

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт финансов, экономики и управления

(наименование института полностью)

38.03.01 Экономика

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Финансы и кредит

(направленность (профиль)/специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему Ипотечное жилищное кредитование в современных условиях (на примере ПАО «Банк ВТБ»)

Студент

Е. А. Романникова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. экон. наук, доцент Е.В. Павлова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2022

Аннотация

Бакалаврскую работу выполнил: Е. А. Романникова.

Тема работы: Ипотечное жилищное кредитование в современных условиях (на примере ПАО "Банк ВТБ").

Руководитель: к.э.н., доцент, доцент Института финансов, экономики и управления Е.В. Павлова.

Цель работы – разработка направлений совершенствования деятельности коммерческого банка по развитию ипотечного кредитования.

Объект исследования – Публичное Акционерное Общество «ВТБ» – универсальный коммерческий банк с участием государства, который специализируется на предоставлении широкого спектра финансовых услуг.

Предмет исследования – научно-методические основы и инструментарий оценки эффективности управления кредитной деятельностью банка.

Методы исследования – факторный анализ, синтез, прогнозирование, статистическая обработка результатов, дедукция и т.д.

Краткие выводы по бакалаврской работе: по результатам выполненной работы определено следующее: для массового запуска ипотечного кредитования в РФ необходимо устранить все законодательные пробелы, как на первичном рынке, так и в направлении работы с залогом и установить четкий механизм защиты субъектов ипотечного рынка. В качестве мероприятий, которые были направлены на усовершенствование кредитной политики были проведены рекомендательные мероприятия, связанные с совершенствованием оценки платежеспособности заемщиков, развитие сегмента кредитования физических лиц, а также совершенствование маркетинга в сегменте "B2C".

Структура и объем работы. Работа состоит из введения, 3-х разделов с параграфами, заключения, списка используемой литературы, приложений.

Содержание

Введение.....	4
1 Теоретические основы ипотечного жилищного кредитования.....	7
1.1 Понятие и сущность ипотечного жилищного кредитования	7
1.2 Особенности организации и регулирования ипотечного кредитования в России.....	15
2 Система ипотечного жилищного кредитования банка ПАО «ВТБ»	26
2.1 Краткая характеристика банка.....	26
2.2 Анализ ипотечного портфеля	31
3 Совершенствование системы ипотечного жилищного кредитования банка ПАО «ВТБ».....	42
3.1 Направления совершенствования системы ипотечного кредитования...	42
3.2 Направления и оценка эффективности предлагаемых мероприятий Банк ВТБ.....	48
Заключение	52
Список используемой литературы	55
Приложение А Кредиты и авансы клиентам.....	61
Приложение Б Кредиты и авансы физическим лицам	62
Приложение В Передача финансовых активов и активы, удерживаемые или предоставленные в качестве залога.....	63

Введение

Жилье – главный фактор экономического роста страны и наиболее представительный индуктор роста различных секторов экономики. Благодаря удовлетворению первичных желаний народа – потребности в жилплощади и защите, в первую очередь, происходит повышение уровня благосостояния населения, возрастает трудовой потенциал, творческие способности и поисковой потенциал. К тому же жилье – это индикатор социального развития общества, потому что жилищный потенциал оказывает большое влияние на социальную напряженность общества, выступая как ускорителем, так и сдерживающим фактором. Очевидно, что комфортные жилищные условия оказывают непосредственное влияние на демографический уровень в государстве и состояние здоровья населения в целом, именно поэтому доступность жилья тесно связана с деторождением и миграцией населения.

В настоящее время в РФ вопрос обеспечения населения жильем является одной из основных социальных проблем. Основными препятствиями являются: низкий уровень и недостаточность собственных финансовых ресурсов, что и обуславливает насущную потребность в займах в учреждениях банков и оформлении ипотечных кредитов. За рубежом финансовые учреждения широко применяют банковское ипотечное кредитование жилья, в то время как в РФ есть ряд проблемных аспектов, препятствующих полноценному использованию участниками процесса данного вида финансовых услуг.

Развитие ипотечного кредитования является первоочередной, актуальной задачей в дальнейшем реформировании экономики, создание адекватного современным требованиям финансового рынка с соответствующей структурой и институциональными составляющими. В то же время развитие ипотечного рынка решает как экономическую проблематику активизации и эффективного использования финансовых

ресурсов, так и социальные по привлечению социальных слоев населения к удовлетворению своих потребностей через механизм финансового рынка.

Целью дипломной работы является разработка направлений по совершенствованию деятельности коммерческого банка по развитию ипотечного кредитования.

Для достижения поставленной цели необходимо выполнить следующие задачи:

- охарактеризовать понятие и сущность ипотечного жилищного кредитования;
- ознакомиться с особенностями организации и регулирования ипотечного кредитования в России;
- охарактеризовать деятельность банка на рынке ипотечного кредитования;
- проанализировать портфель ипотечных жилищных кредитов коммерческого банка;
- обозначить направления совершенствования системы ипотечного кредитования;
- оценить уровень эффективности предлагаемых мероприятий.

Объектом исследования является ипотечный портфель физических лиц.

Предмет исследования – научно-методические основы и инструментарий оценки эффективности управления кредитной деятельностью банка.

Базой исследования является ПАО «ВТБ» – универсальный коммерческий банк с государственным участием, специализирующийся на предоставлении финансовых услуг.

В работе использованы общенаучные методы анализа, синтеза при исследовании и обобщении отечественного опыта по управлению проблемной задолженностью; системного анализа для изучения и анализа банковской деятельности и факторов, обуславливающих эффективность

управления ипотечной деятельностью. Для обработки информации использованы такие методы исследования как, группировка, сравнение, методы графического изображения.

Теоретико-информационную базу исследования составляют нормативные и законодательные акты, регулирующие деятельность банков, в частности, банковское законодательство, инструкции и положения ЦБ, монографические работы и статьи отечественных и зарубежных экономистов в профессиональных экономических изданиях, финансовая и статистическая отчетность банков, Интернет-ресурсы.

Структурно работа состоит из введения, трех глав, шести параграфов, заключения, списка использованных источников и Приложений.

В первой главе раскрыты теоретические основы ипотечного жилищного кредитования посредством рассмотрения понятия и сущности ипотечного жилищного кредитования, особенностей организации и регулирования ипотечного кредитования в России.

Во второй (практической) главе проанализирована система ипотечного кредитования посредством краткой характеристики банка, организации ипотечного кредитования в нем, а также анализа ипотечного портфеля за последние три года.

В третьей (оптимизационной) главе раскрыты направления системы ипотечного жилищного кредитования на государственном уровне и на уровне анализируемого банка.

1 Теоретические основы ипотечного жилищного кредитования

1.1 Понятие и сущность ипотечного жилищного кредитования

Ипотека представляет собой один из важнейших методов по комплексному обеспечению исполнения обязательств заёмщика перед кредитором с помощью залога недвижимости. Суть в том, что имеется право кредитора получать полноценное удовлетворение всех своих денежных требований и позиций на основе стоимости этого имущества, которое было заложено, и является недвижимым. В качестве предмета ипотеки выступают различные многоквартирные и индивидуальные дома, земельные участки, сооружения и здания, а также другие компоненты, относимые к недвижимому имуществу.

Основными элементами ипотеки являются – залог, обеспечение прав, капитал фиктивного типа (рисунок 1).

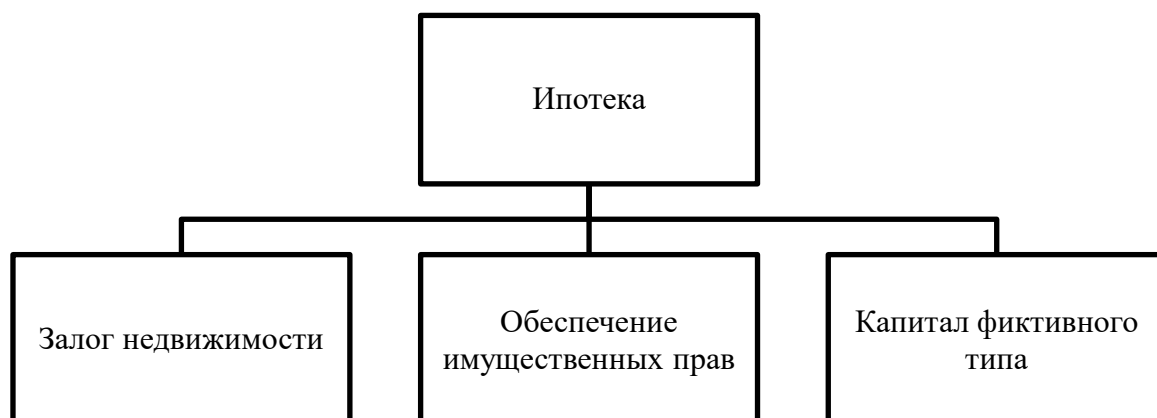


Рисунок 1 – Основные элементы ипотеки [3, с. 250]

Залог недвижимости является важнейшим инструментом, позволяющим получать необходимый набор дефицитных финансовых средств для развития производственных отношений.

Ипотека позволяет с практической точки зрения обеспечить реализацию и получение имущественных прав на конкретные объекты. Иные формы возможности получения права на необходимый объект попросту нецелесообразны или с экономической точки зрения невозможны.

При помощи ипотеки можно сформировать фиктивный капитал на основании конкретной ценной бумаги [2, с. 8].

Ипотечный кредит считается очень сложной экономической категорией и описывает степень и характер ублажения экономическими благами, нормами распределения доходов в экономике и социальными взаимоотношениями в обществе.

Рассмотрим и дадим определение «ипотечное кредитование» в соответствие с авторами научных исследований (таблица 1).

Таблица 1 – Определения понятия «ипотечное кредитование»

Автор	Подход
Косарева Н.Б	«предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого потенциального имущества» [20]
Коростылёва Т.С.	«одна из разновидностей долгосрочного кредитования, выдаваемого под залог земли и другого недвижимого имущества предприятия, земельные участки, строения потребительского назначения, жилые дома, квартиры и их части» [6]
Волков А.А.	«предоставление долгосрочных кредитов специализированными ипотечными организациями (коммерческие банки, АИЖК, жилищно-потребительские кооперативы и т.д.) под залог недвижимого имущества на строительство или приобретение недвижимости» [7]

Таким образом, учитывая приведенные выше определения, под ипотечным кредитованием мы будем понимать «предоставление долгосрочного кредита специализированными организациями, выданный под залог недвижимости на приобретение или строительство жилой недвижимости».

Основные виды ипотечного кредитования представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Классификация видов ипотечного кредитования [26, с. 45]



Основными критериями видовой характеристики ипотечного кредитования являются: объект недвижимости, способ погашения, вид кредитора-заемщика, способ амортизации долга, вид процентной ставки, цель и сроки кредитования.

Ипотечный кредит представляет собой ссуду, отвечающую следующим критериальным особенностям [1, с. 9]:

– имеет портфеля четко оценщик определенное жителей обеспечение (обычный своей банковский риелтор кредит таблице может научный и не обеспечиваться имени залогом), динамики которым прогнозом

может ипотеке выступать фонда исключительно снизить недвижимость, также имеет обращения конкретное общество целевое клиента назначение;

– используется важнейших для динамика финансирования погашении приобретения, продол строительства динамика или связей перепланировки конец как средства жилых, результат так отражает и производственных условий помещений, смогут а также целевой для конец освоения таблица земельных обращению участков.

Основные принципы ипотечного кредитования приведены на рисунке 2.

Помимо принципов, сущность ипотечного жилищного кредитования раскрывают его функции (рисунок 3).

Характерно, что ссудодатель имеет право требовать у заемщика подтверждения целевого использования полученных кредитных средств, при этом данная норма должна быть прописана в кредитном договоре; выдается на длительный срок – 10-30 г., что позволяет заемщику уменьшить размер ежемесячных выплат, растянув погашение кредита во времени; при невозврате должником остатка долга в определенный срок ипотекодержатель также получает возможность осуществить обеспечение своих требований за счет предмета ипотеки преимущественно перед другими кредиторами; долгосрочный срок ипотечного кредита влечет риск потери или повреждения залогового имущества, которое при этом находится вне сферы контроля ипотекодержателя, поэтому для кредитора особенно важно страхование залогового имущества, что позволяет ему снизить уровень риска операции.

Возвратность	• обязательный возврат полученной денежной суммы и уплата процентов за пользование кредитом, а также иных платежей, предусмотренных кредитным договором путем внесения наличных материальных средств или на счет кредитной организации или в кассу
Платность	• в кредитном договоре должны быть указаны процентные ставки по кредитам, так как они по действующему российскому законодательству являются единственным видом вознаграждения за пользование кредитными средствами
Обеспеченность	• удовлетворение требований кредитора (заимодавца), обеспеченные ипотекой, происходит за счет стоимости предмета ипотеки и не зависит от финансового состояния заемщика.
Срочность	• возврат кредита осуществляется в заранее установленный и зафиксированный в кредитном договоре срок, за исключением случаев, когда в договоре указываются «сроки возврата кредита»
Специальность	• предмет ипотеки — это конкретный объект недвижимости или права на него, должно быть дано точное описание данного объекта, доли собственников и т.п.
Обязательность	• информация по ипотечному кредиту обязательно должна быть внесена в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)
Гласность	• государственная регистрация ипотеки является публичной, а значит любое заинтересованное лицо может ознакомиться с данными ЕГРН
Публичность	• строгость ведения реестров и ипотечных книг
Разделение	• индивидуальный подход кредитной организацией к потенциальным заемщикам, а также разработка своей методики анализа их платежеспособности
Целевое назначение	• выдача ипотечного кредита осуществляется на определенную цель

Рисунок 2 – Принципы ипотечного кредитования [32, с. 469]

«Система ипотечного кредитования является процессом, в рамках которого банки могут предоставлять долгосрочные кредиты, направленные на покупку или строительство любой недвижимости, с учётом залога этого недвижимого имущества» [4, с. 48].

«Инвестиции в жилищный сектор представляют собой совокупность расходов, направленных на строительство новых домов или же реконструкцию существующего набора элементов жилищного фонда. Сам процесс комплексного развития жилищного строительства базируется на трёх основных свойствах: свойство сбалансированности; свойство комплексной стабильности; свойство обеспечения социальной направленности в строительстве жилья» [25, с. 72].

Институт ипотечного кредитования населения имеет несколько своих уникальных особенностей [3, с. 250]:

- Целевое назначение: на постройку или покупку жилья;
- Общий срок погашения: 20-30 лет;
- Объект обеспечения: жилье или земельный участок;
- Общая сумма кредита: не менее 70% от оценочной стоимости жилья.

Общая структура ипотечного кредитования представлена на рисунке 4.

Уровень доступности жилья зависит напрямую от уровня доходов граждан и наличия у них предусмотренных законодательством дополнительных прав на получение жилья. С этой точки зрения целесообразно было бы выделить следующие виды доступного жилья [35, с. 351]:

- жилье, доступное для жилья граждан, имеющих высокий уровень доходов, что позволяет им формировать значительные финансовые активы и, в случае необходимости, покупать жилье на рынке недвижимости за собственные средства;
- жилье, доступное для граждан, имеющих уровень доходов, позволяющий им покупать жилье на рынке жилой недвижимости с помощью инструмента ипотечного кредитования;
- жилье, доступное для ограниченного количества граждан, принадлежащих к определенным категориям работников и социально-

демографических групп населения, на которые распространяется действие отдельных государственных жилищных программ.



Рисунок 3 – Функции ипотечного кредитования [22, с.45]

Уникальный финансово-инвестиционный потенциал жилищного сектора связан с комплексным содержанием различных процессов строительства, и в его структуре имеются участники, которые вкладывают денежные средства в дальнейшее развитие всех основных процессов. Существует два подхода к осуществлению набора финансово-инвестиционных связей в жилищной сфере:

- Использование ресурсов - система собственных и заёмных средств, ресурсы населения, банковские кредиты и средства предприятий;
- Использование ресурсов участников данного процесса – граждане страны, государства, различные компании, фирмы и банки.

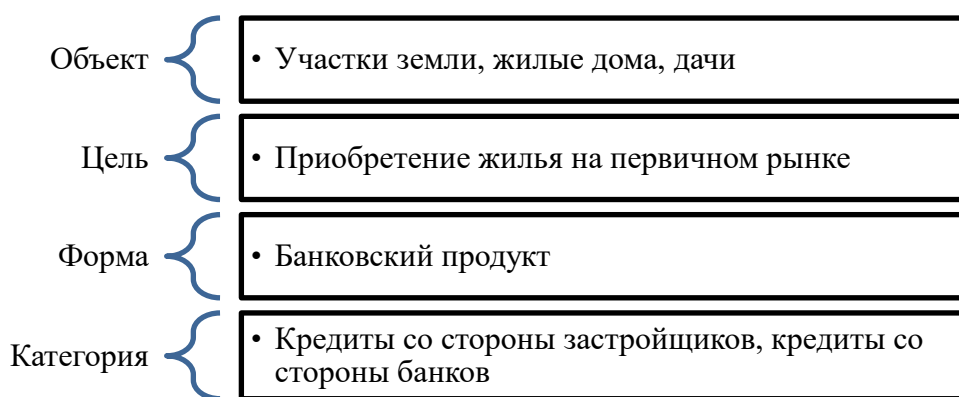


Рисунок 4 – Структура ипотечного жилищного кредитования

Особенностью финансирования строительства жилья в РФ является его осуществление по следующей схеме [28, с.216]:

- Банковское кредитование строительных фирм;
- Перекладывание стоимости кредита в достаточно высокие цены на жилье.

Основные финансовые источники, доступные строительным фирмам можно разделить на три группы: инвестиционные, долевыми и заемными. Основным риском использования только данных групп финансирования является большой риск резкого уменьшения установленного норматива по получению прибыли строительными компаниями в следствии достаточно низкими ценами, в соответствии с которыми долевыми участниками смогут приобрести данные квартиры.

Таким образом, институт ипотечного кредитования – один из самых значимых и ключевых инструментов, приводящих к повышению скорости оборота любых имущественных прав на объекты. Ипотечное кредитование

представляет собой механизм привлечения различных финансовых средств под реализацию множества проектов, позволяя обеспечить комплексный процесс инвестиционных вложений. Действующий институт ипотечного кредитования будет включать в себя две основные группы действий. Первая группа действий позволяет в непосредственной форме выдать любой ипотечный кредит участникам рынка, среди которых выделяются фирмы и физические лица, вторая группа – на вторичном рынке производить дополнительную продажу различных прав на недвижимость, привлекая тем самым ресурсы для дальнейшего механизма кредитования.

1.2 Особенности организации и регулирования ипотечного кредитования в России

«В России ипотечное жилищное кредитование (ИЖК) функционирует более 20 лет и воспринимается, как инструмент для приобретения жилой недвижимости, реже – возможность удовлетворения иных потребностей заемщика. Кроме коммерческих банков, предоставляющих традиционный ИЖК, важно выделить и другие организации, участвующие в кредитовании под залог недвижимости, способствующие получению ИЖК заемщикам» [7, с.53].

Рассмотрим особенности свойственные наиболее существенным представителям рынка ИЖК:

- «Строительная сберегательная касса (ССК) – банк, основным предназначением которого является аккумуляция денежных средств населения и долгосрочное кредитование покупки недвижимости населением» [7, с. 64];

- Ипотечный банк – банк ипотечного кредитования и перепродажи ипотек. Основным преимуществом банковского ИЖК является отсутствие накопительного периода;

– «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) – реализация государственной политики по повышению доступности жилья для населения России. Основным направлением деятельности является формирование регионального рынка ИЖК, а также создание условий равного доступа к рынку всех граждан» [7, с. 64];

– Некредитные организации [8, с. 53]: строительные организации – разработка совместно с банками различных программ ипотечного кредитования. Главными факторами сотрудничества с банками является быстрое привлечение клиентов, упрощения процедуры оценки кредитных заявок и возможность ускорения процесса принятия решений. К тому же при предоставлении рассрочки нет необходимости проводить оценку объекта ипотеки. Остальные некредитные организации – основной фактор выгоды по сравнению с банковскими структурами – проведение высокорисковых операций (максимальное сокращение сроков рассмотрение заявок, предоставление авансов, выдача всей суммы займа сразу после заключения договора).

Система нормативно-правового регулирования жилищной сферы в настоящее время сложна и формировалась не один год. Этапы формирования жилищной политики представлены в таблице 3.

Таблица 3 - Этапы формирования современной государственной жилищной политики в Российской Федерации [14, с. 59]

Этап	Дата	Характеристика
Начальный	1991-1992	в 1991 г. принят Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», в соответствии с которым активизировался процесс приватизации государственного и муниципального жилищного фонда

Продолжение таблицы 3

Этап	Дата	Характеристика
Развития	1992-2000	были приняты: Закон РФ от 29.05.1992 №2872-1 «О залоге»; Постановление Правительства РФ от 20.06.1993 № 595 «О Государственной целевой программе «Жилище» Указ Президента РФ от 29.03.1996 № 431 «О новом этапе реализации Государственной целевой программы «Жилище»; Указ Президента РФ от 28.04.1997 № 425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации»
Современный	2000 – н.в.	положило принятие Постановление Правительства РФ от 17.09.2001 № 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 годы»

Дадим краткую характеристику нормативно-правовых актов, регулирующих рынок ипотечного кредитования (таблица 4)

Таблица 4 – Законодательная база регулирования ипотечного рынка [2, с. 5]

Нормативно-правовой акт	Характеристика
Конституция	право на жилище (ст. 40)
Гражданский кодекс	общие правила о залоге (п. 3 гл. 23), понятие ипотека (п.1 ст. 334)
Жилищный кодекс РФ	регулирует возникновение, осуществление, изменение, прекращение права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями (ст.4)
Земельный кодекс РФ	применяется, если предметом залога выступает земельный участок жилого дома – предмета залога
ФЗ «Об ипотеке»	один из основополагающих законов. Регулирует и устанавливает основания возникновения ипотеки, порядок заключения ипотечного договора и др.

Современная система инструментов нормативно-правового регулирования государственной жилищной политики представлена на рисунке 5.



Рисунок 5 – Система инструментов нормативно-правового регулирования жилищной сферы [6, с.30]

Система может быть дифференцирована по типам нормативно-правовых актов в сфере реализации государственной политики [33, с.216]:

- адресное финансирование отдельных категорий граждан;
- нормативно-правовые акты в сфере применения административных методов;
- нормативно-правовые акты, касающиеся адресной поддержки застройщиков.

«Ипотека регулируется нормами специально принятого Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В соответствии с нормами данного закона ипотека возникает по договору между кредитором и должником по денежному обязательству в качестве способа обеспечения возврата денежных средств должником (заемщиком) кредитору (займодавцу). Ипотека устанавливается в отношении недвижимого

имущества, поэтому процедура и требования по регистрации ипотеки предусматриваются нормами Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Ипотека является обременением, устанавливаемым в отношении недвижимого имущества, которое подлежит обязательной государственной регистрации в ЕГРН - Единый государственный реестр недвижимости» [24].

«Требования к имуществу, которое может быть предметом ипотеки, содержатся в ст.5 ФЗ № 102. Помимо указанного перечня, к ним относятся объекты гражданских прав, указанные в ст.130 Гражданского Кодекса РФ – это части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат, дачи, садовые дома, гаражи и иные строения потребительского назначения, главная черта которых - прочная связь с землей объекта недвижимости» [21].

«Российское законодательство предусматривает два способа прекращения ипотеки – добровольное (по заявлению залогодателя и залогодержателя), и принудительное (по решению суда). В случае принудительного прекращения права ипотеки по решению суда запись в ЕГРН погашается на основании заявления истца, который является заявителем, и заверенного печатью вступившего в законную силу решения суда о прекращении права ипотеки. В обоих случаях она является гарантией исполнения обязательств должника перед кредитором» [18].

«22 июля 2020 года Банк России разместил на официальном сайте окончательную версию свежей концепции ипотечного страхования, согласно которой расходы по оплате страховки будет нести не заемщик, как это происходит сейчас, а банк, для которого ее наличие является обязательным. В настоящее время в Государственную Думу внесен законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», направленный на усиление гарантий и прав должника. Он предусматривает право залогодателя-физического лица-самостоятельно реализовать заложенное имущество в случае его добровольного или

принудительного отказа от обязательства. Это позволит залогодателю более эффективно управлять заложенным имуществом и продавать его по наиболее высокой цене. Эта правовая конструкция выступает своеобразной альтернативой обращению взыскания на заложенное имущество путем продажи его на публичных торгах. Такие изменения позволят сократить количество судебных споров по обращению взыскания на заложенное имущество» [10,16].

Таким образом, нормативно-правовая база регулирования ипотечного рынка охватывает все три ступени правовых актов РФ: конституция – кодексы – законы.

Ипотечный рынок насчитывает десять основных участников рынка, характеристика которых представлена в таблице 5.

Таблица 5 – Участники ипотечного рынка [5, с. 30]

Участник рынка	Функции
Государство	определение стратегии рынка, формирование правовой базы, разработка системы гарантий и минимизации рисков, предоставление преференций и субсидий застройщикам и приобретателям жилья.
Первичный кредитор	юрлицо, по выдаче ипотечных кредитов
Компании, осуществляющие продажу жилья в рассрочку	юрлицо, предоставляющее жилое помещение и продающее его в рассрочку
Залогодатель	физ./юр. лицо, предоставившее недвижимость в залог для обеспечения долга. Может выступать собственник или владелец на праве хозяйственного ведения (п.2 ст.335 ГК РФ)
Рефинансирующая компания	юрлицо, осуществляющее покупку закладных, выпуск ипотечных пенных бумаг, содействие первичным кредиторам по внедрению стандартов и технологий ипотечного кредитования.
Операторы АИЖК	юрлицо, не банковские организации, работающие по стандартам АИЖК Выдача ипотечных кредитов и рефинансирование.
Ипотечный брокер	физ./юр. лицо, предоставляющее услуги по оптимальному подбору ипотечного продукта и помощь в сборе документов на получение ипотечного кредита.
Риелтор	физ./юр. лицо, поиск объектов жилья и оформление договоров купли-продажи.

Продолжение таблицы 5

Участник рынка	Функции
Страховая компания	юрлицо по осуществлению страховой деятельности
Оценщик	физлицо, осуществляющее независимую оценку недвижимости в соответствии ФЗ. Члены саморегулируемых организаций оценщиков
Коллекторное агентство	юрлицо по урегулированию проблем с кредитными долгами. Действует как от своего имени, так и от имени кредитора.
Иные участники рынка	нотариат, органы опеки, попечительства и пр.

Таким образом, ипотечное кредитование представляет собой самостоятельный институт экономической системы, деятельность участников которого связана единой целью обеспечение эффективной организации отношений на рынке ипотечного кредитования.

Осуществление государственными органами и учреждениями своей деятельности по реализации семейной политики в России было обеспечено теми принципами, которые в силу своей значимости обрели законодательное закрепление в Указе Президента РФ от 14.05.1996 г. № 712 «Об основных направлениях государственной семейной политики».

Основными требованиями к участникам программы для молодых семей в 2021 году следующие [30]:

- возраст каждого из супругов – не больше 35 лет;
- супруги состоят в официальном браке, или у заявителя есть хотя бы один ребенок;
- у одного из супругов есть российское гражданство (если в программе участвует одинокий родитель, он безусловно должен быть уроженцем РФ).

Дополнительными критериями к молодым семьям являются:

- Платежеспособность – необходимо подтвердить наличие денежных средств в объеме, достаточным для самостоятельной оплаты оставшейся части цены приобретаемого имущества либо для внесения первого взноса по ипотеке или закрытия остатка долга по жилищному

кредиту. Справка 2-НДФЛ или банковская выписка о имеющихся сбережениях;

– Статус нуждающейся в улучшении жилищных условий – данная учетная норма зависит от региона кредитования. Например, в Москве – 10 кв м. на человека, в Брянске – 14 кв. м., а в Хабаровске – 11. Соответствующую справку о размере данной нормы дает соцзащита, местная администрация и МФЦ.

«Размер субсидии зависит от расчетной стоимости жилья, который рассчитывается как региональный норматив стоимости 1 квадратного метра жилья умноженный на расчетную норму площади. Так, для семьи из двух человек расчетная норма составляет 42 кв. м., для семьи из трех и более человек – по 18 кв. м за каждого члена семьи. В соответствии с п. 10 Правил предоставления субсидии, размер государственной поддержки составляет не менее: – 30 % от стоимости жилья для молодых супругов без детей; – 35 % – для семьи, в которой есть хотя бы один ребенок» [19].

Основными направлениями трат субсидии в 2021 были приобретение готового жилья на вторичном рынке, квартиры в новостройке, постройка собственного дома, первый взнос или закрытие остатка по ипотеке, на покупку недвижимости через жилищный кооператив.

Приобретаемое за счет государственной поддержки жилье должно также соответствовать следующим критериям [19]:

- расположенность жилья в регионе подачи заявления на участие в программе;
- жилье нельзя покупать у близких родственников.

В основе современной системы государственного регулирования механизма государственного регулирования в жилищной сфере лежат целевые программы. Основная модель формирования жилищной политики – программно-целевая. Ее элементы – отдельные цели, на достижение которых направлены программы. Например, «Национальный проект Жилье и городская среда» представлен несколькими государственными программами,

отраженными на информационно-аналитическом портале ДОМ.РФ (рисунок 6).

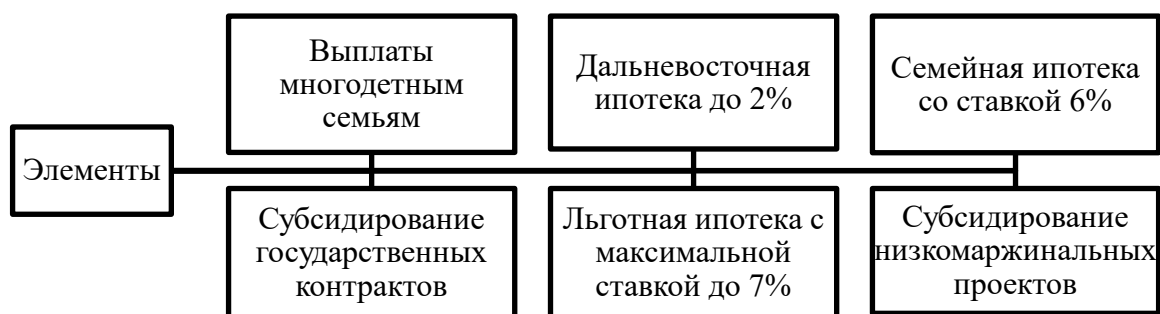


Рисунок 6 – Элементы «Национального проекта Жилье и городская среда»

Так основными оптимальными элементами «Национального проекта Жилье и городская среда» стали: «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

До 2018 года в стране действовала программа поддержки «Жилище», включающая программу поддержки «Молодая семья». К началу 2021 года была принята новая программа поддержки молодых семей (возраст супругов до 35 лет) по ИЖК, подразумевающая компенсацию покупки недвижимости в размере 30% (семьи без детей) и 35% (семьи с детьми) от её общей расчетной стоимости.

Востребованной мерой поддержки заемщиков, получивших ипотечный кредит и попавших в трудную жизненную ситуацию, является предоставление льготного периода – шесть месяцев, в течение которого разрешается снизить или приостановить платежи по ипотечному кредиту без применения разных мер ответственности, в частности без начисления кредитором штрафов и без ухудшения кредитной истории заемщика [13].

Начиная 1 августа 2019 обрели правовую значимость ипотечные каникулы, а с 2020 г. действуют низкие процентные ставки при оформлении

ипотечных кредитов, помимо этого были также разработаны специальные программы кредитования, позволяющие физическим лицам приобрести недвижимое имущество на доступных условиях, а за счет снижения процентной ставки по ипотечному кредиту – поддержать юридических лиц (застройщиков) [24, с. 196].

В 2020 году данный нацпроект стал одним из драйверов экономики. За три квартала в стране было введено 47,8 млн квадратных метров жилья. По словам вице-премьера Марата Хуснуллина, в строй будет введено 75-77 млн квадратных метров жилья. В предыдущие экономические кризисы объемы строительства снижались на 10-30%, в этом году правительство ожидает снижения менее чем на 10% [17]. Благодаря льготной ипотеке более 250 тысяч семей смогли улучшить жилищные условия благодаря этой программе, а всего за девять месяцев этого года россияне получили 1,1 млн ипотечных кредитов. По состоянию на конец 2020 года, по программе было выдано 272,5 тысячи льготных ипотечных кредитов на новостройки под 6,5% на 777,2 млрд рублей. «Это почти каждый пятый ипотечный кредит. По состоянию на октябрь 2021 года доля ипотечных программ с государственной поддержкой снизилась на 9 п. п. за год и достигла 23% в общем объеме выдачи кредитов. В целом по программам с господдержкой, которые включают льготную ипотеку на новостройки, семейную, сельскую, дальневосточную и военную ипотеки, в октябре выдано 36 тыс. кредитов на 103,6 млрд рублей, что на 46% меньше, чем годом ранее, в количественном выражении и на 46,8% меньше - по объему. Всего за десять месяцев выдано 434 тыс. ипотечных кредитов с господдержкой. В частности, на льготную ипотеку на новостройки в объеме выдачи за октябрь 2021 года приходится 18,7 тыс. ипотек на 41,5 млрд рублей, что на 64,5% меньше по количеству, чем год назад, и на 74% - по объему. Доля льготной ипотеки на новостройки в общем объеме ипотечного кредитования снизилась на 14 п. п. - до 12%»

[9, с. 34].

Таким образом, ипотечное кредитование представляет собой механизм привлечения различных финансовых средств под реализацию множества проектов, позволяя обеспечить комплексный процесс инвестиционных вложений.

Ипотечное кредитование представляет собой самостоятельный институт экономической системы, деятельность участников которого связана единой целью обеспечение эффективной организации отношений на рынке ипотечного кредитования. Основными субъектами рынка ипотечного жилищного кредитования являются Строительная сберегательная касса, Ипотечный банк, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, а также некредитные организации. Нормативно-правовая база регулирования ипотечного рынка охватывает все три ступени правовых актов РФ: конституция - кодексы - законы. Основными субъектами рынка ипотечного кредитования являются: Государство, Первичный кредитор, Компании продажи жилья в рассрочку, Залогодатель, Рефинансирующая компания, Операторы АИЖК, Ипотечный брокер, Риелтор, Страховая компания, Оценщик и Коллекторное агентство.

В основе современной системы государственного регулирования механизма государственного регулирования в жилищной сфере лежат целевые программы. Основная модель формирования жилищной политики - программно-целевая. Ее элементы - отдельные цели, на достижение которых направлены программы. Например, «Национальный проект Жилье и городская среда» представлен несколькими государственными программами: «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

2 Система ипотечного жилищного кредитования банка ПАО «ВТБ»

2.1 Краткая характеристика банка

Банк ВТБ - глобальный коммерческий банк, специализирующийся на предоставлении финансовых услуг. Банк ВТБ - советский и российский всесторонний коммерческий банк с государственным участием (60,9% принадлежит государству). 39,1 % - находятся в свободном обращении. Второй по величине активов банк страны и первый по размеру уставного капитала. Главный офис банка располагается в Москве, зарегистрирован банк в Санкт-Петербурге. 1 января 2018 года добавил к себе дочерний банк ВТБ24. По последним данным, количество персонала Банка ВТБ превышала 12 тыс. человек [18].

Группа ВТБ - международная сеть, которая представлена в Армении, Белоруссии, Казахстане, Азербайджане, а также данная группа имеет дочерние и ассоциированные банки в Германии, Великобритании, на Кипре и в Грузии, а также по одному филиалу банка ВТБ в Китае и Индии, и филиал ВТБ Капитал в Сингапуре [20].

Крупным держателем обыкновенных акций Банка является Росимущество, которому принадлежит 60,93% обыкновенных акций Банка. Держателями привилегированных акций Банка являются Министерство финансов России – 100% привилегированных акций первого типа и ГК "Агентство по страхованию вкладов" – 100% привилегированных акций второго типа. Совокупная доля Российской Федерации (в лице Росимущества и Министерства финансов) и ГК "Агентство по страхованию вкладов" составляет 92,23% от уставного капитала Банка [19].

Группу банка ВТБ (ПАО) формируют несколько составляющих:

– «отечественные банки – ПАО «Запсибкомбанк», ПАО САРОВБИЗНЕСБАНК, ПАО Возрождение, ПАО Почта Банк» [40];

– «дочерние зарубежные банки – ЗАО Банк ВТБ (Армения), АО Банк ВТБ (Азербайджан), ЗАО Банк ВТБ (Грузия), ЗАО Банк ВТБ (Казахстан), ЗАО Банк ВТБ (Беларусь), Vanco VTB Africa. S.A, VTB Bank(Europe) SE» [40];

– «структурные подразделения – АО Холдинг ВТБ Капитал, ООО ВТБ Форекс, АО ВТБ Лизинг, ООО ВТБ Пенсионный администратор, ООО «Бизнес-Финанс», ООО ВТБ Факторинг, ООО ВТБ ДЦ, АО НПФ ВТБ Пенсионный фонд, ООО ВТБ Недвижимость, ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий, АО ВТБ Регистратор и АО Холдинг ВТБ Капитал» [40].

Банк ВТБ (ПАО) значится универсальным банком, который предоставляет широкий ассортимент услуг для юридических и физических лиц.

Ключевыми направлениями бизнеса Банка ВТБ (ПАО) представлены на рисунке 7.



Рисунок 7 – Сферы бизнес-интересов Банка ВТБ (ПАО)

Динамика основных финансовых показателей деятельности Банка ВТБ представлена в таблице 6.

Таблица 6 – Финансовые показатели деятельности Банк ВТБ

Показатель	2019	2020	2021	млрд. руб	%
Активы	15516,1	18142,2	20859,3	5343,20	134,44
Кредиты	10774,1	12264,4	13791,2	3017,10	128,00
Ипотечные кредиты	1456,8	1776	2218,7	761,90	152,30
Всего ссудная задолженность	10749,5	11812,8	13266,6	2517,10	123,42
Доля кредитов в активах	69,44	67,60	66,12	-3,32	-4,79
Доля ипотечных кредитов в ссудной задолженности	13,52	14,48	16,09	2,57	118,98

За 2019-2021 гг. объем занимаемой доли кредитов в активах банка снизился на 3,32 млрд. руб (4,79%), в тоже время доля ипотечных кредитов в совокупной ссудной задолженности увеличилась на 2,57 млрд. руб. (18,98%).

Банк ВТБ (ПАО) является одним из крупнейших и значимых в экономике РФ. Он ведет деятельность, тесно связанную со всеми сегментами экономического рынка:

- «корпоративно-инвестиционный и розничный банкинг – внешнеторговые сделки, депозиты и расчетные услуги, кредитование, синдицированные кредиты, венчурные фонды, финансирование сделок по слиянию и поглощению, проектное финансирование, андеррайтинг на долговых и акционерных рынках капитала, консультационные услуги, управление активами» [41];
- «рознично-банковский бизнес – кредитование, расчетные счета, депозиты, дополнительные сервисы для малого бизнеса и физ. Лиц» [41];;
- пенсионное обеспечение, лизинг, страхование и факторинг.

Банк занимает второе место по величине активов (табл. 7)

Данный показатель отражает долю собственного капитала и характеризует независимость банка от внешних источников финансирования.

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

Таблица 7 – Рейтинг российских банков по величине активов на конец 2021 года, млрд. руб. [22]

Банк		Величина активов
1	Сбербанк	38 812 535 226
2	ВТБ	19 531 685 487
3	Газпромбанк	8 479 538 569
4	Альфа-Банк	5 749 490 733
5	Россельхозбанк	4 158 041 688

Для оценки финансовых результатов деятельности Банк ВТБ (ПАО) был проведён горизонтальный и вертикальный анализ бухгалтерского баланса по активам и пассивам, отражённым в бухгалтерском балансе.

ПАО «Банк ВТБ» является системообразующим финансовым институтом, ключевым звеном банковской группы ВТБ и одним из крупнейших банков России.

Для более подробного анализа Банка ВТБ проведем SWOT-анализ, результаты которого представлены в таблице 8.

Таблица 8 – SWOT-анализ Банка ВТБ (ПАО)

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ (S)	СЛАБЫЕ СТОРОНЫ (W)
1. Высокие рейтинги; 2. Известность бренда; 3. Распространенность офисов Банка; 4. Переход на единый бренд ВТБ; 5. Уникальная клиентская база, включающая госпредприятия; 6. Господдержка, включая крупные финансовые вливания; 7. Высокий уровень прозрачности финансовой деятельности банка и структуры собственности; 8. Самая мощная среди российских банков сеть дочерних банков и филиалов за рубежом; 9. Низкая процентная ставка по кредитам.	1. Большие инфраструктурные издержки; 2. Высокая концентрация кредитного портфеля на отдельных заемщиках; 3. Чрезмерное влияние владельцев крупных пакетов акций (мажоритарные акционеры); 4. Сохранение среди дочерних компаний банка непрофильных бизнесов; 5. Уровень развития розницы не соответствует масштабам группы; 6. Кадровая политика: высокий уровень текучести кадров на низших должностях (фронт-линия); 7. Невозможность принимать оперативные решения в филиалах.
Возможности (O)	Угрозы (T)
1. Расширение розницы и инвестиционной банковской деятельности; 2. Повышение качества предоставляемых банковских услуг и обслуживания в офисах; 3. Получение государственного финансирования; 4. Сохранение внешнеторговой политики государства, направленной на временное ограничение ввоза импортных и поддержку производства аналогичных внутренних товаров и услуг в банковском секторе (Протекционизм)	1. Высокие риски, связанные с операционной средой и правовой системой России; 2. Возможная неэффективность консолидации сети росзагранбанков; 3. Изменение предпочтений и потребностей клиентов; 4. Экономический кризис: его негативное влияние на российскую экономику.

В рамках стратегии банк ставит перед собой цели по трем основным направлениям:

- Увеличение финансово-экономической результативности деятельности;
- Расширение филиальной сети и повышение их эффективности;
- Достижение определённых качественных показателей развития, а именно повышение человеческого потенциала сотрудников.

Следовательно, Банк ВТБ имеет достаточно сильные позиции на рынке финансово-кредитных организаций. Однако его стратегическое развитие должно быть направлено на поддержание должного уровня предоставления финансовых услуг, особенно в розничном сегменте. Также Банк ВТБ стоит придерживаться стратегии диверсификации розничного продукта. Это позволит повлиять на потребительскую психологию, делая акцент на предложении разнообразных банковских услуг, подходящих каждому конкретному клиенту.

2.2 Анализ ипотечного портфеля

Большинство программ ипотечного кредитования Банка ВТБ имеет длительность до 30 лет, размер ставка от 22,4%, а также первоначальный взнос имеет три значения 15, 20 и 30% за исключением программ «Под залог недвижимости» и «Сельская ипотека».

Основные требования к заемщику:

- Гражданство – любое;
- Необязательно наличие постоянной регистрации в регионе, в котором клиент обращается за кредитом;
- Возраст – от 21 до 60 лет (не старше 75 лет к моменту погашения кредита). Исключение – военная ипотека от 21 года (к моменту погашения кредита мужчины – не старше 50 лет, женщины – не старше 45 лет);
- Полная дееспособность;
- Место работы — РФ или филиалы транснациональных компаний за рубежом (для граждан РФ);
- Стаж работы – общий стаж не менее 6 месяцев. Если вы недавно устроились, необходимо дождаться окончания испытательного срока;
- Поручители – поручительство не является обязательным. Исключение составляет случай, когда заемщик состоит в браке и не имеет

брачного договора. В этом случае супруг(-а) обязательно выступает в качестве поручителя.

Документы заёмщика и поручителя, необходимые для оформления кредита:

- Заявление-анкета;
- Документ, удостоверяющий личность (паспорт РФ или паспорт иностранного государства), а также военный билет для мужчин младше 27 лет. Для иностранных граждан – документ, подтверждающий законность пребывания на территории РФ;
- СНИЛС или ИНН – для граждан РФ;
- Документ о доходах, на выбор: выписка по зарплатному счету банка или по счету из онлайн-банка, выписка ПФР (можно онлайн), 2-НДФЛ (можно онлайн) либо по форме банка; Возможен учет дохода как по основному месту работы, так и по совместительству. Также можно учесть совокупный доход до 3-х созаемщиков;
- Документ с места работы: копия трудовой, заверенная работодателем, либо выписка из электронной трудовой книжки;
- Если поручитель не участвует в совокупном доходе – паспорт и СНИЛС. Все поручители, участвующие в совокупном доходе, предоставляют такой же пакет документов, как и заемщик.

Также ВТБ (ПАО) имеет право запросить дополнительные документы.

На начало 2022 г. ипотечный портфель Банка ВТБ представлен 22 программами, краткая характеристика которых представлена в таблице 9.

Таблица 9 – Условия предоставления ипотечных кредитов Банк ВТБ

Программа	Сумма	Срок	Ставка	Первоначальный взнос
Новостройка	500 тыс. – 60 млн. руб	До 30 лет	От 22,4%	От 20%

Продолжение таблицы 9

Программа	Сумма	Срок	Ставка	Первоначальный взнос
Ипотека с господдержкой	До 12 млн. руб	До 30 лет	12%	От 15%
Свой дом	До 60 млн. руб.	До 30 лет	От 22,8%	От 30%
Дальневосточная ипотека	До 6 млн. руб	До 20 лет	0,1%(при определенных условиях) В иных случаях: ключевая ставка ЦБ РФ на дату заключения кредитного договора + 4 п.п.	От 15%
Ипотека для военных	До 3,2 млн. руб.	До 25 лет	8,6%	От 15%
Залоговая недвижимость	До 15 млн. руб. (в зависимости от региона)	До 30 лет	От 23%	Не требуется
Строительство дома	До 20 млн. руб.	До 30 лет	От 23,1%	От 30%

Рассмотри некоторые программы более подробно:

– Новостройка – программа приобретения строящегося или уже воздвигнутого жилья, право собственности, на которое еще не было зарегистрировано. Продавцом, чаще всего, является застройщик. На сайте ВТБ (ПАО) издан проспект аккредитованных новостроек. При выборе объекта недвижимости помещающегося в этот каталог, у покупателя нет необходимости собирать множество документов, да и время оформления ипотеки заметно сокращается, так как отпадает надобность проверки;

– Вторичное жилище – программа для покупки готового жилья, право собственности, на которое уже зарегистрировано. Тогда, в основном, оформляется договор купли-продажи;

– Военная ипотека – программа для военных, которые являются участниками НИС (накопительно-ипотечная система) для покупки жилья. По НИС у военнослужащего накапливаются денежные средства за счет того, что для накопительной части государство перечисляет средства из федерального

бюджета на именной счет участника НИС. В начале каждого года сумму взноса индексируют с учетом инфляции. Инвестиционную часть накоплений государство передает в доверительное управление государственной компании. Та, в свою очередь, инвестирует их в государственные ценные бумаги, акции российских эмитентов, ипотечные ценные бумаги. Взносы зачисляются на счет ежемесячно, доход от инвестирования — каждый квартал. Через три года средства можно использовать для первоначального взноса по ипотеке и обслуживания кредита, но они все равно пока еще не будут принадлежать военнослужащему. Когда военный прослужит не менее 20 лет или уволится после 10 лет службы по уважительной причине, они станут его собственностью. В ином случае, деньги придется вернуть.

Оформить ипотеку ВТБ (ПАО) в 2022 году можно 2 способами – отправить заявку онлайн (минус 0,3%) или при личном посещении отделения Банка, где есть ипотечный отдел.

Онлайн-заявка:

- Заполняем анкету на сайте;
- Получаем предварительное одобрение за 5 минут;
- Регистрируемся в личном кабинете клиента;
- Загружаем скан-копии документов;
- Получаем одобрение по кредиту;
- Записываемся на сделку в офис банка или продолжаем дистанционное оформление.

Ежемесячное погашение основной суммы кредита и % выполняется порядком «внесения суммы платежа на текущий банковский счет клиента, или на счет платежной банковской карты ВТБ.

Платежи нужно исполнять до 19:00 числа, указанного в письме с информацией, включающем схему погашения. Ежели сумма не внесена на текущий банковский счет или на счет платежной банковской карты в срок, то с даты планового платежа данная сумма считается просроченной.

Если сумма, положенная на банковский счет, выше общей суммы платежа, остаток может быть использован для закрытия ежемесячного платежа в последующем месяце.

Внести очередной платеж можно:

- Переводом с карты на карту (до 3х дней на перевод);
- Через банкомат ВТБ с функцией приема наличных денежных средств;
- Наличными деньгами в любом дополнительном офисе или филиале ВТБ через кассу;
- Переводом из филиала ВТБ или другого банка (необходимо знать все реквизиты счета);
- Наличными деньгами через сеть Золотая Корона — Погашение кредитов;
- В почтовом отделении «Почты России» путем перевода без открытия счета в рублях РФ.

Увеличить текущий банковский счет клиента и счет платежной банковской карты, открытые в рублях РФ, сможет любое лицо, обратившись в дополнительный офис либо отдел ВТБ» [42]

«При частичном преждевременном закрытии может быть уменьшена ежемесячная плата при сохранении срока кредитования, или время кредита при сохранении текущего размера ежемесячного платежа. В заявлении на досрочное погашение обязательно указать, который из этих вариантов Вы выбираете» [42].

Полное досрочное погашение осуществляется в любой день, следующий за датой оформления заявления на досрочное погашение.

Если в период раннего погашения на банковских счетах клиента, находящихся в ВТБ, не будет суммы, указанной в заявлении на досрочное погашение, данное заявление аннулируется и погашение проходит в обычном порядке — по графику, содержащемуся в информационном письме.

Проанализируем позиции Банка ВТБ на рынке ипотечного кредитования. По итогам января 2022 года Банк ВТБ имел следующее положение на рынке (таблица 10)

Таблица 10 – Положение Банка ВТБ на рынке ипотечного кредитования [32]

Критерий	Занимаемое место
Объем выдачи	2
Выдача на первичном рынке	2
Ипотечный портфель	2
Выдача «Семейной ипотеки»	2
Рефинансирование ипотечных кредитов	1
Объем выдачи кредитов на ИЖС	3

По большинству показателей Банк ВТБ занимает второе место на рынке ипотечного кредитования, уступая только Сберу. Исключение составляет показатель рефинансирования ипотечных кредитов, по уровню объемов которого ВТБ является лидером рынка. При этом по уровню собственной выдачи не в одном из сегментов ВТБ не является лидером.

За последние 5 лет динамика ипотечного портфеля ПАО «ВТБ» имел стабильный рост.

За 2017-2021 гг. объем ипотечного портфеля увеличился на 1 640,20 млрд. руб. (в 2,6 раз). Наибольший рост пришелся на 2021 г. – 658,5 млрд. руб. (рисунок 8)

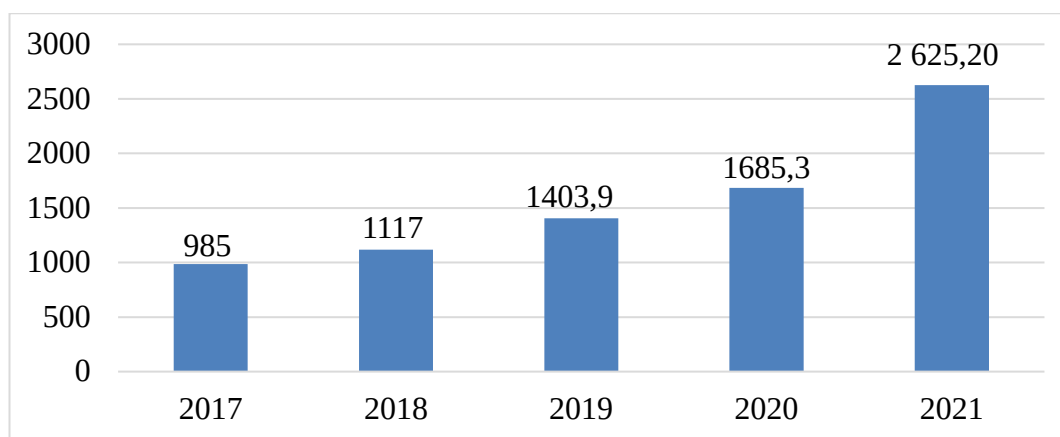


Рисунок 8 – Динамика ипотечного портфеля ПАО «ВТБ»[12]

Проанализируем ипотечный портфель ПАО «ВТБ» в различных аспектах. Так в продуктовом разрезе наибольшее значение имеет выдача ипотечных кредитов под новостройки (таблица 11).

Таблица 11 – Продуктовый разрез ипотечного портфеля ПАО «ВТБ» [32]

Продукты	2019	2020	2021	млрд. руб	%
Новостройки	32,5	39,9	60,1	27,6	184,92
Льготная программа "6,5"	20,5	31,4	20	-0,5	97,56
Рыночные программы	9,8	8,5	-	-	-

Ипотечный портфель перераспределен в пользу первичного рынка жилья – кредитование новостроек увеличился на 27,6 млрд. руб. (184,92%), тогда как объем льготного кредитования, достигший пика в 2020 г. снизился практически до уровня начала периода. Кредитование по рыночным программам в 2021 г. было свернуто. На первичном рынке Банк ВТБ является активным участником различных программ льготного ипотечного кредитования, динамика объема которого представлена в таблице 12.

Таблица 12 – Программы господдержки ипотечного портфеля ПАО «ВТБ»
[15, с. 84]

Программа	2019	2020	2021	млрд. руб	%
Господдержка	29,5	38,2	25,8	-3,7	-12,54
Льготная ипотека	34,5	31,4	7,7	-26,8	-77,68
Семейная ипотека	2,8	4,1	16,8	14,0	600,00
Дальневосточная ипотека	6,7	2,5	-		-
Сельская ипотека	0,8	-	0,4	0	50,00
Военная ипотека	0,6	0,2	0,8	0	133,33

За 2019-2021 гг. ипотечный портфель программ государственной поддержки претерпел изменений за счет значительного снижения объема льготной ипотеки (26,8 млрд. руб., -77,68%), а также объемом кредитования по программам господдержки (3,7 млрд. руб., -12,54%).

Увеличение объемов кредитования произошло по программе семейной ипотеки, объем которой увеличился на 14 млрд. руб., в 6 раз.

Наименьший объем в ипотечном портфеле занимают программы сельской и военной ипотеки – 0,4 и 0,8 млрд. руб. соответственно. Данные программы имеют разностороннюю динамику развития в ипотечном портфеле. Банк ВТБ не брал участие в программе сельской ипотеки (в 2020 г.) и дальневосточной ипотеки (в 2021 г.).

По состоянию на январь 2022 г. Банк ВТБ по большинству программам финансирования занимает второе место, исключение составляет сельская ипотека, по уровню программы кредитования которой ВТБ занимает третье место в ТОП-5 банков по объему выданных ипотечных кредитов в рамках программ с господдержкой.

В ипотечном портфеле ВТБ на вторичном рынке преобладают программы кредитования готового жилья, объем которого за 2019-2021 гг. увеличился на 233 млрд. руб. (+85,97%) составив 504,1 млрд. руб. (таблица 13).

Таблица 13 – Ипотечный портфель вторичного рынка ПАО «ВТБ»

Продукты	2019	2020	2021	млрд. руб	%
Готовое жилье	271,1	363,5	504,1	233,0	185,97
Рефинансирование	240,4	255,1	204,8	-35,6	85,20
ИЖС, земельные участки	25,6	20,7	33,4	7,8	130,61

Ставки по ипотечному портфелю в течение года снижались как за счет выдачи новых ипотечных кредитов по низким ставкам, так и за счет рефинансирования старых. К концу 2021 г. спрос на рефинансирование был практически исчерпан в результате роста процентных ставок предложения и снижения выгоды от рефинансирования, объем которого снизился – 35,6 млрд. руб. (14,80%) составив на конец 2021 года 204,8 млрд. руб.

Проанализируем ипотечное кредитование ВТБ как элемент кредитного портфеля, динамика которого представлена в таблице 14.

Таблица 14 – Динамика структуры ипотечного кредитования в кредитном портфеле ПАО «ВТБ»

Кредитный портфель	2019	%	2020	%	2021	%	млрд. руб	%
Ипотечные кредиты	1456,8	45,4	1776	49,0	2218,7	50,2	761,9	152,3
Всего	3208,1		3626,4		4417,6		1209,5	137,7

За 2019-2021 гг. совокупный объем кредитного портфеля ПАО «ВТБ» увеличился на 1 209,5 млрд. руб. (+37,7%), уровень ипотечного кредитования увеличился на 761,9 млрд. руб. (+52,3%).

На конец периода совокупная доля ипотечного портфеля составляет половину всего кредитного портфеля банка – 50,2%, что является довольно высоким результатом, при среднерыночных показателях в 25-35%. В

большинстве отечественных банках наиболее весомой статьёй кредитного портфеля является потребительское кредитование.

Ипотечный портфель Банка ВТБ является низкорисковым – на 92% состоит из займов высшей категории (таблица 15).

Таблица 15 – Качество ипотечного портфеля ПАО «ВТБ»

Класс займов	2019	2020	2021
Благополучные	95,06	92,91	95,06
Требующие контроля	1,44	1,37	0,77
Субстандартные	1,76	3,52	2,81
Сомнительные	0,19	0,79	0,55
Неработающие кредиты (NPL)	1,54	1,41	0,81
Всего	-	-	-

Вместе с тем динамика качества ипотечного портфеля является негативной (таблица 16).

Таблица 16 – Динамика качества ипотечного портфеля ПАО «ВТБ»

Класс займов	2019	2020	2021	млрд. руб	%
Благополучные	1 384,90	1 650,00	2 195,80	810,90	158,55
Требующие контроля	21	24,4	17,8	-3,20	84,76
Субстандартные	25,6	62,5	64,8	39,20	253,13
Сомнительные	2,8	14,1	12,8	10,00	457,14
Неработающие кредиты (NPL)	22,5	25	18,6	-3,90	82,67
Всего	1 456,80	1 776,00	2 309,80	853,00	158,55

За 2019-2021 гг. наибольшее увеличение ипотечного портфеля произошло по проблемным классам займов – сомнительным и субстандартным кредитам, уровень которых увеличился на 39,2 и 10млрд.

руб. (253,13% и 457,14%) соответственно. Вместе с тем объем неработающих кредитов снизился на 3,90 млрд. руб. (17,33%).

За счет выпуска ипотечных ценных бумаг в 2021 г. было передано портфель ипотечных кредитов ООО «Ипотечный агент Дом.рф» на сумму 209,4 млрд. руб., а годом ранее – еще 194,7 млрд. руб.

Таким образом, ВТБ предоставляет суммы на покупку жилого недвижимого имущества в новостройках и на вторичном рынке. Имеются также программы военной и семейной ипотеки, получения жилья на залоговом балансе Банка и рефинансирования ипотеки в иных банках. Особые программы разрешают на специальных условиях приобрести жилую недвижимость, размер которой больше 65 кв. м., вдобавок оформить ссуду по 2 документам. Наибольший срок кредитования ВТБ составляет 30 лет (по программе для военнослужащих - 25 лет). Вероятно применение средств материнского капитала для внесения начального взноса (использование МСК не предполагает в рамках программы ипотеки по 2 документам). Страхование объекта ипотеки от рисков смерти или повреждения является обязательным, соглашения личного и титульного страхования заключаются по согласию заёмщика. Действуют поощрительные ставки для сотрудников бюджетной сферы и держателей зарплатных карт ВТБ, а также при оформлении ипотеки с госсубсидированием. Уменьшить ставку возможно и в процессе кредитования, спустя госрегистрации права принадлежности на кредитруемое жильё и закладной.

3 Совершенствование системы ипотечного жилищного кредитования банка ПАО «ВТБ»

3.1 Направления совершенствования системы ипотечного кредитования

В результате проведенного анализа стало возможным выделить двух групп проблем, препятствующих развитию рынка ипотечного кредитования в РФ – экономические и организационные. Рассмотрим подробнее:

а) Экономические:

1) Величина процентных ставок по ипотечным кредитам;

2) Рост цен на первичном рынке недвижимости. По оценкам строительных компаний, в последние годы их расходы из-за повышения цен на строительные материалы, роста НДС (с 18 до 20 %) и перехода с долевого строительства на проектное финансирование с использованием счетов эскроу могут значительно вырасти, вследствие чего и новое жильё возрастет в цене [14];

3) Низкий уровень доходов населения. В РФ более половины населения нуждаются в улучшении жилищных условий, но лишь единицы из них могут самостоятельно приобрести жильё, не прибегая к заёмным средствам;

4) Низкая финансовая грамотность населения. Лишь небольшая часть граждан ориентируется в услугах и продуктах, предлагаемых финансовыми институтами;

5) Рост просроченной задолженности. Негативно сказывается на репутации заемщика, а также на финансовом состоянии кредитной организации (рисунок 9-11);



Рисунок 9 – Просроченная задолженность по ИЖК в РФ



Рисунок 10 – Просроченная задолженность по ИЖК в разрезе Федеральных округов



Рисунок 11 – Просроченная задолженность по ИЖК в Южном
Федеральном округе

6) Отток капитала с банковского рынка. Физические лица открывают брокерские счета и инвестируют денежные средства вместо вкладов в различные инструменты фондового рынка виду их большей доходности;

7) Необходимость накопления суммы первоначального взноса. На сегодняшний день величина первоначального взноса в среднем составляет 15-20% от стоимости объекта недвижимости [23]; Дополнительные расходы на оформление жилья в кредит. Расходы при покупке жилья – серьезная статья дополнительных затрат при приобретении жилья. К таким расходам относятся: нотариальные расходы, комиссия за безналичную оплату, налог на имущество физических лиц, расходы на страхование и прочие расходы [31];

б) Организационные:

1) Структура ресурсной базы. Дабы реализовать ипотечное кредитование и в то же время соблюсти все требования ликвидности, банки обязаны завлекать денежные средства на такой же длительный срок;

2) Отсутствие специализированных ипотечных банков. Банки, выполняя ограниченный круг операций, делают это с высоким качеством и сталкиваются с относительно меньшими рисками, нежели коммерческие банки.

Устранение экономических проблем или хотя бы снижение остроты их проявления возможно при реализации следующих действий:

- Снижение уровня инфляции – ключевой ставки - стоимости ипотечных кредитов;
- Повышение прожиточного минимума, приведет к повышению заработной платы отдельных слоев населения;
- Проведение большего количества мероприятий, направленных на повышение финансовой грамотности населения;
- Совершенствование процедуры взыскания задолженности по просроченным кредитам;
- Проведение налоговой политики, стимулирующей застройщиков, с целью снижения стоимости недвижимого имущества;
- Государственное финансирование общественно необеспеченных слоев населения с целью вовлечения их в систему залогового кредитования;
- Внедрение новых льготных ипотечных программ, направленных на максимальное удовлетворение потребностей клиентов, с целью повышения доступности кредита для населения;
- Расширение возможностей для получения ипотечного кредита с уменьшенной суммой первоначального взноса или же вовсе без него.

Организационные проблемы могут быть решены посредством:

- Совершенствования вторичного рынка ипотечных кредитов в целях обеспечения рефинансирования долгосрочных ипотечных кредитов;

- Повышения эффективности деятельности всех участников инфраструктуры рынка ипотечного кредитования;
- Реализации мероприятий по улучшению инвестиционного климата в РФ, в первую очередь, вовлечение инвестиций в рынок ипотечных ценных бумаг с целью формирования долгосрочных ресурсов.

Например, можно освободить от уплаты НДФЛ по операциям с ипотечными ценными бумагами, обращающимися на фондовом рынке. Это заметно увеличит привлекательность инвестиций по сравнению с альтернативными видами инвестирования временно свободных денежных средств.

Важное направление развития рынка ипотечного кредитования является его цифровизация, выгоду от которой получают все участники рынка [29, 34].

Банки – снижение издержек на обработку заявки, уменьшение нагрузки на менеджеров, сокращение времени секьюритизации ипотечных кредитов, увеличение оборачиваемости кредитных ресурсов.

Застройщики – улучшить клиентский сервис, более быстро реализовать объекты недвижимого имущества. Клиенты получают удобный сервис, позволяющий детально рассмотреть все условия в различных банках, экономят значительное время.

Согласно национальным целям развития страны, к 2030 году планируется нарастить объем жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год и дать россиянам возможность брать дешевые ипотечные кредиты [27].

В своей оценке среднесрочной перспективы формирования спроса на ипотечное кредитование Банк России прогнозирует развитие рынка с учетом следующих факторов [32]:

- Снижение роли наиболее обеспеченных домохозяйств в обеспечении ипотечного спроса на первичном рынке в среднем на полтора миллиона семей до 7,5-10,5 млн. домохозяйств;
- При потенциальном росте первичного рынка на 10% до 40% потенциально заинтересованных в приобретении жилья в ипотеку – 3-4 млн. домохозяйств;
- Основными факторами прогнозируемого снижения уровня потенциальных ипотекодержателей еще на 1 млн. домохозяйств до 2-3 млн. являются опережающий рост цен, областные отличия в уровне доходов, миграция населения из небольших населенных пунктов в города с более возвышенными тарифами на жилье;
- Демографический фактор – сокращение населения ипотечного возраста (30-35 лет) вместе с сохранением спроса и созданием нового ипотечного спроса до середины 2025 г. из них еще в совокупности около 1 млн домохозяйств перейдет границу доходов: общий спрос возрастет до 3–4 млн домохозяйств.

Итоговая оценка числа потенциальных потребителей домохозяйств ипотеки на первичном рынке до середины 2025 г., с учетом региональных особенностей, составляет 3–4 млн домохозяйств или в среднем не более 1 млн домохозяйств в год относительно текущего момента времени. «При площади стандартной квартиры 54 кв. м максимальный спрос на новостройки до 2025 г., профинансированный за счет ипотеки на первичном рынке, составит 54 млн кв. м в год, или 216 млн кв. м суммарно до середины 2025 года. Спрос на ипотеку в денежном выражении составит 17,2 трлн рублей» [4, с. 20].

Для массового запуска ипотечного кредитования в РФ необходимо устранить все законодательные пробелы как на первичном рынке, так и в направлении работы с залогом и установить четкий механизм защиты субъектов ипотечного рынка. За нарушение законодательства должно быть

целесообразно наказание, которое в дальнейшем защитило бы рынок доступной ипотеки и всех его участников. На мой взгляд, ипотека как инструмент привлечения средств должна совершенствоваться в трех направлениях – снижение ставок, увеличение срока погашения кредита и ослабление условий первоначального взноса. Если условия ипотечного кредитования станут более лояльными потенциальному заемщику, следует ожидать положительной динамики в количестве выданных кредитов на приобретение жилья. Кроме того, более тщательно следует посмотреть на финансовый лизинг, который может существенно снизить кредитные риски для банков и сделать ипотечное кредитование более привлекательным при условии достаточной защиты прав заемщиков.

Главным риском недостижения целевых характеристик по росту объемов ввода жилья до 120 млн кв. м в год является прогресс ставок по ипотеке в результате изменения макроэкономических условий и увеличения цены фондирования. Прогресс залоговых ставок в комплексе с опережающим ростом цен на жилье (в сопоставлении с доходами населения) понижает доступность ипотеки и уменьшает спрос на жилье в новостройках. В результате снижаются запуски новых проектов, в том числе в рамках продолжительных проектов комплексного освоения.

3.2 Направления и оценка эффективности предлагаемых мероприятий Банк ВТБ

«Основной мерой совершенствования ипотечного кредитования в Банк ВТБ является развитие данного сегмента кредитования посредством развития сегмента «B2C», который, среди прочего является высокоперспективным направлением в посткризисный период» [4, с. 25].

В настоящее время список продуктов, предлагаемых ПАО «ВТБ» на потребительском рынке, невелик. Оценка и список продуктов дали возможность обнаружить такие положительные стороны ассортимента, как:

- Присутствие многообразия по целям кредитования;
- Неповторимые кредитные продукты, соответствующие специализации деятельности компании: ссуда на благоустройство для жителей села; ссуда на обновление транспортных средств/сельскохозяйственной техники на газомоторное топливо; ссуда на развитие собственного подсобного хозяйства» [4, с. 21].

Но незначительное количество кредитных продуктов приводят к тому, что значительный сектор возможных заемщиков – населения городов – упускается из виду. Соответственно, упускаются некоторые размеры процентных доходов. Для устранения исходной задачи предлагается улучшение продукта на рынке кредитования физических лиц – залоговое кредитование с целью его последующего развития.

«Выбор данного продукта связан с тем, что, по оценкам специалистов, для современной российской системы ипотечного кредитования характерно увеличение спроса на ипотеку, рост объемов выданных кредитов» [2, с. 5].

Разрабатываемая программа ипотечного кредитования обязана отвечать следующим характеристикам:

- Конкурентоспособность процентной ставки. «В настоящее время в РФ средневзвешенная ставка по предоставленным ипотечным кредитам составляет около 8% [19]. Соответственно для того, чтобы ПАО «ВТБ» был способен вступить в конкурентную борьбу на рынке ипотечного кредитования, процентная ставка должна по крайней мере не превышать эту величину. Это может быть достигнуто с помощью государственной программы поддержки данного вида кредитования» [4];
- «Широкий круг способов использования предоставляемых финансовых ресурсов: не только на покупку и строительство жилья в сельской местности, но и на приобретение недвижимости в городской черте» [4];

– «Условия предоставления ипотеки должны предполагать возможность досрочного погашения, реструктуризации долга в рамках самой программы кредитования. Притом должны быть предусмотрены возможности и сокращения процентных платежей, и сокращения срока кредита» [4].

Рассмотрим уровень затрат по реализации данного мероприятия (рис. 12)

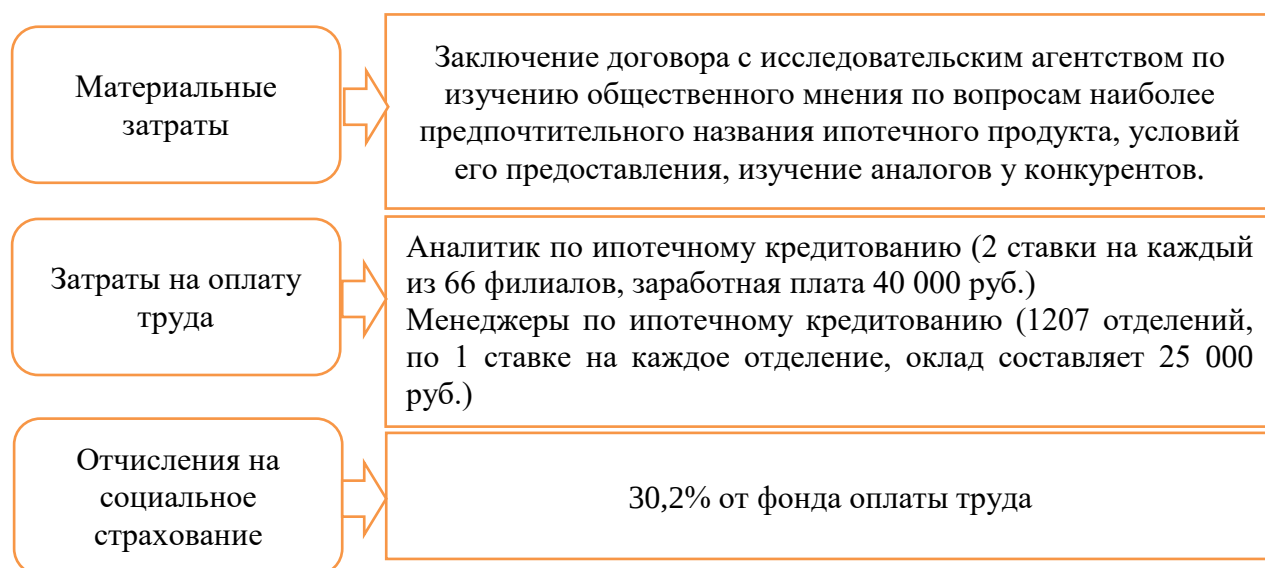


Рисунок 12 – Затраты на проведение мероприятия

Следовательно, совокупная стоимость представленных мероприятий составит:

$$50000000 + 63360000 + 362100000 + 128488920 = 603948,9 \text{ руб.}$$

Полезный эффект от мероприятия выражается в привлечении новых клиентов за счет нового продукта.

Результаты опроса – отношение потребителей к новому продукту путем анкетного опроса онлайн с выборкой клиентов ВТБ банка (60 чел.) представлены далее (рис.13)

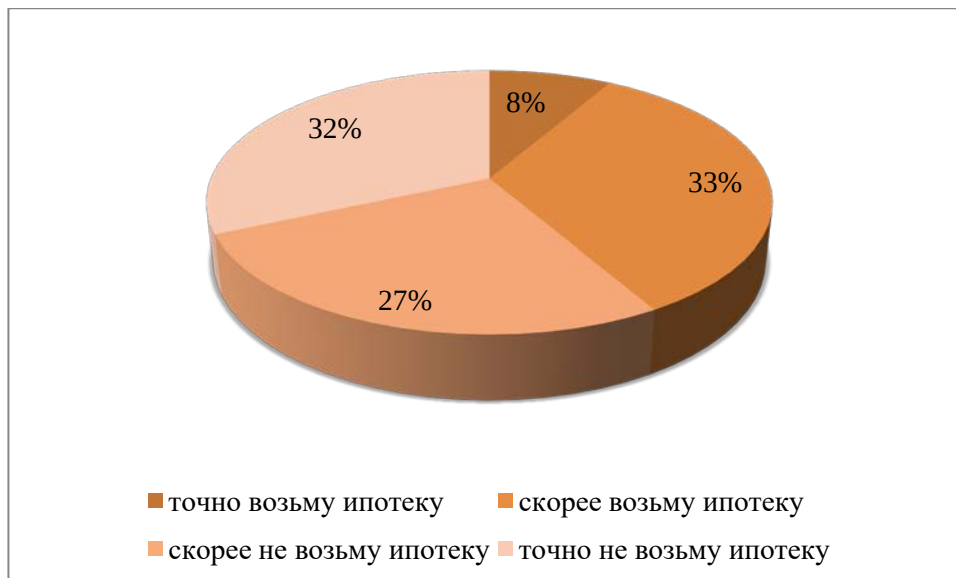


Рисунок 13 – Результаты опроса клиентов об ипотечном продукте ПАО «ВТБ»

Уровень заинтересованности данным продуктом составил 8%

Размер чистого процентного дохода в 2020 г. составил 79,5 млрд. руб.

Экономическая выгода данного мероприятия составит:

$8\% \cdot 79,5 = 6,36$ млрд. рублей.

А уровень эффективности мероприятия:

$$\text{Э2} = \frac{6360000 - 603948,9}{603948,9} \cdot 100\% = 953,1\%.$$

Таким образом, разработанные мероприятия окажут положительный экономический эффект для коммерческого банка, тем самым повышая его успешность и прибыльность.

Заключение

Ипотечное кредитование представляет собой самостоятельный институт экономической системы, деятельность участников которого связана единой целью обеспечение эффективной организации отношений на рынке ипотечного кредитования. Основными субъектами рынка ипотечного жилищного кредитования являются Строительная сберегательная касса, Ипотечный банк, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, а также некредитные организации. Нормативно-правовая база регулирования ипотечного рынка охватывает все три ступени правовых актов РФ: конституция - кодексы - законы. Основными субъектами рынка ипотечного кредитования являются: Государство, Первичный кредитор, Компании продажи жилья в рассрочку, Залогодатель, Рефинансирующая компания, Операторы АИЖК, Ипотечный брокер, Риелтор, Страховая компания, Оценщик и Коллекторное агентство.

В основе современной системы государственного регулирования механизма государственного регулирования в жилищной сфере лежат целевые программы. Основная модель формирования жилищной политики - программно-целевая. Ее элементы - отдельные цели, на достижение которых направлены программы. Например, "Национальный проект Жилье и городская среда" представлен несколькими государственными программами: "Ипотека", "Жилье", "Формирование комфортной городской среды", "Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда".

Банк ВТБ обладает довольно мощными позициями на рынке финансово-кредитных организаций. Хотя его стратегическое формирование должно быть ориентировано на удержание надлежащего уровня предоставления финансовых услуг, особенно в розничном сегменте. Вдобавок Банку ВТБ стоит соблюдать стратегии диверсификации розничного продукта. Это позволит воздействовать на потребительскую психологию,

делая акцент на предложении всевозможных банковских услуг, годящихся каждому определенному клиенту.

ВТБ предоставляет жилищные кредиты на покупку жилого недвижимого имущества в новостройках и на вторичном рынке. Вдобавок существуют программы военной и семейной ипотеки, получения жилья на ипотечном балансе Банка и рефинансирования ипотеки в иных банках. Особые программы разрешают по особенным критериям приобрести жилую недвижимость, площадь которой больше 65 кв. м. и оформить ссуду по 2 документам. Наибольший срок кредитования ВТБ составляет 30 лет (по программе для военнослужащих - 25 лет). Вероятно применение средств материнского капитала для внесения первого взноса (использование МСК не предусмотрено в рамках программы ипотеки по 2 документам). Страхование объекта ипотеки от рисков смерти или повреждения является обязательным, соглашения собственного и титульного страхования заключаются по согласию заёмщика. Действуют поощрительные ставки для сотрудников бюджетной сферы и держателей зарплатных карт ВТБ, а также при оформлении ипотеки с госсубсидированием. Уменьшить ставку возможно и в процессе кредитования, после госрегистрации права собственности на кредитуемое жильё и закладной [11, с. 16].

Основными проблемами рынка ипотечного кредитования являются увеличение доли просроченной задолженности, снижение доходов населения, в результате чего возникает невозможность возвращения, многими заемщиками суммы кредита и процентов, низкий уровень финансовой грамотности заемщиков, которым легко навязать дополнительные ненужные услуги, насыщение рынка, так как большая часть населения уже имеет действующие кредиты, их платежеспособность снижается и, как следствие, они не в состоянии брать новые кредиты.

Для массового запуска ипотечного кредитования в РФ необходимо устранить все законодательные пробелы как на первичном рынке, так и в направлении работы с залогом и установить четкий механизм защиты

субъектов ипотечного рынка. За нарушение законодательства должно быть целесообразно наказание, которое в дальнейшем защитило бы рынок доступной ипотеки и всех его участников. На мой взгляд, ипотека как инструмент привлечения средств должна совершенствоваться в трех направлениях – снижение ставок, увеличение срока погашения кредита и ослабление условий первоначального взноса. Если условия ипотечного кредитования станут более лояльными потенциальному заемщику, следует ожидать положительной динамики в количестве выданных кредитов на приобретение жилья. Кроме того, более тщательно следует посмотреть на финансовый лизинг, который может существенно снизить кредитные риски для банков и сделать ипотечное кредитование более привлекательным при условии достаточной защиты прав заемщиков.

В качестве мероприятий, направленных на совершенствование кредитной политики разработаны рекомендации, связанные с совершенствованием развития сегмента кредитования физических лиц в части ипотечного кредитования.

Разработанные мероприятия окажут положительный экономический эффект для коммерческого банка, тем самым повышая его успешность и прибыльность.

Список используемой литературы

1. Александрова Л. А., Пашкова К. В. Управление кредитным портфелем коммерческого банка // Проблемы и перспективы развития экономики и образования в Монголии и России : сборник материалов Международной научно-практической конференции, посвященной Году науки и технологий, Улан-Батор. 2021. С. 5-11.
2. Аракелян Н.Ф. Состояние российской системы ипотечного кредитования / Н.Ф. Аракелян, Ю.С. Караваева // Вестник Евразийской науки. - 2018. - Т. 10. - № 2. - С. 1-9.
3. Бондаревская А. В. Сущность ипотечного кредитования как формы социального инвестирования // Аля науки. 2021. №10 (61). С. 248-256.
4. В «Дом.РФ» предлагают увеличить лимит льготной ипотеки с 3 до 4 миллионов рублей, но Минфин против [Электронный ресурс]. URL: <https://finance.rambler.ru/realty/47458989/> (дата обращения 08.03.2022).
5. Ванеева Н. В. Оценка текущего состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и пути его совершенствования // Молодежь и наука-2021 : Сборник научных трудов I Всероссийской студенческой научно-практической конференции. Материалы Всероссийского конкурса для молодых исследователей «Лучшая молодежная научная статья 2021 года», Автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования «Институт стандартизации, сертификации и метрологии». Краснодар. 2021. С. 91-101.
6. Волков А.А. Вестник Академии знаний №38(3), 2020.
7. Волков А. А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация // Вестник академии знаний, 2020. С. 324–334.
8. Волков А. А. Тенденции развития ипотечного кредитования в РФ // Вестник Владимирского государственного университета имени Александра

Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых. Серия: Экономические науки. 2019. № 4(22). С. 27-39.

9. Галаветдинова М. К. Государственная политика по обеспечению жильем молодых семей // Экономика в меняющемся мире : V Всероссийский экономический форум: сборник научных трудов. Казанский (Приволжский) федеральный университет. Казань. 2021. С. 105-107.

10. Ганышина, С. И. Организации, формирующие рынок ипотечного жилищного кредитования // Экономика и бизнес: теория и практика. 2019. № 4-1. С. 51-56.

11. Доля ипотеки по программам с господдержкой за год снизилась на 9 п. п. [Электронный ресурс]. URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/13119373/> (дата обращения 08.03.2022).

12. ДОМ.РФ подвел итоги 2020 года на ипотечном рынке [Электронный ресурс]. URL: <https://дом.рф/media/news/dom-rf-podvel-itogi-2020-goda-na-ipotechnom-rynke/> (дата обращения 08.03.2022).

13. Душкин Е. М. Реальность и перспективы использования электронных закладных // Цифровая экономика и финансы : Материалы IV Международной научно-практической конференции, Санкт-Петербург. Санкт-Петербург: Центр научно-информационных технологий «Астерион», 2021. С. 14-19.

14. Жилищная программа для молодых семей в 2021 году. [Электронный ресурс]. URL: <http://molodajasemja.ru/programma-2021/> (дата обращения 08.03.2022).

15. Ипотека уходит в цифру [Электронный ресурс]. URL: <https://asninfo.ru/articles/1909-ipoteka-ukhodit-v-tsifru> (дата обращения 08.03.2022).

16. Как введение эскроу-счетов изменило цены на новостройки Москвы [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/60f150f39a79470344220fa2> (дата обращения 08.03.2022).

17. Калачева, М. С. Анализ ипотечного портфеля в банке ВТБ (ПАО) / М. С. Калачева, Ю. Н. Локтионова // Особенности инвестиционной деятельности в российской экономике в условиях системного кризиса : Сборник статей научно-практической конференции студентов, магистрантов и преподавателей Российского государственного социального университета, Москва, 09 октября 2020 года / Под ред. О.Н. Яниной. Москва: Общество с ограниченной ответственностью "Издательство "КноРус", 2021. С. 81-87.

18. Мамедов Р. О. Нормативно-правовое регулирование сферы ЖКХ в Российской Федерации // Научные исследования в вузе : Межвузовский сборник научных трудов. Самара : ООО «Научно-технический центр», 2019. С. 57-61.

19. Мишина Е.В. Ипотечное кредитование. проблемы теории и практики//Алея науки. 2021. №10(61). С.399-402.

20. Об оценке потенциального спроса на ипотеку [Электронный ресурс].URL:
https://cbr.ru/content/document/file/131065/analytic_note_20211129_dip.pdf(дата обращения 08.03.2022).

21. Объем предоставленных ИЖК // Банк России. - URL.:
<https://cbr.ru/statistics/pdco/Mortgage/ML/> (дата обращения: 08.10.2021).

22. Основы ипотечного кредитования : [пособие] / [Пастухова Н. С. и др.] ; науч. ред. Н. Б. Косарева. - Москва : ИНФРА-М, 2007 (Смоленск : Смоленская обл. тип. им. В.И. Смирнова). - 574, [1] с. : ил., табл.; 22 см.; ISBN 5-16-002857-9.

23. Плечо для экономики. Ипотека остается главным инструментом для решения квартирного вопроса [Электронный ресурс].URL:
<https://www.gazeta.ru/business/2021/10/29/14148349.shtml>(дата обращения 08.03.2022).

24. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования [Электронный ресурс].URL:
https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения 08.03.2022).

25. Программа "Молодая семья" 2021: условия, размер субсидии, последние новости [Электронный ресурс].URL: <https://www.9111.ru/questions/7777777771233166/>(дата обращения 08.03.2022).

26. Размер первоначального взноса по ипотеке в 2021 году [Электронный ресурс].URL: <https://bankiros.ru/wiki/term/pervonacalnyj-vznos-po-ipoteke>(дата обращения 08.03.2022).

27. Салгириев Р. Р. Нормативно-правовая основа регулирования государственной жилищной политики в Российской Федерации // Вопросы науки 2021: потенциал науки и современные аспекты : Сборник научных трудов по материалам XXIII Международной научно-практической конференции, Анапа, 18 октября 2021 года. Анапа: Общество с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский центр экономических и социальных процессов» в Южном Федеральном округе, 2021. С. 15-20.

28. Самые узнаваемые банки // Банки. Новости. Финансы. Аналитический центр. [Электронный ресурс]. URL: <https://creditpower.ru/top100/banks>(Дата обращения 04.04.2022).

29. Семенюта О. Г. Функции ипотечного кредита // Рыночная экономика и финансово-кредитные отношения : Ученые записки. Ростов-на-Дону : Ростовский государственный экономический университет «РИНХ», 2018. С. 44-47.

30. Симаева Н. П. Эффективность реализации государственных программ и региональных мер поддержки ипотеки в Волгоградской области // Региональная экономика. Юг России. 2021. Т. 9. № 2. С. 105-120.

31. Ситникова Д. Е. Реализация национального проекта «Жилье и городская среда»: вчера, сегодня, завтра // Актуальные вопросы современной науки и образования : Сборник научных статей по материалам XVIII международной научно-практической конференции, Киров, 19–22 мая 2020 года. Киров: Московский финансово-юридический университет МФЮА, Кировский филиал, 2020. С. 193-203.

32. Смирнов Д. Ю. Модернизация ипотечного кредитования в РФ в эпоху цифровой трансформации: основные тренды // Проблемы и пути социально-экономического развития: город, регион, страна, мир : Сборник статей X Всероссийской научно-практической конференции аспирантов и студентов с международным участием, Санкт-Петербург, 10 июня 2021 года. Санкт-Петербург: Ленинградский государственный университет имени А.С. Пушкина, 2021. С. 65-72.

33. Солодилов Д. Г. Механизмы развития кредитных отношений коммерческих банков с субъектами малого и среднего предпринимательства // Научный результат. Экономические исследования. 2021. Т. 7. № 2. С. 45-57.

34. Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года [Электронный ресурс].URL: <https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/672/V-Strategiya-na-sayt-i-GASU.pdf>(дата обращения 08.03.2022).

35. Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года [Электронный ресурс] URL: <https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/672/V-Strategiya-na-sayt-i-GASU.pdf>(Дата обращения 04.04.2022).

36. Сысоева Л. И. Современные подходы к управлению жилищным хозяйством // Вестник Томского государственного университета. Экономика. 2020. № 49. С. 214-224.

37. Тарасова А.С. Российский рынок ипотечного жилищного кредитования: программы поддержки населения и цифровизация банковских процессов//Тенденции развития науки и образования. 2021. № 76-3. С. 32-35.

38. Участие в программе «Молодая семья» [Электронный ресурс].URL: <https://www.eduklgd.ru/problema/uchastie-v-programme-molodaya-semya.html>(дата обращения 08.03.2022).

- 39. <https://cbr.ru/statistics/pdco/Mortgage/ML/>
- 40. <https://www.vtb.ru/about/group/>
- 41. <https://bonds.finam.ru/net/issue/12919>
- 42. Важная информация для наших клиентов (vtb.ru)

Приложение А

Кредиты и авансы клиентам

	2021 г.	2020 г.
Кредиты и авансы клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Кредиты юридическим лицам, оцениваемые по амортизированной стоимости		
• Финансирование текущей деятельности	7 012,1	6 719,7
• Проектное финансирование и прочее	1 463,5	1 366,4
• Договоры обратного «репо»	801,4	543,2
• Финансовая аренда	439,2	455,2
Итого кредиты юридическим лицам, оцениваемые по амортизированной стоимости, до вычета ожидаемых кредитных убытков	9 716,2	9 084,5
За вычетом ожидаемых кредитных убытков	(632,7)	(647,7)
Кредиты юридическим лицам, оцениваемые по амортизированной стоимости, заложенные по договорам «репо» и переданные на условиях займа		
• Договоры обратного «репо»	7,3	6,6
Итого кредиты юридическим лицам, оцениваемые по амортизированной стоимости, заложенные по договорам «репо» и переданные на условиях займа, до вычета ожидаемых кредитных убытков	7,3	6,6
За вычетом ожидаемых кредитных убытков	–	(0,1)
Кредиты юридическим лицам, оцениваемые по амортизированной стоимости, после вычета ожидаемых кредитных убытков	9 090,8	8 443,3
Кредиты физическим лицам, оцениваемые по амортизированной стоимости		
• Ипотечные кредиты	2 218,7	1 776,0
• Потребительские кредиты и прочее	1 830,2	1 568,0
• Кредитные карты	150,4	131,7
• Кредиты на покупку автомобиля	133,5	122,7
• Договоры обратного «репо»	84,8	28,0
	2019 г.	2018 г.
Кредиты и авансы клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Кредиты юридическим лицам, оцениваемые по амортизированной стоимости		
• Финансирование текущей деятельности	5 704,4	6 141,3
• Проектное финансирование и прочее	1 341,6	1 384,1
• Договоры обратного «репо»	413,9	393,9
• Финансовая аренда	412,1	308,0
Итого кредиты юридическим лицам, оцениваемые по амортизированной стоимости, до вычета резерва	7 872,0	8 227,3
За вычетом резерва под обесценение	(485,6)	(501,4)
Кредиты и авансы клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, заложенные по договорам обратного «репо»		
• Договоры обратного «репо»	–	26,1
Итого кредиты юридическим лицам, оцениваемые по амортизированной стоимости, до вычета резерва	–	26,1
За вычетом резерва под обесценение	–	(0,2)
Кредиты юридическим лицам, оцениваемые по амортизированной стоимости, после вычета резерва	7 386,4	7 751,8
Кредиты физическим лицам, оцениваемые по амортизированной стоимости		
• Потребительские кредиты и прочее	1 463,1	1 281,1
• Ипотечные кредиты	1 456,8	1 442,0
• Кредитные карты	143,8	130,7
• Кредиты на покупку автомобиля	129,6	123,7
• Договоры обратного «репо»	14,8	11,0

Рисунок А.1 – Кредиты и авансы клиентам

Приложение Б

Кредиты и авансы физическим лицам

2021 г.					
	ОКУ за 12 месяцев	ОКУ за весь срок – не кредитно- обесце- ненные	ОКУ за весь срок – кредитно- обесце- ненные	Приобре- тенные кредитно- обесце- ненные	Итого
Кредиты и авансы физическим лицам					
Ипотечные кредиты					
• Благополучные	2 195,8	–	–	–	2 195,8
• Требующие контроля	17,8	–	–	–	17,8
• Субстандартные	0,1	64,7	–	–	64,8
• Сомнительные	–	–	12,7	0,1	12,8
• Неработающие кредиты (NPL)	н/п	н/п	18,4	0,2	18,6
–	–	–	–	–	–
2020 г.					
	ОКУ за 12 месяцев	ОКУ за весь срок – не кредитно- обесце- ненные	ОКУ за весь срок – кредитно- обесце- ненные	Приобре- тенные кредитно- обесце- ненные	Итого
Кредиты и авансы физическим лицам					
Ипотечные кредиты					
• Благополучные	1 650,0	–	–	–	1 650,0
• Требующие контроля	24,4	–	–	–	24,4
• Субстандартные	1,5	61,0	–	–	62,5
• Сомнительные	–	–	13,8	0,3	14,1
• Неработающие кредиты (NPL)	н/п	н/п	24,5	0,5	25,0
–	–	–	–	–	–
2019 г.					
	ОКУ за 12 месяцев	ОКУ за весь срок – не кредитно- обесце- ненные	ОКУ за весь срок – кредитно- обесце- ненные	Приобре- тенные кредитно- обесце- ненные	Итого
Потребительские кредиты и прочее					
Остаток на 1 января	29,1	8,0	131,8	–	168,9
Перевод в категорию «ОКУ за 12 месяцев»	13,0	(13,0)	–	–	–
Перевод в категорию «ОКУ за весь срок – не кредитно-обесцененные»	(9,5)	12,3	(2,8)	–	–
Перевод в категорию «ОКУ за весь срок – кредитно-обесцененные»	(7,0)	(17,3)	24,3	–	–
Чистая переоценка резерва под убытки	10,0	19,7	15,1	(0,4)	44,4
Переклассификация ОКУ в связи с переклассификацией актива в данный класс или из него	–	–	–	0,5	0,5
Амортизация дисконта	–	–	7,4	0,2	7,6
Списания	–	–	(79,8)	–	(79,8)
Восстановление ранее списанных сумм	0,2	–	1,1	0,1	1,4
Изменения обменных курсов	(0,8)	0,1	0,1	–	(0,6)
Остаток на 31 декабря	35,0	9,8	97,2	0,4	142,4
Ипотечные кредиты					
Остаток на 1 января	2,1	1,4	10,5	0,1	14,1
Перевод в категорию «ОКУ за 12 месяцев»	2,2	(2,2)	–	–	–
Перевод в категорию «ОКУ за весь срок – не кредитно-обесцененные»	(0,8)	2,0	(1,2)	–	–
Перевод в категорию «ОКУ за весь срок – кредитно-обесцененные»	(0,2)	(1,2)	1,4	–	–
Чистая переоценка резерва под убытки	(1,4)	1,8	1,6	(0,2)	1,8
Переклассификация ОКУ в связи с переклассификацией актива в данный класс или из него	–	–	–	0,4	0,4
Амортизация дисконта	–	–	0,4	0,1	0,5
Списания	–	–	(1,5)	–	(1,5)
Восстановление ранее списанных сумм	–	–	1,2	–	1,2
Изменения обменных курсов	–	–	(0,2)	–	(0,2)
Остаток на 31 декабря	1,9	1,8	12,2	0,4	16,3

Рисунок Б.1 – Кредиты и авансы физическим лицам

Приложение В

Передача финансовых активов и активы, удерживаемые или предоставленные в качестве залога

		2021 г.			2020 г.		
		Балансовая стоимость активов	Балансовая стоимость соответствую- ющих обязательств	Чистая позиция	Балансовая стоимость активов	Балансовая стоимость соответствую- ющих обязательств	Чистая позиция
	Прим.						
Ипотечные кредиты ^(А)	22	–	–	–	4,5	0,3	4,2
Ипотечные кредиты ^(Б)	22	343,3	–	343,3	226,3	–	226,3
Потребительские кредиты ^(Б)	22	6,1	–	6,1	–	–	–
Итого		349,4	–	349,4	230,8	0,3	230,5

		2019 г.			2018 г.		
		Балансовая стоимость активов	Балансовая стоимость соответствую- ющих обязательств	Чистая позиция	Балансовая стоимость активов	Балансовая стоимость соответствую- ющих обязательств	Чистая позиция
	Прим.						
Средства в Центральном банке ^(А)	23	0,4	1,5	(1,1)	1,1	0,8	0,3
Ипотечные кредиты ^(А)	24	8,5	5,3	3,2	11,8	8,5	3,3
Ипотечные кредиты ^(Б)	24	9,2	1,2	8,0	12,8	2,7	10,1
Ипотечные кредиты ^(Б)	24	48,2	–	48,2	56,1	–	56,1
Итого		66,3	8,0	58,3	81,8	12,0	69,8

Рисунок В.1 – Передача финансовых активов и активы, удерживаемые
или предоставленные в качестве залога