

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

Институт финансов, экономики и управления  
(наименование института полностью)

Департамент бакалавриата (экономических и управленческих программ)  
(наименование)

38.03.01 Экономика  
(код и наименование направления подготовки, специальности)

Финансы и кредит  
(направленность (профиль)/специализация)

## **ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему Ипотечное жилищное кредитование в современных условиях

Студент

К.В. Подколзина  
(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. экон. наук, доцент О.А. Филиппова  
(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Консультант

канд. пед. наук, доцент Д.Ю. Буренкова  
(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2021

## **Аннотация**

Бакалаврскую работу выполнил: К.В. Подколзина.

Тема работы: Ипотечное жилищное кредитование в современных условиях.

Научный руководитель: канд. экон. наук, доцент О.А. Филиппова.

Цель исследования – анализ ипотечного жилищного кредитования в России в современных условиях

Объект исследования – Банк ВТБ (ПАО).

Предмет исследования – ипотечное жилищное кредитование в Банк ВТБ (ПАО) и направления его улучшения.

В результате исследования применялись методы анализа и синтеза, сравнения и группировки, индукции и дедукции, коэффициентный метод.

Краткие выводы по бакалаврской работе: в работе проведен анализ ипотечного жилищного кредитования на примере Банк ВТБ (ПАО) по результатам которого представлены рекомендации по его улучшению, а также рассчитана их экономическая эффективность.

Практическая значимость работы заключается в том, что отдельные её положения в виде материала подразделов 2.2, 2.3, 3.1, 3.2 могут быть использованы специалистами Банк ВТБ (ПАО) и других аналогичных компаний.

Структура и объем работы. Работа состоит из введения, 3-х разделов, заключения, списка используемой литературы из 50 источников и 3 приложений. Общий объем работы, без приложений, 60 страниц машинописного текста, в том числе таблиц – 11, рисунков – 11.

## **Abstract**

The title of the senior thesis is «Mortgage housing lending in modern conditions».

The purpose of the study is analysis of mortgage housing lending in Russia in modern conditions

The object of the study is PJSC VTB Bank.

The subject of the study is housing mortgage lending in PJSC VTB Bank and the ways to improve it.

Research methods - analysis and synthesis, comparison and grouping, induction and deduction, and the coefficient method.

The bachelor's thesis consists of an introduction, three sections, a conclusion, a list of used literature, and appendices.

The first section examines the specifics of mortgage lending, identifies key trends in the development of mortgage lending in Russia, and identifies risks and threats that reduce its effectiveness.

In the second section, the assessment of mortgage housing lending in modern conditions is carried out of PJSC VTB Bank, the organization of mortgage housing lending in the bank and its effectiveness are evaluated.

In the third section, the directions for improving mortgage housing lending in the bank are proposed on the basis of the assessment.

In conclusion, the conclusions about the work done are formulated.

The practical significance of the bachelor's work lies in the developed recommendations for improving housing mortgage lending of PJSC VTB Bank, which can be used in other similar credit institutions.

## Содержание

Введение.....	6
1 Теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования в современных условиях .....	8
1.1 Содержание и роль ипотечного жилищного кредитования в настоящее время.....	8
1.2 Организация ипотечного жилищного кредитования и его виды .....	12
1.3 Проблемы и риски ипотечного жилищного кредитования .....	18
2 Оценка ипотечного жилищного кредитования на примере Банк ВТБ (ПАО) .....	23
2.1 Техничко-экономическая характеристика Банк ВТБ (ПАО).....	23
2.2 Анализ организации ипотечного жилищного кредитования в Банк ВТБ (ПАО).....	32
2.3 Оценка эффективности ипотечного жилищного кредитования Банк ВТБ (ПАО).....	37
3 Направления совершенствования ипотечного жилищного кредитования в современных условиях .....	42
3.1 Рекомендации по улучшению ипотечного жилищного кредитования в Банк ВТБ (ПАО).....	42
3.2 Экономическая эффективность предложенных мероприятий .....	47
Заключение .....	52
Список используемой литературы .....	56
Приложение А Бухгалтерский баланс Банк ВТБ (ПАО) за 2020 г.....	62
Приложение Б Отчет о финансовых результатах Банк ВТБ (ПАО) за 2020 г..	64
Приложение В Отчет о финансовых результатах Банк ВТБ (ПАО) за 2019 г. ....	66



## Введение

В настоящее время ипотечное жилищное кредитование является основным инструментом развития и улучшения жилищных условий населения страны, а также является важным условием запуска множества процессов, влияющих на экономику страны в целом.

Важнейшей задачей ипотечного жилищного кредитования является предоставление доступного жилья гражданам страны. В то же время данный вид кредитования позволяет развивать жилищное строительство, дает возможность приобретения участка или дома, обеспечивая необходимыми денежными средствами в условиях невысоких доходов населения и ежегодного повышения цен на недвижимое имущество. Все это приводит к повышению востребованности данного банковского продукта в стране в настоящее время. Данные факторы обуславливают актуальность темы бакалаврской работы, ведь ипотечное жилищное кредитование на сегодняшний день один из наиболее востребованных и перспективных банковских продуктов, однако в развитии которого существуют и проблемы, требующие постепенного решения.

Целью бакалаврской работы является изучение особенностей и анализ ипотечного жилищного кредитования в России в современных условиях на примере кредитной организации Банк ВТБ (ПАО) с последующим выявлением мероприятий по преодолению проблем и совершенствованию данного вида кредитования в банке.

Задачи бакалаврской работы следующие:

- рассмотреть теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования в современных условиях;
- провести оценку ипотечного жилищного кредитования в современных условиях на примере Банк ВТБ (ПАО);
- разработать мероприятия по улучшению ипотечного жилищного кредитования рассматриваемого банка.

Объектом исследования в бакалаврской работе выступает Банк ВТБ (ПАО). Предметом бакалаврской работы является ипотечное жилищное кредитование Банк ВТБ (ПАО) и направления его улучшения.

В результате исследования применялись методы анализа и синтеза, сравнения и группировки, индукции и дедукции, коэффициентный метод.

Для подготовки бакалаврской работы использовалась научная и периодическая литература отечественных и зарубежных авторов, законодательно-нормативные акты, бухгалтерская (финансовая) отчетность и данные с сайта Банк ВТБ (ПАО).

Бакалаврская работа состоит из введения, трех разделов, заключения, списка используемой литературы и приложений.

В введении обозначена актуальность бакалаврской работы.

В первом разделе исследована специфика ипотечного кредитования, определены ключевые тренды развития ипотечного кредитования в России, выявлены риски и угрозы, снижающие его эффективность.

Во втором разделе проведена оценка ипотечного жилищного кредитования в современных условиях на примере Банк ВТБ (ПАО), оценена организация ипотечного жилищного кредитования в банке и его эффективность.

В третьем разделе предложены направления улучшения ипотечного жилищного кредитования в банке на основе проведенной оценки.

В заключении сформулированы выводы о проделанной работе.

Практическая значимость бакалаврской работы заключается в разработанных рекомендациях по улучшению ипотечного жилищного кредитования Банк ВТБ (ПАО), которые могут быть использованы и в других аналогичных кредитных организациях.

# **1 Теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования в современных условиях**

## **1.1 Содержание и роль ипотечного жилищного кредитования в настоящее время**

Ипотечное жилищное кредитование играет существенную роль в развитии и совершенствовании банковской системы в стране.

«Рынок ипотечного кредитования способствует экономическому развитию страны и влияет на инфляционные процессы в стране. Используя механизмы привлечения финансовых ресурсов в жилищное строительство, рынок ипотечного кредитования способствует увеличению объемов и развитию жилищного строительства. Развитие рынка ипотечного кредитования способствует улучшению жилищных условий граждан и, как следствие, повышению качества жизни населения» [36, с.10].

Изучение научной литературы позволило сделать вывод, что сформулировать определение ипотечного жилищного кредитования довольно сложно, так как ипотека, сама по себе, комплексная, многогранная категория как с правовой точки зрения, так и с экономической.

Огромное количество научных деятелей полагают, что ипотечное жилищное кредитование можно сравнить с потребительским кредитованием, так как у обоих видов кредитования присутствует общая цель – удовлетворение потребностей заемщика. Другие же ученые наоборот выделяют отдельно данный вид кредитования в связи с присущими ему особенностями, такими как:

- длительный срок кредитования;
- специфические условия получения кредита;
- порядок возврата.

Согласно Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «по договору о залоге недвижимого имущества одна сторона –



залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя» [42].

То есть, ипотека – это способ обеспечения обязательства заемщика перед кредитором в форме залога недвижимого имущества, когда кредитор получает удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества [25, с.15].

Следовательно, ипотечное жилищное кредитование – кредитование на длительный срок, с предоставлением денежных средств заемщику (физическому или юридическому лицу) только под залог приобретаемой на данные средства недвижимости.

Как уже говорилось, заемщика данного типа кредитования могут выступать как физические, так и юридические лица, от чего в дальнейшем зависит и характер кредита, а также использование заложенного имущества в рамках предпринимательской деятельности.

Отмечается, что на сегодняшний день ипотечное жилищное кредитование — это важный инструмент рынка недвижимости. Развитие ипотечного жилищного кредитования позволяет развивать данный рынок, благодаря тому, что создается платежеспособный спрос на предлагаемые объекты недвижимости.[46]

Значение ипотечного жилищного кредитования для достижения экономического роста обуславливается тем, что:

- в настоящее время нет ни одного государства, где проблема приобретения недвижимости решается с помощью другого инструмента кредитования;
- развитие ипотечного жилищного кредитования оказывает позитивное влияние на экономику страны благодаря положительному влиянию на реальный сектор экономики.

Сущность и роль ипотечного жилищного кредитования как экономической категории проявляется в его функциях и принципах. Функции ипотечного кредитования представлены на рисунке 1.

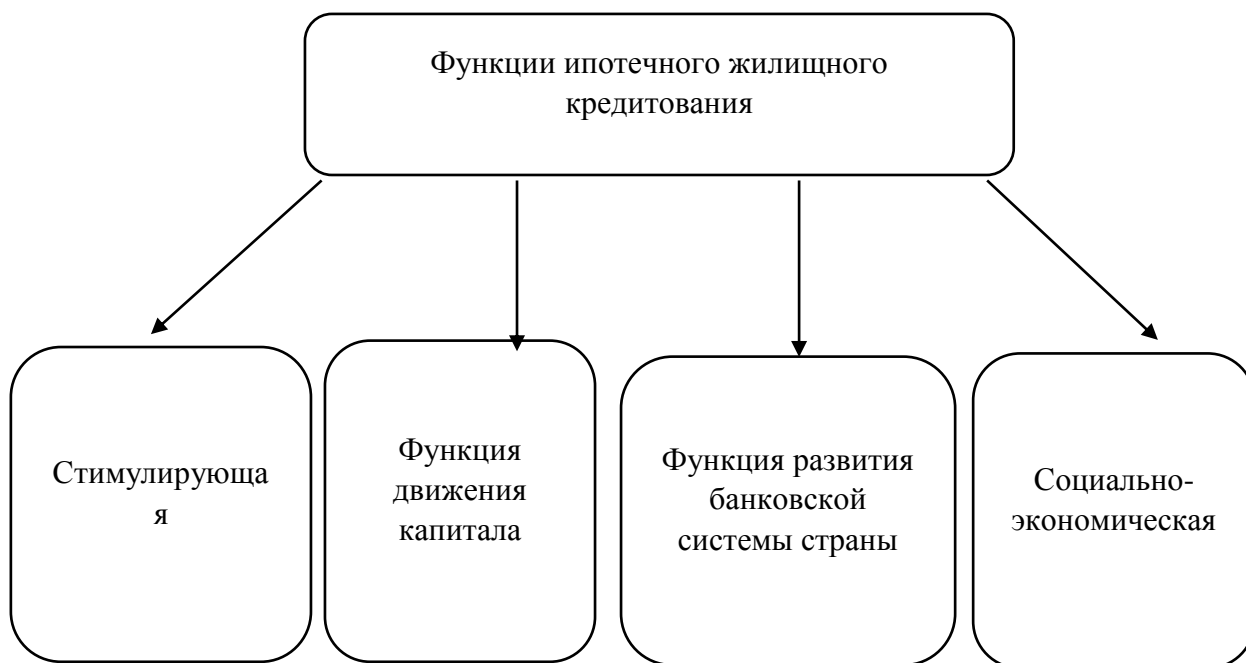


Рисунок 1 – Функции ипотечного жилищного кредитования

Далее данные функции рассмотрены подробнее:

1. Функция стимулирования – данная функция проявляется в увеличении спроса населения на объекты недвижимости. На данный спрос могут оказывать влияние такие факторы как: изменение условий ипотечного жилищного кредитования, состояние рынка недвижимости в настоящее время, перспективы его развития и развития других отраслей экономики.

2. Функция движения капитала позволяет обеспечить движение финансовых ресурсов населения и предпринимателей в реальную экономику.

3. Социально-экономическая функция - проявляется в устранении проблемы приобретения жилья населением страны. Данная функция позволяет достигать основные задачи социально-экономического развития Российской Федерации.

4. Функция развития банковской системы страны – позволяет кредитным организациям благодаря предоставлению ипотечного жилищного кредитования привлекать новых клиентов и предлагать сопутствующие банковские продукты, увеличивая тем самым свои доходы.

Далее рассмотрены основные принципы ипотечного жилищного кредитования и представлены на рисунке 2.



Рисунок 2 – Принципы ипотечного жилищного кредитования

Основными трендами в историко-экономическом ракурсе становления и развития рынка ипотечного кредитования в России, стала «целая совокупность важных преобразований, как правового, так и экономического характера, а именно:

1. Совершенствование нормативно-правовой базы регулирования и учреждение Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), что позволило запустить новые программы кредитования «доступное и

комфортное жилье гражданам России» и способствовало бурному росту рынка ипотечного кредитования и снижению процентных ставок.

2. Применение механизмов государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования, в том числе через Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), а в последствии «ДОМ.РФ». Пользуясь спросом ипотечными продуктами стали ипотека с господдержкой, семейная ипотека, военная ипотека, новые программы рефинансирования.

3. Внедрение в 2019 г. новой модели проектного финансирования с использованием счетов эскроу.

4. В 2020 г. новым внешним фактором риска для рынка жилищного строительства и ипотечного кредитования стало появление коронавирусной инфекции COVID – 19» [17, с.136].

Соответственно, четко выстроенный механизм ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке позволит соблюсти интересы и клиентов, которым необходим данный банковский продукт для улучшения жилищных условий, и коммерческих банков, которые заинтересованы в получении процентных и комиссионных доходов, а также государства, чей интерес проявляется в поддержании экономического роста.

## **1.2 Организация ипотечного жилищного кредитования и его виды**

В предыдущем пункте выявлено, что ипотечное жилищное кредитование связано с особой формой залога и другими специфическими особенностями. В связи с этим необходимо рассмотреть классификацию ипотечного жилищного кредитования. Важным является то, что на сегодняшний день существует огромное количество классификаций и характеристик понятия «кредит», однако виды и признаки ипотечного жилищного кредитования рассмотрены крайне мало.[45]

В основном выделены такие классификации как:

- цели кредитования,
- обеспечение кредита,
- способ кредитования,
- тип заемщика,
- тип кредитора,
- вид установки процентных ставок,
- способы погашения.

В таблице 1 представлены признаки классификации ипотечного кредитования и их характеристика.

Таблица 1 - Признаки классификации ипотечного кредитования и их характеристика

Признаки классификации	Характеристика
По объекту недвижимости	Земельные участки; предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания; машиноместа.
По целям кредитования	Жилищное кредитование, кредит на покупку земельного участка; кредит на развитие сельского хозяйства.
По срокам кредитования	Краткосрочные, среднесрочные, долгосрочные.
По виду заемщиков	Ипотечный кредит юридическим лицам; Ипотечный кредит физическим лицам;
По виду кредиторов	Банковские, небанковские, государственные.
По видам процентных ставок	Кредит с фиксированной процентной ставкой, кредит с плавающей процентной ставкой.

Продолжение таблицы 1

Признаки классификации	Характеристика
По способу погашения долга	Ипотечный кредит со стандартными выплатами, ипотечный кредит с переменными выплатами, пружинные ипотечные кредиты; ипотечные кредиты с нарастающим платежом, ипотечные кредиты с участием.
По возможности досрочного погашения	Без права досрочного погашения, с правом досрочного погашения.
По обеспеченности	Кредиты могут быть обычными и комбинированными: Субсидированные и выдаваемые на общих условиях.

«Одной из особенностей ипотечного жилищного кредитования также является то, что они являются одними из самых долгосрочных: кредитный договор может оформляться как на несколько месяцев, так и на десятки лет (чаще всего максимальный срок ипотеки составляет около 30-ти лет). Кроме того, процентные ставки по ипотеке, как правило, гораздо ниже, чем по другим кредитам» [44, с.93].

Далее рассмотрены общая схема ипотечного жилищного кредитования, где представлены ее основные участники и их взаимосвязь. Данная схема представлена на рисунке 3.

Согласно рисунку 3 государственные органы гарантируют инвесторам выплаты доходов по облигациям. Агентство по ипотечному кредитованию в свою очередь занимается продажей кредитов и осуществляет рефинансирование банков. Коммерческие банки выдают заемщику средства на приобретение жилья и гарантируют продавцу объекта недвижимости осуществление корректных и своевременных расчетов. Страховые компании осуществляют обязательное участие в страховании объекта недвижимости и заемщика кредита.

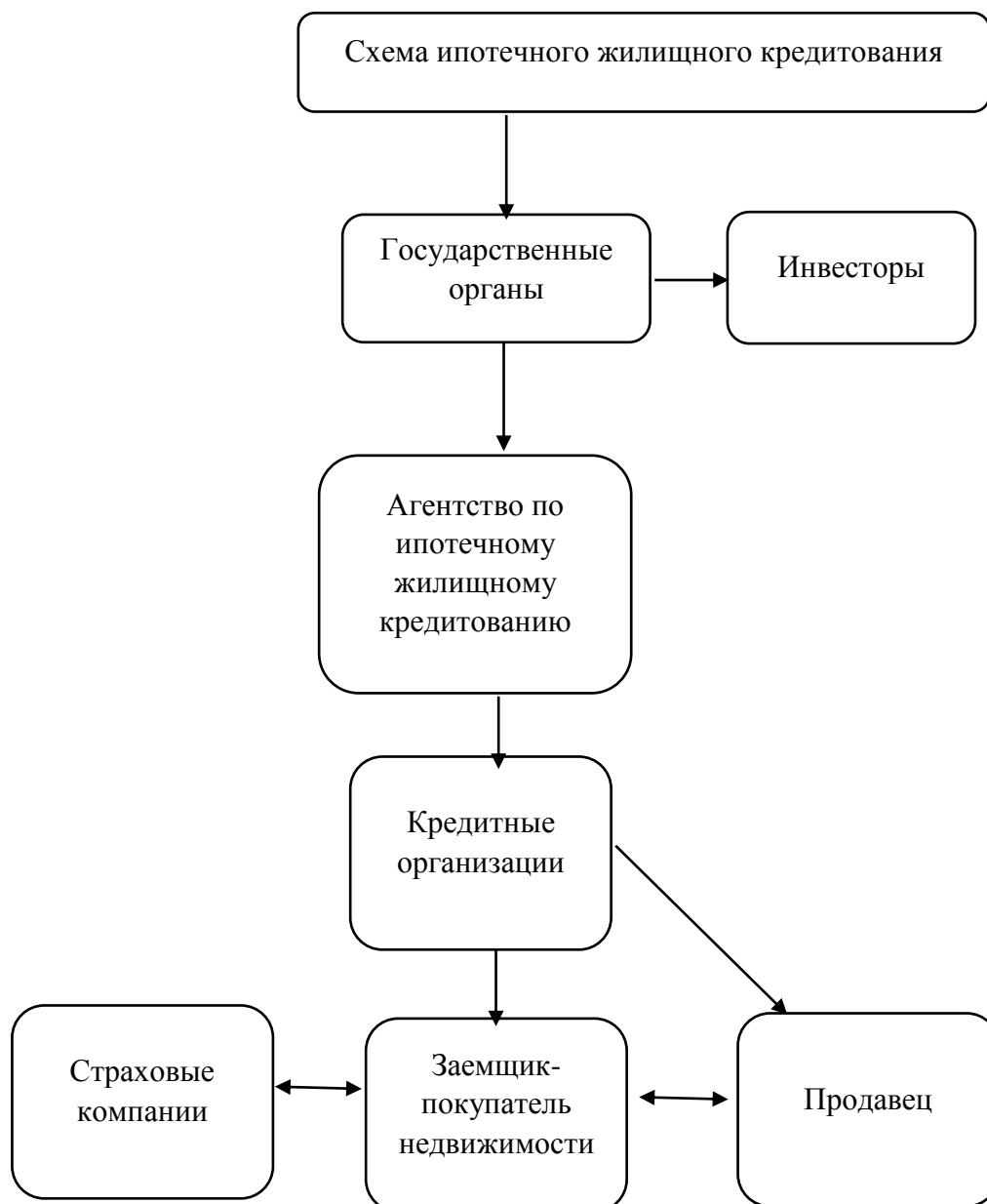


Рисунок 3 - Схема ипотечного жилищного кредитования

Процесс ипотечного жилищного кредитования в самой кредитной организации проходит условно в пять этапов, которые более подробно рассмотрены ниже.

На начальном этапе заемщик осуществляет выбор банка и вид кредита, а также подбирает объект недвижимости и осуществляет сбор всех необходимых документов, подтверждающих его доходы и его личность, ожидая подачи заявки. Далее происходит подача документов в банк либо

лично или через онлайн-сервисы. [47] На данном этапе банк производит тщательное изучение и проверку предоставленных документов и знакомит заемщика с возможными условиями кредитования. Данные условия формируются на основе изучения кредитной истории заемщика, анализа соотношения кредитной нагрузки к доходам клиента, наличия у заемщика еще какого-либо недвижимого имущества. В то же время на начальном этапе оцениваются и такие факторы как: место и стаж работы, уровень образования и другое. Собранные сведения далее отправляются на изучение кредитным комитетом.

Во время второго этапа сотрудники банка из кредитного комитета рассматривают собранные документы и выносят свое решение относительно приемлемости предмета залога, а также прогнозируют вероятность погашения запрашиваемого кредита заемщиком. На основании принятого кредитными комитетом решения банк дает положительный или отрицательный отзыв.

Во время третьего этапа, при положительном заключении банка, происходит подписание кредитного договора. Данный договор заключается в простой письменной форме и не требует обязательного нотариального удостоверения. Также на данном этапе происходит выдача денежных средств заемщику или перевод денежных средств в счет оплаты по договору купли/продажи недвижимого имущества. В то же время заключение ипотечного договора предусматривает обязательное страхование жизни и трудоспособности заемщика, а также его недвижимого имущества по договору ипотечного жилищного кредитования. [50] После подписания договора купли-продажи и перечислении средства из банка заемщик становится собственником приобретенного имущества и предоставляет его в залог в банк.

Четвертый этап связан с сопровождением банком кредитного договора клиента и контролем за своевременным исполнением платежей. Заемщик, в свою очередь, на данном этапе ежемесячно вносит платежи по кредитному



договору в рамках условий по кредиту. При несвоевременной оплате по кредитному договору банк имеет право на изменение условий по кредиту, предоставление отсрочки, а также продажу заложенного имущества при полном отсутствии платежей.

На финальном этапе заемщик полностью выполняет свои обязательства по кредиту, а банк возвращает выданные денежные средств в полном объеме и проценты по кредиту. Здесь же закрывается ипотечный договор и имущество выходит из залога банка.

На сумму ипотечного кредита обычно оказывают влияние следующие факторы:

- размер дохода,
- срок кредитования,
- стоимость приобретаемого объекта недвижимости,
- первоначальный взнос.

Важным этапом процесса ипотечного жилищного кредитования является работа банка с возвратами платежей по кредитам. «Для работы с ипотечными кредитами применяются следующие инструменты:

- Soft-collection - телефонные переговоры, рассылки смс и писем, автоинформатор.
- Hard-collection - очные переговоры, выездные мероприятия, проверка сохранности залога, розыск должников, письменные уведомления и требования» [1, с.415].

Для реализации условий ипотечного кредитования в настоящее время необходимы такие аспекты, как:

- стабильность экономики;
- надежность и эффективность финансово-кредитной системы;
- наличие развитого рынка ценных бумаг;
- высокая платежеспособность населения;

- активное участие государства как гаранта устойчивости всей системы отношений при ипотечных операциях [23, с.59].

В итоге, отмечено, что основными преимуществами ипотечного жилищного кредитования являются:

- решение жилищного вопроса,
- возможность сэкономить часть собственных средств,
- инвестирование.

Основные его недостатки:

- высокая стоимость,
- большой срок выплат,
- сложность оформления,
- риск потери недвижимого имущества.

Все это формирует основные проблемы в развитии ипотечного жилищного кредитования в настоящее время.

Также, в связи с высоким спросом и массовостью ипотечного продукта для любой кредитной организации возникают риски, связанные с возвратом денежных средств.

Более подробно проблемы развития ипотечного жилищного кредитования рассмотрены в следующем пункте.

### **1.3 Проблемы и риски ипотечного жилищного кредитования**

В настоящее время присутствуют несколько основных тенденций развития ипотечного жилищного кредитования, а именно:

1. Изменение законодательной базы и вступление в силу новых нормативных актов касательно ипотечного жилищного кредитования. Так с июля 2019 г. вступила в силу новая статья 6.1-1 ФЗ «О потребительском кредите (займе)» № 353-ФЗ от 21 декабря 2013 г. В то же время была введен новый механизм финансирования строительства многоквартирных домов

через эскроу-счет. В рамках данного механизма снижаются риски заемщика по приобретению нового жилья, благодаря тому, что денежные средства продавцу-застройщику перечисляются только при соблюдении и выполнении всех обязательств со стороны продавца.

2. Снижение процентных ставок по ипотечному жилищному кредитованию параллельно со снижением ключевой ставки Банка России. Данный фактор приводит к активному росту сегмента ипотечного жилищного кредитования за период 2016-2019 гг. Однако стоит отметить снижение выданных ипотечных ссуд за последний год, связанное с повышением стоимости объектов на рынке недвижимости, снижением реальных доходов населения и уменьшения выданных ссуд с минимальным первоначальным взносом.

3. Низкая платежеспособность населения страны, приводящая к усиленному проявлению кредитных рисков. Несмотря на то, что данный вид кредита наиболее всего застрахован от неисполнения обязательств по кредитному договору, в последнее время присутствует тенденция невыплаты по кредитным обязательствам в связи с потерей дохода заемщиком.

«Основными сдерживающими факторами развития российского ипотечного рынка в 2020 г. являлись:

1. Недоступность ипотечного кредитования для многих российских заемщиков ввиду высокого существенного первоначального взноса, высоких цен на недвижимость и низкой заработной платы.

2. Усиление рисков в ипотечном сегменте, обусловленных замедлением экономического роста, инфляционными рисками, а также дальнейшим снижением платежеспособности населения из-за падения цен на нефть и пандемии коронавируса.

3. Низкая финансовая грамотность населения. Это обусловливается недостаточно рациональным использованием гражданами кредитных средств, а также наличием риска недобросовестности среди кредиторов» [3, с.1062].

Среди основных рисков, с которыми сталкиваются банковские организации в процессе заключения и обслуживания сделки по ипотечному кредитованию, выделяют:

- кредитный,
- рыночный,
- процентный,
- операционный,
- ликвидности.

Перечисленные риски сопровождают этапы заключения и ведения сделки ипотечного жилищного кредитования. [49]

Этапы ипотечного жилищного кредитования и риски, связанные с каждым этапом, представлены в таблице 2.

Таблица 2 - Этапы ипотечного жилищного кредитования и риски, связанные с каждым этапом

Этап	Характеристика
Предварительный этап	На данном этапе риски отсутствуют для банка, так здесь происходит общение банка и заемщика и ознакомление с условиями по кредитному договору.
Сбор и подтверждение информации	На данном этапе может возникнуть операционный риск, связанный с предоставлением заемщиком в банк недостоверных, заведомо ложных сведений о доходах, месте работы, кредитной нагрузке, что в дальнейшем может привести к одобрению кредитной заявки на основе некорректной информации
Проведение оценки вероятности погашения ипотечного кредита	На данном этапе также могут возникнуть операционные риски, так как здесь на основе предоставленной информации, которая может быть заведомо ложная, происходит всесторонний анализ информации о заемщике, формируется суждение о его платежеспособности.
Принятие положительного решения по кредитной сделке	На данном этапе устанавливается процентная ставка, срок и платеж по

	кредитному договору. Здесь для банка также важно оценить операционные риски, связанные с действиями персонала, а также риски, связанные с ипотечным кредитованием, такие как: кредитный, рыночный, процентный и риск ликвидности.
--	---

Продолжение таблицы 2

Этап	Характеристика
Заклучение сделки об ипотечном кредитовании	Данный этап сопряжен с большим числом рисков ипотечного жилищного кредитования, так как на данном этапе происходит выдача денежных средств заемщику. Основной риск данного этапа - риск неполучения дохода по сделке. Также на данном этапе существует и операционный риск, связанный с отменой кредитной сделки.
Обслуживание ипотечного кредита	В рамках данного этапа присутствуют все ранее упомянутые риски ипотечного жилищного кредитования. Так, например, кредитный проявляется, если заёмщик не выполняет свои условия по кредиту. Процентный риск может проявиться в случае снижения процентной ставки по кредиту, что приводит к снижению процентных доходов банка.
Заккрытие кредитной сделки	На данном этапе устраняются все риски по кредитному договору для банка, так как все обязательства перед банком выполнены в полном размере.

Вследствие большого количества рисков ипотечного жилищного кредитования и их влияния на деятельность кредитных организаций было разработано множество методик оценки банковских рисков.

Ниже представлены основные методы оценки кредитного риска ипотечного жилищного кредитования, как наиболее влияющего на деятельность банка:

- в соответствии с рекомендациями Базельского комитета по банковскому надзору,

- в соответствии с нормативами Центрального Банка России. Норматив максимального размера крупных кредитных рисков (Н7) регулирует совокупную величину крупных кредитных рисков банка и определяет максимальное отношение совокупной величины крупных кредитных рисков и размера собственных средств банка,
- в соответствии с рекомендациями Лаврушина О.И. «Доходность кредитного портфеля имеет нижнюю и верхнюю границу. Нижняя граница определяется себестоимостью кредитных операций (затраты на персонал, ведение ссудных счетов и другое) плюс процент, подлежащий уплате за ресурсы, вложенные в этот портфель. Верхней границей является уровень достаточной маржи» [16, с.26].

В результате проведенного в первом разделе теоретического исследования сделаны выводы, что ипотечное жилищное кредитование пользуется все большим спросом из года в год. Данный вид кредитования оказывает огромное влияние на экономику всей страны в целом и практически каждой семьи, в частности. Ввиду массовости и популярности данного продукта ипотечное жилищное кредитование сопряжено с большим количеством рисков как для кредиторов, так и для заемщиков, что обуславливает проблемы развития данного вида кредитования в настоящее время.[48]

## **2 Оценка ипотечного жилищного кредитования на примере Банк ВТБ (ПАО)**

### **2.1 Техничко-экономическая характеристика Банк ВТБ (ПАО)**

Банк ВТБ (ПАО) — крупнейший банк в России. «Ключевыми направлениями бизнеса банка являются:

- корпоративно-инвестиционный бизнес – комплексное обслуживание групп компаний с выручкой свыше 10 млрд. руб. в рыночных отраслях и крупных клиентов строительной отрасли и государственного сектора;
- работа со средним и малым бизнесом – в сегменте среднего бизнеса предоставление клиентам с годовой выручкой от 1 млрд. руб. до 10 млрд. руб. широкого спектра стандартных банковских продуктов и услуг, а также специализированное обслуживание компаний муниципального бизнеса; в сегменте малого бизнеса – предоставление банковских продуктов и услуг компаниям и индивидуальным предпринимателям с годовой выручкой до 1 млрд. руб.;
- розничный бизнес – обслуживание физических лиц» [36].

Банк осуществляет свою деятельность по следующим основным направлениям:

- расчетное обслуживание;
- кассовое обслуживание и инкассация;
- дистанционное банковское обслуживание;
- документарные операции;
- кредитование;
- операции с ценными бумагами и производными финансовыми инструментами;

– депозитарное обслуживание и другое.

1 января 2018 г. Банк ВТБ (ПАО) успешно завершил юридические процедуры по присоединению ВТБ24. «Объединение Банк ВТБ (ПАО) и ВТБ24 – самый масштабный интеграционный проект на российском банковском рынке. Переход к более эффективной модели универсального банка позволил создать единую организацию, способную эффективнее реагировать на изменения рынка, консолидировать лучший опыт по всем направлениям бизнеса и повысить качество обслуживания клиентов. Состоявшееся присоединение ВТБ24 принесло значительный синергетический эффект в рамках группы ВТБ, сократив издержки и повысив эффективность работы объединенного банка. Кроме того, объединение дает целый ряд преимуществ с точки зрения совершенствования структуры управления и взаимодействия бизнес-линий, что также оказывает косвенное положительное влияние на финансовый результат» [36].

Структура капитала Банк ВТБ (ПАО) на конец 2019 г. выглядит следующим образом, представленным на рисунке 4.

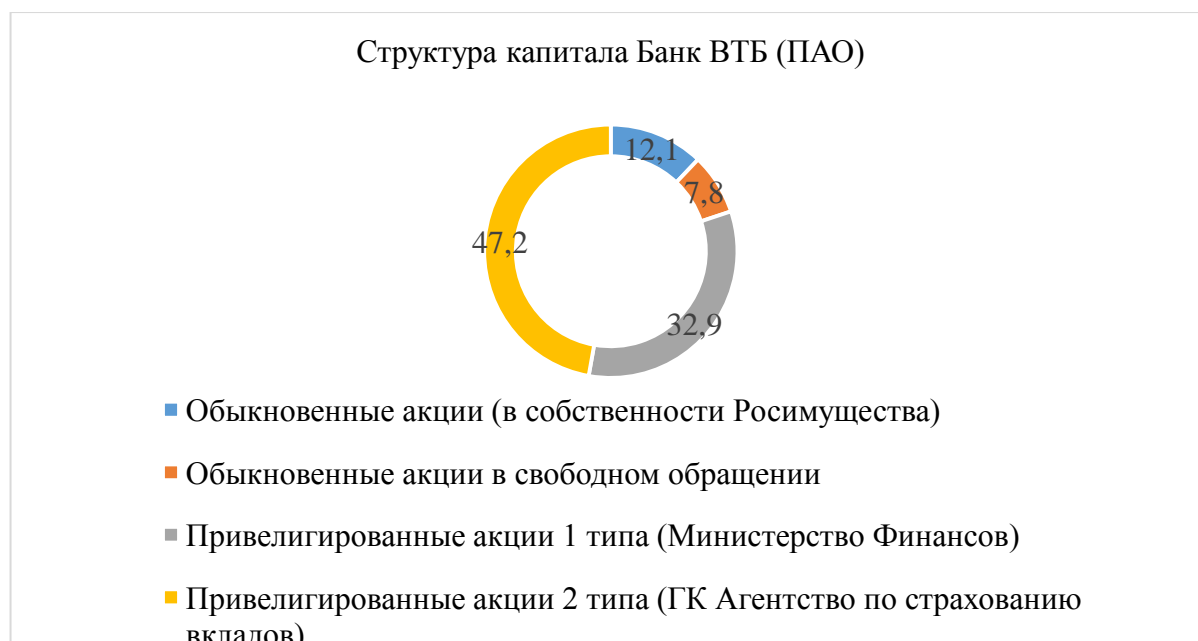


Рисунок 4 – Структура капитала Банк ВТБ (ПАО)



На рисунке 4 видно, что доля государственного участия в деятельности Банк ВТБ (ПАО) занимает 92,2%.

Подробная организационно-управленческая схема банка представлена на рисунке 5.

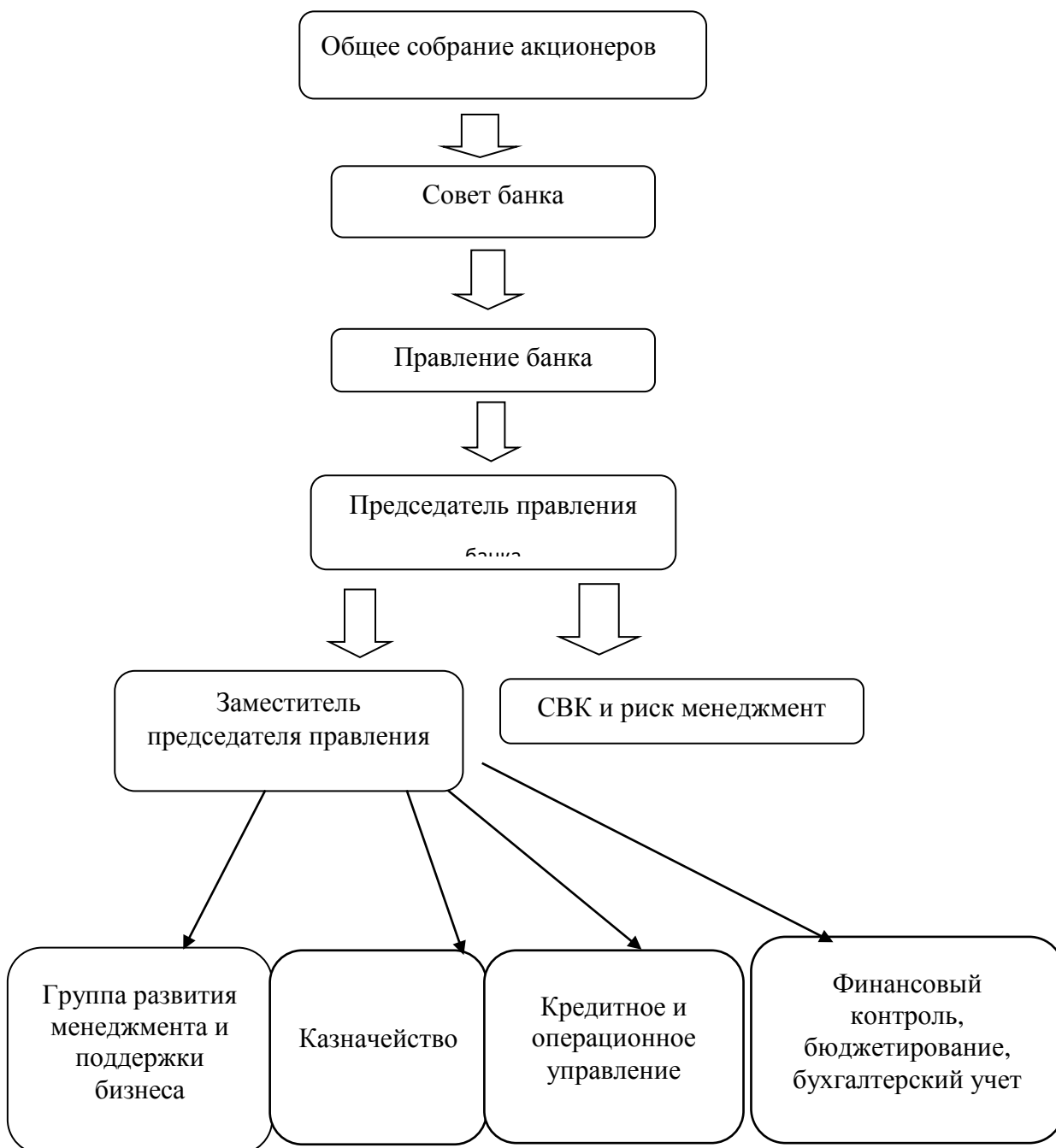


Рисунок 5 – Организационная схема Банк ВТБ (ПАО)

В руководстве банка можно выделить председателя наблюдательного совета банка, совет директоров банка, президент-председателя правления банка, члены правления банка.

Неотъемлемой частью анализа банка является оценка его имущества и обязательств.

Далее проведен анализ показателей деятельности и финансового положения Банк ВТБ (ПАО).

«Финансовое положение является важнейшей характеристикой степени эффективности проведения экономической деятельности организации, поэтому так важно понимать значение и правильно оценивать его. Также анализ позволяет оценить состояние предприятия в текущий момент времени, выявить источники формирования средств, оценить возможные темпы развития и спрогнозировать дальнейшее положение предприятия» [5, с.56].

В связи с важностью анализа финансового положения коммерческого банка в данном пункте на основании данных бухгалтерского баланса Банк ВТБ (ПАО) за 2018, 2019 и 2020 гг. проведён анализ структуры и динамики имущества и источников его формирования.

В таблице 3 проанализируем динамику структуры активов компании Банк ВТБ (ПАО).

Таблица 3 - Структура активов Банк ВТБ (ПАО) и их динамика за 2018-2020 гг., т. р.

Наименование статьи	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Абс. изм. 2019/ 2018 гг.	Абс. изм. 2020/ 2019 гг.	Темп роста, % 2019/ 2018 гг.	Темп роста, % 2020/ 2019 гг.
Денежные средства	354864815	418725917	448224299	63861102	29498382	117,9	107
Чистая ссудная задолженность	10249750236	10059922105	10932935551	-189828131	873013446	98,1	108,7

Вложения в ценные бумаги	1002270803	429624404	1034506707	-572646399	604882303	42,8	240,8
Всего активов	13642198523	13815235194	16354293637	173036671	2539058443	101,2	118,4

По данным таблицы 3 можно увидеть, что динамика активов Банк ВТБ (ПАО) является положительной, так в 2018 г. валюта баланса имела значение 13642198523 т. р., в 2019 г. – 13815235194 т. р. с приростом (+173036671 т. р.) и на конец 2020 г. – 16354293637 т. р. с значительным приростом (+2539058443 т. р.). Рост активов в 2020 г. составил – 18,4 %. Основную долю в структуре активов банка имеют работающие активы. В составе работающих активов основная доля представлена ссудной задолженностью банка.

Динамика величины ссудной задолженности Банк ВТБ (ПАО) и доли ее в общем объеме активов банка представлена на рисунке 6.

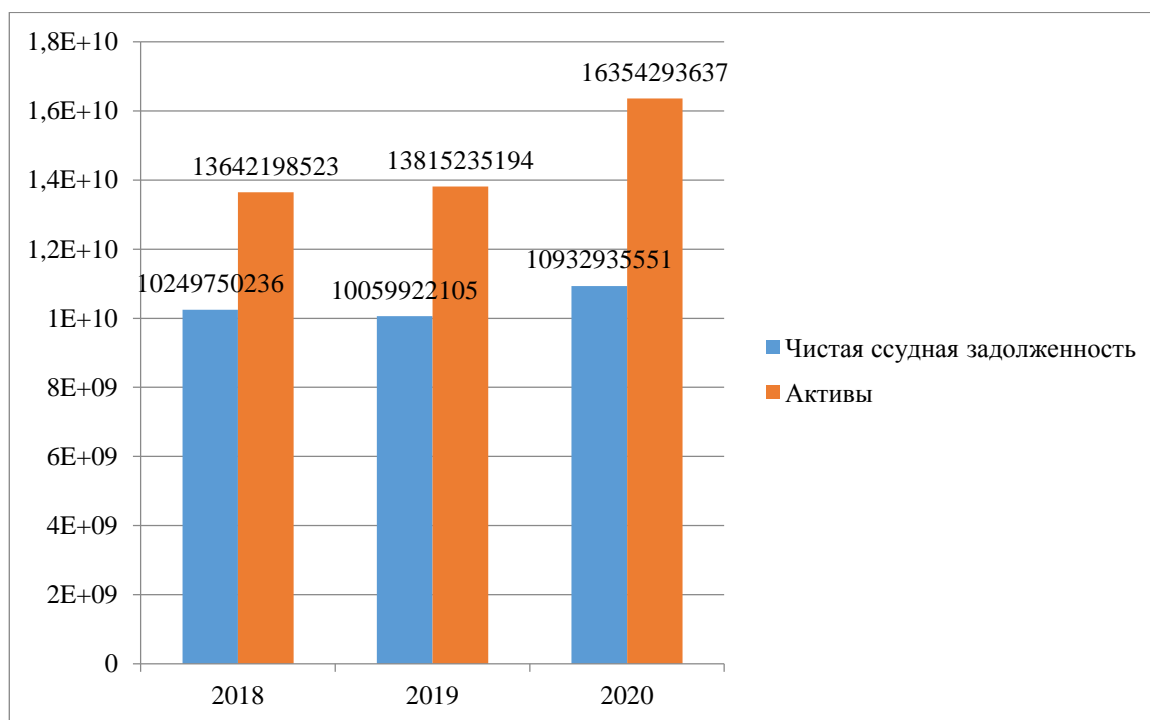


Рисунок 6 – Динамика величины ссудной задолженности Банк ВТБ (ПАО) в активах банка, т. р.

Величина чистой ссудной задолженности банка в конце 2018 г. составляла 10249750236 т. р. В течение 2019 г. чистая ссудная задолженность достигла суммы 10059922105 т. р., уменьшившись относительно показателя за 2018 г. Однако в 2020 г. произошёл рост чистой ссудной задолженности на 8,7% относительно 2019 г. Стоит отметить, что доля чистой ссудной задолженности в активах банка снижается ежегодно.

Увеличение чистой ссудной задолженности за три года также связано с «восстановлением корпоративного кредитования во втором полугодии и опережающего роста портфеля кредитов физическим лицам в течение года. Портфель кредитов юридическим лицам увеличился с начала года на 14,9 %, в основном благодаря расширению корпоративного кредитования в 3 и 4 кварталах 2020 г. на фоне продолжившегося восстановления экономики» [36]. Портфель кредитов физическим лицам вырос с начала года на 14,6 % в основном за счет роста ипотечного кредитования.

Таким образом, можно сказать, что увеличение активов Банк ВТБ (ПАО), в большинстве своем, происходит за счет наращивания ссудной задолженности, т.е. банк нацелен на увеличение своего кредитного портфеля.

Далее проанализируем структуру пассивов Банк ВТБ (ПАО). В таблице 4 представлена структура пассивов банка и их динамика за 2018-2020 гг.

Таблица 4 - Динамика пассивов и собственных средств Банк ВТБ (ПАО) за 2018-2020 гг., т. р.

Наименование статьи	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Абс. изм. 2019/2018 гг.	Абс. изм. 2020/2019 гг.	Темп роста, % 2019/2018 гг.	Темп роста, % 2020/2019 гг.
Средства банков	51853387	52459513	706021707	606126	653562194	101,1	1345,8
Средства клиентов, в т. ч.:	11467687070	11717818290	13453930571	250131220	1736112281	102,1	114,8
Вклады физических лиц	3890340329	4430241006	5012643092	539900677	582402086	113,8	113,1
Всего	12073364971	12417424818	14974494458	344059847	2557069640	102,8	120,6

обязательств							
Всего источников собственных средств	1568833546	1397810374	1379799179	-171023172	-18011195	89,1	98,7

Основным источником финансирования деятельности банка являются заемные средства. Так, значение показателя обязательств Банк ВТБ (ПАО) на конец 2018 г. – 12073364971 т. р., в 2019 г. – 12417824818 т. р., на конец 2020 г. - 14974494458 т. р. Рост обязательств банка в 2020 г. составил – 20,6 %. В структуре пассивов Банк ВТБ (ПАО) значительную часть составляют средства клиентов (89-94 %). Рост средств клиентов — физических лиц составил 13,1 %, в том числе благодаря росту остатков на брокерских счетах и остатков на эскроу-счетах, используемых в рамках приобретения жилья у застройщиков. В 2020 г. произошло значительное увеличение статьи «средства банков» - на 1245,8 %.

Основная часть структуры источников финансирования Банк ВТБ (ПАО) представлена вкладами физических лиц.

Динамика величины средств клиентов и доли их в общей сумме обязательств банка Банк ВТБ (ПАО) представлена на рисунке 7.

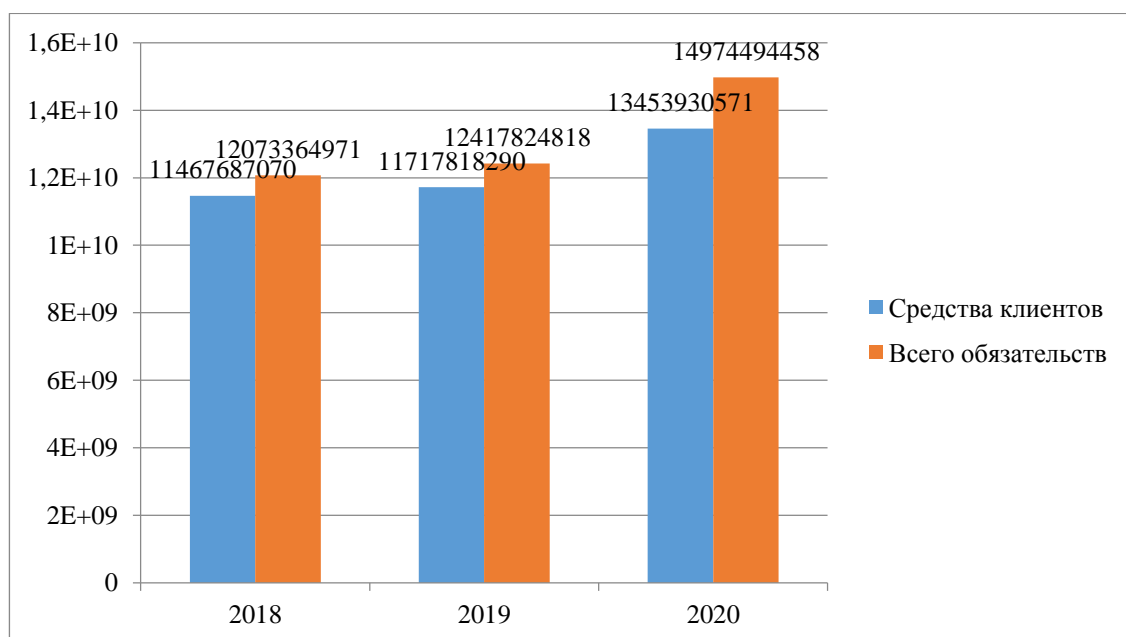


Рисунок 7 – Динамика величины средств клиентов и доля их в общей сумме обязательств банка Банк ВТБ (ПАО), т. р.

Величина средств клиентов на конец на конец 2018 г. достигла величины 11467687070 т. р., на 2019 г. средства клиентов составили 11717818290 т. р., что на 2,2 % выше величины 2018г. и на конец 2020 г. средства клиентов достигли значения 13453930571 т. р., увеличившись на 14,8 %. «В 2018-2020 гг. Банк ВТБ (ПАО) обеспечил одну треть прироста средств клиентов – физических лиц по всему банковскому сектору Российской Федерации. В итоге, на основе проведенного анализа, сделан вывод, что в течение отчетного периода основным источником финансирования кредитного портфеля банка являются вклады физических лиц, имеющие устойчивую тенденцию роста.

Деятельность Банк ВТБ (ПАО) за последние несколько лет обеспечила повышение конкурентоспособности по основным направлениям бизнеса, усилила позиции банка в большинстве сегментов российского рынка банковских услуг, что свидетельствует об успешной реализации стратегических задач, поставленных акционерами» [36].

Для проведения анализа финансовых результатов Банк ВТБ (ПАО) первоначальным этапом изучен состав и динамика прибыли компании за анализируемый период и представлены результаты в таблице 5.

Таблица 5 - Состав и динамика прибыли БАНК ВТБ (ПАО) за 2018 - 2020 гг., т. р.

Показатель	Период			Отклонение		Темп роста %	
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2019 г.	2020 г.	2019	2020
						г.	г.
Процентные доходы	924287589	1005414153	942479328	81126564	-62934825	108,7	93,7
Процентные расходы	524947839	607534794	469090903	82586955	-138443891	115,7	77,2

Чистые процентные доходы	399339750	397879359	473388425	-1460391	75509066	99,6	118,9
Прибыль до уплаты налогов	282185268	168654247	-186166	-113531021	-168840413	59,7	-0,1
Прибыль	230906903	197105988	467800	-33800915	-196638188	85,3	0,2

Одним из основных источников операционных доходов Банк ВТБ (ПАО) являются процентные доходы по кредитам и авансам клиентам, средствам, размещенным в других банках, а также финансовым активам.

На основе полученных данных в таблице 5 можно сделать выводы о том, что за 2019 г. процентные доходы достигли суммы 1005414153 т. р., что составляет 108,7 % от результата за предыдущий год. В 2020 г. процентные доходы банка снизились на 6,3 % и составили 942479328 т. р. В то же время стоимость фондирования за 2020 г. снизилась на 150 б. п. по сравнению с 2019 г. и составила 3,7 %. В связи с этим в 2020 г. снизились значительно процентные расходы – 469090903 т. р. относительно 397879359 т. р. в 2019 г. или на 22,8 %. Благодаря значительному снижению процентных расходов чистые процентные доходы банка показали значительный рост в 2020 г. – 18,9 % и составили 473388425 т. р. На уровень чистой процентной маржи в течение года положительно влияло смягчение денежно-кредитной политики и снижение стоимости обязательств, опережающее снижение доходности активов.

Чистая прибыль за 2019 г. составила 197105988 т. р., в сравнении с результатом за 2018 г. – 230906903 т. р. Причинами уменьшения чистой прибыли является увеличение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, изменением резерва по прочим потерям. В 2020 г., не смотря на увеличение чистых процентных доходов чистая прибыль банка значительно сократилась, причиной данного

результата является рост расходов на создание резервов и отрицательной переоценкой нефинансовых активов на фоне пандемии COVID-19.

Несмотря на снижение показателей эффективности деятельности Банк ВТБ (ПАО), банк продолжает наращивать активы, капитал, проводит эффективную кредитную политику и продолжает реализацию инициатив по экономии издержек и повышению операционной эффективности в соответствии со своей стратегией и долгосрочными приоритетами развития.

## **2.2 Анализ организации ипотечного жилищного кредитования в Банк ВТБ (ПАО)**

«Активная позиция Банк ВТБ (ПАО) в секторе ипотечного кредитования строящегося жилья и сотрудничество с крупнейшими строительными компаниями страны позволяют большому количеству людей приобрести новое жилье, соответствующее современным требованиям качества, на максимально выгодных условиях, включающих в себя сниженную процентную ставку по ипотечному кредиту и возможность приобрести жилье на более ранней стадии строительства» [36].

Подать заявку на ипотечный кредит в Банк ВТБ (ПАО) имеют возможность лица, соответствующие следующим критериям:

1. Лица являются гражданами РФ, а также гражданами других государств, работающими на территории РФ.
2. Общий трудовой стаж на момент подачи заявки должен составлять не менее 5 лет, трудовой стаж на текущем месте работы должен быть не менее 3 месяцев.
3. Возраст заемщика – не менее 21 и не более 60 лет для женщин и 65 лет для мужчин. Иногда банк рассматривает возможность увеличить максимальный возраст до 75 лет.
4. Предоставление документов, подтверждающих трудовую занятость, а также наличие постоянного и достаточного дохода.



5. Обязательное наличие поручителя или созаемщика по кредиту.
6. Положительная кредитная история.

Банк ВТБ (ПАО) предлагает клиентам огромный спектр различных ипотечных программ. Основные ипотечные программы Банк ВТБ (ПАО) представлены в таблице 6.

Таблица 6 - Основные ипотечные программы Банк ВТБ (ПАО) в 2020 г.

Программа	Условия	Процентная ставка, %	Срок кредитования, лет	Максимальный размер кредита, млн. р.
Ипотека с господдержкой	Приобретение объекта недвижимости у юридического лица.	От 6,5	До 20	Зависит от региона
Вторичное жилье	Приобретение любого объекта недвижимости на рынке вторичного жилья	От 7,9	До 30	До 60 млн. р.
Новостройка	Приобретение квартиры у застройщика или подрядчика.	От 7,9	До 30	До 60 млн. р.
Рефинансирование ипотечного кредита	Улучшение условий по погашению действующего ипотечного кредита	От 8,35	До 30	До 30 млн. р.
Ипотека с господдержкой	Предоставляется семьям с детьми	От 20	5	До 30 млн. р.
Дальневосточная ипотека	Предоставляется семьям с детьми, а также молодоженам		2	До 19 млн. р.
Победа над формальностями	Подтверждения дохода не требуется	От 7,9	До 20	От 500 т. р. до 12 млн. р.
Под залог недвижимости		10,4	До 20	До 15 млн. р.
Больше метров – ниже ставка		8,1	До 30	От 600 т.р. до 30 млн. р.
Ипотека для военных		8,5	До 25	До 3 млн. р.
Залоговая недвижимость		7,8	До 30	От 600 тыс. до 60 млн. р.

Поскольку ипотека относится к категории наиболее сложных банковских продуктов, ее оформление осуществляется только при условии максимально тщательного соблюдения всех необходимых требований.

«Потенциальный клиент Банк ВТБ (ПАО) в обязательном порядке должен представить банку следующие документы:

1. Заявление на получение ипотеки.
2. Удостоверения личности заемщика, созаемщика.
3. Свидетельство о собственности или о наследовании.
4. Кадастровый паспорт, техпаспорт, документы с обозначенной суммой оценки стоимости жилья.
5. Документы, подтверждающие согласие супруга/супруги на передачу квадратных метров в залог.
6. Выписка из ЕГРП об ограничении права собственности.
7. Документы, подтверждающие платежеспособность и уровень финансового состояния как самого клиента, так и лиц, ответственных за погашение кредита.
8. Документальное подтверждение оплаты первоначального взноса» [36].

Если полный пакет документов представить невозможно, банк готов выдать ипотечный кредит по упрощенной схеме. В этом случае для оформления ипотеки понадобится только паспорт и любой другой документ, удостоверяющий личность клиента (военный билет, загранпаспорт, водительские права). В данном случае процентная ставка будет выше.

Страхование при заключении ипотечного договора в Банк ВТБ (ПАО) обязательно. Для этого Банк ВТБ (ПАО) сотрудничает с несколькими страховыми компаниями, с которыми и рекомендует заключать договора страхования. Средняя стоимость полиса при страховании ипотечного кредита составляет от 0,6 до 1,6% от суммы текущей задолженности. При отказе от страхования Банк ВТБ (ПАО) в праве расторгнуть кредитный договор.

Дополнительно Банк ВТБ (ПАО) предлагает своим клиентам застраховать жизнь и здоровье. Стоимость полиса в год составляет в среднем 0,2-1% от суммы задолженности. При отказе от страхования, процентная ставка повышается на 1 процентный пункт.

Далее проведена оценка конкурентоспособности процентной ставки Банк ВТБ (ПАО) на вторичные объекты недвижимости в 2020 г. Рейтинг банков и процентной ставки по данному ипотечному продукту представлен в таблице 7.

Таблица 7 - Лучшие процентные ставки коммерческих банков на вторичные объекты недвижимости в 2020 г.

Наименование банка	Программа и процентная ставка
ПАО «Росбанк»	Ипотека «На квартиру или долю» от 6,8 %
ПАО «Московский индустриальный банк»	Ипотека «Готовое жилье» от 6,9 %
ПАО «РНКБ»	Ипотека «Готовая квартира» от 7,05 %
ПАО «Россельхозбанк»	Ипотека «Ипотечное жилищное кредитование» от 7,25 %
Банк ВТБ (ПАО)	Ипотека «Вторичное жилье» от 7,4 %
ПАО Банк Открытие	Ипотека «Вторичное жилье» от 7,6 %
ПАО Сбербанк	Ипотека «Приобретение готового жилья» от 7,7 %
ПАО «МКБ»	Ипотека на вторичное жилье от 7,85 %
АО «СМП Банк»	Ипотека «Готовое жилье» от 7,75 %
ПАО «Ак Барс Банк»	Ипотека «Мегаполис» от 7,75 %

Для оценки взяты данные по процентным ставкам крупных банков на конец 2020 г. Согласно данным таблицы 7, Банк ВТБ (ПАО) предлагает достаточно конкурентоспособную ставку - 7,4 % на рынке банковского

ипотечного кредитования вторичной недвижимости, однако в настоящее время существует ряд банков, предлагающих взять ипотечный кредит на более выгодных условиях.

На основании изученных основных вопросов организации ипотечного жилищного кредитования в Банк ВТБ (ПАО) в таблице 8 представлены следующие преимущества и недостатки ипотечного кредитования в данном банке.

Таблица 8 - Преимущества и недостатки ипотечного кредитования в Банк ВТБ (ПАО)

Преимущества	Недостатки
Возможность досрочного погашения займа спустя 90 суток со дня получения. Штрафные санкции при этом не используются.	Жесткие требования к заемщикам ипотечных кредитов.
Возраст заемщика на момент полного погашения ипотеки может достигать 70 лет, в то время как другие кредитные организации ограничиваются возрастом в 60 лет.	Значительное повышение ставки по ипотеке в случае отказа от страхования жизни и здоровья.
Срок погашения ипотечного кредита может составлять 50 лет (в других банках — не более 30 лет).	После заключения договора и оформления ипотечного кредита клиент обязан выплатить банку комиссионный сбор в размере нескольких тысяч рублей.
Конкурентная процентная ставка	
«Цифровой бонус» — скидка 0,1% от процентной ставки за оформление в личном кабинете Банк ВТБ (ПАО).	
Скидка «Больше метров — ниже ставка» — чем больше квартира, тем ниже ставка по кредиту.	
Сервис «VR-ипотека» позволяет при помощи очков виртуальной реальности оценить все характеристики объекта недвижимости.	

Возможность оформления ипотеки без подтверждения доходов — получение кредита по двум документам.	
--	--

В итоге можно отметить, что Банк ВТБ (ПАО) предоставляет широкий спектр услуг в сфере ипотечного кредитования на одних из самых оптимальных условий на рынке банковских услуг. В отличие от большинства кредитных организаций, Банк ВТБ (ПАО) готов выдать ипотечный кредит сроком до 60 лет, при этом возраст заемщика на момент погашения займа может превышать 70 лет. Однако банк предъявляет жесткие требования к потенциальным заемщикам, а при отказе от страхования жизни и здоровья существенно увеличивает ставки по кредитам. В следующем пункте оценена эффективность ипотечного жилищного кредитования в Банк ВТБ (ПАО) за три отчетных года.

### **2.3 Оценка эффективности ипотечного жилищного кредитования Банк ВТБ (ПАО)**

Банк ВТБ (ПАО) является безусловным лидером в секторе ипотечного жилищного кредитования. В таблице 9 представлена динамика кредитования в Банк ВТБ (ПАО), динамика кредитования физических лиц и ипотечного жилищного кредитования, в частности за 2018-2020 гг.

Таблица 9 - Динамика кредитования физических лиц и ипотечного жилищного кредитования в Банк ВТБ (ПАО) за 2018-2020 гг., т. р.

Наименование статьи	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Абс. изм. 2019/2018 гг.	Абс. изм. 2020/2019 гг.	Темп роста, % 2019/2018 гг.	Темп роста, % 2020/2019 гг.
Кредиты физических лиц	354864815	418725917	448224299	63861102	29498382	117,9	107
Ипотечные кредиты	628041448	755337950	802196456	127296502	46858506	120,3	106,2
Чистая	10249750236	10059922105	10932935551	-189828131	873013446	98,1	108,7

ссудная задолженн ость							
------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

В таблице 9 видно значительное увеличение объемов ипотечного кредитования банка в течение трех лет. «В 2019 г. темпы роста ипотечного рынка в России оказались ниже ожиданий. При этом ВТБ стал одним из немногих банков, нарастивших объемы ипотечных продаж. Группа ВТБ существенно увеличила портфель жилищных кредитов, который по состоянию на 31 декабря 2019 г. Достижению таких показателей способствовало снижение ставок в течение года, цифровизация кредитного процесса, активное развитие программ государственной поддержки и запуск дальневосточной ипотеки» [36]. Сумма ипотечных кредитов в целом за три года выросла до 802196456 млн. р. или на 26,5% за три года.

Наглядно доля ипотечных кредитов в общем объеме чистой ссудной задолженности представлена на рисунке 8.

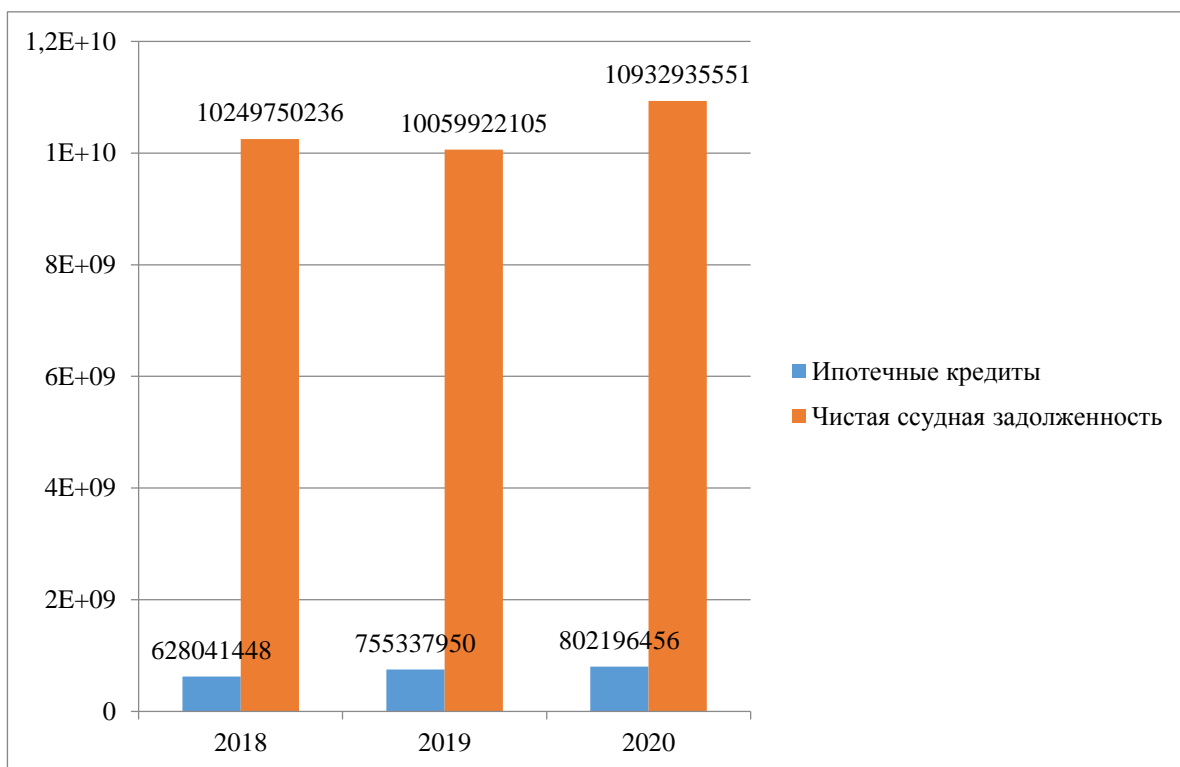


Рисунок 8 - Доля ипотечных кредитов в общем объеме чистой ссудной задолженности Банк ВТБ (ПАО), т. р.

Доля ипотечных кредитов в общем объеме чистой ссудной задолженности банка составила в 2018 г. – 6,12 %, в 2019 г. -7,5 %, в 2020 г. – 7,33 %.

По итогам 2020 г. клиенты Банк ВТБ (ПАО) оформили 354 тысячи ипотечных кредитов. Это крупнейший результат в истории банка, который почти на 40% превышает значения 2019 г. Банк ВТБ (ПАО) занимает около четверти на рынке жилищных кредитов в России.

«Регионами-лидерами по объему проведенных сделок в 2020 г. стали г. Москва и область (324 млрд рублей), г. Санкт-Петербург и Ленобласть (78,9 млрд рублей), Республика Татарстан (35,3 млрд), Новосибирская (33,5 млрд) и Свердловская (27,2 млрд) области. Средний чек по ипотечному кредиту вырос на 8% и достиг 2,6 млн р.

Основным драйвером роста ипотечных продаж стали кредиты с господдержкой. Клиенты Банк ВТБ (ПАО) уже оформили в рамках льготной программы свыше 63 тысяч кредитов на сумму около 200 млрд рублей» [36].

Снижение ставок вызвало активный спрос заемщиков на программы рефинансирования своих кредитов.

Наращивая объемы ипотечного кредитования Банк ВТБ (ПАО) старается сохранять качество своего кредитного портфеля. Динамика просроченной ипотечной ссудной задолженности и доля ее в общем ипотечном кредитном портфеле за три года представлена на рисунке 9.

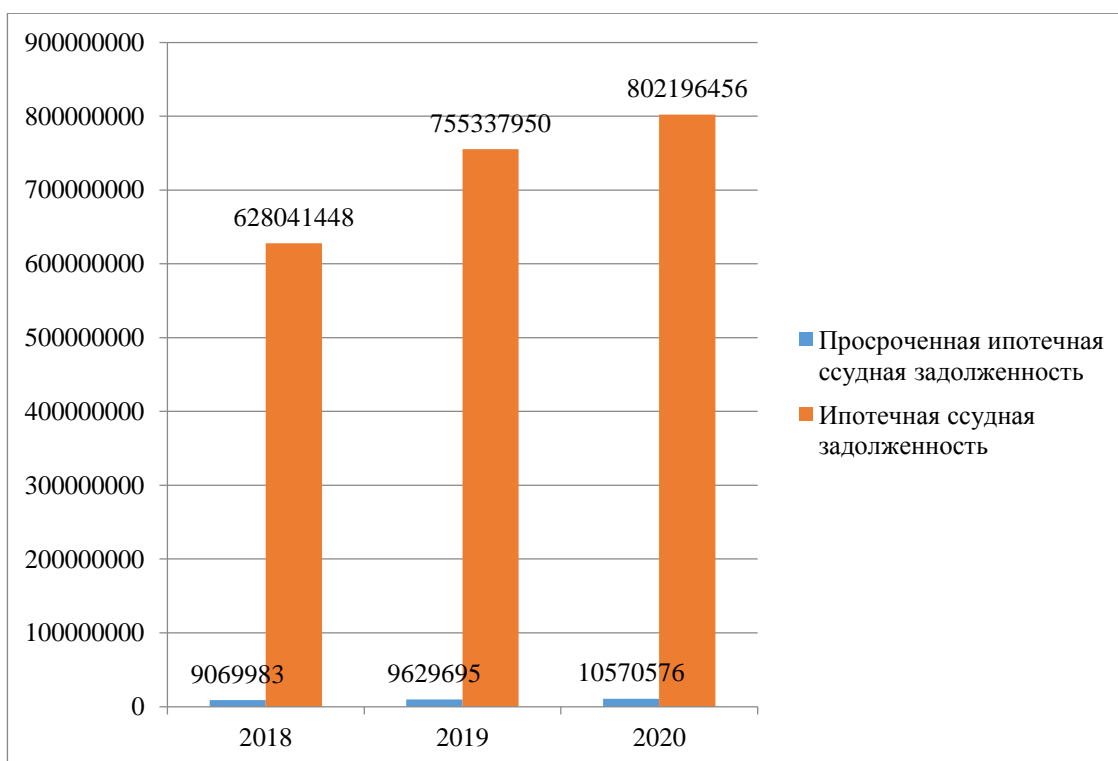


Рисунок 9 – Динамика просроченной ипотечной ссудной задолженности и доля ее в общем ипотечном кредитном портфеле, т. р.

Несмотря на рост просроченной ипотечной ссудной задолженности доля ее в общем объеме ипотечного кредитования сократилась с 1,44 % до 1,31 %.

В 2020 г. осуществлены сделки по уступке прав требований, при которых Банк сохранил риски и выгоды по проданным ипотечным кредитам в силу наличия ряда дополнительных связанных соглашений.

Ниже представлен анализ кредитного качества ипотечных активов банка и его динамика за 2 года.

Данный рейтинг представлен в соответствии с Положением Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности»:

Данные по качеству ипотечных кредитных продуктов представлены в таблице 10.



Таблица 10 – Качество ипотечных кредитов Банк ВТБ (ПАО), т. р.

Вид ипотечного кредита	Значение на 31.12.2019 г.	Значение на 31.12.2020 г.	Абс. изм. млн. р.	Темп роста, %
Благополучные	52251695	740537515	688285820	1417,3
Требующие контроля	685825732	6784907	-679040825	0,99
Субстандартные	4335935	40643909	36307974	937,4
Сомнительные	2748101	173705	-2574396	6,3
Неработающие	10176487	26233791	16057304	257,8

Согласно данным таблицы 10 наблюдается рост в течение двух лет неработающих активов на 157,8 %, что является очень высоким показателем. Однако стоит отметить, что рост благополучных кредитов за два года еще более стремительный. Сумма благополучных кредитов увеличилась с 52251695 т. р. до 740537515 т. р. за счет перехода ипотечных кредитов, требующих контроля в данную категорию.

В результате проведенного в данном разделе анализа ипотечного жилищного кредитования на примере Банк ВТБ (ПАО) можно сделать вывод, что банк в настоящее время предоставляет широкий спектр ипотечных услуг на одних из самых оптимальных условий. В то же время банк предъявляет жесткие требования к потенциальным заемщикам и существенно увеличивает ставки по кредитам при невыполнении оговоренных в кредитном договоре условий. Банк ВТБ (ПАО) наращивает значительно объемы ипотеки из года в год и является бесспорным лидером в данном сегменте, однако в настоящее время увеличивается конкуренция в сфере предложения ипотечного кредитования, а также увеличиваются и риски, связанные с снижением качества выдаваемых ссуд.

### **3 Направления совершенствования ипотечного жилищного кредитования в современных условиях**

#### **3.1 Рекомендации по улучшению ипотечного жилищного кредитования в Банк ВТБ (ПАО)**

Нестабильная экономическая ситуация в стране, причиной которой отчасти послужила пандемия коронавируса, поспособствовала спаду как деловой активности предпринимателей, так и платежеспособности населения.

Все вышеперечисленное также негативно отразилось и на рынке ипотечного жилищного кредитования, предоставляемого коммерческими банками. Для поддержания высоких объемов выдачи и востребованности ипотечных кредитов банкам необходимо проводить мероприятия по совершенствованию всей системы ипотечного кредитования.

В результате анализа жилищного ипотечного кредитования в Банк ВТБ (ПАО) сформированы следующие основные выводы.

В 2020 г., несмотря на увеличение чистых процентных доходов, чистая прибыль банка значительно сократилась, причиной данного результата является рост расходов на создание резервов и отрицательной переоценкой нефинансовых активов на фоне пандемии COVID-19.

Банк ВТБ (ПАО) предоставляет широкий спектр услуг в сфере ипотечного кредитования на одних из самых оптимальных условий на рынке банковских услуг. Банк ВТБ (ПАО) предлагает клиентам огромный спектр различных ипотечных программ, такие как ипотека с государственной поддержкой, ипотека на вторичное жилье, новостройки, рефинансирование ипотеки, дальневосточная ипотека, военная ипотека, ипотека под залог недвижимости и другие. Процентные ставки по ипотечным продуктам банка начинаются от 6,5 % (по ипотеке с государственной поддержкой), базовая процентная ставка в банке – 8,4 %. Поскольку ипотека относится к категории

наиболее сложных банковских продуктов, ее оформление осуществляется только при условии максимально тщательного соблюдения всех необходимых требований к заемщику и его документам.

Также, банк готов выдать ипотечный кредит по упрощенной схеме. Оценка недвижимости, а также страхование кредита – обязательное условие при выдаче ипотечного кредита в Банк ВТБ (ПАО).

В отличие от большинства кредитных организаций, Банк ВТБ (ПАО) готов выдать ипотечный кредит сроком до 60 лет, при этом возраст заемщика на момент погашения займа может превышать 70 лет.

Сумма ипотечных кредитов в целом за три года выросла до 802196456 млн. р. или на 26,5 % за три года. Доля ипотечных кредитов в общем объеме чистой ссудной задолженности банка составила в 2018 г. – 6,12%, в 2019 г. -7,5 %, в 2020 г. – 7,33 %.

По итогам 2020 г. клиенты Банк ВТБ (ПАО) оформили 354 тысячи ипотечных кредитов.

Основными преимуществами банка для клиентов перед другими банками являются такие сервисы как:

1. «Цифровой бонус» — скидка 0,1% от процентной ставки за оформление в личном кабинете ВТБ.
2. Скидка «Больше метров — ниже ставка» — чем больше квартира, тем ниже ставка по кредиту.
3. Сервис «VR-ипотека» позволяет при помощи очков виртуальной реальности оценить все характеристики объекта недвижимости.

Наращивая объемы ипотечного кредитования Банк ВТБ (ПАО) старается сохранять качество своего кредитного портфеля. Несмотря на рост просроченной ипотечной ссудной задолженности доля ее в общем объеме ипотечного кредитования сократилась с 1,44 % до 1,31 %.

Среди недостатков банка можно выделить жесткие требования к потенциальным заемщикам, а при отказе от страхования жизни и здоровья существенно увеличивает ставки по кредитам. При анализе процентных

ставок на вторичном рынке Банк ВТБ (ПАО) предлагает достаточно конкурентоспособную ставку - 7,4 % на рынке банковского ипотечного кредитования, однако в настоящее время существует ряд банков, предлагающих взять ипотечный кредит на более выгодных условиях.

Наблюдается рост в течение двух лет неработающих активов на 157,8 %, что является очень высоким показателем.

Однако стоит отметить, что рост благополучных кредитов за два года еще более стремительный. Сумма благополучных кредитов увеличилась с 52251695 т. р. до 740537515 т. р. за счет перехода ипотечных кредитов, требующих контроля в данную категорию.

Следовательно, несмотря на то, что Банк ВТБ (ПАО) наращивает значительно объемы ипотеки из года в год и является бесспорным лидером в данном сегменте, в настоящее время увеличивается конкуренция в сфере предложения ипотечного кредитования, а также увеличиваются и риски, связанные с снижением качества выдаваемых ссуд.

Также в настоящее время на рынке жилищного кредитования существуют следующие тенденции, которые могут стать причиной убытков банка:

- стремительный рост кредитных портфелей коммерческих банков в течение последних несколько лет, что говорит, о росте уровня кредитных рисков, в связи с крупными выдачами кредитов лицам с не хорошими кредитными историями и слабой платежеспособностью;
- высокая зависимость розничных операций банка, в том числе ипотечного жилищного кредитования от экономической ситуации в стране. Следовательно, во время спада экономики банки терпят определенные убытки в том числе и в сфере ипотечного кредитования;
- последствия пандемии CoVID – 19, которые негативно отображаются на потребительском спросе, платежеспособности

клиентов, а также на уровне экономического развития страны в целом.

При проведении анализа удалось выявить наличие следующих основных проблем в области ипотечного кредитования:

- проблемы, которые связаны с достаточно жесткими условиями для предоставления кредитов;
- проблемы, связанные с высокой конкуренцией на рынке банковских услуг;
- проблемы, связанные с ростом риска невозврата задолженности по ипотечному кредиту.

Во время низкой платежеспособности населения и стремительного роста цен на недвижимость, ипотечное кредитование является практически единственной возможностью для населения улучшить свои жилищные условия. По официальным данным статистики в течение последних 7 лет доля ипотечных кредитов в кредитном портфеле физических лиц коммерческого банка выросла на 15%. Вместе с тем банки сталкиваются со множеством кредитных рисков, так как каждый седьмой заемщик не может официально подтвердить свои доходы, а также первоначальный взнос составляет не более 10-15 % от суммы ипотечной ссуды. Следовательно, перед банком встает задача по увеличению доступности получения ипотечного кредита для населения с сохранением приемлемого уровня риска и доходности по данным ссудам.

Поэтому Банк ВТБ (ПАО) рекомендуется:

1. Формирование предодобренных предложений на ипотечный кредит или рефинансирование текущего ипотечного кредита клиентам банка с возможностью снизить процентную ставку при оформлении заявки онлайн.
2. Расширение числа созаемщиков, при невозможности клиентов подтвердить свой доход или недостаточности официальных доходов для необходимой суммы.

3. Снижение процентной ставки по ипотеке на вторичном рынке недвижимости при открытии расчетного счета в банке и совокупным оборотам по картам не менее 30000 руб. в месяц в течение года.

Формирование предодобренных предложений – это предложение клиентам заранее одобренный лимит по ипотечному продукту с фиксированной акционной ставкой и возможностью ее еще снизить за счет оформления заявки в личном кабинете. Данное предложение может быть сформировано клиентам с хорошей кредитной историей в банке и возвратом крупных кредитов на сумму более 500 т. р. Предложение можно будет оформить с упрощенным пакетом документов как самому клиенту, так и его близким родственникам, если основной клиент будет выступать созаемщиком. Данное предложение позволит увеличить выдачи ипотечных кредитов среди наиболее благополучных клиентов банка, а также упростить весь процесс выдачи и сократить время одобрения по кредитному продукту, что зачастую важно для клиентов.

Расширение числа созаемщиков при невозможности клиентов подтвердить свой доход или недостаточности официальных доходов для необходимой суммы позволит многим молодым семьям приобрести необходимое им жилье. В настоящее время множество семей испытывают трудности при оформлении ипотеки, если один из супругов находится в декретном отпуске или имеет невысокие официальные доходы, также очень многим молодым семьям финансово помогают их близкие родственники с приобретением жилья. В связи с этим, в банке необходима реализация возможностей для принятия во внимание суммы доходов не только молодых супругов, но их близких родственников. Стандартным количеством заемщиков по данному кредиту в банке считается – 3, но поскольку большинству молодых семей помощь оказывается со стороны родителей, то численность созаемщиков, может быть расширена до 6 человек. Для банка данное мероприятие представило бы возможности для расширения круга

заемщиков и увеличения процентного, комиссионного дохода, а также снижения кредитного риска невыплаты по кредиту.

Снижение процентной ставки по ипотеке на вторичном рынке недвижимости при открытии расчетного счета в банке и совокупным оборотам по картам не менее 30000 руб. в месяц в течение года сможет позволить клиентам снизить процентную ставку по ипотеке, совершая ежедневные транзакции по карте. Достоинствами данного нововведения для банка является:

- приток новых клиентов в банк;
- увеличение ресурсной базы за счет притока денежных средств;
- увеличение комиссионных доходов от обслуживания счета, карт, оборота по операциям;
- увеличение выдач кредитных продуктов по вторичным объектам недвижимости.

Экономическая эффективность предложенных мероприятий рассчитана в следующем пункте.

### **3.2 Экономическая эффективность предложенных мероприятий**

В предыдущем пункте было сформулированы основные проблемы ипотечного жилищного кредитования в настоящее время на примере Банк ВТБ (ПАО). Для снижения их влияния и улучшения ипотечного кредитования в анализируемом банке предложены следующие рекомендации, представленные на рисунке 10.

Следовательно, предложенные рекомендации могут как увеличить выдачи ипотечных кредитов в банке, так и обеспечить рост привлеченных средств на счета, рост комиссионных доходов, а также снизить кредитный риск банка.

В то же время снижение процентной ставки по ипотечным продуктам банка позволит банку еще более вырваться в лидеры по данному виду ипотечного кредитования среди банков конкурентов.

В результате анализа было выявлено, что минимальная ставка на вторичный объект недвижимости в Банк ВТБ (ПАО) составляет 7,4%. При условии оформления клиентом заранее одобренного предложения или совершения операций по карте не ниже 30000 руб. в месяц банк снижает процентную ставку на 0,2%. Также при оформлении заявки онлайн клиенты могут снизить ставку еще на 0,3%. Следовательно, ставка может снизиться до 6,9%.





Рисунок 10 – Рекомендации по улучшению ипотечного жилищного кредитования в Банк ВТБ (ПАО)

С учетом данных мероприятий в таблице 11 представлено изменение положения банка в рейтинге лучших процентных ставок на вторичные объекты недвижимости.

Таблица 11 - Изменение положения банка в рейтинге лучших процентных ставок на вторичные объекты недвижимости

Рейтинг текущий	Рейтинг после применения предложенных рекомендаций
ПАО Росбанк – 6,8%	ПАО Росбанк – 6,8%
ПАО Московский индустриальный банк – 6,9%	Банк ВТБ (ПАО) – 6,9%
ПАО РНКБ – 7,05	ПАО Московский индустриальный банк – 6,9%
ПАО Россельхозбанк – 7,25%	ПАО РНКБ – 7,05
Банк ВТБ (ПАО) – 7,4%	ПАО Россельхозбанк – 7,25%
ПАО Банк Открытие – 7,7%	ПАО Банк Открытие – 7,7%
ПАО Сбербанк – 7,7%	ПАО Сбербанк – 7,7%
АО СМП Банк – 7,75%	АО СМП Банк – 7,75%
ПАО Ак Барс Банк – 7,75%	ПАО Ак Барс Банк – 7,75%
ПАО МКБ – 7,85%	ПАО МКБ – 7,85%

Следовательно, после внедрения предложенных рекомендаций Банк ВТБ (ПАО) с пятого места в рейтинге привлекательности процентных ставок сможет переместиться на второе, а также значительно увеличить преимущество перед своим главным конкурентом ПАО Сбербанк.

При допущении, что данные мероприятия смогут увеличить выдачи ипотечных продуктов банка на 15% на рисунке 11 представлены прогнозные значения по объемам выдачи ипотечных кредитов в следующем, после внедрения мероприятий, отчетном периоде.

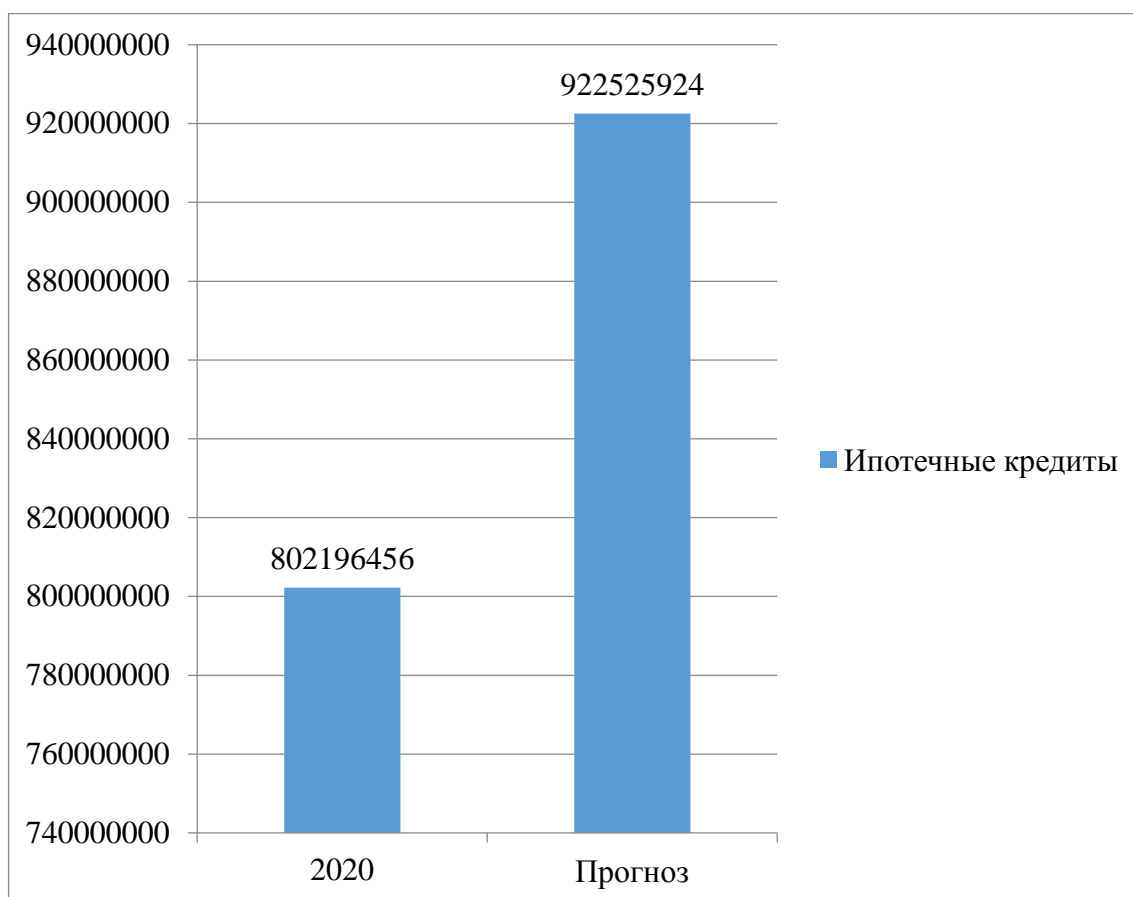


Рисунок 11 – Прогноз объема ипотечного жилищного кредитования после внедрения предложенных мероприятий, т.р.

Следовательно, после внедрения предложенных мероприятий выдачи ипотечных кредитов могут вырасти до 9 225 259 27 т. р., увеличившись на 1 383 788 989 т. р. Можно сделать вывод об эффективности предложенных мероприятий.

Таким образом, в третьем разделе предложены направления улучшения ипотечного жилищного кредитования в банке на основе проведенной оценки:

- формирование предодобренных предложений на ипотечный кредит или рефинансирование текущего ипотечного кредита клиентам

банка с возможностью снизить процентную ставку при оформлении заявки онлайн;

- расширение числа созаемщиков при невозможности клиентов подтвердить свой доход или недостаточности официальных доходов для необходимой суммы;
- снижение процентной ставки по ипотеке на вторичном рынке недвижимости при открытии расчетного счета в банке и совокупным оборотам по картам не менее 30000 руб. в месяц в течение года.

Согласно проведённой оценке, после внедрения предложенных рекомендаций Банк ВТБ (ПАО) с пятого места в рейтинге привлекательности процентных ставок сможет переместиться на второе, а также значительно увеличить преимущество перед своим основным конкурентом – ПАО Сбербанк.

Также выполнение предложенных рекомендаций может увеличить выдачи ипотечных кредитов до 922525927 т. р.

## Заключение

Процесс развития ипотечного жилищного кредитования играет важную роль в развитии экономики страны в настоящее время, так как положительно воздействует на реальный сектор экономики, из-за чего может быть приостановлен спад производства в некоторых отраслях промышленности, появляется необходимость в модернизации производственного процесса.

В первом разделе исследована специфика ипотечного кредитования, определены ключевые тренды развития ипотечного кредитования в России, выявлены риски и угрозы, снижающие его эффективность. Ипотечное жилищное кредитование – кредитование на длительный срок, с предоставлением денежных средств заемщику (физическому или юридическому лицу) только под залог приобретаемой на данные средства недвижимости. Заемщиками данного типа кредитования могут выступать как физические, так и юридические лица, от чего в дальнейшем зависит и характер кредита, а также использование заложенного имущества в рамках предпринимательской деятельности.

На сегодняшний день ипотечное жилищное кредитование — это важный инструмент рынка недвижимости. Развитие ипотечного жилищного кредитования позволяет развивать данный рынок, благодаря тому, что создается платежеспособный спрос на предлагаемые объекты недвижимости.

Во втором разделе проведена оценка ипотечного жилищного кредитования в современных условиях на примере Банк ВТБ (ПАО), оценена организация ипотечного жилищного кредитования в банке и его эффективность.

В 2020 г., несмотря на увеличение чистых процентных доходов, чистая прибыль банка значительно сократилась, причиной данного результата является рост расходов на создание резервов и отрицательной переоценкой нефинансовых активов на фоне пандемии COVID-19.

Банк ВТБ (ПАО) предоставляет широкий спектр услуг в сфере ипотечного кредитования на одних из самых оптимальных условий на рынке банковских услуг. Банк ВТБ (ПАО) предлагает клиентам огромный спектр различных ипотечных программ, такие как ипотека с государственной поддержкой, ипотека на вторичное жилье, новостройки, рефинансирование ипотеки, дальневосточная ипотека, военная ипотека, ипотека под залог недвижимости и другие. Процентные ставки по ипотечным продуктам банка начинаются от 6,5 % (по ипотеке с государственной поддержкой), базовая процентная ставка в банке – 8,4 %. Поскольку ипотека относится к категории наиболее сложных банковских продуктов, ее оформление осуществляется только при условии максимально тщательного соблюдения всех необходимых требований к заемщику и его документам.

Банк готов выдать ипотечный кредит по упрощенной схеме. Оценка недвижимости, а также страхование кредита – обязательное условие при выдаче ипотечного кредита в Банк ВТБ (ПАО).

В отличие от большинства кредитных организаций, Банк ВТБ (ПАО) готов выдать ипотечный кредит сроком до 60 лет, при этом возраст заемщика на момент погашения займа может превышать 70 лет.

Сумма ипотечных кредитов в целом за три года выросла до 802196456 млн. р. или на 26,5 % за три года. Доля ипотечных кредитов в общем объеме чистой ссудной задолженности банка составила в 2018 г. – 6,12 %, в 2019 г. – 7,5 %, в 2020 г. – 7,33 %.

По итогам 2020 г. клиенты Банк ВТБ (ПАО) оформили 354 тысячи ипотечных кредитов.

Основными преимуществами банка для клиентов перед другими банками являются такие сервисы как:

1. «Цифровой бонус» — скидка 0,1 % от процентной ставки за оформление в личном кабинете ВТБ.
2. Скидка «Больше метров — ниже ставка» — чем больше квартира, тем ниже ставка по кредиту.

3. Сервис «VR-ипотека» позволяет при помощи очков виртуальной реальности оценить все характеристики объекта недвижимости.

Наращивая объемы ипотечного кредитования Банк ВТБ (ПАО) старается сохранять качество своего кредитного портфеля. Несмотря на рост просроченной ипотечной ссудной задолженности доля ее в общем объеме ипотечного кредитования сократилась с 1,44 % до 1,31 %.

Среди недостатков банка можно выделить жесткие требования к потенциальным заемщикам, а при отказе от страхования жизни и здоровья существенно увеличивает ставки по кредитам. При анализе процентных ставок на вторичном рынке Банк ВТБ (ПАО) предлагает достаточно конкурентоспособную ставку - 7,4 % на рынке банковского ипотечного кредитования, однако в настоящее время существует ряд банков, предлагающих взять ипотечный кредит на более выгодных условиях.

Наблюдается рост в течение двух лет неработающих активов на 157,8%, что является очень высоким показателем. Однако стоит отметить, что рост благополучных кредитов за два года еще более стремительный. Сумма благополучных кредитов увеличилась с 52251695 т. р. до 740537515 т. р. за счет перехода ипотечных кредитов, требующих контроля в данную категорию.

Следовательно, несмотря на то, что Банк ВТБ (ПАО) наращивает значительно объемы ипотеки из года в год и является бесспорным лидером в данном сегменте, в настоящее время увеличивается конкуренция в сфере предложения ипотечного кредитования, а также увеличиваются и риски, связанные с снижением качества выдаваемых ссуд.

В третьем разделе предложены направления улучшения ипотечного жилищного кредитования в банке на основе проведенной оценки.

- Формирование предодобренных предложений на ипотечный кредит или рефинансирование текущего ипотечного кредита клиентам банка с возможностью снизить процентную ставку при оформлении заявки онлайн.

- Расширение числа созаемщиков при невозможности клиентов подтвердить свой доход или недостаточности официальных доходов для необходимой суммы.
- Снижение процентной ставки по ипотеке на вторичном рынке недвижимости при открытии расчетного счета в банке и совокупным оборотам по картам не менее 30000 руб. в месяц в течение года.

Следовательно, после внедрения предложенных рекомендаций Банк ВТБ (ПАО) с пятого места в рейтинге привлекательности процентных ставок сможет переместиться на второе, а также значительно увеличить преимущество перед своим главным конкурентом ПАО Сбербанк. Также выполнение предложенных рекомендаций может увеличить выдачи ипотечных кредитов до 922525927 т. р., увеличившись на 1383788989 т. р.

В итоге можно сделать вывод, что Банк ВТБ (ПАО), несомненно, является и остается лидером на ипотечном жилищном рынке. Высокий уровень доверия клиентов, широкая сеть филиалов банка, большой портфель ипотечных кредитов — показатели устойчивого высокого уровня развития ипотечного кредитования. Однако, как и в любой сфере, банк сталкивается с возникающими проблемами в области ипотечного кредитования. Предложенные мероприятия помогут снизить эффект возникающих угроз, сохранить и улучшить финансовые результаты Банк ВТБ (ПАО).

## Список используемой литературы

1. Айдамирова Л.Д. Особенности и проблемы ипотечного кредитования в России / Л.Д. Айдамирова // Бюллетень науки и практики. 2020. Т. 6. № 5. С. 413-419.
2. Алехина Е.С., Шохова Н.А., Яблонская А.Е. Современные направления развития ипотечного кредитования в России // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. 2017. № 3 (64). С. 215-224.
3. Анненкова Е.А., Травкина Е.В. Электронная закладная в сфере ипотечного кредитования: преимущества и недостатки применения // Финансы и кредит. Т. 25, вып. 5. 2019. С. 1061–1070.
4. Баева Н.Б., Колонцова Е.П. Ипотечное кредитование как основной вид кредитования в условиях дружественной среды // Вестник Воронежского государственного университета. Серия: Системный анализ и информационные технологии. 2018. № 1. С. 77-82.
5. Басиев Т.А. Анализ ипотечного кредитования в РФ / Т.А. Басиев, Д.К. Санакоева // Modern Science. 2020. № 9-2. С. 55-58.
6. Баскаев К. Бесплатного жилья не бывает // Экономика и жизнь. 2019. №7. С. 29.
7. Берегуля О. Ипотечное кредитование как банковская операция: теоретические основы и условия проведения // Вестник нбу. 2018. № 10. С. 46-48.
8. Благих И. А., Яковлев А. А. Ипотечное кредитование в Российской Федерации // Проблемы современной экономики. 2019. № 3. С. 227–231
9. Бобыль В.В. Методика применения показателей системы риск-менеджмента в процессе определения интегрального коэффициента оценки финансового состояния банка // Банковский вестник. 2020. № 6. С. 16-21.



10. Бубнова К. Страхование права собственности на недвижимость // Риэлтер. 2017. №2. С.15-21
11. Ваксман С. А., Воробьева О. Е. Ипотечное кредитование и его участники на рынке жилья США. Екатеринбург, 2017. С. 97.
12. Верганова Е. В., Горбунова И. В., Сазонова Ю. А., Соколов В. Н. Анализ достоинств и недостатков схем ипотечного кредитования // Экономика и предпринимательство в строительстве (вып. 6). Новосибирск, 2019. С. 45-47.
13. Волков А.А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация / А.А. Волков // Вестник Академии знаний. 2020. № 3 (38). С. 324-334.
14. Волков А.А. Современные проблемы развития рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ / А.А. Волков // Экономический журнал. 2020. № 1 (57). С. 49-60.
15. Горемыкин В. А., Бугулов Э. Р. Недвижимость: Регистрация прав и сделок, ипотечное кредитование. В схемах. М.: Филинь, 2018. С. 144.
16. Горский М.А. Риски ипотечного кредитования: классификация, методы оценки. / М.А. Горский, М.С. Козлова, Д.И. Пугачева // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2020. № 8-1. С. 25-39.
17. Демченко Л.В. К вопросу об ипотечном кредитовании и его развитии в России. // Азимут научных исследований: экономика и управление. 2020. Т. 9. № 3 (32). С. 135-138.
18. Ельцов М. И. Перспективы развития ипотечного кредитования в России // Финансовые проблемы РФ и пути их решения: теория и практика: Материалы Международной научно-практической конференции. СПб: Нестор, 2019. С. 65-66.
19. Зеленева А.Ю. Структура и субъекты рынка ипотечного жилищного кредитования // Вестник Марийского государственного

- технического университета. Серия: Экономика и управление. 2020. № 3 (13). С. 106-113.
- 20.Золоторев И. И., Горбунова И. В., Сазонова Ю. А., Соколов В. Н. Инвестиции в жилищное строительство // Экономика и предпринимательство в строительстве: сб. научн. тр. Новосибирск, 2019. С.215.
- 21.Ивасенко А.Г. Земельная ипотека: подходы к определению, функции и отличительные черты // Вестник Томского государственного университета. 2018. № 373. С. 134-140.
- 22.Инструкции от 16.01.2004 г. № 110–И «Об обязательных нормативах банков» и в Положении от 26.03.2004 г. № 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» Режим доступа:<http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 09.05.2021).
- 23.Кобец Е.А. Ипотечное кредитование: сущность, виды, программы. // Наукосфера. 2020. № 5. С. 58-60.
- 24.Коростелева Т.С., Кириллов А.В. Методологические подходы к определению сущности ипотечного кредита и его роли в социально-экономическом развитии общества //Сборник научных трудов вузов России «Проблемы экономики, финансов и управления производством». 2018. № 35. С. 17-24.
- 25.Косарева Н.Б. Основы ипотечного кредитования: учеб. пособие. – М.: «Финансы и статистика», 2020. С.156.
- 26.Лаврушина О. И. Банковские риски: учеб. пос. / кол. авторов; под ред. д.э.н., проф. О.И. Лаврушина и д.э.н., проф. Н.И. Валенцевой. М.: КНОРУС, 2019. С. 232
- 27.Леонова Л.Б., Леонов Р.А., Засухина В.С. Ипотечное кредитование в России: настоящее и будущее // Экономика строительства. 2018. С.38.

- 28.Леошина А.А. Развитие ипотечного кредитования в России // Наука и образование: Новое время. 2019. № 1 (30). С. 242-245.
- 29.Ливанская Е.В. Ипотечное жилищное кредитование как один из способов реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России: Автореф. дис. кан. юрид. наук., Рязань, 2019. 21с.
- 30.Литвинова С.А. Ипотечное кредитование: учебное пособие / С.А. Литвинова // Москва; Берлин: Директ-Медиа, 2018. С. 182.
- 31.Лойко П.Ф. Ипотека (залог) земельных участков как форма реализации права частной собственности на землю // Никоновские чтения. 2017. № 2. С. 38-41.
- 32.Максимов Д.А., Халиков М.А. К вопросу о содержании понятия «экономическая безопасность предприятия» и классификации угроз безопасности // Международный журнал экспериментального образования. 2018. № 3-5. С. 588.
- 33.Морозова Ю.В. Об оценке предметов залога и их реализации // Наука, образование и инновации: сборник статей Международной научно-практической конференции: в 4 ч. Ч. 2 / отв. ред. А.А. Сукиасян. Уфа, 2018. С. 127–130.
- 34.Официальный сайт ЦБ РФ, меры Банка России по обеспечению сбалансированного развития ипотечного кредитования. [Электронный ресурс]  
URL:[https://www.cbr.ru/Content/Document/File/94935/Consultation\\_Paper\\_191217.pdf](https://www.cbr.ru/Content/Document/File/94935/Consultation_Paper_191217.pdf) (дата обращения: 09.05.2021).
- 35.Официальный сайт Банк ВТБ (ПАО) Режим доступа: <http://www.vtb.ru/> (дата обращения: 09.04.2021).
- 36.Рахмонов Е.Ф. Ипотечное кредитование: современное состояние, динамика развития / Е.Ф. Рахмонов, Б.С. Набижонов, Л.А. Апанасюк // Социосфера. 2020. № 3. С. 9-14.

- 37.Рудакова О.С., Салтанова С.П. Цифровая трансформация банковской деятельности: цель, основные направления. Вестник алтайской академии экономики и права №8 2020. С.113-117.
- 38.Сафиуллина Ю.В., Ахметова А.Т. Особенности правовой структуры договора об ипотеке и проблемы государственной регистрации договора об ипотеке Синергия Наук. 2018. № 19. С. 1233-1237.
- 39.Сорокина И.В., Губанова Е.С. Финансовые модели в ипотечном кредитовании // Экономические и социальные перемены в регионе: факты, тенденции, прогноз. 2019. № 3 (26). С. 67-72.
- 40.Столбовская Н.Н. Современные тенденции ипотечного жилищного кредитования и их оценка при помощи метода регрессионного анализа / Н.Н. Столбовская // Финансовые исследования. 2020. № 1 (66). С. 20-32.
- 41.Травкина Е.В. Современные тенденции и перспективы развития российского рынка ипотечного кредитования / Е.В. Травкина // Теория и практика общественного развития. 2020. № 5 (147). С. 63-66.
- 42.Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19396/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/) (дата обращения: 09.05.2021).
- 43.Халиков М.А., Антиколь А.М. Методы и модели поддержки решений по управлению инвестиционным портфелем // Финансовый менеджмент. 2019. № 4. С. 116-125.
- 44.Юрьева А.С. Особенности ипотечного кредитования в коммерческом банке / А.С. Юрьева // Вестник науки. 2020. Т. 3. № 6 (27). С. 92-94.
- 45.Basel II: International Convergence of Capital Measurement and Capital Standarts, June 2016, С. 15-68.

46. Bellotti T., Crook J. Credit scoring with macroeconomic variables using survival analysis // The Journal of the Operational Research Society. - 2019. - No 60. P. - 1699–1707.
47. Linsmeier T. J., Pearson N.D. Value at risk // Financial Analysts Journal. 2017. S. 47 – 67.
48. Kiseljova I.A. Modeli i metody hedzhirovanija riskov [Jelektronnyj resurs] // NovaInfo.ru: jelektron. zhurn. - 2016. - №57. - T. 2.
49. Mamatzakis E., Bermpei Th. What is the effect of unconventional monetary policy on bank performance? // Journal of International Money and Finance. – 2016. – Vol. 67, iss. C. – P. 239–263.
50. Reed R.R., Ghossoub E. A. The Effects of Monetary Policy at Different Stages of Economic Development // Economics Letters. 2012. Vol. 117. № 1. P. 138–141.

# Приложение А

## Бухгалтерский баланс Банк ВТБ (ПАО) за 2020 г.

		(порядковый номер)
40242	00032520	1000

### БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС (публикуемая форма) за 2020 год

Полное или сокращенное фирменное наименование кредитной организации  
Банк ВТБ (публичное акционерное общество) / Банк ВТБ (ПАО)

Адрес (место нахождения) кредитной организации  
109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1

Код формы по ОКД 0409006  
Надпись: (Годовая)

[Номер строки]	[Наименование статьи]	[Номер позиции]	[Данные за отчетный период, тыс. руб.]	[Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб.]
1	2	3	4	5
<b>I. АКТИВЫ</b>				
11	Денежные средства	11	448 224 299	418 725 917
12	Средства кредитной организации в Центральном банке Российской Федерации	11	592 513 770	631 980 030
12.1	Обязательные резервы		123 301 449	110 446 828
13	Средства в кредитных организациях	11	68 182 666	142 468 590
14	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	12	1 416 614 181	678 812 231
15	Чистая судная задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости	13	10 932 935 551	10 059 922 105
15a	Чистая судная задолженность		X	X
16	Чистые вложения в финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	14	1 034 506 707	429 624 404
16a	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, измеряемые в наличии для продажи		X	X
17	Чистые вложения в ценные бумаги и иные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (кроме судной задолженности)	15	322 152 885	173 638 322
17a	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения		X	X
18	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	17	639 688 733	577 307 827
19	Требование по текущему налогу на прибыль		1 841 823	6 599 981
20	Основной налоговый актив	30	145 218 819	112 274 162
21	Основные средства, нематериальные активы и материалы в запасах	18	504 942 292	453 127 743
22	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		0	0
23	Прочие активы	19	247 471 911	130 753 882
24	Всего активов		16 354 293 637	13 815 235 194
<b>II. ПАССИВЫ</b>				
25	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	20	706 021 707	52 459 513
26	Средства клиентов, оцениваемые по амортизированной стоимости	21	13 453 930 571	11 717 818 290
26.1	средства кредитных организаций	21	878 690 095	1 102 634 595
26.2	средства клиентов, не включенных в кредитных организациях	21	12 575 240 476	10 615 183 695
26.2.1	вклады (средства) физических лиц в том числе индивидуальных предпринимателей		5 012 643 092	4 430 241 006
27	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	22	298 409 215	199 021 282
27.1	вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей		0	0
28	Выпущенные долговые ценные бумаги	23	320 774 920	298 617 378
28.1	оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
28.2	оцениваемые по амортизированной стоимости		320 774 920	298 617 378
29	Обязательства по текущему налогу на прибыль		21 193 386	21 116 404
30	Отложенные налоговые обязательства	30	10 553 636	9 270 468

## Продолжение Приложения А

21	Прочие обязательства	24	310 504 183	89 530 350
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочие возможные потери и операции с рейтингами офшорных зон		43 096 040	29 592 133
23	Всего обязательства		34 976 494 454	12 417 424 810
III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ				
24	Средства акционеров (участников)	2	651 035 084	651 033 684
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
26	Условно-реальный доход		439 401 101	439 401 101
27	Резервный фонд		32 551 494	29 984 113
28	Переоценка по справедливой стоимости финансовых активов, уменьшенная по справедливой стоимости через прочий оценочный доход, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенной налоговый актив)		13 093 216	7 255 493
29	Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		26 069 329	26 789 706
30	Переоценка обязательств (требований) по выплатам долгосрочным вознаграждениям		0	0
31	Переоценка инструментов финансирования		0	0
32	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в имущество)		0	0
33	Изменение справедливой стоимости финансового обязательства, обусловленное изменением кредитного риска		0	0
34	Смешанные резервы под ожидаемые кредитные убытки		600 444	289 913
35	Неиспользованная прибыль (убыток)		217 049 411	243 056 156
36	Всего источников собственных средств		1 379 739 179	1 397 810 376
IV. ВКВАЛИФИЦИРОВАННЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
37	Высказанные обязательства кредитной организации		24 299 024 711	16 535 201 292
38	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства		1 037 601 571	1 039 992 900
39	Условные обязательства кредитного характера		0	0

Президент-Председатель Правления



А.Л. Костин

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

М.М. Коваленко

23.03.2021

## Приложение Б

# Отчет о финансовых результатах Банк ВТБ (ПАО) за 2020 г.

Банковская отчетность		
Код территории по ОКАТО	Код кредитной организации (филиала) по ОКПО	региональный номер/ (порядковый номер)
40262	00032520	1000

Отчет о финансовых результатах  
(публикуемая форма)  
за 2020 год

Полное или сокращенное фирменное наименование кредитной организации  
Банк ВТБ (публичное акционерное общество) / Банк ВТБ (ПАО)

Адрес (место нахождения) кредитной организации  
109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1

Код формы по ОКРД 0409807  
Числительная (Подпись)

### Раздел 1. Прибыль и убытки

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснений	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	29	942 479 320	1 005 414 153
1.1	от размещенных средств в кредитных организациях		29 944 035	40 176 808
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющихся кредитными организациями		858 636 599	918 449 530
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		0	0
1.4	от вложений в ценные бумаги		53 898 694	46 787 815
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	29	469 090 903	607 534 794
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		47 335 427	78 269 108
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями		406 203 055	514 535 626
2.3	по выпущенным ценным бумагам		15 552 421	14 730 060
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		473 388 425	397 879 359
4	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ссудам, (судной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также наисчисленным процентным доходам, всего, в том числе:	31	-230 389 931	-164 374 066
4.1	изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по наисчисленным процентным доходам		-16 611 855	-78 816 013
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		242 998 494	233 505 293
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		101 806 427	-150 335 444
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		-546 464	-1 347 290
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		713 745	297 741
8a	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющиеся в наличии для продажи		X	X
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по амортизированной стоимости		19 358	10 057 611
9a	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		X	X
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		-6 085 354	-8 481 236
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты		-182 495 213	131 684 104
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		103 720 364	15 420 105
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		20 878 179	16 088 529
14	Комиссионные доходы		184 222 123	160 734 338
15	Комиссионные расходы		52 877 479	48 379 962
16	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	31	96 806	10 483
16a	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющиеся в наличии для продажи		X	X
17	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по амортизированной стоимости	31	-459 750	-72 705



## Продолжение Приложения Б

117а	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удорожавшаяся до погашения			X	X
118	Изменение резерва на возможные потери	131		-78 929 376	-31 772 139
119	Прочие операционные доходы	129		71 709 146	132 562 242
120	Чистые доходы (расходы)			404 772 305	459 971 440
121	Операционные расходы	129		404 920 471	291 307 393
122	Прибыль (убыток) до налогообложения			-186 186	168 664 247
123	Возмещение (расход) по налогам	130		-659 966	-28 441 741
124	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности			487 800	197 105 988
125	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности			0	0
126	Прибыль (убыток) за отчетный период	129		487 800	197 105 988

Таблица 2. Прочий совокупный доход

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснений	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
11	Прибыль (убыток) за отчетный период	129	487 800	197 105 988
12	Прочий совокупный доход (убыток)		X	X
13	Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе:		-907 036	-824 145
13.1	изменение фонда перенесения основных средств и нематериальных активов		-907 036	-824 145
13.2	изменение фонда перенесения обязательств (требований) по пенсионному обеспечению работников по программам и урегулированным выплатам		0	0
14	Баллот на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		-186 719	-85 743
15	Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		-720 377	-340 402
16	Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе:		7 607 811	11 385 154
16.1	изменение фонда перенесения финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		7 607 811	11 385 154
16.1а	изменение фонда перенесения финансовых активов, находящихся в ожидании для продажи		X	X
16.2	изменение фонда перенесения финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
16.3	изменение фонда хеджирования денежных потоков		0	0
17	Баллот на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		1 459 455	5 062 144
18	Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		6 148 356	6 322 930
19	Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль		5 427 979	5 982 588
110	Финансовый результат за отчетный период	129	5 895 779	203 088 576

Президент-Председатель Правления

А. В. Жостин

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

М. М. Коваленко

23.03.2021

## Приложение В

### Отчет о финансовых результатах Банк ВТБ (ПАО) за 2019 г.

банковская отчетность		
Код территории по ОКATO	Код кредитной организации (фигиала)	
	по ОКПО	регистрационный номер (//порядковый номер)
40262	00032520	1000

Отчет о финансовых результатах  
(публикуемая форма)  
за 2019 год

Полное или сокращенное фирменное наименование кредитной организации  
Банк ВТБ (публичное акционерное общество) / Банк ВТБ (ПАО)

Адрес (место нахождения) кредитной организации  
109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1

Код формы по ОКУД 0409807

Квартальная (Годовая)

Раздел 1. Прибыли и убытки

Номер строки	Наименование статьи	Номер показаний	Данные за отчетный	Данные за соответствующий
			период, тыс. руб.	период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Процентные доходы, всего, в том числе:		1 005 414 153	924 287 589
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		40 176 808	42 935 411
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями		918 449 530	836 461 032
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		0	0
1.4	от вложений в ценные бумаги		46 787 815	44 891 146
2	Процентные расходы, всего, в том числе:		607 534 794	524 947 839
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		78 269 108	63 969 954
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющимся кредитными организациями		514 535 626	449 953 789
2.3	по выпущенным ценным бумагам		14 730 060	11 024 096
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	30	397 879 359	399 339 750
4	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средоткам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	32	-164 374 066	-113 673 627
4.1	изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по начисленным процентным доходам		-78 816 013	-9 245 850
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		233 505 293	285 666 123
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оценываемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	30	-150 335 444	75 459 554
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оценываемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	30	-1 347 290	-41 583
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оценываемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	30	297 741	0
8а	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, измеренных в валюте для продажи		0	6 345 472
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оценываемыми по амортизированной стоимости		10 057 611	0
9а	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		0	0
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		-8 481 236	52 615 669
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты		131 684 104	-105 679 275
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		15 420 105	18 034 227
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		16 088 529	101 487 743
14	Комиссионные доходы		160 734 338	137 770 959
15	Комиссионные расходы		48 379 962	41 948 172
16	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оценываемым по справедливой стоимости через прочий	32	10 453	0

15

## Продолжение Приложения В

1	Итого			
115а	Изменения резервов по кредитным историям по данным Бюрогис, увеличившим и уменьшившим для прибыли		0	-30 952 143
117	Изменения резервов по кредитным историям и ликвидности (убыток или увеличение кредитных убытков по данным Бюрогис, увеличившим по операционной деятельности)	22	-72 096	0
117а	Изменения резервов по кредитным историям по данным Бюрогис, увеличившим до ликвидности		0	0
118	Изменения резервов по другим историям	22	-21 772 134	-6 170 955
119	Прочие операционные доходы	20	122 042 242	80 919 833
120	Чистые доходы (убыток)		658 871 040	870 791 243
121	Операционные расходы	20	281 207 283	280 313 090
122	Прибыль (убыток) до налогообложения		149 884 247	280 180 299
123	Изменения (убыток) на валютном	23	-28 443 741	21 278 263
124	Прибыль (убыток) от операционной деятельности		127 120 888	230 904 867
125	Прибыль (убыток) от операционной деятельности		0	0 000
126	Прибыль (убыток) на отчетный период		127 120 888	230 904 867

### Таблица 2. Прочий операционный доход

Код	Наименование статьи	Векс	Данные по отчетный период, тыс. руб.	Данные по соответствующему периоду прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Прибыль (убыток) на отчетный период		127 120 888	230 904 867
2	Прочий операционный доход (убыток)		0	0
3	Статьи, которые не классифицируются в прибыль или убыток, валют, и прочее:		-428 142	3 426 000
3.1	изменения фонда резервов по кредитным историям и операционным активам		-428 142	3 426 000
3.2	изменения фонда резервов по обязательствам (прибыль) и операционным обязательствам (убыток) по кредитным и операционным активам		0	0
4	Износ на прибыль, относящийся к статье, которая не может быть классифицирована в прибыль или убыток		-40 743	-1 180 939
5	Прочий операционный доход (убыток), который не может быть классифицирован в прибыль или убыток, на валютном рынке и прочее		-340 852	4 778 930
6	Статьи, которые могут быть классифицированы в прибыль или убыток, валют, и прочее:	20	51 260 184	-24 442 030
6.1	изменения фонда резервов по кредитным историям, увеличившим по операционной деятельности через прочий операционный доход		11 285 184	0
6.1а	изменения фонда резервов по кредитным историям, увеличившим и уменьшившим для прибыли		0	-24 442 030
6.2	изменения фонда резервов по операционным обязательствам, увеличившим по операционной деятельности через прибыль или убыток		0	0
6.3	изменения фонда резервов по операционным активам		0	0
7	Износ на прибыль, относящийся к статье, которая не может быть классифицирована в прибыль или убыток		0 000 184	-4 744 384
8	Прочий операционный доход (убыток), который не может быть классифицирован в прибыль или убыток, на валютном рынке и прочее		0 000 000	-17 903 990
9	Прочий операционный доход (убыток) на валютном рынке на прибыль		0 000 000	-13 133 382
10	Операционный результат на отчетный период		203 089 374	217 773 343

Принимает - Председатель Правления

Главный бухгалтер - руководитель Департамента учета и отчетности - старший вице-директор

27.09.2023



А.А. Шенников

И.В. Савинов