупки вторичного жилья. Их особенностью является высокий предельный возраст клиентов – до 85 лет на момент погашения, кроме того, допускается 3 созаемщика по 1 кредитному договору (любые лица), эти условия значительно повышают доступность кредита.

При оформлении ипотеки в личном кабинете клиент получает скидку к ставке -0,3 % – «Цифровой бонус». Дисконт «Цифровой бонус» применяется только к базовой ставке по программам: «Готовое жилье», «Строящееся жилье» и «Победа над формальностями»

Льготная программа кредитования с государственной поддержке предлагается для семей с 2 детьми по программе Ипотека с господдержкой для семей с детьми. По данной программе предлагается сниженная процентная ставка 4,9 %.

Программа «Дальневосточная ипотека» позволяет заемщикам оформить ипотечный кредит по ставке 1 % годовых на весь срок кредитования при приобретении жилого помещения на территории Дальневосточного федерального округа. Процентная ставка снижается до 1 % с даты предоставления докумен-

тов, подтверждающих государственную регистрацию перехода права собственности/права требования на объект недвижимости в пользу заемщика.

Для получения ипотеки потенциальным заемщикам следует собрать определенные справки и документы:

- анкета-заявление;
- паспорт (в качестве второго документа можно предоставить загранпаспорт, водительское удостоверение, военный билет и т. д.);
- справка, подтверждающая источник дохода (2 НДФЛ, 3 НДФЛ или заверенная копия налоговой отчетности, в которой указан ИНН заемщика и начисленная сумма заработной платы);
- документация на приобретаемую недвижимость;
- если к ипотеке привлекаются созаемщики, то они также должны предоставить паспорта и коды, а также справки о доходах;
- свидетельство о рождении ребенка в возрасте до 18 лет (для отдельных программ)

Условия ипотечного кредитования в Банке ВТБ (ПАО) включают в себя требования к заемщику, к объекту недвижимости, к страхованию.

Требования к заемщику:

- гражданство: не имеет значения;
- возраст: 20 лет на момент подачи заявки на кредит и не старше 85 лет на дату полного погашения кредита (по некоторым программам до 36 лет на дату выдачи кредита);
- трудоустройстве»: кредитуются как наемные работники, так и учредители и соучредители компаний и индивидуальные предприниматели;
- созаемщики / поручители: созаемщиками могут быть до 3 человек как из числа родственников, так и любые третьи лица.

Требования к недвижимости:

- при залоге приобретаемой/имеющейся квартиры: здание, в котором находится квартира, не должно состоять на учете на постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию с отселением;

– квартира должна иметь отдельную кухню и санузел

Требования к страхованию:

– обязательное страхование: страхование недвижимости от рисков утраты и повреждения;

– дополнительно можно оформить: страхование жизни, страхование от постоянной потери трудоспособности, страхование от утраты права собственности на недвижимость.

Следует рассмотреть и алгоритм процесса оформления ипотечного кредита в банке ВТБ (ПАО).

Обращение клиента в коммерческий банк с комплектом документов. Граждане со сбережениями и стабильным доходом решают купить дом (квартиру или дом) в ипотечный кредит.

Проверка клиентских документов и оценка их эффективности. Банк проверяет платежеспособность клиента на самых первых стадиях оформления ипотеки. Во избежание допущения просрочки по платежам, клиент должен подтвердить свой доход, где только 30 % будет уходить на гашение кредитных обязательств. Если же процент будет больше, то банк может оказаться в рискованном положении.

Поэтому, при расчете платежеспособности из дохода вычитаются все обязательные платежи, указанные в справке и анкете (НДФЛ. взносы, алименты, компенсация ущерба, погашение задолженности и уплата процентов по другим кредитам, сумма обязательств по предоставленным поручительствам, выплаты в погашение стоимости приобретенных в рассрочку товаров и др.). Для этой цели каждое обязательство по предоставленному поручительству принимается в размере 50 % среднемесячного платежа по соответствующему основному обязательству.

Исходя из дохода заемщика, банк оценивает тот объем кредита, который он может предоставить. Платежеспособность заемщика определяется по формуле:

$$P = D_{\text{ч}} \times K \times t, \quad (1)$$

где P – платежеспособность заемщика, руб.;

$D_{\text{ч}}$ – среднемесячный доход (чистый) за 6 месяцев за вычетом всех обязательных платежей, руб.;

K – коэффициент в зависимости от величины $D_{\text{ч}}$: $K = 0,7$ при $D_{\text{ч}}$ до 30 000 руб., $K = 0,8$ при $D_{\text{ч}}$ свыше 30 000 руб.;

t – срок кредитования, мес.

Если в течение предполагаемого срока кредита (при дифференцированных платежах) заемщик вступает в пенсионный возраст, то его платежеспособность определяется следующим образом:

$$P = D_{\text{ч}1} \times K_1 \times t_1 + D_{\text{ч}2} \times K_2 \times t_2, \quad (2)$$

где P – платежеспособность заемщика;

$D_{\text{ч}1}$ – среднемесячный доход, рассчитанный аналогично $D_{\text{ч}}$, руб.;

t_1 – период кредитования, приходящийся на трудоспособный возраст заемщика,

$D_{\text{ч}2}$ – среднемесячный доход пенсионера (ввиду отсутствия документального подтверждения размера будущей пенсии Заемщика, принимается равным размеру базовой части трудовой пенсии (с учетом индексации));

t_2 – период кредитования (в месяцах), приходящийся на пенсионный возраст заемщика;

K_1 и K_2 – коэффициенты, аналогичные K , в зависимости от величин $D_{\text{ч}1}$ и $D_{\text{ч}2}$.

Максимальный размер кредита для каждого заемщика определяется на основании оценки его платежеспособности и представленного обеспечения возврата кредита, с учетом его благонадежности и остатка задолженности по ранее полученным кредитам.

В случае если у заемщика уже есть кредитные обязательства перед банками или другими организациями, то сумма договора будет напрямую зависеть от его уже имеющихся кредитных обязательств.

Оформление договоров ипотечного кредита. В случае положительного решения заемщик сопровождает кредитора с кредитором для покупки выбранного жилья. В ипотечном договоре должны быть указаны предмет ипотеки, ее оценка, характер, размер и сроки обязательств, обеспеченных ипотекой.

После заключения договора на ипотечный кредит заемщик должен внести определенную сумму, которая будет являться первоначальным взносом. Чем больше заемщик вносит первоначальный взнос, тем менее рискованной будет сделка для банка. Минимальный депозит в банке ВТБ (ПАО) установлен в размере 10 %.

– Формулировка депозита. Одним из основных способов обеспечения общей ответственности за текущий кредитный рейтинг является начало его принятия. В соглашении должны быть указаны следующие условия, включая следующие положения:

– предмет залога, его характеристика (наименование, качественные и Количественные признаки);

– стоимость или оценка залога, определяемые соглашением сторон. Оценка заложенного имущества может быть пересмотрена, что оформляется составление дополнительного соглашения к договору;

– существо обеспеченного залогом обязательства. Если залогом недвижимости обеспечивается обязательство, возникшее из договора банковской ссуды; то в договоре указывается, к то является заимодателем, кто заемщиком;

– размер обеспеченного залогом требования (например, размер ссуды, проценты за пользование кредитом);

– сроки исполнения обязательства (например, срок погашения кредита и уплаты процентов по договору банковской ссуды).

Оформление закладной. Закладная – это документ, подтверждающий право на временную передачу имущества от должника-должника банку-кредитору

в обеспечение выплаты долга (ссуды). Переданное право становится недействительным, если долг полностью погашен в указанный срок. Лицо, оформившее ипотеку, т.е. все еще владеющее предметом ипотеки, принадлежит банку на праве собственности до погашения ипотечной ссуды. Ипотека должна быть нотариально удостоверена и подлежит государственной регистрации. Ипотечный договор вступает в силу с момента регистрации ипотеки, и в настоящее время не существует единой процедуры регистрации ипотеки. Для оформления ипотеки к ней подаются заявление на ипотеку, ипотеку, документы, право собственности на ипотеку. подтверждение оплаты государственного регистрационного сбора. В регистрационной записи содержится информация о залогодержателе: сведения об ипотеке, указание наличия предыдущих закладных, срок действия ипотечного обязательства.

Таким образом, проведя анализ организации ипотечного кредитования в Банке ВТБ (ПАО), можно отметить, что Банком в анализируемый период успешно совершалась реализация ипотечного кредитования заемщиков. Наблюдался рост суммы выданных ипотечных кредитов, ее доли в кредитном портфеле банка, сохраняется высокая доля ипотечных кредитов, уплачиваемых заемщиками вовремя. Среди недостатков организации ипотечного кредитования в Банке ВТБ (ПАО) можно отметить недостаточно разработанную политику по оценке кредитоспособности заёмщика, повышение объема проблемных кредитов, рост числа просрочек по выданным ипотечным кредитам.

3.2 Проблемы ипотечного кредитования в коммерческом банке ВТБ ПАО

После слияния розничного банка - ВТБ 24 (ПАО) одним из главных направлений деятельности Банка ВТБ (ПАО) стало осуществление кредитования населения путем выдачи ипотечных кредитов. В деятельности банка ВТБ 24 (ПАО) ипотечные кредиты характеризовались высокими процентными ставками, которые анализируются в данном исследовании, поскольку, как уже упоминалось ранее, банк ВТБ (ПАО) не выдавал ипотечные кредиты до реорганизации.

В период с 2018 по 2020 гг. портфель ипотечных кредитов банка увеличился, занимая определенную долю в совокупном кредитном портфеле (Таблица 16).

Таблица 16 – Объем портфеля ипотечных кредитов в Банке ВТБ (ПАО) по итогам 2018-2020 гг.

Показатель	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Темп прироста, %		
				2019/ 2018	2020/ 2019	2020/ 2018
Кредитный портфель до вычета резервов на возможные потери по ссудам, млн. руб.	2 499 492	2674531	3390233	7,00	26,76	35,64
Портфель ипотечных кредитов, млн. руб.	441422	537601	589867	21,79	9,72	33,63
Доля портфеля ипотечных кредитов в совокупном кредитном портфеле, %	17,66	20,10	17,40	-	-	-

Данные таблицы 16 показывают, что на протяжении 2018-2020 гг. портфель ипотечных кредитов в Банке ВТБ (ПАО) увеличивался, однако динамика увеличения была нестабильна. Так, по итогам 2018 г. объем портфеля составил 441 422 млн. руб., а в 2019 г. вырос на 21,79 %, составив 537 601 млн. руб. В 2020 г. темп прироста портфеля ипотечных кредитов был существенно ниже – 9,72 %, что позволило увеличиться абсолютному показателю до 589 867 млн. руб. За два года общий прирост ипотечного кредитования в банке составил 33,63 %, что является достаточно высоким показателем, и свидетельствует об активной работе банка по выдаче ипотечных кредитов.

Изменение темпа прироста портфеля ипотечных ссуд повлияло на долю, которую они занимают в совокупном кредитном портфеле банка до вычета резервов на возможные потери по ссудам – в 2019 г. она выросла с 17,66 % до 20,10 %, а в 2020г. снизилась до 17,40 %. Долю ипотечных кредитов в кредитном портфеле банка нельзя назвать высокой, однако она способна влиять на изменение его общей величины.

Ипотечные кредиты играют более важную роль в формировании индивидуального кредитного портфеля в Банке ВТБ (ПАО), уступая только потребительским кредитам. (Таблица 17).

Таблица 17 – Состав и динамика кредитного портфеля физических лиц в Банке ВТБ (ПАО) по итогам 2018-2020 гг., млн. руб.

Показатель	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Темп прироста/снижения, %		
				2019/2018	2020/2019	2020/2018
Ипотечные кредиты	441 422	537 601	589 867	21,79	9,72	33,63
Потребительские кредиты	688 230	734 388	886 487	6,71	20,71	28,81
Автокредиты	75 854	73 074	83929	-3,66	14,85	10,65
Жилищные кредиты	210 281	269 699	284 723	28,26	5,57	35,40
Всего	1 415 789	1 614 764	1 845 006	14,05	14,26	30,32

Данные таблицы 17 показывают, что общий объем кредитного портфеля физических лиц в Банке ВТБ (ПАО) в 2018-2020 гг. увеличивался, причем прирост по годам был планомерным: в 2019 г. 14,05 % относительно 2018 г. (с 1 415 789 млн. руб. до 1 614 764 млн. руб.), в 2020 г. 14,26 % относительно 2019 г. (до 1 845 006 млн. руб.). Увеличение ссудного портфеля физических лиц произошло за счет роста объема кредитов, предоставленных по двум основным направлениям, которые занимают наибольшую долю - потребительские ссуды и ипотечные ссуды.

Данные показали, что потребительские кредиты составляют более 40 % ссудного портфеля, а количество ссуд за два года увеличилось на 28,81 %. По итогам 2020 года общий объем выданных банками кредитов достиг 886 487 млн.руб.

Доля ипотечных кредитов в ссудном портфеле физических лиц в период с 2018 по 2020 год составила около 30 %, в 2019 году было зафиксировано ее максимальное значение - 33,29 %, а в 2018 году она снизилась на 1,32 % до 31,97 %, что определяется замедлением роста экономики. снижение темпов роста ипотечного кредитного портфеля и преодоление роста потребительских кредитов..

Основная причина замедления темпов роста ипотечного кредитного портфеля в 2020 году - небольшое снижение спроса со стороны заемщиков на

эти кредиты, что подтверждается данными по количеству выданных ипотечных кредитов в период с 2018 по 2020 годы.

Одной из отличительных особенностей кредитной программы Банка ВТБ (ПАО) является ее целевая направленность - приобретение жилья на первичном или вторичном рынке. В таблице 18 представлены показатели выдачи ипотечных кредитов исходя их указанных направлений.

Таблица 18 – Структура и динамика ипотечного кредитования в Банке ВТБ (ПАО) по целевой направленности по итогам 2018-2020 гг.

Показатель	2018 г.		2019 г.		2020 г.		Темп прироста, %	
	объем, млн. руб.	удельный вес, %	объем, млн. руб.	удельный вес, %	объем, млн. руб.	удельный вес, %	2016/2015	2017/2016
Объем ипотечного кредитования на приобретение жилья на первичном рынке	233 954	53,00	278 424	51,79	295 853	50,16	19,01	6,26
Объем ипотечного кредитования на приобретение жилья на вторичном рынке	207 468	47,00	259 177	48,21	294 014	49,84	24,92	13,44
Всего	441 422	100,00	537 601	100,00	589 867	100,00	21,79	9,72

Согласно представленным данным, программа ипотечного кредитования банка ВТБ (ПАО) практически не отличается от требований кредиторов для финансирования приобретения жилья на первичном и вторичном рынках жилья. Однако с течением времени наблюдается большая активизация спроса заемщиков на недвижимость вторичного рынка: за два года объем кредитования по данному направлению вырос на 33,63 % (с 207 468 млн. руб. в 2018 г. до 294 014 млн. руб. в 2020 г.), а его доля в портфеле ипотечных кредитов увеличилась с 47,00 % до 49,84 %, соответственно.

По кредитованию приобретения недвижимости на первичном рынке рост был меньше за два года - 26,46 % (с 233 954 млн руб. В 2018 г. до 295 853 млн. руб. В 2020 г.), а доля в портфеле ипотечных кредитов снизилась. почти на 3 страницы - с 53,00 % до 50,16 %. Если учесть, что условия ипотечного кредито-

вания в банке ВТБ (ПАО) на приобретение недвижимости на первичном и вторичном рынках совпадают, то ожидаемый рост кредитов, предоставляемых на покупку вторичного жилья, связан с тенденциями в реальное развитие. сам рынок недвижимости, в том числе более низкие цены на это жилье.

Ипотечные кредиты в Банке ВТБ (ПАО) выдаются на долгосрочной основе - максимальный срок кредита может достигать 30 лет. Срок погашения кредита влияет на доходность размещения кредитных средств, а также на уровень риска формируемых активов. В таблице 18 представлена структура ипотечных кредитов в Банке ВТБ (ПАО) в зависимости от условий, на которых выдается ипотечный кредит.

Таблица 19 – Структура и динамика ипотечного кредитования по срокам в Банке ВТБ (ПАО) по итогам 2018-2020 гг.

Показатель	2018 г.		2019 г.		2020 г.		Темп прироста, %		
	объем, млн. руб.	удельный вес, %	объем, млн. руб.	удельный вес, %	объем, млн. руб.	удельный вес, %	2019/2018	2020/2019	2020/2018
Ипотечные кредиты, выданные на срок до 10 лет	52 794	11,96	79 242	14,74	74 441	12,62	50,10	-6,06	41,00
Ипотечные кредиты, выданные на срок от 10 до 20 лет	285 777	64,74	315 841	58,75	391 436	66,36	10,52	23,93	36,97
Ипотечные кредиты, выданные на срок от 20 до 30 лет	102 851	23,30	142 518	26,51	123 990	21,02	38,57	13,00	20,55
Всего	441 422	100,00	537 601	100,00	589 867	100,00	21,79	9,72	33,63

Представленные данные показывают, что по срокам погашения преобладают ссуды, предоставленные на срок от 10 до 20 лет. На долю этих кредитов приходится более половины от общего портфеля ипотечных кредитов: в 2018 году - 64,34 %, в 2019 году - 58,75 %, в 2020 году - 66,36 %. Коэффициент абсолютного кредитования за два года увеличился на 36,97 %, составив в 2020 году 391 436 млн руб. Это может свидетельствовать о том, что кредитование на срок

от 10 до 20 лет является наиболее оптимальным для заемщиков с точки зрения возможности возврата суммы кредита и процентов.

По другому диапазону условий кредитования в 2020 году было отмечено снижение количества выданных кредитов. Так, объем выданных ипотечных кредитов на срок до 10 лет снизился на 6,06 %, составив 74 441 млн. руб., а объем выданных ипотечных кредитов на срок от 20 до 30 лет снизился на 13,00 %, составив 123,990 млн. руб.

С учетом изменения общих объемов ипотечного кредитования в Банке ВТБ (ПАО) происходило изменение и среднего срока, на который выдан один кредит (Рисунок 11).

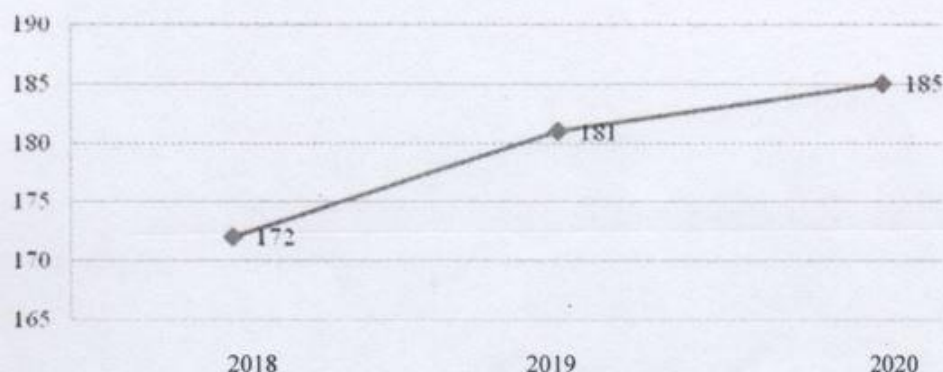


Рисунок 11 – Средний срок ипотечного кредита в Банке ВТБ (ПАО) в 2018-2020гг.,

Данные рисунка 11 показывают, что средний срок ипотечного кредита в Банке ВТБ (ПАО) за два года вырос на 13 месяцев: с 172 месяцев в 2018 г. до 185 месяцев в 2020 г. Продление срока кредита свидетельствует о растущей потребности заемщиков в сумме ипотечных кредитов на более длительный срок. Обычно представленное среднее время еще раз подтверждает, что заемщики пользуются наибольшим спросом на ссуды на срок от 10 до 20 лет.

Ипотечные кредиты в деятельности Банка ВТБ (ПАО) являются менее рискованным видом кредита по сравнению с другими направлениями. В таблице 189 показан объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам и ее доля в общем объеме кредитов.

Таблица 20 – Объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам в Банке ВТБ (ПАО) по итогам 2018-2020 гг.

Показатель	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Темп прироста. %		
				2019/2018	2020/2019	2020/2018
Портфель ипотечных кредитов, млн. руб.	441 422	537 601	589 867	21.79	9.72	33.63
Просроченная задолженность по ипотечным кредитам, млн. руб.	19 178	21 609	22 253	12.68	2.98	16.03
Доля в объеме портфеля ипотечных кредитов, %	4.34	4.02	3.77	–	–	
Доля в кредитном портфеле физических лиц, %	1.35	1.34	1.21	–	–	

Данные таблицы 20 показывают, что объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам в 2018-2020 гг. увеличивался. Так, по итогам 2018 г. он составил 19 178 млн. руб., в 2019 г. вырос на 12,68 %, а в 2020 г. еще на 2,98 %, составив 22 253 млн. руб.

Сравнивая темпы роста портфеля ипотечных кредитов с просроченной задолженностью, можно констатировать, что рост больше связан с увеличением объема выданных кредитов, а не с плохим качеством. Это подтверждается тем, что доля просроченной дебиторской задолженности меньше и имеет тенденцию к снижению. Ипотечные ссуды характеризуются более глубоким подходом банка к оценке заемщика, а также наличием обеспечения для каждой транзакции, которая определяет нижнюю часть просроченного платежа.

Таким образом, анализ организации ипотечного кредитования в коммерческом банке ПАО ВТБ показал, что одной из проблем для данного банка является невозврат заемщиком полученных денежных средств. Из-за увеличивающегося объема проблемных кредитов возникает множество негативных последствий, к которым можно отнести следующие:

- банк теряет свою репутацию;
- снижается рентабельность и ликвидность банка;
- происходит отток клиентов;
- образуются дополнительные расходы, которые связаны с взысканием проблемной задолженности и т.д.

Следующая проблема – это недостаточная платежеспособность населения.

По данным Минэкономразвития РФ, только 10% населения нашей страны могут позволить себе оформить ипотеку даже на самых выгодных условиях кредитования. А 45 % граждан нашей страны нуждаются в улучшении жилищных условий. Поэтому заемщики, желающие получить ипотеку, укажут в документах завышенный доход, в результате чего у них возникнут проблемы с выплатой кредита. Чтобы граждане могли погашать ссуду ежемесячно при сохранении оптимального уровня жизни для своих семей, их семейный бюджет должен превышать средний уровень дохода семьи в 2-3 раза. Поэтому для большинства граждан нашей страны ипотечное кредитование недоступно.

Принятие решения должником об ипотеке затруднено тем, что после получения ипотечного кредита на квартиру на 20 или 30 лет они «привязаны» к ней и не могут продать квартиру или передать разрешение банка на весь срок возврата кредита. В связи с этим предлагается возможность использования предложенной схемы, с помощью которой предлагается возможность распространения идеи ипотеки на квартиру с остатком кредита, залог передается от одного заемщика к другому. Некоторые разработки касательно этой проблемы банком уже ведутся.

Подводя итог, можно констатировать, что ипотечное кредитование считается важным направлением работы в розничном бизнесе Банка ВТБ (ПАО). Предоставляет ссуды на покупку жилья на первичном и вторичном рынке в отношении коллективных клиентов и определенных категорий. Внедренные программы позволили банку увеличить объемы своего ипотечного портфеля каждый год. Реализация ипотечных кредитов в банке связана с некоторыми проблемами, а именно с ухудшением структуры ссудного портфеля и ростом просроченных кредитов, усилением конкуренции среди ипотечных заемщиков, более высокими по сравнению с конкурентами затратами на ипотеку.

3.3 Направления совершенствования механизма ипотечного кредитования в ВТБ ПАО

Чтобы сохранить и еще больше увеличить долю банка на ипотечном рынке, предлагается несколько способов улучшения деятельности банка ВТБ.

Банк должен ещё на первоначальных этапах оценивать платежеспособность заемщика во избежание образования задолженности по кредитным обязательствам. Банк должен оперативно реагировать на изменение финансового состояния и физического состояния заемщика. Банк сам устанавливает временные ограничения для начала работы с просроченной задолженностью. Чтобы лучше работать с просроченной ипотечной задолженностью, необходимо организовать интенсивную работу с заемщиком с первого дня просрочки погашения. Также необходимо внедрение сервиса смс-напоминания о платеже за несколько дней до наступления срока оплаты, при отсутствии необходимой суммы для его оплаты на ссудном счете клиента.

Так же во избежание просроченной задолженности необходимо усовершенствовать скоринговую систему банка. Данное мероприятие позволит отсеять не платежеспособных заемщиков. (Таблица 21).

Таблица 21 -Оценка кредитоспособности заемщика

Характеристика заемщика	Варианты ответа	Баллы банка	Новые баллы
Возраст	20 - 30 лет	2	1
	30- 45 лет	3	2
	45 - 60 лет	2	1
Семейное положение	Женат (замужем)	2	1
	Холост (не замужем)	2	1
	Разведен (а)	1	1
	Вдовец (ва)	1	1
Иждивенцы из них дети	Есть	1	0
	Нет	3	3
	1	-1	-1
	2	-2	-2
	3	-3	-3
Проживает	В собственном жилье	3	2
	По найму	2	1
	У родственников	1	0
Образование	Среднее	1	0
	Среднее специальное	2	1
	Высшее	3	2
Место занятости	Собственное дело	1	0
	Работа по найму	3	2
	Работа в бюджетной сфере	2	1
Должность	Топ-менеджер	4	3
	Руководитель	3	2
	Служащий	2	1
Среднемесячный размер заработной платы за последние 6 месяцев, тенденция к ее изменению	до \$1000	1	0
	\$1000 - 2000	4	3
	\$2000 - 3000	6	5
	>\$3000	7	6

Характеристика заемщика	Варианты ответа	Баллы банка	Новые баллы
Прочие источники дохода, наличие других доходных вложений (наличие ценных бумаг, вкладов)	Дополнительная заработная плата	2	1
	Доходы от сдачи имущества в аренду	2	1
	Вклады	3	2
	Ценные бумаги	3	2
	Прочие доходы	1	1
Наличие обязательств, уменьшающих доходы (платежи по кредиту, прочие задолженности, в том числе алименты)	Алименты	-1	-2
	Обязательства по кредиту	-2	-3
	Удержания по решению суда	-1	-2
	Страховые выплаты	-1	-2
	Плата за обучение	-1	-1
Начальный капитал (% от стоимости квартиры)	30 %	2	1
	40 %	4	3
	50 %	6	5
	>50 %	7	6

Следующим важным направлением совершенствования ипотечного кредитования в ПАО ВТБ является организации возможность ее осуществления онлайн. В условиях пандемии коронавируса и невозможности в настоящий момент лично посетить офис банка необходимость развития удаленных сервисов, в том числе Интернет-банкинга является крайне важным направлением развития, позволяющим поддерживать конкурентоспособность банка. 15 апреля 2020 года Банк ВТБ был первым российским банком, в котором впервые предоставили ипотеку и оформили сделку купли-продажи квартиры полностью через интернет.

Однако необходимо развивать данное направление. У банка уже есть жилищная экосистема «Метр квадратный». В качестве стимулирования использования своей платформы, ВТБ может предоставить скидку на процентную ставку по ипотеке в размере 0,5 %, по сделкам, совершенным на сайте.

Кроме того, в развитии интернет-платформы есть особое направление, позволяющая решить обе проблемы банка – это создание раздела по продаже собственниками квартир в ипотеке банка ВТБ, при этом основной проблемой раньше являлось невозможность получение ипотечного кредитование на покупку квартиры, находящейся в залоге и проблемы сопровождения данной сделки, взяв на себя решение данных вопросов, ВТБ может помочь как собственникам, которые столкнулись с трудностями по оплате и продающими свое

жилье, так и с покупателями, которые хотели бы купить жилье со скидкой, но опасаются проблем с оформлением. В данном разделе могут продаваться как объекты от собственников, так и проводиться аукционы по продаже уже изъятых банком объектов. Также в результате реализации данного мероприятия снизится уровень просроченных ипотечных кредитов.

Также из инструментов, которые позволят получить ипотеку по льготной программе, что позволит заемщику накапливать взносы на специальный сберегательный счет и в дальнейшем получать ипотеку по льготной программе.

В рамках этой программы потенциальные заемщики с российским гражданством могут получить ипотечный кредит под 5,5 % годовых, который не зависит от внешних условий. Однако перед получением кредита участникам программы необходимо накопить первоначальный взнос на специальный сберегательный вклад в ПАО «ВТБ» на несколько лет. Для этого они ежемесячно вносят средства на счет. По ним начисляются проценты, которые значительно ниже, чем по другим депозитам в банке. Срок действия депозита - от 4 до 6 лет. За этот период предполагается, что есть возможность накопить запрошенную сумму первоначального взноса.

Таким образом, предлагается внедрить в Банк «ВТБ» ПАО программу накопительного вклада, который будет привязан к ипотечному кредиту.

Данная программа создана для тех, кто:

- планирует приобретение жилья в ипотеку, но не располагает нужной суммой для первоначального взноса;
- сомневается, сможет ли вносить ежемесячный платеж;
- в планах накопить нужную сумму, оформить льготную программу по ипотеке.

Накопительная программа «Вклад Ипотечный» должна работать следующим образом:

Заемщик должен обратиться в Банк ВТБ для регистрации Программы ипотечного вклада. Затем для клиента рассчитываются основные условия программы: максимальная сумма ипотечного кредита, размер ежемесячного пла-

тежа, размер депозита и период накопления. С учетом необходимого периода накопления первоначального взноса заемщику предлагается график пополнения аванса. Клиент заключает договор о накопительной ипотечной программе.

Заёмщик вносит платежи согласно выданному графику, но данные условия не являются обязательными для этой ипотечной программы. График предусматривает ежемесячное пополнение средств с учетом поступления платежей за 15-20 лет.

Условия по проекту накопительной программы автора представлены в таблице 22.

Таблица 22 - Условия по накопительной программе «Вклад Ипотечный»

Условия	Параметры
Валюта вклада	рубли
Минимальный ПВ	50 000,00 руб.
Минимальная сумма ежемесячного взноса	5 000,00 руб.
Срок вклада	От 1 года
Выплата %	Проценты начисляются ежемесячно
Досрочное расторжение договора по вкладу	если вклад находился в банке менее 365 дней, то проценты пересчитываются и начисляются по
Годовые процентные ставки	2,8 %

Собрав определенную сумму для первоначального взноса, заемщик может претендовать на оформление договора по ипотеке с более выгодными условиями.

При оформлении ипотечной программы скидка по процентной ставке зависит от того какую сумму клиент накопил на своем счете и в течение какого времени. Сумма льготного ипотечного кредита складывается из средств депозита клиента и ежемесячного дохода.

Условия по ипотечному льготному кредиту «Вклад Ипотечный» представлены в таблице 23.

Таблица 23 - Условия по ипотечному льготному кредиту «Вклад Ипотечный»

Условия	Параметры
Объект кредитования	Строящееся и готовое жилье
Валюта кредита	рубли

Минимальная сумма ежемесячного платежа	5 000,00 руб.			
Размер кредита	От 500 000 руб. до 30 млн. руб.			
Годовые процентные ставки	Срок ипотечного кредита, %			
	От 450 т. р	От 650 т.р	От 950 т.р	От 1350 т.р
	5,5 %	5,25 %	5,0 %	4,75 %

Преимущества накопительной ипотечной программы «Вклад Ипотечный»:

-это верный способ накопить, сохранить и преумножить капитал в крупном банке;

-заемщики, оформившие данную программу, получают возможность заключить ипотечный договор на самых выгодных условиях;

-клиент сам формирует свою будущую скидку по ипотеке – она полностью зависит от срока и размера накоплений;

-осуществляя ежемесячные платежи по программе, заемщик может оценить свою платежеспособность.

Накопительная программа «Вклад Ипотечный» позволит банку привлечь относительно «дешевые» финансовые ресурсы, дает возможность провести оценку платежеспособности потенциального заемщика, но особенно важно, что эта программа привлечет новых клиентов.

Допустим, что данным предложением заинтересуются около 1000 клиентов в течение одного года. Исходя из минимального срока и минимальных ежемесячных взносов во вклад, за 1 год каждый вкладчик накопит на своем счете 105 тыс. руб., а это минимум 105 млн. руб. привлеченных дешевых денежных ресурсов для банка. За 2 года банк привлечет минимум 210 млн. руб.

Таблица 24 – Расчет процентных расходов на привлечение денежных средств на срок 1 год

Месяц	Минимальный ежемесячный взнос	Накопленная сумма	Расходы банка на привлечение денежных средств	
			По действующим вкладам (4%)	По предложению (2,8 %)
1	50 000	50 000	2 000	1 415
2	5000	55 000	2 240	1 559
3	5000	60 000	2 445	1 700
4	5000	65 000	2 650	1 840
5	5000	70 000	2 850	1 985
6	5000	75 000	3 055	2 125
7	5000	80 000	3 260	2 270
8	5000	85 000	3 460	2 410
9	5000	90 000	3 666	2 550
10	5000	95 000	3 870	2 695
11	5000	100 000	4 075	2 830
12	5000	105 000	4 275	2 975
Итого на 1 вкладчика		105 000	37 846	26 354
Итого на 1000 вкладчиков		105 000 000	37 846 000	26 354 000

Теперь посчитаем эффективность проекта (Таблица 25).

Таблица 25 - Эффективность проекта «Вклад Ипотечный»

Условия	Первый год
Минимальный объем предполагаемых привлеченных денежных ресурсов, рублей	105 000 000
Действующая средняя ставка по вкладам в ВТБ (ПАО), %	4
Средняя ставка по предложенной накопительной программе, %	2,8
Текущие расходы банка по привлечению ресурсов по действующим вкладам, рублей	37 846 000
Расходы банка по привлечению ресурсов по предложенной программе, рублей	26 354 000
Эффективность проекта, руб.	11 492 000

Таким образом, данный проект позволит снизить расходы по привлечению денежных средств на 11 492 000 руб. в первый год, а также привлечь надежных заемщиков.

Когда соберётся необходимая суммы на депозите значительная часть клиентов обратится за льготной ипотечной ссудой. Около 20% вкладчиков расторгают депозитный договор раньше. Причины прекращения использования накоплений по программе следующие: нежелание и невозможность клиента внести деньги, в связи с чем значительно снижаются риски неисполнения обязательств по ипотеке, так как не будет потенциальных заемщиков. В будущем весьма вероятно, что заемщики, подписавшиеся на программу ипотечного депозита, будут добросовестно выплачивать ежемесячные платежи.

Рассмотрим влияние предложенных мероприятий на портфель ипотечного кредитования ВТБ (ПАО). В результате запуска новой платформы возможно увеличение кредитного портфеля банка на 17 %, при этом объем сделок по квартирам, относящимся к просроченным ипотечным ссудам, может достичь 25 % от их величины (Таблица 26).

Таблица 26 – Влияние рассмотренных направлений совершенствования ипотечного кредитования на кредитный портфель банка ВТБ (ПАО)

Показатель	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Прогнозное значение	Абсолютное изменение млн.руб
Портфель ипотечных кредитов, млн. руб.	441 422	537 601	589 867	690144,39	100277,39
Просроченная задолженность по ипотечным кредитам, млн. руб.	19 178	21 609	22 253	16689,75	- 5563,25
Доля в объеме портфеля ипотечных кредитов, %	4,34	4,02	3,77	2,41	- 5,54

Таким образом, основными направлениями совершенствования ипотечного кредитования в ПАО ВТБ является совершенствование механизма предупреждения образования проблемной задолженности и работы по ее погашению,

работа над расширениями возможностей ипотечного кредитования-онлайн, а также введением новой ипотечной программы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ипотечный кредит - это сумма денег, которую банк дает заемщику на покупку жилья, обеспеченного этим имуществом. Имущество приобретается заемщиком и остается в залоге у банка до полного погашения кредита. В случае неисполнения обязательства должника кредитор получит причитающиеся средства от заложенного имущества.

Ипотечное кредитование – мощный инструмент экономического развития во многих странах мира. Становление ипотечного бизнеса позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики (рост строительства, модернизация производства и др.), оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности (снижение безработицы, мобильность трудовых ресурсов, удовлетворение потребностей населения в жилье), играет важную роль в повышении стабильности и эффективности банковской и в целом кредитной системы страны.

В работе был проведен анализ ипотечного кредитования в коммерческом банке ВТБ (ПАО). Банк является одним из лидеров среди банков по объему выданных ипотечных кредитов. За 2020 год банки совокупно выдали 1,7 млн. ипотечных кредитов на сумму 4,3 трлн. руб. Лидирует в рейтинге по данным показателям Сбербанк, на который приходится чуть менее половины всех выдач. Кроме него в пятерке лидеров по объему и количеству выданных кредитов – ВТБ, Альфа-Банк, Россельхозбанк и банк «ФК «Открытие». Банк ВТБ (ПАО) занимает вторую строчку в рейтинге по ипотечному кредитованию после ПАО Сбербанк.

За исследуемый период значительно возросла сумма портфеля ипотечных кредитов исследуемого банка. В 2019 году их сумма достигла 628041 млн. руб., а в 2020 году рост составил 17,66 % до 755337 млн. руб.

На 01.01.2020 г. продолжился рост удельного веса ипотечных кредитов в портфеле ПАО ВТБ, их доля увеличилась до 26,91 %, то есть на 3,29 %, по сравнению с 2018 годом.

Оценка структуры портфеля ипотечных кредитов банка по качеству показала значительный рост сомнительных ипотечных кредитов, так в 2019 году по сравнению с 2018 годом сумма ипотечных кредитов с просрочкой выросла на 33,33 %, а в 2020 году – более чем в 5 раз. Общая сумма неработающих кредитов увеличилась на 13,07 % в 2019 год и на 11,11 % в 2020 году и составила 25,0 млн. руб.

Доля благополучных кредитов за исследуемый период снизилась с 94,86 % в 2018 году до 92,91 % в 2020 году. Значительно увеличились доли субстандартных кредитов и неработающих кредитов.

Основными программами ВТБ (ПАО) по ипотечному кредитованию являются кредитование на: приобретение вторичного жилья, приобретение квартиры на этапе строительства, также разработаны специальные программы Ипотека с господдержкой и Ипотека с государственной поддержкой для семей с детьми, Дальневосточная ипотека, а также продукт Победа над формальностями – ипотека без подтверждения дохода. Для заемщиков, которые уже имеют ипотечный кредит и желают снизить процентную ставку предлагается рефинансирование.

Развитие ипотечного кредитования в России в настоящее время осложняется неравномерным распределением ипотечного рынка по регионам, нестабильной ситуацией на рынке недвижимости. Также из-за современной кризисной ситуации многие заемщики потеряют доход и не смогут оплачивать свои кредиты.

Персонал банка по ссуде должен выявлять потенциальные дефолты по ссуде на всех этапах кредитного процесса. Это снизит риск возникновения проблемной задолженности и уменьшит возможные финансовые потери банка из-за невыплаты кредитных обязательств. Таким образом, Банк ВТБ (ПАО) должен внимательно следить за соблюдением заемщиком кредитного договора, выплатой кредита и процентов за его использование в четко определенные сроки, за изменениями физического состояния заемщика, наличием и изменениями

стоимости и качества кредита. обеспечение, а также четкое внимание к изменениям, ведущим к возникновению дефолта по ипотечным обязательствам.

На начальном этапе просроченного платежа в банке ВТБ (ПАО) по договору кредитования действия с заемщиком носит либеральный характер и проявляется напоминаниями, звонками и просьбами оплатить долг. Банк сам устанавливает временные ограничения для начала работы с просроченной задолженностью. Чтобы лучше работать с просроченной ипотечной задолженностью, необходимо организовать интенсивную работу с заемщиком с первого дня просрочки погашения. Также необходимо внедрение сервиса смс-напоминания о платеже за несколько дней до наступления срока оплаты, при отсутствии необходимой суммы для его оплаты на ссудном счете клиента.

Следующим важным направлением совершенствования ипотечного кредитования банка является организации возможность ее осуществления онлайн. Несмотря на то, что ВТБ (ПАО) был в 2020 году первым банком, который провел ипотечную сделку полностью в режиме онлайн, банку предстоит большая работа по развитию и совершенствованию этого направления, ориентируясь на лучший опыт других банков. В частности банка ПАО Сбербанк, который разработал специальную платформу ДомКлик, которая представляет собой онлайн-площадку, позволяющую выбрать квартиру, среди размещенных объявлений, оформить ипотеку и зарегистрировать права собственности.

Таким образом, основными направлениями совершенствования ипотечного кредитования в ПАО ВТБ является совершенствование механизма предупреждения образования проблемной задолженности и работы по ее погашению, работа над расширениями возможностей ипотечного кредитования-онлайн.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Абдрашитова, А.Ф. Ипотека - зарегистрированное (учтённое) залоговое право в гражданском праве в России / А. Ф. Абдрашитова // Актуальные проблемы современной науки. – 2018. – С. 237.
- 2 Балабанов, И.Т. Банки и банковское дело в 2 ч. Часть 1 : учебник и практикум для академического бакалавриата / И.Т. Балабанов. – 5-е изд., перераб. и доп. – Москва : Издательство Юрайт, 2019. – 422 с.
- 3 Белоглазова, Г.Н. Финансовые рынки и финансово-кредитные институты : учебное пособие / Г.Н. Белоглазова. – СПб. : Питер, 2017. – 384 с.
- 4 Белотелова, Н.П. Деньги, кредит, банки : учебник / Н.П. Белотелова. – М. : Дашков и К, 2018. – 399 с.
- 5 Бобошко, Н.М. Финансово-кредитная система : учебник / Н.М. Бобошко. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2018. – 239 с.
- 6 Варламова, Т.П. Система ипотечного жилищного кредитования в России: формирование и перспективы развития / Т.П. Варламова // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. – 2018. – С. 139.
- 7 Веремейкина, В.Д. Ипотечное кредитование в условиях кризиса: современное состояние и направление развития / В.Д. Веремейкина // Банковские услуги. – 2018. – С. 31.
- 8 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ (ред. от 28 декабря 2017 г.). Доступ из справ.-правовая система «КонсультантПлюс».
- 9 Гусев, А. Ипотечное жилищное кредитование. Жилье взаимности / А. Гусев. - М. : Феникс, 2017 – 799 с.
- 10 Долматович, И.А. Ипотечное жилищное кредитование в России: проблемы и решения / И.А. Долматович, Н.В. Кешенкова // Деньги и кредит. - 2017. – С. 37.
- 11 Емельянов, Е.П. Кредитный договор: понятие и виды / Е.П. Емельянов.

– М. : Лаборатория книги, 2017. - 53 с.

12 Ермилова, М.И. Банковская ипотека как источник финансирования российского жилищного рынка / М.И. Ермилова // Деньги и кредит. – 2017. – № 4. – С. 43 - 45.

13 Иванова, А.А. Тенденции и проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в РФ / А.А. Иванова // Современные тенденции развития экономики России в условиях глобализации. – Ростов н/Д, 2018. – С. 103.

14 Иванова, Т.Ю. Банковское дело. Управление в современном банке / Т.Ю. Иванова. – М. : КноРус, 2016. – 304 с.

15 Кириенко, А.А. Ипотека в вопросах и ответах / А.А. Кириенко. М. : Юстицинформ, 2017. – 592 с.

16 Колпакова, Г.М. Финансы. Денежное обращение. Кредит. Учебное пособие / Г.М. Колпакова. – М.: Финансы и статистика, 2017. – 432 с.

17 Князева, Е.Г. Финансово-экономические риски : учебное пособие / Е.Г. Князева, Л.И. Юзвович, Р.Ю. Луговцов. – Екатеринбург : Издательство УрГУ, 2018. – 112 с.

18 Косарева, Н.Б. Основы ипотечного кредитования / Н.Б. Косарева. М. : ИНФРА-М, 2017. - 576 с.

19 Кричевский, М.Л. Финансовые риски : учебное пособие / М.Л. Кричевский. – М. : КНОРУС, 2017. – 244 с.

20 Кузьмина, Е.В. Направления и перспективы развития российского рынка ипотечного жилищного кредитования / Е.В. Кузьмина, А.А. Янин // Деньги и кредит. – 2017. - С. 45.

21 Кулаева, Е.И. Ипотечное кредитование в России: текущее состояние / Е.И. Кулаева, Е.В. Поддубная // Экономика. Бизнес. Банки. – 2016. – С. 69 - 70.

22 Лазарова, Л.Б. Ипотечное жилищное кредитование и страхование / Л.Б. Лазарова, Ф.А. Каирова. – М. : Норма, 2019. – 187 с.

23 Лозинская, А.М. Современные возможности оценки кредитного риска при ипотечном жилищном кредитовании / А.М. Лозинская // Глобальные рынки

и финансовый инжиниринг. – 2016. - С. 20.

24 Мадера, А.Г. Прогнозирование кредитной благонадежности заемщика / А.Г. Мадера // Финансы и кредит. – 2018. – № 12. – С. 2 – 10.

25 Мазурина, Т.Ю. Проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в России в современных условиях и инновационные направления их решения / Т.Ю. Мазурина, Я.С. Матковская // Российская наука в современном мире. – 2019. - С. 199.

26 Макейкина, С.М. Мониторинг ипотечного жилищного кредитования в России на современном этапе / С.М. Макейкина, И.А. Хлыноква // Научный альманах, - 2018. – С. 26.

27 Матыченко, М.В. Ипотечное жилищное кредитование в России: проблемы и перспективы развития / М.В. Матыченко // Студенческий вестник. – 2018. – С. 15.

28 Новрузова, Г.А. Проблемы и перспективы ипотечного жилищного кредитования / Г.А. Новрузова // Экономическое развитие общества в современных кризисных условиях. – 2019. – С. 135.

29 О банках и банковской деятельности [Электронный ресурс] : федеральный закон от 2 декабря 1990 № 395-ФЗ (в ред. от 3 июля 2017 г.) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

30 О Центральном банке Российской Федерации (Банке России) [Электронный ресурс] : федеральный закон от 10 июля 2002 № 86-ФЗ (в ред. от 3 июля 2016) Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

31 Об акционерных обществах [Электронный ресурс] : федеральный закон от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ (в ред. от 29 июня 2017 г.). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

32 Перченкова, А.В. Теоретические аспекты оценки кредитоспособности заемщика / А.В. Перченкова // Научные исследования: теория, методика и практика. – 2017. – С. 330.

33 Пластинина, Н. Ипотека в силу закона : плюсы и минусы / Н. Пластинина // Жилищное право. - 2016. - С. 18.

- 34 Попандуполо, И.Д. Проблемы и перспективы рынка ипотечного жилищного кредитования в России / И.Д. Попандуполо // Научно-практические исследования. – 2018. – С. 31.
- 35 Разумова, И. А. Ипотечное кредитование / И.А. Разумова. - М. : Норма, 2017. - 304 с.
- 36 Розанова, Н. М. Деньги и банки: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / Н. М. Розанова. – М. : Юрайт, 2016. – 322 с
- 37 Русецкий, А. Е. Ипотека / А.Е. Русецкий. - М. : Юстицинформ, 2016 - 108 с.
- 38 Самойлова, С.С. Скоринговые модели оценки кредитного риска / С.С. Самойлова, М.А. Курочка // Социально-экономические проблемы и явления. – Ставрополь, 2018. – № 3. – С. 99 - 102.
- 39 Сарнаков, И. В. Потребительское кредитование в России. Теория, практика, законодательство / И.В. Сарнаков. - М. : Юриспруденция, 2017. - 232 с.
- 40 Селищев, А. С. Деньги. Кредит. Банки : учебник / А.С. Селищев. – М. : Проспект, 2017. – 304 с.
- 41 Семенюта, О.Г. Банковское дело и банковское законодательство / О.Г. Семенюта. - М. : Банки и биржи, 2018. – 453 с.
- 42 Сергеева, Н.В. Банковские операции : учебник / Н.В. Сергеева. – М. : Юрайт, 2017. – 612 с.
- 43 Таранушич, Д.М. Сравнительный анализ процентных ставок по ипотечному кредитованию в России и за рубежом / Д.М. Таранушич, А.М. Калашников, Р.Н. Деникаева // Современный научный вестник. – 2016. – С. 30.
- 44 Федотова, М.Ю. Управление кредитным риском в коммерческом банке и пути его снижения / М.Ю. Федотова, О.А. Бурмистрова // Современные проблемы науки и образования. – 2016. – № 2. – С. 136 - 144.
- 45 Цеймерн, М.К. Об ипотечном порядке / М.К. Цеймерн. – М. : М.ЕЭ Медиа, 2017. – 553 с.
- 46 Центральный Банк РФ [Электронный ресурс] : офиц. сайт. Режим

доступа : <http://www.cbr.ru>. - 12.05.2021.

47 Чалдаева, Л.А. Финансы, денежное обращение и кредит : учебник / Л.А. Чалдаева. – М. : Юрайт, 2018. – 540 с.

48 Чекиева, Х.Р. Ипотечное кредитование в условиях кризиса / Х.Р. Чекиева // Молодой ученый. – 2016. - С. 594.

49 Шилов, М. Банки и заёмщики на российском рынке ипотечного жилищного кредитования / М. Шилов. – М. : Юрайт, 2017. - 184 с.

50 Яблонская, А. Долгосрочное банковское кредитование в России: теория и практика / А. Яблонская. – М. : Юрайт, 2017. - 184 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Таблица А.1 - консолидированный отчет о прибылях и убытках банка втб 2019-2020 г.

	Прим.	2020 г.	2019 г.	Изменение
Процентные доходы, рассчитанные по методу эффективной процентной ставки	4	974,3	1 039,8	-6,3%
Прочие процентные доходы	4	81,5	67,2	21,3%
Процентные расходы	4	(501,6)	(636,5)	-21,2%
Платежи в рамках системы страхования вкладов	4	(22,5)	(29,9)	-24,7%
Чистые процентные доходы	4	531,7	440,6	20,7%
Создание резерва под кредитные убытки по долговым финансовым активам	21, 22, 23	(227,0)	(92,2)	146,2%
Чистые процентные доходы после создания резерва под кредитные убытки		304,7	348,4	-12,5%
Чистые комиссионные доходы	5, 59	136,8	121,6	12,5%
(Расходы за вычетом доходов) / доходы за вычетом расходов от продажи и переоценки кредитов, переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток		(3,1)	3,3	-193,9%
Доходы за вычетом расходов по операциям с прочими финансовыми инструментами, переоцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6	32,8	63,1	-48,0%
Доходы за вычетом расходов от продажи финансовых активов, переоцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	7	0,8	1,0	-20,0%
Доходы за вычетом расходов / (расходы за вычетом доходов) по операциям с иностранной валютой и драгоценными металлами	8, 59	18,9	(35,5)	153,2%
Доходы за вычетом расходов от выбытия финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости		1,4	9,1	-84,6%
Прочие доходы за вычетом расходов по операциям с финансовыми инструментами, учитываемыми по амортизированной стоимости		0,7	0,2	250,0%
Доля в прибыли ассоциированных компаний и совместных предприятий		17,3	11,1	55,9%
Обесценение инвестиций в ассоциированные компании	46	(12,8)	—	n/a
Доходы за вычетом расходов от выбытия дочерних и ассоциированных компаний	28, 45, 46	6,1	7,5	-18,7%
Расходы за вычетом доходов от прекращения обязательств		(0,2)	—	n/a
Создание резерва под кредитные убытки по обязательствам кредитного характера и прочим финансовым активам	27, 49	(19,9)	(7,8)	155,1%
Создание резерва под судебные иски и прочие обязательства	49	(2,9)	(3,3)	-12,1%
Превышение справедливой стоимости приобретенных чистых активов над затратами		—	5,6	-100,0%
Прочие операционные доходы	9	9,2	7,5	22,7%
Непроцентные доходы		48,3	61,8	-21,8%
Выручка и прочие доходы от операционной аренды оборудования	10	30,3	30,5	-0,7%
Расходы, связанные с оборудованием, сданным в аренду	10	(17,3)	(15,1)	14,6%
Выручка за вычетом расходов от операционной аренды	10	13,0	15,4	-15,6%
Заработанные страховые премии от деятельности негосударственного пенсионного фонда, нетто	13	14,1	40,8	-65,4%
Состоявшиеся страховые убытки, нетто, изменение обязательств перед страхователями и аквизиционные расходы от деятельности негосударственного пенсионного фонда	14	(30,0)	(60,5)	-50,4%
Выручка за вычетом расходов по страховой деятельности от деятельности негосударственного пенсионного фонда		(15,9)	(19,7)	-19,3%
Выручка и прочие доходы от прочей небанковской деятельности	11	102,6	96,9	5,9%
Себестоимость и прочие расходы по прочей небанковской деятельности	12, 59	(92,7)	(87,0)	6,6%
обычной деятельности	59	(9,6)	(6,2)	54,8%
Обесценение земли, зданий и нематериальных активов, за исключением гудвила, используемых в прочей небанковской деятельности	24, 26	(17,0)	(1,1)	1 445,5%
Чистый убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, отраженный по результатам переоценки или выбытия	25,42	(87,0)	(0,9)	9 566,7%
Выручка за вычетом расходов по прочей небанковской деятельности		(103,7)	1,7	-6 300,0%
(Обесценение)/восстановление обесценения земли, зданий и нематериальных активов, за исключением гудвила	24, 26	(0,2)	0,1	-300,0%
Прочие операционные расходы	15, 59	(23,4)	(22,2)	5,4%
Расходы на содержание персонала и административные расходы	16	(269,9)	(254,2)	6,2%
Непроцентные расходы		(293,5)	(276,3)	6,2%
Прибыль до налогообложения		89,7	252,9	-64,5%
Расходы по налогу на прибыль	17	(14,4)	(51,7)	-72,1%
Чистая прибыль		75,3	201,2	-62,6%
Чистая прибыль/(убыток), приходящаяся на:				
Акционеров материнского банка		80,6	202,0	-60,1%
Неконтрольные доли участия		(5,3)	(0,8)	562,5%
Прибыль на акцию: базовая и с учетом разводнения (в российских рублях на одну акцию)	54	0,00503	0,01453	-65,4%

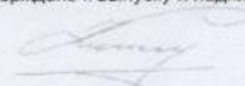
ПРИЛОЖЕНИЕ Б


Таблица Б.1 – Консолидированный отчет о финансовом положении банка ВТБ
(ПАО) ЗА 2019-2020 Г.

БАНК ВТБ
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
НА 31 ДЕКАБРЯ (В МИЛЛИАРДАХ РОССИЙСКИХ РУБЛЕЙ)

	Прим.	2020 г.	2019 г.	Изменение
АКТИВЫ				
Денежные средства и краткосрочные активы	18	1 229,5	1 335,0	-7,9%
Обязательные резервы на счетах в центральных банках		137,2	127,2	7,9%
Торговые финансовые активы	19	647,0	501,3	29,1%
• Торговые финансовые активы		584,7	481,9	21,3%
• Торговые финансовые активы, заложенные по договорам «репо»		62,3	19,4	221,1%
Производные финансовые активы	20	233,8	142,8	63,7%
Средства в банках	21	837,9	610,1	37,3%
Кредиты и авансы клиентам	22	12 264,4	10 774,1	13,8%
• Кредиты и авансы клиентам		12 201,1	10 753,1	13,5%
• Кредиты и авансы клиентам, заложенные по договорам «репо»		63,3	21,0	201,4%
Инвестиционные финансовые активы	23	952,7	316,6	200,9%
• Инвестиционные финансовые активы		390,2	163,5	138,7%
• Инвестиционные финансовые активы, заложенные по договорам «репо»		562,5	153,1	267,4%
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия	45	326,9	264,9	23,4%
Активы групп выбытия и внеоборотные активы, предназначенные для продажи	28	2,5	75,8	-96,7%
Земля и основные средства	24	456,5	422,5	8,0%
Инвестиционная недвижимость	25	100,5	195,1	-48,8%
Гудвилл и прочие нематериальные активы	26	215,0	209,2	2,8%
Отложенный актив по налогу на прибыль	17	154,7	129,9	19,1%
Прочие активы	27	583,6	410,6	42,1%
Итого активы		18 142,2	15 516,1	16,9%
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Средства банков	29	1 093,0	1 177,2	-7,2%
Средства клиентов	30	12 831,0	10 974,2	16,9%
Производные финансовые обязательства	20	250,7	176,5	42,0%
Прочие заемные средства	31	1 053,2	348,9	201,9%
Выпущенные долговые ценные бумаги	32	215,7	343,4	-37,2%
Обязательства групп выбытия, предназначенных для продажи	28	0,3	0,3	0,0%
Отложенное обязательство по налогу на прибыль	17	10,9	15,7	-30,8%
Прочие обязательства	34	646,1	603,5	7,4%
Итого обязательства до субординированной задолженности		16 102,9	13 639,7	18,1
Субординированная задолженность	33	316,7	223,1	42,0%
Итого обязательства		16 419,6	13 862,8	18,4%
СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА				
Уставный капитал	35	659,5	659,5	0,0%
Эмиссионный доход		433,8	433,8	0,0%
Бессрочные ноты участия в кредите	36	166,6	139,3	19,6%
Собственные акции, выкупленные у акционеров, и бессрочные ноты участия в кредите, выкупленные у держателей		(0,7)	(0,4)	75,0%
Прочие фонды	37	112,1	86,1	69,6%
Нераспределенная прибыль		351,3	352,1	-3,0%
Собственные средства, принадлежащие акционерам материнского банка		1 722,6	1 660,4	3,7%
Неконтрольные доли участия		—	(7,1)	-100,0%
Итого собственные средства		1 722,6	1 653,3	4,2%
Итого обязательства и собственные средства		18 142,2	15 516,1	16,9%

Утверждено к выпуску и подписано 25 февраля 2021 года.


А.Л. Костин
Президент – Председатель Правления


Д.В. Пьянов
Член Правления

Примечания с 1 по 59 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Таблица В.1 – Бухгалтерский баланс банка ВТБ за 2019-2020 г.

Приложение 1.1
к Положению Банка России от 3 февраля 2016 года № 532-П
«Отраслевой стандарт бухгалтерского учета «Порядок
составления бухгалтерской (финансовой) отчетности
профессиональных участников рынка ценных бумаг,
акционерных инвестиционных фондов, организаторов
торговли, центральных контрагентов, клиринговых
организаций, специализированных депозитариев
инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда и
негосударственного пенсионного фонда, управляющих
компаний инвестиционного фонда, паевого инвестиционного
фонда и негосударственного пенсионного фонда, бюро
кредитных историй, кредитных рейтинговых агентств,
страховых брокеров»
(в ред. Указания Банка России от 05.09.2016 № 4128-У)
от 07.09.2017 № 4520-У, от 10.06.2019 № 5166-У)

Отчетность некредитной финансовой организации

Код территории по ОКАТО	Код некредитной финансовой организации		
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регистрационный номер
45286575000	85680077	1087746377113	

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС НЕКРЕДИТНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

на « 31 » декабря 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Брокер
(полное фирменное и сокращенное фирменное наименования)

Почтовый адрес 123112, город Москва, Набережная Пресненская, дом 10, эт 16 пом III ком 6

Код формы по ОКУД: 0420002
Годовая (квартальная)
(тыс. руб.)

Номер строки	Наименование показателя	Примечания к строкам	На 31 декабря 20 20 г.	На 31 декабря 20 19 г.
1	2	3	4	5
Раздел I. Активы				
1	Денежные средства	5	8 054 332	1 545 698
2	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:		1 235 692	384 993
3	финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6	1 235 692	384 993
4	финансовые активы, классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток по усмотрению некредитной финансовой организации	7	-	-
5	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:	0	-	-
6	долговые инструменты	8	-	-
7	долевые инструменты	9	-	-
8	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:		15 940 180	6 059 505

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ В
Бухгалтерский баланс банка ВТБ за 2019-2020 г.

9	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах	10	15 893 570	5 993 444
10	займы выданные и прочие размещенные средства	11	-	9
11	дебиторская задолженность	12	46 610	66 052
12	Инвестиции в ассоциированные предприятия	13	-	-
13	Инвестиции в совместно контролируемые предприятия	14	-	-
14	Инвестиции в дочерние предприятия	15	-	-
15	Активы (активы выбывающих групп), классифицированные как предназначенные для продажи	16	-	-
16	Инвестиционное имущество	17	-	-
17	Нематериальные активы	18	18 966	25 174
18	Основные средства	19	17 143	31 803
19	Требования по текущему налогу на прибыль	48	16 160	-
20	Отложенные налоговые активы	48	4 138	2 922
21	Прочие активы	20	25 885	13 810
22	Итого активов		25 312 496	8 063 905
Раздел II. Обязательства				
23	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:		90 561	-
24	финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	21	90 561	-
25	финансовые обязательства, классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток по усмотрению некредитной финансовой организации	22	-	-
26	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:		23 794 928	7 048 781
27	средства клиентов	23	17 539 948	6 098 407
28	кредиты, займы и прочие привлеченные средства	24	6 237 498	922 414
29	выпущенные долговые ценные бумаги	25	-	-
30	кредиторская задолженность	26	17 482	27 960
31	Обязательства выбывающих групп, классифицированных как предназначенные для продажи	16	-	-
32	Обязательства по вознаграждениям работникам по окончании трудовой деятельности, не ограниченными фиксируемыми платежами	27	-	-
33	Обязательство по текущему налогу на прибыль	48	-	1 219
34	Отложенные налоговые обязательства	48	-	-
35	Резервы – оценочные обязательства	28	300	300
36	Прочие обязательства	29	279 966	178 866
37	Итого обязательств		24 165 755	7 229 166

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ В

Бухгалтерский баланс банка ВТБ за 2019-2020 г.

Раздел III. Капитал				
38	Уставный капитал	30	490 000	490 000
39	Добавочный капитал	30	125 000	125 000
40	Резервный капитал	30	-	-
41	Собственные акции (доли участия), выкупленные у акционеров (участников)	30	-	-
42	Резерв переоценки долевых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		-	-
43	Резерв переоценки долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		-	-
44	Резерв под обесценение долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		-	-
45	Резерв переоценки основных средств и нематериальных активов		-	-
46	Резерв переоценки финансовых обязательств, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, связанной с изменением кредитного риска		-	-
47	Резерв переоценки обязательств (активов) по вознаграждениям работникам по окончании трудовой деятельности, не ограниченным фиксируемыми платежами	27	-	-
48	Резерв хеджирования долевых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		-	-
49	Резерв хеджирования денежных потоков		-	-
50	Прочие резервы		-	-
51	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		531 741	219 739
52	Итого капитала		1 146 741	834 739
53	Итого капитала и обязательств		25 312 496	8 063 905

Генеральный директор
(должность руководителя)


 ООО ВТБ Капитал Банк
 с. Москва
 (подпись)

Маслов Ю.В.
(инициалы, фамилия)

« 29 » марта 2021 г.

РИЛОЖЕНИЕ Г

Таблица Г.1 – Отчет о финансовых результатах банка ВТБ за 2019-2020 г.

Приложение 2.1

к Положению Банка России от 3 февраля 2016 года № 532-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета «Порядок составления бухгалтерской (финансовой) отчетности профессиональных участников рынка ценных бумаг, акционерных инвестиционных фондов, организаторов торговли, центральных контрагентов, клиринговых организаций, специализированных депозитариев инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда и негосударственного пенсионного фонда, управляющих компаний инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда и негосударственного пенсионного фонда, бюро кредитных историй, кредитных рейтинговых агентств, страховых брокеров»

(в ред. Указаний Банка России от 05.09.2016 № 4128-У, от 07.09.2017 № 4520-У, от 10.06.2019 № 5166-У)

Отчетность некредитной финансовой организации

Код территории по ОКАТО	Код некредитной финансовой организации		
	по ОКПО	основной государственной регистрационный номер	регистрационный номер
45286575000	85680077	1087746377113	

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ НЕКРЕДИТНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

за _____ год _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Брокер
(полное фирменное и сокращенное фирменное наименования)

Почтовый адрес 123112, город Москва, Набережная Пресненская, дом 10, эт 16 пом III ком 6

Код формы по ОКУД: 0420003
Годовая (квартальная)
(тыс. руб.)

Номер строки	Наименование показателя	Примечания к строкам	За _____ год	За _____ год
			20 20 г.	20 19 г.
1	2	3	4	5
Раздел I. Прибыли и убытки				
1	Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:		222 062	110 607
2	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми инструментами, в обязательном порядке классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	32	66 795	36 481

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ Г

Отчет о финансовых результатах банка ВТБ за 2019-2020 г.

3	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми активами, классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток по усмотрению некредитной финансовой организации	33	-	-
4	процентные доходы	34	144 608	77 939
5	дивиденды и доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от участия		227	212
6	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с долговыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	35	-	-
7	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с долевыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	36	-	-
8	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), возникающие в результате прекращения признания финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости		-	-
9	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), связанные с реклассификацией финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, в категорию финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток		-	-
10	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) резервов под обесценение финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости	37	(786)	431
11	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) резервов под обесценение долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		-	-
12	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом	38	-	-
13	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с иностранной валютой	39	11 218	(4 456)

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ Г

Отчет о финансовых результатах банка ВТБ за 2019-2020 г.

14	прочие инвестиционные доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов)	40	-	-
15	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	41	1062 566	885 418
16	Расходы на персонал	42	(486 547)	(359 454)
17	Прямые операционные расходы	43	(217 189)	(156 085)
18	Процентные расходы	44	(45 480)	(9 147)
19	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми обязательствами, классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток по усмотрению некредитной финансовой организации	45	-	-
20	Общие и административные расходы	46	(142 544)	(100 009)
21	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки и выбытия активов (выбывающих групп), классифицированных как предназначенные для продажи	16	-	-
22	Прочие доходы	47	1 004	661
23	Прочие расходы	47	(504)	(2 907)
24	Прибыль (убыток) до налогообложения		393 368	369 084
25	Доход (расход) по налогу на прибыль, в том числе:	48	(81 366)	(37 901)
26	доход (расход) по текущему налогу на прибыль	48	(82 582)	(40 823)
27	доход (расход) по отложенному налогу на прибыль	48	1216	2922
28	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности, переоценки и выбытия активов (выбывающих групп), классифицированных как предназначенные для продажи, составляющих прекращенную деятельность, после налогообложения	16	-	-
29	Прибыль (убыток) после налогообложения		312 002	331 183
Раздел II. Прочий совокупный доход				
30	Прочий совокупный доход (расход), не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, в том числе:		-	-
31	чистое изменение резерва переоценки основных средств и нематериальных активов, в том числе:		-	-
32	изменение резерва переоценки в результате выбытия основных средств и нематериальных активов		-	-

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ Г

Отчет о финансовых результатах банка ВТБ за 2019-2020 г.

55	чистое изменение справедливой стоимости долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:		-	-
56	изменение справедливой стоимости долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		-	-
57	влияние налога на прибыль, связанного с изменением справедливой стоимости долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		-	-
58	переклассификация в состав прибыли или убытка		-	-
59	налог на прибыль, связанный с переклассификацией доходов (расходов) от переоценки долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в состав прибыли или убытка		-	-
60	чистые доходы (расходы) от хеджирования денежных потоков, в том числе:		-	-
61	доходы (расходы) от хеджирования денежных потоков		-	-
62	налог на прибыль, связанный с доходами (расходами) от хеджирования денежных потоков		-	-
63	переклассификация в состав прибыли или убытка		-	-
64	налог на прибыль, связанный с переклассификацией доходов (расходов) от хеджирования денежных потоков в состав прибыли или убытка		-	-
65	прочий совокупный доход (расход) от прочих операций		-	-
66	налог на прибыль, относящийся к прочему совокупному доходу (расходу) от прочих операций		-	-
67	Итого прочий совокупный доход (расход) за отчетный период		-	-
68	Итого совокупный доход (расход) за отчетный период		312 002	331 183

Генеральный директор

(должность руководителя)

« 29 » марта 2021 г.



 Маслов Ю.В.

 (инициалы, фамилия)

СПРАВКА

Амурский государственный университет




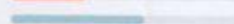
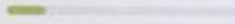
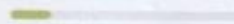

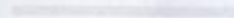
о результатах проверки текстового документа
на наличие заимствований

ПРОВЕРКА ВЫПОЛНЕНА В СИСТЕМЕ АНТИПЛАГИАТ.ВУЗ

Автор работы: Полеваева Анастасия Евгеньевна
Самоцитирование
рассчитано для: Полеваева Анастасия Евгеньевна
Название работы: Полеваева ВКР 2.0
Тип работы: Выпускная квалификационная работа
Подразделение:

РЕЗУЛЬТАТЫ

■ ОТЧЕТ О ПРОВЕРКЕ КОРРЕКТИРОВАЛСЯ: НИЖЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ДО КОРРЕКТИРОВКИ

ЗАИМСТВОВАНИЯ		29.62%	ЗАИМСТВОВАНИЯ		29.62%
ОРИГИНАЛЬНОСТЬ		54.05%	ОРИГИНАЛЬНОСТЬ		54.05%
ЦИТИРОВАНИЯ		16.33%	ЦИТИРОВАНИЯ		16.33%
САМОЦИТИРОВАНИЯ		0%	САМОЦИТИРОВАНИЯ		0%

ДАТА ПОСЛЕДНЕЙ ПРОВЕРКИ: 25.06.2021

ДАТА И ВРЕМЯ КОРРЕКТИРОВКИ: 25.06.2021 07:43

Модули поиска: ИПС Адилет; Модуль поиска "АмГУ"; Библиография; Сводная коллекция ЭБС; Интернет Плюс; Сводная коллекция РГБ; Цитирование; Переводные заимствования (RuEn); Переводные заимствования по eLIBRARY.RU (EnRu); Переводные заимствования по Интернету (EnRu); Переводные заимствования издательства Wiley (RuEn); eLIBRARY.RU; СПС ГАРАНТ; Медицина; Диссертации НББ; Перефразирования по eLIBRARY.RU; Перефразирования по Интернету; Патенты СССР, РФ, СНГ; СМИ России и СНГ; Шаблонные фразы; Кольцо вузов; Издательство Wiley; Переводные заимствования

Работу проверил: Цепелев Олег Анатольевич

ФИО проверяющего

Дата подписи: 15.06.2021


Подпись проверяющего



Чтобы убедиться
в подлинности справки, используйте QR-код,
который содержит ссылку на отчет.

Ответ на вопрос, является ли обнаруженное заимствование
корректным, система оставляет на усмотрение проверяющего.
Предоставленная информация не подлежит использованию
в коммерческих целях.