

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт электронного обучения
Направление подготовки Экономика
Кафедра 38.03.01 Экономика

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

Тема работы

Ипотечное жилищное кредитование (на примере Банка «ВТБ 24» ПАО)

УДК336.77:332.347.27

Студент

Группа	ФИО	Подпись	Дата
З - 3Б2Б1	Варламова Виктория Викторовна		

Руководитель

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
доцент каф. Экономики	Маланина В. А.	К.Э.Н.		

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ:

Зав. Кафедрой	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Профессор	Барышева Г. А.	Д.э.н. профессор		

Томск - 2017г.

ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ООП

Код результата	Результат обучения (выпускник должен быть готов)	Требования ФГОС, критериев и/или заинтересованных сторон
<i>Универсальные компетенции</i>		
P1	Осуществлять коммуникации в профессиональной среде и в обществе в целом, в том числе на иностранном языке, разрабатывать документацию, презентовать и защищать результаты комплексной экономической деятельности.	Требования ФГОС (ОК-14; ПК-9; 11)
P2	Эффективно работать индивидуально, в качестве <i>члена команды</i> , состоящей из специалистов различных направлений и квалификаций, с делением ответственности и полномочий за результаты работы и готовность <i>следовать корпоративной культуре</i> организации	Требования ФГОС (ПК-11; ОК-1,7,8)
P3	Демонстрировать <i>знания</i> правовых, социальных, этических и культурных аспектов хозяйственной деятельности, осведомленность в вопросах охраны здоровья и безопасности жизнедеятельности.	Требования ФГОС (ОК-2;3;16; 15)
P4	<i>Самостоятельно учиться</i> и непрерывно <i>повышать квалификацию</i> в течение всего периода профессиональной деятельности	Требования ФГОС (ОК-2; 9,10,11) критерий 5 АИОР (2.6), согласованный с требованиями международных стандартов <i>EUR-ACE</i> и <i>FEANI</i>
P5	Активно пользоваться основными методами, способами и средствами получения, хранения, переработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией, работать с информацией в глобальных компьютерных сетях	Требования ФГОС (ОК-13; ПК-1,3, 5,10)
<i>Профессиональные компетенции</i>		
P6	Применять знания математических дисциплин, статистики, бухгалтерского учета и анализа для подготовки исходных данных и проведения расчетов экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность	Требования ФГОС (ПК-1, ПК-2; ПК-3;4;5; ПК-7; ОК-5; ОК-4; ОК-11,13)

Код результата	Результат обучения (выпускник должен быть готов)	Требования ФГОС, критериев и/или заинтересованных сторон
	хозяйствующих субъектов на основе типовых методик с учетом действующей нормативно-правовой базы;	
P7	принимать участие в выработке и реализации для конкретного предприятия рациональной системы организации учета и отчетности на основе выбора эффективной учетной политики, базирующейся на соблюдении действующего законодательства, требований международных стандартов и принципах укрепления экономики хозяйствующего субъекта;	Требования ФГОС (ПК-5; ПК-7; ОК-5,8)
P8	Применять глубокие знания основ функционирования экономической системы на разных уровнях, истории экономики и экономической науки для анализа социально-значимых проблем и процессов, происходящих в обществе, и прогнозировать возможное их развитие в будущем	Требования ФГОС (ОК-3,4; ПК-4,6,8, 14,15)
P9	Строить стандартные теоретические и эконометрические модели исследуемых процессов, явлений и объектов, относящихся к области профессиональной деятельности, прогнозировать, анализировать и интерпретировать полученные результаты с целью принятия эффективных решений.	Требования ФГОС (ПК-6; ПК-5; ПК-7; ПК-13; ПК-8)
P10	На основе аналитической обработки учетной, статистической и отчетной информации готовить информационные обзоры, аналитические отчеты, в соответствии с поставленной задачей, давать оценку и интерпретацию полученных результатов и обосновывать управленческие решения.	Требования ФГОС (ПК-4; ПК-5 ПК-7;8; ПК-10; ПК-13; ПК-5;ОК-1;2;3; ОК-6; ОК-13)
P11	Внедрять современные методы бухгалтерского учета, анализа и аудита на основе знания информационных технологий, международных стандартов учета и финансовой отчетности	Требования ФГОС (ПК-10;12; ОК-12)
P12	Осуществлять преподавание экономических дисциплин в общеобразовательных учреждениях, образовательных учреждениях начального профессионального, среднего профессионального, высшего профессионального и дополнительного профессионального образования.	Требования ФГОС (ПК-14; ПК-15;ОК-2)

Код результата	Результат обучения (выпускник должен быть готов)	Требования ФГОС, критериев и/или заинтересованных сторон
P13	Принимать участие в разработке проектных решений в области профессиональной и инновационной деятельности предприятий и организаций, подготовке предложений и мероприятий по реализации разработанных проектов и программ с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономических последствий	Требования ФГОС (ПК-3,4,7; 11;12; 13; ОК-1,7, 8)
P14	Проводить теоретические и прикладные исследования в области современных достижений экономической науки в России и за рубежом, ориентированные на достижение практического результата в условиях инновационной модели российской экономики	Требования ФГОС (ПК-4,9)
P15	организовывать операционную (производственную) и коммерческую деятельность предприятия, осуществлять комплексный анализ его финансово-хозяйственной деятельности использовать полученные результаты для обеспечения принятия оптимальных управленческих решений и повышения эффективности.	Требования ФГОС (ОК-7, 8, 12, 13; ПК-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,10, 11, 13)

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт электронного обучения
Направление подготовки (специальность) Экономика
Кафедра 38.03.01 Экономика

УТВЕРЖДАЮ:
Зав. кафедрой
Г. А. Барышева

(Подпись) (Дата)

ЗАДАНИЕ
на выполнение выпускной квалификационной работы

В форме:

Бакалаврской работы

(бакалаврской работы, дипломного проекта/работы, магистерской диссертации)

Студенту:

Группа	ФИО
3-ЗБ2Б1	Варламова Виктория Викторовна

Тема работы:

Ипотечное жилищное кредитование (на примере Банка «ВТБ 24» ПАО)

Утверждена приказом директора (дата, номер) №1367/с от 28.02.2017

Срок сдачи студентом выполненной работы:

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ;

Исходные данные к работе	Объект исследования –ипотечное кредитование «ВТБ 24» (ПАО).
<i>(наименование объекта исследования или проектирования; производительность или нагрузка; режим работы (непрерывный, периодический, циклический и т. д.); вид сырья или материал изделия; требования к продукту, изделию или процессу; особые требования к особенностям функционирования (эксплуатации) объекта или изделия в плане безопасности эксплуатации, влияния на окружающую среду, энергозатратам; экономический анализ и т. д.).</i>	Исходные данные: нормативные и законодательные акты, учебные пособия, периодические издания, ресурсы Интернет, регламентные документы «ВТБ 24» (ПАО).

<p>Перечень подлежащих исследованию, проектированию и разработке вопросов</p> <p><i>(аналитический обзор по литературным источникам с целью выяснения достижений мировой науки техники в рассматриваемой области; постановка задачи исследования, проектирования, конструирования; содержание процедуры исследования, проектирования, конструирования; обсуждение результатов выполненной работы; наименование дополнительных разделов, подлежащих разработке; заключение по работе).</i></p>	<p>1. Понятие, сущность и назначение ипотечного кредитования</p> <p>1.1 Система ипотечного кредитования: понятие, сущность</p> <p>1.2 Мировой опыт ипотечного кредитования: модели и основные направления развития</p> <p>1.3 Особенности российского рынка ипотечного кредитования</p> <p>2 Анализ ипотечного кредитования «ВТБ 24» (ПАО)</p> <p>2.1 Анализ основных финансово-экономических показателей деятельности «ВТБ 24» (ПАО)</p> <p>2.2 Анализ основных ипотечных программ «ВТБ 24» (ПАО)</p> <p>2.3 Анализ эффективности и качества ипотечного портфеля «ВТБ 24» (ПАО)</p> <p>3 Совершенствование управления и программ ипотечного кредитования в «ВТБ 24» (ПАО)</p> <p>3.1 Выявление необходимости совершенствования ипотечных программ</p> <p>3.2 Рекомендации и мероприятия по решению выявленных проблем и оценка их эффективности</p>
--	--

<p>Перечень графического материала <i>(с точным указанием обязательных чертежей)</i></p>	
---	--

<p>Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы <i>(с указанием разделов)</i></p>	
--	--

Раздел	Консультант
--------	-------------

Корпоративная социальная ответственность	Феденкова А. С.
--	-----------------

<p>Названия разделов, которые должны быть написаны на русском и иностранном языках:</p>	
--	--

<p>Дата выдачи задания на выполнение выпускной квалификационной работы по линейному графику</p>	
--	--

Задание выдал руководитель

Должность доцент каф. Экономики	ФИО Маланина В. А.	Ученая степень, звание К.Э.Н.	Подпись	Дата
---------------------------------------	-----------------------	----------------------------------	---------	------

Задание принял к исполнению студент:

Группа 3-ЗБ2Б1	ФИО Варламова В. В.	Подпись	Дата
-------------------	------------------------	---------	------

Реферат

Выпускная квалификационная работа состоит из 92 страниц, 21 рисунка, 41 таблицы, 50 источников.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, кредитование.

Объект исследования данной работы –ипотечное кредитование.

Предмет исследования данной работы –история развития и современное состояние ипотечного кредитования в России.

Цель работы: анализ современного состояния, выявление проблем и перспектив развития ипотечного кредитования, оценка возможности внедрения строительных сберегательных касс, как альтернативы ипотечному кредитованию.

В процессе исследования были рассмотрены: законодательная, правовая и нормативная документация, регламентные документы.

Структура работы: выпускная квалификационная работа состоит из трех глав: в первой главе рассмотрены понятие, сущность и назначение ипотечного кредитования; во второй главе рассмотрен анализ ипотечного кредитования «ВТБ 24 (ПАО)»; в третьей главе проведен анализ совершенствования управления и программ ипотечного кредитования в «ВТБ 24» (ПАО).

Степень внедрения: был проведен анализ управления ипотечным кредитованием «ВТБ 24» (ПАО).

Область применения: ипотечное кредитование

Экономическая эффективность/значимость работы: предложенный проект Банку «ВТБ 24» принесет дополнительную прибыль и повысит конкурентоспособность от реализации разработанного проекта.

Определения, обозначения, сокращения

Ипотечное кредитование: разновидность потребительского кредита, выданного для конкретного целевого использования – на строительство, покупку или реконструкцию, модернизацию жилья и обеспеченного залогом недвижимого имущества.

Система ипотечного кредитования: совокупность отношений между субъектами первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов, связанные с перераспределением между ними финансовых ресурсов.

Нецелевой кредит для собственного жилья: это возможность получить кредит под залог имеющегося жилья, и потратить полученные деньги на любые цели.

Обратная ипотека: передача владельцем своего жилья в залог банку либо государственной структуре в обмен на кредит.

В данной работе применены следующие сокращения и обозначения:

ПАО – публичное акционерное общество;

АИЖК – агентство ипотечного жилищного кредитования;

СИЖК – система ипотечного жилищного кредитования;

ROA – рентабельность активов;

ROE – рентабельность собственного капитал;

NPV – чистый дисконтированный доход;

IRR – внутренняя норма доходности;

ЧПД – чистый приведенный доход;

ЧКД – чистый комиссионный доход;

ЧПМ – чистая процентная маржа;

ЧПС – чистая приведенная стоимость;

ЦБ РФ – Центральный Банк Российской Федерации;

ВЭБ – Внешэкономбанк;

СМИ – система массовой информации;

БН – бюллетень недвижимости;

БДДС – бюджет движения денежных средств.

Оглавление

Введение.....	10
1 Понятие, сущность и назначение ипотечного кредитования	
1.1 Система ипотечного кредитования: понятие, сущность.....	12
1.2 Мировой опыт ипотечного кредитования: модели и основные направления развития.....	16
1.3 Особенности российского рынка ипотечного кредитования	21
2 Анализ ипотечного кредитования «ВТБ24» (ПАО)	
2.1 Анализ основных финансово-экономических показателей деятельности «ВТБ24 (ПАО)»	25
2.2 Анализ основных ипотечных программ «ВТБ24» (ПАО)	38
2.3 Анализ эффективности и качества ипотечного портфеля «ВТБ24» (ПАО)	54
3 Совершенствование управления и программ ипотечного кредитования в «ВТБ24» (ПАО)	
3.1 Выявление необходимости совершенствования ипотечных программ	63
3.2 Рекомендации и мероприятия по решению выявленных проблем и оценка их эффективности	67
Социальная ответственность.....	76
Заключение	87
Список использованных источников	89

Введение

В современных условиях существования рыночной экономики сложилась успешная практика приобретения жилья посредством ипотечного кредитования. Данное явление появилось в России (по сравнению с Западной Европой и США) относительно недавно, однако за последнее десятилетие приобрело высокую популярность среди наших соотечественников.

Актуальность данной темы заключается в той значимой роли, которую играет ипотечное кредитование в современной рыночной экономике. Мировой опыт показывает, что, как правило, ипотека неразрывно связана с решением социальных задач, прежде всего с обеспечением граждан страны качественным и современным жильем.

Ипотечное кредитование является одним из наиболее перспективных направлений деятельности российских банков. Отечественные банки, изучая богатый исторический опыт России в данном направлении и практику других стран, стараются разработать собственные модели кредитования и банковские продукты, способные реально функционировать в сложной экономической обстановке.

В рамках региональных программ ипотечного жилищного кредитования оформить ипотечный кредит могут лишь наиболее обеспеченные граждане. По этой причине она не предоставляет равную возможность для широких слоев общества воспользоваться ипотекой для улучшения жилищных условий.

В результате одним из наиболее острых вопросов, обсуждаемых как на уровне государства, так и на муниципальном уровне, является выбор дальнейшего направления развития ипотечного кредитования, что позволит вовлечь большее количество граждан в ипотечную систему.

Необходимость анализа развития регионального рынка ипотечного кредитования и понимание его особенностей и роли в инвестиционных и социальных процессах, обоснование мер государственного и регионального воздействия по стимулированию механизмов финансирования ипотечного кредитования, важность разработок форм и методов его функционирования, а также теоретическая и практическая значимость придают теме настоящего исследования особую актуальность.

Объектом исследования является ипотечное кредитование.

Предметом исследования выступает ипотечное кредитование банка ПАО ВТБ24.

Целью бакалаврской работы является разработка мероприятий и рекомендаций по совершенствованию ипотечным кредитованием в «ВТБ24» (ПАО).

Для достижения поставленной цели в бакалаврской работы необходимо решить ряд задач:

- рассмотреть понятие, сущность и назначение ипотечного кредитования;

- проанализировать основные финансово-экономические показатели деятельности «ВТБ24» (ПАО);
- провести анализ основных ипотечных программ «ВТБ24» (ПАО);
- проанализировать эффективность и качества ипотечного портфеля «ВТБ24» (ПАО);
- выявить необходимость совершенствования ипотечных программ;
- разработать рекомендации и мероприятия по решению выявленных проблем и дать оценку их эффективности.

Методологической базой бакалаврской работы являлись труды российских и зарубежных ученых по проблемам теории кредита и финансового обеспечения процессов ипотечного кредитования, жилищного строительства, налогообложения, макроэкономического анализа, институциональной экономики, регионального развития.

Информационной базой бакалаврской работы являлись отчетные данные Правительства России, Федеральной службы статистики, Минфина РФ, Министерства экономического развития и торговли РФ, Министерства экономического развития, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, Рабочего центра экономических реформ при Правительстве РФ, материалы Фонда «Центр стратегических разработок», других российских учреждений, законодательные, правовые и нормативные документы, материалы периодической печати, учебники и монографии

В соответствии с поставленной целью и задачами структура бакалаврской работы состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемых источников.

1 Понятие, сущность и назначение ипотечного кредитования

1.1 Система ипотечного кредитования: понятие, сущность

Значение ипотечного жилищного кредитования опосредовано его ролью в формировании инвестиционных ресурсов институтов реального сектора экономики жилищно-строительного комплекса.

Одно из самых узких мест в развитии ипотечного кредитования в России, определяющее его отставание в процессе формирования современного информационно-индустриального общества и в уровне благосостояния населения, - низкая емкость финансового потенциала как в части объема рыночных и перераспределительных источников финансовых ресурсов, так и в способности институтов ипотеки формировать финансово-кредитную политику, отвечающую национальным интересам России [28, С. 54-57].

Ипотечное кредитование считается в экономических исследованиях в состав финансовой политики софинансирования в жилищной сфере (Г.В. Гудименко, С.Н. Егоров), кредитной сфере (З.Л. Гарипова), социальной (М.В. Романова), государственной политики, инвестиций и финансового механизма рынка жилья (В.И. Яхимович), механизм формирования рынка жилья (Л.Б. Лазарова), инструментов и финансовых механизмов для обеспечения доступности жилья для населения (В.А. Савинова, Н.З. Скударева, В.О. Крупин, Р.И. Кичанов, Б.Н. Иванова, Н.З.Саврукова, др.), схемы (модели) финансирования рынка жилья (В.А. Самаруха, Т.Г. Краснова, Т.В. Шалыгина), и т. д.

Если рассмотреть основные основы системы ипотечного кредитования (далее - СИЖК), следует признать, что суть СИЖК может быть наиболее полно раскрывается с позиции признания двойственного характера ее природы и ее двойной основы ее функционирования в современных условиях. Двойственная природа СИЖК, во-первых, его объективности, поскольку оно основано на Финансы и кредит, а во-вторых, СИЖК формируются с учетом требований объективных экономических законов.

Цель СИЖК проявляется в том, что она активизирует воздействие финансов и кредита для реализации процессов воспроизводства: производства, распределения, обмена и потребления жилья.

С другой стороны, СИЖК, субъективно, так как это разработано и сформировано правительство для реализации основных жилищно программных целей и задач на конкретном этапе социально-экономического развития.

Рассмотрение развития системы ипотечного кредитования в жилищной политики, изложенных в документе "Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года", утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 июля 2010 г. № 1201-р.

Ипотечное кредитование следует рассматривать через призму того, как финансово-кредитной и жилищной политики государства. Другие рассмотрения и, соответственно, регулирование может привести к негативным результатам для развития мегасистемы "финансовый сектор – реальный сектор" [18, 54-57].

Двойные основы функционирования СИЖК заключаются в том, что он, во-первых, представляет собой сложное образование, которое имеет особую институциональную инфраструктуру организации, характеризуется переплетением финансовых, кредитных, инвестиционных отношений и отношений собственности, а также участие через финансово-кредитной системы, производное который сам, в формировании ландшафта инновационной экономики в России.

Во-вторых, он является объектом хозяйственного ведения от государства на создание сбалансированной финансово-кредитной и жилищной политики, обеспечению доступности финансовых ресурсов для приобретения жилья и решения жилищной проблемы населения.

В настоящее время среди специалистов нет единого определения понятия "система ипотечного кредитования". В.К. Южелевский в своем исследовании обратил внимание на следующую особенность. Он говорит, что понятие "ипотечное кредитование" можно трактовать с нескольких позиций. "В узком смысле - разновидность потребительского кредита, выданного для конкретного целевого использования - на строительство, покупку или реконструкцию, модернизацию жилья и обеспеченного залогом недвижимого имущества. В широком смысле представляет собой сложную, многогранную экономическую систему, которая включает в себя кредиторов, заемщиков, инвесторов, финансовых посредников, риэлторов, застройщиков, подрядчиков, страховые компании, ипотечные банки, стройсберкассы и, наконец, государственные специализированные органы. С позиции финансовых процессов, систему ипотечного кредитования можно рассматривать как многогранную модель, включающую: процесс выдачи ипотечного кредита, процесс привлечения финансовых ресурсов с рынка капитала, сделок на рынке недвижимости" [22, С. 20-66].

В своем исследовании, посвященном развитию ипотеки, М.П. Логинов предлагает следующее определение: "ипотека-сложный комплекс различных субъектов и их взаимоотношений на первичный и вторичный рынки ипотечных кредитов и их взаимодействия с субъектами рынка недвижимости, страхования, ипотечных ценных бумагах" [15, С. 30-36].

Такое толкование, на наш взгляд, более полно отражает характерные особенности системы ипотечного кредитования с точки зрения участников рынка. По нашему мнению, к субъектам первичного рынка относятся строители, оценочная компания, органы опеки и попечительства поставщики услуг, заемщиков, банков, страховых компаний.

Участники вторичного рынка инвесторов, страховых компаний, сервисных компаний, банков. Однако, его положение о взаимосвязи субъектов первичного и вторичного ипотечных рынков с субъектами рынка недвижимости,

страхования и ипотечных ценных бумаг не совсем понятно. Поскольку они уже включены в список участников соответствующих сегментов ипотечного рынка.

Эксперты портала "RealtyPres", он предложил рассмотреть ипотеку комплекс как "совокупность отношений, финансового потока от инвестора на вторичном рынке ценных бумаг к заемщику на первичном рынке ипотечных кредитов".

С нашей точки зрения, данное определение является некорректным. Это потому, что кредитной организации или оператору вторичного рынка, выпуска ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами, размещает их на первичном рынке ценных бумаг. Несомненно, они могут быть перепроданы с рук на вторичном рынке, но этот процесс происходит только после реализации финансовых инструментов на первичном рынке.

Наша позиция в понимании системы ипотечного кредитования, близка к точке зрения М.П. Логинова [15, С. 30-36]. Под системой ипотечного кредитования следует понимать как совокупность отношений между субъектами первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов, связанные с перераспределением между ними финансовых ресурсов.

Представлена точка зрения, во-первых, рассматривая обоих сегментах ипотечного рынка, а также совокупность отношений между ее участниками, а во-вторых, акцентирует внимание на причину, которая лежит в основе этого отношения.

Система ипотечного жилищного кредитования определяется как совокупность организованных в ипотечном процессе субъектов, взаимодействующих между собой с помощью ипотечных инструментов и механизмов с целью удовлетворения собственных интересов посредством формирования, распределения и перераспределения ипотечных финансовых ресурсов на рынках ссудного капитала, ценных бумаг, недвижимости и страхования. Рисунок 1



Рисунок 1 - Классификация субъектов и объектов ипотечной системы.

Выделим основные взаимодействующие и взаимообусловленные элементы системы ипотечного жилищного кредитования, представленные на рисунке 2.

Таким образом, в ходе проведенного исследования было уточнена трактовка понятия «системы ипотечного жилищного кредитования», под которой понимается совокупность отношений между субъектами первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов. Также стоит отметить необходимость развития нескольких моделей организации ипотечного рынка в рамках системы ипотечного жилищного кредитования. Это позволяет с одной стороны расширить источники финансовых ресурсов институтов ипотечного рынка, с другой - увеличить количество граждан, которые имеют возможность воспользоваться ипотечным кредитом для улучшения своих жилищных условий.



Рисунок 2 - Основные элементы системы ипотечного жилищного кредитования

В этом случае можно говорить о формировании национальной системы ипотечного жилищного кредитования, которая учитывает особенности развития отдельного государства.

1.2 Мировой опыт ипотечного кредитования: модели и основные направления развития

В настоящее время специалисты выделяют три модели развития ипотечного рынка, получивших широкое распространение в различных странах. Они имеют свои особенности, которые позволяют их четко классифицировать.

Мировой опыт свидетельствует о том, что параллельное функционирование нескольких моделей организации ипотечного рынка позволяет обеспечить эффективное развитие системы ипотечного жилищного кредитования. Таблица 1

Таблица 1 - Модели ипотечного жилищного кредитования в рамках системы ипотечного кредитования

Модель	Страна
Одноуровневая закрытого типа	Великобритания, Германия, Франция, Словакия, Чехия, Венгрия, Хорватия, США
Одноуровневая открытого типа	Германия, Франция, Швеция, Дания, США, Словакия, Чехия, Венгрия
Двухуровневая	США, Канада, Дания, Швеция, Великобритания

Материалы таблицы свидетельствуют о том, основная масса стран развивает несколько моделей организации ипотечного рынка. Это обусловлено следующими обстоятельствами. С одной стороны система ипотечного кредитования должна обеспечить доступ к ипотеке широких слоев общества, с другой стороны институты ипотечного рынка должны располагать соответствующей ресурсной базой, которая позволит им выдавать ипотечные кредиты.

Для одноуровневой модели ипотечного рынка закрытого типа характерны следующие черты [21, С. 378-381]:

1. Наличие длительного периода накопления первоначального взноса, который составляет от 40% до 50% от стоимости приобретаемого жилья;
2. Фиксированные пониженные процентные ставки по сберегательному контракту и ипотечному жилищному кредиту, что обеспечивается финансовой независимостью строительной сберегательной кассы от рынка капитала, а также наличием государственной поддержки;
3. Предоставление ипотечного кредита в небольшой срок, а также наличие очередности в получении заемных средств

Для одноуровневой модели ипотечного рынка открытого типа характерны следующие:

1. Наличие механизма секьюритизации активов. Коммерческий банк самостоятельно выпускает ипотечные ценные бумаги, которые распространяются среди инвесторов, что позволяет ему трансформировать низколиквидных ипотечные кредиты в более ликвидные ценные бумаги;
2. Высокая зависимость процентных ставок по вкладам и ипотечным кредитам от направления движения и динамики стоимости финансовых ресурсов на рынке капитала;
3. Ипотечный кредит может быть оформлен на продолжительный срок.

Для двухуровневой модели ипотечного рынка характерны следующие черты:

1. Отсутствие очередности в получение ипотечного жилищного кредита;
2. Высокая зависимость процентных ставок по вкладам и ипотечным кредитам от направления движения и динамики стоимости финансовых ресурсов на рынке капитала;
3. Наличие механизма секьюритизации активов. Кредитор получает возможность реализовать ипотечный кредит специальной организации, работающей на вторичном ипотечном рынке. Она в свою очередь, сформировав пул закладных, выпускает ипотечные ценные бумаги, распространяемые среди инвесторов. Это ускоряет процесс трансформации низколиквидных ипотечных кредитов в более ликвидные ценные бумаги;
4. Кредитор получает возможность работать на ипотечном рынке, используя краткосрочные пассивы;

5. Продолжительный срок, на который может быть оформлен ипотечный кредит.

Рассматривая проблему формирования ресурсной базы кредиторов, мы должны обратить внимание на эволюцию институтов ипотечного рынка.

Рисунок 3

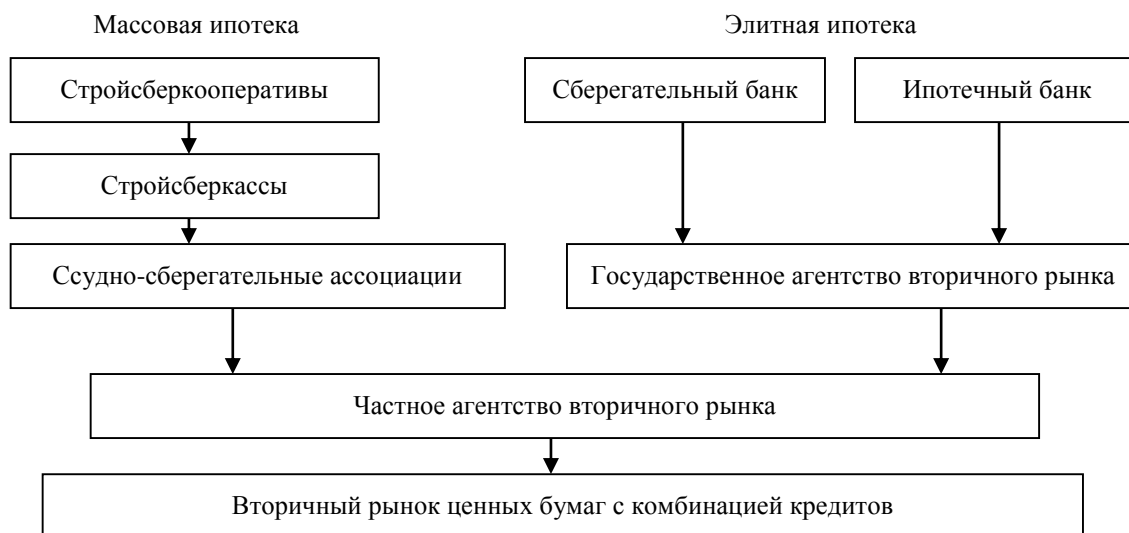


Рисунок 3 - Основные направления развития институтов ипотечного рынка

В рамках массовой ипотеки формировалась одноуровневая модель ипотечного кредитования закрытого типа. В процессе ее развития были пройдены стадии от стройсберкооперативов до ссудно-сберегательных ассоциаций. Переход от одного этапа к другому обуславливался расширением круга участников накопительной системы, а также количеством операций, которые могла осуществлять организация. Стимулирование этого процесса со стороны государства осуществлялось путем предоставления налоговых льгот лицам, открывавшим вклады в подобных ипотечных институтах, а также выплатой премии на остаток по счету.

Второй путь развития рынка ипотечного кредитования - создание специализированных кредитных организаций – ипотечных банков. Он привел к формированию одноуровневой модели ипотечного рынка открытого типа.

В ходе дальнейшей эволюции обеих ветвей зародилась наиболее передовая на современном этапе развития ипотечного рынка модель - двухуровневая модель ипотечного рынка [18, С. 8-46].

В целом это позволяет сделать вывод о том, что каждое из направлений развития ипотечных институтов дает возможность кредиторам использовать различные источники финансовых ресурсов в рамках системы ипотечного кредитования для финансирования своей деятельности. Для массовой ипотеки - это сбережения физических лиц, желающих улучшить свои жилищные условия. Сюда же можно отнести граждан, которые стремятся извлечь дополнительный доход, а не использоваться накопления для приобретения жилья.

Развитие элитной ипотеки позволяет кредитору трансформировать низколиквидных активы в более ликвидные ипотечные ценные бумаги. Благодаря наличию доступа к рынку капитала он имеет возможность предоставлять ипотечные кредиты, используя имеющуюся ресурсную базу. Наконец, двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования расширяет возможности институтов ипотечного рынка по использованию механизма секьюритизации активов. В этом случае ипотечный кредит, в отличие от предыдущей модели, не остается на балансе кредитора, а передается специализированной организации. Помимо этого в рамках данного направления участниками рынка активно используются различные деривативы, позволяющие хеджировать риски.

Кроме этого, на наш взгляд, структура общества играет важную роль в развитии нескольких моделей организации ипотечного рынка. Это связано с тем, что независимо от достигнутого уровня развития общественных отношений, члены любого социума дифференцированы по величине располагаемых доходов. Если нами рассматривается структура общества развитых и развивающихся стран, то в первом случае наибольший удельный вес занимают представители среднего класса, во втором – представители малообеспеченных слоев. Рисунок 4.

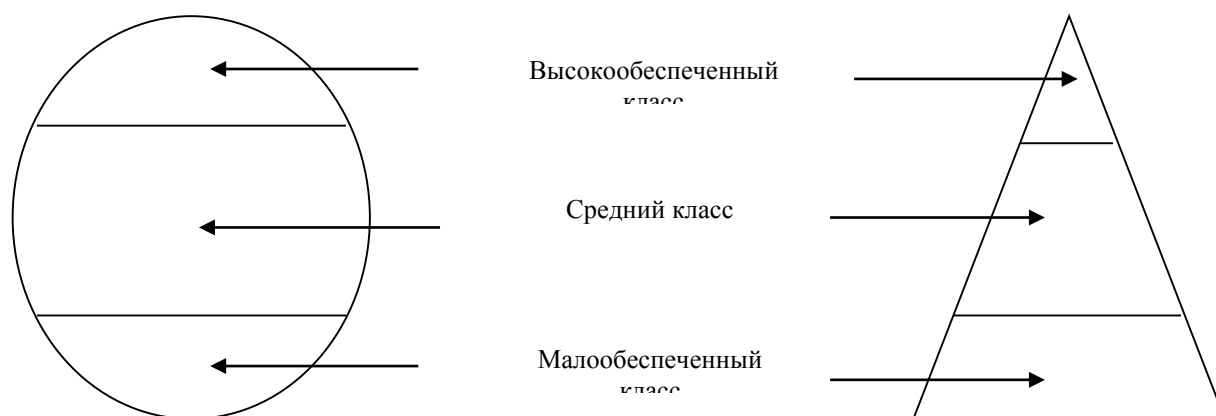


Рисунок 4 - Структура социума в различных странах

Обеспеченные граждане имеют достаточный размер дохода, который позволяет им минимизировать долю собственных средств в стоимости жилого помещения. Благодаря этому они могут приобрести жилье в максимально короткие сроки. Лица с низкими доходами, наоборот, обладая меньшей кредитоспособностью, стремятся уменьшить удельный вес заемных средств. Поэтому они вынуждены затратить больший период времени для накопления необходимой суммы. В силу этих различий система ипотечного кредитования должна предоставлять возможность различным категориям граждан улучшить свои жилищные условия с помощью ипотечного кредита, что подразумевает использование различных моделей организации ипотечного рынка.

В результате мы можем говорить о том, что любое государство формирует собственную национальную систему ипотечного жилищного кредитования. Иными словами, в силу различного исторического пути, который прошли страны, а также сложившихся на современном этапе общественных отношениях можно говорить наличии отличий между различными странами. Поэтому под национальной системой ипотечного жилищного кредитования мы понимаем такой тип организации ипотечного рынка, который учитывает не только исторические особенности предыдущих этапов развития общественных отношений государства, но и их современное состояние.

В нашей стране реализуется американская «уровневая» модель СИЖК, основанная на вторичном ипотечном рынке. В период бурного развития ипотечного жилищного кредитования в России (2004-2008 годы), детерминантом которого выступило государство, приняв ряд нормативно-правовых документов, в том числе национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», специалисты отмечали, а статистика подтверждала неразвитость СИЖК: работал только первый ее уровень. Вторичный ипотечный рынок, опосредующий, по сути, движение фиктивного капитала на базе ипотечной ценной бумаги, сгенерировавший ростки мирового финансового кризиса и превративший американскую СИЖК в глобальную кредитно-финансовую пирамиду, в России так и не заработал до настоящего времени [28, С. 54-57].

Эксперты в области ипотечного кредитования в разные годы отмечали, что в России целесообразно реализовывать немецкую модель СИЖК, включающую два этапа - сбережение и кредитование. Кроме того, при такой модели СИЖК не столь велика нагрузка на государство – она ограничивается нормативно-правовым регулированием и определенной долей финансовой помощи заемщикам (получение данного статуса происходит на втором этапе), превращая решение жилищного вопроса в процесс софинансирования и обеспечивая баланс между финансами государства, кредитной системы и организаций (самих стройсберкасс).

Ориентированность в развитии российской финансово-кредитной системы на американскую модель, опосредующей движение капитала через инструменты фондового рынка (и соответствующие институциональные реформы, воспроизводящие западные «чертежи»), а не на более близкую по условиям и целевым требованиям финансирования экономики России европейско-континентальную модель, основанную на рынке долгосрочных банковских кредитов, привела (в ходе насаждения американских моделей в построении финансово-кредитной системы, СИЖК и т.д.), к образованию «пустот» и «разрывов» в экономической системе России и системной дисфункциональности, переходящей от финансово-кредитной системы к СИЖК и т.д. Иллюстрацией вышесказанного служит создание в России двухуровневой модели СИЖК, где, как отмечалось, работает только первый из них, обеспечивающий функционирование долгосрочных банковских ипотечных кредитов при депозитных источниках финансирования [18, С. 54-57]. К этому

также добавляется рассмотрение ипотечного жилищного кредитования в структуре жилищной, а не финансово-кредитной политики.

1.3 Особенности российского рынка ипотечного кредитования

Исследуем подробнее тенденции развития ипотечного кредитования в Российской Федерации, в частности проанализируем динамику ежегодного объема выданных ипотечных кредитов по данным Центрального банка России.

По данным Банка России, в 2016 году в России выдано 856,4 тыс. ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 1,47 трлн рублей, что на 27% выше уровня 2015 года в стоимостном и на 22% - в количественном выражении. Рисунок 5



Рисунок 5 - Выдача ипотеки, млрд рублей

Восстановление рынка ипотеки после кризиса 2015 года заняло всего год, в 2009 г. рынку на восстановление потребовалось 2 года.

Следует отметить, что падение рынка в 2015 году было гораздо менее глубоким – снижение составило около 50% (1 764 млрд рублей в 2014/1 162 млрд рублей в 2015 году) по сравнению с 430% (656 млрд в 2008 году/153 млрд в 2009 году). Это объясняется действием государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья¹.

Программа, завершение которой первоначально планировалось в марте 2016 года, в конце февраля была продлена до конца 2016 года, а лимит выдач ипотечных кредитов был увеличен с 400 млрд рублей до 1 трлн рублей.

¹ Постановление Правительства РФ от 13.03.2015 N 220 "Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "Агентство ипотечного жилищного кредитования" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)"

По итогам 2015-2016 годов в рамках программы было выдано 927 млрд рублей ипотечных кредитов (в т.ч. в 2016 г. – 556 млрд рублей), что составило около 40% всей выдачи ипотечных кредитов.

Программа способствовала активизации кредитования под залог прав по договорам долевого участия: доля таких ипотечных кредитов достигла рекордного значения в 39% от общего объема выданной ипотеки.

Объем привлеченных в строительство жилья средств по программе составляет 1,5 трлн рублей. По оценкам АИЖК, программа стала одной из самых эффективных антикризисных мер - всего на выплату субсидий на 01.02.2017 г. направлено 11,9 млрд рублей, каждый рубль бюджетных средств привлек в жилищное строительство 124 рубля внебюджетных инвестиций, из которых 46 рублей - средства населения.

Основной тенденцией рынка ипотеки в 2016 году стало снижение процентных ставок. По данным Банка России, средневзвешенная ставка выдачи в 2016 году составила 12,48%, а в декабре – снизилась до 11,55%. Ниже ставки по ипотеки были только в конце 2011 года (11,4%). Рисунок 6

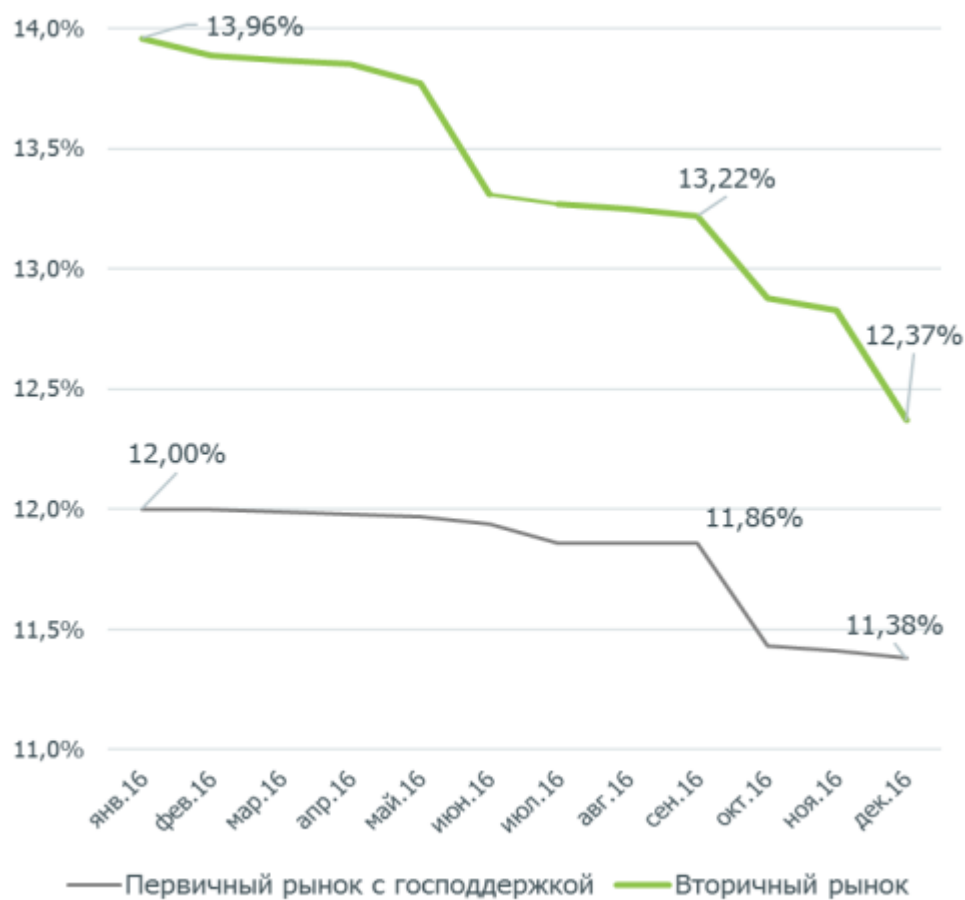


Источник: Банк России, оценки АИЖК

Рисунок 6 - Средневзвешенные ставки по выдаваемым кредитам, % годовых

Замедление инфляции до рекордных 5% по итогам января 2017 года формирует устойчивые ожидания дальнейшего снижения ключевой ставки (в

2016 г. снизилась с 11% до 10%). В результате участники ипотечного рынка в борьбе за качественного клиента уже сейчас снижают ставки по своим программам. Рисунок 7



Источник: данные АИЖК

Рисунок 7 - Средневзвешенные процентные ставки ипотечного предложения в 2016 году по ТОП-15 ипотечным кредиторам

Качество ипотечного портфеля банков поддерживается на высоком уровне. На 01.01.2017 года доля ипотечной задолженности со сроком задержки платежей 90 дней и более составляет 2,65% ипотечного портфеля, что сравнимо с ведущими развитыми странами.

В условиях роста ипотечного портфеля доля со сроком задержки платежей на 90 дней и более постепенно снижается – по итогам 2015 года она составляла 3%, а максимальной значение доли просроченной ипотечной задолженности 90+ было зафиксировано в 2010 году – 7,1%. Рисунок 8



Рисунок 8 - Динамика объемов просроченной задолженности со сроком задержки платежей свыше 90 дней

В улучшение качества ипотечного портфеля значительный вклад вносит сокращение задолженности по кредитам в иностранной валюте: за год объем таких кредитов снизился в 2 раза (с учетом изменения обменного курса – в 1,5 раза).

В ближайшие годы ипотека останется наиболее перспективным направлением размещения средств банков. В условиях замедления кредитного рынка и снижения качества портфелей ипотека остается единственным сегментом кредитования, сохраняющим значительный потенциал для дальнейшего развития при низком уровне просроченной задолженности.

2 Анализ ипотечного кредитования «ВТБ24» (ПАО)

2.1 Анализ основных финансово-экономических показателей деятельности «ВТБ24» (ПАО)

ВТБ24 ПАО – один из крупнейших финансовых институтов России, «отвечающий» за розничное направление банковской Группы ВТБ. Почти 99% акций контролирует ПАО «Банк ВТБ». Основная специализация – работа с физическими лицами, индивидуальными предпринимателями и предприятиями малого бизнеса. ВТБ24 ПАО входит в международную банковскую группу «ВТБ», специализируясь на работе с физическими лицами, индивидуальными предпринимателями и предприятиями малого бизнеса. Сеть продаж банка состоит более чем из почти 700 офисов в 69 субъектах РФ, включая 8 филиалов в крупнейших городах страны. Численность персонала организации превышает 25 тысяч человек.

ВТБ24 ПАО предлагает своим клиентам широкий перечень стандартных банковских услуг, в том числе ипотечное кредитование, дистанционное банковское обслуживание, инвестиционные и лизинговые услуги, аренду сейфовых ячеек, денежные переводы посредством систем «Western Union», «ВТБ24 – Спринт» и «Анелик», выпуск банковских карт «Visa» и «MasterCard», private banking и др. Количество действующих кредитных и дебетовых карт ВТБ24 составляет более 9 млн. штук, сеть банкоматов представлена порядка 6 тыс. устройств по всей стране. Примерно половина карт выпущена в рамках зарплатных проектов, ими пользуются сотрудники 27 тысяч предприятий. Общее количество частных клиентов банка превышает 5 млн. человек.

Приоритетными направлениями деятельности ВТБ24 являются предложение широкого спектра банковских розничных продуктов и услуг населению и субъектам малого предпринимательства, а так же переход к клиентоориентированной модели развития Банка.

Организационная структура Банка представлена на рисунке 9.

Руководство текущей деятельностью ВТБ24 ПАО осуществляется единоличным исполнительным органом банка – президентом—председателем правления и коллегиальным исполнительным органом банка – правлением. Исполнительные органы подотчетны Общему собранию акционеров и Наблюдательному совету банка.

Возглавляет правление ВТБ24 ПАО президент-председатель правления Михаил Задорнов, помимо него в исполнительный орган входят 8 руководителей – членов правления.



Рисунок 9 - Организационная структура Банка [50]

В таблице 2 представим крупнейших игроков на рынке ипотечного кредитования.

Таблица 2 - Крупнейшие игроки рынка ипотечного кредитования

N	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов 2012, млн руб.	Уд. вес, %	Объем выданных ипотечных кредитов 2013, млн руб.	Уд. вес, %	Объем выданных ипотечных кредитов 2014, млн руб.	Уд. вес, %
1	Сбербанк	445665,00	47,02	629761,00	49,40	920982,00	52,47
2	ВТБ24	157608,00	16,63	243336,00	19,09	350718,00	19,98
3	Газпромбанк	64201,00	6,77	78198,00	6,13	63262,00	3,60
4	Россельхозбанк	-	-	-	-	53832,00	3,07
5	Банк Москвы	4749,00	0,50	14706,00	1,15	33796,00	1,93
6	Дельтакредит	22614,00	2,39	28135,00	2,21	32936,00	1,88
7	Связь-Банк	15414,00	1,63	17906,00	1,40	23974,00	1,37
8	Райффайзенбанк	9064,00	0,96	17232,00	1,35	19454,00	1,11
9	Росбанк	17637,00	1,86	17606,00	1,38	19069,00	1,09
10	Абсолют Банк	8907,00	0,94	13259,00	1,04	16048,00	0,91
11	Прочие банки	201972,00	21,31	214606,00	16,84	221224,00	12,60
12	Итого	947831,00	100,00	1274745,00	100,00	1755295,00	100,00

Выделим крупнейших игроков рынка ипотечного кредитования. Рисунок 10

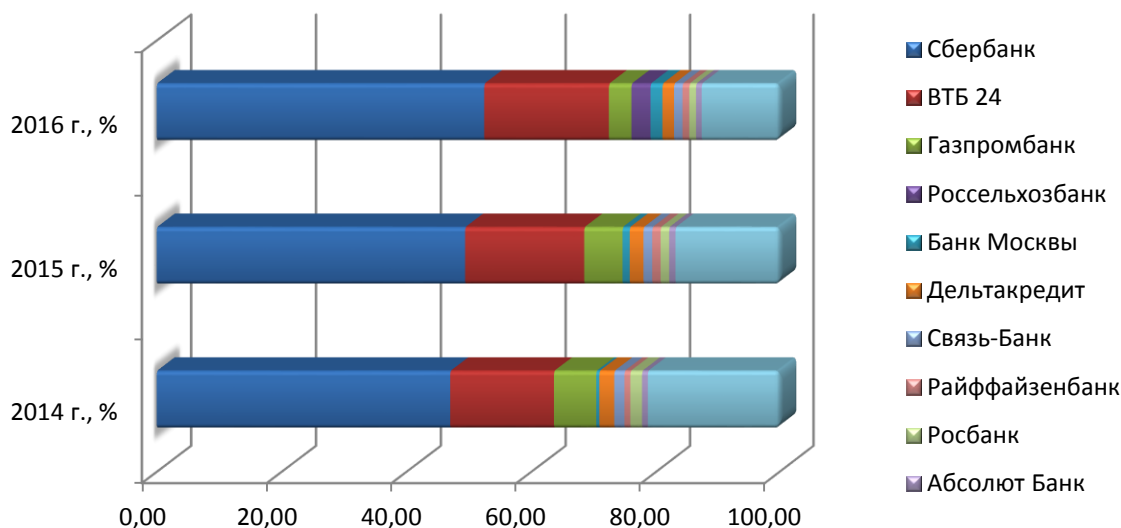


Рисунок 10 - Доля крупнейших игроков рынка ипотечного кредитования 2014-2016 гг., %

На рынке ипотечного кредитования доля Сбербанка составила на 01.01.2017 г. 52,47%, это больше половины всего рынка ипотечного кредитования. В данном сегменте ВТБ24 занимает вторую позицию – 19,98%. Также можно выделить, что в рейтинге за 2016 год появился Россельхозбанк – 3,07%. Проведем анализ финансовой деятельности банка за 2014-2016 гг.

В таблице 3 представим анализ активов баланса банка за 2014-2016 гг.

Таблица 3 - Анализ активов баланса ВТБ24 ПАО за 2014-2016 гг.

Наименование статьи	2014 г., млн. руб.	2015 г., млн. руб.	2016 г., млн. руб.	Изменение 2015/2014		Изменение 2016/2015	
				млн. руб.	%	млн. руб.	%
Денежные средства	53109,10	75391,36	138341,24	22282,26	41,96	62949,88	83,5
Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	43516,99	60601,49	92758,50	17084,50	39,26	32157,01	53,06
Средства в кредитных организациях	6468,18	11230,20	18101,91	4762,02	73,62	6871,71	61,19
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	30472,49	18368,42	1396,11	-12104,07	-39,72	-16972,31	-92,4
Чистая ссудная задолженность	1265153,94	1683322,02	2162160,04	418168,08	33,05	478838,02	28,45
Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	20819,15	79532,69	136827,80	58713,54	282,02	57295,11	72,04
Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	2748,48	2830,67	96420,68	82,19	2,99	93590,01	3306,28
Требования по текущему налогу на прибыль		595,66	2233,31	595,66	-100	1637,65	274,93
Отложенный налоговый актив	0,00	0,00	0,00	0,00	-100	0,00	-100
Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	15845,29	24250,87	27071,71	8405,58	53,05	2820,84	11,63
Прочие активы	33903,12	73375,50	61364,08	39472,38	116,43	-12011,42	-16,37
Всего активов	1472036,74	2029498,88	2736675,39	557462,14	41,96	707176,51	83,5

Источник: составлено автором на основании [50]

На основе проведенного анализа можно сделать следующие выводы: активы банка в 2015 году по отношению к 2014 году увеличились на 37,87%, в 2016 году по отношению к 2015 году на 34,84%. Данное увеличение произошло за счет роста чистой ссудной задолженности в 2015 году на 33,05%, в 2016 году на 28,45%.

В 2016 году произошел значительный рост чистых вложений в ценные бумаги, удерживаемые до погашения – более чем на 3000 %, хотя в 2015 году данный показатель вырос не значительно - на 2,99%. Так же в 2015 году увеличился показатель основных средств, нематериальных активов и материальных запасов – на 53,05%, а в 2016 году – на 11,63 %.

Денежные средства банка имеют следующую динамику: в 2015 году по отношению к 2014 году увеличение составило 41,96%, в 2016 году по сравнению с 2015 годом – на 83,50%.

Требования по текущему налогу на прибыль появились только с 2015 года. Но в 2016 году произошел их значительный рост – более чем на 270%.

Далее проведем анализ структуры активов банка за анализируемый период в таблице 4

Таблица 4 - Структура активов ВТБ24 ПАО за 2014-2016 гг.

Наименование статьи	2014 г., млн. руб.	Уд. вес, %	2015 г., млн. руб.	Уд. вес, %	2016 г., млн. руб.	Уд. вес, %
1	2	3	4	5	6	7
Денежные средства	53109,10	3,61	75391,36	3,71	138341,24	5,06
Средства кредитных организаций в Центральном банке Российской Федерации	43516,99	2,96	60601,49	2,99	92758,50	3,39
Средства в кредитных организациях	6468,18	0,44	11230,20	0,55	18101,91	0,66
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	30472,49	2,07	18368,42	0,91	1396,11	0,05
Чистая ссудная задолженность	1265153,94	85,95	1683322,02	82,94	2162160,04	79,01
Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	20819,15	1,41	79532,69	3,92	136827,80	5,00
Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	2748,48	0,19	2830,67	0,14	96420,68	3,52

Продолжение табл. 4

Наименование статьи	2014 г., млн. руб.	Уд. вес, %	2015 г., млн. руб.	Уд. вес, %	2016 г., млн. руб.	Уд. вес, %
1	2	3	4	5	6	7
Требования по текущему налогу на прибыль		0,00	595,66	0,03	2233,31	0,08
Отложенный налоговый актив	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	15845,29	1,08	24250,87	1,19	27071,71	0,99
Прочие активы	33903,12	2,30	73375,50	3,62	61364,08	2,24
Всего активов	1472036,74	100,00	2029498,88	100,00	2736675,39	100,00

Источник: составлено автором на основании [50]

Наибольший удельный вес в структуре активов имеет ссудная задолженность: 2014 год – 85,95%, 2015 год – 82,94%, 2016 год – 79,01%. Наблюдается сокращение удельного веса в общей структуре активов банка. Увеличился удельный вес денежных средств – 2014 год 3,61%, 2015 год – 3,62%, 2016 год – 5,06%. Увеличился удельный вес чистых вложений в ценные бумаги, удерживаемые до погашения – 2014 год 0,19%, 2015 год – 0,14%, 2016 год – 5%. Сократился удельный вес основных средств с 1,08% в 2014 году до 0,99% в 2016 году. Значительно сократилась доля финансовых активов с 2,07% в 2014.

Далее проанализируем пассивы ВТБ24 ПАО за 2014-2016 гг. (табл. 5).

На основе проведенного анализа пассивов банка можно сделать следующие выводы: пассивы банка за анализируемый период увеличились – в 2015 году по сравнению с 2014 годом на 37,87%, в 2016 году по отношению к 2015 году на 34,84%. В основном снижение произошло из-за значительного снижения Выпущенных долговых обязательств. значительно увеличились средства кредитных организаций: в 2015 году по сравнению с 2014 годом на 58,71 %, в 2016 году по сравнению с 2015 годом на 152,65%.

Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями в 2015 году по сравнению с 2014 годом увеличились на 40,98 %, в 2016 году по сравнению с 2015 годом – на 19,02%. Таблица 5.

Таблица 5 - Анализ пассивов ВТБ24 ПАО за 2014-2016 гг.

Наименование статьи	2014 г., млн. руб.	2015 г., млн. руб.	2016 г., млн. руб.	Изменение 2015/2014		Изменение 2016/2015	
				млн. руб.	%	млн. руб.	%
Кредиты, депозиты и проч. средства ЦБ РФ	19581,08	32516,82	223779,42	12935,74	66,06	191262,6	588,20
Средства кредитных организаций	69496,03	110300,42	278675,94	40804,39	58,71	168375,5	152,65
Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	1189826	1677433,4	1996398,1	487607,1	40,98	318964,7	19,02
Финансовые обяза-ва, оц-ые по справедливой ст-ти через приб. или уб.	0	0	55,27	0	0,00	55,27	0,00
Выпущенные долговые обязательства	48058,25	49610,46	32039,94	1552,21	3,23	-17570,5	-35,42
Отложенное налоговое обязательство	0	0	2502,24	0	0,00	2502,24	0,00
Прочие обязательства	13393,14	19078,79	24460,56	5685,65	42,45	5381,77	28,21
Резервы на воз-ые потери по условным об-ам кр. характера.	797,01	2055,77	2175,87	1258,76	157,94	120,1	5,84
Всего обязательств	1341152	1890995,6	2560087,3	549843,85	41,00	669091,7	35,38
Средства акционеров	50730,2	74394,4	91564,9	23664,2	46,65	17170,5	23,08
Эмиссионный доход	22693	13621,6	40352,9	-9071,4	-39,97	26731,3	196,24
Резервный фонд	3170,1	3170,1	4206,6	0	0,00	1036,5	32,70
Переоценка ценных бумаг	0	34	-8468,9	34	0,00	-8502,9	-25008,53
Переоценка основных средств	7,3	806,1	150,5	798,8	10942,47	-655,6	-81,33
Нераспределённая прибыль	17208,2	25815,2	20700,3	8607	50,02	-5114,9	-19,81
Неиспользованная прибыль	37076,1	20729,9	28081,8	-16346,2	-44,09	7351,9	35,47
Всего источников СС	130884,9	138503,3	176588,1	7618,4	5,82	38084,8	27,50
Всего пассивов	1472037	2029498,9	2736675,4	557462,2	37,87	707176,5	34,84

Источник: составлено автором на основании [50]

Далее проанализируем структуру пассивов банка в таблице 6

Таблица 6 - Структура пассивов ВТБ24 за 2014-2016 гг.

Наименование статьи	2014 г., млн. руб.	Уд. вес, %	2015 г., млн. руб.	Уд. вес, %	2016 г., млн. руб.	Уд. вес, %
Кредиты, депозиты и проч средства ЦБ РФ	19581,08	1,33	32516,82	1,60	223779,42	8,18
Средства кредитных организаций	69496,03	4,72	110300,42	5,43	278675,94	10,18
Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	1189826	80,83	1677433,4	82,65	1996398,07	72,95
Финансовые обяз-ва, оц-ые по справедливой ст-ти через приб. Или уб.	0	0,00	0	0,00	55,27	0,00
Выпущенные долговые обязательства	48058,25	3,26	49610,46	2,44	32039,94	1,17
Отложенное налоговое обязательство	0	0,00	0	0,00	2502,24	0,09
Прочие обязательства	13393,14	0,91	19078,79	0,94	24460,56	0,89
Резервы на воз-ые потери по условным об-ам кр. харак-ра.	797,01	0,05	2055,77	0,10	2175,87	0,08
Всего обязательств	1341152	91,11	1890995,6	93,18	2560087,3	93,55
Средства акционеров	50730,2	3,45	74394,4	3,67	91564,9	3,35
Эмиссионный доход	22693	1,54	13621,6	0,67	40352,9	1,47
Резервный фонд	3170,1	0,22	3170,1	0,16	4206,6	0,15
Переоценка ценных бумаг	0	0,00	34	0,00	-8468,9	-0,31
Переоценка основных ср.	7,3	0,00	806,1	0,04	150,5	0,01
Нераспределённая прибыль	17208,2	1,17	25815,2	1,27	20700,3	0,76
Неиспользованная прибыль	37076,1	2,52	20729,9	1,02	28081,8	1,03
Всего источников сс	130884,9	8,89	138503,3	6,82	176588,1	6,45
Всего пассивов	1472037	100,00	2029498,9	100,00	2736675,4	100,00

Источник: составлено автором на основании [50]

Наибольший удельный вес в общей структуре пассивов имеют средства клиентов, не являющихся кредитными организациями: 2014 год – 80,83%, 2015 год – 82,65%, 2016 год – 72,95 %. Наблюдается снижение удельного веса данного показателя. Средства кредитных организаций имеют следующий удельный вес: 2014 год – 4,72%, 2015 год – 5,43%, 2016 год – 10,18%. Увеличение произошло практически вдвое. Значительно увеличился удельный вес кредитов, депозитов и прочих средств ЦБ РФ: 2014 год – 1,33%, 2015 год – 1,60%, 2016 год – 8,74%. Доля выпущенных долговых обязательств сократилась с 3,26% в 2014 году до 1,17% в 2016 году.

Для оценки ликвидности, рассмотрим период примерно в 30 дней, в течение которых банк будет в состоянии (или не в состоянии) выполнить часть взятых на себя финансовых обязательств (т.к. все обязательства вернуть в течение 30 дней не может ни один банк). Эта "часть" называется "предполагаемым оттоком средств". Ликвидность можно считать важной составляющей понятия надежности банка.

Проведем анализ отчета о финансовых результатах в таблице 7
Таблица 7 - Анализ финансовых результатов деятельности ВТБ24 ПАО

Наименование статьи	Сумма, млн. руб.			Изменение 2015/2014		Изменение 2016/2015	
	2014 год	2015 год	2016 год	млн. руб.	%	млн. руб.	%
Процентные доходы, всего	153412,93	209959,88	267664,28	56546,95	36,86	57704,40	27,48
Процентные расхода, всего	61579,07	87468,91	112736,05	25889,84	42,04	25267,14	28,89
Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	91833,86	122490,97	154928,23	30657,11	33,38	32437,26	26,48
Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего	-6631,59	-28796,29	-72355,45	-22164,70	334,23	-43559,16	151,27
Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери	85202,27	93694,69	82572,78	8492,42	9,97	-11121,91	-11,87
Сальдо доходов/расходов	43851,94	43463,33	71851,05	-388,61	-0,89	28387,72	65,31
Чистые доходы (расходы)	129054,21	137158,02	154423,83	8103,81	6,28	17265,81	12,59
Операционные расходы	81696,51	108366,23	119849,39	26669,72	32,64	11483,16	10,60
Прибыль (убыток) до налогообложения	47357,69	28791,79	34574,44	-18565,90	-39,20	5782,65	20,08
Возмещение (расход) по налогам	10281,57	8061,93	6492,63	-2219,64	-21,59	-1569,30	-19,47
Прибыль (убыток) после налогообложения	37076,12	20729,86	28081,81	-16346,26	-44,09	7351,95	35,47
Выплаты из прибыли после налогообложения, всего	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	37076,12	20729,86	28081,81	-16346,26	-44,09	7351,95	35,47

Источник: составлено автором на основании [50]

Процентные доходы банка в 2015 году по сравнению с 2014 годом увеличились на 36,86%, в 2016 году увеличение составило 27,48%. Процентные расходы банка в 2015 году увеличились на 42,04%, в 2016 году на 28,89%. Таким образом, чистые процентные доходы банка в 2015 году увеличились на 33,38%, в 2016 году на 26,48%. Прибыль до налогообложения в 2015 году сократилась на 39,20%, в 2016 году произошло увеличение на 20,08%. Чистая прибыль банка в 2015 году по сравнению с 2014 годом сократилась на 44,09%, в 2016 году значительно увеличилась на 34,47%. Таблица 8.

Таблица 8 - Структура высоколиквидных активов ВТБ24 ПАО

Наименование показателя	01 Января 2016 г., млн. руб.		01 Января 2017 г., млн. руб.	
средств в кассе	65 148	(51.21%)	128 107	(44.13%)
средств на счетах в Банке России	43 212	(33.97%)	72 921	(25.12%)
корсчетов НОСТРО в банках (чистых)	11 231	(8.83%)	18 102	(6.24%)
межбанковских кредитов, размещенных на срок до 30 дней	1 690	(1.33%)	62 420	(21.50%)
высоколиквидных ценных бумаг РФ	2 569	(2.02%)	8 088	(2.79%)
высоколиквидных ценных бумаг банков и государств	3 658	(2.88%)	734	(0.25%)
высоколиквидных активов с учетом дисконтов и корректировок (на основе Указания №3269-У от 31.05.2014)	127 217	(100.00%)	290 263	(100.00%)

Источник: составлено автором на основании [50]

Из таблицы ликвидных активов мы видим, что сильно увеличились суммы средств в кассе, средств на счетах в Банке России, корсчетов НОСТРО в банках (чистых), межбанковских кредитов, размещенных на срок до 30 дней, высоколиквидных ценных бумаг РФ, сильно уменьшились суммы высоколиквидных ценных бумаг банков и государств, при этом объем высоколиквидных активов с учетом дисконтов и корректировок (на основе Указания №3269-У от 31.05.2014) вырос за год с 127.22 до 290.26 млрд. руб.

В таблице 9 представим анализ текущих обязательств банка за 2015-2016 гг.

Таблица 9 - Структура текущих обязательств ВТБ24 ПАО

Наименование показателя	01 Января 2016 г., млн. руб.		01 Января 2017 г., млн. руб.	
вкладов физ.лиц со сроком свыше года	992 096	(60.96%)	960 657	(45.44%)
остальных вкладов физ.лиц (в т.ч. ИП) (сроком до 1 года)	357 553	(21.97%)	567 725	(26.86%)
депозитов и прочих средств юр.лиц (сроком до 1 года)	246 313	(15.14%)	404 388	(19.13%)
в т.ч. текущих средств юр.лиц (без ИП)	148 629	(9.13%)	160 380	(7.59%)
корсчетов ЛОРО банков	414	(0.03%)	21 691	(1.03%)
межбанковских кредитов, полученных на срок до 30 дней	10 300	(0.63%)	136 382	(6.45%)
собственных ценных бумаг	3 206	(0.20%)	24	(0.00%)
обязательств по уплате процентов, просрочка, кредиторская и прочая задолженность	17 479	(1.07%)	23 135	(1.09%)
ожидаемый отток денежных средств	215 284	(13.23%)	447 793	(21.18%)
текущих обязательств	1 627 360	(100.00%)	2 114 002	(100.00%)

Источник: составлено автором на основании [50]

На рассматриваемый момент соотношение высоколиквидных активов (средств, которые легко доступны для банка в течение ближайшего месяца) и предполагаемого оттока текущих обязательств дает нам значение 64.82%, что означает недостаточный запас прочности для преодоления возможного оттока клиентов, однако банк является крупным и такой значительный отток маловероятен.

В корреляции с этим важны для рассмотрения нормативы мгновенной

(Н2) и текущей (Н3) ликвидности, минимальные значения которых установлены в 15% и 50% соответственно. Тут мы видим, что нормативы Н2 и Н3 сейчас на достаточном уровне.

Рассмотрим динамику изменения показателей ликвидности в течение 2014-2016 гг. Таблица 10

Таблица 10 - Динамика изменения показателей ликвидности в течение 2014-2016 гг.

Наименование показателя	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Изменение	
				2015/2014	2016/2015
Норматив мгновенной ликвидности Н2 (мин.15%)	40,6	47,1	77,4	6,5	30,3
Норматив текущей ликвидности Н3 (мин.50%)	61,7	74,8	61,3	13,1	-13,5
Экспертная оценка надежности банка	94,2	59,1	64,8	-35,1	5,7

Источник: составлено автором на основании [50]

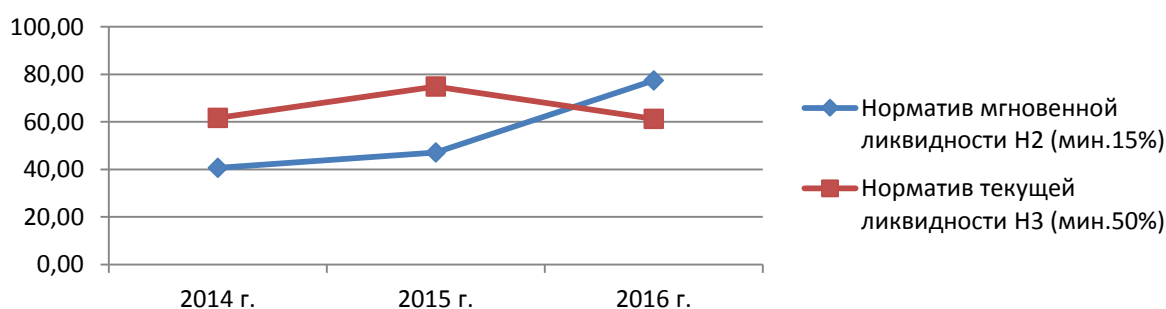


Рисунок 11 - Динамика нормативов мгновенной и текущей ликвидности ВТБ24

Согласно представленных данных и анализа в таблице 10 нормативы находятся в пределах нормативных значений: Н2 в 2015 гг. вырос на 6,5 п., в 2016 году на 30,3 п., тогда как минимальное значение составляет 15%. Н3 в 2015 году увеличился на 13,1 п., однако в 2016 году сократился на 13,5 п. Но все равно находится в пределах минимального норматива – 50%. Рисунок 11.

Ключевые финансовые показатели банка (ROA, ROE, леверидж/достаточность капитала, ЧПМ, доходность активов, стоимость пассивов, чистый спред, cost/income, валюта баланса, средний капитал, средние процентные активы, средние процентные пассивы, ЧПД, ЧКД, ЧКД/ЧПД) рассчитаны с использованием следующих формул:

– Средние остатки за год = среднее арифметическое остатка за каждый год;

- RoA - Return on average Assets = прибыль до налогообложения за период / средние активы;
- RoE - Return on average Equity = прибыль до налогообложения за период / средний размер собственных средств (без субординированных займов);
- Финансовый рычаг = средние активы / средний капитал (без субординированных займов);
- Достаточность капитала = 1 / левэридж;
- ЧПМ - чистая процентная маржа = чистый процентный доход / средняя величина процентных активов;
- Доходность активов = процентные доходы / средняя величина процентных активов;
- Стоимость пассивов = процентные расходы / средняя величина процентных обязательств;
- Чистый спрэд = доходность активов - стоимость пассивов;
- Cost / income - операционная эффективность = операционные расходы / операционные доходы до создания/восстановления резервов;
- ЧПД - чистый процентный доход = процентные доходы - процентные расходы;
- ЧКД - чистый комиссионный доход = комиссионные доходы - комиссионные расходы.

В заключении, в таблице 11 представим ключевые финансовые показатели банка за 2014-2016 гг.

Таблица 11 - Ключевые финансовые показатели ВТБ24 за 2014-2016 гг.

	2014 г.	2015 г.	2016 г.

RoA, %	3,58	1,64	1,45
RoE, %	41,24	21,38	21,95
Лeverидж / дост. капитала, %	11,2 / 11,51	10,9 / 13,00	11,6 / 15,13
ЧПМ, %	6,24	6,04	5,66
Доходность активов, %	10,42	10,35	9,78
Стоимость пассивов, %	4,59	4,63	6,39
Чистый спрэд, %	5,83	5,72	3,39
Cost / income, %	52,50	67,26	64,67
Средний капитал, млн. руб.	130884,95	138503,23	176588,09
Средние % активы, млн. руб.	1472036,74	2029498,88	2736675,39
Средние % пассивы, млн. руб.	1341151,79	1890995,64	176588,09
ЧПД	91833,86	122490,98	154928,23
ЧКД	15753,33	18980,32	25571,76
ЧКД / ЧПД, %	17,15	15,50	16,51

Источник: составлено автором на основании [50]

Увеличение чистой прибыли благоприятно сказалось и на таком показателе, как Рентабельность капитала (ROE), его повышение за отчетный период на 0,5 п.п., говорит о том, что прибыль на 1 вложенный рубль стала на 0,5 копеек больше. Рисунок 12

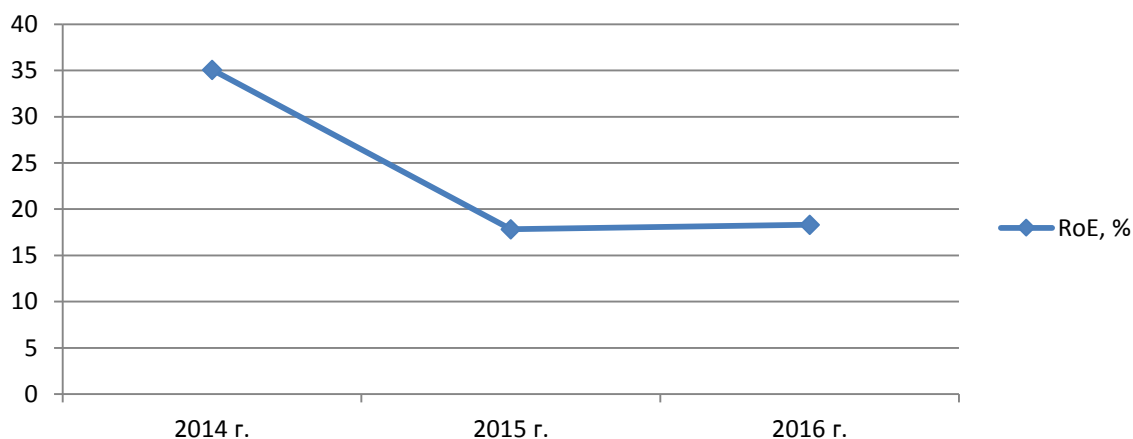


Рисунок 12 - Динамика коэффициента рентабельности собственного капитала, %

Показатель Рентабельности активов ROA сократился с 3,22 % в 2014 до 1,26 % в 2016 году, что свидетельствует об ухудшении эффективности работы банка и результативности в создании прибыли с помощью активов. Рисунок 13

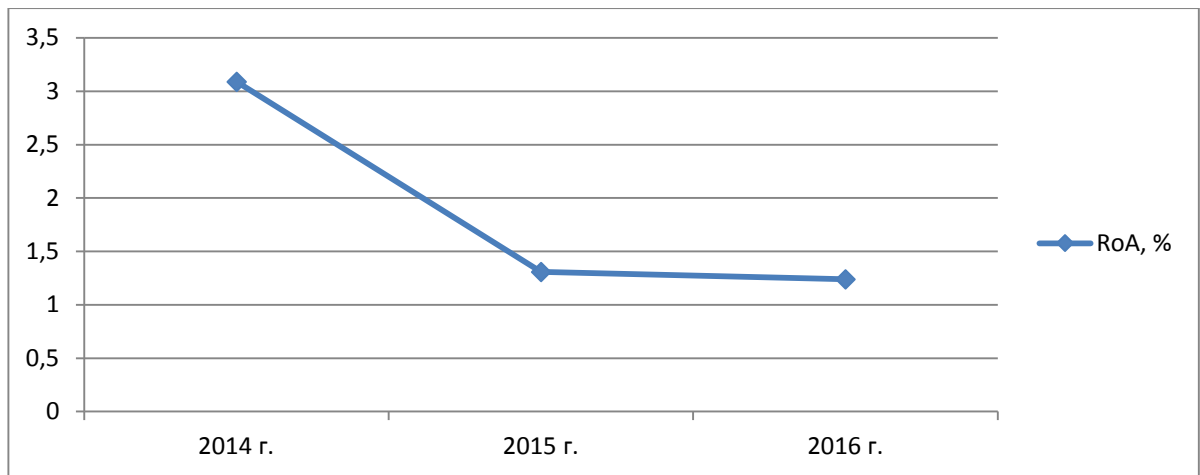


Рисунок 13 - Динамика коэффициента рентабельности активов, %

Выводы и рекомендации. Статистика по негативным факторам: количество индикаторов ненадежности - 0; количество индикаторов неустойчивости - 0.

Анализ финансовой деятельности и статистические данные за прошедший год кредитной организации Банк ВТБ24 (публичное акционерное общество) свидетельствуют об отсутствии негативных тенденций, способных повлиять на финансовую устойчивость банка в перспективе.

Надежности и текущему финансовому состоянию банка можно поставить оценку «очень хорошо».

2.2 Анализ основных ипотечных программ «ВТБ24 (ПАО)»

Ипотека ВТБ24 предоставляет клиентам множество возможностей снизить процентную ставку, сократить расходы, уменьшить объем собственных вложений и получить при этом прекрасное собственное жилье. Ведь помимо стандартных ипотечных программ в банке действуют и различные социальные или государственные программы.

Многие банки предлагают клиентам возможность получить ипотечный заем, как молодой семье, нуждающейся в улучшении условий проживания. Обычно речь идет о том, чтобы, приняв участие в определенной государственной программе, получить сертификат на энную сумму (от 30 до 40 % стоимости жилья), которые будут внесены в банк в счет погашения вашего кредита государством.

Банк ВТБ24, к примеру, предлагает достаточно выгодную программу ипотеки с государственной поддержкой. При условии внесения всего лишь 20% в виде первоначального взноса, можно получить кредит по ставке всего лишь в 11%, если приобрести жилье у застройщика-партнера банка. Правда, нужно будет соблюсти и иные условия. Кроме того, вам даже будет доступна ВТБ24 ипотека по двум документам, хотя внести нужно будет уже 35% от стоимости объекта недвижимости.

В отчетном году Банк продолжил реализацию всех наиболее популярных программ ипотечного кредитования, пересмотров и существенно улучшив условия по некоторым из них. Так, в 2014 году была запущена уникальная для ипотечного рынка система ипотечных ставок, которая предполагает простоту и прозрачность условий для клиентов (ставка зависит только от суммы кредита) и ориентирована на привлечение в Банк клиентов целевых сегментов.

Активная позиция Банка в секторе ипотечного кредитования строящегося жилья и сотрудничество с крупнейшими строительными компаниями страны позволяет клиентам приобрести новое жилье, соответствующее всем современным требованиям по качеству, на максимально выгодных условиях. Для повышения уровня сервиса для покупателей новостроек и укрепления сотрудничества со строительными компаниями был запущен проект «Мобильный ипотечный фронт», который предусматривает присутствие сотрудника Банка на территории застройщиков, что делает приобретение жилья с помощью ипотечного кредита максимально комфортным. В 2016 году почти каждый второй ипотечный кредит был выдан ВТБ24 (ПАО) на приобретение новостройки.

С целью упрощения процесса взаимодействия клиента и Банка при подаче заявки на ипотеку в 2014 году была внедрена опция подачи ипотечной заявки и получения решения по ней через сайт Банка, без посещения офиса Банка.

В 2016 году Банк продолжил удерживать лидирующие позиции по кредитованию военнослужащих - участников накопительной ипотечной системы, занимая около 30% рынка. В рамках этой программы было выдано ипотечных кредитов на сумму более 20 млрд. рублей.

Банк успешно завершил секьюритизацию ипотечных кредитов в рамках программы ВЭБ, направленной на поддержку сектора жилищного строительства, сохранив статус лидера в ее реализации.

Далее представим программы ипотечного кредитования, которые предлагает банк ВТБ24. Таблица 12

Таблица 12 - Программы ипотечного кредитования ВТБ24 «Победа над формальностями (ВТБ24)» и основные условия

Цель кредитования	кредит предоставляется на покупку жилья или гаража (на первичном и вторичном рынке)
Валюта кредита	Рубли, доллары США, евро
Минимальная сумма кредита	700 тыс. руб.
Максимальная сумма кредита	8 млн руб.
Срок кредитования	до 20 лет
Минимальный взнос	от 35% стоимости жилья
% по кредиту	от 14,95%
Погашение кредита: Досрочное	без комиссий и штрафов с момента его получения

Источник: составлено автором на основании [50]

ВТБ24 предлагает вам простой и быстрый способ получения ипотечного кредита. Предъявите всего 2 обязательных документа, и вы получите кредитное решение всего за 24 часа.

Условия

- 2 документа (паспорт и на выбор копия водительского удостоверения или свидетельство о пенсионном страховании);
- Дополнительные документы предоставляются при наличии (военный билет для мужчин до 27 лет; свидетельство о браке и документы, идентифицирующие личность супруга(и));
- Кредит предоставляется на покупку жилья (на первичном и вторичном рынке), а также на рефинансирование кредитов других банков; срок кредита до 20 лет (кратный 12 месяцам);
- Первоначальный взнос не менее 35% стоимости приобретаемой недвижимости;

Первая программа по ипотечному кредитования – «Акция на новостройки» показана в таблице 13

Таблица 13 - Программы ипотечного кредитования ВТБ24 «АКЦИЯ НА НОВОСТРОЙКИ! (ВТБ24)» и основные условия

Цель кредитования	кредит на покупку строящейся недвижимости
Валюта кредита	Рубли
Минимальная сумма кредита	1 млн.
Максимальная сумма кредита	75 млн руб.
Срок кредитования	до 30 лет
Минимальный взнос	от 20 % (при первоначальном взносе до 15% требуется дополнительное страхование ответственности заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита)
% по кредиту	от 14,95%
Погашение кредита: Досрочное	без комиссий и без ограничений по сумме в любой день

Источник: составлено автором на основании [50]

Условия кредитования:

- Кредит предоставляется на срок от 5 до 30 лет.
- Валюта кредита - рубли
- Первоначальный взнос: от 15%; Первоначальный взнос от 10% - по кредитам в рублях РФ при дополнительном страховании ответственности заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита (распространяется только на строящиеся объекты недвижимости в соответствии с 214-ФЗ).
 - Возможно использование средств материнского капитала, сумма которого с 01.01.2013 г. составляет 408 960 рублей. В зависимости от выбранного объекта кредитования средства материнского капитала могут быть направлены на снижение первоначального взноса и увеличение суммы кредита, либо на досрочное погашение части основного долга по кредиту.
 - Минимальный размер кредита от 900 000 рублей РФ.
 - Максимальная сумма кредита – 90 000 0000 рублей РФ.
 - Мораторий на досрочное погашение отсутствует.

Страхование:

- Жизни и трудоспособности заемщика/поручителя (при необходимости),
- Приобретаемой квартиры от рисков повреждения (после оформления права собственности на приобретенный объект)
- Недвижимости, находящейся в собственности заемщика/членов его семьи, оформляемой в залог банку в качестве дополнительно обеспечения на инвестиционный период, от рисков утраты и повреждения.

Страхование осуществляется в рекомендованной страховой компании.

Другой программой кредитования «Гаражная ипотека», рассмотрим ее в таблице 14

Таблица 14 - Программы ипотечного кредитования ВТБ24 «Гаражная ипотека (ВТБ24)» и основные условия

Цель кредитования	кредит предоставляется для покупки готового или строящегося гаража
Валюта кредита	Рубли, доллары США, евро
Минимальная сумма кредита	150 тыс. руб.
Максимальная сумма кредита	3 млн. руб.
Срок кредитования	до 50 лет
Минимальный взнос	от 30%
% по кредиту	от 13,95%

Источник: составлено автором на основании [50]

С 2010 года новая программа ВТБ24 «Гаражная ипотека», в рамках которой банк начал предоставлять кредиты на приобретение гаражных объектов, говорится на сайте ВТБ. Кредит можно оформить как на строящийся объект, так и на готовый, в подземном или наземном комплексе. Также кредит на покупку гаража можно взять в нагрузку к ипотечному кредиту на квартиру. Кредит предоставляется как в рублях, так и в иностранной валюте сроком от 5 до 50 лет. Максимальный размер кредита не превышает 70% от стоимости объекта. Рублевый – 13,95% при фиксированной ставке и от 14,16% - при переменной. При оформлении кредита на готовый гараж обеспечением служит только сам объект. В случае приобретения строящегося объекта потребуются дополнительное обеспечение.

Комиссия за рассмотрение заявления на кредит для приобретения гаража отсутствует.

Так же существует программа «Нецелевой ипотечный кредит», показана на рисунке 15.

Таблица 15 - Программы ипотечного кредитования «ВТБ24» «Нецелевой ипотечный кредит» (ВТБ24)» и основные условия

Цель кредитования	Кредит на любые цели
Валюта кредита	Рубли, доллары США, евро
Минимальная сумма кредита	700 тыс. руб.
Максимальная сумма кредита	75 млн руб. Максимальный размер кредита – 70% от стоимости закладываемой недвижимости;
Срок кредитования	до 20 лет
Минимальный взнос	под залог имеющегося жилья
% по кредиту	от 15,50%
Погашение кредита: Досрочное	возможно сразу с момента его получения

Источник: составлено автором на основании [50]

Нецелевой кредит для собственников жилья» - это возможность получить кредит под залог имеющегося жилья, и потратить полученные деньги на любые цели. Как ясно из названия, кредит - не целевой. То есть, заемщик не должен отчитываться перед банком, на какие цели он потратит полученные средства. С другой стороны, кредит - ипотечный. Предметом залога является квартира имеющаяся в собственности заемщика или членов его семьи. Поэтому, заемщик может получить кредитные средства в большем объеме, чем по обычным «потребительским» кредитам. Кредит выдается на срок до 20 лет (минимальный срок кредита - 5 лет).

Процентные ставки по нецелевому ипотечному кредиту, зависят от: категории заемщика:

- наемный работник, подтверждающий ВСЕ доходы по 2-НДФЛ;
- наемный работник, чьи доходы подтверждаются справкой в «произвольной форме»;
- владелец бизнеса или индивидуальный предприниматель;
- валюты кредита;
- соотношения размера кредита и стоимости предмет залога;
- срока, на который выдан кредит.

Программу «Рефинансирования ипотечных кредитов» рассмотрим в таблице 16.

Таблица 16 - Программа «Рефинансирование ипотечных кредитов (ВТБ24)» и основные условия

Цель кредитования	Программа распространяется на ипотечные кредиты, выданные другими банками для приобретения квартир в новостройках (при оформленных правах собственности) или на вторичном рынке, а также предназначена для финансирования крупных трат под залог квартиры.
Валюта кредита	Рубли, доллары США, евро
Минимальная сумма кредита	700 тыс. руб.
Максимальная сумма кредита	75 млн руб. Максимальный размер кредита – до 80% от стоимости приобретённой или заложенной ранее по кредиту квартиры.
Срок кредитования	до 50 лет
Погашение кредита: Досрочное	возможно сразу с момента его получения

Источник: составлено автором на основании [50]

Программа распространяется на ипотечные кредиты, выданные другими банками для приобретения квартир в новостройках или на вторичном рынке, а также предназначена для финансирования крупных трат под залог квартиры.

Условия получения кредита ВТБ24 предоставляет кредиты на цели рефинансирования ипотечных кредитов, выданных другими банками для приобретения квартир в новостройках (при оформлении к настоящему времени права собственности) или на вторичном рынке, а также для финансирования крупных трат под залог вашей квартиры. Обеспечением по кредиту выступает квартира, на приобретение которой или под залог которой вам был предоставлен рефинансируемый кредит.

Срок кредита зависит от вида услуги:

- При рефинансировании ипотечных кредитов, предоставленных на покупку квартиры в новостройке или на вторичном рынке: от 5 до 25 лет;
- При рефинансировании нецелевых кредитов под залог имеющейся в собственности квартиры: от 5 до 10 лет.

Сумма кредита может составить от 10 000 долларов США / евро (либо в рублевом эквиваленте). Размер комиссии за выдачу кредита составляет 6000 руб. Вы можете оформить кредит на сумму до 95% от текущей стоимости квартиры. Часть кредитных средств направляется на погашение старого кредита, другую часть кредитных средств вы можете потратить по своему усмотрению. Для предоставления кредита вы должны застраховаться по трем рискам:

- риски потери жизни и трудоспособности заемщика;
- риски повреждения и утраты квартиры;
- риски утраты права собственности (титула) на квартиру (если квартира находится в вашей собственности более 3 лет, страхование по данному риску не требуется).

Процентные ставки. На период до регистрации ипотеки в пользу ВТБ24 (период рефинансирования) процентная ставка будет не выше действующей ставки по рефинансируемому кредиту.

После регистрации ипотеки в пользу банка процентные ставки по кредиту на цели рефинансирования будут аналогичны процентным ставкам, установленным по соответствующей ипотечной программе:

- кредиты на покупку квартир на вторичном рынке;
- нецелевой ипотечный кредит для собственников жилья.

Погашение кредита. Погашение кредита на рефинансирование осуществляется ежемесячно равными (аннуитетными) платежами. Первые три месяца досрочное погашение не допускается, после чего досрочное погашение возможно без комиссии, но на сумму не менее 15 000 рублей, 500 долларов США или 500 евро.

Следующая программа ипотечного кредитования – программа «Ипотека для военных», представлена в таблице 17

Таблица 17 - Программа «Ипотека для военных (ВТБ24)» и основные условия

Цель кредитования	Кредит предоставляется для покупки квартиры на вторичном рынке жилья или в новостройке, а также жилого дома с земельным участком
Валюта кредита	Рубли
Максимальная сумма кредита	1.94 млн.
Срок кредитования	не позднее достижения заемщиком возраста 45 лет на дату погашения кредита
Минимальный взнос	от 10% (при покупке квартиры) и от 30% (при покупке жилого дома с земельным участком)
% по кредиту	от 12.5%
Погашение кредита: Основное	Погашение кредита на протяжении всего срока будет осуществляться за счет взносов НИС, перечисляемых государством.
Погашение кредита: Досрочное	отсутствуют ограничения по досрочному погашению кредита

Источник: составлено автором на основании [50]

Военная ипотека предоставляется на покупку готовой или строящейся квартиры, а также индивидуального дома, в том числе с земельным участком на льготных условиях. Средняя процентная ставка по военной ипотеке ниже средней по рынку по стандартной ипотеке.

Военная ипотека дает возможность получить ипотечный кредит на более выгодных условиях, чем в среднем по рынку. Кроме того, военные, участвуя в этих программах, могут рассчитывать на большего размера займы, чем им бы предоставили на основании справки о доходах.

Рассмотрим программу ипотечного кредитования «Залоговая недвижимость» в таблице 18

Таблица 18 - Программа «Залоговая недвижимость (ВТБ24)» и основные условия

Цель кредитования	Объекты всех видов: вторичный, первичный рынок жилья или загородная недвижимость
Валюта кредита	Рубли, доллары США, евро
Минимальная сумма кредита	700 тыс. руб.
Максимальная сумма кредита	75 млн. руб.
Срок кредитования	до 50 лет
Минимальный взнос	20% стоимости объекта
% по кредиту	10%
Срок рассмотрения заявки	Ускоренные сроки рассмотрения заявки на кредит.
Погашение кредита: Досрочное	с первого дня без комиссий и штрафов

Источник: составлено автором на основании [50]

С программой «Витрина залогового имущества» у вас есть уникальная возможность приобрести на льготных условиях недвижимость, транспорт или оборудование, которые находятся в залоге у банка. Все имущество уже проверено на юридическую чистоту и выставлено собственником на продажу по рыночной цене, но при этом вы всегда можете договориться о более выгодных условиях. Оплатить покупку можно наличными или с помощью выгодного кредитного предложения банка.

В таблице 19 рассмотрена программа «Свобода выбора»

Таблица 19 - Программа «Свобода выбора (ВТБ24)» и основные условия

Цель кредитования	кредит предоставляется на покупку квартиры в любой новостройке
Валюта кредита	Рубли, доллары США, евро
Минимальная сумма кредита	700 тыс. руб.
Максимальная сумма кредита	2 млн руб.
Срок кредитования	до 20 лет
Минимальный взнос	от 20%
% по кредиту	от 11,95%
Погашение кредита: Досрочное	без комиссий и штрафов с момента его получения
Комиссия: За рассмотрение заявки	без комиссий за рассмотрение заявки и выдачу кредита

Источник: составлено автором на основании [50]

Деньги на приобретение жилья по условиям данной программы могут выдаваться в рублях, американских долларах или евро.

Сумма предоставляемого займа значительно ниже, чем по другим ипотечным кредитам этого Банка, и может составлять от 700 000 до 2 000 000 рублей или эквивалент в других денежных единицах. С учётом цен на жилые помещения в новых домах такой размер кредита существенно ограничивает выбор заёмщика.

Специфической особенностью данного вида займа является отсутствие требования об аккредитации в Банке. Это позволяет купить квартиру не только в доме, прошедшем аккредитацию в ВТБ24, но и в тех комплексах, которые такую аккредитацию не прошли.

Для оформления сделки необходимо внесение первоначального взноса в размере не меньше 20% цены покупаемого жилья при кредитовании в российской валюте и не меньше 30% при кредитовании в долларах и евро.

Оценка жилого помещения осуществляется Банком.

Договор с Банком заключается на более короткий срок, чем остальные ипотечные договоры, – этот срок не может превышать 20 лет. Возможен досрочный возврат полученных денег без ограничений и финансовых санкций.

Взимание комиссий за предоставление и обслуживание кредита не предусматривается.

Величина процентной ставки определяется в зависимости от того, какой избран порядок её расчёта. В частности, ставка может быть постоянной (фиксированной), переменной или комбинированно.

В таблице 20 рассмотрена программа ипотечного кредитования – «Зарплатная карта ВТБ 24 – ключ к Вашей новой квартире»

Таблица 20 - Программа «Зарплатная карта ВТБ24 – ключ к вашей новой квартире! (ВТБ24)» и основные условия

Цель кредитования	Кредит на покупку недвижимости на вторичном рынке
Валюта кредита	Рубли
Минимальная сумма кредита	700 тыс. руб.
Максимальная сумма кредита	75 млн руб.
Срок кредитования	до 50 лет
Минимальный взнос	от 10% (при первоначальном взносе до 20% требуется дополнительное страхование ответственности заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита)
% по кредиту	от 11,5%
Погашение кредита: Досрочное	без комиссий и без ограничений по сумме в любой день
Комиссия: Оценка стоимости приобретаемого жилья	оценка недвижимости за счет банка

Источник: составлено автором на основании [50]

Преимущества: ставка – от 11,5 % годовых в рублях, первоначальный взнос – от 10 % (при первоначальном взносе до 20 % требуется дополнительное страхование ответственности заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита), срок кредита – до 50 лет (кратный 12 мес.)

В таблице 21 рассмотрена программа «Ипотека + жилищный сертификат»

Таблица 21 - Программа «Ипотека + жилищный сертификат (ВТБ24)» и основные условия

Цель кредитования	Кредит предоставляется на покупку квартиры (комнаты) на вторичном рынке жилья или в новостройке
Минимальная сумма кредита	700 тыс. руб.
Максимальная сумма кредита	75 млн руб.
Срок кредитования	до 50 лет
Минимальный взнос	10%
% по кредиту	от 11,95%
Погашение кредита: Досрочное	без комиссий и штрафов с момента его получения

Источник: составлено автором на основании [50]

Благодаря этой программе граждане России могут получить ипотечный кредит на покупку нового жилья или жилья на вторичном рынке. Сумма такого кредита может составлять от 500 000 рублей, а процентная ставка 11,95

годовых. В зависимости от возраста заемщика срок кредита может составить до 50 лет. Размер первого вноса равняется – 10% от суммы кредита.

Программа ипотечного кредитования «Квартира на вторичном рынке жилья» рассмотрена в таблице 22.

Таблица 22 - Программа «Квартира на вторичном рынке жилья (ВТБ24)» и основные условия

Цель кредитования	Квартира на вторичном рынке жилья
Валюта кредита	Рубли, доллары США, евро
Минимальная сумма кредита	1 млн.
Максимальная сумма кредита	75 млн руб.
Срок кредитования	до 50 лет
Минимальный взнос	10% (по кредитам в рублях РФ при дополнительном страховании ответственности заёмщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита)
% по кредиту	от 14,95%
Погашение кредита: Досрочное	без комиссий и штрафов с момента его получения

Источник: составлено автором на основании [50]

Получить ипотечный кредит на выгодных условиях и приобрести подходящую под ваши требования квартиру на вторичном рынке – отличное решение квартирного вопроса.

ВТБ24 предоставит вам ипотечный кредит в рублях, долларах США или в евро для покупки квартиры в многоквартирных домах на вторичном рынке. Приобретаемая вами квартира становится вашей собственностью с момента оформления кредита. Она же является и обеспечением по кредиту на срок от 5 до 50 лет. Дополнительных поручительств не требуется.

В таблице 23 рассмотрена программа ипотечного кредитования «Квартира в новостройке»

Таблица 23 - Программа «Квартира в новостройке (ВТБ24)» и основные условия

Цель кредитования	Квартира в новостройке
Валюта кредита	Рубли, доллары США, евро
Минимальная сумма кредита	700 тыс. руб.
Максимальная сумма кредита	75 млн руб.
Срок кредитования	до 50 лет
Минимальный взнос	10% (по кредитам в рублях РФ при дополнительном страховании ответственности заёмщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита при покупке квартиры в новостройке строящиеся в соответствии с 214-ФЗ*)
% по кредиту	от 11,95%
Погашение кредита: Досрочное	без комиссий и штрафов с момента его получения

Источник: составлено автором на основании [50]

Рассмотрим динамику количества выданных кредитов по программе в таблице 24.

Таблица 24 - Динамика количества выданных ипотечных кредитов по программам

Наименование программы	2015 г., тыс. шт.	2016 г., тыс. шт.	Изменение	
			шт.	%
1. Победа над формальностями (ВТБ24)	31,50	58,17	26,67	84,67
2. Акция на новостройки! (ВТБ24)	5,84	15,28	9,44	161,61
3. Гаражная ипотека (ВТБ24)	6,86	14,30	7,44	108,47
4. Нецелевой ипотечный кредит (ВТБ24)	22,61	46,34	23,74	105,00
5. Рефинансирование ипотечных кредитов (ВТБ24)	21,08	32,54	11,46	54,34
6. Ипотека для военных (ВТБ24)	9,14	13,31	4,17	45,57
7. Залоговая недвижимость (ВТБ24)	7,37	11,83	4,47	60,63
8. Свобода выбора (ВТБ24)	13,72	22,68	8,96	65,34
9. Зарплатная карта ВТБ24 – ключ к вашей новой квартире! (ВТБ24)	19,81	33,52	13,71	69,21
10. Ипотека + жилищный сертификат (ВТБ24)	4,83	23,17	18,35	380,13
11. Квартира на вторичном рынке жилья (ВТБ24)	27,18	56,20	29,02	106,79
12. Квартира в новостройке (ВТБ24)	84,07	165,65	81,57	97,03
ИТОГО	254,00	493,00	239,00	94,09

Источник: составлено автором на основании [50]

Согласно представленного анализа динамика показала, что количество выданных ипотечных кредитов выросло в 2016 году по сравнению с 2015 годов на 94,09%. Если судить по программам, то наибольший пророст составили следующие: акция на новостройки – 161,64%, гаражная ипотека – 108,47%, ипотека+жилищный сертификат – 380,13%, квартира на вторичном рынке жилья – на 106,79%.

Наибольший удельный вес в общем портфеле выданных ипотечных кредитов имеет программа «Квартира в новостройке»: 2015 – 33,10%, 2016 – 33,60%. Произошло увеличение объема на 0,1 п.п. Также в структуре не малое значение имеют следующие программы: «Победа над формальностями» - удельный вес сократился с 12,40% до 11,80% и программа «Квартиры в новостройках» - произошло не значительное увеличение удельного веса – с 33,10% до 33,60%.

Таким образом, ВТБ24 ПАО предоставляет ипотечные кредиты на

приобретение квартир на вторичном рынке недвижимости, кредиты на приобретение дома/дома с земельным участком, расположенных на территории Санкт-Петербурга, Ленинградской области, Москвы, Московской области, Калининграда и Нижнего Новгорода.

ВТБ24 ПАО реализует городские программы по кредитованию населения на приобретение жилья на первичном и вторичном рынках Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В таблице 25 рассмотрим количества выданных ипотечных кредитов по программам.

Таблица 25 - Структура количества выданных ипотечных кредитов по программам

Наименование программы	2015		2016	
	г., тыс. шт.	Уд. вес, %	г., тыс. шт.	Уд. вес, %
1. Победа над формальностями (ВТБ24)	31,50	12,40	58,17	11,80
2. Акция на новостройки! (ВТБ24)	5,84	2,30	15,28	3,10
3. Гаражная ипотека (ВТБ24)	6,86	2,70	14,30	2,90
4. Нецелевой ипотечный кредит (ВТБ24)	22,61	8,90	46,34	9,40
5. Рефинансирование ипотечных кредитов (ВТБ24)	21,08	8,30	32,54	6,60
6. Ипотека для военных (ВТБ24)	9,14	3,60	13,31	2,70
7. Залоговая недвижимость (ВТБ24)	7,37	2,90	11,83	2,40
8. Свобода выбора (ВТБ24)	13,72	5,40	22,68	4,60
9. Зарплатная карта ВТБ24 – ключ к вашей новой квартире! (ВТБ24)	19,81	7,80	33,52	6,80
10. Ипотека + жилищный сертификат (ВТБ24)	4,83	1,90	23,17	4,70
11. Квартира на вторичном рынке жилья (ВТБ24)	27,18	10,70	56,20	11,40
12. Квартира в новостройке (ВТБ24)	84,07	33,10	165,65	33,60
ИТОГО	254,00	100,00	493,00	100,00

Источник: составлено автором на основании [50]

В рамках сотрудничества с ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство» ВТБ24 ПАО участвует в следующих программах:

1. Молодежи – доступное жилье

2. Развитие жилищного кредитования в Санкт-Петербурге

Преимущества ипотечного кредита: можно стать собственником квартиры, дома/дома с земельным участком, заплатив лишь часть стоимости; не требуется дополнительное обеспечение кредита; приобретаемая недвижимость проходит тщательную юридическую проверку; все проценты по кредиту и часть стоимости квартиры в размере 2 млн. руб. освобождаются от налога на доходы физических лиц.

По итогам 2014 года ВТБ24 ПАО занял 2 место среди российских банков в Индексе классической розничной эффективности банковских отделений. Для построения индекса использовались показатели годового прироста розничных кредитов сроком от 1 до 3 лет и годового прироста портфеля срочных розничных депозитов на один дополнительный офис.

2.3 Анализ эффективности и качества ипотечного портфеля «ВТБ24» (ПАО)

Проведем анализ ипотечного кредитного портфеля по видам кредитов. Для этого первоначально выделим долю ипотечных и жилищных кредитов в общем кредитном портфеле физических лиц.

Таблица 26 - Динамика кредитного портфеля физических лиц

Наименование	2014 год, млн. руб.	2015 год, млн. руб.	2016 год, млн. руб.	Изменение 2015/2014		Изменение 2016/2015	
				млн. руб.		млн. руб.	
Жилищные кредиты	6380,08	41086,54	16167,76	4706,46	4,72	5081,22	3,22
Ипотечные кредиты	89382,95	52096,55	39327,29	2713,60	3,11	7230,74	4,60
Автокредиты	1982,38	07449,31	6080,10	5466,93	1,06	11369,21	10,58
Бытовые потребительские кредиты	44333,54	64689,55	73457,36	20356,01	9,59	08767,81	6,36
Итого ссудная задолженность физических лиц	92078,95	165321,95	425032,51	73243,00	7,12	59710,56	2,29

Источник: составлено автором на основании [50]

Как видим из проведенного анализа в таблице 26 и рисунок 14, жилищное кредитование в 2015 году по сравнению с 2014 годом увеличилось на 84,72%, в 2016 году по сравнению с 2015 годом на 53,22%. Ипотечное кредитование так же увеличилось: в 2015 году по отношению к 2014 году на 31,06%, в 2016 году по сравнению с 2015 годом на 34,60%.

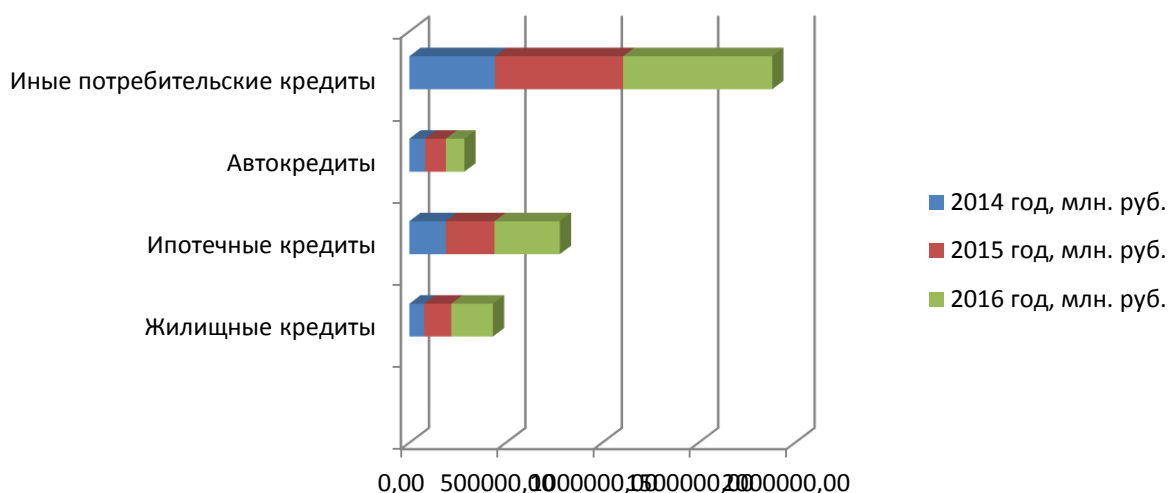


Рисунок 14 - Динамика кредитного портфеля физических лиц, млн. руб.

Теперь проанализируем структуру кредитного портфеля физических лиц и выявим какие доли занимают жилищные и ипотечные кредиты. Таблица 27

Таблица 27 - Структура кредитного портфеля физических лиц

Наименование	2014 год, млн. руб.		2015 год, млн. руб.		2016 год, млн. руб.	
	Значение	д. вес, %	Значение	д. вес, %	Значение	д. вес, %
Жилищные кредиты	76 380,08	0,19	141 086,54	2,71	216 167,76	4,31
Ипотечные кредиты	18 9382,95	3,91	252 096,55	4,83	339 327,29	6,74
Автокредиты	81 982,38	1,55	107 449,31	2,03	960 80,10	1,79
Иные потребительские кредиты	44 4333,54	8,44	664 689,55	12,71	773 457,36	15,15
Итого	79 2078,95	100,00	116 5321,95	100,00	142 5032,51	100,00

Источник: составлено автором на основании [50]

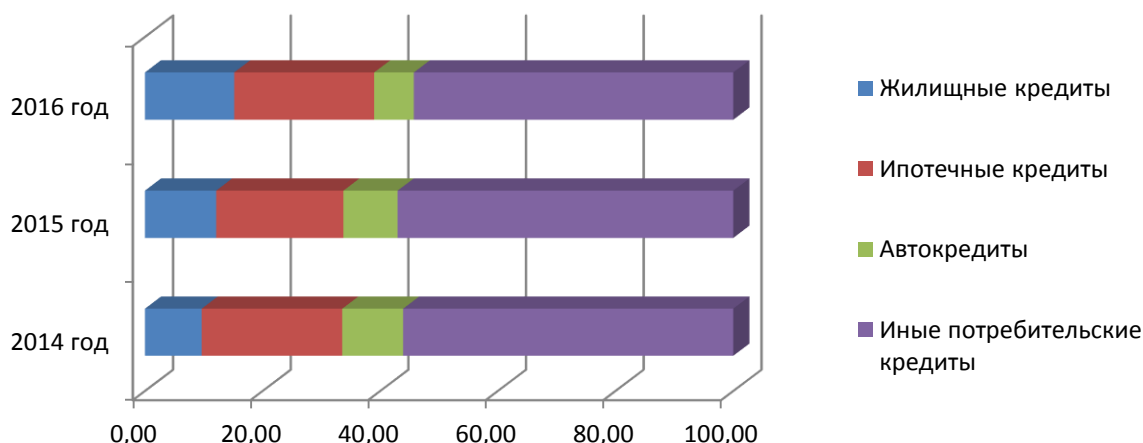


Рисунок 15 - Структура кредитного портфеля физических лиц, %

Проведенный анализ позволяет сделать вывод о том, что ипотечные кредиты занимают большую долю, чем жилищные. Так ипотечные кредиты в 2014 году составляли 23,91%, в 2015 году – 21,63%, в 2016 году – 23,81%. Жилищные кредиты в 2014 году – 9,64%, в 2015 году – 12,11%, в 2016 году – 15,17%. Наблюдается положительная динамика доли данных кредитов в общей структуре кредитного портфеля физических лиц банка. Рисунок 15.

Один из основных финансовых рисков в деятельности кредитной организаций является кредитный риск, который связан с вероятностью неисполнения своих обязательств. Таблица 28

Таблица 28 - Ипотечные кредиты по срокам размещения

Наименование	2015 г., млн. руб.	2016 г., млн. руб.	Удельный вес		Изменение 2016/2015	
			2015	2016	млн. руб.	%
До 30 календарных дней	4134585	3092567	39,49	31,04	-1042018	-25,20
От 31 до 90 календарных дней	1107880	1909132	10,58	19,16	801252	72,32
От 91 до 180 календарных дней	593349	1002981	5,67	10,07	409632	69,04
Свыше 180 календарных дней	4633859	3957176	44,26	39,72	-676683	-14,60
Всего просроченных	10469673	9961856	100,00	100,00	-507817	-4,85
Итого ипотечных кредитов	252096547	339327290	100	47,94	162312	34,60

Источник: составлено автором на основании [50]

Из таблицы мы видим что наибольший удельный вес в статье до 30 календарных дней и свыше 180 дней

Далее аннологично сделаем по жилищному кредитованию. Таблица 29

Таблица 29 - Жилищные кредиты по срокам размещения

Наименование	2015 г., млн. руб.	2016 г., млн. руб.	Удельный вес		Изменение 2016/2015	
			2015	2016	млн. руб.	%
До 30 календарных дней	1167834	694328	31,42	11,34	-473506	-40,55
От 31 до 90 календарных дней	161680	343289	4,35	5,60	181609	112,33
От 91 до 180 календарных дней	77850	183059	2,09	2,99	105209	135,14
Свыше 180 календарных дней	2309430	4904535	62,14	80,07	2595105	112,37
Всего просроченных	3716794	6125211	100,00	100,00	2408417	64,80
Итого жилищных кредитов	141086543	216167760	100,00	100,00	75081217	53,22

Источник: составлено автором на основании [50]

Далее портфели ипотечного и жилищного кредитования объединим – ипотечный портфель - и проведем анализ качества, просроченных и не просроченных. Таблица 30

Таблица 30 - Качество ипотечного кредитного портфеля банка

Наименование	2015 г., млн. руб.			Изменение 2015/2014		Изменение 2016/2015	
	млн. руб.	млн. руб.	млн. руб.	млн. руб.	млн. руб.	млн. руб.	млн. руб.
Стандартные непросроченные кредиты	49878,03	78996,62	39407,98	29118,59	1,67	60411,36	2,33
Кредиты с задержкой платежа	5885,00	4186,47	6087,07	1698,53	10,69	900,60	3,40
до 30 календарных дней	715,00	302,42	786,89	1412,58	21,04	1515,53	28,58
от 31 до 90 календарных дней	472,00	269,56	252,43	202,44	13,75	82,87	7,42
от 91 до 180 календарных дней	02,00	71,20	186,04	30,80	4,39	14,84	6,70
свыше 180 календарных дней	996,00	943,29	861,71	52,71	0,75	918,42	7,63
Итого ипотечных кредитов	65763,03	93183,09	55495,05	27420,06	7,94	62311,96	1,28

Источник: составлено автором на основании [50]

Из проведенного анализа можно сделать вывод, что стандартные не просроченные кредиты имеют положительную динамику: так в 2015 году по сравнению с 2014 годом увеличение составило 51,67%, в 2016 году по отношению к 2015 году их объем увеличился на 42,33% или 160411,36 млн. руб. Однако объем ипотечных кредитов с задержкой платежа также вырос: в 2016 году по отношению к 2015 году их объем увеличился на 13,40% или 1900,60 млн. руб. Рост хоть и не большой, но все таки наблюдается.

Объем кредитов с задержкой платежа распределился следующим образом: 1) до 30 календарных дней – сокращение на 28,58% или 1515,53 млн.

руб.; 2) от 31 до 90 календарных дней – увеличение на 77,42% или 982,87 млн. руб.; 3) от 91 до 180 календарных дней – увеличение на 76,70% или 514,84 млн. руб.; 4) свыше 180 календарных дней – увеличение на 27,63% или 1918,42 млн. руб.

В таблице 31 представим структуру ипотечного портфеля

Таблица 31 - Структура ипотечного кредитного портфеля

Наименование	2014 г., млн. руб.		У		2015 г., млн. руб.		У		2016 г., млн. руб.		У	
	млн. руб.	д. вес, %	млн. руб.	д. вес, %	млн. руб.	д. вес, %	млн. руб.	д. вес, %	млн. руб.	д. вес, %	млн. руб.	д. вес, %
Стандартные непросроченные кредиты	878,03	249	4,02	9	996,62	378	6,39	9	407,98	539	7,10	9
Кредиты с задержкой платежа	85,00	158	,98	5	86,47	141	,61	3	87,07	160	,90	2
до 30 календарных дней	5,00	671	,53	2	2,42	530	,35	1	6,89	378	,68	0
от 31 до 90 календарных дней	2,00	147	,55	0	9,56	126	,32	0	2,43	225	,41	0
от 91 до 180 календарных дней	,00	702	,26	0	,20	671	,17	0	6,04	118	,21	0
свыше 180 календарных дней	6,00	699	,63	2	3,29	694	,77	1	1,71	886	,60	1
Итого кредитов и авансов частным клиентам (до вычета резервов под обесценение)	763,03	265	00,00	1	183,09	393	00,00	1	495,05	555	00,00	1

Источник: составлено автором на основании [50]

Наибольший удельный вес в общей структуре ипотечных кредитов занимают бесспорно стандартные непросроченные кредиты: 2014 год – 94,02%, 2015 год – 96,39%, 2016 год – 97,10%. Динамика доли положительная.
Рисунок 16

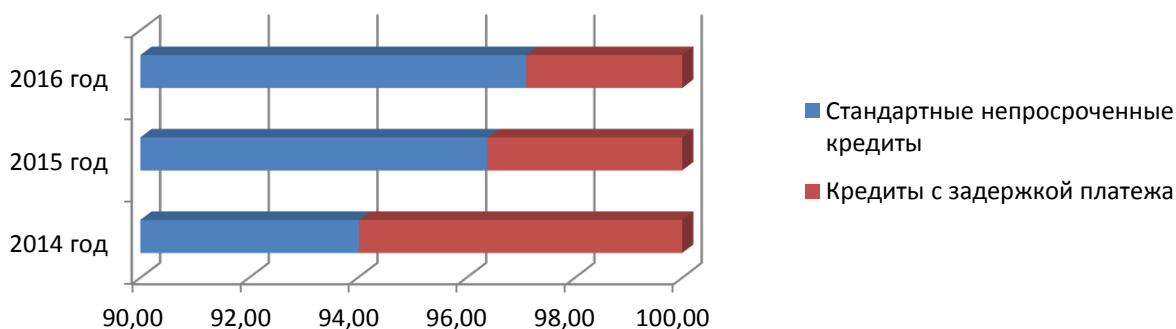


Рисунок 16 - Структура ипотечного портфеля, %

Доля кредитов с задержкой платежа сокращается: 2012 год – 5,98%, 2013 год – 3,61%, 2014 год – 2,90%.

Проанализируем отдельно структуру ипотечных кредитов с задержкой платежа. Таблица 32

Таблица 32 - Структура ипотечного портфеля с задержкой платежа

Наименование	2014 г., млн. руб.		д. вес, %		2015 г., млн. руб.		д. вес, %		2016 г., млн. руб.		д. вес, %	
	млн. руб.	д. вес, %	д. вес, %	млн. руб.	д. вес, %	млн. руб.	д. вес, %	млн. руб.	д. вес, %			
до 30 календарных дней	15,00	67	2,27	02,42	53	7,38	3	86,89	37	3,54	2	
от 31 до 90 календарных дней	72,00	14	,27	69,56	12	,95	8	52,43	22	4,00	1	
от 91 до 180 календарных дней	2,00	70	,42	1,20	67	,73	4	86,04	11	,37	7	
свыше 180 календарных дней	96,00	69	4,04	43,29	69	8,94	4	61,71	88	5,09	5	
Кредиты с задержкой платежа	885,00	15	00,00	186,47	14	00,00	1	087,07	16	00,00	1	

Источник: составлено автором на основании [50]

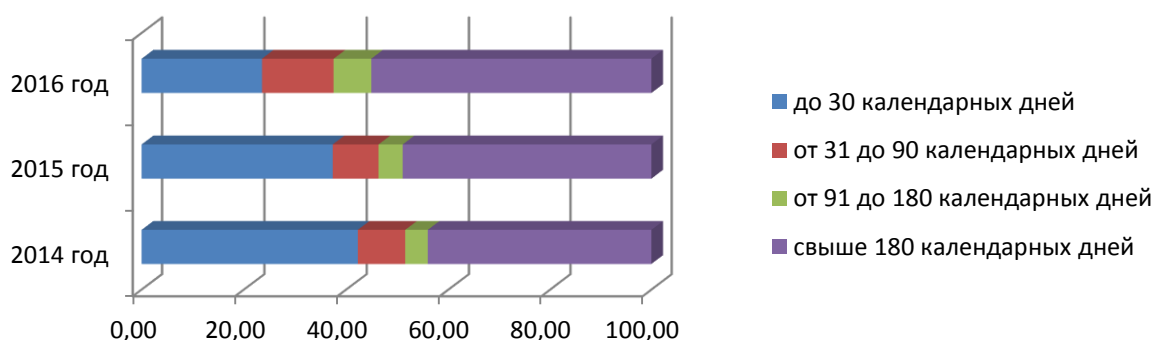


Рисунок 17 - Структура ипотечных кредитов с задержкой платежа, %

Из проведенного анализа структуры кредитов с задержкой платежа видно, что наибольший удельный вес имеют кредиты с просрочкой свыше 180 календарных дней: в 2014 году – 44,04%, в 2015 году – 48,94%, в 2016 году – 55,09%. Однако наблюдается значительная тенденция к увеличению – на 6,15 п.п. Сократился удельный вес ипотечных кредитов с задержкой платежа до 30 календарных дней – с 42,27% в 2014 году до 23,54% в 2016 году.

Однако значительно увеличилась доля ипотечных кредитов с задержкой платежа от 31 до 90 календарных дней – с 9,27% в 2014 году до 14% в 2016 году. Также увеличилась доля по кредитам с задержкой платежа от 91 до 180 календарных дней – с 4,42% в 2014 году до 3,37% в 2016 году. Рисунок 17.

В таблице 33 проведем расчет удельного веса ипотечных кредитов с задержкой платежа в общей структуре кредитного портфеля физических лиц.

Таблица 33 - Удельный вес ипотечных кредитов с задержкой платежа в общей структуре кредитного портфеля физических лиц ВТБ24

Наименование	2014 год		2015 год		2016 год	
	млн. руб.	д. вес, %	млн. руб.	д. вес, %	млн. руб.	д. вес, %
Ипотечные кредиты с задержкой платежа	885,00	2,01	86,47	1,22	87,07	1,13
Итого ссудная задолженность физических лиц	2078,95	100,00	5321,95	100,00	5032,51	100,00

Источник: составлено автором на основании [50]

Согласно представленного анализа, можно сделать вывод, что ипотечные кредиты с задержкой платежа в общей структуре кредитного портфеля физических лиц за анализируемый период сокращаются: 2014 год – 2,01%, 2015 год – 1,22%, 2016 год – 1,13%. Это является положительной тенденцией. Однако сам факт существования просроченных кредитов является весьма проблемным.

Необходимо провести анализ возрастного ценза по предоставляемым ипотечным кредитам. Как было отмечено: в 2015 году было выдано 254 тыс. ед. ипотечного кредита, в 2016 году - 493 тыс. руб. распределим по возрастным категориям. Таблица 34

Таблица 34 - Анализ возрастных групп по выданным ипотечным кредитам

Возрастная группа	2015 год		2016 год		Изменение		Уд. вес, %	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	2015	2016
от 21-35	90,75	75,10	93,41	79,80	2,66	4,7	75,10	79,80
от 36-45	9,02	19,30	6,36	16,30	-2,66	-3,0	19,30	16,30
от 46-65	4,22	5,60	9,23	35,17	5,01	35,17	5,60	35,17
Итого	104,00	100,00	118,90	100,00	14,90	14,33	100,00	100,00

Источник: составлено автором на основании [50]

По итогам проведенного анализа в таблице 34, можно сделать следующие выводы: наибольший удельный вес в ипотечном портфеле преобладает возрастная группа от 21-35 лет - 2015 год - 75,10%, 2016 год - 79,80%. Удельный вес увеличился на 4,7 п.п. На втором месте возрастная группа от 36-45 лет - 2015 год - 19,30%, 2016 год - 16,30% (произошло сокращение удельного веса на -3 п.п.). В динамике сократилось количество выданных ипотечных кредитов в возрастной группы от 36-45 лет - на 63,92%, от 46-65 лет - на 35,17%. Однако выросло количество выданных ипотечных кредитов в возрастной группе от 21-35 лет - на 6,24%.

Представим графически динамику выданных ипотечных кредитов по возрастным группам. Рисунок 18

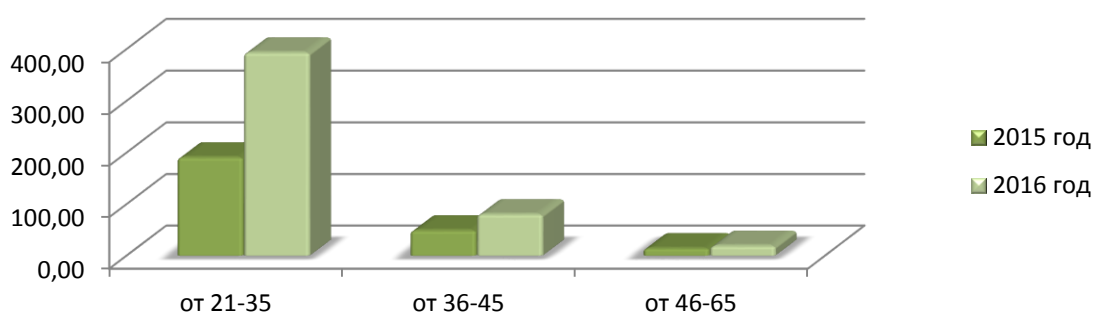


Рисунок 18 - Динамика выданных ипотечных кредитов по возрастным группам

Преобладает возрастная группа от 21-35 лет.

На рисунке 19 представлен анализ структуры выданных ипотечных кредитов по возрастным группам.

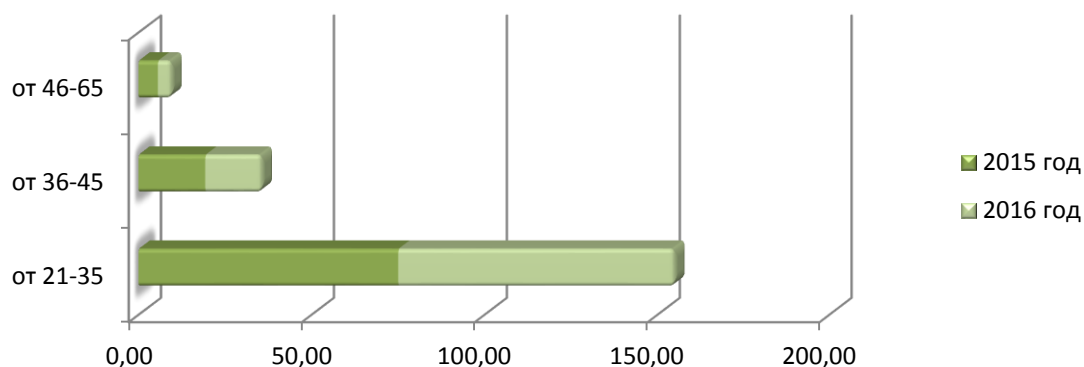


Рисунок 19 - Анализ структуры выданных ипотечных кредитов по возрастным группам

На основании проведенного анализа деятельности банка и анализа ипотечного портфеля ВТБ24, были выявлены следующие проблемы:

- банк занимает вторую позицию в рейтинге после Сбербанка
- сокращение доли заемщиков в возрасте от 46-65 лет.

В таблице 35 представим проблемы и направления совершенствования по ипотечному кредитованию в ВТБ24, которые также влияют на эффективность управления ипотечным портфелем.

Таблица 35 - Проблемы качества и управления ипотечным портфелем и направления совершенствования по ипотечному кредитованию в ВТБ24

Проблема	Решение
1. Не достаточные конкурентные позиции на рынке ипотечного кредитования	Разработка новых ипотечных продуктов
4. Ограничения по возрасту - возрастные ограничения для получения наличных средств составляют для женщин 21 – 65 лет, а для мужчин 23 – 65 лет.	Стоит проработать программы ипотечного кредитования с повышением возрастного ценза.

Направления по решению выявленных проблем будет рассмотрено в третьей главе данного исследования.

3 Совершенствование управления и программ ипотечного кредитования в «ВТБ24» (ПАО)

3.1 Выявление необходимости совершенствования ипотечных программ

Первоначально рассмотрим проблемы и перспективы конкуренции на рынке ипотечного кредитования ведущих банковских структур, в том числе и ВТБ24.

Конкуренция заставляет игроков ипотечного рынка постоянно обновлять продуктовые линейки. К сожалению, стремление во что бы то ни стало угодить клиенту ведет к росту рисков.

Новых заемщиков банки готовы искать среди категорий лиц, ранее на ипотечный рынок не допускавшихся. Статистика позволяет банкирам не бояться, что они потеряют свои деньги.

В конце прошлого 2014 года старший вице-президент банка ВТБ24 Андрей Осипов сообщил СМИ, что вскоре его банк выведет на рынок кредитования физических лиц принципиально новый продукт – жилищный лизинг.

Поясним: недвижимостью, на приобретение которой банк выдал кредит, будет находиться не в залоге, а принадлежать до полного погашения займа лизинговой компании. В банке уточнили, что стоимость кредита может быть примерно на 1,5 процентного пункта выше, чем по базовым ипотечным программам. А ориентирован продукт будет на лиц с нефиксируемыми доходами.

Между тем опрошенные БН эксперты отнеслись к заявленной идее прохладно. Так, по мнению независимого аналитика банковского сектора Екатерины Кондрашовой, в ближайший год банку на высокие объемы сделок по жилищному лизингу рассчитывать не стоит [41]. Как минимум потому, что далеко не все россияне понимают, что такое лизинг. По словам аналитика на «привыкание» потребуется определенное время.

Низкую популярность продукту предсказывает и аналитик «Инвесткафе» Михаил Кузьмин. «Если стоимость лизинговой операции будет выше, чем ипотечного кредита, экономического смысла в использовании данного продукта окажется немного», – полагает аналитик. Кроме того, часть клиентов не будут готовы платить значимые ежемесячные взносы, не являясь при этом владельцем квартиры.

«Думаю, что этому предложению суждено стать сугубо нишевым продуктом», – вторит аналитик инвестиционного холдинга «ФИНАМ» Антон Сороко. По мнению эксперта, жилье в лизинг будут приобретать только те сограждане, кому отказали в выдаче классического ипотечного займа [46].

При этом для заемщиков с трудно подтверждаемыми доходами у ВТБ24 уже есть продукт «Победа над формальностями». И два банковских продукта будут конкурировать между собой.

С другой стороны, для получения кредита по продукту «Победа над формальностями» и похожим продуктам других банков требуется высокий первоначальный взнос – от 35%. При лизинге размер первоначального взноса особой роли не играет. Кроме того, как подсказывает Екатерина Кондрашова, получатель кредита сможет сэкономить на страховке и налоге на недвижимость.

Также лизинг позволит банку обойти ряд будущих законодательных ограничений для ипотечного кредитования.

Таким образом, определенные перспективы у продукта есть. Шанс приобрести квартиру наконец получат граждане, ранее на рынок недвижимости не допускавшиеся. Другое дело, что число дефолтов по таким сделкам может быть достаточно высоким.

Следующая рассматриваемая новация также имеет прямое отношение к рискам заемщиков. В декабре Абсолют Банк объявил об упрощении процедуры аккредитации компаний-застройщиков. По новым правилам вместо внушительного пакета строительные компании должны предоставлять всего два документа – инвестиционный контракт на объект недвижимости и протокол распределения жилой площади.

Кроме того, отдельные категории застройщиков, уже имеющие опыт работы с крупнейшими банками, могут быть аккредитованы после проверки службой безопасности Абсолют Банка без предоставления указанных бумаг.

Отметим, что понять причины, подтолкнувшие Абсолют Банк к либерализации отношений с застройщиками, нетрудно.

Во-первых, как говорит начальник управления продаж ипотечных продуктов Нордеа Банка Роман Слободян, аккредитация застройщика банком стопроцентной гарантии безопасности сделки покупателю в любом случае не дает. Например, сохраняется угроза, что стройка превратится в недострой.

Во-вторых, большинство застройщиков уже прошли аккредитацию в других банках.

В-третьих, крупные застройщики давно собрали пул банков и не видят смысла прилагать большие усилия для его расширения. Обычно представители компаний-строителей говорят, что достаточно сотрудничества с шестью-семью кредитными организациями. «Наша компания активно сотрудничает с ВТБ24, Сбербанком, Газпромбанком и Банком “Санкт-Петербург” – на сегодняшний день они полностью охватывают ту целевую аудиторию, которая интересует нас как застройщика, – еще более категоричен руководитель отдела ипотечного консультирования компании «Строительный трест» Максим Разуменко.

Проще говоря, Абсолют Банк с планами охвата рынка новостроек запоздал, и теперь наверстывает упущенное.

Есть и четвертая причина. Независимо от того, выполнит застройщик перед заемщиком свои обязательства или нет, ипотечный долг банку останется.

Наконец, шаг Абсолют Банка совершенно новым для ипотечного рынка назвать нельзя. Например, уже упоминавшийся ВТБ24 готов давать кредиты на приобретение квартир в новостройках без аккредитации застройщика. При этом застройщик также проверяется банковской службой безопасности. И повышенные риски ВТБ24 закладывает процентную ставку по ипотеке.

Решение Абсолют Банка бьет по интересам заемщика. Ведь добросовестно проведенная аккредитация в какой-то мере получателя ипотечного кредита все-таки защищает.

«Выдвигаемые нами условия аккредитации достаточно жестки. Например, застройщик должен иметь в “портфолио” не менее двух готовых объектов. Его финансовые отчеты должны доказывать устойчивость на протяжении нескольких лет, а также соответствовать ряду других требований», – ранее рассказывала БН заместитель председателя Северо-Западного Банка Сбербанка России Марина Чубрина.

Следом за Абсолют Банком на упрощение процедур проверки строительных компаний могут пойти и другие банки, ранее не спешившие с ипотечными продуктами для новостроек. То есть со временем все больше аккредитаций станут проводиться «для галочки».

А это значит, что безопасность кредитных сделок на первичном рынке недвижимости пусть и незначительно, но снизится.

Теперь обратимся к «возрастной» стороне ипотечного рынка.

Как было выявлено у ВТБ 24 происходит сокращение доли заемщиков в возрасте от 46-65 лет.

Для российской ипотеки характерна возрастная дискриминация. Чем ближе гражданин к пенсии, тем труднее ему получить жилищный кредит.

Участники ипотечного рынка надеются, что планка «критического возраста», при котором заемщику все еще можно взять кредит, будет постепенно подниматься. Однако «ждать у моря погоды» немолодым потенциальным заемщикам слишком рискованно. «Возрастные» проблемы у кредитуемых граждан начинаются уже с 45 лет.

Практически любой банк ставит обязательное условие, чтобы на момент погашения кредита максимальный возраст заемщика не превышал 60 лет для женщин и 65 лет – для мужчин.

Женщинам еще сложнее взять ипотеку, так как их пенсионный возраст еще на пять лет меньше.

Точнее говоря, банки отказывают в займе, если заемщик, ежемесячно выплачивая 45-50% от подтвержденных доходов, не успевает погасить кредит до пенсии.

На практике же, банки весьма неохотно выдают любые жилищные кредиты россиянам старше 55 лет. Проблемы с одобрением ипотечных заявок возникают уже после преодоления заемщиком «планки» в 45 лет.

Кроме непосредственно отказа, немолодых заемщиков могут ожидать и другие «дискриминационные» меры. Например, у банков появляются более

жесткие требования к справкам о доходах. Такого заемщика может ждать повышенный тариф по обязательному страхованию сделки. При этом не каждая страховая компания будет готова работать с немолодым клиентом.

Дополнительным поводом для банкиров не развивать ориентированные на пожилых заемщиков программы служит следующее. Немолодому человеку в случае потери работы – пусть и не по его вине – достаточно сложно найти другое место с меньшей зарплатой.

У российских работодателей укоренилось мнение, что работник в солидном возрасте хуже адаптируется в новых условиях и заведомо менее лоялен к компании. Да и получить в подчинение граждан старше себя многие начальники совершенно не стремятся.

Конечно, в перспективе у банкиров появятся веские причины пересмотреть свое отношение к немолодым заемщикам. Ведь в ближайшие несколько лет Россия будет находиться в «демографической яме», и число активных заемщиков резко сократится.

Одновременно с сокращением населения среднего возраста будут быстро увеличиваться число и доля пожилых людей. А быстрое сокращение численности трудоспособного населения будет сопровождаться ростом экономической нагрузки на каждого работающего. Иначе говоря, многим гражданам даже в трудоспособном возрасте будет не до ипотеки.

По мнению многих экспертов ипотечного рынка, в скором времени следует ожидать появления специализированных, ориентированных именно на пожилую аудиторию ипотечных продуктов. Причиной послужит растущая конкуренция [49].

Некоторые банки демонстрируют к потенциальным заемщикам «в возрасте» определенную лояльность.

Более лояльно к людям пожилого возраста относятся Сбербанк, Ханты-Мансийский банк и «Санкт-Петербург». А банк ВТБ24 выделяет из общего числа людей преклонного возраста врачей и учителей.

Таким образом, в перспективе позиция банков будет постепенно меняться на более выгодную для пожилых россиян. Но возлагать слишком большие надежды на то, что кредиторы быстро «опомнятся», не стоит. В это не верят многие участники рынка. К примеру проблема возрастных ограничений на выдачу ипотечных кредитов не будет решена до тех пор, пока страховщики не проявят готовность страховать пожилых заемщиков. Или пока на российском рынке не появятся эффективные схемы «ипотеки для пожилых», в частности социальной ипотеки.

На основании всего вышеизложенного, для повышения конкурентных позиций ВТБ24 - разработка и внедрение инновационного ипотечного продукта и «лояльность» к пожилым потенциальным заемщикам - рекомендуется рассмотреть возможность внедрения «обратной ипотеки».

3.2 Рекомендации и мероприятия по решению выявленных проблем и оценка их эффективности

Мероприятие. Сокращение возрастных ограничений и выход на конкурирующие позиции по ипотечному кредитованию – «обратная ипотека».

В настоящее время в экономической литературе обратная ипотека ("Reverse Mortgage) или определена как форма банковского кредита для населения пенсионного возраста под залог имеющейся недвижимости (ипотека) с единовременным погашением в конце срока кредита на потребительские нужды. Следовательно, обратная ипотека как форма кредита характеризуется следующими классификационными признаками:

- В качестве кредитора выступает кредитная организация, то есть это банковская форма кредита;
- обратная ипотека выдается в денежной форме, то есть это денежный кредит;
- Обратная ипотека ориентирована на граждан РФ пенсионного возраста, то есть является кредитом для населения;
- По договору обратной ипотеки предусмотрен объект залога - жилая недвижимость, то есть кредит может быть назван ипотечным;
- В то же время по цели кредит относится к потребительским кредитам с дополнительным обеспечением, так как выдается для приобретения товаров и услуг;
- По форме выплат обратная ипотека является кредитом с периодическими аннуитетными выплатами;
- Обратная ипотека является необслуживаемым кредитом с единовременным погашением процентов и суммы кредита в конце срока (шаровый кредит);
- Точный срок обратной ипотеки может быть изменён, так как для банка, срок кредитной линии играет большую роль на срок окупаемости и точку безубыточности.

Программе «обратная ипотека» свойственны следующие социально-экономические функции. Рисунок 20.

Основными принципами института обратной ипотеки являются следующие положения: заемщик не обязан (но имеет право) выплачивать кредит до дня своей смерти или добровольного переезда; заемщик получает оговоренные выплаты независимо от своего возраста и текущих цен на недвижимость («обратные» платежи); заемщик является владельцем жилья до дня своей смерти или добровольной продажи жилья; заемщик вправе в любое время продать собственность за сумму ипотечного долга или за оценочную стоимость (в зависимости от того какая сумма меньше).

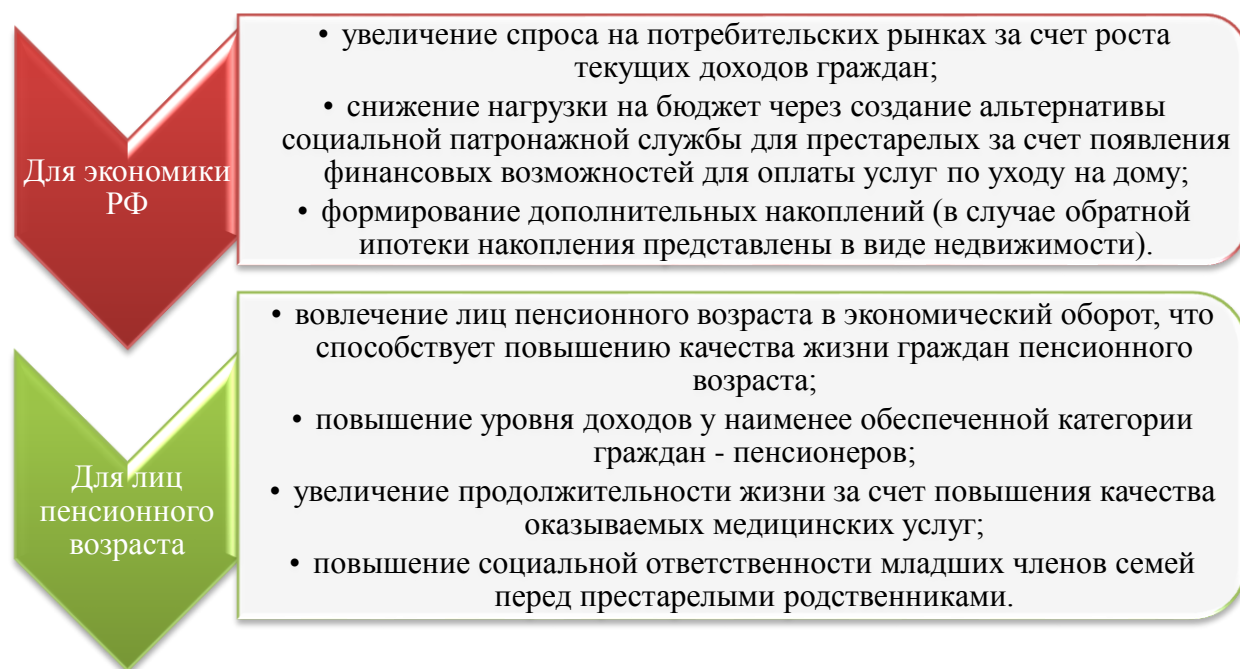


Рисунок 20 - Социально-экономические функции «обратная ипотека»

Особенности взаимоотношений кредитора и заемщика по программе «обратная ипотека» определяются, как и по любому другому кредиту, кредитным договором, понятие которого содержится в п. 1 ст. 819 Гражданского Кодекса РФ: «банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, которые предусмотрены договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее».

Обратная ипотека не может быть использована в отношении части земельного участка, который не может соответствовать определению самостоятельного участка соответствующей категории, в отношении жилых комнат, составляющих часть дома или квартиры.

Выплата кредита «обратная ипотека» заемщику может осуществляться в следующем виде: единовременная выплата всей суммы кредита; равные по сумме ежемесячные выплаты в течение фиксированного периода времени; равные по сумме ежемесячные выплаты в течение всей жизни заемщика; произвольная выборка средств заемщиком с постоянным пересчетом остатка лимита выдачи (кредитная линия).

Начисление процентов по кредиту осуществляется ежемесячно, но обслуживание кредита не осуществляется, так как кредит и выплаты погашаются в конце срока обратной ипотеки. Процентная ставка по обратной ипотеке возможна как фиксированная, так и плавающая.

Основные отличия обратного ипотечного кредита от потребительского и ипотечного кредитов заключаются в следующем: по источнику погашения кредита - реализация заложенного имущества (по другим кредитам - доходы заемщика или домохозяйств); по уровню андеррайтинга платежеспособности заемщика

- Отсутствует (по другим кредитам - присутствует в разной степени); по оценке залога

- Прогнозная будущая стоимость (по другим кредитам - текущая стоимость); по типу платежа - шаровый платеж без процентных выплат до истечения срока кредита (другие кредиты

Оценка экономической эффективности предлагаемого мероприятия

Существует несколько методов оценки экономической эффективности инвестиционных проектов. Все они делятся на две группы: простые (статистические) методы и методы дисконтирования. К простым методам оценки относится, например, расчет срока окупаемости. К методам дисконтирования относится расчет чистого дисконтированного (приведенного) дохода – NPV и внутренней нормы доходности IRR.

Рассмотрим более подробно данные методы.

1) Сроком окупаемости называется число лет, за которое сумма доходов становится равной размеру исходных капиталовложений.

2) Метод оценки чистого приведенного эффекта (NPV). Этот метод основан на сопоставлении величины исходной инвестиции (IC) с общей суммой дисконтированных денежных поступлений, генерируемых ею в течение прогнозируемого срока. Поскольку приток денежных средств распределен во времени, он дисконтируется доходностью H .

Общая накопленная величина дисконтированных денежных доходов и чистый приведенный эффект (NPV) соответственно рассчитываются по формулам:

$$PV = \sum_n \frac{C_k}{(1+H)^k}, \quad (1)$$

где n – количество прогнозируемых периодов, лет; H – ставка дисконтирования; C_k – чистые денежные поступления в периоде k ;

$$NPV = \sum_n \frac{C_k}{(1+H)^k} - IC. \quad (2)$$

О степени эффективности вложения средств в данный проект говорит полученная величина NPV.

Очевидно, что если:

$NPV > 0$, то проект следует принять;

$NPV < 0$, то проект следует отвергнуть;

$NPV = 0$, то проект ни прибыльный, ни убыточный.

Этот показатель аддитивен во временном аспекте, т.е. NPV различных проектов можно суммировать. Это очень важное свойство, выделяющее этот критерий из всех остальных и позволяющее использовать его в качестве основного критерия при анализе оптимальности инвестиционного портфеля.

3) Внутренняя ставка дохода IRR (Internal Rate of Return) представляет собой процентную ставку, при которой чистый приведенный доход $NPV = 0$. Таким образом, IRR является корнем нелинейного алгебраического уравнения относительно i :

Если ставка дисконтирования $i < IRR$, то проект – прибыльный (окупается). Если ставка дисконтирования $i > IRR$, то проект – убыточный (не окупается).

В том случае, если при расчётах оказывается, что $IRR < 0$, это говорит о существенной недостаточности денежных потоков проекта для признания его экономически состоятельным. Исходные капиталовложения никогда не вернутся к инвестору даже без учёта дисконтирования.

Для прогнозирования денежных потоков необходим важнейший инструмент-бюджет движения денежных средств (БДДС).

Эффективность для «Обратной ипотеки» мы можем просчитать следующим образом.

Представим экономические показатели эффективности обратной ипотеки.

Определим условия займа:

Стоимость жилья	3 000 000 руб.
Период	2
Ежемесячный платёж	15000
Индексация ежегодно	5%
Рост недвижимости за 1 год	8.3%
Ставка банка	1,15
Инфляция	10%

Представим расчеты на выше обозначенных условиях, как для клиента так и для банка. Таблица 36, 37

Таблица 36 - Платежи по «Обратной ипотеке»

Лет	Ежегодно к выплате без ИНД	Ежегодно с ИНД	0,15	К погашению	Нарастающий долг	Стоимость недвижимости	Остаточная стоимости недвижимости	Доход кв в год	Прибыль
0						3000000			-2183589,92
1	180000	189 000	28 350	217 350	217 350	3 249 000	3 031 650	249 000	249 000
2	180000	198 450	29 768	228 218	445 568	3 518 667	3 073 100	518 667	269 667
3	180000	208 373	31 256	239 628	685 196	3 810 716	3 125 520	810 716	292 049
4	180000	218 791	32 819	251 610	936 806	4 127 006	3 190 200	1 127 006	316 289
5	180000	229 731	34 460	264 190	1 200 996	4 469 547	3 268 551	1 469 547	342 541
6	180000	241 217	36 183	277 400	1 478 396	4 840 520	3 362 124	1 840 520	370 972
7	180000	253 278	37 992	291 270	1 769 666	5 242 283	3 472 617	2 242 283	401 763
8	180000	265 942	39 891	305 833	2 075 499	5 677 392	3 601 894	2 677 392	435 109
9	180000	279 239	41 886	321 125	2 396 624	6 148 616	3 751 992	3 148 616	471 224
10	180000	293 201	43 980	337 181	2 733 805	6 658 951	3 925 146	3 658 951	510 335
11	180000	307 861	46 179	354 040	3 087 845	7 211 644	4 123 799	4 211 644	552 693
12	180000	323 254	48 488	371 742	3 459 587	7 810 210	4 350 623	4 810 210	598 566
13	180000	339 417	50 913	390 329	3 849 917	8 458 458	4 608 541	5 458 458	648 247
14	180000	356 388	53 458	409 846	4 259 763	9 160 510	4 900 747	6 160 510	702 052
15	180000	374 207	56 131	430 338	4 690 101	9 920 832	5 230 731	6 920 832	760 322

Таблица 37 - ДДС « Обратная ипотека»

БДДС на внедрение проекта "Обратная ипотека"															
Показатели БДДС проекта, тыс. руб/ Период (годах)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Операционные поступления	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 920 832
Операционные платежи (выплата клиенту)	189000	198450	208373	218791	229731	241217	253278	265942	279239	293201	307861	323254	339417	356388	374207
Инвестиционные платежи (начисление процентов)	28350	29768	31256	32819	34460	36183	37992	39891	41886	43980	46179	48488	50913	53458	56131
Общая задолженность перед банком	217350	228217,5	239628,375	3031650	3073099,5	3125520,486	3190200,15	3268551,35	3362123,978	3472617,328	3601893,529	3751992,153	3925146,085	4123798,774	4350622,963
Сальдо финансовых поступлений и платежей	-217350	-228217,5	-239628,375	-3031650	-3073099,5	-3125520,486	-3190200,15	-3268551,35	-3362123,978	-3472617,328	-3601893,529	-3751992,153	-3925146,085	-4123798,774	5570209,237
Фактор дисконтирования денежных потоков проекта (d=10%)	0,909	0,826	0,751	0,683	0,621	0,564	0,513	0,467	0,424	0,386	0,350	0,319	0,290	0,263	0,239
Дисконтированный NCF (DNCF)	-197590,9	-188609,5	-180036,3	-2070657,7	-1908153,0	-1764274,8	-1637077,1	-1524803,3	-1425868,8	-1338844,3	-1262441,7	-1195500,3	-1136975,0	-1085925,1	1333463,8
NPV проекта	7 283 938														
IRR проекта	15%														
PI (индекс доходности)	1,61														

1. Определим ежегодную выдачу займа с учетом индексации 5%, (в условиях выдачи кредита индексация может изменяться и изменять срок окупаемости проекта), в этом случае за первый год предоставляется кредит на 189 тыс. рублей, (из условия 15000 тыс. ежемесячный платёж, $15000 * 12$ мес.), так как интерес банка составляет 15% (ставка банка) то сумма начисления составляет 28350 рублей $189000 * 0.15$

2. Общая сумма клиента перед банком за первый год составит 217 350 тыс. руб.

3. Проведем аналогичные расчёты в «Microsoft Office Excel» за каждый период действия программы (15 лет)

Согласно условиям программы общая задолженность клиента перед банком покрывается за счет реализаций (продажи недвижимости или досрочного погашения клиента)

Рассмотрим вариант для аннуитетных платежей:

Общие затраты банка за 15 лет (выданных средств клиенту + интерес банка 15% составит 4 690 101 рублей.) При этом приведённая сумму посчитаем по формуле в «ЧПС» и получим значение, что сумма текущий момент составит 2183590 рублей (это ставка дисконтирования 10 процентов (инфляция) на период 15 лет.

Теперь проведём расчет с учетом дисконтирования

Для подсчета, применим ставки дисконтирования-10%

$ЧДД(NPV) = - (217\ 350 (1 + 0,10)^1 + 239\ 628 (1+0,10)^2 + 43\ 311\ 020(1+ 0,10)^3 + 217\ 350 (1 + 0,10)^1 + 239\ 628 (1+0,10)^2 + 43\ 311\ 020(1+ 0,10)^3 = - 150\ 000 + 683\ 721 + 7\ 121\ 318.65 + 65\ 870\ 647,5) + 9\ 920\ 832 (1+0,10)^{15} = 191\ 378$ рублей

Доход при реализации недвижимости в стоимость в 3 млн, при среднем росте цен на недвижимость 8.3% через 15 лет составит 5 230 731 рублей, тем не менее приведённая стоимость квартиры на текущий момент составит 3 051 625 рублей.

Согласно условиям программы общая задолженность клиента перед банком покрывается за счёт продажи недвижимости:

Рассчитаем остаточную стоимость недвижимости: ОС = стоимость продажи - общую задолженность перед банком. $ОС = 3051625 - 2183590 = 868035$ рублей, данная сумма является собственностью клиента (наследника).

Общая сумма задолженности – выданных клиенту = сумма всех начисленных процентов за 15 лет.

$2183590 - 1898774 = 284816$ рублей, таким образом банк от реализаций условий получит 284 816 рублей прибыли приведенной к текущему моменту.

Рассмотрим риски и ограничения данной модели:

1. Мы исходили из того, что может изменяться рынок цен, растёт на 8.3% ежегодно (значения среднестатистические согласно предыдущим периоду), индексация может составлять более или менее 5% ежегодно, это будет влиять, на срок окупаемости проекта и точки безубыточности проекта, например при индексации 5% и подорожание недвижимости на 8,3%, у нас

будет ограничение в 15 лет, так как рост инфляции, опережает, рост цен на жильё

2. Но при индексации выплат в 15%, мы видим, что точка проект будет приносить нам доход только до 13 лет, на 14 году он станет нам убыточен, за счёт того, что индексация выплат, будет опережать ставку дисконта. Рисунок 21

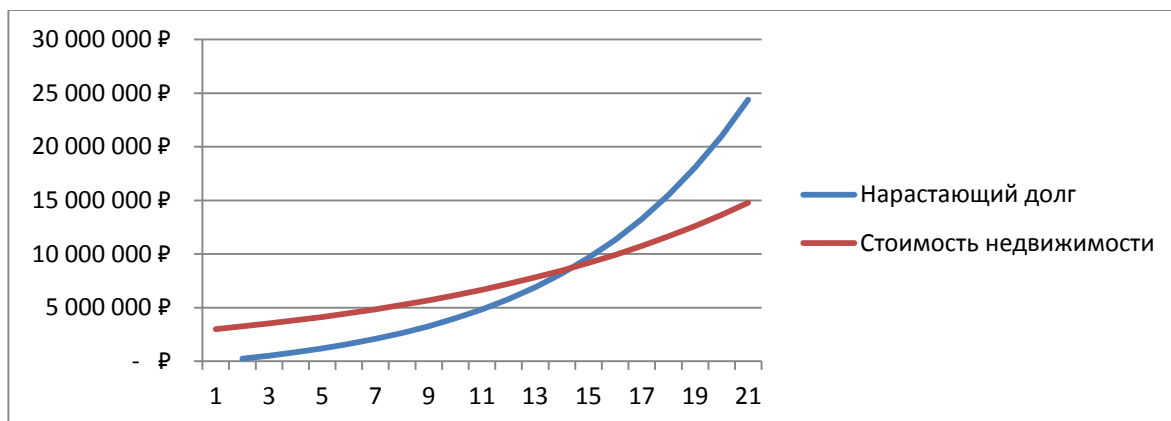


Рисунок 21 - Отношение долга и цены на недвижимость при 15% индексации

Инфляция по РФ определяема на уровне 10%. И ставка по кредиту составляет 15%, так, как в расчёт берётся средняя ставка по ипотечным кредитам, так как у нас ипотечный заём, а не потребительский в 20-25 процентов.

Здесь стоит заметить, что проект просчитан для одного участника программы. Мы предполагаем, что потенциальными участинками программы (целевая аудитория) станут жители в возрасте от 55 лет. Если рассматривать к примеру город-миллионник (Санкт-Петербург, к примеру), то согласно данным Росстата в Санкт-Петербурге проживает около 1 миллиона людей пенсионного возраста, пусть 5 процентов от них станут участниками программы, тогда совокупный итог по реализации данного программы составит около 14 млрд. рублей только по Санкт-Петербургу.

Возможности проекта можно расширить на другие регионы России, затем рассмотреть различные категории граждан по возрасту, сделать плавающую процентную ставку с учетом роста цен и ставки по кредитам. Для того, чтобы осуществить экономическую оценку проектных решений следует понимать по каким показателям их нужно оценивать. Так как предлагаемые мероприятия по сути своей представляют собой инвестиционный проект, то для оценки их эффективности имеет смысл применить методы оценки эффективности инвестиционных проектов.

Задание для раздела

«Социальная ответственность»

Студенту

Группа	ФИО
3-3Б2Б1	Варламова Виктория Викторовна

Институт	ИНЭО	Кафедра	38.03.01 Экономика
Уровень образования	бакалавр	Направление/специальность	Экономика

Исходные данные к разделу «Социальная ответственность»	
<p>1. Описание рабочего места (рабочей зоны, технологического процесса, используемого оборудования) на предмет возникновения:</p> <ul style="list-style-type: none">- вредных проявлений факторов производственной среды (метеоусловия, вредные вещества, освещение, шумы, вибрация, электромагнитные поля, ионизирующие излучения)- опасных проявлений факторов производственной среды (механической природы, термического характера, электрической, пожарной природы)- негативного воздействия на окружающую природную среду (атмосферу, гидросферу, литосферу)- чрезвычайных ситуаций (техногенного, стихийного, экологического и социального характера)	<p>Работа осуществлялась в офисе ПАО «ВТБ24». Рабочее место расположено в помещении офиса площадью 58 м², включающее 5 персональных компьютеров, 5 столов и 10 стульев, 1 шкаф, принтер, канцелярия, сейф. На производительность труда сотрудника могут влиять вредные производственные факторы такие, как: недостаточная освещенность рабочего места, отклонение температуры воздуха от нормы, повышенный уровень электромагнитных излучений. Также работник может подвергаться действию опасных факторов: поражение электрическим током, возникновения пожаров в результате короткого замыкания.</p> <p>Негативное воздействие на окружающую природную среду отсутствует. Причины возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера отсутствуют.</p>
<p>2. Список законодательных и нормативных документов по теме</p>	<p>ГОСТ «Трудовой кодекс Российской Федерации» от 30.12.2001 №197-ФЗ (ред. от 03.07.2016). Свод законов, регулирующих трудовые отношения между работодателем и работником.</p>

Перечень вопросов, подлежащих исследованию, проектированию и разработке	
<p>1. Анализ факторов внутренней социальной ответственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - принципы корпоративной культуры исследуемой организации; - системы организации труда и его безопасности; - развитие человеческих ресурсов через обучающие программы и программы подготовки и повышения квалификации; - системы социальных гарантий организации; - оказание помощи работникам в критических ситуациях. 	<ul style="list-style-type: none"> - развитие каналов коммуникаций с работниками, банк уважает право работников на доступ к необходимой информации и учитывает мнение работников; - проведение инструктажа по технике безопасности с целью снижения риска травматизма на рабочем месте и продвижение среди работников здорового образа жизни; - развитие человеческих ресурсов через программы подготовки и повышения квалификации.
<p>2. Анализ факторов внешней социальной ответственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - содействие охране окружающей среды; - взаимодействие с местным сообществом и местной властью; - спонсорство и корпоративная благотворительность; - ответственность перед потребителями товаров и услуг (выпуск качественных товаров); - готовность участвовать в кризисных ситуациях и т.д. 	<ul style="list-style-type: none"> - Банк стремится разъяснить своим работникам важность охраны окружающей среды и является участником общественных проектов; - взаимодействие с местной властью и сообществом; - поддержка и развитие образования, волонтерство, развитие благотворительных программ и продуктов для клиентов банка.
<p>3. Правовые и организационные вопросы обеспечения социальной ответственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализ правовых норм трудового законодательства; - анализ специальных (характерные для исследуемой области деятельности) правовых и нормативных законодательных актов; - анализ внутренних нормативных документов и регламентов организации в области исследуемой деятельности. 	<p>Система внутренних нормативных документов объединяет все внутренние документы Банка, регулирующие его деятельность. Формирует единую нормативно-правовую базу, на основе которой строится весь комплекс внутренних взаимоотношений в банке.</p>

Перечень графического материала:	
При необходимости представить эскизные графические материалы к расчётному заданию (обязательно для специалистов и магистров)	

Дата выдачи задания для раздела по линейному графику	
---	--

Задание выдал консультант:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Феденкова А.С.			

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
3-3Б2Б1	Варламова В.В.		

Социальная ответственность

Корпоративная социальная ответственность – это определенная концепция компании, которая означает добровольное участие в совершенствовании условий жизни общества и защите окружающей среды.

Точнее, это вклад средств компании в развитие всех сфер нашей жизни – экономическую, экологическую, социальную.

В конце 70-х гг. XX в. ведущие компании США и Великобритании, объединив элементы корпоративной политики по отношению к внешней среде, выработали целостный подход к взаимодействию с обществом. Суть этого подхода заключается в том, что уважение к фирме-производителю определяется не только качеством товара, эффективностью рекламы, но и общим имиджем, репутацией компании, в том числе ее ответственным отношением к партнерам, работникам, окружающей среде, обществу в целом.

Выделяются несколько основных концепций КСО:

Концепция корпоративного эгоизма – была обозначена Нобелевским лауреатом по экономике Милтоном Фридманом в 1971 году. Означает она то, что у бизнеса есть единственная ответственность – увеличивать прибыль для своих акционеров.

Концепция корпоративного альтруизма была выявлена Комитетом по экономическому развитию США в 70-е годы. В отличие от предыдущей модели, она отражает не только заботу компании о росте прибыли, но и о том, что бизнес обязан вносить свой вклад в решение общественных споров и проблем, повышение уровня жизни людей, уделять внимание к окружающей среде.

Концепция разумного эгоизма – затраты на благотворительные программы вызывают сокращение прибыли компании, однако, в долгосрочной перспективе создают благоприятное социальное окружение.

Интегрированная концепция – сбалансирование разногласий между интересами компании и граждан.

Нормативно-инструментальная концепция – корпоративная социальная ответственность выступает средством диалога с внешним окружением фирмы, позволяющим управлять риском появления неожиданных для нее нормативных требований.

В таблице 1 рассмотрим основные компоненты американской и европейской модели КСО

Таблица 1 – Компоненты американской и европейской моделей корпоративной социальной ответственности

Компоненты	Американская модель	Европейская модель
Экономическая ответственность	Соответствие передовым принципам корпоративного управления, достойное вознаграждение, защита потребителя	Законодательно установленные рамки поведения по ключевым вопросам: продолжительность рабочей недели, МРОТ, регулирование сверхурочной работы
Юридическая ответственность	Невысокий уровень законодательно закрепленных правил поведения компаний	Глубоко проработанное законодательство о правилах поведения бизнеса
Этическая ответственность	Направленность на получение поддержки местного сообщества	Высокие налоги и высокий уровень государственной социальной защиты
Благотворительность	Спонсирование искусства, культуры, университетского образования	Высокое налоговое бремя переносит ответственность за финансирование культуры и образования на государство

В условиях глобализации внешней среды и обострения конкуренции на мировом рынке, особенную актуальность приобретают поиск новых форм ведения бизнеса для обеспечения результативности деятельности и повышения конкурентных преимуществ предприятий. Опыт крупных корпораций показывает, что сегодня наиболее эффективными оказываются те из них, которые в практике своей деятельности руководствуются принципами корпоративного управления и социальной ответственности.

Необходимость внедрения и соблюдения принципов корпоративной социальной ответственности в практике деятельности предприятий и организаций на сегодняшний день является не только социально, а и экономически обоснованной необходимостью, что позволит достигнуть следующих результатов:

- укрепление доверия со стороны зарубежных партнеров по бизнесу, которые охотнее строят деловые отношения на долговременной основе с социально успешными компаниями;
- возможность привлекать и удерживать квалифицированные кадры в условиях их острого дефицита;
- формирование вокруг предприятия зоны социального благополучия.

Усиление глобализационных процессов изменили подходы к ведению бизнеса и принципы взаимодействия бизнеса со стейкхолдерами.

Стейкхолдеры – это институты и лица вне или внутри организации, либо имеющие влияние на деятельность конкретной организации, либо испытывающие ее влияние на себе. К этой категории относятся общество и государство, поставщики, кредиторы, инвесторы, потребители, менеджеры, работники.

Крупные финансовые организации, будучи аккумуляторами значительных денежных ресурсов, обладают высоким потенциалом воздействия (как позитивного, так и негативного) на общественное благосостояние, социально-экономическую стабильность и устойчивое развитие, что обуславливает острую необходимость не только в социальной, но и этической и экологической ответственности.

Согласно стандарту ИСО 26000, социальная ответственность - это ответственность организации за воздействие ее решений и деятельности на общество и окружающую среду через прозрачное и этичное поведение, которое: содействует устойчивому развитию, включая здоровье и благосостояние общества; учитывает ожидания заинтересованных сторон; соответствует применяемому законодательству и согласуется с международными нормами поведения; введено во всей организации. В международном стандарте ISO 26000 (ГОСТ ИСО 26000) прописаны основные принципы корпоративной социальной ответственности:

1. Подотчетность. Организации следует быть подотчетной за ее воздействие на общество, экономику и окружающую среду.

2. Прозрачность. Организации следует быть прозрачной в ее решениях и деятельности, которые оказывают воздействие на общество и окружающую среду.

3. Этичное поведение. Организации следует вести себя этично.

4. Уважение интересов заинтересованных сторон. Организации следует уважать учитывать и реагировать на интересы ее заинтересованных сторон.

5. Соблюдение верховенства закона. Организации следует принять то, что соблюдение верховенства закона обязательно.

6. Соблюдение международных норм поведения. Организации следует соблюдать международные нормы поведения, следуя при этом принципу соблюдения верховенства закона.

7. Соблюдение прав человека. Организации следует соблюдать права человека и признавать их важность и всеобщность.

Современные тенденции развития КСО определяются следующими аспектами: инвестируя в социальные и экологические инициативы, бизнес начинает просчитывать экономическую ценность КСО; в добровольную КСО -отчетность вовлекается все большее количество компаний, причем как крупного бизнеса, так и среднего; компании вовлекаются в КСО как из альтруистичных побуждений, так и с целью достижения необходимого PR-

эффекта; политика социальной ответственности встраивается в стратегию компаний; получает распространение межсекторальное партнерство – КСО-проекты укрупняются, в их реализацию вовлекается государство, некоммерческие организации, местное сообщество, конкуренты и партнеры; глубина внедрения КСО-принципов увеличивается - крупнейшие игроки рынка требуют от поставщиков их соблюдения в качестве условия для взаимодействия; появляются новые формы КСО.

Многие крупные компании создали свои благотворительные фонды.

Следующим мощным толчком для развития корпоративной социальной ответственности может стать разработка государственной стратегии стимулирования и поддержки КСО и устойчивого развития, в рамках которой целесообразно обязать все компании с государственным участием ежегодно публиковать нефинансовую отчетность, и предоставлять ее в открытом доступе.

Межсекторное партнерство, затрагивающее деятельность компаний в рамках социальной ответственности, формирует новый тренд.

Говоря о межсекторном партнерстве, используют понятие «социальное партнерство», подразумевая под ним форму сотрудничества государства, бизнеса и общества, направленное на решение социальных проблем.

Традиционно в трехсекторном сотрудничестве бизнес-государство-общество бизнес выступал источником финансовых ресурсов, государство - организационных, некоммерческие организации - человеческих.

Новые тенденции межсекторного взаимодействия предусматривают привлечение ресурсов, выходящих за рамки традиционно предоставляемых.

Краткое рассмотрение вопросов использования концепции корпоративной социальной ответственности показывает, что, несмотря на значительный потенциал и практику добровольного участия крупных российских компаний в реализации социальных проектов, экономический потенциал КСО-активности не исчерпан, а применение КСО должно находиться в ряду новых механизмов повышения конкурентоспособности бизнеса, что достигается расширением социальной отчетности и использованием КСО как неперемного элемента функциональной стратегии социально ответственной компании. Можно говорить, что сегодня происходит переход к новой концептуальной парадигме - КСО 2.0, в рамках которой усиливается связь концепции корпоративной социальной ответственности с теорией стратегического управления.

Наглядным примером практической реализации принципов корпоративной социальной ответственности является деятельность Банка ВТБ

Этот пример, помимо большого разнообразия проектов и программ социального характера, реализуемых компанией, интересен еще и тем, что принципы КСО в работе Банка ВТБ формализованы в корпоративном нормативном акте.

Деятельность компании осуществляется на основании и в соответствии

с принятым в 2002 году «Социальным кодексом». Нормы и принципы Кодекса обязательны для компании и контролируемых ею некоммерческих организаций. Более того, Банк ВТБ заявляет о необходимости принять все меры к тому, чтобы выполнить свои обязательства, содержащиеся в настоящем Социальном кодексе, независимо от складывающейся экономической ситуации в стране и в мире.

Социальный кодекс Банка ВТБ ориентирован как на внутрикорпоративную социальную политику, основываясь на принципе «успех бизнеса зависит от тех, кто в нем задействован», так и на реализацию внешней корпоративной политики.

В первой части Кодекс регламентирует вопросы социально ответственного регулирования труда, занятости и производственных отношений, политики оплаты и мотивации труда, охраны труда, социальной политики в отношении молодых работников, качества условий труда и жизни работников и их семей, охраны здоровья, оздоровления, спорта, физкультуры и организации отдыха, жилищной политики, социальной поддержки семей с детьми и инвалидами. Кроме того, рассматриваются вопросы корпоративного социального обеспечения и страхования, медицинского страхования, негосударственного пенсионного обеспечения, социальной поддержки неработающих пенсионеров, социальной поддержки пострадавших от несчастных случаев и профессиональных заболеваний.

В таблице 2 показаны стейкхолдеры организации.

Наибольшее влияние на предприятие оказывают прямые стейкхолдеры, т.к. это основные заинтересованные стороны, имеющие прямое отношение к деятельности организации.

При нарушении прав работники обращаются в трудовую инспекцию, в местные органы власти, судебные органы.

Клиенты, в случае невыполнения договорных условий, могут обратиться в судебные органы.

Таблица 2 - Стейкхолдеры Банка ВТБ

Прямые стейкхолдеры	Косвенные стейкхолдеры
Банк России	Государственные органы
Акционеры и инвесторы	Банки-конкуренты
Банковские клиенты (физические и юридические лица, контрагенты)	Регулирующие органы
Специалисты кредитной организации (сотрудники)	Общественные и некоммерческие организации
Собственники	

Меньшее, по силе, влияние оказывают на деятельность организации косвенные стейкхолдеры.

Основные мероприятия в рамках программы КСО, проводимые в Банке ВТБ, представлены в таблице 3.

Наименование мероприятий	Элемент	Стейкхолдеры	Сроки реализации мероприятия	Ожидаемый результат от реализации мероприятия
1	2	3	4	5
Адресная помощь для проведения социальных программ	Благотворительные пожертвования	Органы государственного управления	постоянно	Реализация социальных программ в регионах
Наименование мероприятий	Элемент	Стейкхолдеры	Сроки реализации мероприятия	Ожидаемый результат от реализации мероприятия
Адресная помощь бывшим работникам	Эквивалентное финансирование	Бывшие сотрудники	постоянно	Материальная поддержка
Участие сотрудников в уборке территории района и города	Корпоративное волонтерство	Сотрудники	постоянно	Соблюдение в чистоте зон отдыха
Поддержка учреждений культуры и спорта	Благотворительные пожертвования	Некоммерческие организации	постоянно	Развитие культуры и спорта

Особое внимание следует обратить на тот факт, что компания берет на себя обязательства по социальному обеспечению выходящих и вышедших на пенсию работников, мотивируя это необходимостью содействия сохранению уровня жизни работников Банка ВТБ, выходящих на пенсию.

Наряду с этим, осознавая новую социальную ответственность бизнеса в условиях растущего неравенства населения в доступе к достойному труду и благам, Банк ВТБ, в соответствии с Кодексом, принимает добровольные обязательства по социально ответственному участию как в жизни местного населения в регионах деятельности банка, так и общества в целом.

В частности, речь идет о следующих направлениях:

– развитию науки, образования, технологий и инноваций

(финансирования научно-исследовательских и опытно-промышленных работ, оказание финансовой поддержки профильным региональным образовательным и научно-исследовательским программам и проектам, оказание организационной и материальной поддержки работникам Банка ВТБ, материальное стимулирование молодежи, обучающейся в профильных учебных заведениях профессионального образования);

– сохранении национально-культурной самобытности (сохранение и поддержание традиций национальной терпимости и благожелательности, создание условий для сохранения национальных и культурных традиций, ценностей);

– поддержке культуры и спорта (материальная поддержка творческим личностям и коллективам, театрам, музеям, а также спортивным командам различного уровня – от дворовых до национальных сборных и общественным организациям, поддерживающим детский спорт);

– содействию социальным группам и общественным объединениям, нуждающимся в поддержке (беженцам, ветеранам труда, инвалидам, детям-сиротам, семьям погибших солдат и офицеров, государственным бюджетным организациям социальной направленности – больницам, детским домам, домам престарелых, образовательным учреждениям и учреждениям науки и культуры, религиозным и благотворительным организациям).

В таблице 4 приведены затраты на мероприятия КСО Банка ВТБ. Реализация всех программ КСО Банка ВТБ в среднем за год составит 9750 тыс.руб. В качестве приоритетного направления реализации своей благотворительной политики компания рассматривает заботу о детях-сиротах.

Таблица 4 – Затраты на мероприятия КСО Банка ВТБ

№	Мероприятие	Единица измерения	Стоимость реализации на планируемый период
1.	Адресная помощь для проведения социальных программ	тыс.руб.	3000
2.	Адресная помощь бывшим работникам (5500 чел.)	тыс.руб.	2750
3.	Участие сотрудников в уборке территорий (1000 чел.)	тыс.руб.	2000
4.	Поддержка учреждений культуры и спорта	тыс.руб.	2000
	Итого	тыс.руб.	9750

Согласно Кодексу, Банк ВТБ осуществляет непрерывный контроль над корпоративными пенсионными расходами, потреблением медицинских услуг в корпоративной системе охраны здоровья, оптимизирует содержание

социальной инфраструктуры, обеспечивает повышение эффективности производства социальных услуг.

Осуществляя деятельность в социальной сфере, компания исходит из необходимости совместного финансирования проектов и программ. С позиции компании, объединение различных источников финансирования для производства социальных благ создает здоровую основу для диалога равноправных сторон, самостоятельной ответственности работника, взаимовыгодного сотрудничества с государством (долевое участие в программах социально-экономического развития, предусмотренных муниципальными, региональными и федеральным бюджетами).

Эффективность мероприятий КСО для банка заключается в улучшении имиджа организации, в повышении лояльности и вовлеченности персонала, а для общества в решении социальных проблем региона, помощи ветеранам.

Заключение

На сегодняшний момент единственную возможность обзавестись собственным жильем многим россиянам предоставляет ипотечное кредитование. Ипотека – это предоставление банком ссуды на покупку жилья под залог приобретаемого имущества. В случае невыполнения обязательств заемщика перед кредитором, последний имеет право на получение в свое распоряжение заложенного имущества, которым и является приобретаемая квартира по ипотеке.

Государство является основополагающим элементом системы ипотечного жилищного кредитования, который выполняет организационную и регулирующую роль.

Изучив мировой опыт, сделан следующий вывод: в настоящее время специалисты выделяют три модели развития ипотечного рынка, получивших широкое распространение в различных странах. Они имеют свои особенности, которые позволяют их четко классифицировать. Мировой опыт свидетельствует о том, что параллельное функционирование нескольких моделей организации ипотечного рынка позволяет обеспечить эффективное развитие системы ипотечного жилищного кредитования. Основная масса стран развивает несколько моделей организации ипотечного рынка. Это обусловлено следующими обстоятельствами. С одной стороны система ипотечного кредитования должна обеспечить доступ к ипотеке широких слоев общества, с другой стороны институты ипотечного рынка должны располагать соответствующей ресурсной базой, которая позволит им выдавать ипотечные кредиты.

На современном этапе развития, существуют следующие типы ипотечных программ и проектов: Федеральные национальные проекты; Региональные ипотечно-жилищные программы; Местные ипотечно-жилищные программы; программы жилищно-кредитных кооперативов; банковские программы; программы ипотечных агентств, строительных компаний.

В работе проведен анализ управления ипотечным кредитованием ВТБ 24. На основании данного анализа были выявлены существенные недостатки:

1. На рынке ипотечного кредитования доля Сбербанка составила на 01.01.2017 г. 52,47%, это больше половины всего рынка ипотечного кредитования. В данном сегменте ВТБ24 занимает вторую позицию – 19,98% - необходимо завоевывать больший сегмент рынка, разрабатывать новые виды и условия по ипотечным программам.

3. Ипотечные кредиты с задержкой платежа от 31 до 90 календарных дней – увеличение на 77,42% или 982,87 млн. руб.; от 91 до 180 календарных дней – увеличение на 76,70% или 514,84 млн. руб.; свыше 180 календарных дней – увеличение на 27,63% или 1918,42 млн. руб. Это существенный недостаток, потому как увеличение просроченных платежей сильно влияет на качество кредитного портфеля банка и сокращение доходности.

4. Сравнительный анализ параметров ипотечной сделки между Сбербанком и ВТБ 24 показал, что предоставляемый ипотечный кредит ВТБ 24 является более выгодным для клиента и конкурентоспособным по сравнению с продуктом, предоставляемым ПАО «Сбербанк России». Несмотря на то, что Сбербанк предлагает меньшую процентную ставку по кредиту после регистрации недвижимости, чем ВТБ 24, переплата по кредиту существенна. Однако ВТБ 24 сильно уступает Сбербанку по доли на рынке ипотечного кредитования – стоит проработать программы повышения конкурентоспособности как самого банка, так и собственных ипотечных программ.

5. Ограничения по возрасту - возрастные ограничения для получения наличных средств составляют для женщин 21 – 65 лет, а для мужчин 23 – 65 лет. Стоит проработать программы ипотечного кредитования с повышением возрастного ценза.

Для устранения данных проблем были разработаны следующее мероприятие:

Мероприятие: Сокращение возрастных ограничений по ипотечному кредитованию – «обратная ипотека».

Проведен анализ эффективности предлагаемых мероприятий и сделан вывод: внедрение проекта не отразится негативно на доходной части бюджета банка. Все обозначенные расходы банк способен профинансировать из собственных доходов.

Экономический эффект от предложенных мероприятий положителен, значит проект эффективен и принесет ВТБ 24 дополнительную прибыль и повысит конкурентоспособность от реализации разработанного проекта. Особенностью данной программы является то, что недвижимость находится в залоге банка, а это означает, что клиент является полностью платежеспособным.

Окупаемость проекта рассчитан по данным параметрам на 15 лет. На 16 год мы будем нести издержки. На мой взгляд, полученный срок окупаемости крайне выгоден для банка.

Мы осуществили вычисления такие показателей как: NPV, IRR, PP, PI, каждый из четырех показателей принял значение, при котором данный проект выгоден для банка.

Список использованных источников

1. Консультант Плюс: Об ипотеке (залоге недвижимости) [электронный ресурс]: федеральный закон от 16.07.1998г. № 102 – ФЗ (принят ГД ФС РФ 24.06.1997г.) // Консультант Плюс: справочная правовая система URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/d836e1193354d4edf46e84d116702bb4b87b0c2e/ (дата обращения: 28.01.2017г.)
2. Консультант Плюс: О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации (вместе с Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, Планом подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации) [Электронный ресурс]: Постановление Правительства от 11.01.2000г. № 28 (в ред. от 08.05.2002г. // Консультант Плюс: справочная правовая система URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=36649&fld=134&dst=100024.0&rnd=0.6287211412081483#0> (дата обращения: 28.01.2017г.)
3. Консультант Плюс: О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (вместе с Правилами предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, Правилами оформления ипотеки в отношении участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих) [электронный ресурс] Постановление Правительства от 15.05.2008г. № 370 (ред. от 29.12.2016г.) // Консультант Плюс: справочная правовая система URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_77016 (дата обращения 15.02.2017г.)
4. Консультант Плюс: О предоставлении государственной гарантии Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества Агентство по ипотечному жилищному кредитованию [электронный ресурс] Постановление Правительства РФ от 27.12.2004г. № 846 // Консультант Плюс: справочная правовая система URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_50949 (дата обращения 15.02.2017г.)
5. Банковское дело : учебник / под ред. О.И. Лаврушина. 12-е изд., стер. М.: КНОРУС, 2016. 800 с.
6. Белозеров С.А. Ипотечные ценные бумаги в России и за рубежом // Финансы. 2013. № 10. С.65-68.
7. Боннер Е.А. Банковское кредитование. М.: Городец, 2008. 160 с.
8. Буянова Е.Б. Антикризисные меры поддержки ипотечных

заемщиков // Деньги и кредит. 2014. № 7. С.48-49.

9. Воробьев Ю., Караваева И. Залоговое кредитование: зарубежный опыт и российская действительность // Вопросы экономики. 2013. № 11. С. 23-25.

10. Гладкова В.Е. Современные тенденции развития банковского кредитования // Соц.-гуман. знания. 2014. №4. С.164-174.

11. Грачев И.Д. Проблемы просроченных ипотечных кредитов // Деньги и кредит. 2014. № 7. С.45-47.

12. Гусев, А. Ипотечное жилищное кредитование. Жилье в займы / А. Гусев. М.: Феникс, 2012. 965 с.

13. Деньги, кредит, банки : учебник / коллектив авторов ; под ред. О.И. Лаврушина. 15- изд., стер. М. : КНОРУС, 2016. 448 с.

14. Ермилова М.И. Формирование и реализация российских ипотечных программ: ретроспективный анализ // Деньги и кредит. 2015. № 10. С.36-41.

15. Журкина Н. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения // Финансы. 2014 г. №6. С.17-30.

16. Ипотечное кредитование в России в 2015 году // Эксперт.РА, Рейтинговое агентство, 2016. 54 с.

17. Ионов В.М. Обслуживание клиентов в банке: новая техника – новый стиль // Расчеты и операционная работа в коммерческом банке. 2015. №5. С.48-49.

18. Карелин А.С. Ипотека: новые возможности решения жилищных проблем военнослужащих // Нац. проекты. 2014. № 4. С.40-41.

19. Кваша М., Погорелова Ю. Путин и жилье // Коммерсантъ-Деньги. 2016. № 7. С.15-18.

20. Козловская Э.А. Савруков А. Н. Интегральная оценка уровня развития ипотечного жилищного кредитования в регионах Российской Федерации // Инновации. 2014. № 9. С.39-45.

21. Коротаева Н. В., Борисова Т.В. Тенденции развития банковской системы России в современных условиях // Социально-экономические явления и процессы. 2014. № 3 (061). С. 51-56.

22. Кочеткова А.А. Новые возможности развития ипотечного кредитования в России // Проблемы экономики и менеджмента. 2015. № 5. С. 71–73.

23. Кузнецов А.В., Гайдай Н.В. Модели и методы ипотечного кредитования / статья в сборнике трудов конференции Ижевского государственного технического университета им. М.Т. Калашникова 2013. С. 686–691.

24. Куликов А.Г. Янин В.С. Актуальные вопросы развития ипотеки и решения жилищной проблемы // Деньги и кредит. 2014. № 12. С.24-31.

25. Куликов А.Г. Янин В.С. Ипотечное жилищное кредитование и вопросы методологии определения доступности жилья // Деньги и кредит.

2013. N 3. С.9-15.

26. Куликов А.Г. Янин В.С. Развитие ипотечного жилищного кредитования в России: вопросы радикального обновления методологической базы // Деньги и кредит. 2014. N 2. С.3-13.

27. Моисеев А.К. Черковец М.В. Прогноз развития ипотечного кредитования в России с учетом социально-экономических факторов // Пробл. прогнозирования. 2014. N 5. С.112-118.

28. Мотовилов О.В. Белозеров С.А. Банковское дело: учеб. Для вузов М. : Проспект, 2015. 408 с.

29. Надеева Н. А. Вычужина Е.В. Основные тенденции развития рынка ипотечного кредитования // Актуальные вопросы экономических наук: материалы III междунар. науч. конф. (г. Уфа, июнь 2014 г.). Уфа: Лето, 2014. С. 12-15.

30. Нестеренко В.Ф. Сухов М.И. Альтернативный рынок банковских услуг: тенденции и угрозы // Банковское дело. 2014. №3. С.8–13.

31. Новые модели банковской деятельности в современной экономике : монография /; под ред. О.И. Лаврушина. М. : КНОРУС, 2015. 168 с.

32. Новое прочтение теории кредита и банков : монография / под ред. И.В. Ларионовой. Москва : КНОРУС, 2017. 230 с

33. Ольховская У. Неудобный вектор // Эксперт-Сибирь. 2013. N 36. С.28-29.

34. Патлатенко А. А. Банковское ипотечное жилищное кредитование в России // Молодой ученый. 2017. №3. С. 389-392.

35. Пашков Р.В. Стратегия развития банка: монография / Р.В. Пашков, Ю.Н. Юденков. 2-е изд., доп. и перераб. М.: РУСАЙНС, 2015. 228 с.

36. Пенкина С.В. Развитие российского рынка секьюритизации ипотечных кредитов // Вестн. Моск. ун-та. Сер. 6. Экономика. 2014. № 4. С.3-12.

37. Погорелова Ю. Ипотека со скидкой на молодость // Коммерсантъ Деньги. 2013. № 10. С.35-38.

38. Савруков А.Н. Тенденции развития ипотечного жилищного кредитования на современном этапе // Деньги и кредит. 2014. № 10. С.45-50.

39. Сараев В. Затерянный кластер // Эксперт. 2014. N 51. С.68-73.

40. Столярова А.В. Особенности формирования и реализации нормативной правовой базы регулирования рынка ипотечного жилищного кредитования на уровне субъектов Российской Федерации // Юрист. 2015. № 6. С. 47 – 53.

41. Улюкаев Л. Российский банковский сектор в условиях нестабильности на мировом финансовом рынке: проблемы и перспективы // Вопр. экономики. 2014. №11. С.4-19.

42. Федорова Н.А. Взаимосвязь реальной и денежной сфер экономики (на примере рынка ипотеки в России) // Вестн. Моск. ун-та . Сер. 21. Управление (государство и общество). 2014. № 3. С.70-80.

43. Цыганов А.А. Ипотечное страхование в России // Финансы. 2014. N 11. С.54-56.
44. Чекиева Х. Р. Ипотечное кредитование в условиях кризиса // Молодой ученый. 2016. №28. С. 592-594.
45. Чередникова А.О. Романова А.О. Оценка эффективности системы ипотечного кредитования // Микроэкономика. 2014. № 3. С.135-139.
46. Швед Д.Е. О понятиях банковский продукт и банковская услуга // Маркетинг в России и за рубежом. 2014. №1.
47. Языков А.Д. Ипотечное страхование как инструмент снижения кредитных рисков // Деньги и кредит. 2014. N 3. С.35-41.
48. Доступность ипотеки [Электронный ресурс] / Национальное агентство финансовых исследований банков Электронные данные / URL: <http://nafi.ru/analytics/pochemu-ipoteka-nedostupna/> (дата обращения: 09.04.2017)
49. Ипотечные программы ВТБ 24 [Электронный ресурс] / СНГкредиты / URL: <https://risk-monitoring.ru/analiz-bankov/balanc-0409806/vtb-24/277.html> (дата обращения 20.04.2017г.)
50. Строительство, ремонт домов и дач [Электронный ресурс] / Строительные сберегательные кассы — альтернатива ипотеке? / URL: <https://www.rmnt.ru/story/realty/373940.htm> (дата обращения 21.04.2017г.)