

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
Тольяттинский государственный университет

Институт финансов, экономики и управления
Кафедра Финансы и кредит

38.03.01 «Экономика»

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Финансы и кредит

(наименование профиля, специализации)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему «Ипотечное жилищное кредитование и пути его совершенствования»

Студент

Е.Г. Кислякова

(И.О. Фамилия)

(подпись)

Руководитель

Н.Н. Быкова

(И.О. Фамилия)

(подпись)

Консультанты

(И.О. Фамилия)

(подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой

д.э.н., доцент А.А. Курилова

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

(подпись)

«_____» _____ 201_____ г.

Тольятти 2016

Аннотация

Бакалаврская работа на тему: «Ипотечное жилищное кредитование и пути его совершенствования на примере АККСБ «КС БАНКА» (ПАО)» состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемой литературы.

Во введении дана характеристика актуальности выбранной темы, которая заключается в том, что на сегодняшний день учитывая тенденцию сокращения спроса на кредитные продукты и роста кредитных рисков, совершенствование механизма и формы ипотечного кредитования, позволит банку предлагать населению наиболее сбалансированные кредитные продукты.

Целью работы является исследование ипотечного жилищного кредитования и пути его совершенствования. Объектом исследования выпускной квалификационной работы является операционный офис «Жигулевский» АККСБ «КС БАНК».

В первой главе бакалаврской работы рассмотрены теоретические основы ипотечного кредитования. Во второй главе проведен анализ системы ипотечного кредитования на примере АККСБ «КС БАНК». В третьей главе предложены мероприятия по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования в АККСБ «КС БАНК» и дана оценка эффективности предложенных мероприятий.

В заключении обобщены выводы по проделанной работе, в частности, внедрение новых программ ипотечного кредитования: «Быстрое кредитование», «Бизнес-ипотека» и внедрение АИС «Ипотека», для оценки кредитоспособности физических лиц позволит получить суммарный экономический эффект в 3,336 тыс. рублей в год и период окупаемости проекта - около 7 месяцев.

Бакалаврская работа состоит из 93 машинописных листов, включая список использованной литературы и приложений. В тексте работы расположены 22 таблицы и 10 рисунков.

Содержание

Введение.....	4
1 Теоретические основы ипотечного кредитования.....	7
1.1 Сущность и значение ипотечного кредитования.....	7
1.2 Модели и формы ипотечного кредитования.....	17
1.3 Опыт зарубежных банков в области ипотечного жилищного кредитования.....	20
2 Анализ системы ипотечного кредитования на примере АККСБ «КС БАНК» (ПАО).....	24
2.1 Характеристика АККСБ «КС БАНК» (ПАО).....	24
2.2 Оценка кредитного портфеля АККСБ «КС БАНК» (ПАО).....	40
2.3 Ипотечное кредитование в АККСБ «КС БАНК» (ПАО).....	49
3 Ипотечное жилищное кредитование, как инструмент решения жилищной проблемы.....	58
3.1 Мероприятия по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования в АККСБ «КС БАНК» (ПАО).....	58
3.2 Оценка эффективности предложенных мероприятий.....	80
Заключение.....	86
Список использованной литературы.....	90
Приложения.....	Ошибка! Закладка не определена.

Введение

Ипотека это одна из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимый актив остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего собственного обещания покупает право получить удовлетворение за счет реализации предоставленного имущества.

Обязательство должника может быть не только банковским, но и обязательством, основанным на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда и т.п.

Актуальность темы. До перехода на рыночные отношения основными источниками пополнения жилого фонда нашего государства были государственное жилищное строительство и строительство жилья предприятиями и организациями, а кооперативное и личное жилищное строительства играли дополнительную роль.

В РФ жилье считается дорогим объектом и приобретение представленного товара при разовом получении дохода (заработная плата) для множества россиян буквально невыполнимо.

Создание условий для долговременного ипотечного кредитования является привлекательной альтернативой для населения, вынужденного в данный момент накапливать на жилье в полном размере, потому что оно позволяет получить жилище в пользование на начальном этапе.

Ипотека имеет огромный потенциал финансового становления, становления кредитной системы.

Она позволяет недвижимости преобразовываться в рабочий капитал, дающий вероятность кредиторам получить гарантированный заработок, а общественности финансировать покупку жилья.

Проблема становления системы ипотечного кредитования в РФ считается животрепещущей в социально экономическом плане.

В последние годы в направленности становления кредитования населения РФ под залог жилья были сделаны важные шаги.

Концепция становления системы ипотечного жилищного кредитования в РФ и Концепция внедрения и становления системы ипотечного жилищного кредитования определяют главные трудности становления ипотечного кредитования на федеральном уровне и уровне субъекта Российской Федерации.

Целью выпускной квалификационной работы является исследование ипотечного жилищного кредитования и путей его становления.

Задачи выпускной квалификационной работы:

- изучить теоретические основы ипотечного кредитования;
- провести анализ системы ипотечного кредитования в АККСБ «КС БАНК» (ПАО);
- разработать мероприятия по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования в АККСБ «КС БАНК» (ПАО).

Объектом исследования выпускной квалификационной работы является Операционный офис «Жигулевский» АККСБ «КС БАНК» (ПАО)

Предметом исследования выпускной квалификационной работы является предприятие в целом как единый имущественный комплекс.

Хронологические рамки исследования 2013 – 2015 годы.

Методами исследования в выпускной квалификационной работе являются абстрактнологический, аналитический, которые позволили проанализировать систему ипотечного жилищного кредитования в РФ.

Информационной базой выпускной квалификационной работы является экономическая литература, данные периодических изданий, а также Интернет сайтов российских операторов ипотечного жилищного кредитования в РФ.

Теоретическую и методологическую основу выпускной квалификационной работы составили труды отечественных специалистов по теории банковского дела.

Практическая значимость выпускной квалификационной работы заключается в том, что сделанные в работе выводы могут быть использованы

для совершенствования ипотечного жилищного кредитования и путей его становления, как в исследуемом коммерческом банке, так и в любом другом.

Структура выпускной квалификационной работы полностью соответствует очередности поставленных задач. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и приложений.

Во введении рассмотрено теоретическое обоснование актуальности темы, поставлены цель и задачи, дана краткая характеристика объекта и предмета исследования, описана структура работы.

В первой главе выпускной квалификационной работы изучаются теоретические основы ипотечного кредитования.

Вторая глава выпускной квалификационной работы посвящена анализу системы ипотечного кредитования на примере АККСБ «КС БАНК» (ПАО).

Третья глава выпускной квалификационной работы посвящена мероприятиям по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования в АККСБ «КС БАНК» (ПАО) и оценке их эффективности.

В заключении обобщаются результаты выпускной квалификационной работы, полученные во всех главах, делаются выводы. Определяются практическая направленность и значимость выпускной квалификационной работы.

Список использованных источников содержит нормативно-правовые акты, статьи журналов и интернет изданий, учебные пособия и книги, посвященные пластиковым картам, и использованные в данной выпускной квалификационной работе, а также данные АККСБ «КС БАНК» (ПАО).

1 Теоретические основы ипотечного кредитования

1.1 Сущность и значение ипотечного кредитования

Понятие «ипотека» берет корни из Древней Греции. Это понятие ввел архонт Солон в VI веке до н. э., согласно которому, всевозможные посягательства на частную собственность и ее движимую долю сурово карались. Солон внес предложение ставить на имени должника столб с надписью для перевода личной собственности в имущественную. Сущность надписи гласила о том, что данная территория служит обеспечением жалоб на определенную сумму. Данный столб и нарекли ипотекой [2].

Ипотека как юридическое право в дореволюционной России действовала с этапа внесения записи в вотчинную книгу. Если задолжник не выполнял обязательства, то кредитор имел право на удовлетворение иска из заложенного имущества, в чьих бы руках оно не прибывало.

Возрождение института ипотеки (залога) в России было связано с введением ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. [3]

Ипотека - это кредит, предоставляемый заемщику под залог приобретаемого жилья или под залог уже имеющейся в его собственности недвижимости.

Следует различать понятия ипотека и ипотечное кредитование, при котором кредит выдаётся банком под залог недвижимого имущества. Ипотечный кредит один из составляющих ипотечной системы. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) банку, как гарантия возврата кредита.

Ипотекой является также залог уже имеющегося недвижимого имущества собственника для получения им кредита или займа, которые будут направлены либо на ремонт или строительство, либо на иные нужды по усмотрению заемщика-залогодателя.

В случае несоблюдения основного обязательства, взыскание обращается лишь на заложенное недвижимое имущество, а залогодержатель имеет преимущественное право на удовлетворение своих требований перед другими кредиторами должника.

В наше время в мировой практике нет единой стандартизированной системы оценки кредитоспособности заемщика, вследствие этого коммерческие банки используют всевозможные методы анализа, которые взаимно дополняют друг друга. В связи с политическими событиями и напряженностью внешнеполитических и финансовых отношений РФ со странами Евросоюза и США с 2014 года по настоящий момент, сектор кредитования физических лиц оказался под воздействием негативных последствий этих изменений, а многие действующие способы оценки кредитоспособности клиентов оказались неэффективными. Возрастающая конкурентность на рынке кредитных предложений и спрос населения на всевозможные банковские продукты, принуждают кредитные организации находить пути привлечения кредитоспособных клиентов с сохранением способности контроля потерь. Появилась необходимость более качественного отбора заемщиков.

Оценка кредитоспособности заемщика – физического лица основана на соотношении запрашиваемой ссуды и его личного дохода, совместной оценке финансового положения заемщика и стоимости его имущества, состава семьи, личностных характеристиках, изучении кредитной истории. Кредитование физических лиц – очень опасная операция, и увеличение доли этих кредитов увеличивает кредитный риск банка. Уменьшить вероятные издержки позволяет четкая оценка возможности заемщика выполнять свои кредитные обязательства, вследствие этого так важна грамотная организация проведения процедуры оценки кредитоспособности.

Выделяют три основных способа оценки кредитоспособности физического лица:

- а) скоринговая оценка;

- б) андеррайтинг;
- в) оценка финансового положения клиента.

При ипотечном кредитовании физических лиц основной метод понижения кредитного риска банка – проведение андеррайтинга заемщика, то есть оценки вероятности погашения кредита, допускающей анализ платежеспособности потенциального клиента в порядке, установленном банком, а также принятие положительного решения по заявлению о выдаче ипотечного кредита или отказ в предоставлении ссуды [4, с.59].

В связи с тем, что процедура андеррайтинга сложная и трудоёмкая, то ею занимается целая группа подразделений коммерческого банка: юридическая служба, служба безопасности, отдел ценных бумаг, отдел жилищного строительства и т.д. В некоторых банках андеррайтингом занимается отдельное подразделение, которое группирует информацию от других подразделений и делает заключение о необходимости выдачи кредита.

Наиболее необходимым в андеррайтинге считается оценка платежеспособности клиента с точки зрения своевременного взноса платежей по кредиту. Для этого собирается информация о трудовой занятости, доходах и затратах заемщика, а также о качестве предоставленного обеспечения. При ипотечном кредитовании применяются и вспомогательные характеристики: количественные (отношение общей суммы ежемесячных обязательств заемщика к общему семейному доходу за тот же период; достаточность денежных средств с учетом затрат на проживание) и качественные (доходы заемщика, стабильность занятости, кредитная история, обеспечение кредита и т.п.) [2, с.91].

Таким образом, в процессе андеррайтинга применяется как системный, так и индивидуальный подход, а сложность этой процедуры требует определенного опыта работы в данной сфере.

Позитивным и отличительным моментом метода андеррайтинга считается внедрение не только качественных, но и количественных показателей оценки.

Основными правовыми актами, которые регулируют вопросы ипотеки, считаются Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ [2] и Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [4]. А еще нормативно-правовые акты, в которых затрагивается вопрос об ипотеке.

Правовое поле ипотечного кредитования в РФ представлено на рисунке 1.1.



Рисунок 1.1 - Правовое поле ипотечного кредитования

Законодательством РФ предусмотрены два вида причин появления ипотеки (рисунок 1.2).



Рисунок 1.2 - Причины появления ипотеки

Ипотека в силу закона (легальная ипотека) ипотека, образующаяся при наступлении конкретных прецедентов, обозначенных в законе, независимо от волеизъявления сторон в отношении появления ипотеки, при переходе права собственности на объект недвижимости от одного лица к другому, вернее при приобретении предоставленного права новым владельцем, но при обязательном наступлении конкретных прецедентов.

Ипотека в силу закона возникает в следующих пяти ведущих и популярных случаях:

1) Приобретение жилых домов, квартир, земельных участков с использованием кредитных средств банка или другой кредитной организации или средств мотивированного займа;

2) Строительство жилых домов, зданий, сооружений или же квартир с использованием кредитных средств банка или другой кредитной организации либо средств мотивированного займа;

3) Продажа в кредит;

4) Рента;

5) Залог имущественных прав.

Ипотека в силу договора (договорная ипотека) ипотека, образующаяся на основании договора об ипотеке (залоге недвижимости).

Основным отличием легальной ипотеки от договорной считается то, что при договорной ипотеке не изменяется собственник объекта недвижимости, а ипотека появляется на основании договора об ипотеке.

Актив, который может быть предметом ипотеки, определено в статье 5 Закона об ипотеке недвижимые вещи, обозначенные в статье 130 ГК РФ, права на которые зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В России действует закон (Налоговый кодекс РФ), по которому заёмщик имеет право на налоговый вычет, в объеме суммы затраченной на покупку жилья, но не превышающей 2 млн. руб. и уплаченных % по займам, выданным

на приобретение жилья, без ограничений по сумме. Вычет предоставляется один раз в жизни. При этом есть два способа получить заемщиком этот вычет:

- Если у заемщика единственное место работы, он может обратиться в бухгалтерию по месту работы, и, заявив о приобретении жилья, предоставив подтверждающие документы, и бухгалтер не станет перечислять НДФЛ до тех пор, пока данное право не будет использовано.

- В налоговом периоде перечислять все налоги, а в конце года в налоговой сказать о праве на налоговый вычет. Налоговая служба обязана будет возратить уплаченные налоги после проверки документов [24, с.23].

Ипотека в настоящее время является одним из самых доступных способов приобретения жилья в нашей стране, поэтому ипотечные программы пользуются все большей популярностью у заемщиков.

Для российского рынка ипотечного жилищного кредитования 2014 год стал самым успешным за всю его историю. В целом за год выдано более миллиона ипотечных кредитов на общую сумму 1,762 триллиона рублей, что в 1,2 раза превышает уровень 2013 года в количественном и в 1,3 раза в денежном выражении [1].

Однако после периода бурного роста и разогрева в первой половине 2014 года и замедления темпов роста во втором полугодии в конце года на ипотечный рынок повлияло падение цен на нефть и последовавшее за ним снижение курса рубля, рост процентных ставок и сокращение ликвидности в банковской системе.

В начале 2015 года глубина падения объемов выдачи ипотеки достигала 50%. С января по октябрь 2015 года усредненный размер кредита на покупку жилья в России составил 1,65 млн. руб., сообщает Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Это на 4,6% меньше, чем за аналогичный период прошлого года: в тот момент средняя сумма рублевой ипотеки была равна 1,73 млн. руб.

В 2015 году россияне оформили 590 тыс. кредитов на покупку жилья – по количеству займов падение составило 35%. Впервые за пять лет объемы

выданных ипотечных кредитов показали отрицательную динамику. Большая часть кредитов была выдана в рублях: за прошедшие 11 месяцев 969 млрд. руб. пришлось на рублевые займы, оставшиеся 2,9 млрд. руб. заемщики получили в валюте[5].

Впрочем, удержать рынок ипотеки от дальнейшего падения помогла государственная программа субсидирования ставок по ипотечным кредитам на приобретение строящегося жилья, которая начала реализовываться в марте 2015 года. Из 590 тыс. жилищных кредитов по этой программе взяли 150 тыс. займов – почти треть от общего количества. В денежном эквиваленте ипотека с господдержкой достигла отметки в 265 млрд. руб.

Ипотека с государственной поддержкой представляет собой один из видов социального ипотечного кредитования, в котором часть расходов по выплате процентов государство берет на себя. Данная программа предполагает пониженные процентные ставки – в 2015 году порядка 11 %. Максимальный размер ипотеки для Московской и Ленинградской областей составит 8 млн. рублей, для всех остальных регионов страны данная сумма намного меньше – 3 млн. рублей. Максимальный срок, независимо от региона, в 2015 году – не более 30 лет [4].

Однако у этого вида ипотечного кредитования есть немало ограничений: применяется только для приобретения жилья в новостройках, число банков выдающих такую ипотеку ограничено, впрочем, как и невелико число на первичном рынке жилых комплексов, строящихся с государственной поддержкой.

И все же, по сравнению со стандартной ипотекой, данный кредит намного выгоднее для заемщика. Государственная программа по поддержке ипотеки выполнила свою функцию: благодаря ей удалось избежать существенного спада ипотечного рынка в РФ.

Необходимо отметить, что государство успешно реализует ряд программ, направленных на улучшение жилищных условий граждан, таблица 1.1.

В наше время наряду с воздействием национальной программы «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», обширно применяется такой вид ипотечного кредитования как социальная ипотека. Социальная ипотека – это использование ипотечного кредитования и государственной финансовой поддержки для совершенствования жилищных условий социально не защищенных людей. При этом жилищные условия могут улучшиться только в установленных пределах социальных норм (10–18 м² на человека в зависимости от региона).

Таблица 1.1 - Программы, направленные на улучшение жилищных условий граждан

Программа 1	Описание 2
Программа «Молодая семья»	Положена ипотека молодым людям возрастом до 30 лет, недавно вступившим в официальный брак. К основным требованиям к заемщику, кроме возраста, можно отнести отсутствие собственного жилья, официальный стаж работы и размер зарплаты, позволяющий ежемесячно погашать счета по кредиту. Условия кредитования: первоначальный взнос 10% (если дети в семье есть), 15% (если детей нет), процентные ставки от 12%.
Военная ипотека	Суть программы – после каждого года службы на персональный счет военнослужащего поступает определенная сумма денег. Воспользоваться данными льготами могут военнослужащие, которые подписали свои первые контракты о прохождении службы позже 1 января 2005 года. Количество участников военной ипотеки в РФ за 11 месяцев 2015 года увеличилось на 31,4 тысячи человек. Общая стоимость купленных квартир в 2015 году составила 96 миллиардов рублей (11%).
Программа «Молодые учителя»	Воспользоваться льготными условиями могут специалисты возрастом до 35 лет, имеющие общий педагогический стаж не менее 3 лет и работающие на последнем месте работы не менее 6 месяцев в государственном образовательном учреждении субъекта Российской Федерации или муниципальном образовательном учреждении. Банки реализуют данную программу на таких условиях: обязательный минимальный стаж работы – 1 год, ставки по кредитам самые низкие – 8,5 %.
Программа «Молодые ученые»	Оформить ипотеку имеют право научные работники Академий наук, университетов Российской Федерации и научных институтов и национальных исследовательских центров. Возраст молодого ученого не должен превышать 35 лет, для докторов наук – 40 лет. Минимальный стаж работы заемщика на последнем месте работы – 6 месяцев. Проценты по кредиту 10%. Первоначальный взнос 10%.

Существуют иные варианты социальной ипотеки, которое также применяются в России:

- получение субсидий на долю стоимости ипотечной недвижимости;
- дотирование процентной ставки по ипотечному кредиту;
- продажа в кредит государственного жилья по льготной стоимости.

Есть ряд требований, которым обязаны соответствовать участники. Эти требования выдвигают не только ипотечные банки, но и местные органы власти, т. е. молодая семья в обязательном порядке обязана иметь регистрацию в том регионе, где хочет получить кредит. Молодые люди обязаны иметь российское гражданство, также иметь определенный трудовой стаж. Конечно, молодые люди должны взвесить все «за» и «против» для того, чтобы быть уверенными в своих силах и способностях погасить кредит.

От региона зависит, какие будут процентные ставки социальной ипотеки для молодой семьи. Как правило, они тоже зафиксированы и установлены местными органами власти.

Документ на покупку жилья дается молодежи, которая получила право на ипотеку. Им нужно воспользоваться в течение двух месяцев. Данный документ предоставляют в банк, где планируется получить ипотеку. Субсидия поступает на открытый лицевой счет в банке. В это время проверяются на соответствие участники программы: прописку, трудовой стаж, гражданство и т. п. Нужно предоставить в банк документы и свидетельства. Когда проверка пройдет, банк «дает добро» на получение ипотеки, тогда на счет поступают денежные средства.

Стоит отметить, что социальная ипотека для молодежи – это большой прорыв в будущее РФ. Сейчас у молодых семей появилась возможность получить жилье, которое будет являться их честно приобретенной собственностью [1].

Молодые люди имеют право принять участие в федеральной программе, помимо местных программ. После того как они станут участниками федеральной программы, они смогут получить государственную субсидию для

приобретения собственного жилья. Учитывается тот факт, есть ли дети в семье или нет. Субсидия зависит от нормативной цены одного квадратного метра в муниципальном образовании. Если детей в семье нет, то субсидия составляет 35 % стоимости дома или квартиры, а для семьи с детьми – 40 %.

Приведем нормативы для расчета стоимости квартиры: для семьи из трех или более человек – 18 м², 42 м² для семьи из двух или трех человек. В возрасте тоже имеются свои ограничения: возраст обоих супругов не должен превышать 35 лет. Также молодая семья не должна стоять в очереди на получение муниципальной квартиры. Решение выносят местные органы исполнительной власти и передают эти данные в Росстрой [6].

Рассмотрим зарубежный опыт ипотечного кредитования. Так, в Китае в этом вопросе помогают предприятия, в которых работают нуждающиеся в жилье. Конечно же, воспользоваться этим можно только тогда, когда проработаешь там определенное количество лет. Потому вносим поправку: правильнее сказать, что они это программа больше рассчитана для людей среднего возраста. Не забываем и такую особенность, что в этой стране действует политика сдерживания рождаемости.

Положительный опыт в поддержке молодых людей был отмечен в свое время в ГДР. После свадьбы молодожены в соответствии со специальной государственной программой оформляли ипотечное кредитование. После же они получали ключи от теперь уже их приобретенной собственности. После появления первого ребенка выплаты по кредиту уменьшались, а когда появлялся третий ребенок, то кредит был уже полностью погашен. И приобретенное жилье считалось их собственностью. Тогда вполне нормально считалось, что у 25–30-летних родителей уже по трое детей. Когда же ГДР присоединилась к ФРГ, подобные программы были прикрыты.

А вот в Польше есть специальные счета в специализированных банках. Человек должен внести 5 % от общей стоимости жилья, а остальные 95 % выплачивает позже. Также там существуют и другие приемлемые варианты по этому вопросу [7].

Социальная ипотека, особенно необходима в России. Хочется отметить, что у каждой страны свои особенности и устои, потому-то некоторые зарубежные программы не применимы в РФ.

1.2 Модели и формы ипотечного кредитования

Модели ипотечного кредитования традиционно систематизируют по источнику средств, применяемых для выдачи ипотеки [4].

На рисунке 1.3 представлены модели ипотечного кредитования:

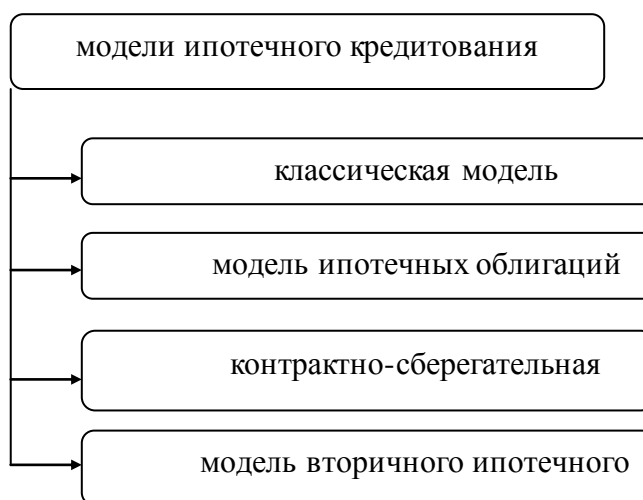


Рисунок 1.3 - Модели ипотечного кредитования

Рассмотрим данные модели более подробно:

1) классическая модель. В рамках классической модели банки выдают физ. лицам ипотеку вровень со всеми иными кредитами. Основным источником средств тут являются привлечённые средства, то есть, в первую очередь, депозиты. Главным недостатком представленной модели считается возвышенный процентный риск: риск изменения процентных ставок на рынке.

Классическая модель довольно обширно применяется в государствах со стабильной экономикой. Она преобладает в Западной Европе, причём в ряде довольно высокоразвитых государств (например, в Греции) никаких иных моделей нет. В среднем в Западной Европе классическая модель обеспечивает 62% объёма выданных ипотечных кредитов [4];

2) модель ипотечных облигаций. В пределах 20% от совместного объёма ипотечного кредитования в Западной Европе исполняется за счёт модели

ипотечных облигаций. Данная система использует в качестве источника средств не депозиты, а ресурсы организаций, действующих на фондовом рынке и заинтересованных в инвестировании в долгосрочные активы.

Признаков того, что модель ипотечных облигаций более конкурентоспособна, чем классическая модель, в наше время нет.

Несмотря на свою длительную историю, она довольно мало распространена. 85% объёма рынка ипотечных облигаций Западной Европы приходится на три государства, для которых данная модель традиционна – Данию, Швецию и Германию. При том, что в Дании буквально все ипотечные кредиты финансируются за счёт выпуска ипотечных облигаций, в Швеции – в пределах 70%. На немецком рынке ипотечные облигации занимают в пределах 20%.

В РФ, действуя на основе № 152-ФЗ от 11.11.2003 «Об ипотечных ценных бумагах», первым облигации на совместную сумму 3 млрд. рублей выпустил банк «Совфинтрейд» («дочка» Газпромбанка) в 2006 году. Беря во внимание действенные меры кредитной поддержки, а также высокий рейтинг материнской структуры, агентство Moody's присвоило выпущенным облигациям кредитный рейтинг на уровне суверенного.

Устройство секьюритизации используется во всем мире для рефинансирования всевозможных активов.

В РФ для распространения данной техники для рынка ипотечного кредитования нужно создание универсальной для секьюритизации разного рода финансовых активов правовой базы. Действующее законодательство РФ не позволяет эффективно секьюритизировать активы банков;

3) модель вторичного ипотечного рынка. Модель вторичного ипотечного рынка чаще всего именуется американской.

Идея её заключается в том, что банк, выдав ипотечный кредит, тут же продаёт его особой организации – кондуиту. Ипотечный кредит при том уходит с баланса банка и переходит на баланс кондуита.

С момента реализации банк не несёт практически никаких рисков по данному кредиту и, по сути, может про него совсем забыть. В случае если по кредиту появится дефолт, то убытки будет нести кондуит.

В настоящее время в РФ принята двухуровневая система, как одна из основных разновидностей реализации ипотеки.

Для внедрения представленной модели в нашей стране было создано очень многое. Был создан кондуит – федеральное Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК).

Были разработаны процедуры для реализации кредитов банками агентству и продажи их агентством инвесторам. Для упрощения процедуры реализации и продажи кредитов была даже создана специальная ценная бумага – ипотечная закладная. Агентство получило бюджетные средства для выкупа закладных и дальнейшего формирования из них пулов и перепродажи их на рынке.

В настоящее время на рынке обращаются 10 выпусков облигаций ОАО «АИЖК» на общую сумму 30,4 млрд. рублей [2];

4) контрактно-сберегательная модель. Контрактно-сберегательная модель подразумевает получение средств за счёт создания системы целевых депозитов. Вероятный заёмщик – клиент банка заключает с банком договор. Согласно данному договору, заказчик берёт на себя обязательство каждый месяц вносить в течение конкретного срока на депозит некоторую обсужденную необходимую сумму. Банк, в свою очередь, берёт на себя обязательство вследствие окончания клиентом накопления выдать ему ипотечный кредит.

В большинстве государств контрактно-сберегательная модель в той или иной форме была первой моделью, применявшейся, когда у людей еще не было кредитной истории, а у банков – долгосрочных пассивов.

После чего, по мере стабилизации экономической ситуации в данных странах, развития фондового рынка, возникновения у множества людей кредитной истории, эта модель стала помаленьку вытесняться более

удобными, позволяющими получить кредит без длительного периода накопления. В итоге в развитых государствах она сохранилась лишь во Франции, в Германии и Австрии.

1.3 Опыт зарубежных банков в области ипотечного жилищного кредитования

Ипотечное кредитование обширно известно в зарубежной практике.

В настоящий момент во множестве государств Европы ставка по ипотеке равна 3–5% годовых. В РФ же средняя процентная ставка составляет 13%, понизить ставки по кредитованию вполне возможно, уменьшив ставку рефинансирования ЦБ, а также добившись снижения инфляции [3].

До окончания Второй мировой войны ипотечные банки считались более развивающейся формой организации ипотечного кредитования. Эти банки без помощи других эмитировали ипотечные ценные бумаги с целью привлечения долговременных финансовых ресурсов.

Работа ипотечных банков лежит в основе, например, одноуровневой системы ипотечного кредитования. Эти системы преобладают в Дании, Швеции и Канаде, еще довольно развиты в Германии, Австрии, Нидерландах, Великобритании и Финляндии. Во Франции и Испании одноуровневая система реализована через монопольные государственные ипотечные банки.

Сегодня в США, благодаря действенному применению государством механизмов ипотечного кредитования в качестве инструментов макроэкономической политики, практически 18% общенационального продукта складывается под действием постройки недвижимости, реализации коммерческого жилья, развития рынка недвижимости, реализации и развития всевозможных залогов, связанных с недвижимостью, а еще продажи средств, используемых для постройки [6, с.23].

Увлекателен опыт Венгрии, где процентная ставка снижена до 6-7%, спасибо программе значительного ее субсидирования.

В Германии с 1900 г. есть особая сеть ипотечных банков. С тех времен ни один из них не обанкротился. Кроме того, проценты по закладным листам они выплачивали своим вкладчикам даже во время Первой и Второй мировых войн. Ипотечные банки впервые появились в Германии в XVIII в. (одновременно с Россией). Первый ипотечный банк появился в Силезии в 1770 г. Это был муниципальный банк, оказывающий экономическую поддержку большим помещичьим хозяйствам. Для привлечения средств банк стал выпускать закладные. Процентная ставка на ипотечное кредитование составляет 4,30 %.

В Канаде ипотечные банки считаются классическим видом кредитных институтов. Они занимаются главным образом кредитованием операций с недвижимостью, а еще вложениями в долгосрочные ценные бумаги страны и корпораций. Вначале объектом их работы было кредитование сельского хозяйства под залог земли, после чего – кредитование жилищного строительства. Главными участниками канадской системы ипотечного кредитования считаются муниципальные жилищные корпорации, организующие жилищное строительство, подбор заемщиков и страхование кредитных рисков. Процентная ставка на ипотечное кредитование менее 3% [4].

В Дании существует система ипотечного кредитования, в которой 100% ипотечных кредитных обязательств секьюритизируется, т. е. преобразуется в ценные бумаги, реализуемые на рынке с целью привлечения долгосрочных кредитных ресурсов. Вследствие этого по размерам ипотечных ценных бумаг Дания занимает 29% от совместного объема оборачиваемых в Европе. Процентная ставка на ипотечное кредитование составляет 4%.

В Англии процесс формирования ипотечных банков приобрел характер замещения строительных обществ. Наикрупнейшие строительные общества, например, Abbey National, сами трансформировались в ипотечные банки. В 90-х годах минувшего века ипотечные банки стали доминировать по размерам

кредитов над строительными обществами. Процентная ставка на ипотечное кредитование составляет 3,85%.

В Аргентине эффективная система ипотечного кредитования реализована при поддержке Всемирного Банка в рамках программ помощи развивающихся рынков. Правительство Аргентины сделало гарантийный Фонд для облигаций (долговых обязательств), эмитируемых банками – участниками проекта. Мировой Банк для создания Фонда дал 15-летний заем (включая 7-летнюю отсрочку платежа) на сумму 500 млн. долл. США. Фонд выдает гарантии по ценным бумагам (паям участия в пулах ипотечных кредитов ипотечных банков), эмитируемым субъектами ипотечного рынка. Оплата за гарантию – 5% от суммы кредита. Сертификаты паев имеют единственный стандарт и номинированы к валюте кредита Всемирного банка. Процентная ставка на ипотечное кредитование составляет 7% [2].

В РФ отсутствуют важные инструменты, на которых строится вся западная ипотека. «Длинные средства на 60% поддерживаются акциями, муниципальными и корпоративными облигациями.

Швейцарцам, к примеру, именно благодаря наличию такого ассортимента инструментов получилось сделать недорогую систему кредитования.

Практика российских и иностранных кредитных предприятий использования ипотечного кредитования, ее законодательная регулировка привлекают сейчас внимание многих.

Между тем приспособление правового иностранного опыта ни в какой мере не предлагает его прямого заимствования без учета российской специфичности формирования смешанной экономики [6, с.61].

Таким образом, ипотека - это кредит, предоставляемый заемщику под залог приобретаемого жилья или под залог уже имеющейся в его собственности недвижимости.

Основными правовыми актами, которые регулируют вопросы ипотеки, считаются Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от

30.11.1994 №51-ФЗ и Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». А еще нормативно-правовые акты, в которых затрагивается вопрос об ипотеке.

Действующим законодательством предусмотрены два вида причин появления ипотеки:

- в силу закона;
- в силу договора.

Модели ипотечного кредитования традиционно систематизируют по источнику средств, применяемых для выдачи ипотеки [4].

Выделяют следующие модели ипотечного кредитования: классическая модель; модель ипотечных облигаций; модель вторичного ипотечного рынка; контрактно-сберегательная модель.

Ипотечное кредитование обширно известно в зарубежной практике.

Сравнивая отечественный и иностранный опыт залогового кредита, и прежде всего ипотеки – источник к разработке основ концепции залогового кредитования в РФ.

В следующей главе работы, проведем анализ системы ипотечного кредитования, на примере АККСБ «КС БАНК» (ПАО).

2 Анализ системы ипотечного кредитования на примере АККСБ «КС БАНК» (ПАО)

2.1 Характеристика АККСБ «КС БАНК» (ПАО)

Акционерный Коммерческий Кредитно-Страховой Банк «КС БАНК» (публичное акционерное общество) – это кредитная организация, образованная в 1992 году.

Главными акционерами АККСБ «КС БАНК» (ПАО) (в дальнейшем – «Банк») являются: Владимир Иванович Грибанов (доля голосующих акций в УК банка 51,50%) (на 01.01.2014: 48,67%), ООО фирма «ОСт» (доля голосующих акций в УК банка 4,68%) (на 01.01.2014: 11,97%), Николай Васильевич Бурмистров (доля голосующих акций в УК банка 9,95%) (на 01.01.2014 г.: 9,96%), Сергей Яковлевич Есяков (доля голосующих акций в УК банка 6,36%) (на 01.01.2014 г.: 7,56%), Николай Федорович Бурнайкин (доля голосующих акций в УК банка 4,7%) (на 01.01.2014 г.: 4,7%), Валерий Николаевич Родимов (доля голосующих акций в УК банка 2,99%) (на 01.01.2014 г.: 2,64%), ООО «Саранский деловой центр» (доля голосующих акций в УК банка 4,17%). В свою очередь, учредителями ООО фирмы «ОСт» являются: Е. Логачева (23,5%), ООО «Фонон» (9,0%), С. Болдырев (16,0%), М.Мамонтова (18,5%), О. Жирнова (16,0%), Л. Кирдюшкина-(17%). Учредители ЗАО «СКС «Контакт плюс»: В. Грибанов (75,3%), Е. Пирогова (24,0%), В. Логачева (0,7%). Оставшаяся доля обыкновенных акций распределена среди широкого круга лиц. Банк не имеет дочерних, совместно контролируемых и ассоциированных организаций.

Банк осуществляет свою работу на основании лицензии на осуществление банковских операций № 1752, выданной ЦБ РФ. 30 апреля 2009 года Банком получена Лицензия на привлечение во вклады и размещение драгоценных металлов. Банк принимает участие в системе обязательного страхования вкладов физических лиц в банках РФ, утвержденной ФЗ № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации»

от 23 декабря 2003 года (свидетельство о включении Банка в реестр банков – участников системы обязательного страхования вкладов 23.12.2004 под номером 360). Система обязательного страхования вкладов физических лиц в банках Российской Федерации гарантирует выплату 100% возмещения по вкладам, размер которых не больше 1 400 тысяч рублей (до 29 декабря 2014 года: 100% возмещения по вкладам, размер которых не больше 700 тысяч рублей; до 1 октября 2008 года: 100% возмещения по вкладам, размер которых не больше 100 тысяч рублей, и 90% возмещения по вкладам, размер которых составляет от 100 тысяч рублей до 400 тысяч рублей) на одно физическое лицо, в случае отзыва у банка лицензии или введения ЦБ РФ моратория на платежи.

Работа КС БАНК заключается в осуществлении коммерческих банковских операций, включающих: привлечение депозитов, выдачу коммерческих кредитов в российских рублях и иностранной валюте, проведение расчетов по операциям клиентов, операции с ценными бумагами, эмиссию и обслуживание банковских пластиковых карт, прием платежей граждан за коммунальные услуги, услуги связи и др.

Банк зарегистрирован и ведет свою работу по следующему адресу: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Демократическая, д.30.

По состоянию на 31 декабря 2014 года Банк имеет 40 дополнительных офисов, 9 операционных офисов и 5 операционных касс вне кассового узла. Сетью структурных подразделений Банка охвачены г. Саранск, г. Пенза, Самарская область, а также 11 районов Республики Мордовия – Рузаевский, Ковылкинский, Ельниковский, Зубово-Полянский, Чамзинский, Инсарский, Атюрьевский, Лямбирский, Краснослободский, Ромодановский, Атяшевский.

Количество сотрудников за 2014 год составило 621 человек (в 2013 – 603 человека).

История становления КС БАНКа:

– 1992 год.

18 февраля состоялось собрание учредителей-пайщиков, где было принято решение о создании Кредитно-Страхового Банка «КС БАНК». Национальным Банком Республики Мордовия выдана кратковременная лицензия на право открытия корреспондентского счета в НБ РМ.

13 апреля 1992 года произошла регистрация Акционерного Коммерческого Кредитно-Страхового Банка «КС БАНК» в форме акционерного общества закрытого типа и получена лицензия № 1752.

Было положено начало работы с юридическими и физическими лицами. Прием первых денежных вкладов и выплаты страховых сумм.

– 1993 год.

Наращивание числа акционеров и клиентов КС БАНК.

Расширение списка предоставляемых клиентам банковских услуг.

– 1994 год.

Получена лицензия ЦБ России на право совершения операций в зарубежной валюте. Были открыты первые счета физических лиц в иностранной валюте. Началось обслуживание внешнеторговых договоров предприятий республики. Начато совершение валютно-обменных операций.

– 1995 год.

Открытие Рузаевского отделения и внесение его в реестр коммерческих банков с присвоением порядкового номера 1752/1.

Получение статуса Уполномоченного банка Правительства Республики Мордовия по работе с ценными бумагами Министерства финансов РМ. Разрешение Национального банка РМ на работу в качестве депозитария ценных бумаг (свидетельство № Д0048952749В от 14.08.95 г.). Дан старт вексельной программе банка. Открытие Операционной кассы № 2 в Юго-Западном районе г. Саранска.

– 1996 год.

В соответствии с решением общего собрания акционеров КС БАНК изменил тип акционерного общества на «открытое акционерное общество». Получена расширенная лицензия на осуществление банковских операций.

– 1997 год.

Получена лицензия № 13700001211400 профессионального члена рынка ценных бумаг на осуществление брокерской, дилерской, депозитарной работы, работы в области доверительного управления ценными бумагами.

Переезд головного банка в собственное новое здание по ул. Коммунистическая, 52.

Открытие операционной кассы № 1 по адресу: пер. Дачный, 9.

КС БАНК становится участником системы безналичных расчетов по пластиковым картам «Золотая корона».

Создается собственная служба инкассации.

– 1998 год.

Переустройство Рузаевского филиала в дополнительный офис.

Внедрены безналичные расчеты через систему «Клиент — Банк».

Банк принят в ассоциированные члены Санкт-Петербургской валютной биржи.

– 1999 год.

АККСБ «КС БАНК» (ОАО) в соответствии с принятыми ЦБ России критериями оценки состояния коммерческих банков, отнесен к категории финансово-стабильных банков.

Введение в члены Ассоциации региональных банков России (Ассоциация «Россия», г. Москва).

– 2000 год.

Открытие дополнительного офиса «Ковылкинский».

Значительное наращивание средств банка.

Подтверждение Национальным Банком РФ оценки банка как финансово-стабильного.

– 2001 год.

Открытие дополнительных офисов: «Зубово-Полянский», «Ельниковский», «Рузхиммаш».

Преобразование операционной кассы № 1 в дополнительный офис «Центральный».

КС БАНК вошел в клиринговую сеть «Русславбанка» и стал банком-участником расчетов в системе «Контакт». С помощью этой системы клиентам стали доступны денежные переводы в любую точку страны.

Число клиентов банка составило 10042, в т.ч. физических лиц 8181.

– 2002 год.

Встречая свое десятилетие стабильными показателями роста, КС БАНК укрепил свои позиции, необходимые для успешного развития на долгосрочную перспективу.

Открыты дополнительные офисы в Северо-Западной, Северо-Восточной, Центральной зонах г. Саранска. Активная реализация «зарплатных» и «пенсионных» проектов.

Установлено 5 банкоматов. КС БАНК эмитирует и принимает к обслуживанию карты международных платежных систем «VISA» и «MasterCard».

Завершен проект по переводу платежно-кассовых центров по приему от населения платежей за коммунальные услуги из структуры жилищно-коммунального хозяйства в структуру банка, на базе бывших ПКЦ открыто 12 операционных касс.

– 2003 год.

Продолжена экспансия банка в районы республики, открыты новые дополнительные офисы в с. Атюрьево, с. Лямбиров, г. Инсар, п.Комсомольский.

КС БАНКом разработан проект по внедрению безналичных расчетов по пластиковым картам за коммунальные услуги, услуги связи, кабельное телевидение и другие услуги.

Получил развитие проект по внедрению системы безналичных платежей в торговых точках г. Саранска. Установлены 7 терминалов в магазинах и предприятиях сферы услуг.

Начат проект по реализации услуг по банковским картам в г. Рузаевка. Внедрен «зарплатный» проект на крупнейшее предприятие города ОАО «Рузхиммаш», установлен первый банкомат. Внедрение и развитие системы кредитования населения (экспресс-кредиты).

– 2004 год.

Рост объемов кредитования населения на приобретение бытовой, компьютерной техники, мебели, транспорта и других необходимых вещей. Развитие овердрафтного кредитования населения с использованием пластиковых карт в рамках реализации зарплатных проектов. Открытие новых дополнительных офисов: в пгт. Ромоданово, №4, №5 - в г. Саранске. КС БАНК первым среди иных банков республики предложил своим клиентам брокерское обслуживание на фондовом рынке в режиме реального времени. 23 декабря 2004 года банк стал участником системы страхования вкладов.

– 2005 год.

Продолжено развитие «зарплатных» проектов. КС БАНК занимает лидирующее положение в республике по эмиссии пластиковых банковских карт, количеству банкоматов и терминалов. КС БАНК приступил к приему платежей за услуги операторов сотовой связи через банкоматы. Первый банкомат установлен в г. Ковылкино. Общее количество банкоматов равняется 20 штукам. Клиентам банка предложена свежая услуга- продажа памятных золотых и серебрянных монет ЦБ России. КС БАНК первым среди региональных банков Мордовии, вышел за пределы республики. 3 октября в самом центре Пензы на улице Московской, 12 начал работу филиал «Пензенский».

Открыт новый дополнительный офис в г. Саранске. Две операционные кассы в г. Саранске преобразованы в дополнительные офисы.

– 2006 год.

Открытие 4-х новых дополнительных офисов, три из которых - в г. Саранске: №9, №10, №11 и один в г. Краснослободск.

АККСБ «КС Банк» (ОАО) стал лауреатом Ежегодной Премии в области банковского бизнеса в номинации «Лучший региональный банк».

Организован прием платежей населения в системе «Город», которая позволяет автоматизировать весь процесс приема коммунальных и других платежей от клиентов. Банк стал победителем в открытом конкурсе по выбору финансовых организаций по обеспечению выдачи заработной платы с использованием пластиковых карт работникам муниципальных учреждений и предприятий в городском округе Саранск и прошел аккредитацию для деятельности по выдаче заработной платы с использованием пластиковых карт вышеуказанным работникам. КС БАНК приступил к деятельности в системе денежных переводов Western Union.

КС БАНК приступил к установке банкоматов с функцией приема наличных денежных средств и запустил на данных банкоматах сервисы приема наличных денежных средств в оплату услуг сотовой связи и пополнения наличными карточного счета.

– 2007 год.

Открыто 5 новых дополнительных офисов банка, в т.ч. дополнительный офис №1 филиала «Пензенский». КС БАНК расширил список предложений по приему платежей населения и приступил к приему платежей населения за услуги телефонной связи и междугородние переговоры. «КС БАНК» осуществил внедрение программно-технического комплекса «Автономный банк». Свежая разработка позволяет значительно уменьшить время зачисления денег клиентов на счета пластиковых карт, открытых в банке.

15 ноября 2007 года в торжественной обстановке были подведены итоги республиканского конкурса «Лучшие товары Мордовии» и 10-го юбилейного Всероссийского конкурса Программы «100 лучших товаров России». По итогам конкурсов два банковских продукта АККСБ «КС БАНК» - кредит «Овердрафт» и кредит «Доверие» были признаны победителями. 18 октября был заключен контракт с Системой денежных переводов «Анелик» 12 декабря 2007 года АККСБ «КС БАНК» получил награды Ассоциации российских

банков и «Национального Банковского Журнала». АККСБ «КС БАНК» признан Лауреатом Национальной банковской премии в номинации «За внедрение современных банковских технологий», Президент АККСБ «КС БАНК» Грибанов В.И. был признан Лауреатом Национальной банковской премии в номинации «За эффективное управление банком».

– 2008 год.

В 2008 году политика КС БАНК была направлена на разнообразие предлагаемых депозитов для населения, расширение сети подразделений КС БАНК. Для привлечения средств населения во вклады КС БАНК в 2008 году были введены новые виды вкладов с высокими процентными ставками (14,5% - рублевые вклады, 7% - валютные вклады).

Важным направлением деятельности КС БАНК является обслуживание экспортно-импортной деятельности клиентов. Открыты корреспондентские счета в банках ОАО «УРАЛСИБ» (доллары США, евро), АКБ «РУССКИЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК», Швейцария (швейцарские франки).

Количество обслуживаемых счетов юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в 2008 году увеличилось на 13% и составило более 4,5 тысяч. Доходы по расчетному обслуживанию выросли на 75% и составили 22,8 млн. рублей.

В июне 2008 года филиал «Пензенский» начал самостоятельно обслуживать зарплатные проекты. Количество счетов физических лиц по состоянию на 01.01.09 составило 106863 единицы. Количество действующих пластиковых карт увеличилось с 64922 до 72851 единицы, прирост составил 7929 единиц. В 2008 году количество банкоматов увеличилось с 42 до 51 единицы. Кроме того, действуют 30 терминалов самообслуживания на территории Республики Мордовия и г. Пенза для приема коммунальных платежей.

В 2008 году на территории Республики Мордовия и Пензы открыто 4 дополнительных офиса: Дополнительный офис №15 (г.Саранск), Дополнительный офис №16 (Лямбирский район, с. Большая Елховка),

Дополнительный офис «Рузаевский-3» (г.Рузаевка), Дополнительный офис №2 филиала «Пензенский» (г.Пенза).

В 2008 году дополнительно заключено 69 договоров с поставщиками услуг, в том числе установлены договорные отношения с ГОУ ВПО «Мордовский государственный педагогический институт им. М.Е. Евсевьева», начали осуществлять прием платежей в пользу МП г.Саранска «Саранское водопроводно-канализационное хозяйство», заключены договора с организациями по обслуживанию домофонов.

– 2009 год.

В 2009 году приоритетным направлением для АККСБ «КС БАНК» осталось развитие плодотворного сотрудничества с нашими клиентами, увеличение количества и повышение качества предоставляемых банковских услуг. АККСБ «КС БАНК» получил новую лицензию на право привлечения во вклады и размещение драгоценных металлов, а также право осуществлять другие операции с драгоценными металлами в соответствии с законодательством РФ. В августе был открыт первый обезличенный металлический счет. КС БАНК начал проводить операции по купле-продаже золотых мерных слитков. В этом же году КС БАНК предложил своим клиентам новый кредитный продукт: кредит «Комфорт». Одним из значимых направлений осталось привлечение денежных средств населения. За год остаток средств на счетах населения увеличился на 47,8%.

В 2009 году, АККСБ «КС БАНК» сохранил лидирующие позиции по сбору платежей населения. За год было заключено свыше 100 новых договоров с поставщиками услуг, а общее количество договоров составило 367. С целью расширения спектра предоставляемых услуг в 2009 году пять операционных касс были преобразованы в дополнительные офисы.

В 2009 году КС БАНК продолжил поддерживать молодежные начинания. В январе АККСБ «КС БАНК» был в числе организаторов Первенства России по фигурному катанию среди юниоров. А в декабре КС БАНК выступил партнером экономического факультета при проведении

Второй республиканской студенческой конференции «Экономическое развитие современной России».

АККСБ «КС БАНК» создает равные возможности для получения услуг банка всеми категориями населения Саранска, в том числе маломобильными. В этой связи ряд отделений КС БАНК были оборудованы пандусами.

В 2009 году АККСБ «КС БАНК» впервые вошел в число первых трехсот банков России по размеру чистых активов. Несмотря на кризисные явления в экономике КС БАНК продолжает уверенно развиваться, используя новые возможности для привлечения и удержания клиентов, предлагая новые условия банковского обслуживания, обеспечивая финансовую устойчивость и надежность.

– 2010 год.

В 2010 году АККСБ «КС БАНК» продолжил оптимизацию финансовых продуктов для своих клиентов. И в первую очередь кредитных продуктов «Комфорт» и «Поддержка»: была снижена процентная ставка, а также отменены все комиссии по данным кредитам. По кредиту «Овердрафт» была снижена процентная ставка и улучшены условия открытия лимита кредитования без поручительства.

С 2010 года производить денежные переводы через отделения АККСБ «КС БАНК» стало еще проще - одним из партнеров КС БАНК стала система переводов «Быстрая почта».

Заботясь о доступности банковских услуг для клиентов, в 2010 году АККСБ «КС БАНК» открыл новый дополнительный офис в рабочем поселке Луховка (Дополнительный офис №21).

АККСБ «КС БАНК» как социально-ориентированный банк всегда готов поддержать общественные и спортивные начинания в регионе. В феврале КС БАНК выступил спонсором Первенства России по фигурному катанию на коньках, которое проходило в Саранске.

Одним из приоритетов АККСБ «КС БАНК» в 2010 году стало успешное развитие и уверенный рост, для обеспечения финансовой устойчивости и

надежности. В этой связи в январе КС БАНК увеличил уставной капитал и утвердился в роли крупнейшего банка Мордовии.

Данный статус также подтверждают многочисленные награды КС БАНК. В июле 2010 к списку наград добавился диплом лауреата «Лучший региональный банк: наиболее динамично развивающийся банк региона» в категории Платина ежегодной премии в области банковского бизнеса «Банковское Дело».

Также в 2010 году Президент АККСБ «КС БАНК» Владимир Иванович Грибанов был награжден Почетным знаком Ассоциации «Россия» за большой вклад в развитие Ассоциации региональных банков России.

21 мая 2010 года на XXV Общем годовом собрании Ассоциации региональных банков России В.И. Грибанов был избран членом Совета Ассоциации региональных банков России.

– 2011 год.

КС Банк стал участником Проекта поддержки региональных банков России, организованного совместно с Международной финансовой корпорацией (International Finance Corporation, IFC) и Ассоциацией «Россия», и заключил соглашение об оказании консультационных услуг с IFC (Международной финансовой корпорацией), входящей в Группу Всемирного банка. Основная цель консультирования – разработка новых кредитных продуктов для малого и среднего бизнеса, улучшение системы управления кредитными рисками и улучшение практики управления активами и пассивами Банка.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» повысило рейтинг кредитоспособности КС БАНКа до уровня А «Высокий уровень кредитоспособности», прогноз по рейтингу «стабильный». Ранее у банка действовал рейтинг В++ «Приемлемый уровень кредитоспособности», прогноз «позитивный».

В Саранске по адресу ул. Рабочая, 15 начал работать новый офис банка, расположенный совместно с Центром коммунальных услуг ООО «Саранский расчетный центр».

– 2012 год.

АККСБ «КС БАНК» (ОАО) награжден почетным дипломом Ассоциации региональных банков РФ (Ассоциация «Россия») за активное участие в деятельности Ассоциации «Россия», эффективный банковский бизнес и в связи с 20-летием КС БАНК.

КС БАНК начал предоставлять услуги системы «Золотая Корона – Денежные переводы». Обслуживание первых клиентов Системы в КС БАНКе началось 23 мая с выдачи внутрироссийского перевода.

30 мая 2012 года состоялась торжественная церемония награждения лауреатов ежегодной премии в области банковского бизнеса «Банковское Дело». КС БАНК был отмечен юбилейной медалью «Банковские услуги. 20 лет успешной работы».

4 июля 2012 года АККСБ «КС БАНК» (ОАО) награжден рейтинговым агентством «ЭКСПЕРТ РА» дипломом «За вклад в развитие банковского бизнеса в регионах» в рамках II ежегодного форума лидеров банковского рынка.

– 2013 год.

КС БАНК предложил новую бесплатную услугу - «Интернет Банк». Теперь клиенты могут, не выходя из дома управлять своим счетом, погасить кредит, пополнить вклад, совершить денежный перевод, заплатить налог и оплачивать самые разнообразные услуги: коммунальные услуги, городская и мобильная связь, интернет, спутниковое и кабельное телевидение и многое другое.

КС БАНК ввел новый «Кредит для физических лиц на приобретение квартиры».

КС БАНК награжден дипломом обладателя «Народной марки доверия» в номинации «Лучший банк»

Теперь и держатели банковских карт, имеющие телефоны на базе платформы Google Android могут подключить систему Мобильный Банк и управлять своим счетом из любого места в любое время.

В Саранске открылись 2 новых офиса банка по адресу ул. Республиканская, 49, пр. 50 лет Октября, 2. В новых офисах частным клиентам доступны все услуги банка: вклады, кредиты, денежные переводы, переводы в адрес поставщиков услуг, обслуживание по банковским картам, обмен валюты.

– 2014 год.

30 мая 2014 года на XXIX Общем собрании Ассоциации региональных банков России Президент АККСБ «КС БАНК» (ОАО) избран заместителем Председателя Совета Ассоциации.

В соответствии с решением общего собрания акционеров от 05 ноября 2014 года наименования банка приведены в соответствие с законодательством РФ и изменены на Акционерный Коммерческий Кредитно-Страховой Банк «КС БАНК» (публичное акционерное общество) АККСБ «КС БАНК» (ПАО).

19 декабря 2014 года Рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило рейтинг кредитоспособности АККСБ «КС БАНК» (ПАО) на уровне А «Высокий уровень кредитоспособности», прогноз по рейтингу «стабильный».

В 2014 году КС БАНК расширил собственную филиальную сеть, открыв 5 подразделений в Самарской области: Операционный офис «Отрадный» (26.11.2014), Операционный офис «Жигулевский» (26.11.2014), Операционный офис «Самарский» (01.12.2014), Операционный офис «Ставропольский» (08.12.2014) и Операционный офис «Гагаринский» (08.12.2014).

КС БАНК признан лауреатом конкурса «Лучшие товары Мордовии 2014 года» в номинации «Услуги для населения», награжден дипломом I степени в номинации «Услуги для населения» (кредит для лиц, находящихся на пенсионном обеспечении «Пенсионный», кредит населению «Поддержка», вклад «Пенсионный комфорт», вклад «Растущий доход»), а также дипломом

лауреата в номинации «Услуги для населения» - система дистанционного обслуживания физических лиц «КС БАНК Лайт».

КС БАНК активно поддерживает предприятия значимые для региона, в связи с чем 13 ноября 2014 года Глава Республики Мордовия Волков Владимир Дмитриевич вручил Президенту КС БАНКа почетный приз «За возрождение села». Основные показатели работы КС БАНКа приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1 - Основные показатели работы КС БАНКа за 2013-2015 гг., данные приведены без учета событий после отчетной даты

Показатели, тыс. руб.	Годы		Прирост		2013	Прирост	
	2015	2014	Тыс. руб.	%		Тыс. руб.	%
1	2	3	4	5	6	7	8
Капитал (собственные средства)	1 090 248	1 003 335	86 913	108,7	893 336	109 999	112,3
Уставный капитал	570 000	480 000	90 000	118,8	419 000	61 000	114,6
Доходы банка	2 055 942	1 568 762	487 180	131,1	1 290 208	278 554	121,6
Расходы банка	1 997 152	1 507 597	489 555	132,5	1 276 876	230 721	118,1
Прибыль	58 790	61 165	-2 375	96,1	13 332	47 833	458,8
Валюта баланса	12 517 353	11 326 189	1 191 164	110,5	10 211 731	1 114 458	110,9
Кредитные вложения	7 803 525	7 001 079	802 446	111,5	6 174 996	826 083	113,4
кредиты юридическим лицам	5 639 244	5 240 704	398 540	107,6	4 879 620	361 084	107,4
кредиты физическим лицам	1 922 031	1 533 902	388 129	125,3	1 254 009	279 893	122,3
размещенные МБК	242 250	226 473	15 777	107,0	41 367	185 106	547,5
Вложения в ценные бумаги	83 645	109 267	-25 622	76,6	76 743	32 524	142,4
Депозиты юридических лиц	238 895	415 470	-176 575	57,5	308 733	106 737	134,6
Вклады физических лиц	6 986 425	6 275 437	710 988	111,3	5 520 399	755 038	113,7
Остатки на счетах пластиковых карт	425 544	529 368	-103 824	80,4	568 425	-39 057	93,1
Остатки на счетах юридических лиц и индивидуальных предпринимателей	1 095 319	771 011	324 308	142,1	732 767	38 244	105,2

Окончание таблицы 2.1

1	2	3	4	5	6	7	8
Резервы на возможные потери	270 441	196 719	73 722	137,5	166 775	29 944	118,0
резервы на возможные потери по ссудам	238 670	166 112	72 558	143,7	154 904	11 208	107,2
резервы на возможные потери по прочим активам	31 771	30 607	1 164	103,8	11 871	18 736	257,0 8

Развитие КС БАНК в 2015 году шло в контексте развития банковской системы, экономики Республики Мордовия и России в целом, при этом удовлетворение спроса на банковские услуги сопровождалось комплексом стратегических мероприятий, направленных на укрепление устойчивости, надежности и репутации банка.

В течение 2015 года КС БАНК продолжает уверенно доказывать, что является универсальной финансовой организацией, способной удовлетворить запросы клиентов любого уровня. Высокий уровень надежности в деятельности Банка достигается благодаря принятой за основу взвешенной консервативной политике, стратегическому планированию, адекватной оценке существующих рисков.

Валюта баланса увеличилась на 10,5% и составила 12,52 миллиарда рублей, собственные средства (капитал) увеличились на 8,7% и составил 1 миллиард 90 миллионов 248 тысяч рублей. Кредитные вложения выросли на 11,5% и составили 7 миллиардов 803 миллиона 525 тысяч рублей. Влады физических лиц увеличились на 11,3% и составили 6 миллиардов 986 миллионов 425 тысяч рублей.

19 ноября 2015 года ведущее национальное рейтинговое агентство РФ ЗАО «Эксперт РА» оценило состояние КС БАНК и подтвердило рейтинг кредитоспособности на уровне А «Высокий уровень кредитоспособности» с прогнозом «стабильный». В краткосрочной перспективе КС БАНК с высокой вероятностью обеспечит своевременное выполнение всех финансовых обязательств, как текущих, так и возникающих в ходе его деятельности. В

среднесрочной перспективе вероятность исполнения обязательств, требующих значительных выплат, в значительной мере зависит от стабильности макроэкономических и рыночных показателей.

Стабильные остатки на расчетных и депозитных счетах корпоративных клиентов, свидетельствуют о высоком уровне доверия с их стороны к КС БАНК. Это говорит о верной политике в области расчетно-кассового обслуживания, так как предлагаются конкурентоспособные и востребованные банковские продукты, услуги и сервисы.

В 2015 году КС БАНК обслуживал около 3,9 тысяч счетов корпоративных клиентов и 477 тысяч счетов физических лиц.

По уровню уставного капитала и собственных средств КС БАНК является лидером среди региональных банков. Капитал Банка (собственные средства) в 2015 году увеличился на 86 913 тыс. рублей и составил 1 090 248 тыс. рублей. За год капитал увеличился на 8,6%. Основными факторами роста капитала является увеличение уставного капитала, полученная балансовая прибыль, привлеченные субординированные депозиты.

23 сентября 2015 года общим собранием акционеров КС БАНК было принято решение об увеличении уставного капитала КС БАНК на 55 млн. рублей путем размещения дополнительных обыкновенных именных бездокументарных акций банка 26 дополнительного выпуска в количестве 2 200 000 штук. Уставный капитал КС БАНК в результате эмиссии будет увеличен до 625 млн. руб. Завершить эмиссию планируется в апреле 2016 г.

Основным источником доходов являются доходы, связанные с кредитованием юридических и физических лиц, а также комиссионные доходы от обслуживания клиентов.

По итогам 2015 года КС БАНК получена балансовая прибыль в размере 58 790 тыс. руб.

Основным источником роста прибыли по сравнению с предыдущим годом явился рост чистых процентных доходов. Расходы по созданию

резервов на возможные потери по ссудам и прочим активам составили 73 722 тыс. руб. (для сравнения: в 2014 году- 32 435 тыс. руб.).

Валюта баланса выросла в 2015 году на 10,5% и превысила 12 млрд. рублей.

2.2 Оценка кредитного портфеля АККСБ «КС БАНК» (ПАО)

На протяжении 2015 года КС БАНК активно проводилась работа в области кредитования как юридических, так и физических лиц. Кредитование осуществлялось на договорной основе с соблюдением основных принципов кредитования: срочности, платности, возвратности, обеспеченности и целевого использования кредитных средств. Развитие партнерских отношений с предприятиями и организациями различных отраслей экономики позволило сформировать диверсифицированный по сегментам рынка, срокам и видам обеспечения кредитный портфель.

Кредиты выдавались клиентам, имеющим расчетные счета в КС БАНК и осуществляющим расчетно-кассовое обслуживание через КС БАНК.

Развитие новой линейки кредитных продуктов позволило обеспечить увеличение клиентской базы, удовлетворить потребности широкого круга клиентов, выстраивать долгосрочные отношения с клиентами.

В течение 2015 года повышенное внимание уделялось развитию программы кредитования субъектов малого предпринимательства структурными подразделениями Банка, расположенными на территории Республики Мордовия и г. Пензы.

С целью максимального удовлетворения потребностей субъектов малого предпринимательства и выстраивания долгосрочных, взаимовыгодных и комплексных отношений с клиентами, с одной стороны, и для увеличения доходности КС БАНК, получаемых от кредитования малого бизнеса, разработаны следующие предложения продуктовых моделей кредитования для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц:

- «Микрокредит» (краткосрочные кредиты до 500 тыс. руб. на

развитие бизнеса);

- «Кредит для малого бизнеса» (кредиты до 4 000 тыс. руб. на развитие бизнеса для клиентов, имеющих обороты по расчетному счету в КС Банке);
- «Кредит на покупку оборудования/ авто» (целевые кредиты под залог приобретаемого имущества);
- «Кредит под залог приобретаемого недвижимого имущества» (целевой кредит под залог приобретаемого имущества);
- «Кредит под залог недвижимого имущества» (долгосрочный кредит на развитие бизнеса).

Приоритетными являются проекты и сделки с короткими и средними сроками окупаемости. При рассмотрении новых заявок, в целях снижения кредитных рисков, приоритет отдается клиентам с положительной кредитной историей, хорошим финансовым положением и предоставляющего качественный залог.

Кредитные вложения за 2015 год выросли на 802 млн. руб. до уровня 7 804 млн. рублей или на 111,5%. Доля кредитов, предоставленных юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, составила 72,3%, кредиты физическим лицам – 24,6%, межбанковские кредиты – 3,1% (для сравнения на 01.01.2015 года: 74,9 % - кредиты предоставленные юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, 21,9% - кредиты физическим лицам, межбанковские кредиты – 3,2%).

Таблица 2.2 - Кредитный портфель АККСБ «КС БАНК» (ПАО), тыс. руб.

Вид кредита	Годы		
	2015	2014	2013
Текущие кредиты, в т.ч.:	7 574 294	6 784 627	6 104 713
корпоративные кредиты	5 329 999	4 848 518	4 583 351
кредиты индивидуальным предпринимателям	152 905	256 632	247 575
потребительские кредиты физическим лицам	1 918 055	1 528 199	1 246 673
кредиты государственным организациям	173 335	151 278	27 114
Просроченные кредиты	15 372	13 763	48 628
За вычетом резерва под обесценение	(245 842)	(166 112)	(154 904)
Итого кредиты и дебиторская задолженность	7 343 824	6 632 278	5 998 437

КС БАНК продолжает работу по кредитованию малого и среднего бизнеса.

Так в 2015 году кредитный портфель малому и среднему бизнесу увеличился на 96 434 тыс.руб. или на 2,2%

Как и в предыдущие годы, в 2015 году одним из ведущих направлений деятельности Банка являлось кредитование предприятий, работающих в различных отраслях экономике.

В таблице 2.3, представлена структура кредитного портфеля КС БАНК по отраслям экономики, за 2013-2015 года.

В структуре кредитов корпоративным клиентам по итогам 2015 г. наибольший удельный вес занимают кредиты предприятиям обрабатывающей промышленности (22,8 %), далее следуют кредиты торговле – 22,3 %. Кредиты сельскому хозяйству занимают 16 % в кредитном портфеле Банка и 13,4 % занимают кредиты, предоставленные заемщикам, основной вид деятельности которых составляют операции с недвижимым имуществом.

В 2015 году сохранилась тенденция по улучшению качества обслуживания клиентов структурными подразделениями КС БАНК, а также уделялось большое внимание развитию новых кредитных продуктов для физических лиц.

Таблица 2.3 - Структура кредитного портфеля АККСБ «КС БАНК» (ПАО) по отраслям экономики, тыс. руб.

Отрасли	Годы					
	2015		2014		2013	
	сумма, тыс.руб.	%	сумма, тыс.руб.	%	сумма, тыс.руб.	%
1	2	3	4	5	6	7
Торговля и коммерция	1 160 050	15,28	966 297	14,21	969 528	15,76
Сельское хозяйство	904 458	11,92	827 364	12,17	786 299	12,78
Обрабатывающие производства	1 291 120	17,01	1 250 338	18,39	1 223 342	19,88
Транспорт и связь	53 032	0,7	40 114	0,59	66 353	1,08
Строительство	359 725	4,74	432 664	6,37	341 782	5,55
Индивидуальные предприниматели	152 759	2,01	256 620	3,77	247 573	4,02

Окончание таблицы 2.3

1	2	3	4	5	6	7
Прочие кредиты, выданные юридическим лицам	1 739 437	22,92	1 483 881	21,83	1 259 014	20,46
Кредиты частным лицам	1 929 085	25,42	1 541 112	22,67	1 259 450	20,47
За вычетом резерва на возможные потери по кредитным требованиям	-245 842	-	-166 112	-	-154 904	-
Итого кредитов клиентам	7 343 824	-	6 632 278	-	5 998 437	-

К действующей линейке кредитных продуктов для физических лиц, которая была представлена такими кредитами как:

- «Поддержка» (кредит для широкого круга населения с дифференцированными платежами);
- «Комфорт» (кредит для широкого круга населения с аннуитетными платежами);
- «Доверие» (кредит для клиентов с положительной кредитной историей в КС Банке, для клиентов получающих заработную плату на карту банка, для клиентов, работающих в государственных или муниципальных учреждениях);
- «Овердрафт» (кредит для клиентов, получающих заработную плату на карту банка);
- «Пенсионный» (кредит для пенсионеров);
- «Кредит на приобретение квартиры» и «Кредит на приобретение квартиры в строящемся доме» - долгосрочные целевые ипотечные кредиты для широкого круга населения;
- «Кредит владельцам бизнеса» - кредит индивидуальным предпринимателям и физическим лицам, имеющим долю участия в уставном капитале юридического лица, предоставляемый на потребительские цели;
- «Комфорт плюс» (кредит для клиентов государственных и муниципальных органов власти и управления, контроля и надзора, судебной власти, органов местного самоуправления, либо для клиентов градообразующих предприятий агропромышленного комплекса Республики

Мордовия).

В течении 2015 года были добавлены новые виды кредитов:

- универсальный (для постоянных клиентов банка);
- кредит для пенсионеров с использованием банковской карты «Овердрафт».

В результате ссудная задолженность физических лиц выросла за год на 388 млн. рублей до уровня 1 922 млн. рублей.

Количество заемщиков физических лиц выросло за год на 19,1 %.

Контроль принимаемых рисков позволяет КС БАНК поддерживать качество кредитного портфеля на приемлемом уровне. КС БАНК продолжает придерживаться консервативной политики в части покрытия кредитных рисков. Расходы на создание резервов на возможные потери по ссудам и прочим активам увеличились 74 млн. руб., остаток на 01.01.2016г. составили 270 млн. руб. Удельный вес просроченной задолженности в кредитном портфеле клиентов на 1 января 2016 составил 0,2% (для сравнения: - на 01.01.2015 года удельный вес составлял 0,2%). КС БАНК продолжал работу над просроченной задолженностью. Объем просроченных ссуд за год по юридическим лицам остался на том же уровне, по физическим лицам произошло незначительное увеличение. На 1 января 2016г года объем резервов превысил объем просроченной ссудной задолженности в 17,6 раза (на 01.01.2015 года – в 14,3 раза).

В таблице 2.4 представлен анализ изменений резерва под обесценение кредитов, за 2013-2015 год.

Таблица 2.4 - Анализ изменений резерва под обесценение кредитов АККСБ «КС БАНК» (ПАО), тыс. руб.

Показатели	Годы		
	2015	2014	2013
1	2	3	4
Резерв под обесценение кредитов за 31 декабря года, предшествующего отчетному	166 112	154 904	135 136
Отчисления/ (восстановление) в резерв под обесценение по кредитным требованиям в течение периода	79 988	12 253	25 265

Окончание таблицы 2.4

1	2	3	4
Безнадежные кредитные требования, списанные в течение отчетного периода за счет резерва под обесценение	(258)	(1 045)	(5 497)
Резерв под обесценение по кредитным требованиям за 31 декабря отчетного года	245 842	166 112	154 904

В таблице 2.5 представлен анализ изменений резерва под обесценение кредитов КС БАНК, за 2013-2015 год.

Таблица 2.5 - Анализ изменений резерва под обесценение кредитов АККСБ «КС БАНК» (ПАО), тыс. руб.

	корпоративные кредиты	кредиты ИП	потребительские кредиты ф.л.	кредиты гос. организациям	Просроченные кредиты	Итого
Резерв под обесценение кредитов за 31 декабря 2013 года	99 360	1 426	23 085	361	30 672	154 904
Восстановление резерва (отчисление в резерв) под обесценение кредитов в течение года	7 208	359	18 822	3 184	-17 320	12 253
Кредиты, списанные в течение года как безнадежные	-	-	-130	-	-915	-1 045
Резерв под обесценение кредитов за 31 декабря 2014 года	106 568	1 785	41 777	3 545	12 437	166 112
Восстановление резерва (отчисление в резерв) под обесценение кредитов в течение года	50 460	379	29 282	-363	230	79 988
Кредиты, списанные в течение года как безнадежные	-	-	-142	-	-116	-258
Резерв под обесценение кредитов за 31 декабря 2015 года	157 028	2 164	70 917	3 182	12 551	245 842

По состоянию за 31 декабря 2015 года совокупная сумма кредитов 30 крупнейших групп заемщиков Банка составила 3 696 909 тыс.руб. (2014 год: 3 165 274 тыс.руб.), что составляет 48,72% (2014 год: 46,56%) от кредитного портфеля до вычета резерва под обесценение. Большинство кредитов клиентам имеет обеспечение. Обеспечение по кредитам может включать

объекты недвижимости, оборудование, товары в обороте, ценные бумаги, поручительства физических и юридических лиц и др.

Ипотечные кредиты обеспечены соответствующей недвижимостью. Кредиты, выданные на покупку автомобилей, обеспечены соответствующими транспортными средствами.

К необеспеченным кредитам отнесен кредит «Пенсионный», выдаваемый физическим лицам – пенсионерам, которым выплачивается пенсия по старости, за выслугу лет и т.д., при условии, что окончательный срок возврата кредита наступает до исполнения заемщику 65 лет, кредит «Овердрафт», максимальный размер лимита кредитования для каждого Заемщика рассчитывается как произведение 1/2 ежемесячного (среднего за последние 6 месяцев) чистого дохода Заемщика на количество месяцев пользования кредитом; кредит выдается физическим лицам в возрасте от 20 до 65 лет на момент окончания срока кредитного договора, кредит «Доверие», выдаваемый физическим лицам – при наличии положительной кредитной истории, либо являющимися клиентами Банка по зарплатным проектам, либо работающим в бюджетном учреждении, при условии, что окончательный срок возврата кредита наступает до исполнения заемщику 65 лет на момент окончания срока кредитного договора.

В таблице 2.6 представлена информация о залоговом обеспечении за 31 декабря 2015 года.

Таблица 2.6 - Информация о залоговом обеспечении АККСБ «КС БАНК» (ПАО), тыс. руб.

	корпоративные кредиты	кредиты ИП	потребительские кредиты ф.л.	кредиты гос. организациям	Итого
1	2	3	4	5	6
Просроченные, но необесцененные					
С задержкой платежа от 181 до 365 дней	-	-	62	-	62
С задержкой платежа свыше 1 года	-	-	2 377	-	2 377
Итого просроченных, но необесцененных	-	-	2 439	-	2 439

Окончание таблицы 2.6

1	2	3	4	5	6
Индивидуально обесцененные					
С задержкой платежа до 30 дней	-	-	12 196,9	-	12 197
С задержкой платежа от 31 до 90 дней	-	-	62,3	-	62
С задержкой платежа от 91 до 180 дней	-	-	371	-	371
С задержкой платежа от 181 до 365 дней	-	-	717	-	717
С задержкой платежа свыше 1 года	850	-	11 591	-	12 441
Итого индивидуально обесцененных	850	-	24 938	-	25 788
Общая сумма индивидуальных кредитов до вычета резерва	4 839 848	321 631	588 108	151 285	5 810 872
Резерв под обесценение кредитов	-107 324	-1 536	-37 169	-3 545	-149 574
Итого кредитов	4 732 524	230 095	550 939	147 740	5 661 298

В таблице 2.7 приводится анализ индивидуально оцениваемых кредитов по кредитному качеству за 2013-2015 год с использованием внутренних кредитных рейтингов, тыс. руб.

Таблица 2.7 - Анализ индивидуально оцениваемых кредитов по кредитному качеству АККСБ «КС БАНК» (ПАО), тыс. руб.

Виды ссуд	Общий объем задолженности	В том числе		
		пролонгированная	просроченная	
			До 30 дней	Свыше 30 дней
1	2	3	4	5
2015				
Индивидуальные, из них:	6 164 217	435 762	978	13 744
Текущие стандартные I -0%	1 740 441	62 003	20	-
Текущие нестандартные II-1-0%	3 425 420	283 056	958	322
Текущие сомнительные III-21-50%	777 408	57 066	-	1 241
Проблемные IV – 51-100%	35 352	742	-	2 411
Безнадежные V- 100%	185 596	32 895	-	9 770
2014				
Индивидуальные, из них:	5 810 872	268 326	-	38 014
Текущие стандартные I -0%	2 053 431	38 772	-	-
Текущие нестандартные II – 1-20%	3 152 232	151 942	-	1 907
Текущие сомнительные III-21-50%	360 943	44 597	-	1 774

Окончание таблицы 2.7

1	2	3	4	5
Проблемные IV – 51-100%	218 598	32 980	-	8 665
Безнадежные V- 100%	25 668	35	-	25 668
2013				
Индивидуальные, из них:	5 459 606	530 510	-	48 423
Текущие стандартные I -0%	2 133 838	67 369	-	-
Текущие нестандартные II – 1-20%	2 334 314	368 245	-	546
Текущие сомнительные III – 21-50%	744 325	51 496	-	310
Проблемные IV – 51-100%	188 421	43 400	-	470
Безнадежные V- 100%	58 708	-	-	47 097

Банком постоянно ведется мониторинг информации о предприятиях Республики Мордовия, что позволит минимизировать кредитный риск по ссудам юридических лиц и по ссудам, выдаваемым работникам предприятий Республики Мордовия.

В таблице 2.8 приведена структура задолженности физических лиц, сгруппированной в портфели однородных ссуд за 2013-2015 год в соответствии с внутренним кредитным рейтингом.

Таблица 2.8 - Структура задолженности физических лиц, сгруппированной в портфели однородных ссуд АККСБ «КС БАНК» (ПАО), тыс. руб.

Портфели однородных ссуд	2015		2014		2013	
	Задолженность по портфельным ссудам	Сформированный резерв	Задолженность по портфельным ссудам	Сформированный резерв	Задолженность по портфельным ссудам	Сформированный резерв
1	2	3	4	5	6	7
Потребительские, всего, из них	1 425 449	36 898	987 518	16 644	693 735	7 471
Портфели без просроченных платежей	1 414 663	33 976	984 379	15 830	692 446	6 880
Портфели просроченными платежами от 1 до 30 дней	3 940	232	1 159	64	-	-
Портфели просроченными платежами от 31 до 90 дней	3 067	613	1 138	227	37	1

Окончание таблицы 2.8

1	2	3	4	5	6	7
Портфели просроченными платежами от 91 до 180 дней	3 100	1 550	519	260	431	86
Портфель просроченными платежами свыше 180 дней	679	527	323	263	546	273

Таблица 2.9 - Анализ индивидуально обесцененных кредитов клиентам вместе со справедливой стоимостью залога АККСБ «КС БАНК» (ПАО), тыс. руб.

	Остаток ссудной задолженности	Балансовая стоимость залога	Справедливая стоимость залога
За 31 декабря 2015			
Кредиты юридическим лицам V категории качества	161 353	396 568	-
Потребительские кредиты V категории качества	24 243	2 827	2 827
Итого за 31 декабря 2015 года	185 596	399 395	2 827
За 31 декабря 2014			
Кредиты юридическим лицам V категории качества	850	1 520	-
Потребительские кредиты V категории качества	24 818	2 827	2 827
Итого за 31 декабря 2014 года	25 668	4 347	2 827
За 31 декабря 2013			
Кредиты юридическим лицам V категории качества	35 850	48 420	16 415
Потребительские кредиты V категории качества	22 858	5 065	-
Итого за 31 декабря 2013 года	58 708	53 485	16 415

Таким образом, в таблице 2.9 приведен анализ индивидуально обесцененных кредитов клиентам вместе со справедливой стоимостью залога за 2013-2015 год.

2.3 Ипотечное кредитование в АККСБ «КС БАНК» (ПАО)

Ипотечным кредитованием в АККСБ «КС БАНК» (ПАО) занимается отдел ипотечного кредитования.

Основными задачами отдела ипотечного кредитования является разработка стандартов кредитной работы и кредитование физических лиц от имени АККСБ «КС БАНК» (ПАО) за счет кредитных ресурсов Банка в целях удовлетворения экономических интересов клиентов Банка и обеспечение

увеличения доходов и повышение рентабельности Банка, своевременность и правильность отражения на счетах бухгалтерского учета банковских операций.

Отдел ипотечного кредитования АККСБ «КС БАНК» (ПАО) выполняет следующие функции:

- осуществляет все операции, предусмотренные Положением о ипотечном кредитовании и другими внутрибанковскими Положениями, касающихся отдела;
- на основании предоставленных необходимых документов анализирует кредитоспособность клиентов Банка, обеспеченность исполнения обязательств по кредитным договорам;
- идентифицирует клиентов банка согласно внутренней инструкции;
- на основании распоряжения о выдаче кредита осуществляет выдачу кредита;
- контролирует соблюдение графика платежей по выданным отделом кредитам;
- контролирует ежедневно соблюдение условий кредитных договоров с заемщиками, передает данные о просроченной ссудной задолженности в Службу безопасности Банка;
- оказывает консультационные услуги клиентам Банка по вопросам, относящимся к компетенции отдела;
- составляет и в установленные сроки представляет Правлению Банка отчетность о деятельности отдела;
- не реже 1 раза в месяц начисляет проценты по размещенным средствам, контролирует своевременность погашения основного долга и процентов по нему клиентами Банка;
- своевременно и в полном востребованном объеме формирует отчетность и предоставляет данные для составления консолидированной отчетности в отдел отчетности Банка.

Отделом руководит начальник, назначаемый на должность и освобождаемый от должности управляющим АККСБ «КС БАНК» (ПАО).

В непосредственном подчинении у начальника Отдела находятся следующие сотрудники:

- 1) Ведущий специалист по выдаче ипотечного кредита (3 человека);
- 2) Ведущий специалист по сопровождению ипотечного кредита (2 человек).

Организационная структура отдела ипотечного кредитования представлена на рисунке 2.1:

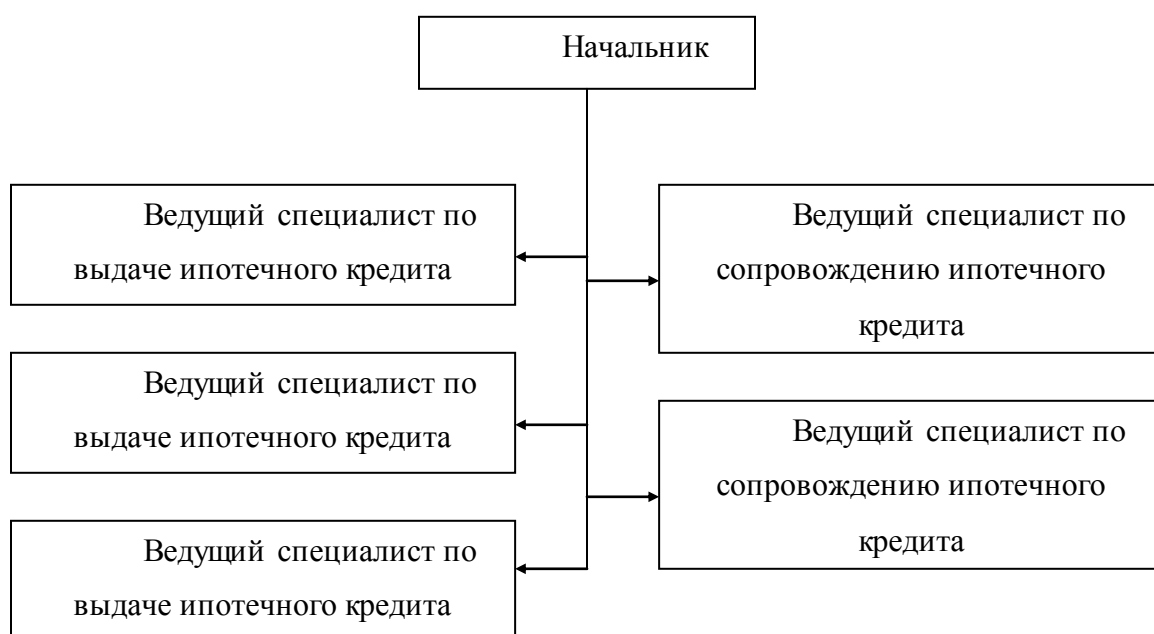


Рисунок 2.1 - Организационная структура отдела

Начальник отдела ипотечного кредитования выполняет следующие функции:

- организует работу отдела по размещению кредитных ресурсов и выполнению решений Совета Банка и Правления Банка по увеличению доходов и повышению рентабельности Банка;
- координирует работу специалистов отдела по кредитованию клиентов и обеспечению эффективного применения кредитных ресурсов, обеспечению возвратности выданных ссуд;
- организует систематическое изучение специалистами отдела новых

законодательных и других нормативных актов по вопросам банковской деятельности;

- распределяет обязанности между сотрудниками отдела ипотечного кредитования, при необходимости обеспечивает взаимозаменяемость сотрудников отдела.

Ведущий специалист отдела ипотечного кредитования обязан:

- осуществлять анализ кредитоспособности клиентов;
- ежедневно представлять начальнику отдела документы для проверки правильности;
- предоставлять необходимую информацию в отдел отчетности.

Для достижения поставленных целей ведущий специалист отдела сотрудничает и обменивается информацией с другими подразделениями Банка.

АККСБ «КС БАНК» (ПАО) предлагает своим клиентам несколько ипотечных программ (таблица 2.10 и таблица 2.11):

1. Кредит «На приобретение квартиры».

Таблица 2.10 – Условия кредита «На приобретение квартиры»

Цель кредита	Приобретение квартиры
1	2
Где можно получить	В структурных подразделениях АККСБ «КС БАНК» (ПАО)
Кто может получить	Кредит предоставляется гражданину Российской Федерации, зарегистрированному и постоянно проживающему на территории Республики Мордовия в возрасте от 20 лет при условии, что срок возврата кредита по договору наступает до исполнения Заемщику 65 лет
Сумма кредита	от 300 000 до 4 000 000 рублей
Процентная ставка	17%
Срок кредита	До 25 лет
Минимальный взнос	15% от стоимости квартиры
Погашение кредита	Равными (аннуитетными) платежами. Возможно досрочное погашение кредита при условии уведомления об этом банка не менее, чем за тридцать дней.
Комиссии за предоставление и ведение кредита	Не взимаются

Окончание таблицы 2.10

1	2
Обеспечение по кредиту	- залог приобретаемой квартиры, - поручительство супруга(-и) заемщика, в случае если он(она) не выступает созаемщиком по кредитному договору. Возможно дополнительное обеспечение: - поручительство физического лица - поручительство юридического лица
Дополнительные условия	Обязательно страхование квартиры заемщиком (созаемщиком) от риска гибели и повреждения.
Время принятия решения	10 рабочих дней

2.Кредит «На приобретение строящегося жилья».

Таблица 2.11 – Условия кредита «На приобретение строящегося жилья»

Цель кредита	Приобретение квартиры
1	2
Где можно получить	В структурных подразделениях АККСБ «КС БАНК» (ПАО)
Кто может получить	Кредит предоставляется гражданину Российской Федерации, зарегистрированному и постоянно проживающему на территории Республики Мордовия в возрасте от 20 лет при условии, что срок возврата кредита по договору наступает до исполнения Заемщику 65 лет
Сумма кредита	от 300 000 до 4 000 000 рублей
Срок кредита	До 25 лет
Минимальный взнос	15% от стоимости квартиры
Процентная ставка	18% 17% после государственной регистрации права собственности заемщика/созаемщиков на квартиру и ипотеки на квартиру в пользу банка
Погашение кредита	Равными (аннуитетными) платежами. Возможно досрочное погашение кредита при условии уведомления об этом банка не менее, чем за тридцать дней.
Комиссии за предоставление и ведение кредита	Не взимаются
Обеспечение по кредиту	- залог имущественных прав; - поручительство супруга(-и) заемщика, в случае если он(она) не выступает созаемщиком по кредитному договору. Возможно дополнительное обеспечение: - поручительство физического лица; - поручительство юридического лица.
Дополнительные условия	Обязательно страхование квартиры заемщиком (созаемщиком) от риска гибели и повреждения.
Время принятия решения	10 рабочих дней

Клиент предоставляет специалисту банка следующие документы:

- Заявление на выдачу кредита (либо анкета-заявление);
- Документ, удостоверяющий личность (как правило, паспорт гражданина РФ);
- Любой второй документ на выбор (водительское удостоверение, военный билет, загранпаспорт, страховое свидетельство государственного пенсионного страхования РФ, Свидетельство о регистрации в ИМНС, удостоверение личности офицера РФ, удостоверение сотрудника правоохранительных органов);
- Справка с места работы о среднем ежемесячном доходе за последние 12 месяцев по форме 2-НДФЛ (срок действия справки 21 день с даты выдачи). Для ПБОЮЛ - декларация по форме 3-НДФЛ/4-НДФЛ с отметкой налогового органа о получении (срок действия - 30 дней с даты выдачи). Для сотрудников ПБОЮЛ - трудовой договор, заверенный в отделе трудовых отношений администрации города (населенного пункта) и справка 2-НДФЛ за последние 12 месяцев. Документом, подтверждающим доходы может также выступить выписка с текущего банковского счета за последние 12 месяцев либо справка о доходах по форме КС БАНК;
- ИНН;
- Военный билет;
- Свидетельство о заключении брака;
- Копия трудовой книжки, заверенной организацией-работодателем (все страницы);
- Документы на автомобиль (паспорт транспортного средства и Свидетельство о регистрации транспортного средства);
- Документ об образовании.

Кредитный специалист в соответствии с видом кредита и условиями кредитования оформляет документы по типовым формам, утвержденным в КС БАНК:

- кредитный договор;
- договор залога (если имеется залог);

- договор о поручительстве (если имеется поручительство);
- договор текущего банковского счета (либо договор банковского вклада) (если имеется согласие клиента);
- заявление на открытие текущего банковского счета;
- договор о купле-продаже с использованием ипотечных средств;
- распоряжение на перечисление денежных средств;
- информационный расчет;
- план сделки.

В ходе осуществления своей деятельности Отдел руководствуется следующими документами:

- приказами, указаниями, нормативными и инструктивными документами АККСБ «КС БАНК» (ПАО);
- правилами внутреннего распорядка;
- должностными инструкциями
- правилами и требованиями охраны труда, производственной санитарии, пожарной безопасности.

Входящими потоками информации для Отдела являются: звонки клиентов, обращение клиентов, клиентские анкеты.

Внутренними документами для Отдела являются: приказы, правила внутреннего распорядка, должностные инструкции, правила и требования охраны труда, производственной санитарии, пожарной безопасности.

Исходящими документами является решение о кредитоспособности заемщика.

Система кредитования физических включает себя следующие процедуры:

- рассмотрения вопроса о предоставлении кредита;
- предоставления кредита;
- погашения кредита и уплаты процентов.

Банки начали с особой тщательностью рассматривать заявления клиентов на получение ипотечных кредитов, в связи с тем, что финансовое

состояние большинства населения намного ухудшилось (сокращение заработной платы, административные отпуска, безработица). На сегодняшний день банки стараются отбирать наименее рискованных клиентов, для того чтобы сформировать наиболее качественный портфель выданных кредитов и минимизировать возможные риски.

Таким образом, Акционерный Коммерческий Кредитно-Страховой Банк «КС БАНК» (публичное акционерное общество) – это кредитная организация, образованная в 1992 году.

Развитие КС БАНК в 2015 году шло в контексте развития банковской системы, экономики Республики Мордовия и России в целом, при этом удовлетворение спроса на банковские услуги сопровождалось комплексом стратегических мероприятий, направленных на укрепление устойчивости, надежности и репутации банка.

В течение 2015 года КС БАНК продолжает уверенно доказывать, что является универсальной финансовой организацией, способной удовлетворить запросы клиентов любого уровня. Высокий уровень надежности в деятельности Банка достигается благодаря принятой за основу взвешенной консервативной политике, стратегическому планированию, адекватной оценке существующих рисков.

Основным источником доходов являются доходы, связанные с кредитованием юридических и физических лиц, а также комиссионные доходы от обслуживания клиентов.

Ипотечным кредитованием в АККСБ «КС БАНК» (ПАО) занимается отдел ипотечного кредитования.

Основными задачами отдела ипотечного кредитования является разработка стандартов кредитной работы и кредитование физических лиц от имени АККСБ «КС БАНК» (ПАО) за счет кредитных ресурсов Банка в целях удовлетворения экономических интересов клиентов Банка и обеспечение увеличения доходов, а также повышение рентабельности Банка, своевременность и правильность отражения на счетах бухгалтерского учета

банковских операций.

Система кредитования физических включает себя следующие процедуры:

- рассмотрения вопроса о предоставлении кредита;
- предоставления кредита;
- погашения кредита и уплаты процентов.

В следующей главе работы, разработаем мероприятия по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования в АККСБ «КС БАНК» (ПАО).

3 Ипотечное жилищное кредитование, как инструмент решения жилищной проблемы

3.1 Мероприятия по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования в АККСБ «КС БАНК» (ПАО)

Ипотека начала набирать обороты в нашей стране довольно недавно. В крупных российских городах, регионах и отдельных коммерческих банках начали разрабатываться. Одним из самых главных недостатков ипотечного кредитования являются процентные ставки. Они действительно самые высокие по сравнению с европейскими странами. Более того, в последнее время они еще больше возросли.

Именно это останавливает тех, кто в состоянии выплатить ипотечные займы, оформить ипотечный кредит. Если сравнить отечественные ставки по ипотеке с зарубежными, то сразу видно разницу. В других странах клиенты переплачивают максимум 6-7%, в то время как в нашей стране проценты растут от 10-15%. Но большинство россиян не могут себе позволить взять такое долгосрочное обязательство из-за невысокого уровня заработка. Те социальные программы, которые внедряет правительство, чтобы исправить ситуацию, на самом деле особо не меняют картину.

Чтобы ежемесячный платеж был равен предельно допустимому значению, процентная ставка не должна быть выше оптимальной.

Таким образом, снижение процентной ставки по ипотеке позволит увеличить объем залоговых кредитов. А рост ипотечных кредитов стабилизирует банковскую систему России в целом и улучшает жилищные условия не только «избранных», но и семей со средними доходами.

Еще один минус ипотечного кредитования - это большие первые взносы, да и сами россияне, неуверенные в стабильности своих доходов, не решаются оформлять ипотечный кредит, уж слишком на долгий срок данное обязательство.

Необходимо понимать, что в ближайшее время ситуация вряд ли поменяется, так как российские банки пока не могут пополнить запасы «дешевых» кредитных средств. Что касается остального, то проблема вполне решаема. Государственные программы, такие как военная ипотека, ипотека для бюджетников, ипотека с материнским капиталом и другие, отличное решение проблемы с доходами населения. Еще один метод - это строительство жилья, где квартиры дешевле тех, что уже представлены на рынке ипотеки.

АККСБ «КС БАНК» (ПАО) для развития ипотечного кредитования можно дать следующие рекомендации:

1. Ввести программу «Быстрое кредитование» (таблица 3.1), в которой заявление на получение кредита может быть рассмотрено на основании всего лишь одного обязательного документа - паспорта. Таким образом, клиенту не нужно будет предоставлять справку о доходах, копию трудовой книжки, и прочие документы в соответствии со стандартными требованиями ипотечных программ. Воспользоваться данной возможностью может любой клиент, работающий по найму, который планирует приобрести жилье и располагает первоначальным взносом не менее 50% от стоимости квартиры.

Таблица 3.1 - Условия кредитования «Быстрое кредитование»

Сумма кредита	от 300 тыс. до 2 млн. рублей
Процентная ставка	от 15% до 20% годовых
Срок кредитования	до 15 лет
Первоначальный взнос	50%
Обеспечение	залог приобретаемой недвижимости
Страхование залога	обязательно
Срок рассмотрения заявки	до 5 дней
Форма выдачи кредита	текущий кредит
Порядок погашения кредита	ежемесячно
Уплата процентов по кредиту	ежемесячно

В настоящее время существует большой сегмент клиентов, которые хотели бы улучшить жилищные условия, имеют стабильный доход и накопления, но не могут предоставить всех необходимых документов. При этом, по всем показателям, они являются надежными заемщиками, способными добросовестно обслуживать свой ипотечный кредит.

Также данное предложение будет интересно и тем клиентам, кому нужно срочно купить квартиру и у которых нет времени собирать весь пакет документов. Поэтому для рынка, выдача ипотечного кредита по одному паспорту, станет своего рода, революционным прорывом.

2. Ввести программу «Бизнес-ипотека» для предпринимателей (таблица 3.2). Предложение будет интересно для представителей малого бизнеса, им представится возможность получить финансирование для приобретения коммерческой недвижимости у строительных компаний.

Таблица 3.2 - Условия кредитования «Бизнес-ипотека»

Сумма кредита	от 1 млн. до 30 млн. рублей
Процентная ставка	от 17% до 21,5% годовых
Срок кредитования	до 5 лет
Первоначальный взнос	Обязателен
Обеспечение	залог приобретаемой недвижимости
Страхование залога	Обязательно
Срок рассмотрения заявки	до 5 дней
Форма выдачи кредита	текущий кредит
Порядок погашения кредита	ежемесячно с возможностью отсрочки в погашении основного долга
Уплата процентов по кредиту	ежемесячно

Кредитование на покупку коммерческой недвижимости сейчас активно развивается. Благодаря новому кредиту «Бизнес-ипотека» клиенты КС Банка смогут приобрести здание, земельный участок, офис, склад и другое помещение, которое они смогут использовать в своем бизнесе и получать от этого прибыль. Это очень удобно в условиях роста арендных ставок на недвижимость. Зачастую бизнесмену выгоднее единовременно заплатить необходимую сумму и купить помещение, чем регулярно оплачивать аренду.

Различные жилищные программы, опирающиеся на действующую правовую базу в области ипотеки.

Жилищный вопрос на сегодняшний день является одним из самых актуальных. Жилищная проблема стоит перед 60 % российских семей, в той или иной степени не удовлетворенных жилищными условиями. В России на одного человека приходится только 22 кв. м жилья. В развитых странах в два-три раза больше.

Вопрос развития и улучшения ипотечного кредитования в стране является актуальной темой, так как российский рынок жилья не имеет соответствующих эффективно действующих финансово - кредитных механизмов, которые поддержали бы платежеспособный спрос граждан на предлагаемую недвижимость. Совершенствование данной системы сделает приобретение жилья доступным, поспособствует увеличению спроса и станет основной предпосылкой достижения реального экономического роста.

Совершенствование ипотечного кредитования является одной из важнейших задач, которая стоит перед правительством Российской Федерации, руководством регионов и многочисленными кредитными организациями, которые работают на данном рынке. В настоящее время ипотека является одним из немногих способов, с помощью которого жители нашей страны могут приобрести собственное жилье.

Получение ипотечного кредита в нашей стране связано с обилием проблем, начиная от сбора документов и заканчивая процессом погашения кредита.

Одной из форм совершенствования ипотечного кредитования в нашей стране является уменьшение количества документов, которые необходимы для получения ипотечного кредита, а также уменьшение сроков рассмотрения предоставленных документов. Одним из путей совершенствования ипотечного кредитования является введение электронного документооборота и цифровой электронной подписи, благодаря которым можно существенно упростить процесс подачи документов для получения ипотечного кредита.

Кроме того, для совершенствования ипотечного кредитования в нашей стране созданы бюро кредитных историй, деятельность которых позволяет существенно ускорить процесс принятия решений о выдаче ипотечного кредита.

Одной из основных проблем в ипотечном кредитовании в нашей стране является очень высокий первоначальный взнос для покупки квартиры, который может составлять до 50 % от стоимости квартиры или дома. В

настоящее время многие кредитные компании снижают сумму первоначального взноса и процентные ставки по кредитам, которые также находятся на очень высоком уровне.

Совершенствование кредитования также заключается в разработке и реализации государственных и муниципальных программ, с помощью которых различные категории населения нашей страны смогут приобрести собственное жилье. В настоящее время военные, молодые семьи, а также работники некоторых предприятий могут рассчитывать на существенные льготы при покупке жилья с помощью ипотеки, кроме того, покупатели квартир могут рассчитывать на существенный налоговый вычет в течение нескольких лет при покупке квартиры.

Еще одной формой совершенствования ипотечного кредитования является разработка законодательства, которое позволит защитить права владельцев ипотечных квартир. Не секрет, что многие кредитные организации пользуются правовой неграмотностью россиян и составляют договора таким образом, чтобы получить как можно больше прибыли с заемщика.

Рост стоимости жилья также является очень серьезной проблемой, которую необходимо решать совместно с совершенствованием ипотечного кредитования в нашей стране.

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. Создание указанной системы позволит: - увеличить платежеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья доступным для основной части населения; - активизировать рынок жилья; - вовлечь в реальный экономический оборот приватизированное жилье; - привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные

финансовые ресурсы; - обеспечить развитие строительного комплекса; - оживить экономику страны в целом.

3. Разработать и внедрить в КС Банке автоматизированную информационную систему «Ипотека». Основой разрабатываемой АИС «Ипотека» оценки кредитоспособности физических лиц является модель, которая определяет технологии и в целом порядок решения задачи оценки кредитоспособности физических лиц.

Модель разрабатываемой АИС «Ипотека» будет состоять из четырех блоков:

- личные данные;
- платежеспособность;
- кредитоспособность;
- активы.

В данной модели предусмотрена балльная система оценки. Максимальное количество возможных баллов составляет 100, однако, в зависимости от набранного количества баллов, существует специальная градация, которая включает не только итоговое решение, но рекомендацию, носящую консультационный характер (таблица 3.3):

Таблица 3.3 - Варианты решений системы с рекомендациями

Баллы	Решения	Рекомендации
80 баллов и более	Дать кредит	Более 90 баллов - предложить корпоративную программу
		85-90- предложить льготное кредитование
		Если 2-3 стоп фактора - повторное рассмотрение дела
40-79 баллов	Дать, но с ограничениями	Более 65 баллов и не более 1 стоп фактора - снизить сумму
		50-60 и без стоп факторов - Необходимо дополнительное консультирование с начальством
		40-50 - предложить потребительский кредит
		Более 1 стоп фактора - Высокие риски
Менее 40 баллов	Не давать кредит	Около 40 и без стоп - факторов - предложить воспользоваться потребительским кредитом
		Более 2 стоп - факторов - занесение в базу неблагоприятных клиентов
4 стоп фактора	Не давать	Занесение в базу неблагоприятных клиентов

Рассмотрим каждый из блоков системы более подробно.

Блок «Личные данные» (рисунок 3.1) характеризует социальное положение физического лица, определяемое в данной модели следующими показателями (факторами):

- возраст;
- семейное положение;
- дети;
- регистрация;
- воинская обязанность;
- судимости;
- гражданство.

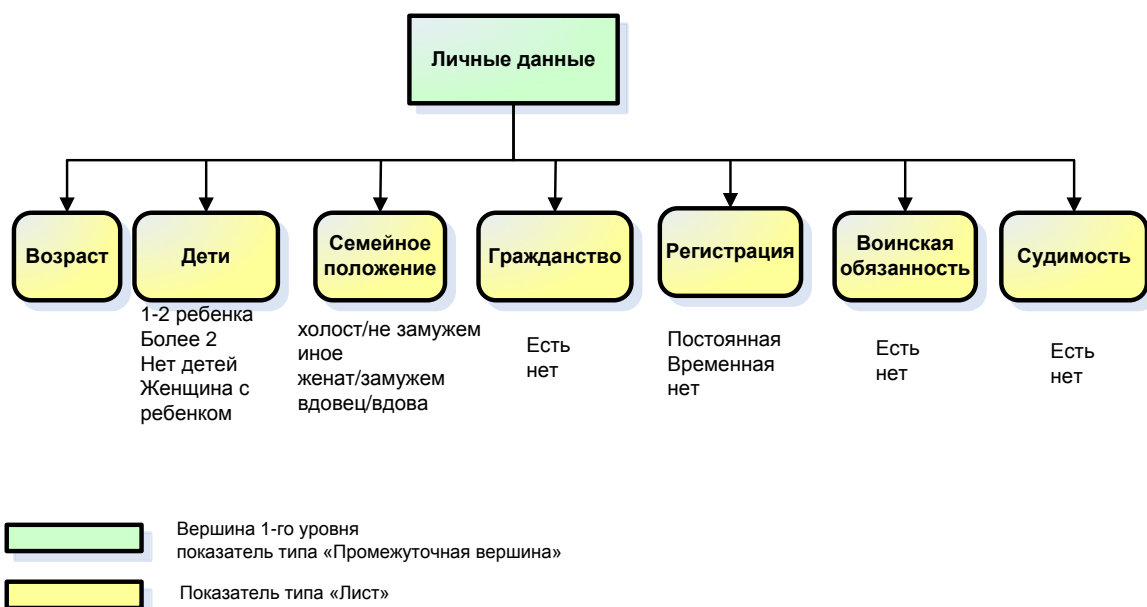


Рисунок 3.1 - Блок «Личные данные»

Показатели данного блока являются объективными. Также блок содержит и прочие показатели (такие как: ФИО, адреса и паспортные данные), которое хоть и не учувствуют в анализе, однако необходимы для однозначной идентификации клиента.

Источником информации для показателей блока «Личные данные» служит заявление-анкета о предоставлении кредита физического лица.

Показатель «Возраст» может принимать любые конкретные значения, характеризующие возраст клиентов-заемщиков (в полных годах).

Показатель «Семейное положение» может принимать следующие значения, характеризующие семейное положение заемщиков:

- холост/не замужем;
- женат/замужем;
- иное.

Показатель «Дети» может принимать любые значения, характеризующие состав семьи клиента (количество человек), но в целях структурирования значения данного показателя сгруппированы:

- 1-2 ребенка;
- взрослые дети;
- более 2;
- нет детей;
- женщина с ребенком.

Показатель «Регистрация» принимает конкретные значения, характеризующие наличие/отсутствие регистрации заемщика:

- да;
- нет;
- временная.

Показатель «Гражданство» принимает конкретные значения, характеризующие наличие/отсутствие гражданства РФ у заемщика.

Показатель «Судимости» принимает конкретные значения, характеризующие наличие/отсутствие судимостей у заемщика.

Показатель «Воинская обязанность» принимает конкретные значения, характеризующие наличие/отсутствие воинской обязанности у заемщика.

Блок «Платежеспособность» (рисунок 3.2) для удобства необходимо разбить на следующие блоки:

- вероятность трудоустройства;
- стабильность дохода.

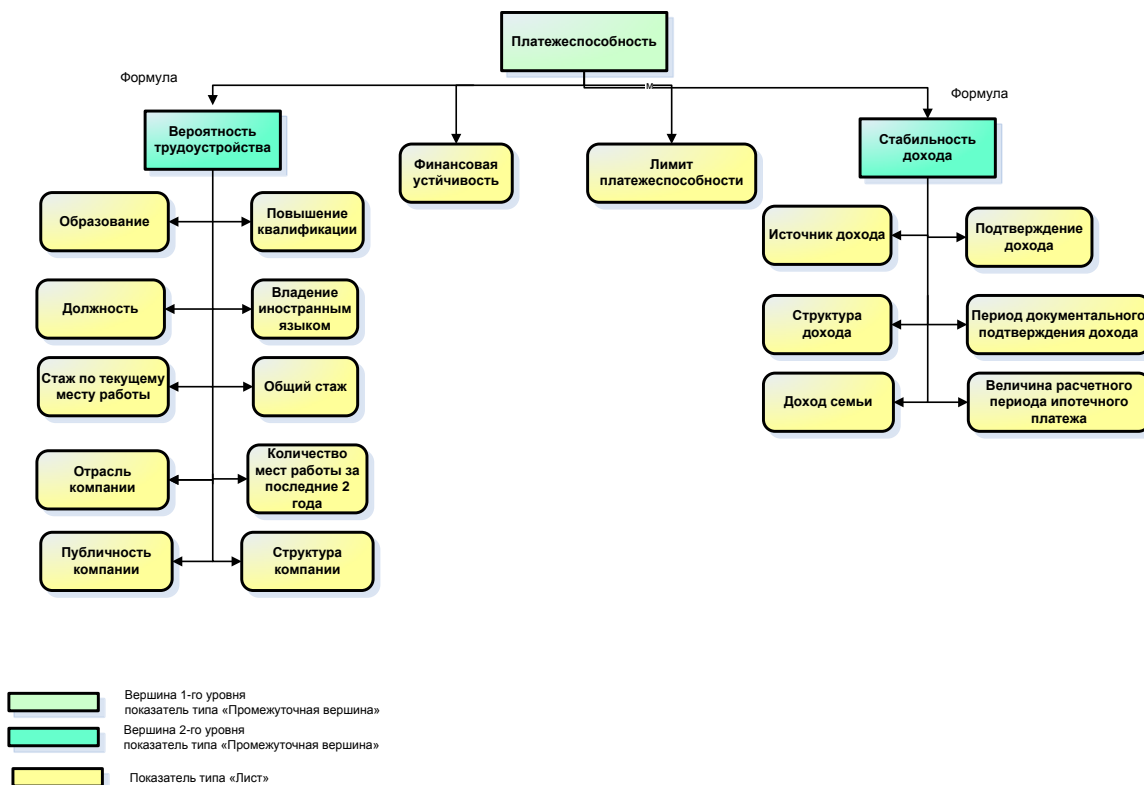


Рисунок 3.2 - Блок «Платежеспособность»

Также в анализе участвуют показатели, являющиеся как рассчитываемыми величинами («Финансовая устойчивость», «Лимит платежеспособности»), так и получаемые из анкеты клиента («Доход семьи»). Причем показатель «Финансовая устойчивость» оценивается как с помощью формулы (см. формула 3.1), так и с помощью экспертно разработанной таблицы весов следующим образом (таблица 3.4).

Для показателя «Финансовая устойчивость» используется формула 3.1.

$$f = P/D, \quad (3.1)$$

где f - финансовая устойчивость заемщика;

D - доход семьи клиента за месяц;

P - размер платежа по кредиту.

Таблица 3.4 - Соотношение размера дохода и общих значений показателя «Финансовая устойчивость»

Размер дохода	Значение «Финансовой устойчивости»
Менее 21000	50
Менее 45000	55
Менее 75000	60
Менее 120000	65
Менее 210000	70
Менее 360000	75
Более 360000	85

Если рассчитанный системой показатель меньше эталонного на 10% и более, по промежуточной вершине присваивается значение 100 баллов, если меньше, в пределах от 1 до 9,99% - 80, если отклонение составляет около 1%, то 50 баллов.

Блок «Вероятность трудоустройства» (рисунок 3.3) характеризует вероятность трудоустройства физического лица в случае потери текущего места работы, а также позволяет отследить непрерывность занятости заемщика и стабильность положения организации, в которой заемщик работает. В данной модели этот блок определен следующими показателями (или факторами):

- образование;
- должность;
- повышение квалификации;
- владение иностранным языком;
- непрерывность занятости;
- общий стаж;
- стаж по текущему месту работы;
- количество мест работы за последние 2 года;
- отрасль компании;
- структура компании;
- публичность компании.

Показатели данного блока являются субъективными.

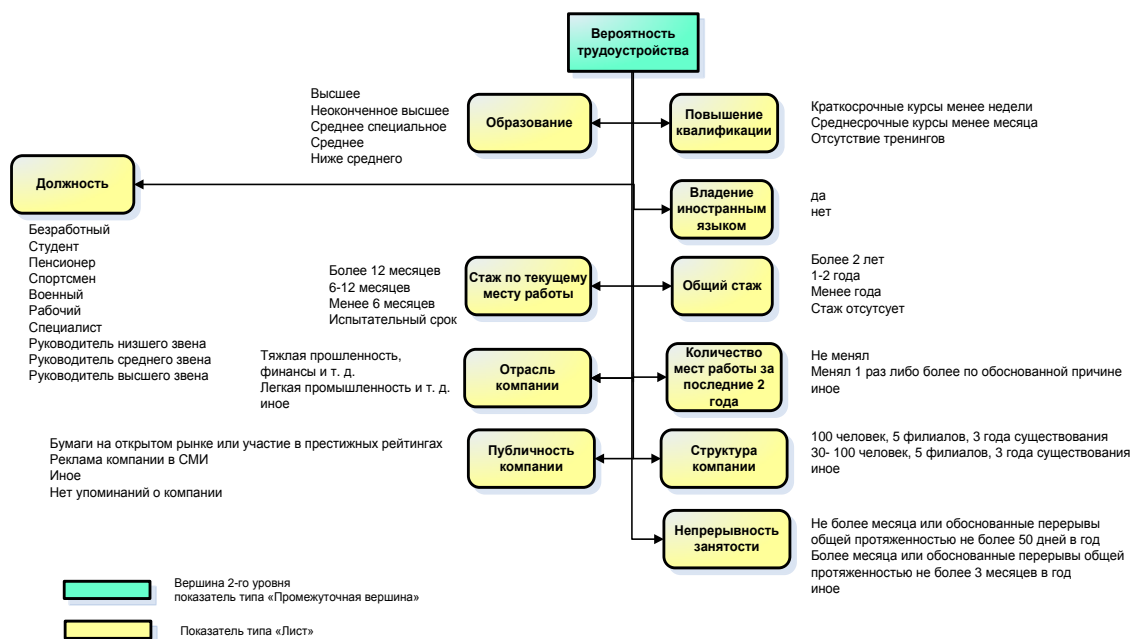


Рисунок 3.3 - Вершина 2-го типа «Вероятность трудоустройства»

Источником информации для показателей блока «Вероятность трудоустройства» является заявление-анкета физического лица и заключение службы безопасности Банка.

Показатель «Образование» может принимать следующие значения, характеризующие образование, полученное заемщиком:

- высшее;
- неоконченное высшее;
- среднее специальное;
- среднее;
- ниже среднего.

Показатель «Должность» характеризует текущую должность заемщика:

- безработный;
- студент;
- пенсионер;

- спортсмен;
- военный;
- рабочий;
- специалист;
- руководитель низшего звена;
- руководитель среднего звена;
- руководитель высшего звена \ главный бухгалтер \ заместитель директора.

Показатель «Повышение квалификации» характеризует частоту повышения профессиональной квалификации заемщиком и может принимать следующие значения:

- краткосрочные курсы менее недели;
- среднесрочные курсы менее месяца;
- отсутствие тренингов.

Показатель «Владение иностранным языком» принимает конкретные значения, характеризующие наличие/отсутствие навыков владения иностранным языком у заемщика.

Показатель «Непрерывность занятости» может принимать значения, характеризующие непрерывность занятости клиента:

- не более месяца или обоснованные перерывы общей протяженностью не более 50 дней за год;
- более месяца или обоснованные перерывы общей протяженностью не более 3 месяцев за год;
- иное.

Показатель «Общий стаж» может принимать любые значения, характеризующие длительность рабочего стажа клиента, но в целях структурирования значения данного показателя сгруппированы:

- более 2 лет;
- 1-2 года;

- менее года;
- стаж отсутствует.

Показатель «Стаж по текущему месту работы» может принимать любые значения, характеризующие длительность рабочего стажа клиента на текущем месте работы, но в целях структурирования значения данного показателя сгруппированы:

- более 12 месяцев;
- 6-12 месяцев;
- менее 6 месяцев;
- испытательный срок.

Показатель «Количество мест работы за последние 2 года» может принимать значения, характеризующие количество мест работы клиента за последние 2 года:

- не менял;
- менял 1 раз либо более по обоснованной причине;
- иное.

Показатель «Отрасль организации» может принимать значения, характеризующие отрасль организации клиента:

- добывающие отрасли, машиностроение, тяжелая промышленность, сфера IT, финансы;
- легкая промышленность, строительство, транспортная сфера, торговля, пищевая промышленность;
- иное.

Показатель «Структура компании» может принимать любые значения, характеризующие структуру компании клиента, но в целях структурирования значения данного показателя сгруппированы:

- 100 человек, 3 года существования, 5 филиалов;
- 30-100 человек, 2 года существования, менее 5 филиалов;
- иное.

Показатель «Публичность» может принимать значения, характеризующие уровень публичности организации клиента:

- бумаги на открытом рынке или участие в престижных рейтингах;
- реклама компании в СМИ;
- иное;
- нет упоминаний о компании.

Блок «Стабильность дохода», описанный на рисунке 3.4, характеризует стабильность положения физического лица, определяемое в данной модели следующими показателями (факторами):

- источник дохода;
- подтверждение дохода;
- структура дохода;
- период документального подтверждения дохода;
- величина расчетного периода ипотечного платежа;
- доход семьи.

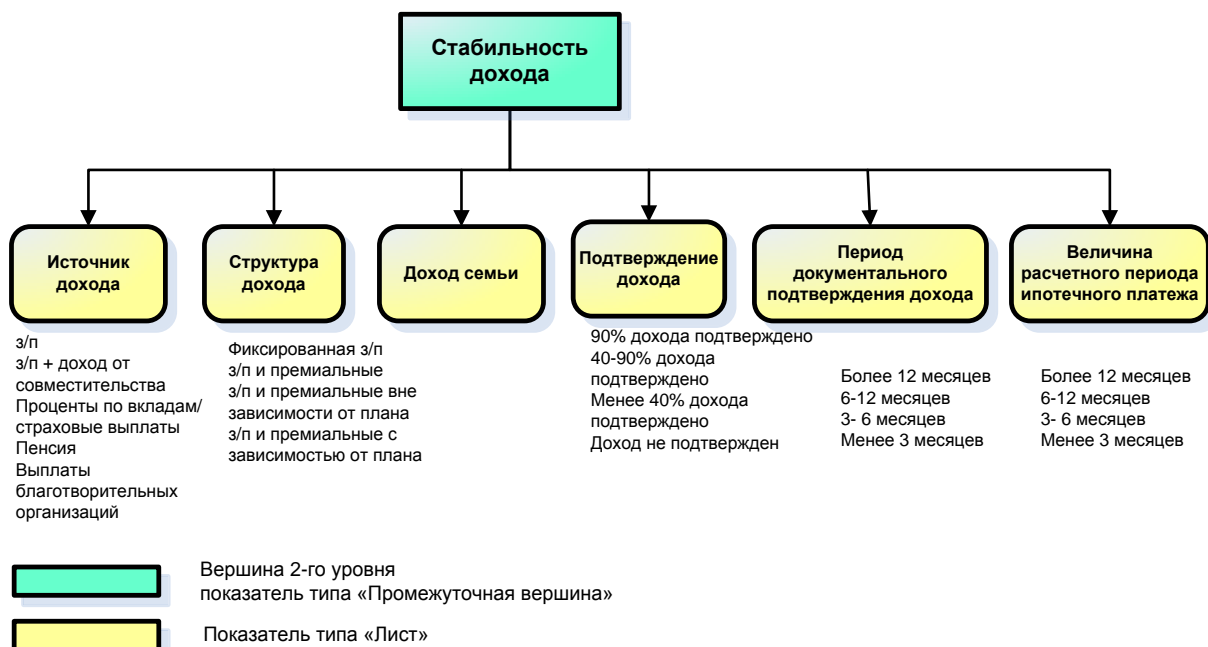


Рисунок 3.4 - Вершина 2-го типа «Стабильность дохода»

Показатель «Источник дохода» может принимать любые значения, характеризующие источник дохода клиента:

- заработная плата;

- заработная плата и доход от работы по совместительству;
- проценты по вкладам либо страховые выплаты;
- пенсионные визиты;
- выплаты благотворительных организаций.

Показатель «Подтверждение дохода» может принимать любые значения, характеризующие размер подтверждения дохода клиента, но в целях структурирования значения данного показателя сгруппированы:

- 90% дохода подтверждено;
- 40-90% дохода подтверждено;
- менее 40% дохода подтверждено;
- доход не подтвержден.

Показатель «Структура дохода» может принимать любые значения, характеризующие структуру дохода клиента:

- фиксированная заработная плата;
- зарплата и премиальные выплаты;
- зарплата и премиальные выплаты вне зависимости от выполнения плана работ;
- зарплата и премиальные выплаты с зависимостью от выполнения плана работ.

Показатель «Период документального подтверждения дохода» может принимать любые значения, характеризующие период дохода клиента, подтвержденный по форме, принятой в банке, но в целях структурирования значения данного показателя сгруппированы:

- более 12 месяцев;
- 6-12 месяцев;
- 3-6 месяцев;
- менее 3 месяцев.

Показатель «Величина расчетного периода ипотечного платежа» может принимать любые значения, характеризующие величину расчетного периода

ипотечного платежа клиента, но в целях структурирования значения данного показателя сгруппированы:

- более 12 месяцев;
- 6-12 месяцев;
- 3-6 месяцев;
- менее 3 месяцев.

Показатель «Доход семьи» (рисунок 3.5) может принимать любые значения, характеризующие величину суммарного ежемесячного семейного дохода клиента.

Блок «Кредитоспособность» характеризует кредитоспособность физического лица, определяемое в данной модели следующими показателями (факторами):

- состав платежей;
- кредитная история текущая;
- кредитная история прошлая;
- психологический портрет клиента;
- сбережения.

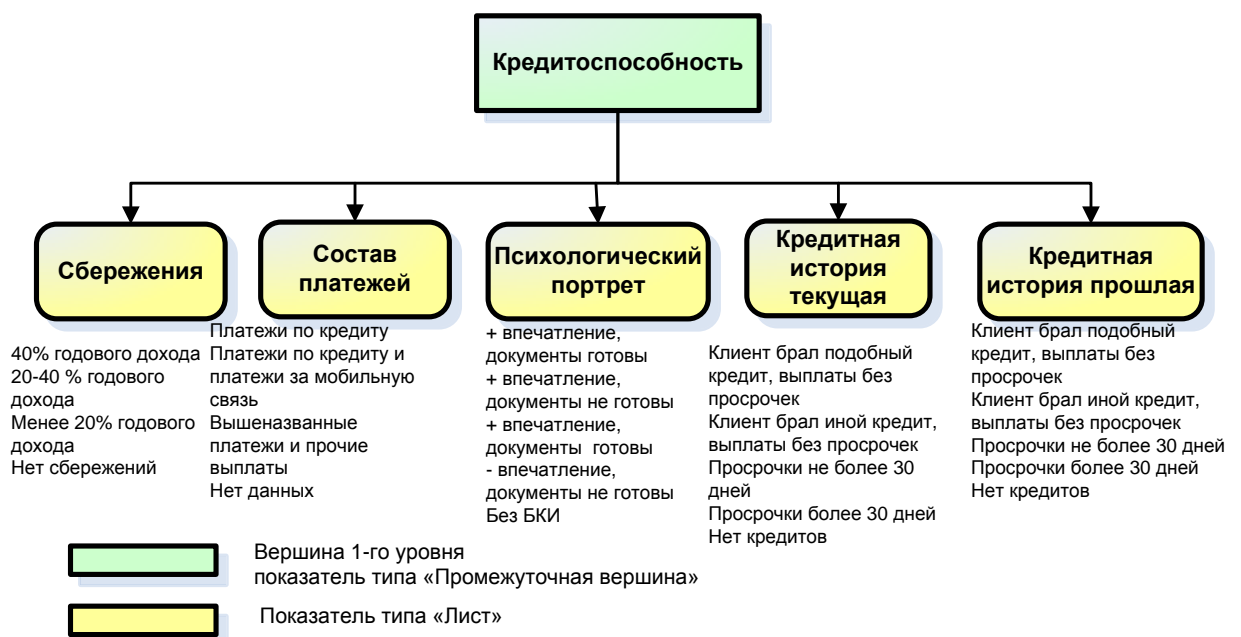


Рисунок 3.5 - Блок «Кредитоспособность»

Показатель «Состав платежей» может принимать значения, характеризующие состав обязательных ежемесячных платежей клиента:

- платежи по кредиту;
- платежи по кредиту и платежи за услуги мобильной связи;
- платежи по кредиту, платежи за услуги мобильной связи, прочие ежемесячные выплаты (платежи по страховке, арендная плата и др.);
- нет данных.

Показатель «Кредитная история текущая» может принимать значения, характеризующие кредитную историю клиента на данный момент (до 2 лет назад):

- клиент брал подобный кредит, выплаты без просрочек;
- клиент брал другой кредит, выплаты без просрочек;
- имеются просрочки по кредиту, не более 30 дней в сумме;
- клиент кредиты не брал;
- имеются просрочки по кредиту, более 30 дней в сумме.

Показатель «Кредитная история прошлая» может принимать значения, характеризующие кредитную историю клиента в прошлом (более 2 лет назад):

- клиент брал подобный кредит, выплаты без просрочек;
- клиент брал другой кредит, выплаты без просрочек;
- имеются просрочки по кредиту, не более 30 дней в сумме;
- клиент кредиты не брал;
- имеются просрочки по кредиту, более 30 дней в сумме.

Данные показатели «Кредитная история текущая» и «Кредитная история прошлая» согласуются со службой безопасности.

Показатель «Сбережения» может принимать значения, характеризующие размер сбережений клиента:

- 40 % годового дохода;
- 20-40% годового дохода;
- менее 20% годового дохода;

- нет сбережений.

Показатель «Психологический портрет», описанный на рисунке 3.6, может принимать значения, характеризующие размер сбережений клиента:

- положительное впечатление, пакет документов подготовлен;
- положительное впечатление, пакет документов не подготовлен;
- отрицательное впечатление, пакет документов подготовлен;
- отрицательное впечатление, пакет документов не подготовлен;
- без использования БКИ.

Блок «Активы» характеризует структуру активов физического лица, определяемое в данной модели следующими показателями (факторами):

- склонность к накоплению;
- материальные активы.

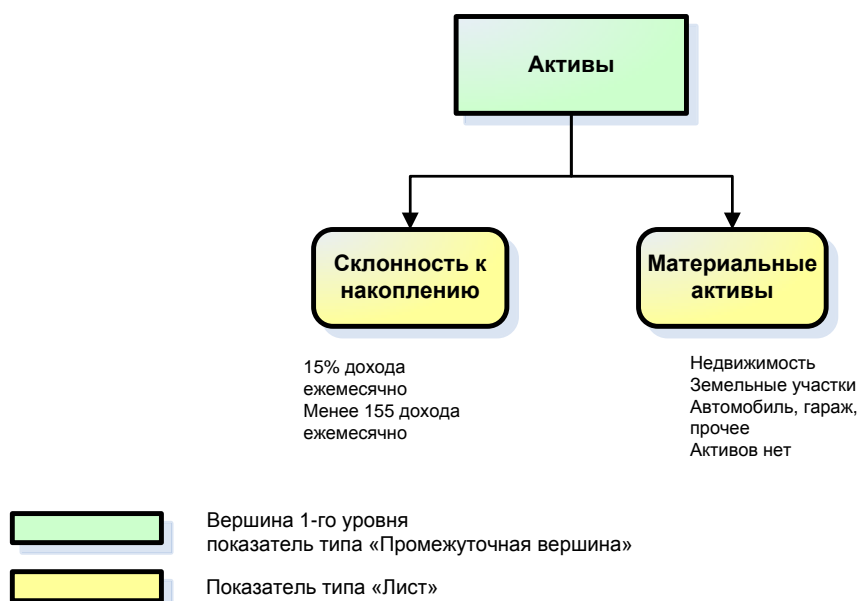


Рисунок 3.6 - Блок «Активы»

Показатели данного блока являются субъективными. Источником информации является заявление-анкета физического лица и заключение службы безопасности Банка.

Показатель «Склонность к накоплению» может принимать значения, характеризующие склонность к накоплению клиента:

- 15% и более дохода ежемесячно;
- менее 15% дохода ежемесячно;

- сбережения не формируются.

Показатель «Материальные активы» может принимать значения, описывающие состав материальных сбережений клиента:

- недвижимость;
- земельные участки;
- автомобиль, гараж, прочее;
- материальных активов нет.

Показатель «Размер аннуитетного платежа» может принимать любые значения, характеризующие размер аннуитетного платежа заемщика.

Показатель «Размер аннуитетного платежа», необходимый для расчета показателя «Лимит платежеспособности», определяется по формуле 3.2.

$$r_{\text{плат}} = (D-R)*P/D, \quad (3.2)$$

где $r_{\text{плат}}$ - размер аннуитетного платежа;

D -доход семьи клиента за месяц;

R -расходы клиента за месяц (без учета будущих выплат по кредиту);

P - размер платежа по кредиту.

Показатель «Лимит платежеспособности» может принимать любые значения, характеризующие лимит платежеспособности заемщика.

Для показателя «Лимит платежеспособности» используется формула 3.3.

$$I_{\text{plat}} = r_{\text{плат}} * (1 - (1 + (r/1200))^{-(n-2)}) / (r/1200), \quad (3.3)$$

где I_{plat} - лимит платежеспособности клиента;

$r_{\text{плат}}$ - размер аннуитетного платежа;

r - процентная ставка по кредиту;

n - число платежных периодов.

Также в данной системе предусмотрено наличие так называемых «стоп-факторов». Такими факторами являются следующие показатели, описанные в таблице 3.5.

Наличие более 4 «стоп-факторов» у заемщика приводит к автоматическому отказу в выдаче кредита.

Таблица 3.5 - «Стоп-факторы» системы

Блок	Показатель	Вариант ответа
Личные данные	Возраст	Менее 22 и более 60 лет
Личные данные	Дети	Женщина с ребенком
Личные данные	Судимость	Имеется
Личные данные	Воинская обязанность	Подлежит призыву
Платежеспособность	Должность	Не работает
Платежеспособность	Должность	Студент
Платежеспособность	Стаж	Без стажа
Платежеспособность	Стаж на текущем месте работы	Испытательный срок
Платежеспособность	Подтверждение дохода	Без подтверждения
Платежеспособность	Доход семьи	Менее 14000 руб.
Кредитоспособность	Кредитная история текущая	Имеются просрочки по кредиту, более 30 дней в сумме
Кредитоспособность	Кредитная история прошлая	Имеются просрочки по кредиту, более 30 дней в сумме
Кредитоспособность	Психологический портрет	Без использования БКИ

Также в модели используется показатель «Лимит кредитования», который устанавливает минимальную стоимость кредитуемого жилья. При значении ниже 0,7 заемщику предлагается подобрать другой объект кредитования.

Для показателя «Лимит кредитования» используется формула 3.4.

$$L=K/Z, \quad (3.4)$$

где L - оценочная стоимость объекта недвижимости;

K - сумма кредита;

Z - оценочная стоимость объекта недвижимости.

Для настройки необходимо для каждого блока дерева целей - показателей типа «Промежуточная вершина» и «Вершина» - определить метод решения подзадачи.

Каждый блок системы, а также такие расчетные показатели представляют собой подзадачу общей задачи «Оценка кредитоспособности».

Выделяются следующие подзадачи рассматриваемой предметной области:

- личные данные;
- вероятность трудоустройства;

- стабильность дохода;
- доход семьи;
- кредитоспособность;
- активы;
- финансовая устойчивость;
- лимит платежеспособности.

Значения «Промежуточных вершин» и «Вершины» дерева определяются одним из доступных методов решения данных подзадач:

- аналитическая формула;
- продукционная экспертная система.

Выбор метода решения в дереве задачи - это процесс сопоставления агрегатов любой вершины дерева, не являющейся первичным показателем.

Выбор метода решения зависит от целого ряда факторов, которые включают в себя форму представления и достаточность данных о предметной области, необходимость «прозрачности» алгоритма получения решения и другие.

Каждый метод решения задачи обладает своими преимуществами и недостатками (смотрите таблица 3.6), которые должен учитывать инженер базы знаний при настройке дерева решения.

Таблица 3.6 Преимущества и недостатки методов решения задачи

Метод решения	Преимущества	Недостатки
Формула	Простота использования для количественных показателей	Невозможность использования для работы с качественными показателями
Экспертная система	«Прозрачность» алгоритма решения	Сложность изменения базы знаний при большом количестве правил продукции

В тех вершинах, где значение, возможно вычислить по жестко закрепленному алгоритму, применяется метод решения «Формула». Таким образом, по формулам вычисляются следующие показатели (см. таблица 3.7):

- финансовая устойчивость;
- размер аннуитетного платежа;

- лимит платежеспособности;
- оценка кредитоспособности.

В тех вершинах дерева, где процесс определения значения можно описать с помощью правил, аналогичных рассуждению эксперта, применяется метод решения «Продукционная экспертная система». Данный метод решения определен для следующих подзадач (смотрите таблица 3.7):

- личные данные;
- вероятность трудоустройства;
- стабильность дохода;
- дохода семьи;
- кредитоспособность;
- активы.

Таблица 3.7 - Критерии выбора методов решения подзадач («Промежуточных вершин» и «Вершины») задачи оценки кредитоспособности физических лиц

Метод решения	Подзадачи (показатели типа «Вершина» и «Промежуточная вершина»)	Критерии выбора
Формула	- финансовая устойчивость; - лимит платежеспособности. - оценка кредитоспособности.	1) значение можно вычислить по жестко закрепленному алгоритму;
Экспертная система	- личные данные; - вероятность трудоустройства; - стабильность дохода; - дохода семьи; - кредитоспособность; - активы;	1) процесс определения значения можно описать с помощью правил, аналогичных рассуждению эксперта;

Методом решения для вершины «Оценка кредитоспособности» является формула.

Для решения задачи оценки кредитоспособности физических лиц необходимо решить все входящие в нее подзадачи, в том числе:

- личные данные;
- платежеспособность;
- кредитоспособность;
- активы.

Ядро разрабатываемой системы составляет формула 3.5.

$$Z = a_1X_1 + a_2X_2 + \dots + a_iX_i, \quad (3.5)$$

где Z - оценка кредитоспособности (значение оценки скоринга);

a_i - весовые коэффициенты, характеризующие значимость факторов риска;

X_i - факторы риска, определяющие кредитоспособность заемщика.

В рамках разрабатываемой модели системы формула 3.5 принимает следующий вид (таблица 3.8):

Таблица 3.8 - Параметры формулы расчета значения кредитного скоринга в рамках разрабатываемой модели системы

Факторы кредитоспособности		Весовые коэффициенты	
Обозначение	Наименование	Обозначение	Значение
X_1	Личные данные	a_1	0,1
X_2	Платежеспособность	a_2	0,45
X_3	Кредитоспособность	a_3	0,3
X_4	Активы	a_4	0,15

Таким образом, оценка кредитоспособности рассчитывается по следующей формуле:

$$Z = 0,15X_1 + 0,3X_2 + 0,25X_3 + 0,3X_4, \quad (3.6)$$

где Z - оценка кредитоспособности;

X_1 - Личные данные;

X_2 - Платежеспособность;

X_3 -Кредитоспособность;

X_4 -Активы.

Весовые коэффициенты для факторов кредитоспособности модели могут быть установлены экспертами отдела ипотечного кредитования КС Банка.

3.2 Оценка эффективности предложенных мероприятий

Эффект от внедрения АИС «Ипотека» оценки кредитоспособности физических лиц носит как экономический, так и социальный характер.

Принцип комплексного подхода отражает необходимость учета при определении экономической эффективности всех затрат, осуществляемых при

исследовании, создании и функционировании ИС, а также возникающих экономических результатов использования ИС. Следует учитывать все эффекты, получаемые не только внутренней, но и внешней средой организации.

Основными источниками социального эффекта от внедрения и использования АИС «Ипотека» являются:

- повышение качества принятия решения о выдаче кредита за счет комплексной оценки кредитоспособности физических лиц и сокращения влияния субъективного фактора;
- ускорение процесса принятия решения о выдаче кредита;
- возможность создания специфических кредитных продуктов на основе анализа рыночных ниш.
- снижение нагрузки на кредитных инспекторов и аналитиков за счет предоставления им информационной поддержки в принятии решений.

Основными источниками экономического эффекта, возникающего в результате внедрения и использования Аналитической системы, являются:

- сокращение времени на подготовку Кредитным комитетом заключения о выдаче кредита;
- привлечение большего числа клиентов;
- снижение просроченной задолженности.

В настоящее время среднесписочная численность отдела ипотечного кредитования банка КС Банка составляет 6 человек. При большом потоке клиентов некоторые заявки не предоставляется возможным рассмотреть в кратчайшие сроки. При данных темпах рассмотрения заявок в месяц выдается около 30 кредитов.

Внедрение системы позволит сократить время на рассмотрение и составление заключения по одной заявке до 10 минут. Следовательно, увеличится количество выдаваемых кредитов в месяц до 60-70. Это является основанием для появления второго источника экономической эффективности - привлечение большего числа клиентов (\approx в 2 раза).

Так как в среднем сумма ипотечного кредита составляет 1 000 000 рублей, срок кредитования - 15 лет, процентная ставка - 12,5-14,35 %, то экономический эффект от первых двух источников составит около 1 200 000 рублей в год.

Кроме того, внедрение системы позволит увеличить не только количество выдаваемых кредитов, но и их качество путем выявления «скрытых» факторов, влияющих на способность клиента к погашению кредита.

Одним из показателей улучшения качества кредитования является снижение просроченной задолженности, которое характеризуется, во-первых, уменьшением затрат на возможные потери по кредитам, а во-вторых, снижением убытков по полностью непогашенным кредитам. Проведенный анализ рисков показал, что внедрение системы позволит снизить просроченную задолженность по двум названным показателям с 0,18 % до 0,1 % в месяц.

Так как на сегодняшний день просроченная задолженность составляет около 400 000 рублей в месяц, то внедрение системы позволит сократить просроченную задолженность в среднем до 222 000 рублей в месяц. Таким образом, экономический эффект в месяц составит 178 000 рублей.

Тогда, суммарный экономический эффект в месяц составляет 278 000 рублей. Период окупаемости проекта - около 7 месяцев.

Основные затраты, связанные с разработкой Аналитической системы, представлены в таблице 3.9.

Исходные данные для калькуляции затрат на разработку АИС «Ипотека» представлены в таблице 3.10.

Таблица 3.9 - Исходные данные для калькуляции затрат на разработку системы

Вид затрат	Количество	Ед.измерения
1	2	3
Срок разработки Скоринговой системы (Срок)	3	мес

Окончание таблицы 3.9

1	2	3
Состав рабочей группы, в том числе:	5	чел.
разработчик-проектировщик (Кол_РП)	2	чел.
инженер базы знаний (БЗ) (Кол_ИБЗ)	1	чел.
программист (Кол_Пр)	2	чел.
Оклад:		
разработчик-проектировщик (Оклад_РП)	20 000	руб.
инженер БЗ (Оклад_ИБЗ)	20 000	руб.
программист (Оклад_Пр)	22 000	руб.
Районный коэффициент (РК)	0,15	
Длительность рабочего дня (Д)	8	Часов
Компьютер:		
количество компьютеров (Кол_комп)	5	шт.
первоначальная стоимость компьютера (Ст)	25 000	руб.
срок полезного исп-я (Пи)	5	Лет
норма амортизации (I)	20	%
Энергопотребление:		
стоимость 1 кВт (Ст_эл)	2,5	руб.
норма потребления электроэнергии компьютером (Нэл)	0,3	кВт
Рабочее место:		
количество рабочих мест (Кол_РМ)	5	шт.
балансовая стоимость оборудования раб.места (СтРМ)	10 000	руб.
срок полезного исп-я оборудов-я раб.места (ПиРМ)	10	Лет
норма амортизации оборудов-я раб.места (I_РМ)	10	%
Пакет MS Office:		
стоимость MS Office (Ст_Office)	15 000	руб.
норма амортизации MS Office (I_Office)	20	%
Borland Delphi 7.0		
Стоимость Borland Delphi 7.0(Ст_Delphi)	4000	руб.
норма амортизации Borland Delphi 7.0 (I_Delphi)	20	%
ОС Novell NT		
стоимость ОС Novell NT (Ст_NT)	3 000	руб.
норма амортизации ОС Novell NT (I_NT)	20	%

Таблица 3.10 - Калькуляция затрат на разработку системы

Наименование затрат	Расчет	Сумма, руб.
1	2	3
Заработная плата рабочей группы (З/плата), в том числе:		358800
разработчик-проектировщик (2 чел.)	$(\text{Оклад} + \text{Оклад} * \text{РК}) * \text{Срок} * \text{Кол_РП}$	138 000
инженер БЗ (1 чел.)	$(\text{Оклад} + \text{Оклад} * \text{РК}) * \text{Срок} * \text{Кол_ИБЗ}$	69 000
программист (2 чел.)	$(\text{Оклад} + \text{Оклад} * \text{РК}) * \text{Срок} * \text{Кол_Пр}$	151800
Страховые выплаты	$\text{З/плата} * 26 \%$	93288

Окончание таблицы 3.10

1	2	3
Компьютер (5 шт.)	$((Cт * (I/100)) / 12) * Cрок * Кол_комп$	6250
ОС Novell NT	$((Cт_NT * (I_NT/100))/12) * Cрок * Кол_комп$	900
Пакет MS Office	$((Cт_Office * (I_Office/100))/12) * Cрок * Кол_комп$	3750
Среда программирования Delphi	$((Cт_Delphi * (I_Delphi/100))/12) * Cрок * Кол_комп$	1 000
Канцелярия		5 000
Оборудование рабочего места	$((CтPM * (I_PM/100))/12) * Cрок * Кол_PM$	2925
Энергопотребление компьютера (5 шт.)	$Нэл * Д * Cт_эл * (30 дн. * Cрок) * Кол_комп$	2700
Итого		474 613

Основными путями решения проблем долгосрочного ипотечного кредитования является создание условий для развития рыночных механизмов, мобилизация внебюджетных ресурсов общества и направление их в кредитно-финансовую сферу.

В настоящее время развитие системы ипотечного кредитования сдерживается рядом факторов, в связи с этим предлагается ввести новые программы ипотечного кредитования: «Быстрое кредитование» и «Бизнес-ипотека». А также разработать и внедрить АИС «Ипотека», для оценки кредитоспособности физических лиц.

Итак, осуществление данных мероприятий поможет КС Банку усовершенствовать не только ипотечное кредитование, но, и также расширить спектр предоставляемых продуктов и услуг, круг заемщиков, увеличить доход банка благодаря введению новых операций и повысить спрос на ипотечном рынке.

Таким образом, АККСБ «КС БАНК» (ПАО) для развития ипотечного кредитования можно дать следующие рекомендации:

1. Ввести программу «Быстрое кредитование», в которой заявление на получение кредита может быть рассмотрено на основании всего лишь одного обязательного документа: паспорта. Таким образом, клиенту не нужно будет предоставлять справку о доходах, копию трудовой книжки, и прочие документы в соответствии со стандартными требованиями ипотечных

программ. Воспользоваться данной возможностью может любой клиент, работающий по найму, который планирует приобрести жилье и располагает первоначальным взносом не менее 50% от стоимости квартиры.

2. Ввести программу «Бизнес-ипотека» для предпринимателей. Предложение будет интересно для представителей малого бизнеса, им представится возможность получить финансирование для приобретения коммерческой недвижимости у строительных компаний.

3. Разработать и внедрить в КС Банке автоматизированную информационную систему «Ипотека». Основой разрабатываемой АИС «Ипотека» оценки кредитоспособности физических лиц является модель, которая определяет технологии и в целом порядок решения задачи оценки кредитоспособности физических лиц.

Осуществление данных мероприятий поможет КС Банку усовершенствовать не только ипотечное кредитование, но, и также расширить спектр предоставляемых продуктов и услуг, круг заемщиков, увеличить доход банка благодаря введению новых операций и повысить спрос на ипотечном рынке.

Заключение

Ипотека - это кредит, предоставляемый заемщику под залог приобретаемого жилья или под залог уже имеющейся в его собственности недвижимости.

Основными правовыми актами, которые регулируют вопросы ипотеки, считаются Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ и Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». А еще нормативно-правовые акты, в которых затрагивается вопрос об ипотеке.

Действующим законодательством предусмотрены два вида причин появления ипотеки:

- 1) в силу закона;
- 2) в силу договора.

Модели ипотечного кредитования традиционно систематизируют по источнику средств, применяемых для выдачи ипотеки.

Выделяют следующие модели ипотечного кредитования: классическая модель; модель ипотечных облигаций; модель вторичного ипотечного рынка; контрактно-сберегательная модель.

Ипотечное кредитование обширно известно в зарубежной практике.

Сравнивая отечественный и иностранный опыт залогового кредита, и прежде всего ипотеки – источник к разработке основ концепции залогового кредитования в РФ.

Акционерный Коммерческий Кредитно-Страховой Банк «КС БАНК» (публичное акционерное общество) – это кредитная организация, образованная в 1992 году.

Развитие КС БАНК в 2015 году шло в контексте развития банковской системы, экономики Республики Мордовия и России в целом, при этом удовлетворение спроса на банковские услуги сопровождалось комплексом стратегических мероприятий, направленных на укрепление устойчивости, надежности и репутации банка.

В течение 2015 года КС БАНК продолжает уверенно доказывать, что является универсальной финансовой организацией, способной удовлетворить запросы клиентов любого уровня. Высокий уровень надежности в деятельности Банка достигается благодаря принятой за основу взвешенной консервативной политике, стратегическому планированию, адекватной оценке существующих рисков.

Валюта баланса увеличилась на 10,5% и составила 12,52 миллиарда рублей, собственные средства (капитал) увеличились на 8,7% и составил 1 миллиард 90 миллионов 248 тысяч рублей. Кредитные вложения выросли на 11,5% и составили 7 миллиардов 803 миллиона 525 тысяч рублей. Влады физических лиц увеличились на 11,3% и составили 6 миллиардов 986 миллионов 425 тысяч рублей.

Основным источником доходов являются доходы, связанные с кредитованием юридических и физических лиц, а также комиссионные доходы от обслуживания клиентов.

По итогам 2015 года КС БАНК получена балансовая прибыль в размере 58 790 тыс. руб.

На протяжении 2015 года КС БАНК активно проводилась работа в области кредитования как юридических, так и физических лиц. Кредитование осуществлялось на договорной основе с соблюдением основных принципов кредитования: срочности, платности, возвратности, обеспеченности и целевого использования кредитных средств. Развитие партнерских отношений с предприятиями и организациями различных отраслей экономики позволило сформировать диверсифицированный по сегментам рынка, срокам и видам обеспечения кредитный портфель.

Кредиты выдавались клиентам, имеющим расчетные счета в КС БАНК и осуществляющим расчетно-кассовое обслуживание через КС БАНК.

Развитие новой линейки кредитных продуктов позволило обеспечить увеличение клиентской базы, удовлетворить потребности широкого круга клиентов, выстраивать долгосрочные отношения с клиентами.

Кредитные вложения за 2015 год выросли на 802 млн. руб. до уровня 7 804 млн. рублей или на 111,5%. Доля кредитов, предоставленных юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, составила 72,3%, кредиты физическим лицам – 24,6%, межбанковские кредиты – 3,1% (для сравнения на 01.01.2015 года: 74,9 % - кредиты предоставленные юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, 21,9% - кредиты физическим лицам, межбанковские кредиты – 3,2%).

Ипотечным кредитование в АККСБ «КС БАНК» (ПАО) занимается отдел ипотечного кредитования.

Основными задачами отдела ипотечного кредитования является разработка стандартов кредитной работы и кредитование физических лиц от имени АККСБ «КС БАНК» (ПАО) за счет кредитных ресурсов Банка в целях удовлетворения экономических интересов клиентов Банка и обеспечение увеличения доходов, а также повышение рентабельности Банка, своевременность и правильность отражения на счетах бухгалтерского учета банковских операций.

Система кредитования физических включает себя следующие процедуры:

- рассмотрения вопроса о предоставлении кредита;
- предоставления кредита;
- погашения кредита и уплаты процентов.

В настоящее время развитие системы ипотечного кредитования сдерживается рядом факторов, в связи с этим предлагается ввести новые программы ипотечного кредитования: «Быстрое кредитование» и «Бизнес-ипотека». А также разработать и внедрить АИС «Ипотека», для оценки кредитоспособности физических лиц.

Итак, осуществление данных мероприятий поможет КС Банку усовершенствовать не только ипотечное кредитование, но, и также расширить спектр предоставляемых продуктов и услуг, круг заемщиков, увеличить доход

банка благодаря введению новых операций и повысить спрос на ипотечном рынке.

Список использованной литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ) - Консультант плюс.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) - Консультант плюс.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) - Консультант плюс.
4. Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (принят ГД ФС РФ 24.06.1997) - Консультант плюс.
5. Абдуллаев, М.А. Орлов А.А. Римский Л.А. Бу Хассан Хоссам. Ипотека. Организация ипотечного кредитования. Учебное пособие. - М.: МИИТ, 2013. – 244 с.
6. Астапов, К.Л. Ипотечный кредит в России и за рубежом // Деньги и кредит, 2014. - №4. – С.88-90.
7. Банковское дело: Учебник. - 2-е издание, переработанное и дополненное. /Под редакцией О.И. Лаврушина. - М.: Финансы и статистика, 2012. – 672 с.
8. Белокрылова, О.С. Региональные особенности реализации модели ипотечного кредитования // Финансы, 2010. - №1. – С.68-72.
9. Букато, В.И. Головин Ю.В. Львов Ю.И. Банки и банковские операции в России. - 2-е изд., перераб. и доп. / Под ред. М.Х. Лapidуса. - М.: Финансы и статистика, 2011. - 368 с.
10. Горемыкин, В.А. Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости: Учебник. - М.: Информ издат. дом «Фолинь», 2010. - 252 с.
11. Греф, Г. Красивая схема - красивая жизнь // Экономика и жизнь, 2011. - № 36. – С.3.
12. Далаксакушвили, И.Л. Ипотека: 100 вопросов и ответов - Ростов н/Д: Феникс, 2011. – 385 с.

13. Журбина, Е. Заключение договора ипотеки // Юрист, 2015. - №7. – С.2-3.
14. Зельдер, А.Г. Южельский В.К. Жилищное строительство и ипотека в России // ЭКО, 2014. - №8. - С.140-149.
15. Зубков, Г. С. Стаханов В.Н. Рынок недвижимости. Ростов н/Д: Изд-во Рост. гос. строит, ун-та, 2010. – 192 с.
16. Иванов, В.В. Ипотечное кредитование. - М.: Информационно-внедренческий центр «Маркетинг», 2011. – 273 с.
17. Илья Ступин. Чтобы продать, надо построить // Эксперт, 2013. - 437 с.
18. Кен Макэлрой. Управление недвижимостью. М: Попурри, 2014. – 176 с.
19. Колобов, С.С., Колобова В.С. Жилищное ипотечное кредитование: состояние и перспективы развития. - М.: Издательство торговая корпорация Дашков и Ко, 2012. – 120 с.
20. Корнев, В.С. Об адаптации мирового опыта жилищного ипотечного кредитования в России // Вестник финансовой академии, 2013. - №1. – С.36-40.
21. Кудрявцев, В.А. Кудрявцева Е.В. Основы организации ипотечного кредитования. / Учебное пособие. - М.: Высшая школа, 2011. - 64 с.
22. Кужелев, И.Д. Стаханов В.Н. Чернышев М.А. Управление недвижимостью. /Ростов н/Д: Изд-во Рост. гос. строит, ун-та, 2010 - 323 с.
23. Кузин, Н.Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. /Учеб. пособие для студентов. М.: АСВ, 2010. – 82 с.
24. Лазарова, Л.Б. Развитие ипотечного жилищного кредитования в регионах // Финансы, 2015. - №6. – С.22-25.
25. Логинов, М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России // ЭКО, 2014. - №9. - С.23-33.
26. Логинов, М.П. Система ипотечного жилищного кредитования в России: проблемы и пути решения // Деньги и кредит, 2012. - №4. - С.22-28.

27. Мазур, И.И. Шапиро В.Д. Ольдерочче Н.Г. Эффективный менеджмент: Учеб. пособие для вузов / Под ред. И.И. Мазура. М.: Высш. шк., 2013. - 103 с.
28. Марченко, А. В Экономика и управление недвижимостью: /Учебное пособие М 30 - Ростов н/Д: Феникс, 2010. - 352 с.
29. Нетревожко, Т. Все сделки с жилой недвижимостью. От получения до продажи. М.: Книжный мир, 2012. – 487 с.
30. Покупка и продажа квартиры: законодательство и практика, оформление и безопасность. А. Г. Брунгильд. М: Астрель, 2015. — 228 с.
31. Сергеева, И.Г. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. — СПб.: НИУ ИТМО; ИХиБТ, 2013. – 551 с.
32. Стратегия компаний в сфере недвижимости : руководство [текст] / Ч. Хьюлет, Г. Кауфман ; пер.: Е. Сысоева, М. Могилевский. М.:Альпина Паблишерз, 2011. — 280 с.
33. Ян, Арт. Ипотека. Руководство к действию. М: АСТ, 2013. — 227 с.
34. АККСБ «КС БАНК» (ПАО): <http://www.ks-bank.ru>

Бакалаврская работа выполнена мною самостоятельно.

Использованные в работе материалы и концепции из опубликованной научной литературы и других источников имеют ссылки на них.

Отпечатано в _____ экземплярах.

Библиография составляет _____ наименований.

Один экземпляр сдан на кафедру «_____» _____ 2016 г.

Дата « _____ » _____ 2016 г.

Студент _____

(Подпись)

(Кислякова Елена Геннадьевна)

(Имя, отчество, фамилия)