

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

Институт финансов, экономики и управления  
(наименование института полностью)

---

38.03.01 Экономика  
(код и наименование направления подготовки, специальности)

---

Финансы и кредит  
(направленность (профиль)/специализация)

---

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

на тему Ипотечное жилищное кредитование в современных условиях

Студент

С. А. Осяев  
(И.О. Фамилия)

---

(личная подпись)

Руководитель

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

---

Тольятти 2022

## Аннотация

Бакалаврскую работу выполнил: С. А. Осяев.

Тема работы: Ипотечное жилищное кредитование в современных условиях.

Научный руководитель: канд. экон. наук, профессор А. В. Фрезе.

Цель исследования – исследование вопросов ипотечного жилищного кредитования в современных условиях.

Объект бакалаврской работы - АО «Альфа-Банк».

Предмет бакалаврской работы – ипотечное жилищное кредитования в АО «Альфа-Банк».

Методология исследования представлена структурно-динамическим анализом, сравнительным анализом, методом дедукции, индукции, аналитическим методом и другими.

Краткие выводы по бакалаврской работе: в бакалаврской работе проведено исследование вопросов ипотечного жилищного кредитования в современных условиях на примере АО «Альфа-Банк». На основании полученных результатов оценки разработаны направления улучшения ипотечного жилищного кредитования исследуемого банка.

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

Практическая значимость исследования состоит в том, что отдельные его положения могут быть использованы специалистами АО «Альфа-Банк» для улучшения процессов кредитования в банке.

## Содержание

Введение.....	4
1 Теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования в современных условиях .....	6
1.1 Экономическое содержание ипотечного жилищного кредитования и его значение в современных условиях .....	6
1.2 Виды и модели ипотечного жилищного кредитования .....	13
1.3 Актуальные проблемы и тенденции развития ипотечного жилищного кредитования.....	19
2 Анализ ипотечного жилищного кредитования в современных условиях на примере АО «Альфа-Банк» .....	27
2.1 Техничко-экономическая характеристика АО «Альфа-Банк» .....	27
2.2 Анализ ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк».....	35
3 Формирование направлений совершенствования ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк».....	44
3.1 Рекомендации по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк».....	44
3.2 Экономическая эффективность предлагаемых рекомендаций.....	51
Заключение .....	55
Список используемой литературы .....	58
Приложение А Бухгалтерский баланс АО «Альфа-Банк» за 2020 г.....	64
Приложение Б Отчет о финансовых результатах АО «Альфа-Банк» за 2020 г. ....	66
Приложение В Отчет о финансовых результатах АО «Альфа-Банк» за 2019 г. ....	68

## Введение

Ипотечное жилищное кредитование в России в современных условиях является основным финансовым инструментом обеспечения населения жильем. При решении проблем ипотечного жилищного кредитования следует учитывать, что Россия представляет собой страну, состоящую из множества регионов с различными географическими, демографическими, социальными и экономическими положениями, что неизбежно оказывает влияние на развитие ипотечного кредитования.

В настоящее время ипотечное жилищное кредитование занимает ключевое место в социальной политике страны, а именно дает возможность решить населению страны жилищные проблемы. Однако большое количество внешних и внутренних факторов создают сложности для развития рынка жилищного ипотечного кредитования, в связи с этим возникает актуальность изучения основных тенденций развития данного рынка.

Основной проблемой в нынешней ситуации является то, что российский ипотечный рынок находится под сильным влиянием инфляции на фоне замедления экономического роста. Неопределённость на ипотечном рынке вызывает множество сценариев его последующего развития в связи с этим, тема бакалаврской работы является достаточно актуальной.

Целью бакалаврской работы выступает исследование вопросов ипотечного жилищного кредитования в современных условиях.

В соответствии с целью бакалаврской работы поставлены следующие задачи:

- изучить теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования в современных условиях;
- провести анализ ипотечного жилищного кредитования в современных условиях на примере АО «Альфа-Банк»;
- разработать направления совершенствования ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк».

Объект бакалаврской работы – АО «Альфа-Банк».

Предмет бакалаврской работы – ипотечное жилищное кредитование в АО «Альфа-Банк».

Методология исследования представлена структурно-динамическим анализом, сравнительным анализом, методом дедукции, индукции, аналитическим методом и другими.

Хронологические рамки исследования с 2019-2021 гг.

Информационная база для написания бакалаврской работы – бухгалтерская (финансовая) отчётность предприятия АО «Альфа-Банк», данные с официального сайта кредитной организации, а также научная литература отечественных авторов в области изучения вопросов ипотечного жилищного кредитования в современных условиях.

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

В первом разделе исследования рассмотрены теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования в современных условиях, так же рассмотрены основные виды и модели ипотечного жилищного кредитования и исследованы основные проблемы и тенденции его развития в настоящее время. Во втором разделе дана характеристика кредитной организации АО «Альфа-Банк», а также проведен анализ ипотечного жилищного кредитования организации. В третьем разделе, на основе проведенного анализа, разработаны направления совершенствования ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк».

Практическая значимость бакалаврской работы состоит в том, что разработанные в результате исследования направления совершенствования ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк» могут быть использованы специалистами банка для улучшения деятельности в данной области.

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

## **1.1 Экономическое содержание ипотечного жилищного кредитования и его значение в современных условиях**

Ипотечное жилищное кредитование в современной экономике является одним из актуальных видов кредита. Это определено непосредственно такими факторами, как социальная значимость, потребность в жилье, а значит, востребованность. Значимость ипотечного кредитования подтверждается не только указанными факторами, но и аналитическими показателями: до последнего времени наблюдался рост как количества, так и объемов ипотечных кредитов в Российской Федерации.

Ввиду ряда причин, связанных, в частности, с высокой стоимостью жилья и относительно невысоких показателей средней заработной платы, ипотечное кредитование является зачастую единственным способом улучшить жилищный вопрос, а потому очень популярно среди потребителей.

Роль ипотечного жилищного кредитования начинает возрастать по мере ухудшения состояния экономики в целом, так как развитая и эффективная система ипотечного кредитования помогает решать социальные и экономические вопросы страны. В настоящее время решение социальных проблем, в том числе проблему жилищного строительства, является приоритетным направлением развития российского общества. Ипотечное кредитование способствует увеличению продаж жилья и развитию строительной сферы экономики, оказывая положительное влияние на производство стройматериалов и строительной техники. Сегодня ипотечное кредитование – это одно из самых перспективных направлений развития банковской сферы экономики. В связи с пандемией, вызванной коронавирусной инфекцией, ситуация с жилищной ипотекой в России становится все более неопределенной. Несмотря на падение реальных доходов

населения, ипотечные кредиты пользуются спросом на рынке недвижимости, во многом благодаря своевременно выдвинутым и утвержденным мерам государственной поддержки данного сектора.

Ипотечное кредитование является неотъемлемым институтом эффективного развития экономики и инструментом, определяющим уровень и качество жизни значительного числа граждан страны.

Раскрывая сущность этого явления, экономисты акцентируют внимание на его специфических чертах в принципах срочности и обеспеченности.

Понятие «ипотечное кредитование» подразумевает долгосрочный кредит, который предоставляется непосредственно физическому или юридическому лицу какими-либо банковскими организациями под залог недвижимости.

Авторы Савчина О. В., Рак В. А. считают, что «ипотека – способ обеспечения обязательства, когда предметом залога служит недвижимое имущество» [36, с. 9].

Согласно мнению О. И. Лаврушина, «ипотека – это один из способов обеспечения обязательства недвижимым имуществом» [25, с. 70].

Б. А. Райзберг рассматривает ипотечный кредит в качестве «долгосрочных ссуд под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, сооружений» [35, с.80].

Основной закон, который регулирует отношения по поводу залога недвижимости, – ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ. ФЗ № 102-ФЗ. Данный закон устанавливает ключевые требования к содержанию ипотечного долга и закладной, а также обозначает момент возникновения залога недвижимого имущества, описывает процедуру государственной регистрации ипотеки [49].

Кроме того, ФЗ № 102-ФЗ:

а) «Определяет права и обязанности залогодателя при использовании недвижимого имущества, которое заложено в соответствии с договором об ипотеке.

б) Определяет переход прав на недвижимое имущество, заложенное по договору об ипотеке, другим лицам, а также обременения данного имущества правами других лиц.

в) Устанавливает условия о продлении ипотечного кредитования, а также условия, при которых допускается такое продление.

г) Устанавливает возможность уступки прав согласно действующему договору об ипотеке.

д) Закладывает основные направления развития вторичного рынка ипотечного кредитования.

е) Отражает особенности в области ипотечного кредитования жилых домов и квартир.

ж) Устанавливает особенности ипотечного кредитования предприятий, зданий и сооружений, а также земельных участков» [49].

Наряду с традиционными определениями функций ипотечного кредитования (воспроизводственной, стимулирующей и обеспечивающей) встречаются те, которые присущи исключительно ипотеке: движение капитала из сбережений населения и финансовой сферы в реальную экономику; социально-экономическую через повышение уровня жизни граждан и снижение напряжённости в обществе.

Основные принципы ипотечного жилищного кредитования и их краткая характеристика представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Основные принципы ипотечного жилищного кредитования и их краткая характеристика

Принцип	Характеристика
принцип обеспечения	кредит предоставляют исключительно под залог объекта недвижимости или прав на него.
принцип срочности	выполнение кредитных обязательств в обозначенный срок.
принцип специальности	ипотека устанавливается исключительно в отношении того объекта недвижимости, под который возникает договор ипотечного кредитования.
принцип гласности (публичности)	предусматривает возможность ознакомления с данными Единого государственного реестра прав любым заинтересованным лицом.



Продолжение таблицы 1

Принцип	Характеристика
принцип гласности (публичности)	принцип гласности (публичности) выражен в ст. 26 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [49]
принцип достоверности	данный принцип учитывает наличие помимо подтверждения зарегистрированных прав и других документов, например, закладных.
принцип приоритета	изложен в п. 1 ст. 43 Федерального закона «Об ипотеке (залоге имущества)» следующим образом: «Очередность залогодержателей устанавливается на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости о государственной регистрации ипотеки. Имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека)» [49].
принцип необратимости	гарантирует стабильность и заключается в том, что ипотеку регистрируют в случаях, которые закон или договор не предусматривает
принцип различия	индивидуализирует взгляд с позиций заемщика (банк, иная кредитная организация) в отношении дифференциации групп заемщиков
принцип намерения	с учетом действия этого принципа у выданного кредита имеется строго целевое назначение на строительство или покупку недвижимости, которая и является предметом залога.

Ипотечное жилищное кредитование формирует основу для взаимосвязанных экономических явлений: приносит значительный доход коммерческим банкам, позволяет решить жилищную проблему граждан путем накопления суммы стоимости жилья и стимулирует экономический рост через развитие строительной индустрии. Однако ипотечное кредитование ограничивается не только низким платежеспособным спросом населения, но и достаточно высокими процентными ставками, переходом строительной отрасли на проектное финансирование, отсутствием положений для подтверждения готовности строительных объектов. Ипотечные жилищные кредиты решают комплекс социально-экономических задач, поскольку неразрывно связаны с социальной сферой. Однако можно выделить и значительные недостатки ипотечного кредитования:

з) Высокие требования существующих программ ипотечного кредитования создают большие сложности с оформлением ипотеки.

и) Наблюдаются колебания в платежеспособности населения, что создает угрозу для возможного своевременного погашения кредита.

к) Существенная переплата за жилье, а, следовательно, высокая стоимость займов и большой срок выплат, потому что большая часть заемщиков увеличивает его в целях минимизации ежемесячного платежа по кредиту [36, с. 9].

Ипотечные кредиты не прекращают функционировать и по сей день, несмотря на различные кризисы, а кредиты выдаются и сейчас, невзирая на тяжелую эпидемиологическую ситуацию в мире.

Кредитный механизм ипотечного рынка финансовых услуг можно разделить на следующие основные процессы, представленные на рисунке 1.

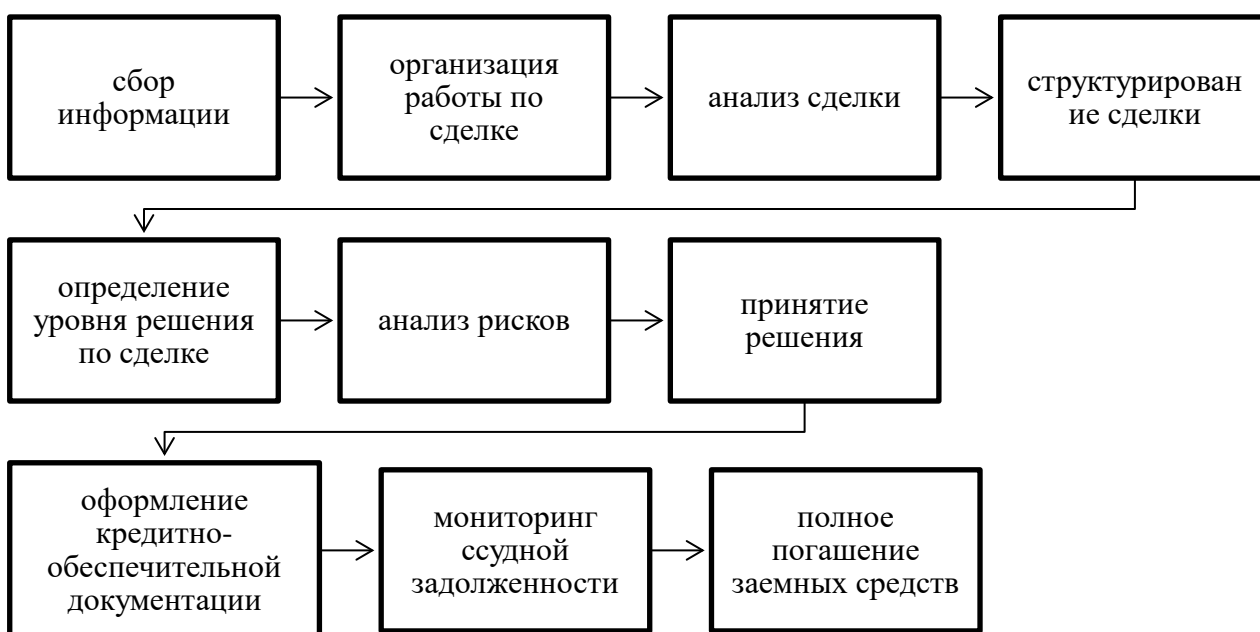


Рисунок 1 – Кредитный механизм ипотечного рынка финансовых услуг

Основными участниками на рынке ипотечного жилищного кредитования выступают залогодатели (заемщики или поручители) и кредиторы (банки).

Процедура оформления ипотечного договора состоит из нескольких этапов, основными из которых можно выделить: сбор документов, выбор соответствующей квартиры (другого жилья), оценка и страхование предмета залога, согласование кредитным комитетом банка, заключение договора ипотеки. Достаточно сложная и трудоемкая процедура, в которой помощником может выступать специальный брокер, так же в процессе может участвовать агентство недвижимости и другие институты, активно работающие на данном рынке.

После получения денежных средств по ипотечному кредиту наступает длительный период его погашения, поскольку в большинстве случаев подобные кредиты ввиду их объемности обслуживаются в течении нескольких лет и даже десятилетий. Погашение кредита происходит всегда с соблюдением условий заключенного договора, однако банки достаточно лояльно относятся к некоторым изменениям, которые может предложить заемщик в связи с возникшими у него изменениями в финансовом положении. Сюда следует отнести пролонгацию, изменение ежемесячного взноса, пересмотр процентной ставки и даже валюты кредита, досрочное погашение и все другие аспекты, связанные с обслуживанием заемщиком своего долга вплоть до замены предмета залога.

В свою очередь, ипотечному кредитованию присущи следующие основные признаки:

а) залог – при ипотеке обязателен. В качестве залога выступает объект недвижимости, который приобретается посредством ипотеки или уже имеется в собственности заемщика. У кредитора есть право реализовать недвижимость, которая находится под залогом, если имеют место платежные нарушения или иные долговые обязательства для покрытия своих расходов. Договор ипотечного кредитования уже на этапе оформления предполагает

залог недвижимости, приводя к снижению предполагаемых рисков банка в случае потери заемщиком шансов на возврат долгов, тем самым повышая дисциплину среди заемщиков, если обязанности приняты на себя добросовестно.

С учетом залоговых вариантов выделяют следующие разновидности ипотечного кредитования:

1) под залог недвижимости, которая имеется в собственности до момента приобретения кредита. В данной ситуации условия более выгодны, процентная ставка небольшая и невостребованная по независящим ни от кого факторам. Если у физического лица уже есть жилая недвижимость, то оно не нуждается в ипотеке, как правило, а риск потерять существующее и покупаемое имущество увеличивается;

2) под залог недвижимости. Жилье, приобретаемое на средства банка, остается в залоге у банка до даты полноценного выполнения кредитных обязательств.

б) объект кредитования. Заемщик берет деньги банка на покупку загородного жилья, квартиры в многоэтажном доме готовой (либо строящейся) или самостоятельно строит недвижимость. Кредитно-финансовая организация регистрирует разные параметры займа (величина, период, ставка процента) с учетом предполагаемого риска и ликвидности объекта недвижимости;

в) ориентация. Ипотека представлена социальной или коммерческой видами. При социальном варианте государство принимает участие в ипотеке, отчасти субсидируя расходы заемщика или оказывая помощь в предоставлении займа на условиях льготы;

г) способ выплат. Ипотечный платеж может быть аннуитетный и дифференцированный.

Дифференцированный платеж предполагает различные по величине ежемесячные выплаты. Вначале заемщик обязан погасить большую величину, а уже потом величина уменьшается пропорционально сроку кредитования.

Отрицательная сторона дифференцированного платежа – банки представляют меньшую сумму ипотеки по нему.

Отрицательная сторона аннуитетного платежа – образуются существенные переплаты для заемщика; преимущество – заемщик берет деньги в 2 раза больше той суммы, которую может предложить банк в случае дифференцированного платежа.

д) цель. Ипотечное кредитование разделяется на целевое (объект недвижимости известен) или нецелевое (объект недвижимости предварительно не определен) [43, с.33].

В заключении данного пункта стоит отметить, что ипотечное кредитование во всех вариантах его внедрения в общество помогает повысить конкуренцию между основными участниками рынка, оптимизирует и совершенствует ее процессы, уменьшает уровень инфляции и разряжает социальную обстановку, делая тем самым жилье доступным для многих слоев населения, заставляет работать строительный бизнес и взаимосвязанные с ним отрасли, оптимизирует деятельность банковского, страхового и финансового сегментов, повышает привлекательность инвестиционного рынка.

## **1.2 Виды и модели ипотечного жилищного кредитования**

В настоящее время проблемы развития ипотечного кредитования имеют повышенную актуальность. Развитие ипотечного жилищного кредитования во многом зависят от модели его организации. Организация ипотечного кредитования в разных странах имеет свои отличия, что обусловлено различиями в уровне развития экономики, финансовой системы, кредитной системы страны, от системы правового регулирования финансово-кредитных отношений.

«Наличие данных отличий привело к формированию разных моделей ипотечного кредитования, среди которых можно выделить следующие:

- сбалансированно–автономная (ссудо–сберегательная) модель, используемая в настоящее время в Германии;
- усечено–открытая модель, которая характерна для промышленно развитых государств;
- расширенно–открытая модель (другое название - «американская модель ипотеки»)» [39, с.114].

В таблице 2 представлена краткая характеристика указанных моделей.

Таблица 2 – Характеристика основных моделей ипотечного жилищного кредитования

Модель	Характеристика
Сбалансированно-автономная модель	независимая сбалансированная форма ипотеки, которая базируется на ссудосберегательном принципе функционирования в соответствии с типом немецких «частных стройсберкасс».
Усечено–открытая модель	«используется на первичном рынке ипотечного кредитования. Для усечено-открытой модели организации ипотечного кредитования характерна интеграция выполняемых функций компании-эмитента, кредитора, управляющей организации по ипотечному кредитованию, что отражает рисунок. Усечено-открытая модель организации ипотечного кредитования широко применяется в Великобритании, Дании, Испании, Австралии и ряде других стран» [3, с. 257].
Расширенно-открытая модель	«модель ипотеки является двухуровневой. Первичный рынок ипотеки является рынком, на котором предоставляются кредиты конкретным заемщикам. На вторичном рынке осуществляется рефинансирование кредитных организаций с привлечением элементов фондового рынка, поддерживаемое кредитным обеспечением. На данном рынке действуют следующие субъекты: инициаторы ипотеки, инвесторы, финансовые посредники, страховщики. Кредитная организация предоставляет клиенту ипотеку в обмен на то, что он в течение определенного временного периода будет направлять определенную сумму финансовых средств на счет данной организации» [17, с. 56].

За основу развития системы ипотечного кредитования в России принята двухуровневая модель ипотеки.

Для привлечения новых клиентов банки разрабатывают и внедряют новые программы кредитования. В то же время огромное количество клиентов не только затрудняются решить, какая программа будет оптимальной именно для них, но и не представляют, в чем состоят их принципиальные отличия. На

рисунке 2 представлены основные виды ипотечного кредитования в зависимости от классификационного признака.

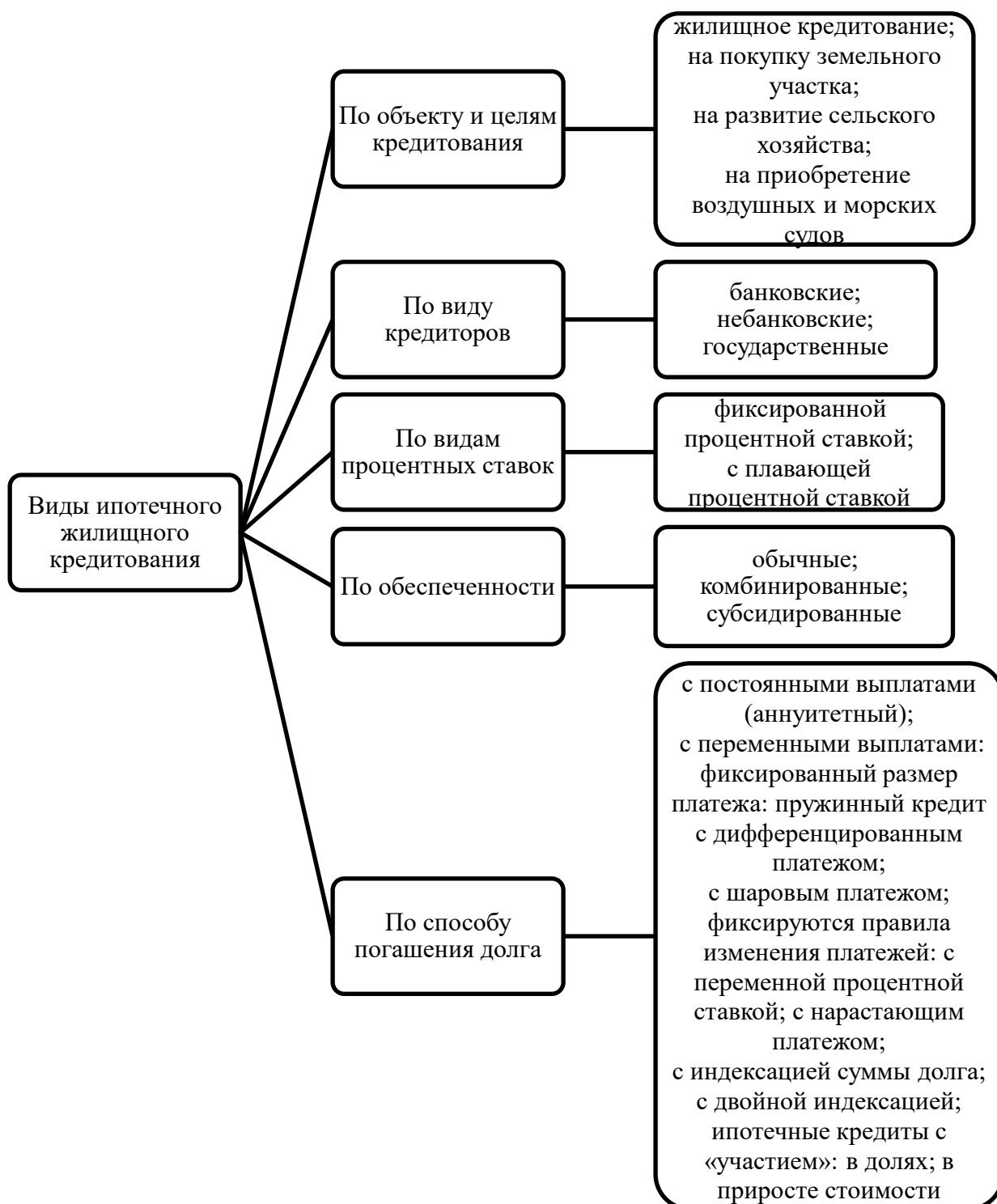


Рисунок 2 – Основные виды ипотечного жилищного кредитования

В то же время различают виды ипотечных займов в зависимости от предмета залога – это квартира и ее часть; земельный участок; жилой дом или его часть; гараж; дача и другие.

Следующая классификация по виду покупаемой недвижимости:

- новостройки (незавершенное строительство или первичный рынок);
- вторичный рынок.

В зависимости от категорий заемщиков ипотечный кредит бывает:

- для обычных граждан, для которых предусмотрена стандартная ипотечная программа;
- для военнослужащих;
- для многодетных, молодых семей, семей с детьми;
- для молодых специалистов и другие.

Так же в настоящее время существует несколько методов организации ипотечного кредитования. Сюда можно отнести следующие:

- кредит с ежемесячными равновеликими выплатами, включаемыми в платежи по погашению долга и по процентам (дифференцированный платеж);
- кредит с фиксированным платежом, с ежемесячным равновеликим взносом, распределяемым на проценты и погашение части долга (аннуитет);
- кредит с плавающей процентной ставкой, зависящей от положения на финансовом рынке;
- кредиты с «шаровым платежом», где основная нагрузка выплат по кредиту ориентирована на последние месяцы кредитования;
- кредиты с нарастающими платежами (с постепенным возрастанием суммы ежемесячных взносов от начала до конца срока кредитования).



Несмотря на огромное количество видов ипотечного жилищного кредитования, кредитные организации преимущественно применяют стандартные виды, различаемые по объекту.

Данные виды ипотечного жилищного кредитования и их краткая характеристика представлены в таблице 3.

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

Вид ипотечного жилищного кредитования	Характеристика
Вторичное жилье	самый универсальный для клиентов рынок. Здесь с легкостью подбирается жилье, удовлетворяющее запросы заемщика. По подобным программам действует оптимальная величина процентной ставки, минимум первоначальных средств и дополнительных критериев к заемщику. Быстро проверяются и оформляются документы на вторичном рынке недвижимости. Такой объект недвижимости поддается быстрой страховке и с легкостью переходит в категорию залога.
Новостройки	данный вид ипотеки является самым выгодным для клиента. Когда жилье только строится, его стоимость намного дешевле той, которая сложится на момент введения в эксплуатацию. Для банков это дополнительные риски. Они выдают деньги в займы, если жилье приобретается только у аккредитованного застройщика. Список застройщиков находится обычно на сайте кредитной организации, выбор клиента находится в их рамках.
Под залог имеющейся площади	программа меньше всего пользуется спросом, поскольку на ипотечное кредитование чаще претендуют клиенты, не имеющие своего жилья. Оставляя под залог собственную недвижимость, заемщики имеют возможность купить дом за городской чертой, квартиру или апартаменты, могут также взять деньги на собственные потребности, если такая возможность имеется по кредитному договору. Ипотека под залог недвижимости не имеет первоначального взноса, а сумма, максимальная к выдаче, не выше 60–80% от рыночной стоимости залога.
Постройка дома	в данном случае появляются иные критерии оценки залога. Под заклад может пойти земельный участок и постройки, расположенные рядом. Для земли существуют такие параметры, как участок, который должен находиться около населенного пункта и быть подходящим для застройки; надел земли должен Инвестиционный, финансовый и управленческий анализ. Если этой недвижимости будет мало, то банк имеет право потребовать в дополнение оформления под залог иного имущества заемщика.

В то же время в России сегодня для поддержания определенных категорий граждан реализуются специальные ипотечные программы:

– «Военная ипотека - для военнослужащих, которые участвуют в программе накопительно-ипотечной системы, предоставляется возможность приобретения недвижимости по специальной ипотечной программе «Военная ипотека». На специальный счет военному перечисляют субсидии, которые предназначены для приобретения жилой недвижимости. С 2016 военные могут выбирать регион приобретения жилья, а также тип недвижимости. Военную ипотеку дают на срок от года до 20 лет» [10, с.31].

– Ипотечный кредит для молодой семьи - данная государственная поддержка молодых семей предполагает следующее: семьям, в которых после 1 января 2018 года родился второй или последующий ребенок, процентная ставка по ипотеке составляет 6%, а жителям Дальнего Востока — 5%. По этой же программе можно рефинансировать старый ипотечный кредит.

– «Ипотека для молодых специалистов – эта программа призвана помочь с приобретением жилья работникам бюджетной сферы, возраст которых не превышает 35 лет. Одна из программ этой категории – «Дом для учителя». Категориям граждан, имеющим право на участие в программе, предоставляется пониженная процентная ставка и прочие льготные условия» [10, с.31].

Следовательно, в настоящее время существует большое количество видов, программ и методов организации ипотечного жилищного кредитования. Однако дальнейшее развитие ипотечного жилищного кредитования требует постоянного развития, совершенствования и решения возникающих проблем.

### 1.3 Актуальные проблемы и тенденции развития ипотечного жилищного кредитования

Так как сегодня ипотечное кредитование является возможностью для граждан приобрести недвижимое имущество, спрос на данную услугу постоянно будет существовать. Перед тем как изучить основные тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в таблице 4 рассмотрены основные преимущества и недостатки ипотечного жилищного кредитования в настоящее время.

Таблица 4 – Основные преимущества и недостатки ипотечного жилищного кредитования

Преимущества	Недостатки
<ul style="list-style-type: none"><li>– недвижимое имущество можно приобрести сразу, имея на руках минимальную сумму, а погасить его стоимость можно в течение многих лет;</li><li>– в отличие от аренды заемщик платит за свою собственную квартиру, которая до полного погашения кредита находится под залогом в банке;</li><li>– функционируют различные государственные программы поддержки определенных категорий населения, которые позволяют им получить кредит по льготной процентной ставке. А для других категорий граждан, непопадающие в перечень льготных государственных программ, предусмотрены налоговые вычеты;</li><li>– ипотека позволяет инвестировать в недвижимость всем желающим, так как процесс покупки растягивается на несколько лет;</li><li>– в ипотечной квартире собственник может делать любой ремонт по своему желанию и вкусу;</li><li>– возможность рефинансирования, т.е. заемщик имеет право оформить новый ипотечный договор на других условиях, более выгодных ему;</li><li>– возможность досрочного погашения кредита.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– большая переплата, которая может превысить стоимость недвижимости при длительных сроках кредитования. Этот недостаток является основным сдерживающим фактором для многих граждан при оформлении ипотечного кредита;</li><li>– оплата первоначального взноса (от 10%), не все слои населения могут себе позволить оплатить даже минимальный размер взноса по ипотечному кредиту;</li><li>– при оформлении ипотечного кредита помимо первоначального взноса заемщик несет и другие траты, например, ипотечное страхование, которое может составлять до 10% от стоимости жилья;</li><li>– при условии прекращения оплаты по кредиту, залоговое имущество банк имеет право изъять у собственника, т.е. заемщика;</li><li>– до тех пор, пока заемщик не выплатит всю сумму долга, имущество, находящееся под залогом, нельзя продавать или разменивать;</li><li>– одним из главных препятствий в получении кредита является неодобрение банков заявок на получение ипотечного кредита, так как банки тщательно проверяют своих заемщиков и предъявляют определенные условия, которым должен соответствовать заемщик, и в случае, например, плохой кредитной истории или низкой заработной платы, банк имеет право отказать в кредите заемщику.</li></ul>

Ипотечное кредитование в современной России динамично развивается, несмотря на относительно молодой возраст, при этом постоянно обрывает определенными сложностями и барьерами. Все это обусловлено спецификой экономического, социального и демографического развития, аспектами

регулирования со стороны законодательства РФ. Однако на его развитие влияют такие негативные факторы, как:

- высокий уровень процентной ставки по ипотеке и высокий уровень первоначального взноса;
- рост просроченной задолженности населения по ипотечным жилищным кредитам;
- низкий уровень доходов и уровень финансовой грамотности населения;
- низкая доступность жилья в сравнении с доходами населения;
- сложившаяся ситуация с глобальной пандемией коронавируса коренным образом изменила многие экономические процессы, затронула национальную экономику, региональное хозяйство, отразилась на функционировании отраслей и комплексов, рынков, отдельных предприятий, вторглась в социальную сферу, оказала воздействие на жизнь каждого человека [15, с. 68].

Касательно недостатков самой системы ипотечного кредитования, существующей в нашей стране, также можно отметить следующее:

- Системный дефицит заявок. Ограниченный ресурс «привлеченцев». Современный рынок банковских услуг в России достиг того уровня насыщения, когда ведение конкурентной борьбы только за счет расширения продуктовой линейки становится практически невозможным: предложить кардинально новый финансовый продукт становится все затруднительнее. Усиливается конкуренция за клиентов, снижаются барьеры их перетока между банками, возрастает конкуренция со стороны нефинансовых игроков, на первый план выходит клиентоориентированная политика банка. И здесь важно, как удержание действующих клиентов, так наращивание кредитной базы. В настоящее время в банках существуют лишь группы / отдельные специалисты по работе с партнерами, занимающиеся привлечением и налаживанием связей с игроками ипотечного рынка: строительными компаниями, агентствами недвижимости, отдельно взятыми

риелторами - и отсутствуют самостоятельные отделы по развитию ипотечного бизнеса.

- Смешанный функционал сотрудников в модулях ипотеки: нет ответственности за конкретную функцию.

- Недостаточность инфраструктуры для агрессивного роста, прежде всего для увеличения доли банка на вторичном рынке. Отсутствует единая операционно-технологическая платформа.

- Неиспользование в полной мере потенциала для повышения эффективности и оптимизации затрат.

- Разница в организации бизнес-процесса между точками подразделений: партнеры и клиенты вынуждены выбирать «подходящую» для себя точку [39, с. 114].

«Если сравнивать условия ипотечного кредитования в РФ, развитых и развивающихся странах, можно определить основные отличительные особенности.

Во-первых, сама ставка по ипотечному кредитованию во многих странах максимально составляет 4%.

Во-вторых, срок возврата задолженности может быть оформлена как пожизненная ипотека.

Однако есть и некоторые сходства с российским рынком ипотечного кредитования. Например, доля первоначального взноса, т.е. процент от стоимости приобретаемого жилья, ранжируется в одних и тех же рамках. В России средняя сумма первого взноса составляет 15% от стоимости приобретаемого жилья» [43, с. 33].

В то же время ипотечному жилищному кредитованию, как и любому виду банковского кредитования, присущи огромное количество различных рисков. Как показало проведенное исследование, при ипотечном кредитовании среди основных рисков выделяют: кредитный, рыночный, операционный, процентный, риск ликвидности. Характеристика данных рисков представлена в таблице 5.

Таблица 5 – Характеристика основных рисков ипотечного кредитования

Вид риска	Характеристика
Кредитный Риск	Содержание финансовых потерь кредитной организации вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения должником финансовых обязательств в соответствии с условиями договора
Рыночный	Риск потерь кредитной организацией вследствие изменения справедливой стоимости финансовых инструментов и товаров, а также курсов иностранных валют и (или) учетных цен на драгоценные металлы
Операционный	Риск возникновения убытков в результате несоответствия характеру и масштабам деятельности кредитной организации и (или) требованиям действующего законодательства, внутренних порядков и процедур проведения банковских операций и других сделок, их нарушения служащими кредитной организации или иными лицами
Процентный	Риск возникновения финансовых потерь вследствие неблагоприятного изменения процентных ставок по активам, пассивам и внебалансовым инструментам кредитной организации
Ликвидности	Риск неспособности кредитной организации финансировать свою деятельность, то есть обеспечивать рост активов и выполнять обязательства по мере наступления сроков их исполнения без убытков в размере, угрожающем финансовой устойчивости кредитной организации

Кредитный риск для кредитора выражается в наличии внешних и внутренних рисков. Внешний риск не связан с деятельностью кредитной организации, но предполагает возможные финансовые потери, например, при наличии неблагоприятной политической, экономической, социальной, географической и других видов ситуаций, которые могут негативно отразиться на ее деятельности и привести к потерям [9, с. 26].

В настоящее время при оценке кредитного риска применяется Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», который введен в действие Приказом Министерством Финансов России от 27.06.2016 № 98н (ред. от 17.02.2021), который позволяет установить принципы отражения финансовых обязательств в финансовой отчетности, а также дает возможность пользователям финансовой отчетности оценить суммы, сроки возникновения и неопределенность будущих денежных потоков кредитной организации.

Кредитный риск – это самый главный риск в сегменте ипотечного кредитования. Для того чтобы застраховать себя от влияния кредитного риска, банк защищается покупаемым жильем.

Проблемы на рынке ипотечного жилищного кредитования затрагивают как потребителей, так и банки, предоставляющие данные услуги. Далее рассмотрены основные тенденции поддержки и развития ипотечного жилищного кредитования.

Среди главных причин роста спроса на ипотеку в настоящее время можно выделить следующие факторы:

- снижение рыночных ипотечных ставок;
- рост выдачи в рамках госпрограмм, в т. ч. в рамках принятой «программы 6,5
- снижение рисков покупки недвижимости благодаря переходу на новый механизм финансирования долевого строительства (многие организации реальной экономики на практике используют такой вид приобретения или временного привлечения основного капитала).

Основным стимулов роста ипотечного жилищного кредитования в России выступили меры государственной поддержки населения.

Так, например, в рамках антикризисных мер Правительство РФ весной 2020 года запустило программу льготной ипотеки по субсидированию процентных ставок до 6,5%. Главная цель программы льготной ипотеки – развивать жилищное строительство во всех регионах России. Кроме заявленной программы, на рынке представлены другие меры поддержки для отдельных категорий заемщиков, так, например, предоставление материнского капитала. Основная его особенность заключается в том, что государственные деньги можно направить и на первоначальный взнос, и на погашение ипотеки, уменьшив при этом задолженность перед банком и ежемесячный платеж.

«Так же помощь заемщикам, оказавшимся в сложной финансовой ситуации, осуществляется путем предоставления ипотечных каникул,

регламентированных федеральным законом от 01.05.2019 № 76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком – физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика». Ипотечные каникулы предоставляются заемщику на срок от 1 до 6 месяцев. В течение льготного периода (по выбору заемщика) предполагается как полное прекращение платежей, так и их уменьшение на любую сумму по согласованию с банком. По окончании льготного периода заемщик погашает задолженность на прежних условиях» [13, с. 129].

«На сегодняшний день одной из главных мер поддержки застройщиков является предоставление льготных кредитов (субсидирование процентной ставки по кредитам). Однако воспользоваться такой программой могут только те застройщики, которые не имеют задолженности и проблемных объектов» [6, с.38].

Основными направления развития ипотечного жилищного кредитования в настоящее время являются цифровизация, разработка и внедрение новых технологических решений при существующей конкуренции.

В настоящее время перед Правительством Российской Федерации стоит задача – упрощение процесса кредитования населения, перевод сделок в электронный формат, учитывая пандемию и возможность заражения при офлайн встречах. Так же закрытие очных отделений позволит снизить издержки банков, сократить потраченное на оформление бумаг время.

Усовершенствование процесса кредитования и автоматизация банковских услуг являются ключевыми факторами в успешном функционировании банковского бизнеса. Достижение высокого уровня цифровизации, на котором находятся некоторые банки и компании, было получено в ходе внедрения BPR – систем, где BPM (business process management, управление бизнес-процессами). Именно эти системы



способствуют адаптации и изменениям процесса оказания услуг с помощью специального программного обеспечения.

Положительная динамика уровня цифровизации прогнозирует скорейший переход ипотечного жилищного кредитования в онлайн сферу [42, с. 33].

Следовательно, для роста спроса и эффективности ипотечного кредитования в первую очередь необходимо усовершенствовать и одновременно упростить процедуру предоставления ипотеки населению. Отметим, что уже есть немало возможностей, которые способствуют выходу российского ипотечного кредитования на новый уровень. Примером может служить создание виртуального личного кабинета клиента, которое позволяет управлять практически всем процессом кредитования, начиная с оформления кредитного договора и заканчивая перечислением денежных средств.

Так же для стабилизации и развития отечественного рынка жилищного кредитования можно воспользоваться опытом государств, где рынок ипотечного кредитования более совершенен [43, с. 33].

В заключении теоретического раздела бакалаврской работы сформулированы следующие выводы:

– Ипотечным кредитом принято называть кредит, обеспеченный залогом в виде недвижимого имущества. Отличительными его особенностями являются: метод обеспечения должного исполнения обязательства, сформированный как залог недвижимости; объект залога на протяжении обслуживания кредита не перестает находиться в собственности и пользовании заемщика, договор между кредитором и заемщиком оформляется закладной (договором залога), который должен быть заверен нотариально и пройти процедуру государственной регистрации.

– Ипотечное кредитование в мировой экономической системе – один из инструментов аккумуляции частных инвестиций в жилищную сферу. В зарубежной практике ипотечное кредитование приносит банкам стабильный доход при сравнительно небольших рисках, позволяя наиболее выгодно

сочетать интересы населения – в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и других кредиторов – в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса – в ритмичной загрузке производства и, конечно же, государства, заинтересованного в общем экономическом росте.

– Несмотря на стремительно развивающийся рынок ипотечного кредитования, в коммерческих банках по-прежнему остаются некоторые проблемы, характерные для кредитных организаций. Действующая ипотечная система не позволяет решить проблемы с системным дефицитом заявок, смешением функционала сотрудников ипотечных модулей, нехваткой ресурсов для дальнейшего роста и отсутствием унифицированного процесса между точками подразделений. Требуются качественные преобразования, в том числе с опорой на опыт банков-конкурентов, показавших хорошие результаты на ипотечном рынке, но в то же время с учетом самобытности самого банка.

## **2 Анализ ипотечного жилищного кредитования в современных условиях на примере АО «Альфа-Банк»**

### **2.1 Техничко-экономическая характеристика АО «Альфа-Банк»**

АО «Альфа-Банк» крупнейший частный банк в России, осуществляющий большой перечень банковских услуг для физических и юридических лиц. На протяжении 30 лет банк занимает ведущие позиции во всех сегментах банковского бизнеса.

Клиентская база составляет около 850 тысяч корпоративных клиентов и 18.7 млн. физических лиц.

Юридический адрес и место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27

16 декабря 2004 г. банк стал участником государственной программы страхования вкладов.

Банк входит в перечень системно значимых банков, утверждаемый Банком России.

«По состоянию на 1 января 2021 г. на территории Российской Федерации у Банка имеется 7 филиалов: «Екатеринбургский», «Нижегородский», «Новосибирский», «Ростовский», «Санкт-Петербургский», «Ставропольский» и «Хабаровский». Изменений в филиальной сети в 2020 г. не происходило.

Основные ценности банка это – лучший клиентский опыт, технологическое лидерство и первоклассные сотрудники» [30].

Организационная структура управления АО «Альфа-Банк» представлена на рисунке 3.



Рисунок 3 – Организационная структура управления АО «Альфа-Банк»

Во главе организационной структуры управления стоит общее собрание акционеров банка. Среднесписочная численность сотрудников АО «Альфа-Банк» в 2020 г. – 26008 человек.

«Бизнес-сегменты банка представляют собой стратегические бизнес-единицы, которые предлагают различные продукты и услуги:

– Корпоративные и инвестиционные банковские операции – данный бизнес-сегмент включает услуги по корпоративному кредитованию, лизинговые услуги, услуги по привлечению депозитов юридических лиц, операции торгового финансирования и структурированное корпоративное кредитование, торговые операции с ценными бумагами, услуги на рынке заемного капитала и рынке долевого инструментария, операции с производными

финансовыми инструментами, предоставление консультаций в области корпоративного финансирования и по вопросам слияний и поглощений компаний.

– Банковские операции среднего, малого и микробизнеса – включает клиентские текущие счета, сберегательные, депозитные, расчетные услуги, кассовое обслуживание и предоставление кредитов индивидуальным предпринимателям, малому и среднему бизнесу.

– Розничные банковские операции – данный сегмент включает оказание банковских услуг клиентам - физическим лицам по принятию вкладов до востребования и срочных вкладов, обслуживанию кредитных и дебетовых карточек, кредитованию физических лиц (включая потребительские кредиты (в точках продаж) и персональные кредиты с погашением в рассрочку, автокредитование и ипотечное кредитование), денежные переводы и банковские услуги физическим лицам.

– Казначейские операции и централизованные корпоративные функции – данный бизнес-сегмент включает деятельность банка в области казначейских операций и корпоративного управления, осуществляемых централизованно на консолидированном уровне» [30].

Авторитетный международный журнал Global Finance подтвердил лидерство банка на российском рынке в 2020 г.

В 2020 г. банк начал трансформацию сети отделений по модели Phygital, развернул удобную для клиентов биометрическую систему, полностью переработали мобильное приложение, которое подтвердило лидирующие позиции в рейтинге Markswebb.

Несмотря на пандемию, банк продолжил рост кредитного портфеля — до 42,7 млрд \$ с сохранением его качества на хорошем уровне. Банк сохранил третье место на рынке розничного кредитования, доля на рынке кредитных карт увеличилась до 11,4%. Банку удалось сократить отрыв от конкурентов и войти в тройку лидеров по темпам прироста в ипотеке.

Далее проведен анализ финансового положения и финансовых результатов АО «Альфа-Банк» за 2018-2020 г.

Анализ основных статей активов банка представлен в таблице 6.

Таблица 6 – Анализ основных статей активов АО «Альфа-Банк» за 2018-2020 гг., млн. р.

Показатели	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Изменение 2019/2018 гг.		Изменение 2020/2019 гг.	
				млн. р.	%	млн. р.	%
Средства кредитной организации в Центральном банке РФ	118192	144611	130875	26419	122,4	-13736	90,5
Чистая ссудная задолженность	2247743	2521334	3293874	273591	112,2	772540	130,6
Вложения в ценные бумаги, в т. ч.:	315541	319215	268556	3674	101,2	-50659	84,1
Всего активов	3215947	3635416	4580219	419469	113	944803	125,9

Согласно данным таблицы 6, в АО «Альфа-Банк» в течение трех лет происходит существенный рост активов с 3215947 млн. р. до 4580219 млн. р. Рост активов в 2019 г. составил 13%, рост активов в 2020 г. составил 25,9%. Рост активов, в основном, произошел за счет роста чистой ссудной задолженности АО «Альфа-Банк» в течение трех лет.

Динамика чистой ссудной задолженности АО «Альфа-Банк» за три года представлена на рисунке 4.

Чистая ссудная задолженность АО «Альфа-Банк» в 2020 г. составила 3293874 млн. р. За три года чистая ссудная задолженность банка выросла на 1046131 млн. р. Это очень высокий показатель роста кредитования в банке. Чистая ссудная задолженность банка выросла благодаря росту розничного кредитного портфеля на 12,1% и корпоративного портфеля банка на 5,5%.



Рисунок 4 – Динамика чистой ссудной задолженности АО «Альфа-Банк», млн. р.

«Качество кредитного портфеля остается на высоком уровне. Доля корпоративных кредитов третьей стадии в портфеле сократилась до 3,7 % с 4,1 % на начало года. Доля проблемных розничных кредитов составила 5 %, показав рост с 4 %» [30].

Далее в таблице 7 произведен анализ основных статей обязательств АО «Альфа-Банк» за период оценки.

Таблица 7 – Анализ основных статей обязательств АО «Альфа-Банк» за 2018-2020 гг., млн. р.

Показатели	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Изменение 2019/2018 гг.		Изменение 2020/2019 гг.	
				млн. р.	%	млн. р.	%
Средства кредитных организаций	203575	144072	164051	-59503	70,8	19979	113,9
Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	2422485	2832430	3535378	409945	116,9	702948	124,8

Продолжение таблицы 7

Показатели	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Изменение 2019/2018 гг.		Изменение 2020/2019 гг.	
				млн. р.	%	млн. р.	%
вклады физических лиц и индивидуальных предпринимателей	1122419	1278774	1564043	156355	113,9	285269	122,3
Выпущенные долговые ценные бумаги	106941	126454	143051	19513	118,2	16597	113,1
Всего обязательств	2859928	3221946	4000272	362018	112,7	778326	124,2

В таблице 7 виден заметный рост обязательств банка в течение трех лет. Обязательства АО «Альфа-Банк» выросли с 2859928 млн. р. до 4000272 млн. р. Рост обязательств в 2019 г. составил 12,7%, в 2020 г. – 24,2%. Существенный рост обязательств банка произошел за счет роста привлеченных средств клиентов, не являющихся кредитными организациями. Рост средств клиентов в 2019 г. составил 13,9%, в 2020 г. – 24,8%.

На рисунке 5 представлена динамика средств клиентов физических и юридических лиц за 2018-2020 гг.



Рисунок 5 – Динамика средств клиентов АО «Альфа-Банк» за 2018-2020 гг., млн. р.



Рост средств клиентов за три года составил 1112893 млн. р. или 45,9%.

Следующим этапом анализа АО «Альфа-Банк» рассмотрены основные показатели финансовых результатов банка за 2018-2020 гг.

На рисунке 6 представлена динамика процентных расходов и доходов АО «Альфа-Банк» за отчетный период.

В течение трех лет процентные расходы банка выросли на 19% относительно 2018 г. Рост процентных расходов банка составил в течение трех лет 2,8%. В 2020 г. процентные расходы банка снизились на 10,3% благодаря эффективной депозитной политике банка.

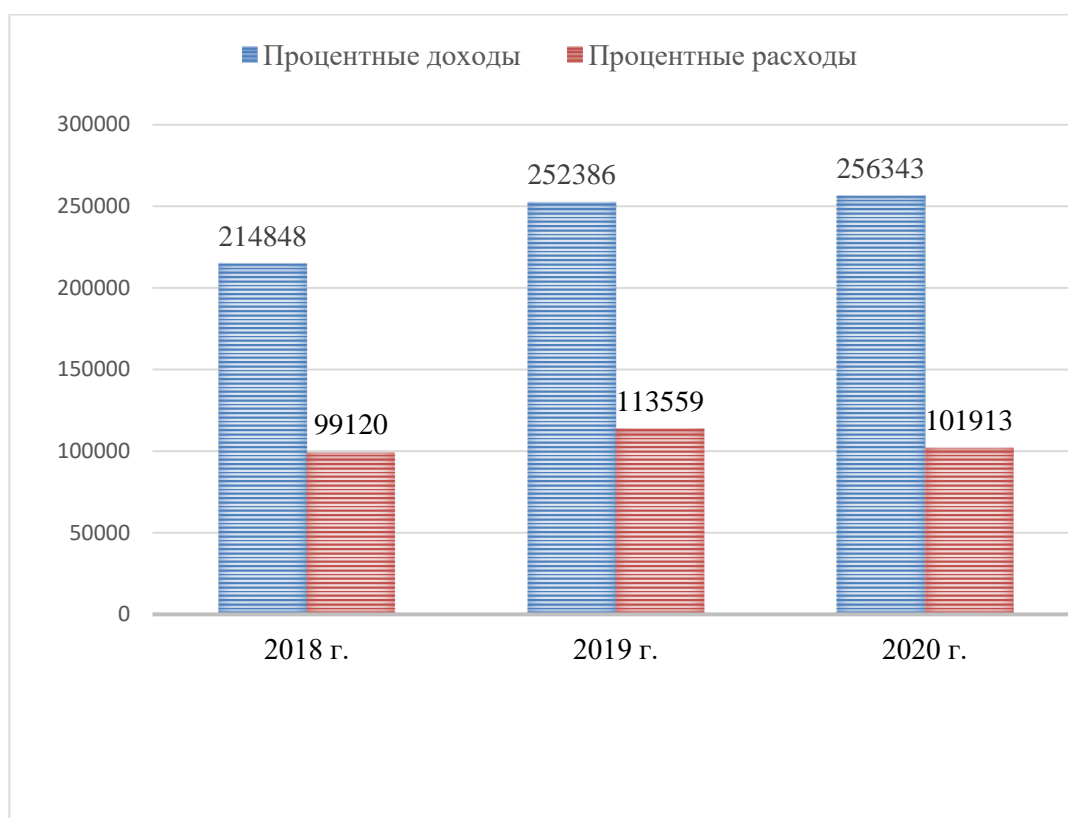


Рисунок 6 – Динамика процентных расходов и доходов АО «Альфа-Банк» за 2018-2020 гг., млн. р.

На рисунке 7 рассмотрена динамика комиссионных доходов и расходов АО «Альфа-Банк» за три года.

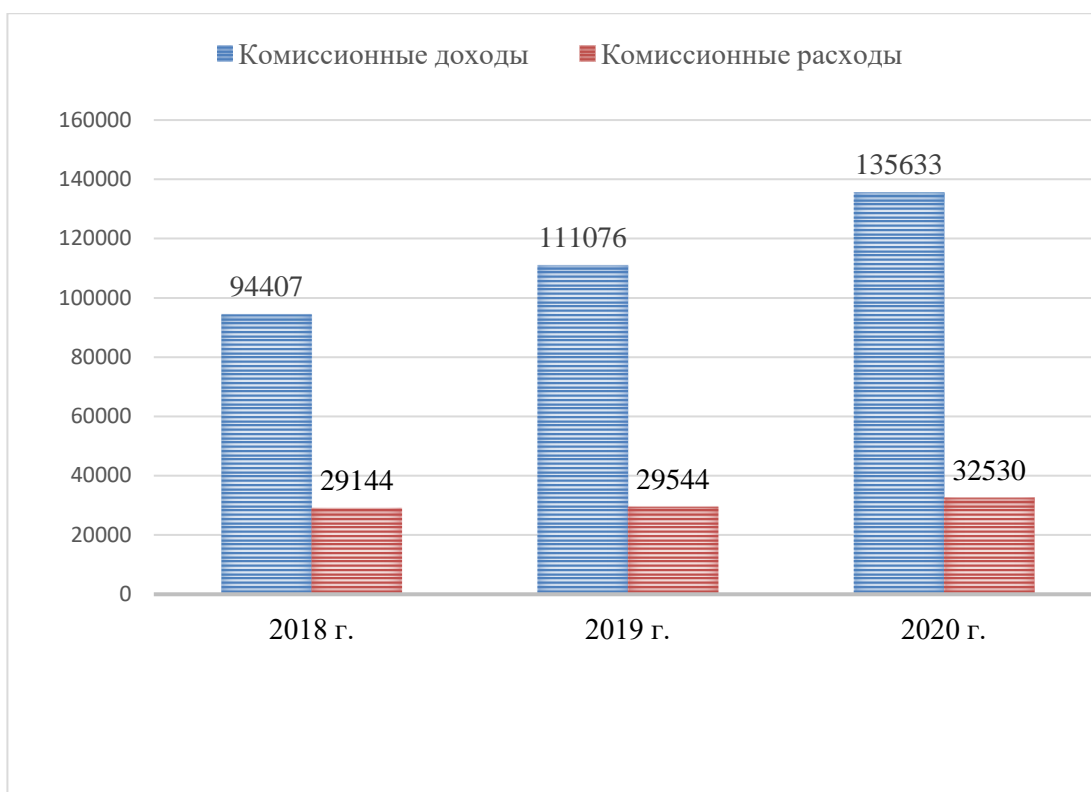


Рисунок 7 – Динамика комиссионных доходов и расходов АО «Альфа-Банк» за 2018-2020 гг., млн. р.

На рисунке 7 наблюдается положительная динамика комиссионных доходов банка в течение рассматриваемого периода. Комиссионные доходы выросли с 94407 млн. р. до 135633 млн. р. Рост комиссионных доходов за три года составил - 43,6%. На 31.12.2020 г. комиссионные расходы банка составили 32530 млн. р. Рост комиссионных расходов в течение трех лет – 11,6%. Доля комиссионных расходов в финансовых результатах банка за период снизилась.

В заключении на рисунке 8 произведена оценка динамики финансового результата банка за три рассматриваемых года.

Финансовый результат АО «Альфа-Банк» существенно вырос в 2020 г. и составил 166476 млн. р. с ростом в 109112 млн. р. за год. Рост финансового результата во многом связан с ростом доходов банка и снижения доли расходов в финансовом результате.

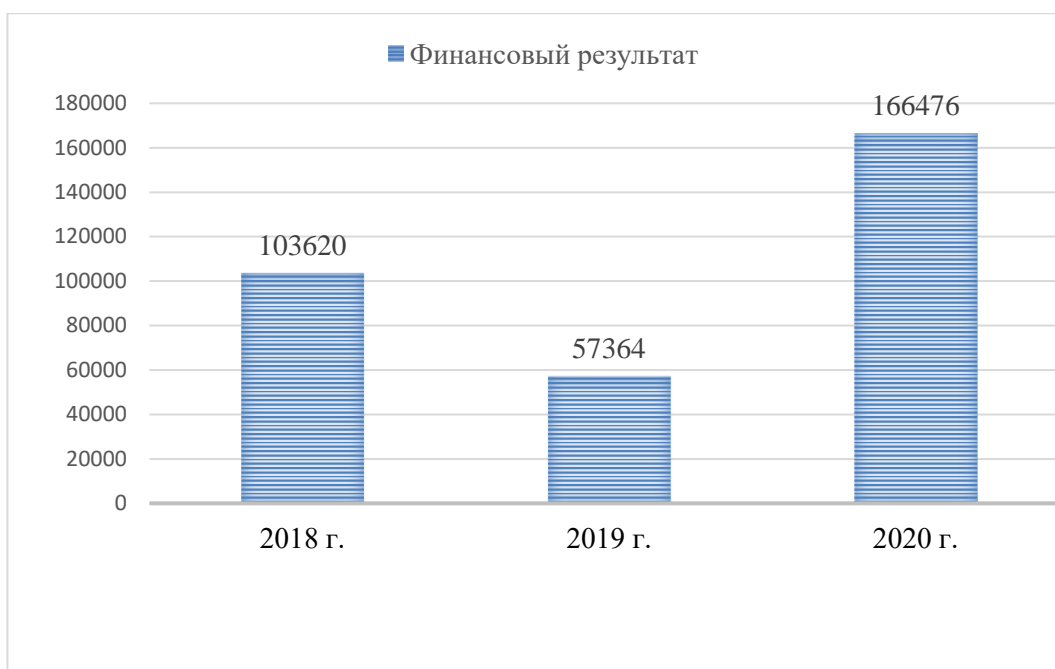


Рисунок 8 – Динамика финансового результата АО «Альфа-Банк» за 2018-2020 гг., млн. р.

Следовательно, в результате анализа финансового положения и основных показателей финансовых результатов АО «Альфа-Банк» можно сделать вывод об эффективной деятельности банка в течение 2018-2020 гг.

## **2.2 Анализ ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк»**

Одним из наиболее успешных направлений розничного бизнеса АО «Альфа-Банк» в 2020 г. стала ипотека. В кризисный период банку удалось сократить отрыв от конкурентов и войти в топ-3 по темпам прироста выдачи ипотечных кредитов среди крупнейших ипотечных банков. Также по итогам 2020 г. банк занял первое место по приросту продаж ипотеки среди коммерческих банков из топ-10.

На конец 2020 г. ипотечный портфель банка насчитывал 228,8 млрд. р., а продажи достигли 165 млрд. р. в месяц.

Основные параметры ипотечного кредитования в АО «Альфа-Банк» следующие:

- срок кредита от 3-х до 30 лет;
- первоначальный взнос от 15 %;
- сумма кредита – от 600 тыс. до 70 млн. р.

Далее в таблице 8 представлен краткий обзор основных ипотечных программ АО «Альфа-Банк».

Таблица 8 – Основные ипотечные программы АО «Альфа-Банк», апрель 2022г.

Программа	Средняя процентная ставка 2020-2021г.	Процентная ставка, % апрель 2022 г.	Срок кредитования, лет	Минимальный первоначальный взнос	Максимальный размер кредита, млн. р.
Ипотека с господдержкой на новостройку	5,9	12	До 30	От 15%	До 12 млн. р.
Вторичное жилье	9,3	От 17,3	До 30	От 20%	До 70 млн. р.
Новостройка	8	От 17,8	До 30	От 20%	До 70 млн. р.
Семейная ипотека	5	От 6	До 30	От 20%	До 12 млн. р.
Рефинансирование ипотеки	9	От 16,9	До 30	Максимальный размер кредита 80%	До 70 млн. р.

В таблице 8 представлены средние процентные ставки по ипотечным программам банка, действующие на 2020-2021 гг. и актуальные ставки на апрель 2022 г. Ставки по ипотечному жилищному кредитованию АО «Альфа-Банк», как и в других банках, в течение 2022 г. значительно выросли по причине резкого роста ставки рефинансирования.

В то же время у банка есть инструменты снижения процентных ставок по ипотечным программам при соблюдении следующих условий:

- -0,3% – покупка недвижимости у ключевого партнера банка;
- -0,4% – покупка недвижимости у Exclusive-партнера банка;
- -0,4% – зарплатным клиентам банка и клиентам A-Private.

Вместе с тем процентная ставка по ипотеке может увеличиться если:

- +0,5% – ипотека оформлена только по паспорту;
- +0,5% – для ИП и собственников бизнеса;
- +0,5% – для ИП по двум документам;
- +2% – отказ от страхования жизни;
- +2% – отказ от страхования титула. Титульное страхование покрывает риск, если вашу сделку по покупке недвижимости признают недействительной или незаконной;
- +4% – отказ от страхования жизни и титула;
- +1% – если объектом недвижимости является жилой дом с земельным участком.

«Основные требования для оформления ипотечного продукта банка следующие:

- Гражданство – Россия, Украина, Республика Беларусь.
- Возраст на момент подачи заявки – от 21 года.
- Возраст на момент погашения – до 70 лет.
- Общий трудовой стаж – не менее 1 года.
- Стаж на последнем месте работы – не менее 4-х месяцев.
- Регистрация по месту жительства или пребывания – не обязательно.
- Количество созаемщиков – до 3-х.
- Без незарегистрированных перепланировок и переоборудований» [30].

Стандартный пакет документов при подаче заявки на ипотеку для наемных работников состоит из:

- паспорт;
- военный билет для заявителей моложе 27 лет;
- СНИЛС;
- трудовая книжка или трудовой договор (копия). Этот документ можно заменить на выписку из ПФР;

- справка 2-НДФЛ с указанием дохода за последние полгода. Или за меньший срок, если стаж менее 6 месяцев.

Так же основным требованием при оформлении ипотечного кредитования в АО «Альфа-Банк» является оформление страховых продуктов:

- обязательное страхование имущества, принимаемого банком в залог, в течение всего срока кредитования;
- добровольное страхование жизни и здоровья заёмщика и/или риска утраты права собственности на жилое помещение в течение всего срока кредитования.

Основные преимущества АО «Альфа-Банк» в сфере ипотечного жилищного кредитования, позволяющие банку добиваться высокой эффективности в данной области, следующие:

- Банк начал выдавать ипотеку полностью онлайн. Банк трансформирует сеть отделений согласно новой концепции Phygital. Весной 2020 г. АО «Альфа-Банк» провёл первую цифровую ипотечную сделку. Клиенты получили возможность не только подавать заявку онлайн, но и подписывать кредитный договор, не выходя из дома. Запуск цифровых сделок позволил укрепить лидирующие позиции банка и увеличить клиентский портфель, несмотря на влияние пандемии. Объём цифровых сделок в 2020 г. составил 4,5 млрд. рублей, это 15% от партнёрских продаж.

- Персонализация финансовых продуктов. Клиенты банка получают гибкие индивидуальные предложения. В 2020 г. банк запустил новый для рынка продукт – предодобренное ипотечное кредитование.

- Подача заявки на ипотеку и документов – через онлайн-каналы банка. Доля продаж ипотеки в онлайн-каналах во втором полугодии 2020 г. выросла до 47%. АО «Альфа-Банк» принимает заявки на ипотеку онлайн, давая предварительное решение по заявке за 1 минуту.

Процесс оформления ипотечного кредита состоит из следующих этапов, представленных на рисунке 9.



Рисунок 9 – Процесс оформления ипотечного кредита АО «Альфа-Банк»

На рисунке 9 видно, что процесс оформления ипотечного кредита в АО «Альфа-Банк» довольно простой и максимально сокращен по времени.

Далее оценена эффективность осуществления ипотечного жилищного кредитования в АО «Альфа-Банк» путем оценки динамика роста ипотечных ссуд банка за 2018-2020 гг. и качества ипотечного кредитного портфеля.

На рисунке 10 представлена динамика общей ссудной задолженности физических лиц и ипотечных и жилищных ссуд банка за 2018-2020 гг.

На рисунке 10 видна положительная динамика изменения ипотечных и жилищных ссуд в АО «Альфа-Банк» за три года. Размер ипотечных ссуд вырос с 35765 млн. р. до 228846 млн. р. за 2018-2020 гг.



Рисунок 10 – Динамика ипотечного и жилищного кредитования и чистой ссудной задолженности физических лиц АО «Альфа-Банк» за 2018-2020 гг., млн. р.

Динамика ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк» за 2018-2020 гг. и ее доля в общей ссудной задолженности физических лиц АО «Альфа-Банк» представлена в таблице 9.

Таблица 9 – Динамика ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк» за 2018-2020 гг., млн. р.

Показатель	2018 г.	Доля, %	2019 г.	Доля, %	2020 г.	Доля, %	Изменение, 2020/2018 гг.	
							млн. руб.	%
Ипотечные ссуды	22965	5,02	43213	6,48	116416	13,2	93451	506,9
Жилищные ссуды (кроме ипотечных)	12800	2,8	68415	10,26	112430	12,7	99630	878,3
Итого ссудная задолженность физических лиц	457887	100	666656	100	882625	100	424738	192,7



В таблице 9 видно значительное увеличение доли ипотечного и жилищного кредитования в общем объеме чистой ссудной задолженности физических лиц АО «Альфа-Банк». Ипотечные ссуды выросли до 116416 млн. р. к 2020г., их доля выросла с 5,02% до 13,2%. Жилищные ссуды выросли до 112430 млн. р. Доля их выросла до 12,7%. Темп роста ипотечных ссуд составил более 400%, жилищные ссуды выросли за 3 года более чем в 7 раз.

Ниже в таблице 10 представлена информация о качестве ипотечной ссудной задолженности физических лиц за 2019-2020 гг.

Таблица 10 – Динамика ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк» за 2018-2020 гг., млн. р.

Качество ссудной задолженности ипотечного жилищного кредитования	2019 г.	Уд. Вес, %	2020 г.	Уд. Вес, %	Изменение, 2020/2019 гг.	
					млн. руб.	%
Стадия 1	111192	99,6	227202	99,2	116010	204,3
Непросроченные	111192	–	226966	–	115774	204,1
Просроченные до 30 дней	–	–	236	–	236	–
Стадия 2	293	0,26	367	0,16	74	125,3
Непросроченные	233	–	203	–	-30	87,1
Просроченные от 31 до 90 дней	60	–	164	–	104	273,3
3 стадия	142	0,13	1277	0,56	1135	899,3
Непросроченные	89	–	314	–	225	352,8
Просроченные до 30 дней	23	–	64	–	41	278,3
Просроченные от 31 до 90 дней	16	–	56	–	40	350
Просроченные свыше 90 дней	14	–	841	–	827	6007,1
Итого	111628	–	228846	–	117218	205
Общая ссудная задолженность физических лиц	666656	–	882625	–	116010	204,3

В таблице 10 видно снижение качества ипотечной ссудной задолженности АО «Альфа-Банк». Большую часть выданных ипотечных кредитов составляют ссуды первой категории качества. В 2019 г. их доля

составляла 99,6%, относительно 99,2% в 2020 г. Доля кредитов второй категории качества в 2020 г. незначительно снизилась и составила 0,16% относительно 0,26% в 2019 г. Доля ипотечных кредитов третьей категории качества за два года выросла с 0,13% до 0,56%. В абсолютном выражении сумма выросла с 142 млн. р. до 1277 млн. р., причем большая часть — это просроченные ипотечные кредиты со сроком выше 90 дней.

В заключении анализа ипотечного жилищного кредитования в АО «Альфа-Банк» произведен расчет коэффициента качества ипотечного кредитного портфеля. Результаты расчетов изображены на рисунке 11.

На рисунке 11 видно ухудшение коэффициента качества ипотечного кредитного портфеля в течение двух лет с 0,1% до 0,59%.

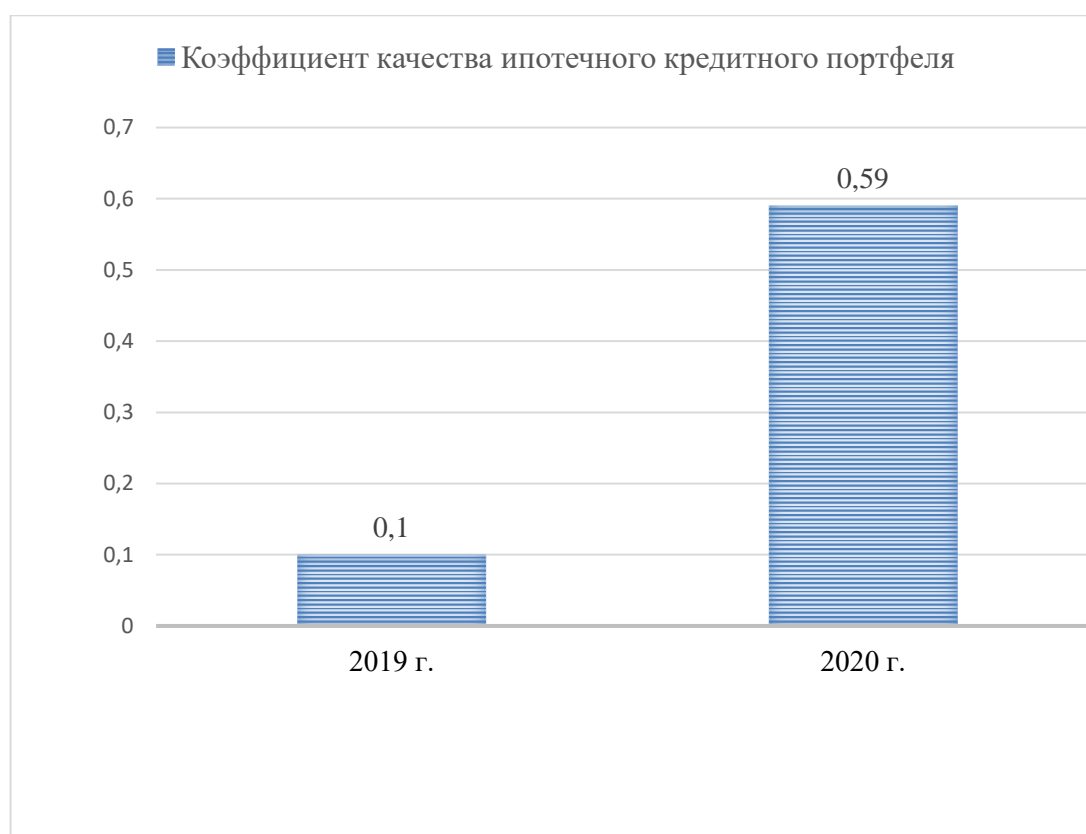


Рисунок 11 – Коэффициент качества ипотечного кредитного портфеля АО «Альфа-Банк» за 2019-2020 гг., %

В заключении аналитической части бакалаврской работы можно сделать вывод об эффективной, рентабельной деятельности АО «Альфа-Банк» в

течение 2018-2020 гг. Одной из причин высоких финансовых результатов банка за анализируемый период является рост объемов ипотечного кредитования. Объем ипотечного кредитования вырос до 228846 млн. руб. в 2020 г. Доля ипотечного и жилищного кредитования в общем объеме кредитования физических лиц выросла до 25,9%. Среди основных преимуществ банка в области ипотечного кредитования в настоящее время можно выделить следующие: выдача ипотеки полностью онлайн, персонализация финансовых продуктов, быстрая обработка заявки на ипотеку и документов через онлайн-каналы банка. Основными проблемами в развитии ипотечного кредитования АО «Альфа-Банк» в настоящее время можно выделить увеличение процентных ставок по ипотечным кредитам, снижение платежеспособности населения, снижение качества ипотечного кредитного портфеля. В связи с этим требуется разработка направлений улучшения ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк».

### **3 Формирование направлений совершенствования ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк»**

#### **3.1 Рекомендации по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк»**

Ипотечное кредитование – это драйвер экономического развития страны. Значительное повышение ключевой ставки, и последовавшее за ним увеличение процентных ставок по ипотечному кредитованию, отмена одобренных заявок на ипотечное жилищное кредитование, а также рост цен на недвижимость способствовали снижению доступности жилья в России. В то же время ужесточаются требования к заемщикам, но еще работают программы льготного кредитования.

Условия ипотечного жилищного кредитования в настоящее время максимально зависят от текущей экономической ситуации в целом, и от денежно-кредитной политики Центрального Банка Российской Федерации в частности.

Еще один негативный фактор – отсутствие платежеспособного спроса со стороны населения, основанного на реальных располагаемых доходах граждан. Возрастает проблема падения реальных доходов населения и потенциального роста уровня безработицы, что негативно отражается на качестве кредитного портфеля банка.

Из положительных аспектов развития ипотечного жилищного кредитования в настоящее время можно отметить постепенную положительную динамику снижения процентных ставок, а также возможность льготного кредитования по государственным программам.

Анализ ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк» позволил сделать следующие выводы:

– Одной из причин высоких финансовых результатов банка за анализируемый период является рост объёмов ипотечного кредитования.

Размер ипотечных ссуд вырос с 35765 млн. р. до 228846 млн. р. за 2018-2020 гг. Доля ипотечного и жилищного кредитования в общем объеме кредитования физических лиц выросла до 25,9%. За три года произошло значительное увеличение доли ипотечного и жилищного кредитования в общем объеме чистой ссудной задолженности физических лиц АО «Альфа-Банк». Ипотечные ссуды выросли до 116416 млн. р. к 2020 г., их доля выросла с 5,02 % до 13,2 %. Жилищные ссуды выросли до 112430 млн. р. Доля их выросла до 12,7 %. Темп роста ипотечных ссуд составил более 400 %, жилищные ссуды выросли за 3 года более чем в 7 раз.

– Основными преимуществами АО «Альфа-Банк» в сфере ипотечного жилищного кредитования, позволяющие банку добиваться высокой эффективности в данной области, являются такие преимущества как полная выдача ипотеки онлайн, персонализация финансовых продуктов, подача заявки на ипотеку и документов – через онлайн-каналы банка. Процесс оформления ипотечного кредита в АО «Альфа-Банк» довольно простой и максимально сокращен по времени.

– Анализ качества кредитного ипотечного портфеля показал снижение качества ипотечной ссудной задолженности АО «Альфа-Банк». Большую часть выданных ипотечных кредитов составляют ссуды первой категории качества. В 2019 г. их доля составляла 99,6%, относительно 99,2% в 2020 г. Доля кредитов второй категории качества в 2020 г. незначительно снизилась и составила 0,16% относительно 0,26% в 2019 г. Доля ипотечных кредитов третьей категории качества за два года выросла с 0,13% до 0,56%. В абсолютном выражении сумма выросла с 142 млн. р. до 1277 млн. р., причем большая часть — это просроченные ипотечные кредиты со сроком выше 90 дней. На протяжении трех лет в банке происходит ухудшение коэффициента качества ипотечного кредитного портфеля в течение двух лет с 0,1% до 0,59%.

Основными проблемами в развитии ипотечного кредитования АО «Альфа-Банк» в настоящее время можно выделить увеличение процентных

ставок по ипотечным кредитам, снижение платежеспособности населения, снижение качества ипотечного кредитного портфеля.

В связи с результатами анализа, а также современными экономическими условиями предлагаются следующие направления улучшения ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк», представленные на рисунке 12.



Рисунок 12 – Направления улучшения ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк»

Далее предложенные направления рассмотрены подробнее.

В настоящее время крупные Российские банки (ПАО «Сбербанк», ПАО «Банк ВТБ») совместно с застройщиками планируют запуск комбинированной ипотечной программы, сочетающей льготную и рыночную ипотеки. При этом предполагается, что ставка по части такого кредита в некоторых случаях может быть субсидирована застройщиком. АО «Альфа-Банк» также рекомендуется провести мероприятия по заключению сотрудничества с наиболее крупными застройщиками страны. При разработке и запуске комбинированной ипотечной программы приоритетной станет возможность субсидирования ставки со стороны застройщиков. Девелоперы

заинтересованы в сохранении доступной ипотеки для большего числа заемщиков, поэтому в рамках обновленных параметров госпрограммы готовы предлагать различные механизмы, позволяющие существенно снизить стоимость ипотеки и увеличить размер кредита. Также можно использовать практику ПАО «Сбербанк» по субсидированию банком ипотеки за счет комиссионного вознаграждения от застройщиков-партнеров. Снижение процентной ставки по ипотечным программам, за счет их частичного субсидирования партнерами-застройщиками, позволит обеспечить банку выдачи ипотечных кредитов, даст конкурентное преимущество перед другими банками, в то же время обеспечит доступность жилья для потенциальных заемщиков.

Также для сохранения текущих объемов ипотечного жилищного кредитования в банке рекомендуется участвовать во всех программах ипотечного льготного кредитования и своевременно к ним подключаться. В настоящее время действуют следующие программы, представленные в таблице 11.

Таблица 11 – Льготные ипотечные программы, действующие на 12.05.2022г.

Программа	Параметры
Льготная ипотека на новостройки	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ставка: 9% годовых вместо 12% годовых.</li> <li>– Сумма кредита: 6 млн руб. для всех регионов, для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга, Ленобласти — 12 млн руб. вместо 3 млн руб.</li> <li>– Срок кредита: до 30 лет.</li> <li>– Первоначальный взнос: от 15%.</li> <li>– На что распространяется: на покупку квартир у застройщиков.</li> <li>– Срок действия программы – до конца 2022 года.</li> </ul>
Семейная ипотека	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ставка: не более 6% годовых.</li> <li>– Сумма кредита: для регионов – 6 млн руб., Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленобласть – 12 млн руб.</li> <li>– Срок кредита – до 30 лет.</li> <li>– Первоначальный взнос – от 15%.</li> <li>– На что распространяется: на новостройки, на ИЖС.</li> <li>– Срок действия программы – до 31 декабря 2023 г.</li> </ul>

Продолжение таблицы 11

Программа	Параметры
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Кто может оформить: семьи, в которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года родился первый ребенок или последующие дети, могут рассчитывать на получение ипотеки по льготной ставке до 6%; семьи, в которых воспитывается ребенок с инвалидностью; родители усыновленных (удочеренных) детей.</li> </ul>
Сельская ипотека	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Сумма кредита: в Ленинградской области, Ямало-Ненецком автономном округе и регионах Дальневосточного федерального округа 5 млн руб., в остальных регионах — 3 млн руб.</li> <li>– Срок кредита: до 25 лет.</li> <li>– Первоначальный взнос: от 10%.</li> <li>– Срок действия программы – ограничений по срокам действия программы не установлено.</li> <li>– На что распространяется: квартира, объект ИЖС, земельный участок.</li> <li>– Кто может воспользоваться: действие сельской ипотеки распространяется почти на все населенные пункты с населением не более 30 тыс., кроме городских округов и муниципальных образований Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области. Заемщиком по этой программе может быть любой россиянин.</li> <li>– Ставка: не более 3% годовых.</li> </ul>
Дальневосточная ипотека	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ставка: не более 2% годовых</li> <li>– Сумма кредита: до 6 млн руб.</li> <li>– Срок кредита: до 20 лет.</li> <li>– Первоначальный взнос: от 15%.</li> <li>– На что распространяется: квартиры в новостройках, объекты ИЖС на территории Дальнего Востока, вторичку — в моногородах ДФО.</li> <li>– Срок действия программы: до 31 декабря 2024 г.</li> <li>– Кто может воспользоваться: Молодые семьи (оба супруга не старше 35 лет); граждане не старше 35 лет, имеющие детей в возрасте до 19 лет; участники программы «Дальневосточный гектар»; граждане, которые переехали в субъекты ДФО по региональным программам повышения мобильности трудовых ресурсов.</li> </ul>
Льготная ипотека для IT-специалистов	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Заемщиками могут быть работники аккредитованных IT-компаний. Нужно иметь гражданство РФ и быть не старше 45 лет.</li> <li>– Зарплата – от 150 т. р. для компаний из регионов-миллионников, от 100 000 т. р. для остальных.</li> <li>– Ставка – до 5%.</li> <li>– Первоначальный взнос – от 15%.</li> <li>– Сумма кредита – до 18 млн. р. для регионов-миллионников, до 9 млн. р. для остальных.</li> <li>– Срок действия программы – до конца 2024 года.</li> <li>– Можно купить новостройку или дом у юридического лица или ИП. Вторичное жилье не подойдет.</li> <li>– Кредит по этой программе можно взять один раз.</li> </ul>



Следовательно, выдача АО «Альфа-Банк» ипотечных кредитов по данным программам позволит банку сохранить объемы выдачи и не потерять потенциальных заемщиков.

Также в современных условиях снижения платежеспособности потенциальных заемщиков банку рекомендуется осуществить мероприятия по повышению качества ипотечного кредитного портфеля.

Уровень рискованности кредитного портфеля, как и уровень качества выданных кредитов, во многом определяется грамотным подходом к анализу потенциальных заемщиков на предмет их кредитоспособности и вероятности исполнения своих обязательств перед банком, поэтому особое место среди документов, которые определяют кредитную политику банка, занимают методические указания по анализу кредитоспособности клиентов. Каждый банк самостоятельно определяет и документально закрепляет перечень показателей, которые используются для анализа финансового положения заемщика, а также порядок их расчета. Неправильная оценка кредитоспособности заемщика может привести к невозврату кредита, что ухудшает качество кредитного портфеля банка, поэтому необходимо совершенствовать методику оценки кредитоспособности заемщиков во избежание риска невозврата кредитов.

В целом банку АО «Альфа Банк» следует делать акцент не на количестве выданных кредитов, а на качестве потенциальных заемщиков и минимизации кредитных рисков.

Совершенствование процедуры оценки кредитоспособности потенциальных заемщиков в условиях конкуренции коммерческих банков между собой является важным условием повышения популярности банка среди населения, а также основой роста доходности операций по их кредитованию.

Оценка платежеспособности заемщика в АО «Альфа-Банк» осуществляется с использованием скоринговых систем. Кредитный скоринг основан на статистических методах, благодаря которым можно предсказать

вероятность наступления определенного события в будущем - в данном случае дефолта по кредиту. В процессе оценки используется информация о клиенте, собранная на этапе подачи заявки, - в основном данные, характеризующие клиента, но также информация из его кредитной истории и по прошлым сделкам. Каждая кредитная организация определяет свой набор изучаемых функций и присваивает им разные значения баллов. В целях снижения кредитного риска, в рамках скоринговых программ, рекомендуется брать в учет не только стандартные данные о доходах клиента, стаже, финансовом и семейном положении и так далее, но и дополнительные параметры – например, в зависимости от отрасли, где работает потенциальный заемщик, присваивать определенный уровень риска. Не менее важным является поведение клиентов в прошлом, которое отрицательно влияет на кредитный рейтинг:

- несвоевременная оплата рассрочки и других обязательств;
- превышение лимитов по кредитным картам;
- большое количество принятых обязательств;
- отсутствие какой-либо кредитной истории.

Также в целях снижения просроченных платежей, а значит и минимизации кредитного риска, можно снижать процентную ставку, по которой ранее был подписан договор и предоставлен кредит, наиболее добросовестным заемщикам банка, которые в течение первых 5 лет не допускали фактов просрочек. Так, по ипотечным ссудам снижать раз в пять лет на 0,25%, но не более 3 раз за весь срок действия кредитного договора.

В то же время возможно расширить список созаемщиков при недостаточности доходов или не совсем удовлетворительной кредитной истории потенциального заемщика, что позволит многим молодым семьям приобрести необходимое им жилье. В качестве дополнительных созаемщиков могут выступать ближайшие родственники.

Модифицированный, с помощью предлагаемых мероприятий, процесс оценки кредитоспособности позволит более качественно подходить к данной

оценке, при этом выявляя на ранних этапах обработки заявок сомнительных заемщиков.

Экономическая эффективность предлагаемых рекомендаций рассчитана в следующем пункте.

### **3.2 Экономическая эффективность предлагаемых рекомендаций**

В предыдущем пункте были предложены следующие направления улучшения ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк»:

- внедрение комбинированной ипотечной программы, основанной на сотрудничестве с застройщиками и частичного субсидирования ими ипотеки;
- участие во всех существующих льготных ипотечных программах в настоящее время;
- повышение качества ипотечного кредитного портфеля за счет модификации скоринговой программы, добавления в нее новых параметров оценки, характеризующих поведение клиентов в прошлом и отрасли деятельности потенциального заемщика, а также снижения процентной ставки по ипотечным программам при добросовестном погашении заёмщиком ипотечного кредита.

Указанные рекомендации направлены как на увеличение выдачи ипотечных кредитов в банке, так и повышение качества его кредитного портфеля.

Предположительно, указанные рекомендации по сотрудничеству с застройщиками и участию во всех государственных льготных программах ипотечного кредитования позволят увеличить выдачи ипотечных кредитов на 5%. Изменение объемов ипотечного кредитования представлено на рисунке 13.

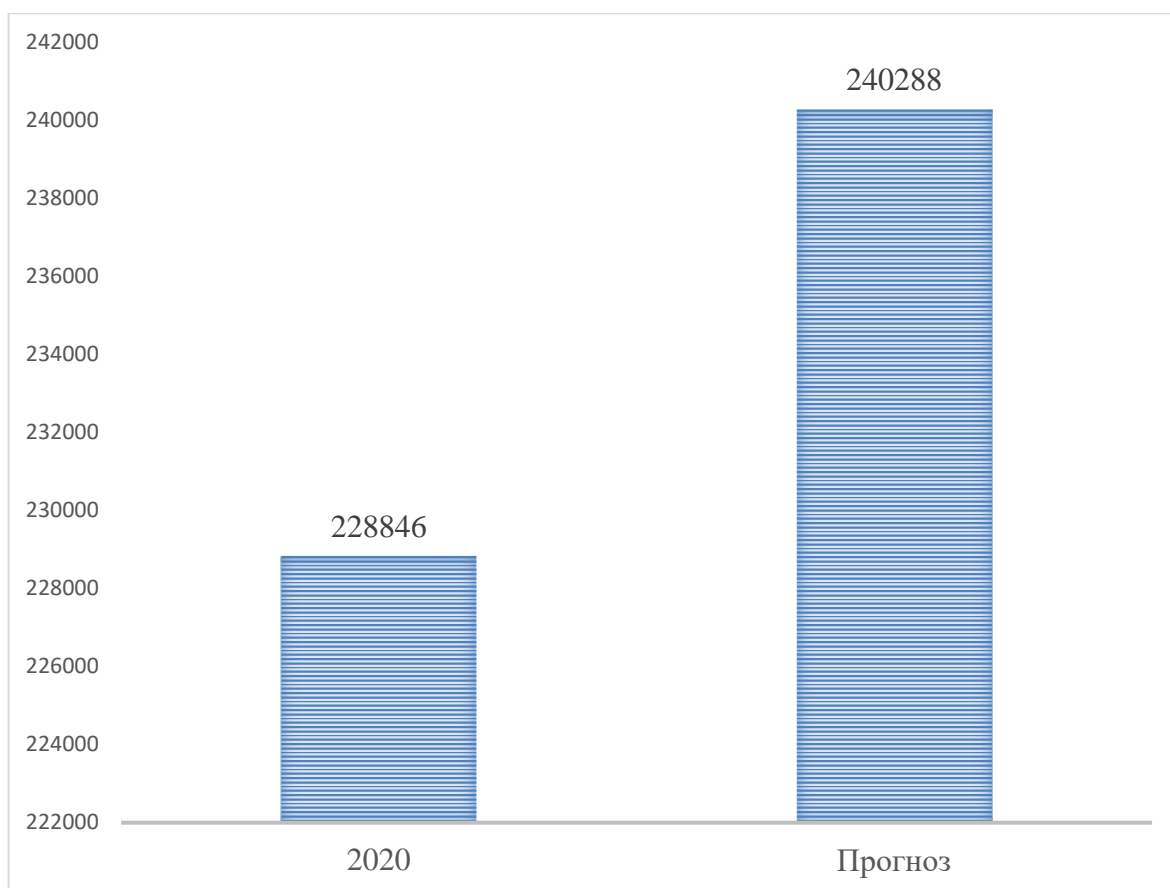


Рисунок 13 – Изменение объема ипотечного жилищного кредитования после реализации рекомендаций, млн. р.

На рисунке 13 видно, что предлагаемые рекомендации позволят увеличить объем ипотечного жилищного кредитования до 240288 млн. р. или на 11442 млн. р.

Мероприятия по повышению качества ипотечного жилищного кредитного портфеля позволят более качественно оценивать платежеспособность потенциальных заемщиков, а также стимулировать их к ответственному и своевременному погашению задолженности по ипотечному кредиту. Предполагается, что данные мероприятия позволят снизить долю просроченных суд 3 стадии в общем объеме ипотечного кредитного портфеля до 0,30%.

Изменение просроченных ипотечных суд после реализации рекомендаций представлено на рисунке 14.

На рисунке 14 видно, что реализация предложенных мероприятий по повышению качества ипотечного кредитного портфеля позволит снизить объемы просроченных ипотечных ссуд до 851 млн. р.

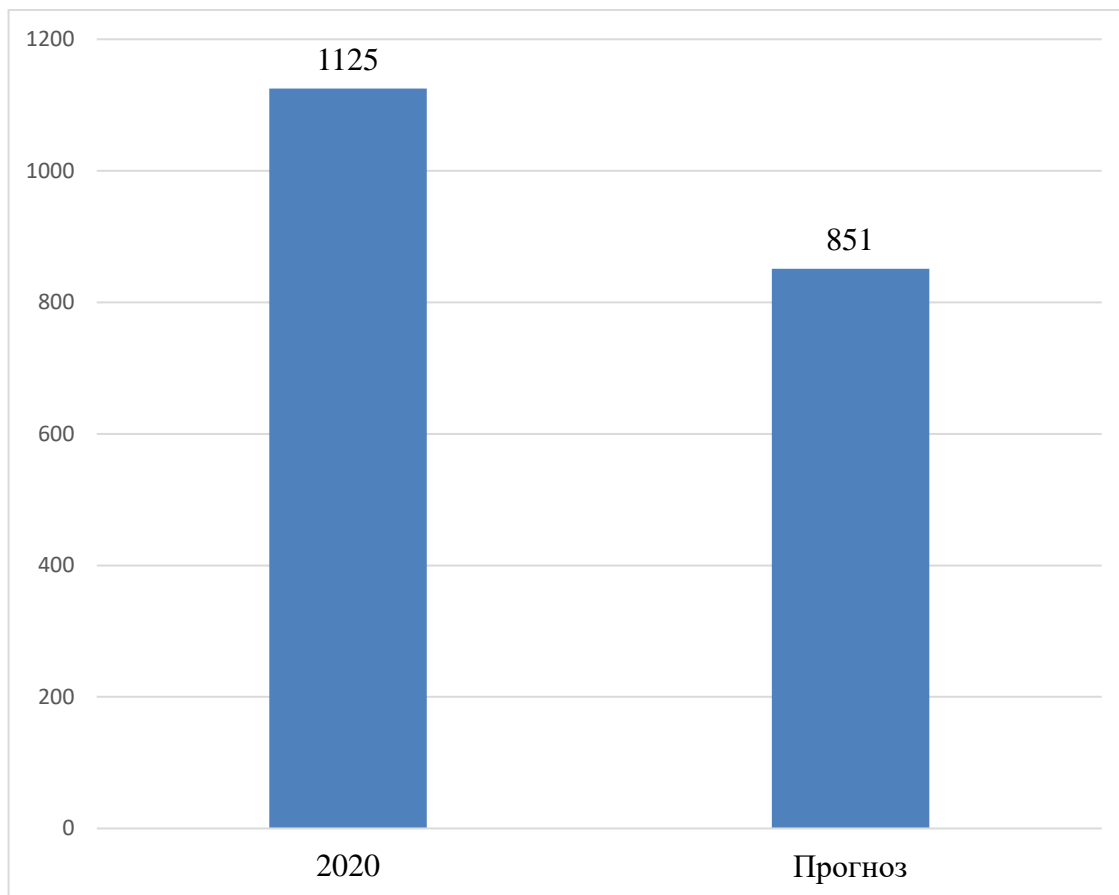


Рисунок 14 – Изменение просроченных ипотечных ссуд после реализации рекомендаций по повышению качества кредитного ипотечного портфеля, млн. р.

Далее на рисунке 15 представлено изменение коэффициента качества ипотечного кредитного портфеля АО «Альфа-Банк» после реализации рекомендаций.

На рисунке 15 видно улучшение коэффициента качества ипотечного кредитного портфеля до 0,37% после реализации предлагаемых мероприятий по повышению качества кредитного ипотечного портфеля АО «Альфа-Банк». Ожидается, что с каждым годом данный коэффициент будет улучшаться.

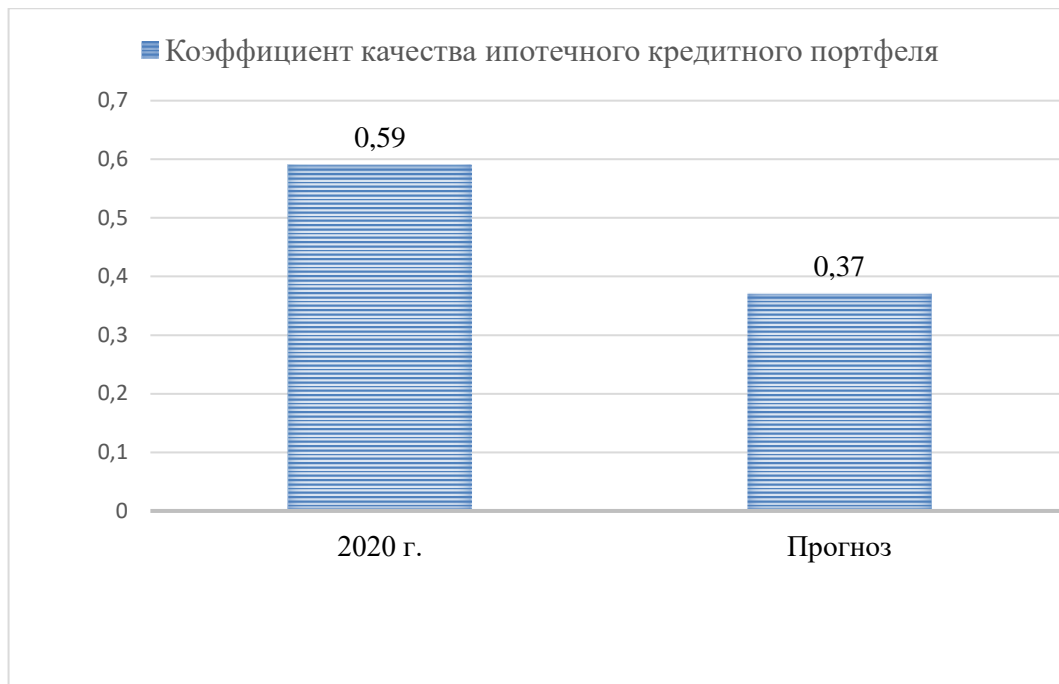


Рисунок 15 – Изменение коэффициента качества ипотечного кредитного портфеля АО «Альфа-Банк», %

Снижение объемов просроченной задолженности по ипотечным кредитам и повышение качества кредитного портфеля повышают надежность банка и позволяют успешно реализовывать стратегию развития банка.

В заключении третьего раздела бакалаврской работы можно сделать вывод, что предложенные направления улучшения ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк» в современных экономических условиях позволят банку дальше развивать данное направление кредитования, получать доход с операций ипотечного кредитования, без ущерба для качества кредитного портфеля банка и увеличения кредитного риска. Следовательно, предложенные направления эффективны.

## Заключение

Роль ипотечного жилищного кредитования начинает возрастать по мере ухудшения состояния экономики в целом, так как развитая и эффективная система ипотечного кредитования помогает решать социальные и экономические вопросы страны. В настоящее время решение социальных проблем, в том числе проблему жилищного строительства, является приоритетным направлением развития российского общества.

В первом разделе работы изучены теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования в современных условиях. Ипотечным кредитом принято называть кредит, обеспеченный залогом в виде недвижимого имущества. Ипотечное кредитование является неотъемлемым институтом эффективного развития экономики и инструментом, определяющим уровень и качество жизни значительного числа граждан страны. Несмотря на стремительно развивающийся рынок ипотечного кредитования, в коммерческих банках по-прежнему остаются некоторые проблемы, характерные для кредитных организаций. В то же время условия ипотечного жилищного кредитования в настоящее время максимально зависят от текущей экономической ситуации в целом, и от денежно-кредитной политики Центрального Банка Российской Федерации в частности. Еще один негативный фактор – отсутствие платежеспособного спроса со стороны населения и потенциальный рост уровня безработицы, что негативно влияет на качество кредитного портфеля.

Объект бакалаврской работы - АО «Альфа-Банк», крупнейший частный банк России. Анализ ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк» позволил сделать следующие выводы:

– Одной из причин высоких финансовых результатов банка за анализируемый период является рост объемов ипотечного кредитования. Размер ипотечных ссуд вырос с 35765 млн. р. до 228846 млн. р. за 2018-2020 гг. Доля ипотечного и жилищного кредитования в общем объеме кредитования

физических лиц выросла до 25,9%. За три года произошло значительное увеличение доли ипотечного и жилищного кредитования в общем объеме чистой ссудной задолженности физических лиц АО «Альфа-Банк». Ипотечные ссуды выросли до 116416 млн. р. к 2020г., их доля выросла с 5,02% до 13,2%. Жилищные ссуды выросли до 112430 млн. р. Доля их выросла до 12,7%. Темп роста ипотечных ссуд составил более 400%, жилищные ссуды выросли за 3 года более чем в 7 раз.

– Основными преимуществами АО «Альфа-Банк» в сфере ипотечного жилищного кредитования, позволяющие банку добиваться высокой эффективности в данной области, являются такие преимущества как полная выдача ипотеки онлайн, персонализация финансовых продуктов, подача заявки на ипотеку и документов – через онлайн-каналы банка. Процесс оформления ипотечного кредита в АО «Альфа-Банк» довольно простой и максимально сокращен по времени.

– Анализ качества кредитного ипотечного портфеля показал снижение качества ипотечной ссудной задолженности АО «Альфа-Банк». Большую часть выданных ипотечных кредитов составляют ссуды первой категории качества. В 2019 г. их доля составляла 99,6%, относительно 99,2% в 2020 г. Доля кредитов второй категории качества в 2020 г. незначительно снизилась и составила 0,16% относительно 0,26% в 2019 г. Доля ипотечных кредитов третьей категории качества за два года выросла с 0,13% до 0,56%. В абсолютном выражении сумма выросла с 142 млн. р. до 1277 млн. р., причем большая часть — это просроченные ипотечные кредиты со сроком выше 90 дней. На протяжении трех лет в банке происходит ухудшение коэффициента качества ипотечного кредитного портфеля в течение двух лет с 0,1% до 0,59%.

Основными проблемами в развитии ипотечного кредитования АО «Альфа-Банк» в настоящее время можно выделить увеличение процентных ставок по ипотечным кредитам, снижение платежеспособности населения, снижение качества ипотечного кредитного портфеля.



В третьем разделе бакалаврской работы предложены следующие направления улучшения ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк»:

- внедрение комбинированной ипотечной программы, основанной на сотрудничестве с застройщиками и частичного субсидирования ими ипотеки;
- участие во всех существующих льготных ипотечных программах в настоящее время;
- повышение качества ипотечного кредитного портфеля за счет модификации скоринговой программы, добавления в нее новых параметров оценки, характеризующих поведение клиентов в прошлом и отрасли деятельности потенциального заемщика, а также снижения процентной ставки по ипотечным программам при добросовестном погашении заёмщиком ипотечного кредита.

Предположительно, указанные мероприятия по сотрудничеству с застройщиками и участию во всех государственных льготных программах ипотечного кредитования позволят увеличить выдачи ипотечных кредитов на 5%. Мероприятия по повышению качества ипотечного жилищного кредитного портфеля позволят более качественно оценивать платежеспособность потенциальных заемщиков, а также стимулировать их к ответственному и своевременному погашению задолженности по ипотечному кредиту, что позволит снизить долю просроченных суд третьей стадии в общем объеме ипотечного кредитного портфеля до 0,30%, снизить объемы просроченных ипотечных ссуд до 851 млн. р., улучшить коэффициент качества ипотечного кредитного портфеля до 0,37%.

Следовательно, предложенные в бакалаврской работе направления улучшения ипотечного жилищного кредитования АО «Альфа-Банк» эффективны. Цель бакалаврской работы достигнута.

## Список используемой литературы

1. Айзинова И. М. Ипотечное кредитование как инструмент жилищной политики // Научные труды: Институт народо-хозяйственного прогнозирования РАН. 2018. № 1. С. 489–510.
2. Аракелян Н. Ф., Караваева Ю. С. Состояние российской системы ипотечного кредитования // Вестник евразийской науки. 2018. № 2. С. 1–9.
3. Бектаубаева А. Г. Ипотечное кредитование в мировой практике // Известия Оренбургского государственного аграрного университета. 2018. № 2. С. 256–259.
4. Бугаева Т. Н., Харитоновна О. В. Региональные особенности и тенденции ипотечного кредитования // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. 2021. № 2 (55). С. 55-64.
5. Быканова Н. И. Формирование экосистем банков в условиях цифровизации банковского пространства / Н.И. Быканова, Ю.А. Соловей, Д.В. Гордя, Л.А. Коньшина // Экономика. Информатика. Москва, 2020. №1. С. 91-100.
6. Волков А. А. Влияние социально-экономических факторов на развитие рынка ипотечного жилищного кредитования (на примере Вологодской области) // Регионология. 2021. Т. 29. № 1 (114). С. 37-59.
7. Вовченко Н. Г., Литвинова С. А., Карпина О. И. Риски ипотечного жилищного кредитования в российской федерации в современных условиях. // Финансовые исследования. 2021. № 3 (72). С. 45-55.
8. Воробьева А. В. Модели и методы управления рисками ипотечного кредитования // Вестник РЭУ имени Г. В. Плеханова. 2018. № 3 (93). С. 105
9. Горский М. А., Козлова М. С., Пугачева Д. И. Риски ипотечного кредитования: классификация, методы оценки//Вестник Алтайской академии экономики и права. 2020. № 8-1. С. 25-39.

10. Гояева М. З. Ипотечное кредитование в России // Тенденции развития науки и образования. 2021. № 69-3. С. 30-33.
11. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: [http:// www.consultant.ru](http://www.consultant.ru). (дата обращения 06.02.2022 г.).
12. Евсеев Д. А. Обзор методов организации процесса ипотечного кредитования в России // Аллея науки. 2021. Т. 1. № 5 (56). С. 383-387.
13. Захарова Т. В. Антикризисные меры государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования в условиях пандемии // Вестник ОрелГИЭТ. 2021. № 1 (55). С. 128-131.
14. Зверев А. В. Состояние рынка ипотечного кредитования в России на современном этапе / А. В. Зверев, В. В. Мандрон, М. Ю. Мишина // Вопросы региональной экономики. 2018. № 3 (36). С. 117–124.
15. Ибадлаева Э. С. Состояние и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России // Экономика, предпринимательство и право. 2019. Т. 9, № 1. С. 67–77.
16. Калакуток Б. А. Цифровизация как один из ключевых факторов развития рынка ипотечного кредитования // Вопросы устойчивого развития общества. 2021. № 3. С. 39-44.
17. Калашникова З. В. Зарубежный опыт жилищного кредитования и его применение в России // Финансовый менеджмент. 2018. № 1. С. 55–58.
18. Ключкова Е. Н. Рынок жилой недвижимости: тенденции и перспективы / Е. Н. Ключкова, М. А. Толстякова. // Статистика и экономика. 2019. Т. 16, № 3. С. 24–33.
19. Козаева О. Т., Лесь И. В. Специфика разновидностей кредитных программ сбербанка России // Экономика и предпринимательство. 2020. № 1. С. 1000–1003.
20. Коростелева Т. С. Анализ современных форм государственной поддержки ипотечного кредитования в РФ как фактора роста доступности

ипотечного кредитования для населения / Т. С. Коростелева, В. Е. Целин. // Жилищные стратегии. 2018. Т. 5, № 2. С. 153–170.

21. Кулакова Н. Н. Проблемы и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России в современных экономических условиях / Н. Н. Кулакова, О. Н. Сусякова // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2018. № 8. С. 151–159.

22. Кулумбекова Т. Е., Санжапова А. А., Макиев Д. Г. Проблемы ипотечного кредитования в России // Экономика и предпринимательство. 2016. № 11-4. С. 533–535.

23. Кулумбекова Т. Е., Токаева Т. И., Тибилова З. В. Кредитные ресурсы банковской системы: формирование, ограничения, риски показатели использования. Владикавказ: СОГУ, 2019. С.151.

24. Курникова Ю. А. Ипотечное кредитование в российской федерации: нормативно-правовая база // Наука через призму времени. 2022. № 1 (58). С. 46-49.

25. Лаврушин О. И. Лаврушин О. И. и др. Банковское дело: учебник. Москва: КНОРУС, 2018. 800 с.

26. Ларионова И. В. Триггеры и барьеры на пути обеспечения финансовой стабильности // Банковские услуги. 2020. № 2. С. 20–27.

27. Лосев К. В., Молчанова С. М. Экономическое положение коммерческого банка: учебное пособие: в 2 ч. Ч. 2. СПб., 2020.

28. Манушин Д. В. Оценка и совершенствование антикризисных планов в России и мире в условиях пандемии COVID-19. Специфика управления кризисом в государстве // Актуальные проблемы экономики и права. 2020. Т. 14. № 4. С. 697–732.

29. Молчанова С. М., Лосева О. С. Особенности современной системы ипотечного кредитования в Российской Федерации // Экономика и управление: проблемы, решения. 2021. Т. 2. № 6 (114). С. 88-94.

30. Официальный сайт АО «Альфа-Банк» [Электронный ресурс] // URL: [https:// alfabank.ru/](https://alfabank.ru/) / (дата обращения: 29.01.2022).

31. Печенская-Полищук, М. А. Льготные ипотечные кредиты в регион: условия предоставления и возможности участия / М. А. Печенская-Полищук // Проблемы развития территории. 2019. № 2 (76). С. 135–145.
32. Постановление Правительства РФ от 23.04.2020 N 566 (ред. от 24.10.2020) "Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 и 2021 годах".
33. Прокофьева Е. Н., Журавлева-Швец А. Э. Рынок ипотечного жилищного кредитования как катализатор роста экономики и качества жизни населения. // e-FORUM. 2021. Т. 5. № 1 (14). С. 4.
34. Прокофьева Е. Н. Роль государства в регулировании рынка розничного кредитования // Банковское дело. 2019. № 10. С. 58–65.
35. Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. Современный экономический словарь. Изд. 6-е, перераб. и доп. Москва : ИНФРА-М, 2018. 512 с.
36. Савчина О. В., Рак В. А. Анализ состояния ипотечного жилищного кредитования в РФ в современных условиях (на примере ЦФО) Вестник Московского городского педагогического университета. Серия: Экономика. 2021. № 2 (28). С. 8-23.
37. Степанова О. А., Алтынникова Л. А., Ханенко М. Е., Кузнецова И. В. Проблемы ипотечного кредитования в коммерческих банках // Вестник ОрелГИЭТ. 2021. № 2 (56). С. 128-131.
38. Столбовская Н. Н. Развитие банковского ипотечного жилищного кредитования в России: монография / Н. Н. Столбовская, В. М. Мазняк / Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Донской государственный технический университет". - Ростов-на-Дону : ДГТУ, 2020. 159 с.

39. Сугарова И. В., Джанаев З. С. Ипотечное кредитование: проблемы и перспективы развития // Экономика и управление: проблемы, решения. 2019. Т. 11. № 2. С. 113–117.
40. Сугарова И. В., Кулумбекова Т. Е. Влияние доступности финансовых услуг на экономическое развитие региона // Гуманитарные и социально-экономические науки. 2019. № 5. С. 94–97.
41. Тагирбеков К. Р. Организация и управление коммерческим банком. М.: Весь Мир, 2018.
42. Тарасова А. С. Российский рынок ипотечного жилищного кредитования: программы поддержки населения и цифровизация банковских процессов. // Тенденции развития науки и образования. 2021. № 76-3. С. 32-35.
43. Тадтаева В. В., Багаев Б. Э., Датиева А. А. Анализ особенностей развития ипотечного жилищного кредитования в российской федерации и развитых зарубежных странах // Экономика и управление: проблемы, решения. 2021. Т. 2. № 5 (113). С. 32-37.
44. Травкина Е. В. Устойчивость российского банковского сектора: тенденции и риски//Интеллект. Инновации. Инвестиции. 2021. № 2. С. 10-19.
45. Травкина Е. В. Современные тенденции и перспективы развития российского рынка ипотечного кредитования // Теория и практика общественного развития. 2020. № 5 (147). С. 63–66.
46. Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1-ФЗ (ред. от 13.08.2015) О банках и банковской деятельности. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 11.02.2022).
47. Федеральный закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ (действующая ред., 2016) О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 11.02.2022).
48. Федеральный закон О Центральном банке Российской Федерации: Федеральный закон от 10.07.2002. № 86-ФЗ (ред. от 05.11.2015) [Электронный

ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 11.02.2022).

49. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru.> (дата обращения: 29.01.2022).

50. Филин С.А., Облыгин А.А. Банковские риски и их регулирование // Экономика и управление: проблемы, решения. 2021. Т. 1. № 6 (114). С. 103-111.

51. Ченцова К. Г. Перспективы развития сферы ипотечного кредитования в российской федерации. Научные Записки ОрелГИЭТ. 2021. № 1 (37). С. 39-43.

52. Центральный банк Российской Федерации / ЦБ РФ: официальный сайт. Москва, 2020. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.cbr.ru/> (дата обращения 06.02.2022 г.).

53. Шелегеда Б. Г., Погоржельская Н. В., Кравцова Л. В. Методологические подходы к оптимизации ипотечного кредитования в современных условиях // Менеджер. 2021. № 3 (97). С. 140-150.

54. Швечиков В. А. Эконометрическая модель ипотечного рынка России // Эпомен. 2021. № 51. С. 46-54.

55. Adelino M. The Role of Housing and Mortgage Markets in the Financial Crisis / M. Adelino, A. Schoar, F. Severino. 2018. Vol. 10. Pp. 25–41.

56. Guren A. M. Mortgage Design in an Equilibrium Model of the Housing Market / A. M. Guren, A. Krishnamurthy, T. J. Mcquade. – DOI 10.1111/jofi.12963 // Journal of Finance. 2020. Vol. 76, issue 1. Pp. 113–168.

57. Mocetti, S. Looking Behind Mortgage Delinquencies / S. Mocetti, E. Viviano. // Journal of Banking & Finance. 2018. Vol. 75. Pp. 53–63.

58. Morgan, P. J. Mortgage Lending, Banking Crises, and Financial Stability in Asia and Europe / P. J. Morgan, Y. Zhang. – DOI 10.1007/s10308-017-0489-y // Asia Europe Journal. 2018. Pp. 463–482.

Приложение А  
**Бухгалтерский баланс АО «Альфа-Банк» за 2020 г.**

Банковская отчетность		
Код территории по ОКATO	Код кредитной организации (филлиала)	
	по ОКПО	регистрационный номер (/порядковый номер)
45	09610444	1326

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**  
 (публикуемая форма)  
 на 01.01.2021

Полное или сокращенное фирменное наименование кредитной организации: **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АЛЬФА-БАНК/ АО АЛЬФА-БАНК**  
 Адрес (место нахождения) кредитной организации: **107078 Москва, Калачьевский 27**

Код формы по ОКУД 0409806  
 Квартальная (Годовая)

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб.
1	2	3	4	5
<b>I. АКТИВЫ</b>				
1	Денежные средства	8.1	127 221 781	92 432 044
2	Средств кредитной организации в Центральном банке Российской Федерации	7, 8.1	130 875 733	144 611 170
2.1	Обязательные резервы	8.1	31 525 121	25 509 332
3	Средства в кредитных организациях	7, 8.1	176 780 390	155 069 327
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	8.2, 8.4, 8.9	187 786 506	103 895 769
5	Чистая ссудная задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости	7, 8.6, 8.8, 8.9	3 293 874 266	2 521 334 391
5a	Чистая ссудная задолженность		0	0
6	Чистые вложения в финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	8.3, 8.4	268 566 087	319 215 126
6a	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи		0	0
7	Чистые вложения в ценные бумаги и иные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (кроме ссудной задолженности)	8.7, 8.8, 8.9	163 949 764	149 231 559
7a	Чистые вложения в ценные бумаги, уцененные до погашения		0	0
8	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	8.5	29 677 519	20 525 747
9	Требования по текущему залогу на прибыль		9 571 857	2 044 893
10	Отложенный налоговый актив		13 950 742	20 095 191
11	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	8.12	59 129 707	38 818 015
12	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи		4 134	0
13	Прочие активы	7, 8.13	118 850 669	68 143 433
14	<b>Всего активов</b>	<b>7, 11.4, 11.8, 11.9</b>	<b>4 580 219 155</b>	<b>3 635 416 665</b>
<b>II. ПАССИВЫ</b>				
15	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации	7	18 477 532	8 599 780
16	Средства клиентов, оцениваемые по амортизированной стоимости	7, 8.14	3 699 429 490	2 976 502 690
16.1	средства кредитных организаций	7, 8.9, 8.14	164 051 462	144 072 111
16.2	средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	7, 8.14	3 535 378 028	2 832 430 579
16.2.1	вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	7, 8.14	1 564 043 908	1 278 774 936
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	8.15	45 866 496	38 880 351

9

Рисунок А.1 – Бухгалтерский баланс АО «Альфа-Банк» за 2020 г



## Продолжение Приложения А

17.1	вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей		0	0
18	Выпущенные долговые ценные бумаги	8.16	143 051 521	126 454 584
18.1	оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
18.2	оцениваемые по амортизированной стоимости		143 051 521	126 454 584
19	Обязательства по текущему налогу на прибыль		5 416 061	579 034
20	Отложенные налоговые обязательства		24 908 918	13 394 781
21	Прочие обязательства	7, 8.17	59 459 736	52 555 097
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и по операциям с резидентами офшорных зон	7, 8.19	3 542 325	5 480 379
23	<b>Всего обязательств</b>	<b>7, 11.4, 11.8, 11.9</b>	<b>4 000 272 077</b>	<b>3 221 946 696</b>
<b>III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ</b>				
24	Средства акционеров (участников)	8.20	59 587 623	59 587 623
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	0
26	Эмиссионный доход		1 810 961	1 810 961
27	Резервный фонд		2 979 381	2 979 381
28	Переоценка по справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		6 285 564	4 046 798
29	Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		5 142 690	5 138 278
30	Переоценка обязательств (требований) по выплате долгосрочных вознаграждений		0	0
31	Переоценка инструментов хеджирования		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	Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки		0	0
35	Неиспользованная прибыль (убыток)		504 140 859	339 906 928
36	<b>Всего источников собственных средств</b>		<b>579 947 078</b>	<b>413 469 969</b>
<b>IV. ВНЕБАЛАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
37	Безотзывные обязательства кредитной организации	8.19	5 551 717 559	4 119 591 509
38	Выданные кредитной организацией гарантии и поручительства	8.19	341 462 862	176 116 938
39	Условные обязательства некредитного характера	8.18	3 767 709	922 086

  
**А.Е. Чулков**  
 Заместитель Председателя Правления  
 Главный финансовый директор



  
**М.В. Шейко**  
 Заместитель Главного бухгалтера,  
 Руководитель дирекции банковской отчетности



1

Рисунок А.1 – Бухгалтерский баланс АО «Альфа-Банк» за 2020 г

## Приложение Б

### Отчет о финансовых результатах АО «Альфа-Банк» за 2020 г.

Банковская отчетность		
Код территории по ОКATO	Код кредитной организации (финанса)	
	по ОКПО	регистрационный номер (исправочный номер)
45	09610444	1326

#### ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ (публикуемая форма) за 2020 год

Полное или сокращенное фирменное наименование кредитной организации: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АЛЬФА-БАНК/ АО АЛЬФА-БАНК  
Адрес (место нахождения) кредитной организации: 107078 Москва, Каланчевская 27

Код формы по ОКСУД 0409807  
Квартальная (Годовая)

#### РАЗДЕЛ 1. ПРИБЫЛИ И УБЫТКИ

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	9.1	256,343,709	252,386,236
1.1	от размещения средств в кредитных организациях	9.1	7,113,159	10,972,174
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями	9.1	221,695,279	211,454,958
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		0	0
1.4	от азований в ценные бумаги	9.1	27,535,291	29,959,104
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	9.1	101,913,783	113,559,664
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций	9.1	8,137,520	10,986,625
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющимся кредитными организациями	9.1	84,892,078	93,955,783
2.3	по выпущенным ценным бумагам	9.1	8,884,185	8,617,056
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	9.1	154,429,926	138,826,772
4	Изменения резерва на возм. потери по ссудам, ссудной и прорыв. к ней задолженности, ср-вам, размещ. на к/счетах, а также начисл. проц. доходам, всего, в том числе:	9.2	-57,488,727	-7,621,196
4.1	исчисленные резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по признанным процентным доходам	9.2	-6,660,576	-6,153,553
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		96,941,199	131,205,576
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	9.3	13,768,262	-37,872,828
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		620,091	-1,127,040
8a	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, включенными в наличие для продажи		0	0
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по амортизированной стоимости		2,258	444,603
9a	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		0	0
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой	9.4	9,239,897	6,743,439
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	9.4	87,590,661	-24,487,604
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами	9.4	87,257	41,920
13	Доходы от участия в капиталов других юридических лиц		128,718	284,141
14	Комиссионные доходы	9.5	135,633,644	76,363
15	Комиссионные расходы	9.5	32,530,825	29,544,052



Рисунок Б.1 – Отчет о финансовых результатах АО «Альфа-Банк» за 2020 г

## Продолжение Приложения Б

16	Изменение резерва на возм. потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		0	0
16a	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи		0	0
17	Изменение резерва на возм. потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по амортизированной стоимости	9.2	48 323	-74 517
17a	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения		0	0
18	Изменение резерва по прочим потерям	9.2	3 255 678	6 088 344
19	Прочие операционные доходы	9.6	7 190 646	8 665 595
20	Чистые доходы (расходы)		323 975 789	170 775 658
21	Операционные расходы	7, 9.7, 9.8	118 788 433	105 041 091
22	Прибыль (убыток) до налогообложения	7	205 187 356	65 734 567
23	Возмещение (расход) по налогам	7, 9.9	40 953 749	13 807 536
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности		164 233 607	51 927 031
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности		0	0
26	Прибыль (убыток) за отчетный период	4.4	164 233 607	51 927 031

### РАЗДЕЛ 2. ПРОЧИЙ СОВОКУПНЫЙ ДОХОД

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Прибыль (убыток) за отчетный период		164 233 607	51 927 031
2	Прочий совокупный доход (убыток)		X	X
3	Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе:		6 488	944 546
3.1	изменение фонда переоценки основных средств и нематериальных активов		6 488	944 546
3.2	изменение фонда переоценки обязательств (требований) по пенсионному обеспечению работников по программам с установленными выплатами		0	0
4	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		2 077	188 131
5	Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		4 411	756 415
6	Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе:		2 802 183	5 839 107
6.1	изменение фонда переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		2 802 183	5 839 107
6.1a	изменение фонда переоценки финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи		0	0
6.2	изменение фонда переоценки финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	0
6.3	изменение фонда задерживания денежных потоков		0	0
7	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		563 416	1 158 070
8	Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		2 238 767	4 681 037
9	Прочий совокупный доход (убыток), за вычетом налога на прибыль		2 243 178	5 437 452
10	Финансовый результат за отчетный период		166 476 785	57 364 483



  
 А.С. Чуков  
 Заместитель Председателя Правления,  
 Главный финансовый директор


  
 М.В. Шейко  
 Заместитель Главного бухгалтера,  
 Руководитель дирекции банковской отчетности

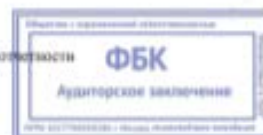


Рисунок Б.1 – Отчет о финансовых результатах АО «Альфа-Банк» за 2020 г



## Приложение В

# Отчет о финансовых результатах АО «Альфа-Банк» за 2019 г.

Отчет о финансовых результатах  
(публикуемая форма)  
за 2019 год

Кредитной организации АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АЛЬФА-БАНК/ АО АЛЬФА-БАНК  
Адрес (место нахождения) кредитной организации 107078 Москва, Каланчевская 27

Код формы по ОКУД 0409807  
Квартальная (Годовая)

Раздел 1. Прибыли и убытки

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснений	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Процентные доходы, всего, в том числе:		214848549	197215301
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		14989231	18304301
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющиеся кредитными организациями		171626861	157606508
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		0	0
1.4	от вложений в ценные бумаги		28232457	21304492
2	Процентные расходы, всего, в том числе:		99120876	91756425
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		12941225	12002016
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющиеся кредитными организациями		79582235	73927346
2.3	по выпущенным долговым обязательствам		6597416	5827063
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	8.1	115727673	105458876
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, судной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	8.2	-8026613	27796490
4.1	изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам		-165715	240484
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		107701060	133255366
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	8.3	33375036	-17611682
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		86420	-652706
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющиеся в наличии для продажи		-8312	932210
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		-11448	880133
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой	8.4	7450385	-2227727
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	8.4	27284269	-6961393
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами	8.4	-53126	-29271
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		3828924	397229
14	Комиссионные доходы	8.5	94407819	73593912
15	Комиссионные расходы	8.5	29144296	23477663
16	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющиеся в наличии для продажи	8.2	-10	0
17	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемыми до погашения	8.2	-141538	380701
18	Изменение резерва по прочим потерям	8.2	-10030393	-11506847
19	Прочие операционные доходы	8.6	6130801	4399484
20	Чистые доходы (расходы)		240875883	151371746



10

Рисунок В.1 – Отчет о финансовых результатах АО «Альфа-Банк» за 2019 г

## Продолжение Приложения В

21	Операционные расходы	В.7	101046362	91123257
22	Прибыль (убыток) до налогообложения		139829221	60248489
23	Возмещение (расход) по налогам	В.8	33231271	17642515
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности		106597950	42605974
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности		0	0
26	Прибыль (убыток) за отчетный период		106597950	42605974
<b>Раздел 2. Прочий совокупный доход</b>				
Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснений	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Прибыль (убыток) за отчетный период		106597950	42605974
2	Прочий совокупный доход (убыток)		X	X
3	Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе:		-296220	-735562
3.1	изменение фонда переоценки основных средств		-296220	-735562
3.2	изменение фонда переоценки обязательств (требований) по пенсионному обеспечению работников по программам с установленными выплатами		0	0
4	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		-59244	-147113
5	Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		-236976	-588449
6	Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе:		-3424990	-180794
6.1	изменение фонда переоценки финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи		-3424990	-180794
6.2	изменение фонда хеджирования денежных потоков		0	0
7	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		-684998	-36159
8	Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		-2739992	-144635
9	Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль		-2976968	-733084
10	Финансовый результат за отчетный период		103620982	41872890

Заместитель Председателя Правления,  
Главный финансовый директор

Чухлов А.Е.

Заместитель Главного бухгалтера,  
Руководитель дирекции банковской отчетности

Шейко М.В.



Рисунок В.1 – Отчет о финансовых результатах АО «Альфа-Банк» за 2019 г