

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

Обучающийся

С.В. Мокшина

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. экон. наук, доцент А.В. Морякова

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2024

Аннотация

Тема исследования: «Ипотечное жилищное кредитование в современных условиях».

Ипотечное жилищное кредитование является одним из наиболее перспективных сегментов банковской деятельности. Значительную роль в этом играет сформировавшаяся конкуренция между банковскими учреждениями, которая способствует появлению новых предложений в кредитной сфере и в то же время облегчает условия получения кредита, совершенствуя анализ кредитоспособности заемщика.

Целью работы является систематизация теоретических исследований и выявление проблем ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, а также предложение путей их решения.

Исходя из поставленной цели, можно сформулировать следующие задачи работы:

- изучить теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования;
- провести анализ организации ипотечного жилищного кредитования в БАНК ВТБ (ПАО);
- разработать мероприятия по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования БАНК ВТБ (ПАО) в современных условиях.

Объект исследования: БАНК ВТБ (ПАО).

Предмет исследования: экономические отношения, возникающие в процессе организации ипотечного жилищного кредитования.

Бакалаврская работа состоит из введения, основной части, включающей три раздела, а также заключения, списка используемой литературы и используемых источников и приложений.

Содержание

Введение.....	4
1 Теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования	6
1.1 Сущность, роль и виды ипотечного жилищного кредитования	6
1.2 Порядок организации и методика оценки ипотечного жилищного кредитования	13
2 Анализ организации ипотечного жилищного кредитования в БАНК ВТБ (ПАО).....	23
2.1 Организационно-экономическая характеристика банка.....	23
2.2 Анализ организации ипотечного кредитования в банке	29
3 Разработка мероприятий по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования ПАО «Банк ВТБ» в современных условиях.....	40
3.1 Проблемы рынка ипотечного жилищного кредитования в современных условиях	40
3.2 Пути совершенствования ипотечного жилищного кредитования в банке	51
Заключение	58
Список используемой литературы и используемых источников.....	62
Приложение А Бухгалтерский баланс за 2023 г.	65
Приложение Б Отчет о финансовых результатах за 2023 г.	68
Приложение В Бухгалтерский баланс за 2022 г.....	71
Приложение Г Отчет о финансовых результатах за 2022 г.	73

Введение

Ипотечное жилищное кредитование является одним из наиболее перспективных сегментов банковской деятельности. Значительную роль в этом играет сформировавшаяся конкуренция между банковскими учреждениями, которая способствует появлению новых предложений в кредитной сфере и в то же время облегчает условия получения кредита, совершенствуя анализ кредитоспособности заемщика.

Эффективным средством решения жилищной проблемы в России является ипотечный жилищный кредит. Ипотечное жилищное кредитование содержит огромный потенциал как для экономического развития, так и для развития кредитной системы, позволяя недвижимости превращаться в оборотный капитал, дающий возможность кредиторам получать гарантированный доход, а населению - финансировать покупку жилья.

Ипотечное жилищное кредитование остается востребованным в условиях нестабильной экономики по причине того, что процентные ставки могут быть низкими благодаря государственным программам, что делает ипотечные кредиты более доступными и привлекательными для заемщиков. В условиях современной экономики население сталкивается с препятствиями для получения собственного жилья: низкими доходами, высокой стоимостью жилья и коммунальных услуг, «заморозкой» большого количества объектов начатого строительства, обманом дольщиков. Низкие процентные ставки могут помочь снизить финансовую нагрузку на заемщика.

Актуальность выбранной темы обусловлена той значимой ролью, которую играет ипотечное жилищное кредитование в современной рыночной экономике. Развитие долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в России является особо важным, значима его роль в создании эффективно работающей системы предоставления доступного жилья гражданам со средними доходами в условиях нестабильной экономики, которая базируется на рыночных принципах получения жилья за счет собственных средств

граждан и ипотечных жилищных кредитов, рассчитанных на длительный период.

Целью работы является систематизация теоретических исследований и выявление проблем ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, а также предложение путей их решения.

Исходя из поставленной цели, можно сформулировать следующие задачи работы:

- изучить теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования;
- провести анализ организации ипотечного жилищного кредитования в БАНК ВТБ (ПАО);
- разработать мероприятия по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования БАНК ВТБ (ПАО) в современных условиях.

Объект исследования: БАНК ВТБ (ПАО).

Предмет исследования: экономические отношения, возникающие в процессе организации ипотечного жилищного кредитования.

Теоретическая основа работы содержит в себе информационные источники отечественных авторов в области ипотечного жилищного кредитования, таких как О.И. Лаврушин, М.М. Купцов, М.Б. Романовский, М.И. Аралбаева, И.А. Разумова, Н.Б. Косарева, законодательная база, научные статьи и другие электронные ресурсы.

Основными методами исследования являются аналогия, сравнение, классификация, статистический метод, системно-аналитический метод и другие.

Бакалаврская работа состоит из введения, основной части, включающей три раздела, а также заключения, списка используемой литературы и используемых источников и приложений.

1 Теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования

1.1 Сущность, роль и виды ипотечного жилищного кредитования

В современных экономических условиях роль ипотеки велика, поскольку это один из основных способов решения жилищного вопроса граждан. Приоритетом государства является обеспечение населения комфортным и доступным жильем. Доступное жилье улучшает общественное благосостояние, обеспечивая людям безопасное и стабильное место для жизни. Также при покупке жилой недвижимости гражданину предоставляется возможность вернуть сумму налогового вычета. Право на его получение имеют те, кто официально трудоустроен, за кого работодатель платит налоги.

В соответствии с действующим законодательством РФ «по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [19].

В.Ю. Катасонов дает такое понятие ипотеки: «это способ обеспечения обязательства заемщика перед кредитором в форме залога недвижимого имущества, когда кредитор получает удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества» [16, с. 35].

С.Ю. Янова считает, что «ипотека - это особый вид сделок, направленных на кредитование под залог недвижимого имущества и земли сроком до 30 лет» [27, с. 128].

Следовательно, ипотека – это кредит, который выдается под залог недвижимости. При использовании ипотеки сам объект недвижимости,

который приобретается с помощью кредита, служит залогом для банка. Процесс оформления ипотеки может быть сложным и требовательным, так как банк внимательно оценивает недвижимость и заемщика.

Особенности ипотеки отдельных видов недвижимого имущества (жилых домов и квартир, земельных участков, зданий, сооружений и нежилых помещений), приобретенного за счет кредитных средств банка, установлены ст. 64.1, 64.2, 69.1, 77 ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [14].

Ипотека может быть коммерческой или жилищной. В зависимости от условий кредитования, процентных ставок и требований к заемщику, каждый из этих видов ипотеки имеет свои особенности.

«Ипотечное жилищное кредитование чаще всего рассматривается как целая система, поскольку оно включает значительное число участников, их взаимосвязей, в связи с чем выходит за рамки отношений «кредитор-заемщик». В эту систему включаются элементы правового регулирования, государственной поддержки, рефинансирования, что отличает ипотечное кредитование от других видов потребительского кредитования. К таким элементам относятся: заемщики, кредиторы, операторы вторичного рынка, оценочные, страховые, риэлтерские компании, государственные регистрирующие органы, инвесторы» [26].

Ипотечное жилищное кредитование играет способствует стимулированию строительной отрасли, повышению потребления товаров и услуг, а также развитию рынка недвижимости. Кредиторы, выдающие ипотечные кредиты, также получают выгоду от этого процесса. Они зарабатывают на процентах по кредитам, обеспечивают стабильные источники дохода и расширяют свой бизнес за счет увеличения кредитного портфеля. Недвижимость, выступающая в качестве обеспечения по ипотечному кредиту, снижает риск для кредиторов. Это позволяет им выдавать крупные суммы денег на длительные сроки.

«Ипотечный жилищный кредит играет большую роль в замещении государственных источников финансирования потребностей предприятий, фирм и жилищного строительства банковским кредитом на надежной основе. Его развитие способствует наращиванию инвестиционной активности хозяйствующих субъектов в условиях дефицитности кредитных ресурсов долгосрочного характера, высоких темпов инфляции» [7, с. 88].

Подходов к определению ипотечного жилищного кредитования в настоящее время достаточно много, некоторые из них представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Определение ипотечного жилищного кредитования

Автор	Содержание
Н. Е. Бровкина, С. Б. Варламова, А. В. Гаврилин	«Ипотечное жилищное кредитование представляет собой целостный механизм реализации отношений, которые возникают по поводу выдачи, продажи, обслуживания ипотечных жилищных кредитов» [2, с. 25].
Н. И. Валенцева, И. В. Ларионова, И. Д. Мамонова	«Это совокупность экономических отношений по поводу предоставления ссуд под залог недвижимого имущества, процесс долгосрочного кредитования под залог недвижимости, а также экономико-юридический инструмент, с помощью которого недвижимое имущество, переданное заемщиком в залог, становится надежным средством обеспечения возврата средств банку» [3, с. 56]
Л. И. Юзвович, Н. Н. Мокеева, Ю. Э. Слепухина	«Ипотечное жилищное кредитование - это форма ипотечного кредитования, целевым назначением которого является приобретение гражданами жилья» [5, с. 66].

Следовательно, из приведенных выше определений можно сказать, что «ипотечное жилищное кредитование представляет собой долгосрочный кредит, предоставляемый банками на приобретение недвижимости, при котором в качестве залога выступает данная недвижимость» [3].

Ипотечное жилищное кредитование, вследствие специфики предмета залога по сравнению с другими видами залога имеет свои особенности.

По мнению Н.В. Калинина «отличительными особенностями ипотечного жилищного кредита являются:

- обязательность обеспечения залогом (залогом может выступать недвижимость, для покупки которой берется ипотечный кредит);
- передаваемое в ипотеку жилье должно быть свободно от каких-либо ограничений (обременений), не должно быть заложено в обеспечение другого обязательства;
- длительность срока предоставления кредита: от 3 и более лет (оптимально 20-25 лет);
- большинство ипотечных ссуд носят целевой характер;
- ипотечный кредит считается относительно низкорисковой банковской операцией» [15, с. 69].

Доступность ипотечных жилищных кредитов повышает уровень жизни населения и общую удовлетворенность населения страны. Кроме того, создает спрос на услуги и товары, связанные с покупкой и содержанием недвижимости, что увеличивает оборот денежных средств в экономике. Поскольку люди могут приобрести недвижимость с помощью ипотеки, они могут сохранять свои собственные средства и использовать их для других целей, что способствует экономическому росту.

М.В. Романовский выделяет следующие требования к ипотечному жилищному кредитованию [25, с. 69]:

- сумма кредита не превышает 60-70 % рыночной стоимости покупаемого жилья;
- величина ежемесячного платежа по кредиту не превышает 30 % совокупного дохода заемщика и созаемщиков (если таковые имеются) за соответствующий расчетный период;
- при оценке вероятности погашения кредита используется официальная информация о текущих доходах заемщика.

На рисунке 1 отражены базовые характеристики ипотечного жилищного кредитования.



Рисунок 1 – Характеристики ипотечного жилищного кредита

В современной экономической литературе и банковской практике существуют различные подходы к классификации ипотечных жилищных кредитов (таблица 2).

Таблица 2 – Классификация ипотечных жилищных кредитов

Признак классификации	Характеристика
По объекту недвижимости	– «земельные участки; – жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; – дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; – объекты незавершённого строительства» [7];
По целям кредитования	– «приобретение готового жилья в многоквартирном доме либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства; – приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли; – приобретение земельного участка под застройку» [7];
По виду кредитора	– банковские, небанковские.
По виду процентной ставки	– «кредит с фиксированной процентной ставкой; – кредит с плавающей процентной ставкой» [7];
По возможности долгосрочного погашения	– «без права долгосрочного погашения; – с правом долгосрочного погашения» [7].

Продолжение таблицы 2

Признак классификации	Характеристика
По способу погашения	– аннуитетный платеж; – дифференцированный платеж.

Ипотечное жилищное кредитование уже многие годы используется в мировой практике хозяйствования и актуальность ее применения как долгосрочного инструмента экономической деятельности не вызывает сомнений. Дальнейшее развитие ипотечного жилищного кредитования в нашей стране необходимо для формирования рыночной системы жилищного финансирования, ориентированного на удовлетворение платежеспособного спроса населения.

В настоящее время банками предоставляется несколько видов ипотечного жилищного кредитования. Программы банков могут отличаться в зависимости от того, что именно хочет купить заемщик: готовый загородный дом или же он хочет построить его сам, квартиру в новостройке или на вторичном рынке. Размер первоначального взноса, срок ипотечного жилищного кредитования и процентная ставка рассчитываются в зависимости от желаемой суммы кредита, уровня дохода и выбранной программы кредитования. Виды ипотечного жилищного кредитования в зависимости от объекта кредитования представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Виды ипотечного жилищного кредитования в зависимости от объекта кредитования

Вид ипотечного жилищного кредитования	Характеристика
Новостройка	Ипотека на новостройку выдается на приобретение жилья в строящемся или недавно построенном доме. Данный вид ипотеки является самым выгодным для заемщика, поскольку процентная ставка на такую ипотеку ниже, чем на ипотеку на вторичное жилье, в связи с программами поддержки государства, также когда жилье только строится, его стоимость дешевле той, которая сложится в момент введения в эксплуатацию.
Вторичное жилье	Это самый распространённый вид ипотеки, при котором заемщик берёт кредит на покупку готового жилья у другого собственника. Процентные ставки на такую ипотеку могут быть немного выше, чем на ипотеку на новостройку, но выбор объектов к покупке гораздо больше.
Строительство дома	«Этот вид ипотеки предназначен для покупки земельного участка с последующим строительством на нём жилого дома. Заемщик получает кредит на строительство дома, а затем погашает его равными платежами в течение определённого периода времени. Процентные ставки по таким кредитам могут быть выше, чем по другим видам ипотеки, так как заемщик берёт на себя больший риск» [7].
Под залог своей жилплощади	«Менее востребованная в банках программа, так как на ипотечное кредитование гораздо чаще претендуют те клиенты, у которых нет своего жилья. Под залог собственной ликвидной недвижимости заемщики могут приобретать загородный дом, апартаменты или другую квартиру. Ипотека под залог жилья характеризуется тем, что нет первоначального взноса, а максимальная сумма, которую даст банк не превышает 60-80 % от рыночной стоимости залога» [7].

Исходя из вышенаписанного можно выделить следующие ключевые характеристики ипотечного жилищного кредитования:

- обеспечение. Ипотечные кредиты всегда обеспечены недвижимостью, которую заемщик приобретает или рефинансирует с помощью кредита;
- длительные сроки. Ипотечные кредиты обычно имеют более длительные сроки, от 15 до 30 лет, что позволяет заемщикам распределять стоимость своего жилья на более длительный период времени;

- фиксированные или плавающие процентные ставки. Ипотечные кредиты могут иметь фиксированные процентные ставки, которые остаются неизменными на протяжении всего срока кредита, или плавающие процентные ставки, которые могут изменяться в зависимости от рыночных условий;
- ежемесячные платежи по ипотечному кредиту состоят из двух частей: выплаты процентов и погашения основной суммы. С течением времени все большая часть платежей идет на погашение основной суммы, что приводит к накоплению капитала в доме;
- страхование. Кредиторы обычно требуют от заемщиков приобретения страхования имущества для защиты недвижимости от повреждений или уничтожения.
- обязательная государственная регистрация.

Следовательно, в данном разделе отражена сущность ипотечного жилищного кредитования и его роль, виды, а также исключительные особенности. Ипотечное жилищное кредитование является важным инструментом, который позволяет людям покупать собственное жилье. Однако важно тщательно изучить различные варианты ипотечного жилищного кредитования и выбрать подходящий для своих финансовых возможностей. Кроме того, ипотечное жилищное кредитование содержит в себе огромный потенциал экономического развития и развития кредитной системы.

1.2 Порядок организации и методика оценки ипотечного жилищного кредитования

Развитие ипотечного кредитования в России долгое время сдерживалось отсутствием нормативной базы, регулирующей ипотечные сделки и деятельность структур, занимающихся операциями с недвижимостью.

В настоящее время существуют документы, регулирующие рынок ипотечного кредитования, которые содержат утвержденные государством нормы. За выполнением этих норм следит Центральный банк России, а также надзорные и правоохранительные органы.

К основным таким документам относятся:

- Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ [12];
- Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 № 152-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.04.2023) – содержит детали использования жилого помещения и его управления [13];
- Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ – закрепляет право собственности на недвижимое имущество и другое [10];
- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ [18].
- Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1710 Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) [20].

«Система ипотечного кредитования включает два направления:

- непосредственную выдачу ипотечных кредитов хозяйствующим субъектам и населению;
- продажу ипотечных кредитов на вторичном рынке (ипотечных обязательств), которая обеспечивает дополнительное привлечение ресурсов для кредитования» [9, с. 44].

«Первым направлением занимаются в основном ипотечные банки, вторым-финансовые компании, фонды, скупающие активы ипотечных банков,

обеспеченные залогом имущества, и затем от своего имени на их базе выпускающие ценные бумаги (облигации).

Ипотечные ценные бумаги, в отличие от других ценных бумаг, удостоверяют определенные права на ипотечное покрытие: облигации с ипотечным покрытием удостоверяют залог ипотечного покрытия, а ипотечные сертификаты участия-долю в праве общей собственности на ипотечное покрытие» [11, с. 186].

Основными инвесторами в ипотечных ценных бумаг являются организации, которые имеют долгосрочные финансовые ресурсы: ДОМ.РФ, банковские организации, негосударственные пенсионные фонды (НПФ), государственная управляющая компания Пенсионного Фонда РФ и др. Ипотечный агент ДОМ.РФ-крупнейший корпоративный эмитент на российском долговом рынке. Ипотечный жилищный кредит является важнейшим инструментом, который отражает динамику развития различных секторов экономики и дает уверенность населению в своем будущем. Для получения ипотеки заемщику необходимо обратиться в банк, указав необходимую сумму и цель кредита.

Оформление, заключение и обслуживание кредитной сделки - длительный процесс, требующий тщательной проработки принимаемых решений.

На первом этапе заемщик должен получить всю необходимую информацию о кредиторе, об условиях предоставления кредита, о своих правах и об обязанностях при заключении кредитной сделки. Кредитор, в свою очередь, оценивает возможность потенциального заемщика возратить кредит [24, с. 146].

Каждый банк предъявляет к заемщику требования, основными являются:

- «возраст. Большинство кредитных организаций требуют, чтобы на момент оформления ипотеки заемщику было не меньше 21 года, а на момент полного погашения долга - не более 65 лет;

- трудоустройство, стаж. На текущем месте нужно отработать не менее 3 месяцев и иметь общий стаж работы больше года;
- гражданство РФ. Нужно иметь статус гражданина Российской Федерации. Это требование большинства банков;
- платежеспособность. Банку нужно убедиться, что у заемщика есть стабильный доход, который он может подтвердить документально;
- прописка;
- кредитная история и другое» [4].

«Для целей андеррайтинга заемщики в зависимости от характера их трудовой деятельности, способа подтверждения и учета доходов могут быть отнесены к следующим категориям:

- категория 1: наемные работники;
- категория 2: физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность;
- категория 3: пенсионеры;
- категория 4: собственники бизнеса» [1].

Один заемщик может быть отнесен к нескольким категориям. В зависимости от состава заемщиков в ипотечной заявке условия ипотечного кредита могут меняться.

Требования к пакету документов в рамках второго этапа в разных кредитных организациях могут различаться. Это могут быть сведения с официального места работы, информация о дополнительных источниках доходов, наличии или отсутствии кредитных обязательств перед другими кредитными организациями. К основным документам, которые могут понадобиться для оформления ипотеки на квартиру, относятся:

- паспорт;
- второй документ, удостоверяющий личность, СНИЛС, ИНН или водительское удостоверение;
- военный билет;

- справка о доходах;
- оригинал или заверенная копия трудовой книжки;
- свидетельство о заключении или расторжении брака;
- свидетельства о рождении детей.

На третьем этапе необходимо выбрать банк, в котором заемщик хочет оформить ипотеку и заполнить заявку, приложив пакет документов, который запрашивает данный банк. Это осуществляется как онлайн на сайте, так и в офисе банка. Срок рассмотрения заявки зависит от банка. Минимальный срок составляет 3 рабочих дня, однако в некоторых структурах может затянуться почти до 2 месяцев. В этот период банк проверяет платежеспособность клиента, так как это основополагающее требование для одобрения заявки.

На четвертом этапе банк на основании собранной информации о клиенте принимает решение о возможности заключения с ним договора. Если в процессе рассмотрения документов, полученных от заемщика, банк признает неудовлетворительными условия для принятия заявки, то она отклоняется, а лицу, обратившемуся в банк, разъясняются причины, по которым было принято данное решение.

В случае одобрения заявки банка заемщик может приступить к поиску квартиры. На поиск подходящей квартиры отводится около 3 месяцев, однако по просьбе заемщика срок может быть увеличен. Выбранная квартира должна также отвечать требованиям банка: максимальная сумма займа - в кредит можно взять меньше, но не больше установленного лимита; срок в месяцах, ставку и другие условия.

На пятом этапе происходит подписание кредитного договора. С этого момента за банком и заемщиком закрепляются определенные права и обязанности. «На этом же этапе нужно будет заключить договор страхования недвижимости и страхования жизни и здоровья заемщика. После подписания необходимо рассчитаться с продавцом. Для этого покупатель вносит первоначальный платеж, а оставшуюся часть стоимости продавцу перечисляет банк. Далее нужно принять квартиру, получить ключи и подписать акт приема-передачи. Финальный этап приобретения квартиры - это оформление

права собственности и официальная регистрация сделки в Росреестре» [24].

Страхование играет важную роль в ипотечном кредитовании, защищая как заемщиков, так и кредиторов в случае непредвиденных обстоятельств. В Российской Федерации существуют несколько видов страхования.

Согласно Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» заложенное имущество обязательно должно быть застраховано. Для банка эта страховка является гарантией того, что в случае непредвиденных ситуаций (пожар, взрыв, стихийное бедствие) заемщик не останется без жилья, но в то же время с задолженностью по ипотеке [21].

Второй вид страхования при оформлении ипотеки-защита жизни и здоровья. Этот полис покрывает обязательства заемщика перед банком в случае временной или постоянной утраты трудоспособности из-за получения инвалидности. Может быть необязательным, но часто рекомендуется для защиты семьи заемщика от потери дома в случае его смерти.

Еще один вид - страхование титула. Защищает заемщика от претензий на право собственности на недвижимость со стороны третьих лиц. Обычно приобретается при покупке недвижимости для обеспечения того, что заемщик имеет законное право собственности. Может также защищать от ошибок в титульных документах или мошенничества.

Одним из важных элементов в ипотеки является эскроу-счета. В Гражданском кодексе Российской Федерации закреплена статья 860.7 «Договор счета эскроу». Эскроу-счет-это специальный счет, который используется в ипотечном кредитовании для сбора и хранения средств на оплату налогов на недвижимость, страховых взносов и других расходов, связанных с владением домом. Кредиторы обычно требуют, чтобы заемщики открывали эскроу-счета, чтобы гарантировать, что эти расходы будут оплачены вовремя [23].

Работа эскроу-счета заключается в следующем: при каждом ипотечном платеже часть средств зачисляется на эскроу-счет. Кредитор рассчитывает ежемесячную сумму эскроу на основе оценочной стоимости налогов на

недвижимость и страховых взносов, а также любых других расходов, которые должны быть покрыты. Когда наступает срок уплаты налогов или страховых взносов, кредитор использует средства с эскроу-счета для их оплаты. Заемщики обычно получают ежегодный отчет, в котором подробно описывается движение средств на их эскроу-счете.

Преимущества эскроу-счета:

- упрощение платежей: эскроу-счет упрощает платежи заемщиков, поскольку они оплачивают все расходы, связанные с владением домом, в одном ежемесячном платеже;
- защищает кредиторов: эскроу-счета защищают кредиторов, гарантируя, что налоги и страховые взносы будут оплачены вовремя, даже если заемщик не сделает этого;
- поддержание кредитной истории: своевременная оплата всех расходов, связанных с владением домом, помогает заемщикам поддерживать хорошую кредитную историю.

Существуют следующие недостатки эскроу-счета:

- дополнительные расходы: заемщики могут нести небольшие дополнительные расходы, связанные с обслуживанием эскроу-счета;
- ограниченный доступ к средствам: средства на эскроу-счете предназначены для покрытия определенных расходов и обычно не могут быть использованы для других целей.

«Целью анализа ипотечного кредитования в деятельности банка является оценка его состояния для получения мнения внешних пользователей о соответствии возможностей банка их требованиям путем определения положительных и отрицательных сторон банковской ипотечной деятельности.

При анализе необходимо обращать внимание на такой показатель, как темпы прироста ипотечного портфеля в динамике. Растущий показатель ипотечного портфеля считается необходимым признаком успешной кредитной деятельности, так как в противном случае у банка возникает угроза потери доли ипотечного рынка и вытеснение его сильными и

конкурентоспособными банками. Если в исследуемом банке наблюдается увеличение темпов прироста, то это является позитивной стороной кредитной деятельности, так как свидетельствует о наличии в банке разработанной ипотечной политики, учитывающей как изменения спроса рынка, так и внутренний кредитный потенциал самого банка» [19].

«Темпы прироста ипотечного портфеля определяются по формуле (1):

$$T_{\text{пр}} = \frac{П_n - П_{n-1}}{П_{n-1}} \times 100\%, \quad (1)$$

где $П_n$ – отчетный период;

$П_{n-1}$ – период, предыдущий отчетному» [19].

«Относительные показатели ипотечного портфеля позволяют выявить значимость кредитной деятельности для банка. Так, показатель доли ипотечного портфеля в валюте баланса позволяет определить, насколько деятельность банка по размещению денежных ресурсов в виде кредитов ориентирована на рынок ссудных капиталов. Рост доли свидетельствует о повышении значимости ипотечной деятельности для банка и, вместе с тем, о вероятности роста ипотечных рисков» [8, с.25].

«Доля ипотечного портфеля в валюте баланса определяется по формуле (2):

$$Д = \frac{К_{\text{п}}}{А_{\text{с}}}, \quad (2)$$

где $К_{\text{п}}$ – ипотечный портфель;

$А_{\text{с}}$ – совокупные активы» [19].

«Доля кредитного портфеля в работающих активах позволяет сделать вывод о том, насколько кредитный портфель превалирует в работающих активах. Рост данного показателя позволяет сделать заключение о том, что более высокая доходность данных активов вынуждает банк обходить прочие

виды размещения и осуществлять свою деятельность в основном на кредитном рынке» [13, с.25].

Динамика ипотечных кредитов (темп прироста по отношению к прошедшему периоду).

«Рассчитать данный показатель можно следующим образом (формула 3):

$$\Delta ij = \frac{ИКi - ИКj}{ИКj} \times 100\%, \quad (3)$$

где Δij - темп прироста ипотечных кредитов за период i по отношению к прошедшему периоду j ;

ИК i - ипотечные кредиты, выданные за базовый период i ;

ИК j - ипотечные кредиты, выданные за прошедший аналогичный период j » [19].

«В итоге получают показатель, показывающий, каким темпом в процентном соотношении изменяются ипотечные кредиты в ту или иную сторону. Если получают показатель с отрицательным значением - это означает темп снижения объемов выдаваемых кредитов (это возможно в том случае, если фактическая сумма выданных кредитов базового периода окажется меньше, чем аналогичная сумма прошедшего периода), если с положительным значением - темп увеличения объемов выдаваемых кредитов» [19]. Соотношение ипотечных (долгосрочных) и иных видов кредитов кредитного портфеля банка.

«Рассчитывается данный показатель по формуле 4:

$$Сик/кр = \frac{ИКi}{\sum КРi}, \quad (4),$$

где ИК i - объёмы выданных ипотечных кредитов в i -том периоде;

$\sum КРi$ - объёмы выданных потребительских и прочих кредитов кредитного портфеля банка в i -том периоде» [19].

«Банк поддерживает определенное соотношение долгосрочных и краткосрочных кредитов в кредитном портфеле и стремится перепродавать (рефинансировать) ипотечные (долгосрочные) кредиты с целью повышения ликвидности собственных активов. Показателем деятельности ипотечного отдела коммерческого банка и является показатель соотношения объемов долгосрочных (ипотечных) и краткосрочных (потребительских и прочих) кредитов. Количество проведенных ипотечных сделок банком за год (N_t) рассчитывается суммированием проведенных банком ипотечных сделок на протяжении года. Данный показатель может охарактеризовать сумму долгосрочной дебиторской задолженности, а также прогнозировать количество предполагаемых формируемых резервов на возможные потери по ипотечным ссудам» [6].

Следовательно, в данном подразделе рассмотрены порядок организации ипотечных кредитов, который включает в себя несколько этапов. Существуют важные определенные аспекты при организации ипотечного жилищного кредитования, такие как страхование и использование эскроу-счетов.

В заключение данного раздела исследования необходимо отметить, что существует два типа определения жилищного ипотечного кредита в литературе. «Первым из них является юридическое определение, согласно которому под жилищным ипотечным кредитом понимается любой кредит под залог недвижимости. Второй подход связан с анализом ипотеки с экономической точки зрения. Этот анализ фокусируется на особенностях жилищного ипотечного кредита. Анализируя динамику объемов кредитного портфеля за период, следует выявить внутренние факторы, повлекшие его увеличение или снижение, для чего необходимо структурировать кредитный портфель по виду заемщика и исследовать изменения каждой из статей» [22]. Такого рода анализ позволяет оценить степень диверсифицированности ипотечного портфеля, которая вытекает из понятия ликвидности ипотечного портфеля.

2 Анализ организации ипотечного жилищного кредитования в БАНК ВТБ (ПАО)

2.1 Организационно-экономическая характеристика банка

БАНК ВТБ (ПАО) – универсальный коммерческий банк, входящий в группу ВТБ и являющийся ее головной структурой. Это первый банк страны по размеру активов. 60,9% акций принадлежит государству. Входит в 500 крупнейших компаний Европы.

БАНК ВТБ (ПАО) – это многофункциональный банковский гигант с юридическим адресом в Санкт-Петербурге и центральным офисом в столице России, Москве. Сеть его филиалов охватывает более 7000 точек по всей России, а также простирается до стран СНГ, Азии, Западной Европы и отдельных государств Африки. Занимая вторую строчку рейтинга на российском банковском рынке, БАНК ВТБ (ПАО) активно участвует в спонсорстве и благотворительности, поддерживая сферы культуры, спорта и здравоохранения.

История БАНК ВТБ (ПАО) началась в 1990 г. с основания Банка внешней торговли Внешторгбанк при поддержке Госбанка и Минфина РСФСР. До 2002 г. основным акционером был Центральный банк РФ, владевший 99,9% акций. Позже контроль над банком перешел к российскому правительству. В 2006 г. банк был переименован в «ВТБ 24», а его руководителем стал Андрей Костин. В январе 2018 г. произошло значимое событие – слияние «ВТБ 24» с головным банком БАНК ВТБ (ПАО), что укрепило его позиции на рынке. БАНК ВТБ (ПАО) предоставляет широкий спектр финансовых услуг для частных и корпоративных клиентов, включая расчетно-кассовое обслуживание, кредитование, денежные переводы и факторинг, подчеркивая свою роль как универсального финансового института.

Банковская группа БАНК ВТБ (ПАО) уверенно занимает вторую строчку в иерархии российского финансового сектора, демонстрируя

значительное влияние на рынке. Основная доля акций банка, а именно 75,5%, находится в ведении государства через Федеральное агентство по управлению госимуществом. Оставшиеся 24,5% акций циркулируют среди инвесторов, часть из которых торгуется на Московской бирже, а другая часть представлена в виде ГДР на Лондонской бирже.

Список акционеров БАНК ВТБ (ПАО) насчитывает приблизительно 170 тысяч участников как из России, так и из-за рубежа. По состоянию на конец 2021 г. банк достиг рекордных показателей по активам, которые составили 20,9 трлн. р. согласно международным стандартам финансовой отчетности (МСФО). Кредитный портфель банка также показал рост, увеличившись на 11,6% и достигнув отметки в 14,7 трлн. р.

БАНК ВТБ (ПАО) отметил значительное увеличение клиентских средств в 2021 г., которые выросли на 18,3% по сравнению с предыдущим годом, достигнув 15,2 трлн. р. Средства корпоративных клиентов подскочили на 23,5%, составив 8,76 трлн. р., в то время как текущие счета юридических лиц увеличились на 29,4%. Объем средств физических лиц также показал рост на 11,9%, что в абсолютных цифрах равняется 682,3 млрд. р., суммарно составив 6,4 трлн. р.

Во второй половине 2021 г., на фоне усиления контроля со стороны Центрального банка Российской Федерации, БАНК ВТБ (ПАО) зафиксировал увеличение вкладов населения в срочные депозиты. Это сменило тенденцию роста текущих счетов, которая наблюдалась в первом полугодии.

Структура управления БАНК ВТБ (ПАО) организована вокруг собрания акционеров: высшего органа, определяющего ключевые направления деятельности банка. Оперативное управление осуществляется через ряд департаментов, каждый из которых отвечает за свою сферу: от розничного бизнеса и ипотечного кредитования до обслуживания клиентов малого бизнеса и анализа рисков. Дополнительную поддержку предоставляют департаменты финансов, клиентского обслуживания, операционный департамент, отдел кадров и департамент банковских технологий. Ключевую

роль в кредитной политике играет Кредитный комитет.

В структуре управления БАНК ВТБ (ПАО) ключевую роль играет управляющий, который не только формирует стратегические направления банка, но и координирует повседневную деятельность в соответствии с экономической политикой и планами развития. Он гарантирует стабильность работы всех подразделений, следуя уставу банка, и руководит коллективом, создавая благоприятные условия для их труда.

Управляющий также отвечает за укрепление материально-технической базы и эффективное распределение финансовых ресурсов банка, обеспечивая их законное и целесообразное использование. Он определяет степень ответственности своих заместителей и занимается анализом регламентов работы структурных подразделений и должностных инструкций в рамках штатного расписания.

В БАНК ВТБ (ПАО) функционируют ключевые подразделения, обеспечивающие контроль и управление различными аспектами деятельности банка. Служба внутреннего контроля следит за соблюдением процессов в организации, в то время как юридический отдел занимается разработкой нормативных актов, вносит поправки в Устав и контролирует законность банковских операций. Этот отдел также отвечает за составление договоров и других юридических документов.

Бухгалтерия играет центральную роль в ведении финансового учета, составлении отчетности и выплате заработной платы, а также в разработке форм первичной документации. Отдел кадров отвечает за планирование штата, проведение обучающих программ для повышения квалификации сотрудников, управление фондом оплаты труда и подбор персонала.

Управление корпоративного бизнеса и ритейла руководит клиентским обслуживанием и контролирует работу филиалов банка. Планово-экономический отдел обеспечивает денежное обращение и контроль за финансовой дисциплиной клиентов. Отдел розничного бизнеса задействован в планировании работы банковских офисов, разработке стандартов

обслуживания и продвижении банковских услуг, а также в оценке качества этих услуг.

Для поддержания эффективности и минимизации рисков банк регулярно анализирует структуру своей ссудной задолженности и состояние кредитного портфеля. Качество кредитного портфеля напрямую влияет на рискованность и надежность банка, поэтому его кредитная деятельность находится под строгим надзором регулирующих органов Российской Федерации, которые устанавливают нормы и ограничения, влияющие на формирование кредитного портфеля.

В 2023 г. БАНК ВТБ (ПАО) достиг выдающихся результатов, установив рекорды по нескольким ключевым финансовым показателям. По словам первого заместителя председателя Дмитрия Пьянова, банк не только достиг, но и превзошел все финансовые цели прошлого года. Особенно отмечается рекордная чистая прибыль, высокая рентабельность капитала, значительный прирост активной клиентской базы и минимальный уровень проблемных кредитов. Эти достижения стали возможны благодаря росту кредитного портфеля, стабильности качества активов и эффективному управлению расходами, а также успешной интеграции группы «Открытие».

Финансовые результаты БАНК ВТБ (ПАО) за 2023 г. выглядят следующим образом:

- чистые процентные доходы: 761,4 млрд. р., что в 2,5 раза больше, чем в 2022 г.;
- чистые комиссионные доходы: 217 млрд. р., увеличение на 46,9%;
- прочие непроцентные доходы: 176,8 млрд. р., в то время как в 2022 г. банк понес убытки на сумму 514,5 млрд. р.;
- выручка банка: после вычета расходов по нефинансовой деятельности составила 6,6 млрд. р., в сравнении с убытком в 9,1 млрд. р. в предыдущем году.

Эти показатели отражают устойчивый рост и финансовое благополучие банка, подкрепленное стратегическими инициативами и управленческими

решениями (Приложения А, таблица А.1, Б, таблица Б.1, В, таблица В.1, Г, таблица Г.1).

В таблице 4 представлен агрегированный бухгалтерский баланс БАНК ВТБ (ПАО).

Таблица 4 - Агрегированный бухгалтерский баланс БАНК ВТБ (ПАО), тыс. руб.

Показатель	Сумма на 31 декабря 2021 г.	Сумма на 31 декабря 2022 г.	Сумма на 31 декабря 2023г.	Темп роста 2023 г./ 2021 г., %	Темп роста 2023 г./ 2022 г., %
Активы					
Всего активов	19 083 042 141	20 631 984 096	25 770 545 645	124,90	124,90
Денежные средства, драгоценные металлы и камни – всего	414 821 318	241 985 754	287 941 491	118,99	118,99
Средства кредитной организации в Центральном банке РФ	523 236 619	368 028 439	581 966 228	158,13	158,13
Средства в кредитных организациях	81 108 184	137 242 185	122 702 090	89,40	89,40
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	1 973 555 194	1 522 886 298	897 039 944	58,90	58,90
Чистая ссудная задолженность	12 494 843 233	12 908 212 285	17 113 917 512	132,58	132,58
Чистые вложения в финансовые активы	1 471 715 511	2 030 989 323	2 575 021 284	126,78	126,78
Чистые вложения в ценные бумаги	518 938 724	1 397 640 894	1 788 366 437	127,95	127,95
Основные средства, активы в форме права пользования и нематериальные активы	597 739 288	654 903 838	740 215 135	113,02	113,02
Пассивы					
Всего пассивов	17 574 474 134	19 851 370 436	24 586 334 108	123,85	123,85
Кредиты, депозиты и прочие средства ЦБ РФ	50 154 385	559 082 744	716 924 385	128,23	128,23
Средства клиентов, оцениваемые по амортизируемой стоимости	16 466 280 970	18 453 431 961	22 856 695 939	123,86	123,86

Продолжение таблицы 4

Показатель	Сумма на 31 декабря 2021 г.	Сумма на 31 декабря 2022 г.	Сумма на 31 декабря 2023г.	Темп роста 2023 г./ 2021 г., %	Темп роста 2023 г./ 2022 г., %
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости	304 516 375	105 198 680	112 009 624	106,47	106,47
Выпущенные долговые ценные бумаги	556 892 997	502 564 498	635 640 221	126,47	126,47
Обязательства по текущему налогу на прибыль	888 110	3 356 289	8 433 168	251,26	251,26
Отложенные налоговые обязательства	4 137 789	12 061 231	9 415 896	78,06	78,06

Проведенный анализ в таблице 4 показал, что объем активов вырос на 24,9% в 2023 г. Объем пассивов вырос на 23,85% в 2023 г. относительно 2022 г. В структуре активов видно, что кредитные средства выросли более чем в 11 раз, что говорит о том, что БАНК ВТБ (ПАО) за анализируемый период наращивает кредитный портфель за счет собственных накопленных средств.

Анализ финансовых показателей деятельности БАНК ВТБ (ПАО) представлен в таблице 5.

Таблица 5 - Анализ финансовых показателей деятельности БАНК ВТБ (ПАО), тыс. руб.

Показатель	2021 г.	2022 г.	2023 г.	Темп роста 2023 г./ 2021 г.,%	Темп роста 2023 г./ 2022 г., %
Процентные доходы	1130234 870	1601553540	2054485001	128,28	128,28
Процентные расходы	534101504	1330001815	1525464336	114,69	114,69
Чистые процентные доходы	596133366	271551725	529020665	194,81	194,81
Комиссионные доходы	212263323	156767423	183896429	117,30	117,30
Комиссионные расходы	64471945	39413168	36269014	92,02	92,02
Прочие операционные доходы	161889105	125139565	97074289	77,57	77,57

Продолжение таблицы 5

Показатель	2021 г.	2022 г.	2023 г.	Темп роста 2023 г./ 2021 г.,%	Темп роста 2023 г./ 2022 г., %
Прибыль (убыток) до налогообложения	235707676	-938455188	228874837	-24,38	-24,38
Прибыль (убыток) за отчетный период	186267518	-756771839	223392436	-29,51	-29,51

Анализ показывает, что чистая прибыль за отчетный период существенно увеличилась. Это связано с ростом чистых процентных доходов на 94,81%, вызванным увеличением доходности вложений в ценные бумаги. Также стоит отметить, что темпы роста процентных доходов превышают темпы роста процентных расходов. Важно упомянуть, что в 2023 г. резервы на обесценивание и убытков по кредитным обязательствам сократились, что свидетельствует о консервативной кредитной политике банка. Комиссионные доходы также превысили рост комиссионных расходов.

2.2 Анализ организации ипотечного кредитования в банке

С начала 2023 г. более 213 тысяч заемщиков оформили жилищные кредиты в банках группы БАНК ВТБ (ПАО).

В текущем году рынок ипотечного кредитования показал значительный рост. Суммарный объем сделок достиг отметки в 1,097 трлн. р., что на 52% выше по сравнению с прошлым годом и на 20% превышает предыдущий рекорд, установленный в 2021 г. Основной интерес заемщиков, приходится на льготные программы, способствующие приобретению недвижимости на первичном рынке.

«БАНК ВТБ (ПАО) занимает значительную долю на этом растущем рынке, с общим объемом выдачи кредитов около 975 млрд. р. Это на 44% больше, чем было зафиксировано за аналогичный период в прошлом году, и на 25% больше, чем в рекордном 2021 г. Средний размер ипотечного кредита

для клиентов БАНК ВТБ (ПАО) составляет 5,2 млн. р., что соответствует уровню, наблюдавшемуся в начале года.

На фоне корректировки параметров по базовым программам вслед за увеличением ключевой ставки и грядущих изменений в части первого взноса по льготной ипотеке заемщики предпочитают проводить сделки на условиях господдержки. В сентябре в структуре продаж БАНК ВТБ (ПАО) на льготную ипотеку приходится 56%. Среди госпрограмм основной интерес клиенты предъявляют к «семейной ипотеке»: ею воспользовались уже 42 тысяч россиян, получив в БАНК ВТБ (ПАО) более 217 млрд. р. Вторая по популярности — «ипотека с господдержкой-2020», которую с начала года оформили почти 37 тысяч клиентов на 178 млрд. р.» [22].

«БАНК ВТБ (ПАО) назвал самые «ипотечные» российские регионы. По данным банка, большинство клиентов с жилищными кредитами проживает в ХМАО-Югре и Новосибирской области. В этих регионах доля ипотечных заемщиков вдвое превышает среднюю по стране, составляя 14,2%. В Красноярском крае (11,7%), Республике Татарстан и Приморском крае (по 10,5%) этот показатель «обгоняет» общероссийский уровень примерно в 1,5 раза. В Москве и Санкт-Петербурге значения находятся на уровне средних по стране - 7-8%» [22].

«БАНК ВТБ (ПАО) – один из лидеров среди банков, представляющих своим клиентам программы ипотечного кредитования, благодаря сниженным процентным ставкам. Время обработки заявки и анализа платежеспособности клиента, процентные ставки по кредиту и количество представляемой документации зависит от статуса заемщика.

Общие требования для потенциальных заемщиков банка:

- гражданство и регистрация без ограничений (допускается кредитование иностранных граждан);
- работа на территории РФ» [22].

«Внутренним регламентом БАНК ВТБ (ПАО) предусмотрено несколько перечней документов для оценки платежеспособности потенциального заемщика, необходимых для рассмотрения заявки на ипотеку.

Для наемных работников:

- анкета-заявка заемщика/поручителя. На сайте БАНК ВТБ (ПАО) предусмотрена возможность составления онлайн- заявления;
- документ, удостоверяющий личность: паспорт РФ. Также предусмотрена возможность оформления ипотечного кредита для иностранного гражданина: в данном случае предъявляется паспорт или иные документы, подтверждающие личность согласно действующему законодательству РФ;
- трудовая книжка;
- подтверждение доходов потенциального заемщика: по форме 2НДФЛ, по форме банка или выписка с банковского счета клиента с информацией о зачисляемой заработной плате;
- СНИЛС;
- ИНН (если нет распечатанного свидетельства, выдаваемого в ИФНС по месту регистрации, номер можно уточнить онлайн через официальный сервис ФНС России);
- трудовой договор или соглашение с организацией-работодателем;
- военный билет для лиц моложе 27 лет» [22].

В процессе оценки кредитоспособности банковский специалист может запросить у заемщика дополнительные документы для подтверждения его финансовой стабильности. Это может включать информацию о текущих кредитных обязательствах, таких как остаток долга и условия кредитных договоров, а также выписки банковских счетов, подтверждающие наличие сбережений. Также могут потребоваться документы, подтверждающие семейное положение, например, брачный контракт или свидетельство о браке. После того как банк проведет анализ личных данных и финансового положения клиента и одобрит ипотечный кредит, у заемщика есть четыре

месяца на выбор и покупку недвижимости. В этот период необходимо самостоятельно или с помощью агентов найти подходящий объект и подготовить полный пакет документов для его приобретения.

Для новостроек необходим договор с застройщиком.

Для вторичного рынка: для регистрации права собственности на объект недвижимости, находящегося в стадии строительства, необходимо предоставить следующие документы: договор купли-продажи, акт уступки прав требования, или свидетельство о собственности. Кроме того, требуется выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и информация о собственниках из домовой книги. Оценка стоимости недвижимости проводится аккредитованными компаниями и фиксируется в отчете об оценке. БАНК ВТБ (ПАО) предлагает занятым клиентам программу ипотечного кредитования «Победа над формальностями», которая позволяет получить кредитное решение за 24 часа без необходимости подтверждения дохода. Это уникальное предложение обеспечивает оперативность и удобство в получении финансирования.

Перечень необходимых для предоставления документов: паспорт гражданина РФ; СНИЛС.

«Особенности кредитного продукта:

- +0,7 процентных пунктов к ставке по кредиту за время обработки заявки и упрощенный перечень представляемых документов;
- определен минимальный размер первоначального взноса собственными средствами: 40% от стоимости для вторичного жилья; 30% для новостроек;
- возможен выбор данной программы для рефинансирования ипотеки сторонних банков» [22].

В таблице 6 представлена структура розничного кредитного портфеля БАНК ВТБ (ПАО).

Таблица 6 – Анализ розничного кредитного портфеля БАНК ВТБ (ПАО), млрд. руб.

Показатель	2021 г.	2022 г.	2023 г.	Абс. изм. 2023 г./ 2021 г.	Абс. изм. 2023 г./ 2022 г.
Розничный кредитный портфель, в том числе:	1614,05	1619,71	2087,75	473,7	468,04
Ипотека	625,89	625,98	1017,52	391,63	391,54
Кредит наличными	502,6	489,88	475,21	-27,39	-14,67
Экспресс-кредит	105,52	99,87	92,56	-12,96	-7,31
Кредитная карта	158,63	168,96	201,23	42,6	32,27
Рефинансирование	221,41	235,02	301,23	79,82	66,21
Просроченная кредитная задолженность, в том числе:	6,34	14,27	14,57	8,23	0,3
Ипотека	2,63	6,89	9,85	7,22	2,96
Кредит наличными	0,89	0,85	0,52	-0,37	-0,33
Экспресс-кредит	0,56	0,41	0,44	-0,12	0,03
Кредитная карта	1,03	0,89	0,74	-0,29	-0,15
Рефинансирование	1,23	5,23	3,02	1,79	-2,21

В целом за анализируемый период объем розничного кредитного портфеля в 2023 г. вырос на 29,35% по сравнению с 2022 г. При этом объем просроченной задолженности вырос на 129,81%, что превышает темпы роста «хороших» кредитов. Негативным фактором является резкий рост просроченной задолженности по ипотечным кредитам (более наглядно видно на рисунке 2).

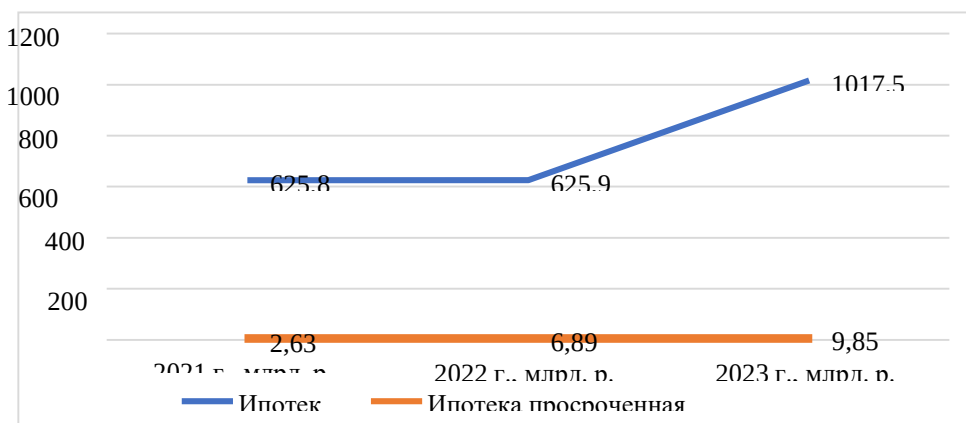


Рисунок 2 – Динамика роста ипотечных кредитов БАНК ВТБ (ПАО)

Далее в таблице 7 представлен анализ структуры розничного кредитного портфеля.

Таблица 7 - Анализ структуры розничного кредитного портфеля БАНК ВТБ (ПАО)

Показатель	2021 г.		2022 г.		2023 г.		Абс. изм, 2023 г./2021 г., %	Абс. изм. 2023 г./2022 г., %
	Сумма, млрд, руб.	Уд. вес, в %	Сумма, млрд, руб.	Уд. вес, в %	Сумма, млрд, руб.	Уд. вес, в %		
Розничный кредитный портфель, в том числе:	1614,05	99,61	1619,71	99,13	2087,75	99,31	-0,30	0,18
Ипотека	625,89	38,78	625,98	38,65	1017,52	48,74	9,96	10,09
Кредит наличными	502,6	31,14	489,88	30,24	475,21	22,76	-8,38	-7,48
Экспресс-кредит	105,52	6,54	99,87	6,17	92,56	4,43	-2,10	-1,74
Кредитная карта	158,63	9,83	168,96	10,43	201,23	9,64	-0,19	-0,79
Рефинансирование	221,41	13,72	235,02	14,51	301,23	14,43	0,71	-0,08
Просроченная кредитная задолженность, в том числе:	6,34	0,39	14,27	0,87	14,57	0,69	0,30	-0,18
Ипотека	2,63	41,48	6,89	48,28	9,85	67,60	26,12	19,32
Кредит наличными	0,89	14,04	0,85	5,96	0,52	3,57	-10,47	-2,39
Экспресс-кредит	0,56	8,83	0,41	2,87	0,44	3,02	-5,81	0,15
Кредитная карта	1,03	16,25	0,89	6,24	0,74	5,08	-11,17	-1,16
Рефинансирование	1,23	19,40	5,23	36,65	3,02	20,73	1,33	-15,92
Общий объем розничного кредитного портфеля	1620,39	100	1633,98	100	2102,32	100	0,00	0

Проведенный анализ в таблице 7 показал, что в структуре розничного кредитного портфеля приходится на ипотечное кредитование в 2021 г. - 38,78%, в 2023 г. удельный вес вырос до 48,74%. Среди других кредитных продуктов самый низкий объем приходится на экспресс кредитование, его доля за анализируемый период снижалась. Согласно расчетам видно, что удельный вес просроченной задолженности значительно увеличился с 0,39% до 0,69% в 2023 г., при этом удельный вес в 2022 г. составлял 0,87%.

Далее в таблице 8 представлен анализ ипотечного кредитного портфеля. Так в 2023 г. наибольшим спросом в рамках ипотечного кредитования пользовалась программа с господдержкой, ее объем вырос более, чем в 2 раза.

Таблица 8 – Анализ ипотечного кредитного портфеля БАНК ВТБ (ПАО)

Вид	2021 г.	2022 г.	2023 г.	Абс. изм. 2023 г./ 2021 г.	Абс. изм. 2023 г./ 2022 г.
Итого по ипотечным программам	625,89	625,98	1017,52	391,63	391,54
Вторичное жилье	125,36	124,56	124,02	-1,34	-0,54
Новостройка	102,36	85,63	256,85	154,49	171,22
Для семей с детьми	189,52	202,88	235,05	45,53	32,17
Новостройка с господдержкой	119,88	136,11	335,71	215,83	199,6
Ипотека на дом	88,77	76,8	65,89	-22,88	-10,91
Просроченная задолженность, в том числе:	2,63	6,89	9,85	7,22	2,96
Вторичное жилье	0,52	1,52	2,89	2,37	1,37
Новостройка	0,32	0,85	1,05	0,73	0,2
Для семей с детьми	1,23	3,89	4,89	3,66	1
Новостройка с господдержкой	0,06	0,09	0,05	-0,01	-0,04
Ипотека на дом	0,5	0,54	0,97	0,47	0,43

При этом отметим, что ипотека на загородную недвижимость снижалась за весь анализируемый период. В структуре просроченной задолженности наибольший объем приходится на программы для семей с детьми (таблица 9).

Таблица 9 – Анализ структуры ипотечного кредитного портфеля БАНК ВТБ (ПАО)

Вид	2021 г.		2022 г.		2023 г.	
	Сумма, млрд, руб.	Уд. вес, в %	Сумма, млрд, руб.	Уд. вес, в %	Сумма, млрд, руб.	Уд. вес, в %
Итого по ипотечным программам	625,89	99,58	625,98	98,91	1017,52	99,04

Продолжение таблицы 9

Вид	2021 г.		2022 г.		2023 г.	
	Сумма, млрд, руб.	Уд. вес, в %	Сумма, млрд, руб.	Уд. вес, в %	Сумма, млрд, руб.	Уд. вес, в %
Вторичное жилье	125,36	20,03	124,56	19,90	124,02	12,19
Новостройка	102,36	16,35	85,63	13,68	256,85	25,24
Для семей с детьми	189,52	30,28	202,88	32,41	235,05	23,10
Новостройка с господдержкой	119,88	19,15	136,11	21,74	335,71	32,99
Ипотека на дом	88,77	14,18	76,8	12,27	65,89	6,48
Просроченная задолженность, в том числе:	2,63	0,42	6,89	1,09	9,85	0,96
Вторичное жилье	0,52	19,77	1,52	0,24	2,89	29,34
Новостройка	0,32	12,17	0,85	0,13	1,05	10,66
Для семей с детьми	1,23	46,77	3,89	0,61	4,89	49,64
Новостройка с господдержкой	0,06	2,28	0,09	0,01	0,05	0,51
Ипотека на дом	0,5	19,01	0,54	0,09	0,97	9,85
Общий объем ипотечного кредитного портфеля	628,52	100	632,87	100	1027,37	100

Проведенный анализ в таблице 9 показал, что наибольший удельный вес в структуре ипотечного кредитного портфеля приходится на ипотеку для семей с детьми, их доля в 2021 г. составляла 30,28%, в 2023 г. доля снизилась до 23,10%, за счет роста ипотечного кредитования с государственной поддержкой. Отметим, что в структуре просроченной задолженности наибольший удельный вес приходится на ипотеку для семей с детьми, так в 2021 г. их доля составляла 46,77%, при этом рост в 2023 г. доли составил 49,64%.

На рисунке 3 представлена структура ипотечного кредитного портфеля по сроку кредитования.

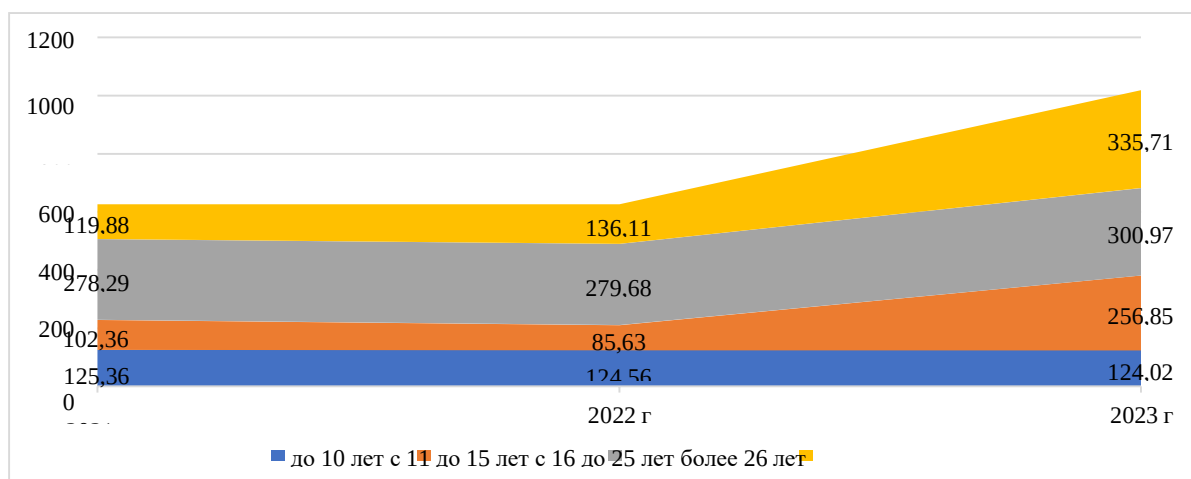


Рисунок 3 - Структура ипотечного кредитного портфеля по сроку кредитования БАНК ВТБ (ПАО)

Так по данным диаграммы видно, что за анализируемый период наибольший объем ипотечного кредитования приходилось на срок кредитования с 16 до 25 лет. Стоит отметить, что в 2023 г. объем выданных ипотечных кредитов сроком более 26 лет имел наивысшее значение.

На рисунке 4 представлена диаграмма клиентов банка по возрасту в рамках ипотечного кредитования.

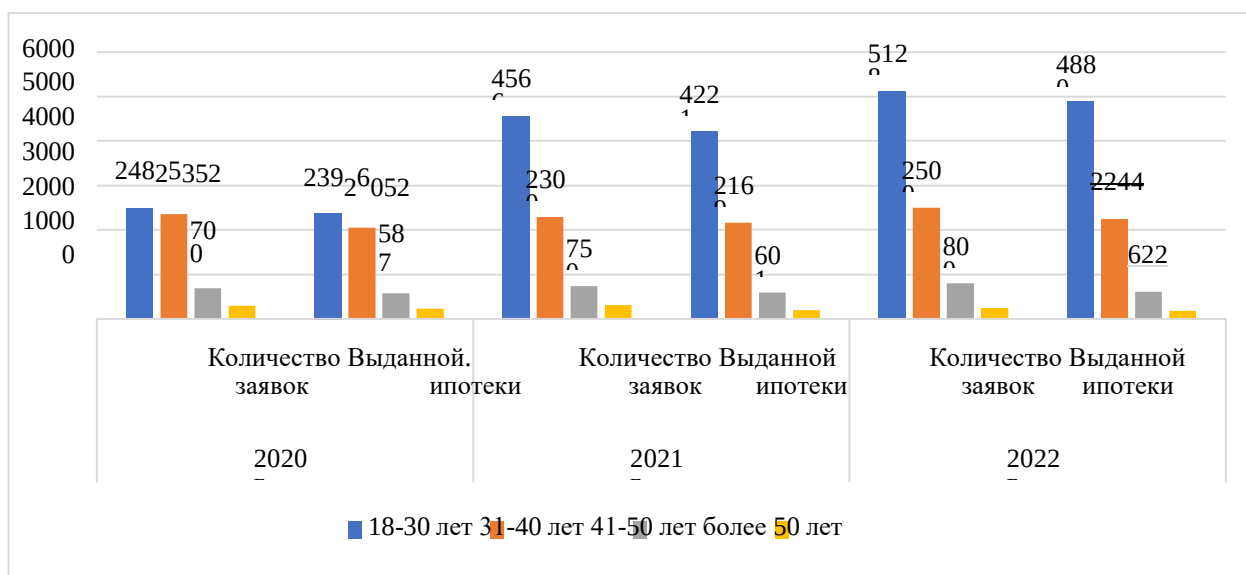


Рисунок 4 - Динамика клиентов банка по возрасту в рамках ипотечного кредитования, человек

Так согласно рисунку 4, БАНК ВТБ (ПАО) при принятии решения о выдаче ипотечного кредита отдает предпочтение молодым людям в возрасте до 30 лет. Отметим, что доля одобрения ипотечного кредита достаточно высокая, что говорит о том, что банк в рамках ипотечного кредитования использует умеренный тип кредитной политики.

При проведении анализа ипотечного жилищного кредитования необходимо обращать внимание на такой показатель, как темпы прироста ипотечного портфеля в динамике. Рассчитаем данный показатель по формуле (1) из раздела 1.2 данного исследования.

Растущий показатель ипотечного портфеля считается признаком успешной кредитной деятельности. В исследуемом банке наблюдается увеличение темпов прироста, то это является позитивной стороной кредитной деятельности, так как свидетельствует о наличии в банке разработанной ипотечной политики, учитывающей как изменения спроса рынка, так и внутренний кредитный потенциал самого банка.

Доля ипотечного портфеля в валюте баланса определяется по формуле (2) из раздела 1.2 данного исследования.

Рост данного показателя позволяет сделать заключение о том, что более высокая доходность данных активов вынуждает банк обходить прочие виды размещения и осуществлять свою деятельность в основном на кредитном рынке.

Далее проведен расчет соотношения ипотечных (долгосрочных) и иных видов кредитов кредитного портфеля банка. Рассчитывается данный показатель по формуле (4).

В таблицу 10 сведены выше представленные показатели.

Таблица 10 – Динамика показателей ипотечного жилищного кредитования в БАНК ВТБ (ПАО) за 2021-2023 гг.

Показатель	2021 г.	2022 г.	2023 г.	Абс. изм. 2023 г./ 2021 г.	Абс. изм. 2023 г./ 2022 г.
Темп прироста ипотечного портфеля в динамике	-	0,014	62,54	-	62,53
Доля ипотечного портфеля в валюте баланса	0,033	0,030	0,039	-0,006	0,01
Соотношение ипотечных (долгосрочных) и иных видов кредитов кредитного портфеля банка	0,63	0,63	0,95	0,32	0,32

Можно сказать, что БАНК ВТБ (ПАО) поддерживает определенное соотношение долгосрочных и краткосрочных кредитов в кредитном портфеле и стремится перепродавать (рефинансировать) ипотечные (долгосрочные) кредиты с целью повышения ликвидности собственных активов. Данный показатель характеризует сумму долгосрочной дебиторской задолженности, а также прогнозирует количество предполагаемых формируемых резервов на возможные потери по ипотечным ссудам.

Проведенный анализ во втором разделе исследования показывает, несмотря на то, что, ипотечный кредитный портфель коммерческого банка БАНК ВТБ (ПАО) рос весь анализируемый период, качество портфеля снижалось за счет роста просроченной задолженности в основном по продукту «ипотека для семей с детьми».

3 Разработка мероприятий по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования ПАО «Банк ВТБ» в современных условиях

3.1 Проблемы рынка ипотечного жилищного кредитования в современных условиях

Рынок ипотечного жилищного кредитования играет значительную роль в жизни населения нашей страны несмотря на то, что рынок развивается с каждым годом, существует немало проблем.

Одной из главных проблем является низкая платежеспособность населения. В России значительная часть населения имеет низкий уровень доходов, но из-за высокого спроса стоимость недвижимости очень высока. По данной причине многие люди не могут себе позволить приобретение жилья.

В РФ более 60 % населения нуждаются в улучшении жилищных условий, но немногие из них могут самостоятельно приобрести жилье. Низкий уровень заработной платы является преградой в получении ипотечного жилищного кредита. В целях получения ипотеки многие заемщики увеличивают уровень заработной платы в справке о доходах, затем сталкиваются с ситуацией, когда семья оказывается на грани выживания [25].

Проблема доступности жилья для граждан. Реальная заработная плата - это сумма денег, которую работник фактически получает за свой труд, скорректированная на уровень инфляции. Это означает, что реальная заработная плата учитывает покупательную способность заработанной суммы. Пандемия COVID-19 привела к экономическому кризису, который затронул многие страны мира, включая Россию. В результате пандемии многие предприятия были вынуждены закрыться или сократить свою деятельность, что привело к потере рабочих мест и снижению доходов населения, потому в 2021 г. реальная заработная плата снизилась за год на 1 % по РФ.

В 2022 г. реальная заработная плата в Российской Федерации упала даже больше, чем во время пандемии коронавируса, - на 4,2 %. Негативная динамика реальных доходов предопределена прежде всего санкционным кризисом 2022 г., а также достаточно высокой инфляцией в годовом выражении.

В 2023 г. можно заметить рост реальной заработной платы на 7,9 %, что является максимум за последние 5 лет. Реальные зарплаты в России начали расти с осени 2022 г. на фоне возрастающего кадрового дефицита. Дефицит кадров в отраслях возник еще до 2022 г., но усилился из-за потребности в наращивании импортозамещающей (на фоне западных ограничений на поставки в Россию большого спектра товаров) и оборонной продукции, а также из-за традиционной тенденции к сохранению штатной численности работников на предприятиях даже в условиях сокращения выпуска.

Быстрый рост стоимости недвижимости. За последние годы цены на жилье в России значительно выросли. Это связано с различными факторами, такими как инфляция, рост стройматериалов, импортозамещения, усложнившейся логистики и возросшей стоимости рабочей силы себестоимость строительства объективно растет. Это делает жилье более дорогим для заемщиков, что может создавать проблемы для людей, стремящихся купить жилье.

В таблице 11 рассмотрена средняя цена м² общей площади квартир на рынке жилья по федеральным округам РФ. Как можем наблюдать средняя цена м² растет из года в год по всем ФО РФ, но есть исключения, такие как: в IV кв. 2022 г. замедлился рост средней цены м² в Северо-Западном ФО на первичный рынок (-9,4 %) и в IV кв. 2023 г. на вторичный рынок в Центральном ФО (-21,7 %), а также в Северо-Западном ФО (- 4,3 %).

За весь анализируемый период цены на первичный рынок и вторичный значительно выросли. Так, в Центральном ФО средняя цена м². на первичном рынке увеличилась на 96,6 % (к IV кв. 2021 г.) и достигла 193,4 т. р. в IV кв. 2023 г. В Уральском ФО средняя цена м² на первичном рынке увеличилась на

47,5 % (к IV кв. 2021 г.) и достигла 117,7 т. р. в IV кв. 2023 г. В Приволжском ФО средняя цена м² на первичном рынке увеличилась на 52,2 % (к IV кв. 2021 г.) и достигла 112,8 т. р. в IV кв. 2023 г.

Таблица 11 – Динамика средней цены м² общей площади квартир на рынке жилья по федеральным округам РФ, руб. (все типы квартир)

Федеральный округ	Средняя цена 1 кв. м.					
	IV кв. 2021 г.		IV кв. 2022 г.		IV кв. 2023 г.	
	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок	Вторичный рынок
Центральный	98 407	117 075	135 667	119 041	193 422	93 247
Северо-Западный	155 104	94 721	198 842	109 044	180 008	104 356
Южный	87 260	67 856	107 537	78 947	118 859	93 020
Северо-Кавказский	44 232	51 069	54 602	62 135	74 805	71 731
Приволжский	73 108	64 748	99 976	87 783	112 776	98 858
Уральский	79 804	74 261	96 949	85 008	117 705	89 561
Сибирский	72 718	66 010	96 904	82 386	112 095	95 012
Дальневосточный	95 174	108 096	126 777	106 664	140 012	115 703

В Южном ФО заметно выросла средняя цена на вторичный рынок и достигла в IV кв. 2023 г. 93,0 т. р. (+37,0 % к IV кв. 2021 г.). В Приволжском ФО средняя цена составила 98,9 т. р. в IV кв. 2023 г. (+52,7 % к IV кв. 2021 г.). В Сибирском ФО также заметен рост средней цены на вторичном рынке в IV кв. 2023 г. цена достигла 95,0 т. р. (43,9 % к IV кв. 2021 г.)

Разрыв цен на первичном и вторичном рынках продолжает увеличиваться. Наибольшая разница цен зафиксирована в Центральном ФО - средняя цена на первичном рынке жилья выше на 107,4 %, чем на вторичном. В Северо-Западном ФО средняя цена на первичный рынок выше на 72,5 %, чем на вторичный. После завершения программы льготной ипотеки разница между ценами на первичном и вторичном рынках жилья будет постепенно сокращаться.

Исходя из анализа выше, вытекает проблема разницы экономического развития отдельных регионов. Экономическое развитие регионов России

может существенно различаться в зависимости от множества факторов, таких как географическое положение, наличие природных ресурсов, уровень развития инфраструктуры, инвестиционная привлекательность и другие. Эти различия могут оказывать значительное влияние на доступность и условия ипотечного жилищного кредитования в разных регионах. С каждым годом можно наблюдать сильный отток различных слоев населения из отдаленных регионов в столицу и крупные города Российской Федерации, в связи с чем растет спрос и цены на недвижимость.

Регионы с более высоким уровнем доходов обычно имеют более высокий спрос на жилье и, следовательно, более развитый рынок ипотеки. Самые высокие заработные платы у Центрального ФО, в котором зафиксированные самые высокие объемы выдач ИЖК.

Самые низкие заработные платы в Северо-Кавказском ФО, где и замечена самая маленькая доля объема выдач ИЖК за последние 3 года, причиной может служить большая доля частного сектора. В связи с этим стоит отметить, что существует льготная программа «Сельская ипотека» под 3 % с лимитом 6 млн р. Как показывает структура портфеля крупнейших банков ее доля мала в общей доле ипотечных программ. Раньше можно было взять 3 млн р., но в 2023 г. подняли лимит в 2 раза, но ее доля всё также мала в структуре портфеля банков. Разумеется, при таких ограничениях вряд ли удастся приобрести комфортный дом.

«Сельская ипотека ограничена строгими рамками. Льготная программа распространяется только на сельские территории и агломерации, которые входят в перечень, утвержденный региональными властями. Это сельские населенные пункты, рабочие поселки, а также малые города с численностью населения до 30 тыс. человек. На территории Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области программа не действует» [25].

Другой проблемой является высокая стоимость кредитов по рыночным программам. Снизить процентные ставки банкам не позволяет высокая стоимость привлечения денежных средств - проценты по депозитам должны

быть выше уровня инфляции, так как вкладчикам будет невыгодно размещать средства в банках.

«Ипотека в нашей стране развивается, но она еще не достигла того уровня, при котором помощь населению в решении жилищной проблемы будет являться реальным и эффективным инструментом для приобретения жилья. В странах с развитой экономикой, в которых уровень инфляции низкий, данный вид кредитования доступен каждому гражданину, так как процентные ставки по ипотеке не превышают 3-4 % годовых» [25].

В таблице 12 представлены процентные ставки по ипотечным кредитам по странам на 2024 г.

Таблица 12 – Процентные ставки по странам на 2024 г.

Страна	Процентная ставка, % в год (усредненное значение)
Австрия	2,5 - 3,5
Бельгия	2,47
Великобритания	2,5-3
Германия	3,5-4
Польша	3,7-4
Россия	8,4

Приведенные данные по процентным ставкам в европейских государствах применяются для резидентов. Для иностранных граждан будут действовать совершенно иные условия. В каждой стране могут устанавливаться свои собственные параметры ипотечного кредитования для населения, применяться фиксированные, плавающие ставки, требования, комиссии и сборы.

При этом, также стоит отметить, что в период с 2022 г. по 2023 г. ставки по ипотечным кредитам во многих странах выросли более чем вдвое. В Великобритании стоимость новых ипотечных кредитов в первом квартале 2023 г. снизилась примерно на 34 процента по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. В Германии объем ипотечного кредитования сократился более чем вдвое в период с марта 2022 по октябрь 2023 г. [25].

Важное внимание привлекает проблема сокращения площади жилья. Квартиры становятся меньше, но нельзя сказать, что это однозначно ухудшает жилищные условия. Снижение метража закономерно: кризисы в экономике привели к снижению спроса на многокомнатные квартиры, и застройщики снижали порог входа. Студий и однокомнатных квартир в структуре предложения от застройщиков с каждым годом становится все больше, поскольку растет спрос на них.

Население в текущих реалиях покупают не м², а ипотечный платеж, который они готовы обслуживать ежемесячно, и эта возможность определяет выбор жилья. Поэтому, если раньше 30 м² однокомнатной квартиры люди рассматривали как минимально приемлемую площадь жилья для семьи, то сегодня многие готовы покупать студии 20 м². Это связано с общемировым трендом к разумному потреблению и высокими ценами на жилье. Для многодетных семей количество спален остается важным фактором, поэтому нужно найти баланс между стоимостью и комфортом квартиры.

Далее необходимо проанализировать общую площадь жилых помещений, приходящуюся в среднем на одного жителя. В таблице 13, по данным Росстата, можем наблюдать, что за 5 лет общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, увеличилась на 2,5 м² и составляет 28,8 м² по состоянию на 2023 г., но стоит отметить, что в общей статистике учитывается и индивидуальное жилищное строительство (ИЖС).

Таблица 13 – Динамика общей площади жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, м²

Показатель	2021 г.	2022 г.	2023 г.	Абс. откл. 2022 г. /2021 г.	Абс. откл. 2023 г. /2022 г.
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя – всего	27,8	28,2	28,8	0,4	0,6

Одной из проблем рынка ипотечного жилищного кредитования является нестабильная экономическая ситуация в стране. В то же время, как и большинство секторов российской экономики, строительная отрасль и тесно связанные с ней рынки недвижимости и ипотечного жилищного кредитования испытали на себе последствия экономических санкций, введенных против Российской Федерации в 2022 г. Так, заметная просадка рынка ИЖК была отмечена в конце 2022 г., когда после объявления частичной мобилизации на рынке возникла неопределенность потребительских настроений, и банки начали ужесточать кредитную политику, что отразилось на снижении количества одобренных ипотечных кредитов.

Немаловажной проблемой является инфляция. На размер процентной ставки по ипотеке влияют политическая и экономическая ситуация в стране, уровень инфляции и стоимость фондирования банков. Но решающее значение-у ключевой ставки ЦБ. Инфляция замедляет развитие ипотечного жилищного рынка, поскольку подразумевает снижение стоимости денег. Инфляция обесценивает ипотечные платежи, она с той же скоростью и обесценивает зарплаты, поэтому ипотека воспринимается тяжелой, и люди стремятся погасить ее досрочно, невзирая на невыгодность досрочного погашения. Для заемщиков ухудшаются условия: растут ипотечные ставки, повышается первоначальный взнос.

В 2022 г. инфляция в России разогналась до 18 %-максимума за последние 20 лет. Для борьбы с данной проблемой 28 февраля 2022 г. ЦБ увеличил ключевую ставку до невиданных ранее 20 %. Для кредитного рынка это стало фактически заградительной мерой: стоимость банковских ссуд увеличилась почти вдвое. Подорожали не только рыночные кредиты: но и льготная ставка по госпрограмме ипотечного кредитования стала двузначной.

За 2023 г. ключевая ставка поднялась с 7,5 % до 16 %. По мнению регулятора, повышение ключевой ставки поможет замедлить инфляцию и укрепить рубль. «Совет директоров Банка России 26 апреля 2024 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 16 % годовых. Текущее

инфляционное давление постепенно ослабевает, но остается высоким. Из-за сохраняющегося повышенного внутреннего спроса, превышающего возможности расширения предложения, инфляция будет возвращаться к цели несколько медленнее, чем Банк России прогнозировал в феврале 2024 г.

О том, что Россия становится на путь, ведущий к монополизации строительного рынка, говорят уже давно. Как минимум с момента перехода на проектное финансирование в 2019 г. Это мера была призвана решить проблему обманутых дольщиков, так как теперь сделки по покупке квартир в новостройках должны идти через безопасные эскроу-счета» [25]. В 2023 г. общий объем поступлений на счета эскроу от продажи жилья в российских новостройках составил 3,4 трлн р. с начала года, что превысило результат всего 2022 г.

Прежде всего, «заключение договора на открытие счета эскроу ориентировано на защиту прав граждан, которые заключают договор долевого участия с застройщиком. Если до реформы граждане передавали свои денежные средства на покупку жилого помещения непосредственно строительной организации, то сейчас деньги дольщика депонируются на счете эскроу на период строительства дома и оплачиваются застройщику лишь после того, как тот исполнит свои обязательства перед дольщиком. Бесспорно, открытие такого счета создает меньше рисков для дольщиков, например, в случае банкротства застройщика» [25].

Несмотря на то, что счета-эскроу обеспечивают безопасность сделки для обеих сторон, существуют некоторые проблемы, которые могут возникнуть, во-первых, среди сложностей перехода на проектное финансирование необходимо упомянуть необходимость поэтапного раскрытия счетов эскроу для снижения стоимости строительства. Сегодня застройщику приходится выплачивать процент за всю сумму денег, взятых в долг у банка, в течение всего срока кредитования. В то же время строительство требует постоянного финансирования.

Проблема с использованием счетов-эскроу заключается в то, что их предоставляет небольшое количество банков. В 2023 г. Банк России обновил список банков, уполномоченных на открытие эскроу-счетов, так из перечня исключено 33 банка. По состоянию на 01.01.2024 г. текущий список банков насчитывает 57 кредитных организаций.

Важным фактом является то, что «граждане не получают никаких процентов за пользование их денежными средствами. Вопрос о законодательном урегулировании начисления процентов дошел до Правительства РФ, где был получен отрицательный отзыв, так как получение процентов гражданами за вверенные банку средства противоречит цели финансовой модели долевого строительства. При этом сами граждане также зачастую берут заемные средства для приобретения жилья. В результате и застройщик, и дольщик привлекают кредиты через банковскую систему, а в выигрыше остаются банки не только получающие проценты по кредитам, но и имеющие возможность фондирования средств людей, причем не без риска наступления банкротства» [25].

Проблема низкой финансовой грамотности на территории РФ. Проблема обуславливается нерациональным использованием населением кредитных средств, а также наличие риска недобросовестности со стороны кредиторов.

Люди, не обладающие достаточными знаниями в области финансов, могут не понимать условия ИЖК, такие как процентные ставки, сроки, штрафы за просрочку платежей и другие важные детали. Это может привести к неправильному выбору ипотечной программы или к трудностям при выполнении обязательств по кредиту.

Отсутствие понимания финансовых инструментов и планирования бюджета может привести к тому, что люди не смогут правильно оценить свои возможности по выплате ипотеки из-за чего, растет просроченная задолженность. Так, Банк России был вынужден повысить с 1 марта 2024 г. надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам, чтобы ограничить риски закредитованности граждан.

Также существует проблема мошенничества со стороны заемщиков. Согласно Уголовному Кодексу РФ Статья 159.1. Мошенничество в сфере кредитования: «мошенничество в сфере кредитования, то есть хищение денежных средств заемщиком путем представления банку или иному кредитору заведомо ложных и (или) недостоверных сведений»; «деяния, совершенные группой лиц по предварительному сговору»; «деяния, совершенные лицом с использованием своего служебного положения» [19].

Проблема неразвитость рынка ипотечных ценных бумаг. В 2022 г. отмечается низкий уровень инвестиций в ипотечных ценных бумаг физических лиц, который объясняется недостаточностью у тех свободных денежных средств, которые они могли бы вложить в инвестиции, а также проблемами в использовании сложных сервисов, которые предоставляют возможность проведения операций с облигациями в целом и с ипотечными облигациями в частности.

Несмотря на то, что первый выпуск ИЦБ в России состоялся в 2003 г., в сегодняшний день российский рынок ИЦБ до сих пор находится в стадии становления. Это связано как с несовершенством регулирования рыночной инфраструктуры, так и с осторожным отношением инвесторов к специфическому инструменту.

Немаловажной проблемой является альтернативные варианты вложения средств. На данный момент из-за высоких процентных ставок и первоначального взноса по ипотечному жилищному кредитованию многие граждане откладывают покупку недвижимости или находят другие варианты вложения накопленных средств.

Так, Правительство Российской Федерации изменило условия выдачи кредитов по программе ипотеки с господдержкой, выдаваемой под 8 % годовых. Новые требования к льготной ипотеке в РФ начали действовать с 23 декабря 2023 г. Речь идет о росте первоначального взноса с 20 до 30 % на стандартную ипотеку в новостройках. В связи с чем люди начали активнее

брать потребительские кредиты на ПВ, что является высоко рискованным решением.

Некоторые виды альтернативного вложения:

- съем жилья с возможностью выкупа: аренда жилплощади с последующим приобретением у собственника — не самый распространенный вариант в РФ. К этой схеме с подозрением относятся как владельцы недвижимости, так и квартиросъемщики. Это связано с высоким процентом при таких сделках;
- выкуп жилплощади из лизинга: лизинг жилья для частных лиц, еще более редкое явление для российского рынка недвижимости. По сути, напоминает предыдущий вариант. Только владелец жилплощади – лизингодатель, строительная компания или агентство. После истечения периода договора квартиросъемщик может продлить договор лизинга или выкупить недвижимость по остаточной стоимости;
- государственные субсидии: администрации регионального и муниципального уровня реализовывают программы поддержки малообеспеченных семей или льготных категорий граждан;
- трейд-ин: особенность сделки в том, что в большинстве случаев покупка нового и продажа старого жилья осуществляются одновременно. Стоимость прежней квартиры принимается в зачет приобретения новой, а разницу покупатель доплачивает самостоятельно. При этом по трейд-ин можно приобрести только жилье в новостройке;
- траншевая ипотека: вид ипотечного кредитования, при котором сумма кредита выдаётся не сразу целиком, а частями (траншами) в течение определённого периода времени. Это позволяет заёмщику снизить размер ежемесячных платежей на начальном этапе и распределить финансовую нагрузку более равномерно.

Вышеперечисленные проблемы сдерживают развитие рынка ИЖК и оказывают сильное влияние на него.

Необходимо отметить, что в настоящее время действует постановление «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации». Из постановления Правительства РФ следует: «Главная цель развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования - создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем российских граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов».

Система долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в России должна опираться на имеющийся международный опыт развития ипотечного кредитования, быть адаптирована к российской законодательной базе, учитывать макроэкономические условия (характерные для переходной экономики), ограниченную платежеспособность населения, высокую инфляцию.

3.2 Пути совершенствования ипотечного жилищного кредитования в банке

Для укрепления позиций на рынке ипотечных кредитов ПАО «Банк ВТБ» предлагаются инновационные подходы. Основной стратегией является внедрение программы накопительной ипотеки. Эта программа предусматривает создание специального счета для накопления первоначального взноса заемщиками. После достижения необходимой суммы, клиентам будет предоставлена возможность получить ипотеку по сниженной процентной ставке, что сделает процесс приобретения жилья более доступным и выгодным.

Аналогичная программа апробирована и действует уже второе десятилетие в Республике Казахстан, где показала значительный рост вкладов на первоначальный взнос и снижение доли по просроченным ипотечным кредитам, так как при наличии накопленного первоначального взноса по вкладу вкладчикам предоставлялась существенное снижение процентной ставки 0,5-1,5% за счет республиканского бюджетного субсидирования.

В Краснодарском крае Российской Федерации был запущен пионерский проект в области ипотечного кредитования, получивший название "Народная ипотека". Эта уникальная программа, разработанная совместно с экспертами Российской академии наук, специалистами Сбербанка и Агентства развития Краснодарского края, поддержанная Правительством РФ, предназначена для граждан со средним уровнем дохода, которые ранее не имели доступа к ипотечным кредитам. Программа предлагает ипотечные кредиты под привлекательные 6% годовых, что делает её доступной для широкого круга заемщиков, независимо от экономической конъюнктуры. Кроме того, Сбербанк внедрил специальный вклад для накопления первоначального взноса, облегчая тем самым процесс приобретения жилья.

В рамках программы «накопительная ипотека», будущие заемщики будут иметь возможность регулярно откладывать денежные средства на специальный счет. При этом величина ежемесячных взносов не фиксирована, предоставляя гибкость в процессе накопления. Несмотря на то, что процентная ставка по такому вкладу может быть ниже, чем у других банковских продуктов, эксперты считают, что сроки вклада, составляющие 4 или 6 лет, являются достаточными для формирования необходимой суммы первоначального взноса.

Кроме того, в период накопления предусмотрена поддержка заемщиков за счет бюджетных субсидий. Так, при условии исполнения обязательств по вкладу, заемщик может рассчитывать на получение квартальной субсидии из регионального бюджета. Размер субсидии составляет 30% от суммы

ежемесячного взноса. Это дополнительное поощрение для добросовестных участников программы, способствующее более эффективному накоплению.

Например, программа ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк» в Ростовской области предлагает уникальную возможность для будущих заемщиков. Вот ее ключевые особенности:

- заемщики обязаны делать ежемесячные платежи на сберегательный счет. Сумма этих платежей варьируется от 3 до 10 т. р.;
- программа включает в себя субсидии из областного бюджета и предлагает льготную процентную ставку по кредиту в размере 6-7%;
- сумма ипотечного кредита, учитывая субсидии, не должна превышать объем накопленных средств на счете.

Эта структура программы способствует финансовой ответственности и доступности ипотеки для жителей региона. Она разработана таким образом, чтобы обеспечить устойчивость и безопасность финансовых операций, а также поддерживать заемщиков на пути к приобретению собственного жилья.

Программа «накопительная ипотека» в Ростовской области отличается более строгими критериями участия по сравнению с Краснодарским краем. Вот основные требования для потенциальных заемщиков:

- необходимо не просто проживать на территории Ростовской области, но и иметь там прописку на протяжении не менее пяти лет;
- кандидаты на участие в программе не должны иметь в собственности жилую недвижимость, в отличие от условий в Краснодарском крае, где наличие одного объекта недвижимости не является препятствием;
- заемщик должен быть официально зарегистрирован как лицо, нуждающееся в улучшении жилищных условий.

Эти условия направлены на то, чтобы обеспечить доступ к программе тем, кто наиболее в ней нуждается, и предотвратить злоупотребления в системе ипотечного кредитования.

Мероприятие №1. В качестве первого предложения предлагается внедрить в ПАО «Банк ВТБ» программу накопительного вклада, который будет привязан к ипотечному кредиту. Учитывая то, что в 2024 г. в России ужесточилась программа льготной ипотеки под 6% с первоначальным взносом 15% на покупку жилья в новостройках и завершилась программа льготной ипотеки под 8%, то данное предложение приобретает особую актуальность для многих россиян.

Данная программа создана для тех, кто:

- не располагая необходимыми средствами для первоначального взноса желает приобрести жилую недвижимость, в силу жизненной необходимости;
- у кого есть некие сомнения по имеющейся возможности обслуживания ипотечного кредита;
- имеет желание получить льготную ставку по ипотеке, при этом накопить нужную сумму, получить дополнительный доход в виде процентов по вкладу.

Предполагается, что накопительная программа «Вклад накопительная ипотека ВТБ» будет осуществляться по следующим этапам:

- на первом этапе – будущий клиент сообщает в ПАО «Банк ВТБ», о желании оформить заявку по программе «Вклад накопительная ипотека ВТБ».

Для удобства клиентов разрабатывается график пополнения депозита, соответствующий их планам на будущее. После подписания договора клиенты имеют возможность самостоятельно управлять своими взносами, однако рекомендуется придерживаться регулярности для достижения цели.

Предоставляемый график платежей помогает оценить способность к выплате ипотечных обязательств на протяжении 15-20 лет. Все условия и требования программы детализированы в таблице 14. Обычно, чем дольше деньги находятся на депозите, тем лучше условия кредитования можно получить. Это правило актуально, если депозит открыт более одного года.

Таблица 14 – Условия по предлагаемой накопительной программе «Вклад накопительная ипотека ВТБ»

Условия	Параметры	
Валюта вклада	Руб.	
Минимальный первоначальный взнос	50000,00 р.	
Минимальная сумма ежемесячного взноса	5000,00 р.	
Срок вклада	От 1 года	
Выплата процентов	Проценты начисляются ежемесячно	
Досрочное расторжение договора по вкладу	Если вклад находится в банке менее 365 дней, то проценты пересчитываются и начисляются по ставке до востребования, действующей на момент досрочного востребования вклада	
Годовые процентные ставки	Итоговая накопленная сумма вклада	Процентная ставка, %
	от 205000,00	15,00
	от 350001,00	15,25
	от 600001,00	15,50
	от 1100001,00	16,00

Мероприятие №2. В рамках второго мероприятия предлагается внедрить льготный ипотечный кредит на базе «Вклада накопительная ипотека ВТБ».

В рамках ипотечной программы финансовые параметры для каждого клиента формируются индивидуально. Основываясь на доходах, определяются следующие ключевые показатели:

- исходя из финансового положения, рассчитывается потолок суммы, доступной для займа;
- устанавливается размер платежа, который клиент должен вносить регулярно;
- определяется начальная сумма вклада и срок, за который клиент должен ее накопить.

Размер льготного ипотечного кредита определяется на основе двух ключевых факторов, объёма средств, которые клиент успел накопить, и его доходов в момент подачи заявки на ипотеку.

В таблице 15 представлено детальное описание условий программы по

ипотечному льготному кредиту. Эта программа предлагает ряд преимуществ, делая её привлекательной опцией для будущих заемщиков:

- как более надежный инструмент накопления, сохранения и преумножения денежных средств в крупном региональном банке;
- возникает возможность для клиентов, воспользоваться данной программой, при этом существует возможность оформить ипотечный кредит без комиссионных вознаграждений и по самым выгодным условиям в банке;
- клиентом самостоятельно формируется будущая скидка по ипотеке
 - так как она в свою очередь полностью зависит от срока и размера накоплений;
- пользуясь данной программой у будущего заемщика появляется возможность оценить свои финансовые возможности по последующему обслуживанию ипотечного кредита.

Таблица 15 – Условия по ипотечному льготному кредиту «Вклад накопительная ипотека ВТБ»

Условия	Параметры				
Объект кредитования	Строящее и готовая недвижимость				
Валюта кредита	Руб.				
Минимальная сумма ежемесячного взноса	5000,00 р.				
Размер кредита	От 500000,00 руб. до 30 млн. руб.				
Досрочное погашение	Штрафные санкции и комиссии отсутствуют				
Годовые процентные ставки	Факт. срок накопления, дни	Срок ипотечного кредита, %			
		До 7 лет	До 15 лет	До 25 лет	До 30 лет
	365-731	7,9	8,0	8,1	8,2
	Более 732	6,5	7,0	7,3	7,5
Скидки	– 0,3% – для зарплатных клиентов ПАО «Банк ВТБ»; – 0,3% – для клиентов, имеющих ранее кредит в ПАО «Банк ВТБ»; – 0,4% – для клиентов, являющихся одновременно и зарплатными клиентами банка и имеющими ранее кредит в банке.				

Программа «Накопительная ипотека ВТБ» представляет собой выгодное предложение как для банка, так и для клиентов. С одной стороны, она позволит банку ПАО «Банк ВТБ» привлекать финансовые средства по более низкой

стоимости. С другой стороны, программа открывает двери для новых клиентов, в том числе для тех, кто в данный момент не имеет возможности воспользоваться льготной ипотекой.

Необходимо рассмотреть пример, если предположить, что спрос на ипотечные кредиты останется высоким в течение следующих двух лет, то можно ожидать, что около тысячи клиентов проявят интерес к данной программе ежегодно. Исходя из минимального периода накопления и ежемесячных взносов, каждый участник программы сможет накопить на своем счете минимум 105 т. р. за год. Это означает, что банк сможет привлечь не менее 105 млн. р. А общий объем ипотечного кредитного портфеля увеличится на 15%: $1027,37 * 15\% = 154,10$ млрд. р.

Общий экономический эффект от двух мероприятий составит: 105 млн. р. + 154100 млн. р. = 154205 млн. р.

«Накопительная ипотека ВТБ» не только укрепляет финансовое положение банка за счет привлечения средств, но и предоставляет клиентам уникальную возможность накопления средств для будущего ипотечного кредитования на выгодных условиях.

Следовательно, уникальная программа «Накопительная ипотека ВТБ» обеспечит банку стабильный приток финансов и предоставит клиентам возможность накопления на выгодных условиях. В течение двух лет, благодаря этой программе, банк может привлечь сумму в размере не менее 210 млн. р. Большинство участников программы стремятся к получению ипотечного кредита по льготной ставке после достижения необходимой суммы накоплений. Однако, предполагается, что около 20% вкладчиков могут решить расторгнуть договор досрочно по причинам, связанным с отсутствием желания или возможности продолжать накопления. Это снижает риски для банка, так как потенциальные заемщики, которые не смогут воспользоваться льготными условиями, не окажутся в числе должников.

Заключение

Ипотека – это кредит на покупку недвижимости. Он выдается под процент, ставка которого определяется с учетом правил ЦБ РФ, политики банка и действующих мер социальной поддержки. Ипотеку можно оформить неограниченное число раз, в том числе – рефинансировать текущие целевые кредитные договоры. Кредит выдается под залог приобретаемого объекта.

Ипотечное кредитование в России доступно для граждан в возрасте от 18 до 65 лет, а для предпринимателей — до 75 лет. Важным условием является то, что к моменту окончания срока ипотеки заемщик не должен превышать установленный возрастной предел. Например, при оформлении ипотеки на 10 лет, возраст заявителя на момент подачи не должен превышать 55 или 65 лет. Возможность получения ипотеки не ограничивается полом, семейным положением или социальным статусом. Ипотеку могут оформить как наемные работники, так и индивидуальные предприниматели, самозанятые лица, владельцы бизнеса, сотрудники бюджетной сферы, госслужащие и работники коммерческих организаций. Также право на ипотеку имеют как люди, состоящие в официальном или гражданском браке, так и одинокие граждане, включая родителей-одиночек.

Банки имеют право самостоятельно оценивать кандидатов на получение ипотеки, учитывая их доходы, кредитную историю, а также материальное и социальное положение. Это позволяет банкам минимизировать риски, связанные с невозвратом кредита, поскольку в случае невыплаты именно банк несет финансовые потери.

ПАО «Банк ВТБ» - крупнейший государственный банк России, занимает лидирующие позиции на рынке благодаря своим активам и влиянию. Он является частью группы ВТБ и выступает в роли ее основного элемента. С государственной долей в 60,9%, банк входит в список 500 наиболее значимых компаний Европы.

ПАО «Банк ВТБ» предлагает ипотечные программы с конкурентоспособными условиями, что делает его одним из предпочтительных банков для клиентов, ищущих ипотечное кредитование. Процесс одобрения заявок и оценка финансовой надежности клиентов зависят от их кредитного статуса, что влияет на процентные ставки и объем необходимых документов.

В первом квартале 2023 г., в рамках ПАО «Банк ВТБ», было оформлено ипотечных кредитов на сумму, превышающую 1 трлн. р. Это на 52% больше по сравнению с тем же периодом предыдущего года и на 20% больше, чем в рекордном 2021 г. Большая часть заемщиков выбрала льготные программы для покупки жилья на первичном рынке. Из общего объема кредитования ПАО «Банк ВТБ» занимает долю в 975 млрд. р., что на 44% больше, чем в прошлом году и на 25% больше, чем в 2021 г. Средний размер ипотечного кредита в ПАО «Банк ВТБ» составляет 5,2 млн. р., что соответствует уровню начала года.

Анализируя спрос на ипотеку можно сделать вывод о том, что за последние годы запросы на оформление ипотечного кредита в ПАО «Банк ВТБ» значительно выросли, при этом объем выданной ипотеки, вырос с 50,7% до 69,6%. Помимо того, специалисты банка отмечают, что в 2022 г. клиенты стали заключать ипотечные договора на большие суммы: средний чек повысился на 12,5%. Рост показателей, как отмечают эксперты, связан с общей экономической ситуацией в стране, снижением ставок и запуском господдержки в ипотеке.

Подводя итоги анализа был сделан вывод, что ПАО «Банк ВТБ» поддерживает определенное соотношение долгосрочных и краткосрочных кредитов в кредитном портфеле и стремится перепродавать (рефинансировать) ипотечные (долгосрочные) кредиты с целью повышения ликвидности собственных активов. Данный показатель характеризует сумму долгосрочной дебиторской задолженности, а также прогнозирует количество

предполагаемых формируемых резервов на возможные потери по ипотечным ссудам.

Проведенный анализ во втором разделе исследования показывает, несмотря на то, что, ипотечный кредитный портфель коммерческого банка ПАО «Банк ВТБ» рос весь анализируемый период, качество портфеля снижалось за счет роста просроченной задолженности в основном по продукту «ипотека для семей с детьми».

В третьем разделе исследования были выявлены проблемы российского рынка ипотечного жилищного кредитования в современных условиях, а именно:

- низкая платежеспособность населения;
- проблема доступности жилья для граждан;
- быстрый рост стоимости недвижимости;
- высокая стоимость кредитов по рыночным программам;
- нестабильная экономическая ситуация в стране, инфляция;
- проблема с использованием счетов-эскроу;
- проблема низкой финансовой грамотности на территории РФ;
- проблема мошенничества со стороны заемщиков;
- проблема неразвитость рынка ипотечных ценных бумаг;
- альтернативные варианты вложения средств.

Для решения некоторых выявленных проблем предложено в качестве первого мероприятия внедрить в ПАО «Банк ВТБ» программу накопительного вклада, который будет привязан к ипотечному кредиту. Учитывая то, что в 2024 г. в России ужесточилась программа льготной ипотеки под 6% с первоначальным взносом 15% на покупку жилья в новостройках и завершилась программа льготной ипотеки под 8%, то данное предложение приобретает особую актуальность для многих россиян.

Вторым мероприятием предлагается внедрить программу накопительная ипотека, будущие заемщики будут иметь возможность регулярно откладывать денежные средства на специальный счет. При этом

величина ежемесячных взносов не фиксирована, предоставляя гибкость в процессе накопления. Несмотря на то, что процентная ставка по такому вкладу может быть ниже, чем у других банковских продуктов, эксперты считают, что сроки вклада, составляющие 4 или 6 лет, являются достаточными для формирования необходимой суммы первоначального взноса.

Кроме того, в период накопления предусмотрена поддержка заемщиков за счет бюджетных субсидий. Так, при условии исполнения обязательств по вкладу, заемщик может рассчитывать на получение квартальной субсидии из регионального бюджета. Размер субсидии составляет 30% от суммы ежемесячного взноса. Это дополнительное поощрение для добросовестных участников программы, способствующее более эффективному накоплению.

Данная программа создана для тех, кто: не располагая необходимыми средствами для первоначального взноса желает приобрести жилую недвижимость, в силу жизненной необходимости; у кого есть некие сомнения по имеющейся возможности обслуживания ипотечного кредита; имеет желание получить льготную ставку по ипотеке, при этом накопить нужную сумму, получить дополнительный доход в виде процентов по вкладу.

Программа «Накопительная ипотека ВТБ» представляет собой выгодное предложение как для банка, так и для клиентов. С одной стороны, она позволит банку ПАО «Банк ВТБ» привлекать финансовые средства по более низкой стоимости. С другой стороны, программа открывает двери для новых клиентов, в том числе для тех, кто в данный момент не имеет возможности воспользоваться льготной ипотекой.

Следовательно, уникальная программа «Вклад накопительная ипотека ВТБ» обеспечит банку стабильный приток финансов и предоставит клиентам возможность накопления на выгодных условиях. Общий экономический эффект от двух мероприятий составит 154205 млн. р.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Алиев Б. Х. Деньги, кредит, банки : учебное пособие / Б.Х. Алиев, С.К. Идрисова, Д.А. Рабаданова. – М. : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2023. 288 с.
2. Банк и банковские операции: учебник / Н. Е. Бровкина, С. Б. Варламова, А. В. Гаврилин [и др.]; под ред. О. И. Лаврушина. — М.: КноРус, 2022. — 268 с.
3. Банковские операции: учебное пособие / Н. И. Валенцева, И. В. Ларионова, И. Д. Мамонова [и др.]; под ред. О. И. Лаврушина. — М.: КноРус, 2021. 379 с.
4. Банковское дело: учебник / Н. Е. Бровкина, Н. И. Валенцева, С. Б. Варламова [и др.]; под ред. О. И. Лаврушина. — М.: КноРус, 2021. 630 с.
5. Банковское дело: учебное пособие / Л. И. Юзвович, Н. Н. Мокаяева, Ю. Э. Слепухина [и др.] ; под ред. канд. экон. наук, доц. Н. Н. Мокаевой. - 2-е изд., стер. – М. : ФЛИНТА : Изд-во Урал. ун-та, 2022. 296 с.
6. Баровская В.А. Банковское дело. В 2 частях. Ч. 1 : учебник и практикум для среднего профессионального образования / В. А. Боровкова [и др.] ; под редакцией В. А. Боровковой. - 6 - е изд., перераб. и доп. – М. : Издательство Юрайт, 2022. 375 с.
7. Баронин С. А. Ипотечное кредитование жилищного строительства : учебное пособие / под общ. ред. С.А. Баронина, В.С. Казейкина. — М. : ИНФРА-М, 2022. 189 с.
8. Бузырев В.В. Экономика жилищной сферы : Учебник/ В.В. Бузырев, Н.В. Васильева, В.С.Чекалин и др., 2-е изд. - М.: ИЦ РИОР, НИЦ ИНФРА-М, 2019. - 363 с.
9. Бураков Д.В. Финансы, деньги и кредит : учебник и практикум для вузов / Д. В. Бураков [и др.] ; под редакцией Д. В. Буракова. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2024. 303 с.
10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от

26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2024), [Электронный ресурс] – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (дата обращения: 10.09.2024).

11. Дворецкая А. Е. Деньги, кредит, банки : учебник для вузов / А. Е. Дворецкая. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2023. 551 с.

12. Жилан О. Д., Габриелян М. В. Проблемы и перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации //Baikal Research Journal. 2022. Т. 13. №. 4. С. 3-11.

13. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.04.2024, с изм. от 25.04.2024) [Электронный ресурс]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 09.09.2024).

14. Иванов В. В. Деньги, кредит, банки : учебник и практикум для вузов / В. В. Иванов, Б. И. Соколов ; под редакцией В. В. Иванова, Б. И. Соколова. — М. : Издательство Юрайт, 2024. 370 с.

15. Калинин Н. В. Деньги. Кредит. Банки : учебник для бакалавров / Н. В. Калинин, Л. В. Матраева, В. Н. Денисов. — М. : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2020. 304 с.

16. Катасонов В.Ю. Деньги, кредит, банки : учебник и практикум для среднего профессионального образования / В. Ю. Катасонов [и др.] ; под редакцией В. Ю. Катасонова, В. П. Биткова. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2024. 519 с.

17. Матвеевский С. С., Протосеня А. Д. Ипотечное кредитование в России: особенности и возможные пути развития //Финансовые рынки и банки. 2022. №. 4. С. 61-64.

18. О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ [Электронный ресурс]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 10.09.2024).

19. Об ипотеке (залоге недвижимости) : Федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ [Электронный ресурс]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения: 09.09.2024).

20. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»: Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710 (ред. от 22.04.2024) [Электронный ресурс]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286800/ (дата обращения: 10.09.2024).

21. Официальный сайт АО «Банк ДОМ.РФ» [Электронный ресурс]. – URL: <https://domrfbank.ru> (дата обращения 27.09.2024).

22. Официальный сайт ПАО «Банк ВТБ» [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.vtb.ru> (дата обращения 01.09.2024).

23. Официальный сайт справочной правовой системы РФ «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 23.09.2023).

24. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru> (дата обращения: 08.09.2019).

25. Официальный сайт ЦБ РФ [Электронный ресурс]. – URL: <http://cbr.ru/> (дата обращения: 25.03.2024).

26. Романовский М.В. Финансы, денежное обращение и кредит : учебник для вузов / М. В. Романовский [и др.] ; под редакцией М. В. Романовского, О. В. Врублевской, Н. Г. Ивановой. — 4-е изд., испр. — М. : Издательство Юрайт, 2024. 582 с.

27. Янова С.Ю. Деньги, кредит, банки. Финансовые рынки : учебник для вузов / С. Ю. Янова [и др.] ; под редакцией С. Ю. Яновой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2024. 591 с.

Приложение А

Бухгалтерский баланс за 2023 г.

Таблица А.1 – Бухгалтерский баланс за 2023 г.

Код территории по ОКATO	Код кредитной организации (филиала)	
	по ОКПО	регистрационный номер (/порядковый номер)
40298000	00032520	1000

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС (публикуемая форма) за 2023 г.

Полное или сокращенное
фирменное наименование
кредитной организации
Адрес (место нахождения)
кредитной организации

Банк ВТБ (ПАО)

191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д.11, лит. А

Код формы по ОКУД 0409806
Квартальная (Годовая)

тыс. руб.

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб.
1	2	3	4	5
I. АКТИВЫ				
1	Денежные средства	X	287 941 491	241 985 754
2	Средства кредитной организации в Центральном банке Российской Федерации	X	581 966 228	368 028 439
2.1	Обязательные резервы	X	44 316 438	23 755 692
3	Средства в кредитных организациях	X	122 702 090	137 242 185
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	X	897 039 944	1 522 886 298
4а	Производные финансовые инструменты для целей хеджирования	X	X	X
5	Чистая ссудная задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости	X	17 113 917 512	12 908 212 285
6	Чистые вложения в финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	X	2 575 021 284	2 030 989 323
7	Чистые вложения в ценные бумаги и иные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (кроме ссудной задолженности)	X	1 788 366 437	1 397 640 894
8	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	X	X	X
9	Требование по текущему налогу на прибыль	X	0	2 538
10	Отложенный налоговый актив	X	364 619 682	319 437 336
11	Основные средства, активы в форме права пользования и нематериальные активы	X	740 215 135	654 903 838
12	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	X	0	0
13	Прочие активы	X	X	X
14	Всего активов	X	25 770 545 645	20 631 984 096

Продолжение Приложения А

Продолжение таблицы А.1

II. ПАССИВЫ				
15	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	X	716 924 385	559 082 744
16	Средства клиентов, оцениваемые по амортизированной стоимости	X	22 856 695 936	18 453 431 961
16.1	средства кредитных организаций	X	2 791 075 482	2 096 391 421
16.2	средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	X	20 065 620 454	16 357 040 540
16.2.1	вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	X	8 215 738 732	6 219 071 250
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	X	112 009 624	105 198 680
17.1	вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	X	0	0
17a	Производные финансовые инструменты для целей хеджирования	X	X	X
18	Выпущенные долговые ценные бумаги	X	635 640 221	502 564 498
18.1	оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	X	0	0
18.2	оцениваемые по амортизированной стоимости	X	635 640 221	502 564 498
19	Обязательства по текущему налогу на прибыль	X	8 433 168	3 356 289
20	Отложенные налоговые обязательства	X	9 415 896	12 061 231
21	Прочие обязательства	X	X	X
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	X	X	X
23	Всего обязательств	X	24 586 334 108	19 851 370 436
III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ				
24	Средства акционеров (участников)	X	789 925 165	651 033 884
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)	X	X	X
26	Эмиссионный доход	X	104 270 773	439 401 101
27	Резервный фонд	X	32 551 694	32 551 694
28	Переоценка по справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)	X	15 663 739	8 729 277
29	Переоценка основных средств, активов в форме права пользования и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство	X	26 847 742	28 817 916
30	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений	X	0	0
31	Переоценка инструментов хеджирования	X	X	X
32	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в имущество)	X	0	0
33	Изменение справедливой стоимости финансового обязательства, обусловленное изменением кредитного риска	X	0	0
34	Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки	X	3 927 577	1 295 312
35	Неиспользованная прибыль (убыток)	X	211 024 847	-381 215 524
36	Всего источников собственных средств	X	1 184 211 537	780 613 660

Продолжение Приложения А

Продолжение таблицы А.1

IV. ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
37	Безотзывные обязательства кредитной организации	X	16 776 959 095	13 633 952 648
38	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства	X	1 057 027 697	901 458 108
39	Условные обязательства некредитного характера	X	0	0

Президент - Председатель Правления

А.Л. Костин

Главный бухгалтер - руководитель
Департамента учета и отчетности –
старший вице-президент

М.М. Коваленко

29.02.2024



Приложение Б

Отчет о финансовых результатах за 2023 г.

Таблица Б.1 – Отчет о финансовых результатах за 2023 г.

Код территории по ОКATO	Код кредитной организации (филиала)	
	по ОКПО	регистрационный номер (/порядковый номер)
40298000	00032520	1000

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ (публикуемая форма)

за 2023 г.

Полное или сокращенное
фирменное наименование
кредитной организации

Банк ВТБ (ПАО)

Адрес (место нахождения)
кредитной организации

191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д.11, лит. А

Код формы по ОКУД 0409807
Квартальная (Годовая)
тыс. руб.

Раздел 1. Прибыли и убытки

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	X	2 054 485 001	1 601 553 540
1.1	от размещения средств в кредитных организациях	X	56 822 903	41 015 930
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями	X	1 555 693 753	1 276 951 220
1.3	от вложений в ценные бумаги	X	441 968 345	283 586 390
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	X	1 525 464 336	1 330 001 815
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций	X	275 806 682	162 633 385
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями	X	1 220 186 430	1 140 347 152
2.3	по выпущенным ценным бумагам	X	29 471 224	27 021 278
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	X	529 020 665	271 551 725
4	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	X	-114 872 894	-441 860 932
4.1	изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по начисленным процентным доходам	X	-43 227 969	-27 493 341

Продолжение Приложения Б

Продолжение таблицы Б.1

5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери	X	414 147 771	-170 309 207
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	X	-46 663 001	15 750 598
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	X	4 384 117	1 260 255
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	X	355 670	-766 953
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по амортизированной стоимости	X	3 681 034	8 145
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой	X	X	X
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	X	X	X
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами	X	8 935 858	12 294 662
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц	X	X	X
14	Комиссионные доходы	X	183 896 429	156 767 423
15	Комиссионные расходы	X	36 269 014	39 413 168
16	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	X	101 378	-175 618
17	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по амортизированной стоимости	X	-532 521	104 457
18	Изменение резерва по прочим потерям	X	-98 537 609	-44 740 258
19	Прочие операционные доходы	X	97 974 289	125 139 565
20	Чистые доходы (расходы)	X	809 321 719	-483 928 390
21	Операционные расходы	X	580 446 882	454 526 798
22	Прибыль (убыток) до налогообложения	X	228 874 837	-938 455 188
23	Возмещение (расход) по налогу на прибыль	X	5 482 401	-181 683 349
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности	X	223 392 436	-756 771 839
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности	X	0	0
26	Прибыль (убыток) за отчетный период	X	223 392 436	-756 771 839

Раздел 2. Прочий совокупный доход

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Прибыль (убыток) за отчетный период	X	223 392 436	-756 771 839
2	Прочий совокупный доход (убыток)	X	X	X
3	Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе:	X	-2 951 878	-2 050 970
3.1	изменение фонда переоценки основных средств и нематериальных активов	X	-2 951 878	-2 050 970
3.2	изменение фонда переоценки обязательств (требований) по пенсионному обеспечению работников по программам с установленными выплатами	X	0	0
4	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток	X	-981 704	-438 596

Продолжение Приложения Б

Продолжение таблицы Б.1

5	Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль	X	-1 970 174	-1 612 374
6	Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе:	X	3 968 264	34 066 728
6.1	изменение фонда переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	X	X	X
6.2	изменение фонда переоценки финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	X	X	X
6.3	изменение фонда хеджирования денежных потоков	X	X	X
7	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток	X	-5 598 462	8 171 905
8	Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль	X	9 566 726	25 894 823
9	Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль	X	7 596 552	24 282 449
10	Финансовый результат за отчетный период	X	230 988 988	-732 489 390

Президент - Председатель Правления

А.Л. Костин

Главный бухгалтер - руководитель
Департамента учета и отчетности –
старший вице-президент

М.М. Коваленко



29.02.2024

Приложение В

Бухгалтерский баланс за 2022 г.

Таблица В.1 – Бухгалтерский баланс за 2022 г.

Банковская отчетность				
Код территории по ОКТО	Код кредитной организации (филиала)		регистрационный номер	
	по ОКПО		((порядковый номер)	
40262	00032520		1000	

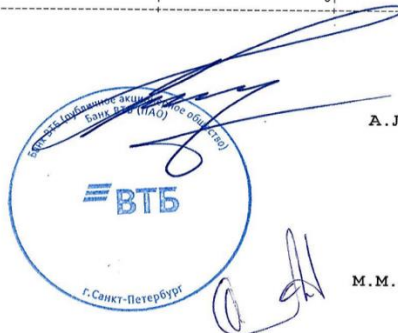
БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС (публикуемая форма) за 2022 год				
Полное или сокращенное фирменное наименование кредитной организации Банк ВТБ (публичное акционерное общество) / Банк ВТБ (ПАО)				
Адрес (место нахождения) кредитной организации 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1				
Код формы по ОКУД 0409806 Квартальная (Годовая)				
Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснений	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб.
1	2	3	4	5
I. АКТИВЫ				
1	Денежные средства	X	241 985 754	414 821 318
2	Средства кредитной организации в Центральном банке Российской Федерации	X	368 028 439	523 236 619
2.1	Обязательные резервы	X	23 755 692	152 810 424
3	Средства в кредитных организациях	X	137 242 185	81 108 184
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	X	1 522 886 298	1 973 555 194
4a	Производные финансовые инструменты для целей хеджирования	X	X	X
5	Чистая ссудная задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости	X	12 908 212 285	12 494 843 233
6	Чистые вложения в финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	X	2 030 989 323	1 471 715 511
7	Чистые вложения в ценные бумаги и иные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (кроме ссудной задолженности)	X	1 397 640 894	518 938 724
8	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	X	X	X
9	Требование по текущему налогу на прибыль	X	2 538	4 918 010
10	Освоенный налоговый актив	X	319 437 336	111 462 827
11	Основные средства, активы в форме права пользования и нематериальные активы	X	654 903 838	597 739 288
12	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	X	0	0
13	Прочие активы	X	X	X
14	Всего активов	X	20 631 984 096	19 083 042 141
II. ПАССИВЫ				
15	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	X	559 082 744	50 154 385
16	Средства клиентов, оцениваемые по амортизированной стоимости	X	18 453 431 961	16 466 280 970
16.1	Средства кредитных организаций	X	2 096 391 421	1 420 078 463
16.2	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	X	16 357 040 540	15 046 202 507
16.2.1	Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	X	6 219 071 250	5 816 172 139
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	X	105 198 680	304 516 375
17.1	Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	X	0	0
17a	Производные финансовые инструменты для целей хеджирования	X	X	X
18	Выпущенные долговые ценные бумаги	X	502 564 498	556 892 997
18.1	оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	X	0	0
18.2	оцениваемые по амортизированной стоимости	X	502 564 498	556 892 997
19	Обязательства по текущему налогу на прибыль	X	3 356 289	888 110
20	Освоенные налоговые обязательства	X	12 061 231	4 137 789
21	Прочие обязательства	X	X	X

Продолжение Приложения В

Продолжение таблицы В.1

22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочие возможные потери и операции с резидентами офшорных зон	X		X	X
23	Всего обязательств	X	19 851 370 436	17 574 474 134	
III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ					
24	Средства акционеров (участников)	X	651 033 884	651 033 884	
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)	X	X	X	
26	Эмиссионный доход	X	439 401 101	439 401 101	
27	Резервный фонд	X	32 551 694	32 551 694	
28	Пересценка по справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)	X	8 729 277	-16 668 929	
29	Пересценка основных средств, активов в форме права пользования и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство	X	28 817 916	30 430 290	
30	Пересценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений	X	0	0	
31	Пересценка инструментов хеджирования	X	X	X	
32	Даваемые средства безвозмездного финансирования (аклады в имущество)	X	0	0	
33	Изменение справедливой стоимости финансового обязательства, обусловленное изменением кредитного риска	X	0	0	
34	Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки	X	1 295 312	798 698	
35	Неиспользованная прибыль (убыток)	X	-381 215 524	371 021 269	
36	Всего источников собственных средств	X	780 613 660	1 508 568 007	
IV. ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
37	Безотзывные обязательства кредитной организации	X	13 633 952 648	28 757 276 571	
38	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства	X	901 458 108	1 172 248 224	
39	Условные обязательства некредитного характера	X	0	0	

Президент-Председатель Правления



А. Л. Костин

Главный бухгалтер –
руководитель Департамента учета и отчетности –
старший вице-президент

М. М. Коваленко

31.03.2023

Приложение Г

Отчет о финансовых результатах за 2022 г.

Таблица Г.1 – Отчет о финансовых результатах за 2022 г.

			Банковская отчетность	
Код территории по ОКATO		Код кредитной организации (филитала) по ОКПО		регистрационный номер (/порядковый номер)
40262		00032520		
Отчет о финансовых результатах (публикуемая форма) за 2022 год				
Полное или сокращенное фирменное наименование кредитной организации Банк ВТБ (публичное акционерное общество) / Банк ВТБ (ПАО)				
Адрес (место нахождения) кредитной организации 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1				
Код формы по ОКУД 0409807 Квартальная (Годовая)				
Раздел 1. Прибыли и убытки				
Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснений	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	X	1 601 553 540	1 130 234 870
1.1	от размещения средств в кредитных организациях	X	41 015 930	34 192 997
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями	X	1 276 951 220	925 975 880
1.3	от вложений в ценные бумаги	X	283 586 390	170 065 993
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	X	1 330 001 815	534 101 504
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций	X	162 633 385	51 960 928
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями	X	1 140 347 152	456 882 334
2.3	по выпущенным ценным бумагам	X	27 021 278	25 258 242
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	X	271 551 725	596 133 366
4	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	X	-441 860 932	-120 208 002
4.1	изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по начисленным процентным доходам	X	-27 493 341	-1 268 515
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери	X	-170 309 207	475 925 364
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	X	15 750 598	9 030 542
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	X	1 260 255	-624 783
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	X	-766 953	413 403
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по амортизированной стоимости	X	8 145	142 461
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой	X	X	X
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	X	X	X
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами	X	12 294 662	-29 983 173
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц	X	X	X
14	Комиссионные доходы	X	156 767 423	212 263 323
15	Комиссионные расходы	X	39 413 168	64 471 945
16	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	X	-175 618	-7 456
17	Изменения резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по амортизированной стоимости	X	104 457	-14 579
18	Изменение резерва по прочим потерям	X	-44 740 258	-28 840 117
19	Прочие операционные доходы	X	125 139 565	161 889 105
20	Чистые доходы (расходы)	X	-483 928 390	692 642 941
21	Операционные расходы	X	454 526 798	456 935 265
22	Прибыль (убыток) до налогообложения	X	-938 455 188	235 707 676

Продолжение Приложения Г

Продолжение таблицы Г.1

23	Возмещение (расход) по налогам	X	-181 683 349	49 440 158
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности	X	-756 771 839	186 267 518
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности	X	0	0
26	Прибыль (убыток) за отчетный период	X	-756 771 839	186 267 518
Раздел 2. Прочий совокупный доход				
Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснений	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Прибыль (убыток) за отчетный период		-756 771 839	186 267 518
2	Прочий совокупный доход (убыток)	X	X	X
3	Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе:	X	-2 050 970	5 399 429
3.1	изменение фонда переоценки основных средств и нематериальных активов	X	-2 050 970	5 399 429
3.2	изменение фонда переоценки обязательств (требований) по пенсионному обеспечению работников по программам с установленными выплатами	X	0	0
4	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток	X	-438 596	1 038 467
5	Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль	X	-1 612 374	4 360 962
6	Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе:	X	34 066 728	-37 004 553
6.1	изменение фонда переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	X	X	X
6.2	изменение фонда переоценки финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	X	X	X
6.3	изменение фонда хеджирования денежных потоков	X	X	X
7	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток	X	8 171 905	-7 440 562
8	Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль	X	25 894 823	-29 563 991
9	Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль	X	24 282 449	-25 203 029
10	Финансовый результат за отчетный период	X	-732 489 390	161 064 489

Президент-Председатель Правления

А. Л. Костин

Главный бухгалтер –
руководитель Департамента учета и отчетности –
старший вице-президент

М. М. Коваленко

31.03.2023

