

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 Рекомендации по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования в современных условиях

Обучающийся

А.И. Кузьмина

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

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

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

Тольятти 2022

Аннотация

Цель исследования - провести анализ ипотечного жилищного кредитования ПАО «Совкомбанк» и разработать мероприятия по его совершенствованию.

Объект исследования – деятельность ПАО «Совкомбанк».

Предмет исследования – ипотечное жилищное кредитование в ПАО «Совкомбанк».

Методы исследования – табличный, абсолютных разниц, группировок, относительных величин, аналитический, графический, анализ и синтез, индукция и дедукция, сравнение.

Краткие выводы по бакалаврской работе: предложенные мероприятия показали свою экономическую эффективность, поставленные цели работы достигнуты.

Практическая значимость работы заключается в возможности использования предложенных мероприятий в целях совершенствования деятельности ПАО «Совкомбанк».

Структура и объем работы. Работа состоит из введения, 3-х разделов, заключения, списка используемой литературы, включающего 28 источников, и 2 приложений. Общий объем работы, без приложений, 60 страниц машинописного текста, в том числе таблиц –10, рисунков – 16.

Содержание

Введение.....	4
1 Теория и практика жилищного ипотечного кредитования в современных условиях	7
1.1 Характеристика ипотечного жилищного кредитования	7
1.3 Методика оценки ипотечного кредитования в банке.....	20
2 Анализ ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке на примере ПАО «Совкомбанк».....	24
2.1 Организационно-экономическая характеристика ПАО «Совкомбанк»....	24
2.2 Анализ реализации ипотечных жилищных программ ПАО «Совкомбанк».	31
3 Предложения и рекомендации по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования ПАО «Совкомбанк».....	41
3.1 Обоснование разработки и внедрения мероприятий по повышению эффективности ипотечного кредитования	41
3.2 Оценка ожидаемого эффекта от реализации предложений.....	51
Заключение	57
Список используемой литературы и используемых источников.....	60
Приложение А_Бухгалтерский баланс ПАО «Совкомбанк» за 2019 год	63
Приложение Б_Отчет о финансовых результатах ПАО «Совкомбанк» за 2019 гг.	67

Введение

В настоящее время с учетом кризисных явлений в российской экономике увеличивается актуальность вопросов, связанных с социальной политикой государства. Ипотечное кредитование представляет собой не только важнейший аспект социальной политики, но и является фактором стимулирования спроса населения, а также фактором роста предложения. Являясь одной из форм залога и привлечения денежных средств, ипотека реализует значимые экономические и социальные задачи. Экономические задачи связаны с возможностью привлечения денежных ресурсов с целью развития производства и строительства недвижимости. Реализация социальных задач состоит в возможности обеспечить население страны относительно доступным жильем.

Именно улучшение жилищных условий и покупка собственного жилья - основные потребности российских граждан вне зависимости от принадлежности к той или иной имущественной группе. Население в большинстве своем не желает ждать в течение длительного времени социального жилья от государства, а стремиться приобрести жилье сегодня, пусть даже при помощи кредитных ресурсов. Ипотечное кредитование, по сути, является выходом из инвестиционного кризиса и обеспечивает устойчивый рост российской экономики путем вложения средств в жилищное строительство, развития смежных с ним отраслей, а также создание новых рабочих мест и вовлечение в оборот неликвидных сбережений.

Поэтому изучение вопросов эффективной организации системы ипотечного кредитования достаточно важно для многих субъектов национальной экономики – государства, населения, банков и других взаимосвязанных организаций. Это предопределяет актуальность темы исследования.

Цель выпускной квалификационной работы – провести анализ ипотечного жилищного кредитования ПАО «Совкомбанк» и разработать

мероприятия по его совершенствованию.

Для достижения цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть теоретические аспекты жилищного ипотечного кредитования в современных условиях;
- провести анализ ипотечного жилищного кредитования ПАО «Совкомбанк»;
- разработать предложения по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования ПАО «Совкомбанк» и оценить эффективность разработанных мероприятий.

Объектом исследования является деятельность ПАО «Совкомбанк».

Предмет исследования – ипотечное жилищное кредитование в ПАО «Совкомбанк».

При написании бакалаврской работы использовались следующие методы исследования: табличный, абсолютных разниц, группировок, относительных величин, аналитический, графический, анализ и синтез, индукция и дедукция, сравнение.

Теоретическая основа исследования представлена трудами следующих ученых: Г.А. Аболихина, С.А. Баронин, М.А. Печенская, О.И. Ларина, О.И. Лаврушин, Р.Г. Ольхова, М.А. Печенская, которые занимались проблемами жилищного ипотечного кредитования.

В качестве информационной базы для анализа использовались данные годового отчета ПАО «Совкомбанк», а также бухгалтерская отчетность ПАО «Совкомбанк».

Практическая значимость работы заключается в возможности использования предложенных мероприятий в целях совершенствования деятельности ПАО «Совкомбанк».

Работа состоит из введения, трех разделов, заключения списка использованных источников и приложений.

Во введении представлена актуальность темы, определены цель, задачи, объект и предмет исследования.

В первом разделе рассмотрена экономическая сущность жилищного ипотечного кредитования, его законодательное регулирование, а также приведены показатели состояния реализации ипотечных программ в России.

Во втором разделе дана организационно-правовая характеристика ПАО «Совкомбанк», а также рассмотрено ипотечное кредитование в ПАО «Совкомбанк».

В третьем разделе представлены мероприятия по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования ПАО «Совкомбанк», а также проведен расчет экономической эффективности предложенных мероприятий.

Заключение содержит основные выводы, полученные в результате проведенного исследования.

Объем работы составляет 60 страниц, список используемых источников включает в себя 28 источников, в работе 10 таблиц, 16 рисунков, 2 приложения.

1 Теория и практика жилищного ипотечного кредитования в современных условиях

1.1 Характеристика ипотечного жилищного кредитования

Инвестиции покупателей на рынке жилой недвижимости осуществляются в подавляющем большинстве случаев с использованием внешнего финансирования, которое, в свою очередь, чаще всего реализуется в форме ипотечного жилищного кредита.

Существует два типа определения жилищного ипотечного кредита в литературе. Первым из них является юридическое определение, согласно которому под жилищным ипотечным кредитом понимается любой кредит под залог недвижимости. Определение ипотеки, построенной таким образом, никоим образом не иллюстрирует цель, дату погашения или структуру рассматриваемого займа. Если присмотреться более внимательно к этой формулировке и объединить ее с высокой стоимостью ипотеки на недвижимость, можно сделать вывод, что ипотека должна выступать долгосрочным займом, чтобы быть привлекательной с точки зрения заемщика. Кроме того, принимая во внимание тот факт, что ипотечный кредит не должен быть привязан непосредственно к кредитуемой недвижимости и может относиться к совершенно другой недвижимости, принадлежащей заемщику, ипотека может использоваться для финансирования инвестиций в недвижимость или в движимое имущество, например, при покупке автомобиля [11, с. 148].

Второй подход связан с анализом ипотеки с экономической точки зрения. Этот анализ фокусируется на особенностях жилищного ипотечного кредита, которые являются следующими:

- длительный период погашения кредита (стандартный срок ипотеки 30 лет);

- высокая сумма кредита и относительно низкое отношение дохода заемщика к сумме кредита;
- залоговое обеспечение на имущество, связывающее предмет кредита с предметом залога;
- относительно низкая процентная ставка по кредиту;
- возможность продажи банком дебиторской задолженности, обеспеченной залогом, на рынке капитала или через ценные бумаги – ипотечные облигации.

Вышеупомянутое определение является наиболее точным по отношению к финансовым учреждениям, поскольку оно включает процесс секьюритизации, посредством которого, ипотечные банки аккумулируют средства, необходимые для рефинансирования ипотечных кредитов, путем выпуска покрытых облигаций [12, с. 123].

Несмотря на то, что многие авторы, рассматривающие жилищное ипотечное кредитование, пытаются классифицировать виды ипотечного кредита, общепризнанной классификации не существует. Виды жилищного ипотечного кредита могут быть выявлены исходя из многих различных критериев (рисунок 1).

Основным критерием классификации жилищного ипотечного кредита является тип рынка недвижимости, который является предметом кредита. Это разделение тесно связано с целью кредита. По этому критерию можно выделить два основных типа кредитов:

- ипотечный кредит на вторичном рынке недвижимости;
- ипотечный кредит на первичном рынке недвижимости.

Ипотечный кредит на вторичном рынке недвижимости – это классический и основной ипотечный банковский продукт. Его основной целью является покупка недвижимости или кооперативного права на жилье (целью этого кредита также может быть покрытие расходов на отделку или ремонт квартиры). Это долгосрочный кредит с одной длительной ипотечной фазой, который в нынешних условиях может длиться даже 25-35 лет.

Ипотечные кредиты для финансирования жилой недвижимости характеризуются самым длительным сроком погашения. Этот вид кредита широко известен как банковский продукт с низким уровнем риска.

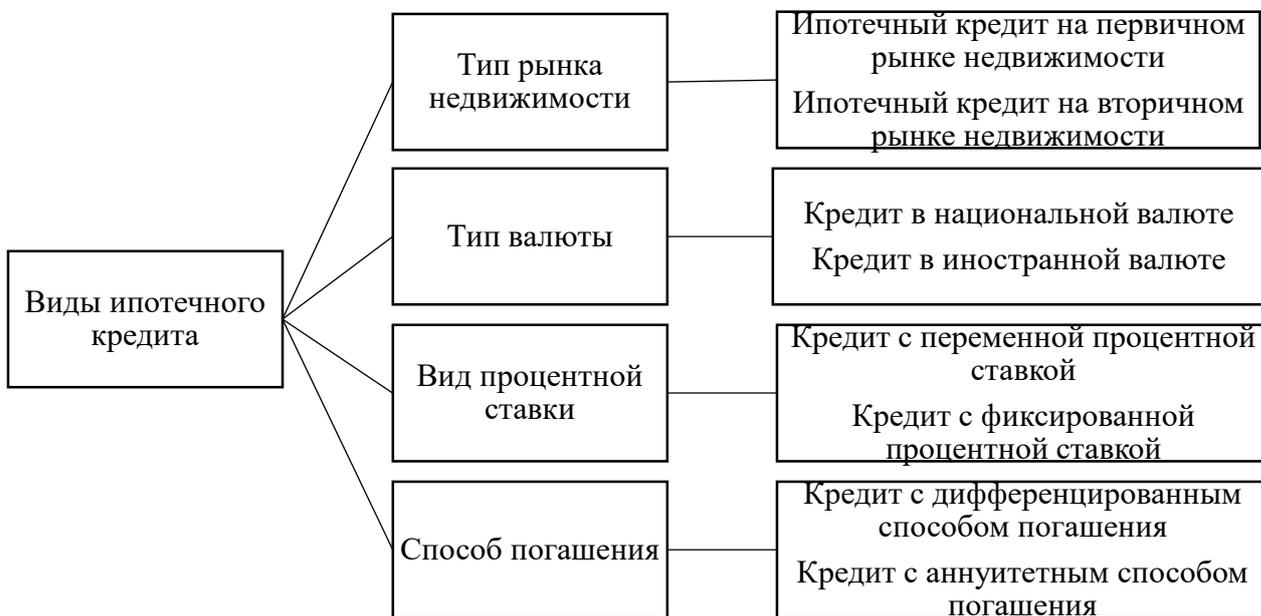


Рисунок 1 – Классификация видов ипотечного кредита

Ипотечный кредит на первичном рынке недвижимости является особым видом (вариантом) ипотеки. Он в основном используется для финансирования развития собственных земельных участков и строительства зданий и жилых объектов. По этой причине его часто называют строительным кредитом. Этот кредит может быть использован для финансирования строительства, осуществляемого как физическим лицом, так и жилищным кооперативом, и застройщиком. Большой интерес к этому виду кредита во многом связан с тем, как работает рынок развития в нашей стране, что предполагает предварительное финансирование вновь построенных квартир. Поэтому финансирование покупки квартиры, построенной застройщиком, является очень распространенным случаем использования этого типа кредита. Как арендодатель или постоянный пользователь земли, застройщик строит многоквартирный жилой дом, который в течение периода строительства

финансируется за счет авансов за счет банковского кредита, полученного будущими владельцами квартир. Однако только после завершения строительства и сдачи здания в эксплуатацию жилые помещения разделены на так называемые отдельную собственность. Затем подписывается нотариальный акт, который передает право собственности на отдельные помещения лицам, которые финансировали их строительство [11, с. 95].

Строительно-ипотечный кредит чаще всего выдается траншами после завершения последующих этапов строительства. При таком способе его активации проценты начисляются на использованную сумму, а не на всю присужденную сумму. Количество траншей определяется индивидуально, в зависимости от графика, представленного ранее. Запуск каждого последующего транша зависит от расчета заемщиком уже полученных денег. Банки используют различные формы таких расчетов. Некоторые банки требуют счета или счета за приобретенные материалы и выполненные строительные работы. Однако наиболее часто используемый метод заключается в оценке инвестиций, осуществляемых во время посещения строительной площадки сотрудником банка или уполномоченным лицом, например, оценщиком, который оценил имущество.

Часто подчеркивается, что ипотечный кредит на строительство является банковским продуктом с повышенным кредитным риском, главным образом из-за его первой фазы строительства. Банки предполагают, что это создает много дополнительных рисков, которые не возникают при кредитовании на вторичном рынке. Наиболее важными из них являются риск незавершенного или отсроченного строительства или ненадлежащее качество завершенных строительных работ [14, с. 204].

Банки, принимая во внимание потенциальные дополнительные риски, характерные для этапа строительства, могут применять более высокую процентную ставку на этом этапе кредита. Они делают это в соответствии с общепринятым банковским принципом, который гласит, что при более высоком риске кредитования цена кредита должна быть выше.

Предложение банков также включает отдельный продукт – рефинансирование ипотеки. Кредит предназначен для погашения другого жилищного кредита. Такая ситуация может возникнуть, когда заемщик взял кредит на жилье раньше, на менее выгодных условиях, чем те, которые в настоящее время предлагаются банками. Это может быть вызвано, например, тем, что рынок был намного менее конкурентоспособным, чем сегодня, и процентная ставка по кредиту непропорционально высока. Если банк не хочет договариваться об изменениях условий кредита, можно получить кредит рефинансирования в другом банке, если он определенно более выгоден. Также стоит использовать кредит рефинансирования, если, например, клиент банка решает продлить (или сократить) срок погашения кредита или если он намеревается изменить валюту кредита.

Вторым критерием классификации ипотечных жилищных кредитов является тип валюты. При делении ипотечных кредитов по этому критерию различают кредиты в национальной и в иностранной валюте [17, с. 208].

Следующим критерием классификации жилищных ипотечных кредитов является вид процентной ставки. Есть кредиты с переменной и фиксированной процентной ставкой. Тип используемой процентной ставки по кредиту явно зависит от продолжительности периода кредита. Многие эксперты по жилой недвижимости считают, что фиксированная процентная ставка по ипотечным кредитам должна устанавливаться на протяжении всего периода кредитования, так как это облегчает заемщику планирование расходов. В стабильной экономике риск изменения процентных ставок, вызванный инфляцией или ситуацией с капиталом, в значительной степени предсказуем для банков, кредитующих недвижимость. Следовательно, в таких условиях можно использовать фиксированную процентную ставку. Однако в странах с менее стабильными макроэкономическими условиями по-прежнему предлагаются ипотечные кредиты с переменными процентными ставками. Фиксированная процентная ставка, если она используется, предназначена только для коротких кредитных периодов.

Еще одним критерием распределения ипотечных кредитов является способ их погашения. Можно выделить займы, платежи по погашению которых уменьшаются к концу периода (дифференцированный способ), и займы, погашаемые равными или аннуитетными платежами. Ссуды, погашаемые дифференцированным способом, в основном, предназначены для заемщиков с высоким уровнем дохода, поскольку в начале периода погашения ежемесячный платеж является самым высоким. Со временем он уменьшается, поскольку сумма основного долга уменьшается, а, следовательно, и сумма начисленных процентов также сокращается. С другой стороны, ссуды, погашаемые в виде аннуитетных взносов, устанавливают одинаковое ежемесячное бремя для заемщика в течение всего периода кредитования. Этот вид кредита предназначен для заемщиков с более низкими доходами, которые, используя уменьшающиеся взносы, могут не обладать кредитоспособностью. Широкое использование ипотечных кредитов с аннуитетным методом погашения может значительно расширить круг потенциальных заемщиков, увеличив их спрос [14, с. 116].

Основными функциями ипотечного жилищного кредитования представлены на рисунке 2.

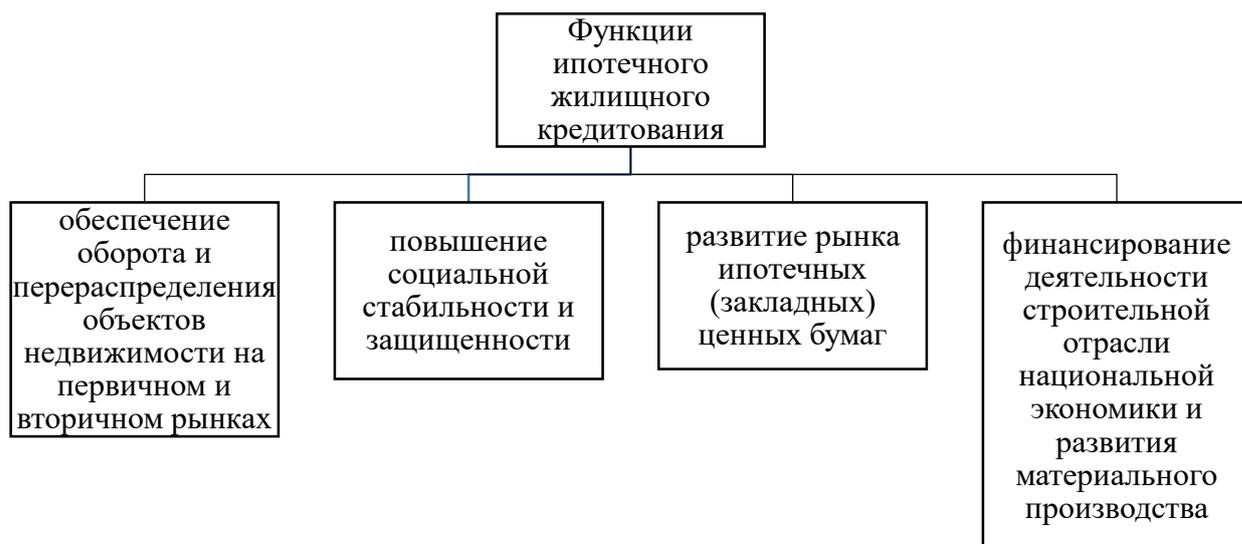


Рисунок 2 – Функции ипотечного жилищного кредитования

Ниже рассмотрены выполняемые функции более подробно:

- обеспечение оборота и перераспределения объектов недвижимости на первичном и вторичном рынках – ипотечное кредитование стимулирует совершение сделок купли-продажи объектов недвижимости как на первичном, так и вторичном рынках за счет увеличения платежеспособного спроса, а также разрешает проблему приобретения объектов недвижимости, когда применение других механизмов оборота (приватизация, аренда) юридически невозможно или экономически нецелесообразно;
- финансирование деятельности строительной отрасли национальной экономики и развития материального производства – ипотечное кредитование является эффективным инструментом финансовой поддержки производств с длительным операционным циклом, что позволяет загрузить их производственные мощности и наращивать объемы производства (строительство жилой недвижимости);
- развитие рынка ипотечных (закладных) ценных бумаг – развитие ипотечного жилищного кредитования прямо связано с диверсификацией источников и форм финансирования сделок купли-продажи или строительства жилья, что выражается в развитии как банковских, так и фондовых инструментов привлечения капитала;
- повышение социальной стабильности и защищенности – ипотечное жилищное кредитование при его достаточной доступности позволяет значительно повысить благосостояние граждан по критерию наличия жилья в собственности.

1.2 Законодательное регулирование и основные показатели ипотечного жилищного кредитования в РФ

По словам И. А. Разумовой, «на сегодня ключевым законодательным актом, положения которого формируют основы ипотечных отношений и на

основании которого стало возможным принятие базовых законов и положений, регулирующих как вопросы ипотеки, так и финансовые отношения при ипотечном кредитовании, является Гражданский кодекс РФ [18, с.25]. Гражданский кодекс относит ипотеку к отдельному виду залога и определяет ее как залог недвижимости (п.2 ст.334), конкретизирует предмет ипотеки. Следующими по значимости законодательными актами являются Жилищный кодекс РФ N 136-ФЗ от 25.10.2001 г. и Земельный кодекс от N 188-ФЗ 29.12.2004 г.» [23, с. 115].

А. Г. Куликов считает, что «мощным стимулом к развитию ипотечных отношений стал факт принятия базового Закона – Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», который заложил все основы правового обеспечения функционирования ипотечной системы Российской Федерации, значительно расширил и определил границы и специфику применения ипотеки, которая до этого длительное время определялась Гражданским кодексом и законом «О залоге». Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» представляет собой обязательный элемент системы нормативно – правового регулирования ипотечных финансов, который определяет условия и параметры функционирования ипотечного рынка. Законом определен понятийный аппарат сферы ипотеки, организационно-правовые основы ипотеки, возникновение, применение, приоритет и предмет ипотеки, конкретизируется исключительно правовой механизм ипотеки (залога недвижимости) с учетом ее разновидностей» [13, с. 11].

По мнению Е. Л. Гринько «несколько позднее была разработана и принята «Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», а также «План подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации», закрепленные Постановлением Правительства РФ «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» от 11.01.2000 г. № 28 [9, с. 140]. Концепцией, по сути, впервые определяется вторичный ипотечный рынок, так

как содержит положения по выпуску эмиссионных ипотечных ценных бумаг, выделены операторы вторичного ипотечного рынка. Концепция была издана с целью создания эффективных механизмов развития ипотечного рынка, дополнительных возможностей для привлечения инвестиций в сферу жилищного строительства и определила приоритетные направления деятельности по созданию и развитию ипотечного рынка в РФ» [24, с. 140].

С. С. Колобов утверждает, что «в дальнейшем законодательное поле, регулирующее ипотечные взаимоотношения и ипотечную систему в целом развивалось в направлении разработки и принятия целого ряда нормативно-правовых актов, формирующих ипотечное правовое поле, но относящихся к различным сферам законодательного регулирования (в частности, Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» от 22.04.1996 N 39-ФЗ, Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 11 ноября 2003 г. N 152-ФЗ.) [11, с. 378]. Введенными законами устанавливаются отношения в системе ипотечного кредитования, определяются параметры функционирования ипотечного рынка, однако с большим уклоном в сторону первичного ипотечного рынка, в тоже время содержатся элементы организации одноуровневого вторичного ипотечного рынка».

По мнению О. И. Лариной, «важным шагом для диверсификации и развития финансовых рынков России за счет ипотечных ценных бумаг является утвержденный Федеральный закон «Об ипотеке», в том числе принятие усовершенствованного закона федерального правительства «Об улучшении федерального правительства» на фондовом рынке», определивший характер выпуска облигаций, гарантированных контрактными активами (ипотеками) [15, с.251]. Это означает, что облигации с поддержкой и сертификационной ипотекой задействованы, в том числе облигации жилищной ипотеки (Статья 2). Закон о совершенствовании «фондового рынка» заключается в улучшении разрешения и обращения облигаций. Безопасность таких облигаций в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации может быть гарантирована, конечно, гарантией банка

и т. д.» [24, с. 118].

Закон создает правовую основу для выпуска облигаций, обеспеченных контрактами на недвижимость или ценные бумаги. Наконец, по большей части это относится к ипотеке. Закладная в соответствии с российским законодательством является именной ценной бумагой, которая удостоверяет права ее законного владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, а также право залога на имущество, обремененное ипотекой (ст. 13 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Соответственно, как к именной ценной бумаге, так и к закладной применяются нормы Гражданского кодекса, в соответствии со ст. 7 которого она может быть объектом других правоотношений, в том числе предметом залога или других сделок.

В российском правовом поле созданы определенные правовые условия для осуществления операций рефинансирования ипотечного кредитования, для реализации которого большое значение имеет выпуск ипотечных ценных бумаг.

Ю. А. Тихонов считает, что «не менее важной формой государственной поддержки механизма ипотечного кредитования является формирование рыночной системы ипотечного страхования. Основа системы страхования заложена в Законе РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» от 27.11.1992 N 4015-1. Ипотечное страхование в РФ реализуется в следующих формах: страхование ответственности заемщика; страхование финансовых рисков кредитора [20, с. 164]. Страхование имущества является обязательным по ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Страхование жизни целесообразно с точки зрения защиты интересов заемщика и его семьи. Страхование ответственности заемщика (ипотечное страхование) необходимо только для определенной категории кредитов - кредитов с небольшим первоначальным взносом (от 10 %), которые несут повышенный риск для кредитора» [28, с. 94].

А.А. Яковлева утверждает, что «особенностью правового регулирования

ипотечной системы в Российской Федерации является наличие диверсифицированных финансовых механизмов предоставления жилья незащищенным социальным слоям населения и отдельным категориям граждан. Определение точного направления также зафиксировано в построении финансово-кредитных механизмов ипотечной системы, основанных не на источниках чистого рыночного финансирования, а на государственном финансовом механизме строительства жилья для высших слоев общества и граждан, включая незащищенное общество. В методологии применимых правовых норм преобладает прямой метод кредитования, который доступен в странах с ипотечной системой на ранней стадии развития» [22, с. 60].

В результате в Российской Федерации существует относительно широкая правовая база для выполнения своих кредитных обязательств. Следует отметить, что существующая правовая система постоянно развивается и совершенствуется.

Снижение ставок по ипотеке в 2019 г. и в 2021 г. в условиях стабильных цен на жилье обеспечило рост доступности ипотеки, которая постепенно становится основным инструментом приобретения современного и комфортного жилья. Ипотека становится все более востребованным способом улучшения жилищных условий: доля сделок с ипотекой выросла до 35% (в новостройках и ипотекой заключается каждая вторая сделка).

Объемы ипотечного кредитования за 2019-2021 гг. приведены в таблице 1.

Таблица 1 – Объемы ипотечного кредитования за 2019г.- 2021 г., млрд. р.

Показатели	2019 г.	2020 г.	2021 г.
1. Объем ипотечного кредитования, всего в том числе	3010	2848	4296
1.1 На первичном рынке	870	769	1203
1.2 На вторичном рынке	2140	2079	3093
2. Удельный вес ипотечного кредитования, %	100	100	100
2.1 На первичном рынке	28,9	27	28
2.2 На вторичном рынке	71,1	73	72

Согласно приведенным расчетам в 2019 г., объем ипотечного кредитования составил 3010 млрд. р., в том числе объем ипотечного кредитования на первичном рынке составил 870 млрд. р., или 28,9%, объем ипотечного кредитования на вторичном рынке – 2140 млрд. р., или 71,1%.

В 2020 г. объем ипотечного кредитования составил 2848 млрд. р., что на 162 млрд. р., или 5,4% меньше уровня 2019 г., в том числе объем ипотечного кредитования на первичном рынке составил 769 млрд. р., или 27% (-101 млрд. р.), на вторичном – 2079 млрд. р., или 73% (-61 млрд. р.).

В 2021 г. объем ипотечного кредитования составил 4 296 млрд. р., что на 1 448 млрд. р. или на 50,8 % больше значения 2020 года. При этом ростом характеризовались как ипотечное кредитование на первичном рынке (+434 млрд. р. или 56,4 %), так и ипотечное кредитование на вторичном рынке (+1014 млрд. р. или 48,8 %).

Начало 2021 г. характеризовалось высоким уровнем ставок в экономике. В качестве основных факторов временного повышения можно выделить следующие:

- отток вложений иностранных инвесторов с российского финансового рынка в сентябре 2020 г.;
- рост ключевой ставки Банка России в сентябре и декабре 2019 г. в ответ на повышение инфляционных рисков, в т.ч. ожидаемого увеличения основной ставки НДС в начале 2021 г.

В среднем в 2021 г. ставки по ипотеке составили 9,9%, целевое значение национального проекта «Жилье и городская среда» – 8,9%. Отклонение вызвано высокими ставками начала года (9,9-10,6%). Во втором полугодии 2020 г. вслед за сокращением стоимости фондирования ставки предложения стали снижаться и достигли 7,3% в конце 2020 г. – минимального уровня за всю историю ипотечного рынка.

2021 г. является рекордным не только по объемам выданных кредитов, но и по их количеству. Согласно статистическим данным в 2021 г. было выдано 1,7 млн кредит, что на 25 % больше значения 2020 г. (рисунок 3).

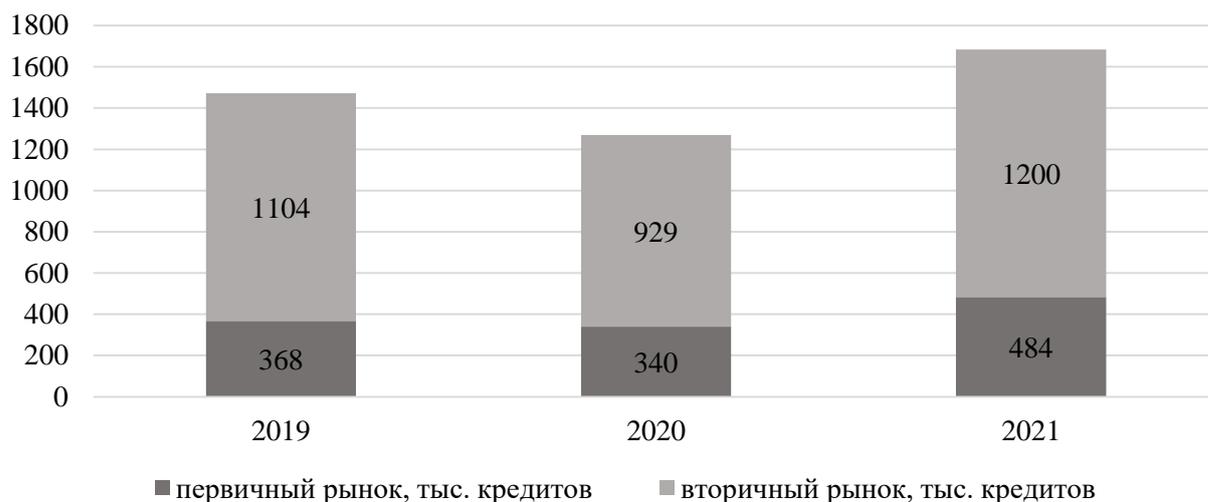


Рисунок 3 – Динамика количества выданных ипотечных кредитов за 2019-2021 гг., тыс. кредитов

Снижение ипотечных ставок, а также реализация льготной ипотечной программы в 2021 г. стали драйвером роста количества и суммы выданных ипотечных кредитов (рисунок 4).

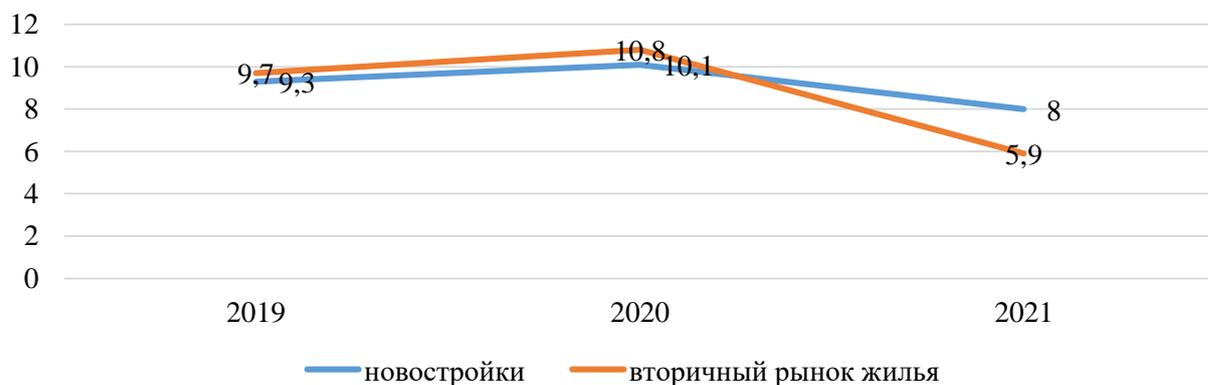


Рисунок 4 – Средние ставки по выданным ипотечным кредитам за 2019 г.-2021 г., %

Рынок ипотечного кредитования по-прежнему является высококонцентрированным – на пять игроков приходится 78% всех ипотечных выдач. Топ-5 банками по объему выданных кредитов с начала 2021 года стали Сбербанк (46,3% всей выдачи за 2021 год), ВТБ (20,8%),

Россельхозбанк (3,9%), Альфа-Банк (3,7%) и ФК Открытие (3,2%) (рисунок 5).

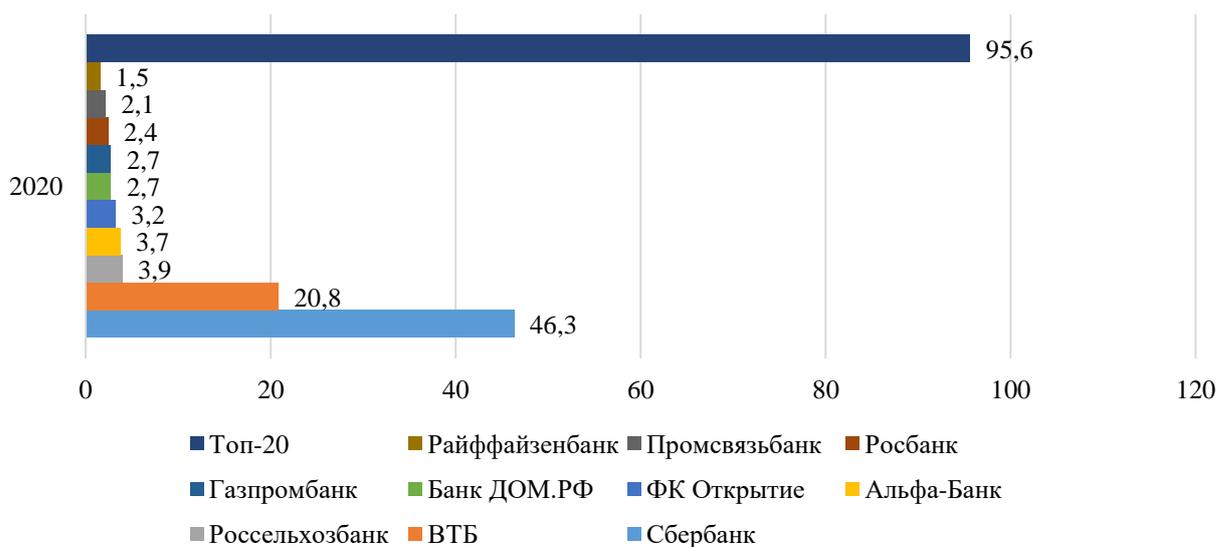


Рисунок 5 – Топ-10 банков по объему выдачи ипотеки в 2021 году, %

Ипотечное кредитование в Российской Федерации достаточно активно развивается, о чем свидетельствует рост объемных показателей ипотечного рынка, но в настоящее время оно не имеет статуса стратегического инструмента, который позволил бы решить проблему обеспечения граждан жильем.

1.3 Методика оценки ипотечного кредитования в банке

Оценка эффективности развития ипотечного жилищного кредитования является одним из главных вопросов в процессе формирования стратегии финансирования жилищных программ. В течение последнего десятилетия в отечественной экономической литературе достаточно часто предлагались решения отдельных аспектов этой проблемы. При этом в качестве положительного эффекта обычно рассматривалось простое увеличение доли кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, а в качестве приоритетных направлений – совершенствование механизма

рефинансирования кредиторов, повышения доступности ипотечных кредитов для населения.

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

Анализ любого вида деятельности банка, в том числе и его ипотечной деятельности, необходимо начинать с оценки положения банка на соответствующем рынке, его конкурентоспособности, а также с изучения изменений, происходящих на самом рынке [3, с.25].

В целях определения места анализируемого банка на рынке следует рассчитать ряд абсолютных значений ипотечного портфеля, являющегося результатом кредитной деятельности банка, и относительных показателей, характеризующих эту деятельность. Под ипотечным портфелем понимается совокупность требований банка по предоставленным ипотечным кредитам.

По итогам исследования полученных результатов следует оценить место анализируемого банка на рынке ссудных капиталов среди региональных банков, а именно, определить акценты его ипотечной деятельности в кредитном бизнесе в целом определить значимость ипотечной деятельности для анализируемого банка (по показателю доли ипотечного портфеля в активах банка).

Использовать при анализе только абсолютные показатели недостаточно, так как это может привести к ошибочным выводам. Например, наибольший объем тех или иных видов кредитов свидетельствует лишь об экспансивном характере деятельности банка на рынке ссудных капиталов. При этом о ипотечной специализации банка можно судить только по доле кредитного портфеля в совокупных активах (чем выше доля, тем более специализированным в области определенного сектора кредитования является банк).

При анализе необходимо обращать внимание на такой показатель, как темпы прироста ипотечного портфеля в динамике. Растущий показатель ипотечного портфеля считается необходимым признаком успешной кредитной деятельности, так как в противном случае у банка возникает угроза потери доли ипотечного рынка и вытеснение его сильными и конкурентоспособными банками. Если в исследуемом банке наблюдается увеличение темпов прироста, то это является позитивной стороной кредитной деятельности, так как свидетельствует о наличии в банке разработанной ипотечной политики, учитывающей как изменения спроса рынка, так и внутренний кредитный потенциал самого банка.

Темпы прироста ипотечного портфеля определяются по формуле (1):

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

где $П_n$ – отчетный период;

$П_{n-1}$ – период, предыдущий отчетному;

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

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

$$Д = \frac{К_p}{А_c}, \quad (2)$$

где $К_p$ – ипотечный портфель;

Ас – совокупные активы.

Доля кредитного портфеля в работающих активах позволяет сделать вывод о том, насколько кредитный портфель превалирует в работающих активах. Рост данного показателя позволяет сделать заключение о том, что более высокая доходность данных активов вынуждает банк обходить прочие виды размещения и осуществлять свою деятельность в основном на кредитном рынке [13, с.25].

Существует два типа определения жилищного ипотечного кредита в литературе. Первым из них является юридическое определение, согласно которому под жилищным ипотечным кредитом понимается любой кредит под залог недвижимости.

Второй подход связан с анализом ипотеки с экономической точки зрения. Этот анализ фокусируется на особенностях жилищного ипотечного кредита.

Особенностью правового регулирования ипотечной системы в Российской Федерации является наличие диверсифицированных финансовых механизмов предоставления жилья незащищенным социальным слоям населения и отдельным категориям граждан.

Все используемые для оценки ипотечного кредитования коэффициенты можно классифицировать в две группы: показатели доходности ипотечных вложений и показатели качества управления ипотечным портфелем.

Анализируя динамику объемов кредитного портфеля за период, следует выявить внутренние факторы, повлекшие его увеличение или снижение, для чего необходимо структурировать кредитный портфель по виду заемщика и исследовать изменения каждой из статей. Такого рода анализ позволяет оценить степень диверсифицированности ипотечного портфеля, которая вытекает из понятия ликвидности ипотечного портфеля.

2 Анализ ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке на примере ПАО «Совкомбанк»

2.1 Организационно-экономическая характеристика ПАО «Совкомбанк»

Публичное акционерное общество «Совкомбанк» – это банк, который вырос из небольшого банка с капиталом в 2 млн. руб. с одним единственным отделением в г. Буг, который расположен в 100 км. от Костромы.

Организация руководствуется нормативными правовыми актами при осуществлении своей деятельности, в том числе Уставом банка.

ПАО «Совкомбанк» (Банк) в своей деятельности руководствуется законами Российской Федерации и контролируется Банком России.

Основными видами деятельности банка является предоставление услуг корпоративным и розничным клиентам по кредитованию, а также услуги по сбережению и переводу средств.

ПАО «Совкомбанк» работает на основании Генеральной лицензии на осуществление банковских операций № 963, выданной Банком России 5 декабря 2014 года.

ПАО «Совкомбанк» и его филиалы осуществляют деятельность в соответствии с Уставом ПАО «Совкомбанк» утвержденным общим собранием акционером.

В своей деятельности ПАО «Совкомбанк» осуществляет пассивные и активные операции. Пассивные операции – это операции по привлечению средств в банки, формированию их ресурсов.

В таблице 2 рассмотрим структуру средств клиентов ПАО «Совкомбанк».

Средства клиентов ПАО «Совкомбанк» увеличились на 17 % или на

счет роста объема средств на текущих счетах.

Таблица 2 – Состав и динамика средств клиентов ПАО «Совкомбанк» за 2019-гг., млн. р.

Показатель	9 г.	г.	2021 г.	Отклонение		Темп прироста, %	
				2020 г./ 2019 г.	2021 г./ 2020 г.	г./ 2019 г.	г./ г.
Срочные депозиты, в т. ч.:	157 071,1	158 114		1042,9	6272,2	100,7	104,0
Срочные депозиты юридических лиц				10207,8	11718,0	137,1	131,1
Срочные депозиты физических лиц и индивидуальных предпринимателей				-9176,1	-5553,5	92,9	95,4
Срочные депозиты адвокатов и нотариусов				11,3	107,8	1355,6	983,6
Текущие счета, в т. ч.				27666,8	4828,7	136,1	104,6
текущие счета юридических лиц				6199,8	1165,4	114,6	102,4
текущие счета физических лиц и индивидуальных предпринимателей				21468,2	3679,1	162,7	106,6
текущие счета адвокатов и нотариусов				-1,2	-15,8	97,4	65,1
Всего	233 797,5	262 507,2	273 608,1	28709,7	11100,9	112,3	104,2

Рост объема срочных депозитов произошел преимущественно за счет средств юридических лиц, объем которых увеличился на 79,7 % или на г.

В свою очередь, объем срочных депозитов составил 164 386,2 млн. р., что на 4,7 % или на 7 315,1 млн. р. больше значения 2019 года. Необходимо отметить, что в 2021 году объем срочных депозитов физических лиц и индивидуальных предпринимателей снизился на 14 729,6 млн. р. или на 11,4 % по сравнению с 2019 г.

Объем средств на текущих счетах вырос на 42,4 % или на млн. р. по сравнению с 2019 г. Рост произошел как за счет средств физических лиц и ИП, так и за счет средств юридических лиц. При этом объем средств юридических лиц вырос на 17,3 % или на 7 365,2 млн. р., а физических лиц и ИП – на 73,5 5 или на 25 147,3 млн. р.

На рисунке 6 представлена структура средств клиентов ПАО «Совкомбанк» за 2019-2021 гг.

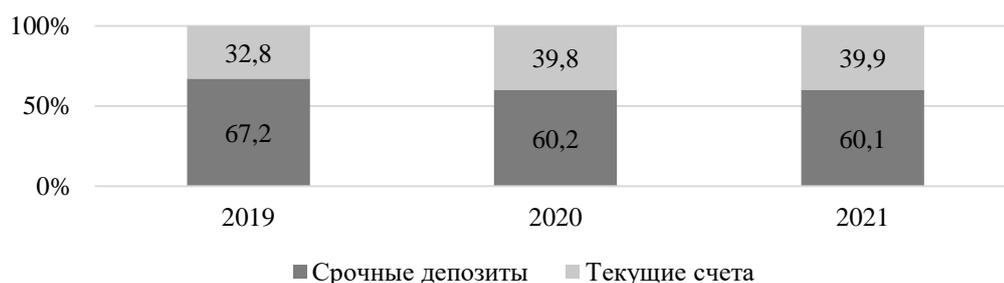


Рисунок 6 – Структура средств клиентов ПАО «Совкомбанк» за 2019-2021 гг., %

Можно сделать вывод о снижении доли срочных депозитов с 67,2 % в 2019 г. до 60,1 % в 2021 г. Доля средств на текущих счетах соответственно увеличилась с 32,8 % в 2019 г. до 39,9 % в 2021 г.

На рисунке 7 приведена структура средств клиентов в разрезе их видов.

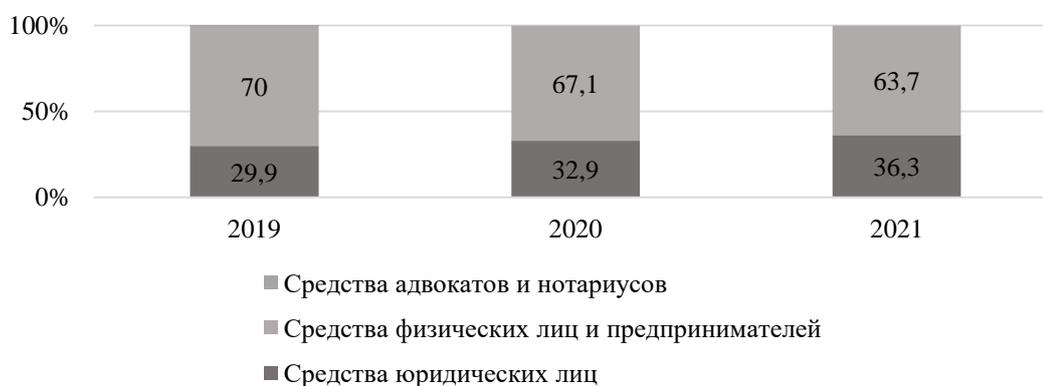


Рисунок 7 – Структура средств клиентов ПАО «Совкомбанк» в разрезе видов клиентов за 2019г. -2021г., %

Исходя из анализа данных рисунка 7 можно сделать вывод, что за три года доля средств юридических лиц имела тенденцию к росту с 29,9 % в 2019 г. до 36,3 % в 2021 г. Соответственно доля средств физических лиц и индивидуальных предпринимателей сократилась с 70 % в 2019 г. до 63,7 % в

Активные операции коммерческого банка – это операции по размещению привлеченных и собственных средств коммерческого банка в целях получения дохода и создания условий для проведения банковских операций. Активные операции ПАО «Совкомбанк» – это прежде всего кредитные операции, инвестиционные операции, операции по формированию имущества банка, расчетно-кассовые и комиссионно-посреднические операции.

В таблице 3 рассмотрен кредитный портфель ПАО «Совкомбанк».

Таблица 3 – Состав и динамика кредитного портфеля ПАО «Совкомбанк» за гг., млн. р.

Показатель	г.	г.	г.	Отклонение		Темп прироста,	
				г./г.	г./г.	г./г.	г./г.
Ссуды физическим лицам	81 581,9	118 917,6	137 922	37335,7	19004,4	145,8	116,0
Ссуды корпоративным клиентам	59 861	72 994,2	93 636	13133,2	20641,8	121,9	128,3
Ссуды среднему и малому бизнесу	34 232,1	40 528,8	32 153,1	6296,7	-8375,7	118,4	79,3
Ссуды кредитным организациям	8 582,7	18 262,9	34 169,4	9680,2	15906,5	212,8	187,1
Итого кредитный портфель	184 257,7	250 703,5	297 880,5	66445,8	47177,0	136,1	118,8

Кредитный портфель банка вырос на 61,7 % или на 113 622,8 млн. р. за три года. Наибольшее влияние на это изменение оказал рост выданных ссуд физическим лицам на 56 340,1 млн. р. или на 69,1 %. В то же время объем

выданных ссуд корпоративным клиентам вырос на 56,4 % или на 33 775 млн. р. Объем ссуд, выданных кредитным организациям, также характеризовался ростом: он увеличился почти в 4 раза или на 25 586,7 млн. р. по сравнению с 2019 годом.

На рисунке 8 приведена структура кредитного портфеля ПАО «Совкомбанк» за 2019 -2021 г.

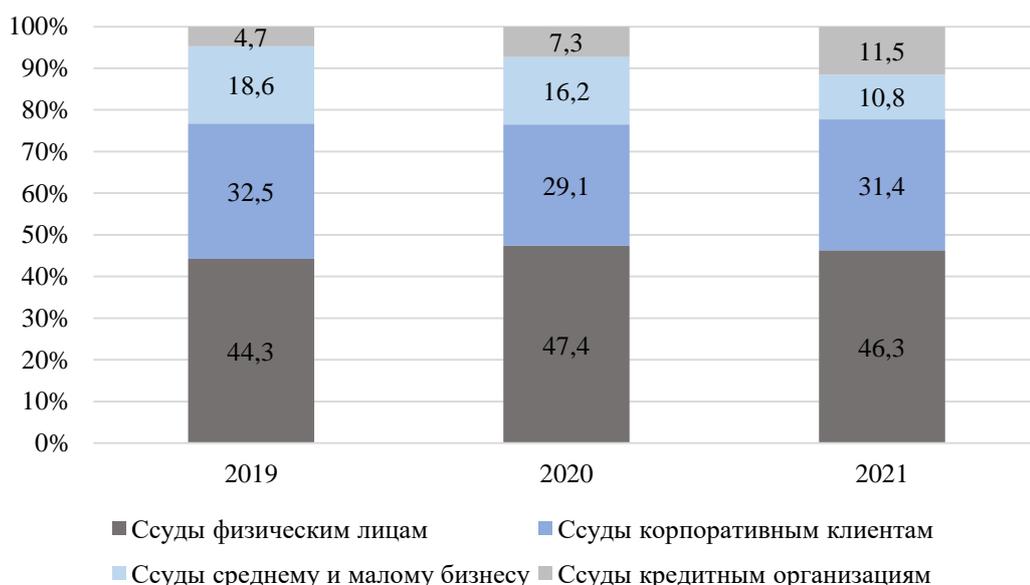


Рисунок 8 – Структура кредитного портфеля ПАО «Совкомбанк» за 2019-гг., %

На протяжении анализируемого периода наибольшая доля кредитного портфеля была представлена ссудами физическим лицам. Удельный вес данной группы в 2020 г. вырос на 3,1 п.п. до 47,4 %, а в 2021 г. сократился на 0,9 п.п. до 46,3 %. Второй по значимости является группа кредитов корпоративным клиентам: её доля в 2020 году сократилась на 3,4 п.п. до 29,1 %, а в 2021 году – выросла на 2,3 п.п. до 31,4 %.

Доля кредитов, выданных среднему и малому бизнесу, имела тенденцию к снижению на протяжении 2019г. - 2021 г. с 18,6 % в 2019 г. до 10,8 % в 2021. Противоположная тенденцию наблюдается в группе кредитов, выданных кредитным организациям: их доля выросла с 4,7 % в 2019 г. до 11,5 % в 2021 г.

В таблице 4 рассмотрены основные итоги функционирования банка на основе приложений А, Б.

Таблица 4 – Основные показатели деятельности ПАО «Совкомбанк» за 2019-2021 гг., млн. р.

Показатель	г.	г.	г.	Отклонение		Темп прироста,	
				г./г.	г./г.	г./г.	г./г.
Активы, в т. ч.:	404 402,1	521 781	526 443,3	117 378,9	4 662,3	129,0	100,9
чистая ссудная задолженность	156 914,4	222 729,5	278 949,2	65 815,1	56 219,7	141,9	125,2
Обязательства, в т. ч.:	364 976,1	468 545,1	469 006,5	103 569,0	461,4	128,4	100,1
средства клиентов, не являющиеся кредитными организациями	314 797,4	353 000,9	364 101,7	38 203,5	11 100,8	112,1	103,1
Собственный капитал, в т. ч.:	39 426	53 235,9	57 436,8	13 809,9	4 200,9	135,0	107,9
Нераспределенная прибыль	24,4	4654,5	10 711,3	4 630,1	6 056,8	Рост в 19 раз	230,1
Процентные доходы	37 281,6	40 424,6	49 045,8	3 143,0	8 621,2	108,4	121,3
Чистые процентные доходы	19 740	22 865,3	32 820,3	3 125,3	9 955,0	115,8	143,5
Чистая прибыль	5 056,50	6 044,9	5 363,7	988,4	-681,2	119,5	88,7

Активы банка выросли на 30,2 % или на 122 041,2 млн. руб. и составили млн. р. При этом чистая ссудная задолженность выросла на 122 034,8 млн. р. или на 177,8 % по сравнению с 2019 годом. Обязательства увеличились на 28,5 % или на 104 030,4 млн. р., при это средства клиентов выросли на 15,7 % или на 49 304,3 млн. руб.

Собственный капитал составил 57 436,8 млн. р., что на 45,7 % или на млн. р. больше уровня 2019 года, при этом наблюдается рост нераспределенной прибыли в 439 раз или на 10 686,9 млн. р., что можно оценить положительно.

Процентные доходы выросли на 31,6 % или на 11 764,2 млн. р. и составили 66,3 % или на 13 080,3 млн. р. больше уровня 2019 года, при этом темп роста

чистых процентных доходов превышает темп роста процентных доходов, что можно оценить положительно.

На рисунке 9 представлена динамика изменения нераспределенной и чистой прибыли ПАО «Совкомбанк» за 2019-2021 гг.

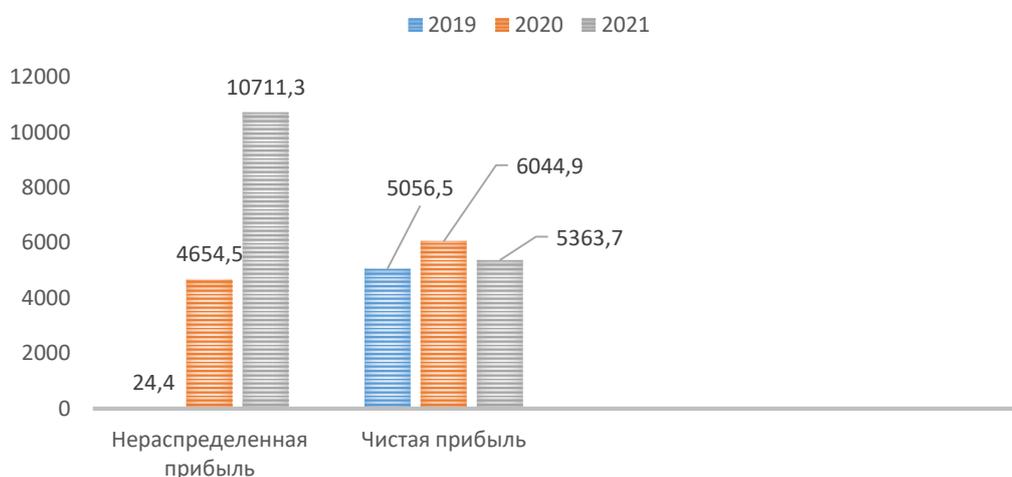


Рисунок 9 – Динамика изменения нераспределенной и чистой прибыли ПАО «Совкомбанк» за 2019г.-2021г., млн. руб.

По рисунку 9 видно, что нераспределенная прибыль в 2021 г. увеличилась на 6056, 8 млн. рублей или 130, 1%. Также в результате деятельности банком была получена чистая прибыль в размере 5363,7 млн. р., что на 6,1 % или на млн. р. больше значения 2019 г.

В результате проведенного анализа, можно сделать вывод, что в деятельности ПАО «Совкомбанк» наблюдаются положительные тенденции, что подтверждается ростом кредитного портфеля, нераспределенной прибыли, чистых процентных доходов.

2.2 Анализ реализации ипотечных жилищных программ ПАО «Совкомбанк»

В настоящее время ПАО «Совкомбанк» предлагает потенциальным заемщикам несколько программ ипотечного кредитования.

Программа с государственной поддержкой «Ипотека для семей с детьми».

Кредит предоставляется гражданам Российской Федерации при рождении у них начиная с 1 января 2019 г. и не позднее 31 декабря 2022 г. второго ребенка и (или) последующих детей, являющихся гражданами Российской Федерации на:

- приобретение квартиры в многоквартирном доме или таунхаусе у юридического лица (за исключением инвестиционного фонда, в том числе его управляющей компании) на первичном рынке жилья по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору) или по договору купли-продажи;
- погашение ранее предоставленного кредита сторонним банком на приобретение квартир, в том числе в таунхаусах у юридических лиц (за исключением инвестиционного фонда, в том числе его управляющей компании) строящегося жилья по договорам долевого участия/уступки прав требования и готового жилья во вновь построенных объектах недвижимости по договорам купли продажи.

Право на получение кредита возникает как у матери, так и у отца второго и (или) последующих детей. Состав заемщиков по кредиту определяется кредитным договором, в который могут быть включены дополнительно третьи лица, являющиеся гражданами Российской Федерации, на которых требование к наличию детей не распространяется.

При этом срок кредитования установлен от 3 до 30 лет, а минимальная сумма кредита равна 300 000 рублей. Максимальная сумма кредита составляет:

- 12 000 000 рублей для г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга, Ленинградской области;
- 6 000 000 рублей для других регионов присутствия банка.

Процентная ставка составляет 4,9 % годовых, при этом она может быть изменена в следующих случаях:

- а) повышается до размера увеличенной на 4 процентных пункта ключевой ставки Банка России, действующей на дату повышения процентной ставки по кредиту, с первого числа месяца, следующего за процентным периодом, в котором выявлен факт:
 - 1) отсутствия личного страхования (страхования жизни, страхования от несчастного случая и болезни);
 - 2) отсутствия страхования жилого помещения, являющегося предметом залога по кредиту, после оформления права собственности на такое жилое помещение);
 - 3) не оформления права собственности на приобретенный объект недвижимости по истечении 3 (трех) лет с даты выдачи кредита;
- б) в случае выдачи кредита до государственной регистрации устанавливается в размере увеличенной на 4 процентных пункта ключевой ставки Банка России, действующей на дату заключения кредитного договора на период с даты предоставления кредита до последнего числа месяца, в котором осуществлена государственная регистрация ипотеки/залога имущественных прав требования Заемщика/Залогодателя к Застройщику на объект долевого строительства в пользу Банка (для случаев погашения ранее предоставленного ипотечного кредита);

в) увеличивается на 0,5 процентных пункта при кредитовании по двум документам (кредитование по двум документам невозможно в случае погашения ранее предоставленного ипотечного кредита).

Программа «Приобретение строящегося жилья».

Ипотечный кредит по данной программе предоставляется на приобретение строящейся квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на первичном рынке недвижимости.

Минимальная сумма кредита – 300 000 руб. Максимальная сумма кредита составляет 15 000 000 руб. для г. Москвы, Московской области и г. Санкт-Петербурга и 6 000 000 руб. для прочих населенных пунктов.

Размер первоначального взноса составляет 15% от стоимости приобретаемой недвижимости. При этом в рамках данной программы в банке действует акция «Ипотека по двум документам», предполагающая, что кредит выдается без подтверждения доходов заемщика (на основании заявления-анкеты заемщика, паспорта заемщика с отметкой о регистрации, второго документа, подтверждающего личность) и по ней размер первоначального взноса не должен быть менее 40% стоимости приобретаемой недвижимости. Обеспечением по кредиту выступает залог кредитуемого или иного жилого помещения.

Условия программы предусматривают несколько процентных ставок:

- базовая ставка при сумме кредита до 5 000 000 руб. – 9,4 %, при сумме кредита от 5 000 000 руб. – 8,79 %;
- ставка, субсидированная компанией-застройщиком, являющейся партнером ПАО «Совкомбанк» при сумме кредита до 5 000 000 – 9,2 %, а при сумме кредита от 5 000 000 руб. – 8,79 %;
- При этом процентная ставка повышается в следующих случаях:
- при отказе от страхования жизни и здоровья заемщика – на 1 %;
- для индивидуальных предпринимателей и собственников бизнеса – на 1 %;
- при передаче в залог квартиры в таунхаусе, квартиры в таунхаусе и

- земельного участка – на 1 %;
- при кредитовании по двум документам – на 0,5 %;
- при размере первоначального взноса менее 20 % – на 0,5 %.

Программа «Приобретение готового жилья».

Ипотечный кредит по данной программе предоставляется на покупку квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на вторичном рынке недвижимости.

Данная программа предусматривает те же условия в области сумм, сроков, первоначального взноса, обеспечения, что и программа «Приобретение строящегося жилья». Основное отличие – уровень процентных ставок.

Условия программы предусматривают несколько процентных ставок:

- базовая ставка составляет 9,19 % годовых независимо от суммы кредита;
- ставка, субсидированная компанией-застройщиком, являющейся партнером ПАО «Совкомбанк» составляет 8,99 % годовых независимо от суммы кредита.

Программа «Военная ипотека».

Это особая программа, получение кредита по которой возможно только для военнослужащих участников накопительно-ипотечной системы, имеющих право на получение целевого жилищного займа. Кредит предоставляется на приобретение квартиры на первичном рынке недвижимости, на приобретение квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на вторичном рынке недвижимости. Срок предоставления кредита – до 20 лет.

Максимальная сумма кредита по данной программе составляет 3 142 160 руб., процентная ставка является фиксированной и составляет 9,4 %.

Новая льготная программа «Ипотека для IT-специалистов». Данный ипотечный кредит выдается для покупки жилого помещения в новостройках под 3,35% (при подключении услуги «снижение процентной ставки») на весь срок кредитования. Базовая ставка — 5%. На данный момент срок окончания

программы обозначен – 31.12.2024 года.

Ипотечные средства выдаются IT-специалистам в размере от 300 тыс. руб. и до 9-18 млн. руб. в зависимости от численности населения в городе, где планируется приобретаться жилье.

Срок кредита до 30 лет. Первоначальный взнос — не менее 20%.

В целом по итогам анализа программ ипотечного кредитования ПАО «Совкомбанк» можно сформировать сводную таблицу 5.

Таблица 5 – Программы ипотечного кредитования ПАО «Совкомбанк» и предоставляемые условия

Программа	Сумма кредита, руб.	Срок	Процентная ставка, %
Приобретение строящегося жилья	до 15 000 000	до 30 лет	от 8,79
Приобретение готового жилья	до 10 000 000	до 30 лет	от 9,19
Ипотека с поддержкой для семей с детьми	до 12 000 000	до 30 лет	от 4,9
Военная ипотека	до 3 142 160	до 20 лет	
Ипотека для IT-специалистов	до 18 000 000	до 30 лет	

В целом ПАО «Совкомбанк» предоставляет широкую линейку программ ипотечного кредитования, позволяющих получить ипотечный кредит на любые цели и различным категориям граждан. Следует отметить особый подход к молодым семьям, что выражается в сниженных процентных ставках по кредиту. Кроме того, кредитная политика банка совместно с государственной политикой выражается в поддержке семей с детьми – сниженная ставка в 4,9 % позволяет снизить кредитную нагрузку на данную категорию заемщиков и повысить возможность решения жилищного вопроса. Также стоит отметить, новый банковский продукт — ипотеку для IT-специалистов, который включает государственную поддержку данных специалистов и снижения возможности их миграции. В целом жилищные кредиты занимают второе место в розничном кредитном портфеле банка после потребительского кредитования (таблица 6).

Таблица 6 – Розничный кредитный портфель ПАО «Совкомбанк»

Вид кредита	Абсолютное значение, млрд. р.			Доля в общем объеме, %		
	г.	г.	г.	г.	г.	г.
Ссуды на покупку жилья, не обеспеченные залогом жилья	9,7	21,3	24,5	11,9	17,9	17,8
Ипотечное кредитование	20,8	32,8	43,9	25,5	27,6	31,8
Автокредитование	8,2	8,7	10,3	10,0	7,3	7,5
Кредитные карты	8,5	7,5	5,1	10,4	6,3	3,7
Потребительское кредитование	34,4	48,7	54,2	42,2	40,9	39,3
Всего	81,6	119	138	100	100	100

Как видно из результатов анализа данных таблицы 6, доля ипотечного портфеля в общем кредитном портфеле ПАО «Совкомбанк» составила 32 %. При этом его доля за 2019-2021 гг. выросла на 6,3 п. п., что произошло за счет роста объема выданных кредитов с 20,8 млрд. р. до 43,9 млрд. руб. в 2021 г.

Наглядно структуру кредитного портфеля за 2021 год представим на рисунке 10.



Рисунок 10 – Структура кредитного портфеля ПАО «Совкомбанк» за 2021 г., млн. руб.

За 2019-2021 гг. доля ПАО «Совкомбанк» на российском ипотечном рынке составляла 0,001 %. В 2021 году ПАО «Совкомбанк» выдал 14,23 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 30,43 млрд рублей. По сравнению с 2019 г. объем выданных ипотечных кредитов вырос на 23,6 %, а количество выданных кредитов – на 35 % (таблица 7).

Т
а

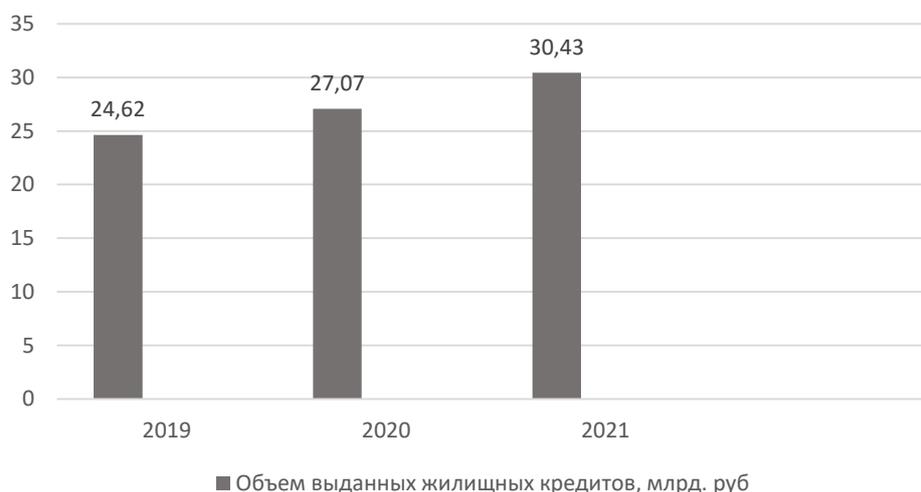
Показатель	Значение, тыс. руб.			Абсолютное отклонение, тыс. руб.	Темп прироста,
	9 г.	2020 г.	21 г.		
Доля на российском рынке жилищного кредитования, %				-	-
Объем выданных жилищных кредитов, млрд. р.				5,81	123,6
Количество выданных жилищных кредитов, тыс. шт.				3,69	135

а

М Наглядно изменение динамики объема выданных жилищных кредитов и представлен на рисунке 11.

а

Ж
И
Л
И
Щ
Н
О
Г
О



к

р Рисунок 11 – Динамика изменения объема выданных жилищных кредитов ПАО «Совкомбанк» за 2019г. - 2021г., млрд. руб.

е

Т По рисунку 11 видно, что прирост объема выданных кредитных средств на приобретение жилья в 2021 году увеличился на 3,36 млрд. руб. или 12,41%.

а

Распределение ипотечных кредитов ПАО «Совкомбанк» по уровню кредитных рисков в 2020 году представлено в таблице 8.

я

В
П
А
О

«
С

Таблица 8 – Распределение ипотечных кредитов по уровню кредитных рисков
 ПАО «Совкомбанк»

Уровень кредитного риска	Значение, млрд. руб.	Доля в общем объеме, %
Минимальный кредитный риск		
Низкий кредитный риск		
Средний кредитный риск		
Высокий кредитный риск		
Дефолтные активы		
Итого		

На основании анализа данных таблицы 8 можно сказать, что наибольшую долю в структуре ипотечных кредитов занимают ссуды с низким кредитным риском (более 50%). Также значительную долю (37%) имеют ссуды с минимальным кредитным риском. Ссуды с более высоким кредитным риском (от среднего уровня до дефолтных активов) составляют около 5%.

Представленное соотношение кредитов по уровню кредитного риска является благоприятным для ПАО «Совкомбанк», так как свидетельствует о низкой рискованности ипотечного кредитного портфеля.

Наглядно структура распределения ипотечных кредитов по уровню кредитных рисков ПАО «Совкомбанк» представлена на рисунке 12.



Рисунок 12 – Структура распределения ипотечных кредитов по уровню кредитных рисков ПАО «Совкомбанк» за 2021г., %.

Кроме этого, стоит отметить, достаточно большой процент невыполнения клиентами своих обязательств перед банком — 9,9 %, что может быть связано, как с функционированием неэффективной системой по одобрению кредита заемщика, так и с резко изменяющимися внешними условиями, например, пандемией, экономическим кризисом и т.д.

За 2020 г. доля ПАО «Совкомбанк» на российском ипотечном рынке возросла на 1,29 п. п. и достигла уровня 50,89 %. В 2020 г. ПАО «Совкомбанк» выдал 14,23 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 30,43 млрд рублей. По сравнению с предыдущим годом объем выданных ипотечных кредитов вырос на 12,4 %.

ПАО «Совкомбанк» имеет статус универсального сетевого банка федерального уровня. Банк входит в топ-20 банков по активам и занимает устойчивые позиции на ключевых сегментах рынка. Банк является участником системы обязательного страхования вкладов физических лиц с 20.01.2005 г.

Рассматривая розничный кредитный портфель ПАО «Совкомбанк», можно сделать вывод, что жилищные кредиты занимают второе место в розничном кредитном портфеле банка после потребительского кредитования.

В результате проведенного анализа, можно сделать вывод, что в деятельности ПАО «Совкомбанк» наблюдаются положительные тенденции, что подтверждается ростом кредитного портфеля, нераспределенной прибыли, чистых процентных доходов.

В настоящее время ПАО «Совкомбанк» предлагает потенциальным заемщикам несколько программ ипотечного кредитования: «Ипотека для семей с детьми», «Приобретение строящегося жилья», «Приобретение готового жилья», «Военная ипотека» и «Ипотека для IT-специалистов».

Ипотечные кредиты в 2021 г. занимают 32 % от общего объема кредитов банка в розничном сегменте. При этом их доля за 2019-2021 гг. выросла на 6,3 п. п., что произошло за счет роста объема выданных кредитов с 20,8 млрд. р. до 43,9 млрд. руб. в 2020 г.

За 2019-2021 гг. доля ПАО «Совкомбанк» на российском ипотечном

рынке составляла 0,001 %. В 2021 г. ПАО «Совкомбанк» выдал 14,23 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 30,43 млрд рублей. По сравнению с 2019 годом объем выданных ипотечных кредитов вырос на 23,6 %, а количество выданных кредитов – на 35 %.

3 Предложения и рекомендации по совершенствованию ипотечного жилищного кредитования ПАО «Совкомбанк»

3.1 Обоснование разработки и внедрения мероприятий по повышению эффективности ипотечного кредитования

Несмотря на стремительное развитие рынка ипотечного кредитования, вопрос приобретения жилья в РФ остается и сегодня одним из самых актуальных. 60% российских семей не удовлетворены своими жилищными условиями и задумываются об их улучшении, в том числе, и за счет кредитования в банковских структурах.

Одна из главных задач ведущих банков РФ — совершенствование системы выдачи жилищного кредита за счет формирования более доступных предложений. Это будет способствовать увеличению спроса и фактического экономического роста страны. В достижении обозначенной цели необходимо комплексное участие банковских структур, строительных организаций и государственных органов.

Главная цель ПАО «Совкомбанк» в вопросе долгосрочного жилищного кредитования выражается в создании максимально эффективной системы ипотечного кредитования, которая позволит российским гражданам даже со средним доходом приобрести себе объект недвижимости на жилищном рынке за счет использования как личных денежных средств, так и кредитных средств банка.

Создание эффективной системы жилищного кредитования даст возможность ПАО «Совкомбанк»:

- сделать приобретение жилья более доступным для основной части населения, что повысит спрос на ипотечное кредитование в банке,
- активизироваться на рынке жилья,
- повысить свою конкурентоспособность среди ведущих банков РФ,

- стать более узнаваемым банком среди населения, повысить свой имидж и лояльность клиентов.

Одна из главных проблем банка, что препятствует повышению эффективности жилищного кредитования — проблема привлечения долгосрочных ресурсов в ипотечную жилищную систему. Ни один банк не может формировать свой кредитный портфель из долгосрочных кредитов, основываясь на краткосрочных источниках. Несоответствии активов и пассивов банковских структур по срокам, объемам и ставке приведет к потере ликвидности бизнеса.

Еще одна проблема — высокие кредитные риски, которые связаны с большой суммой выдачи денежных средств и с длительным сроком кредитования.

Обозначим основные направления для совершенствования ипотечного кредитования ПАО «Совкомбанк»:

- Снижение ипотечных ставок, которые сегодня на строящиеся и готовое жилье начинаются от 8,79%, что является значительно высоким показателем по сравнению с 2020 г., где средняя ставка в данной категории была от 6,5%. На фоне увеличения стоимости самих объектов недвижимости, большинство населения РФ не может позволить себе решить жилищный вопрос за счет ипотечных средств.
- Рассмотреть возможность применения ипотечного кредитования путем заключения договора купли-продажи квартир в рассрочку. Особенность данной сделки заключается в том, что фактическая продажа квартиры происходит с рассрочкой оформления в собственность. Заключается договор купли-продажи, который дает возможность пользоваться недвижимостью, но при этом ограничивает право на ее распоряжения. То есть, по сути, агент банка покупает квартиру и передает ее в залог, а клиент выкупает ее в

кредит с рассрочкой оформления в собственность, что позволяет экономить ему значительные денежные средства.

- Для решения вопроса о первоначальном взносе возможно рассматривать действующий депозит клиента, который открыт более 6 месяцев назад, в качестве первоначального взноса. Несмотря на то, что срок закрытия депозита еще не наступил его возможно использовать вместе с процентами, которые будут начислены в будущем.
- Снизить уровень задолженности по ипотечным кредитам. Здесь необходимо работать в двух направлениях. Первое, разработать максимально эффективную систему отбора потенциального заемщика и одобрения в ипотечном кредитовании. Второе, это помочь клиентам в управлении имеющихся денежных средств, например, путем проведения операций на рынке ценных бумаг. Банк за данный вид операций получит комиссионное вознаграждение, а клиент дополнительный доход, который сможет направить в ипотечный кредит. При этом важно, чтобы деньги, полученные от данного вида деятельности, поступали на электронный счет и сразу же списывались в счет погашения ипотечного кредита.
- Расширять круг строительных компаний, финансировать строительные работы через договора совместной деятельности для упрощения и безопасности заключения договоров купли-продажи объектов недвижимости своих клиентов. Также стоит отметить, что сегодня одно из перспективных направлений ипотечного кредитования является малоэтажное строительство эконом класса. Поэтому не смотря на меньшую рентабельность подобных проектов на них также стоит обратить внимания для повышения спроса на ипотечное кредитование и удовлетворения потребностей своих клиентов.

- Улучшить сервис для обслуживания клиентов. Для этого необходимо повысить эффективность действующей системы взаимосвязей между отделениями за счет использования современного информационно-программного обеспечения, а также снизить текучесть кадров и повысить продуктивность их работы за счет разработки и внедрения системы мотиваций, поощрения и льготного кредитования сотрудникам банка.
- Внести новый вид ипотечного кредитования, который предполагает продажу недвижимости, находящейся в залоге перед банком. Достоинства данного метода в том, что бывшие заемщики избавляются от своих долговых обязательств перед банком, а новый покупатель, клиент банка получает льготные условия кредитования, которые остаются по договору от предыдущего заемщика и минимизируют комиссии банка за оформление ипотечного кредитования.
- Внедрение нового проекта — интеллектуального менеджера ипотечного кредитования, который предполагает автоматический выбор максимально подходящего предложения для клиента исходя из его платежеспособности, требований к объекту недвижимости и т.д.

Осуществление вышепредложенных мероприятий даст возможность ПАО «Совкомбанк» повысить эффективность не только ипотечного кредитования, но и расширить спектр предлагаемых продуктов, услуг, спрос на рассматриваемом рынке, а также увеличить число заемщиков, а следовательно, и доход банка.

Особое внимание ПАО «Совкомбанк» следует уделить своему положению на рынке ипотечного кредитования, укрепляя нынешнее положение и расширяя свои конкурентные позиции.

Проанализировав возможные пути по совершенствованию жилищного кредитования в ПАО «Совкомбанк», выделим 2 конкретных мероприятия, которые рекомендуются к реализации:

Внедрение кредитного скоринга. Если до этого банк использовал систему оценки платежеспособности клиента на основе денежных потоков, которые осуществлялись на счетах клиента, то теперь кредитный скоринг позволит еще на этапе подачи заявки определить вероятность невозврата денежных средств.

Также скоринг рассчитывает вероятность возврата ипотеки при нарушении заемщиком условий договора. Скоринг позволяет максимально формализовать и автоматизировать процесс принятия решения о ипотечном кредитовании.

Кредитный скоринг – наиболее точная система оценка риска, которая имеет научное обоснование. Данная процедура основана на математической или статистической модели, которая соотносит уровень кредитного риска с параметрами, которые характеризуют заемщика, как юридического, так и физического лица.

Разновидностей моделей скоринга достаточно много, но все они используют совокупность факторов, которые характеризуют риск кредитования и в итоге получается пороговая оценка, которая делит заемщиков на надежных, платежеспособных и неплатежеспособных.

Каждому соискателю предписывается индивидуальная оценка кредитного риска и, сравнивая результат с пороговым значением, банк может максимально быстро принять решение по одобрению ипотечного кредита или нет.

Преимущества применения скоринга для ПАО «Совкомбанк» представлены на рисунке 13.

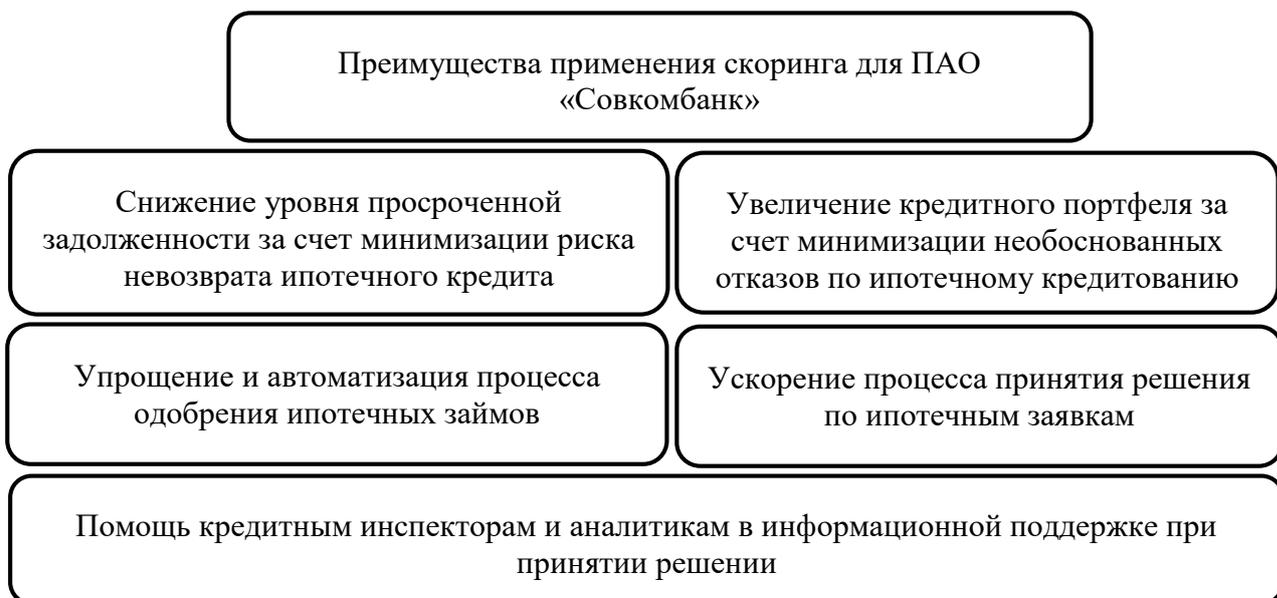


Рисунок 13 — Преимущества внедрения системы скоринга для ПАО «Совкомбанк»

Цель кредитного скоринга — расчет индивидуального агрегированного показателя в виде бального значения, который учитывает фундаментальные критерии платежеспособности клиента. Далее данный показатель сравнивается с нормативным, если он выше его, то принимается решение о выдаче ипотечного кредита, если ниже, то следует отказ.

Разработанная модель скоринговой системы состоит из 5 пунктов, которые представлены на рисунке 14.

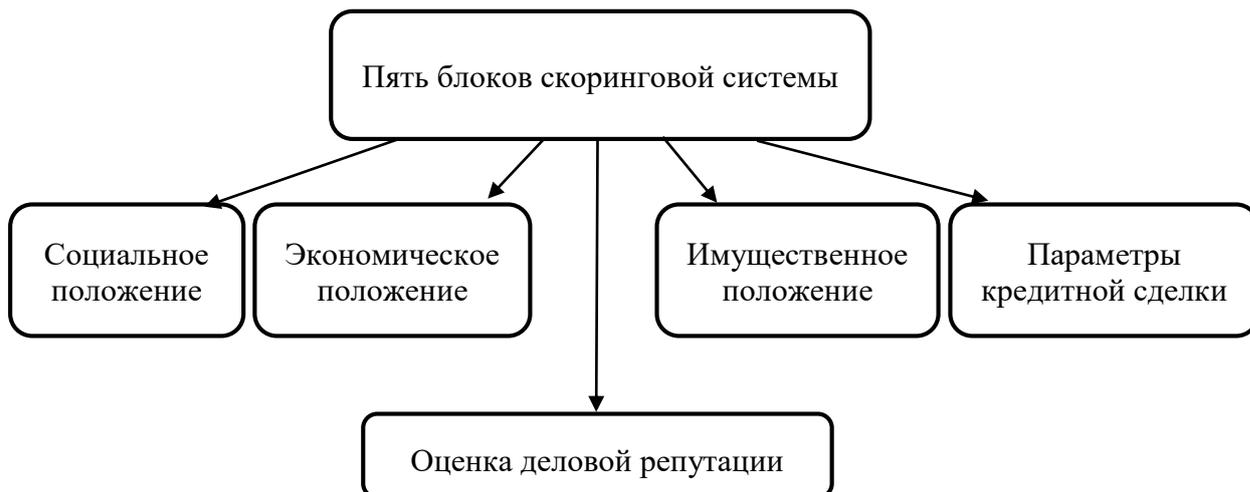


Рисунок 14 — Модель (дерево) скоринговой системы оценки физических лиц клиентов ПАО «Совкомбанк»

Блок «Социальное положение» используется в виде дополнительной сети, которая не прямо влияет на итоговый показатель. Но отдельные факторы из данного пункта все-таки влияют на платежеспособность клиента, например, обязательства по содержанию семьи. В данном блоке также анализируется количество человек на иждивении у потенциального заемщика, уровень образования и возраст.

Экономическое положение — основной блок, который непосредственно влияет на итоговое значение кредитоспособности клиента. Чем выше уровень дохода и ниже обязательства по другим обязательным платежам, тем выше получит баллов заемщик по данному критерию. Также в данном блоке оценивается место работы, должность и стаж деятельности клиента.

Блок «Имущественное положение» и «Оценка деловой репутации» включает производственную экспертную оценку. Рассматривается наличие имущественных объектов, в том числе, загранпаспорта и водительских прав, наличие имущества, автотранспорта и ценных бумаг.

Оценка деловой репутации проводится по критериям наличия зависимости у потенциального заемщика, открытых кредитов в других банках, просроченных платежей по своим обязательствам и т.д.

В блоке «Параметры кредитной сделки» рассчитывается общее значение кредитоспособности клиента по формуле (3):

$$Z = 0,15X1 + 0,3X2 + 0,25X3 + 0,3X4 \quad (3)$$

где Z – оценка кредитоспособности;

$X1$ – социальное положение;

$X2$ – экономическое положение;

$X3$ – имущественное положение.

$X4$ – оценка деловой репутации.

При этом представленные в формуле весовые коэффициенты (0,15; 0,3; 0,25; 0,3) соответствуют значимости каждого блока в общем рейтинге заемщика.

Работа скоринговой системы осуществляется на основе данных полученных из справки о заработной плате заемщика и заполненной им анкете. Вся информация передается в аналитический блок, и по настроенному дереву решений данные обрабатываются и присваиваются им баллы. На основе полученного результата производится корректировка одобренной суммы ипотечного кредитования либо отказ в кредитовании.

Используя систему скоринга, возможно обрабатывать и оформлять заявки на ипотечное кредитование в режиме дистанционного обслуживания. Это возможно для тех клиентов, которые готовы предоставить банку свои биометрические данные, позволяющие минимизировать риски мошенничества при дистанционном банковском обслуживании.

Следует отметить еще раз общие преимущества внедрение скоринга:

- снижение временных затрат на принятие решения о ипотечном кредитовании,
- автоматизация процесса ипотечного кредитования,
- минимизация необходимости участия человека в принятии решений,
- снижение экономических издержек и операционного риска,
- минимизация фактов мошенничества.

Стоит сказать, что у скоринга есть и недостатки. Разработанная программа может лишь анализировать данные, которые ей предоставил сотрудник банка. Поэтому здесь играет человеческий фактор, как занесение в базу недостоверной информации о заемщике, так и неполные ответы клиента. Решить данную проблему поможет создание консолидированной банковской системы, которая даст возможность еще снизить свои расходы и повысить качество предоставляемых услуг.

Кроме того, скоринговые модели необходимо постоянно актуализировать в зависимости от экономической ситуации в стране и мире.

Можно сказать, что внедрение ипотечного скоринга поможет ПАО «Совкомбанк» улучшить качество ипотечного портфеля, увеличить число клиентов банка и снизить кредитные риски в будущем.

Внедрение системы ипотечного вклада. Это совершенно новый продукт на банковском рынке, но в экспериментом использовании уже подтвердил свою эффективность.

Ипотечно-накопительная система представляет собой вклад с уже предварительно одобренным жилищным кредитом. То есть, гражданин, который планирует в ближайшее время решить свой жилищный вопрос, открывает счет и вносит ежемесячно туда денежные средства. Банк, как и на любой депозитный счет, начисляет проценты. Но при этом главное отличие данного продукта от любого другого вклада – фиксированные условия ипотечного кредитования. Как только срок вклада заканчивается банк обязан оформить ипотечный договор либо выдать накопившиеся денежные средства

клиенту, который передумал покупать недвижимость, но уже без уплаты процентов по вкладу.

Данный вариант выгоден клиенту в том аспекте, что на момент действия вклада фиксируется текущая процентная ставка по ипотеке и ему не придется переживать, что пока копятся деньги ключевая ставка поднимется, а в следствии, и проценты по ипотечному кредитованию. Также принят законопроект, что ипотечные вклады страхуются не на сумму 1,4 млн. руб., а на 3 млн. руб.

За счет внедрения ипотечно-накопительной системы ПАО «Совкомбанк» сможет решить долгосрочные задачи своих клиентов, а также обеспечить себе прогнозируемый спрос.

Основные критерии ипотечного вклада представлены в таблице 9.

Таблица 9 – Основные критерии ипотечного вклада ПАО «Совкомбанк»

Срок вклада	Сумма открытия вклада, тыс. руб.	Сумма ежемесячного пополнения, тыс. руб.	Процентная ставка по вкладу, %
от 4 до 6 лет	От 10 до 500.	от 3 до 20	от 3,5 до 4 в зависимости от срока

Далее необходимо рассчитать принцип действия ипотечного вклада и хватит ли накопленной суммы на первоначальный взнос. Расчеты представлены в таблице 10.

Таблица 10 – принцип действия ипотечного вклада ПАО «Совкомбанк»

Срок вклада	Сумма открытия, руб.	Сумма ежемесячного пополнения, руб.	Процентная ставка по вкладу, %	Итоговая стоимость, тыс. руб.
5 лет	10 000	15 000	3,9	1 006, 13

В результате анализа данных таблицы 10 можно сказать, что открыв ипотечный вклад на сумму 10000 р. и ежемесячно пополняя его на сумму

15000 р., за 5 лет можно накопить 1006,13 т. р. с учетом капитализации процентов. Данной суммы будет достаточно для большинства регионов для первоначального взноса.

Клиенты с помощью ипотечно-накопительной системы могут накопить денежные средства на первоначальный взнос, кроме того, накопление дисциплинирует человека и показывают банку готовность в дальнейшем также выплачивать ежемесячные платежи по ипотеке.

ПАО «Совкомбанк» в данном случае получает дополнительные денежные средства, которые можно вложить в инструменты с длинным сроком окупаемости. Но в то же время, банк будет нести и некие риски, поскольку за несколько лет у заемщика может упасть доход, или измениться другие обстоятельства, которые не позволят одобрить ему ипотеку.

3.2 Оценка ожидаемого эффекта от реализации предложений

В качестве основных мероприятий для повышения эффективности ипотечного кредитования ПАО «Совкомбанк» было предложено внедрение системы кредитного скоринга, а также развитие ипотечно-накопительного механизма.

Ипотечному отделу ПАО «Совкомбанк» для функционирования системы скоринга рекомендуется внедрение программы NBSM Scorto фирмы Experianscorex, который поможет максимально эффективно оценивать заемщика и максимально быстро принимать решение о выдаче жилищного кредита. Для внедрения обозначенной программы потребуются дополнительное обновление программного обеспечения.

Стоит отметить, что программа Scorto создана с учетом особенностей развития рынка ипотечного кредитования, а именно разработано несколько моделей для разных видов ипотечного кредитования, например, первичный, вторичный рынок, строящееся жилье и т.д. Кроме того, программа учитывает демографические и экономические различия в развитии каждого региона.

Scorto способна определить адекватность цены залога, недостаточность количества кредитных историй или необходимость обмена информацией со страховыми компаниями.

Фундаментальные преимущества функционирования программы Scorto в ипотечном отделе ПАО «Совкомбанк»:

- предоставления инструмента по формированию скоринговых моделей кредитными специалистами без участия сотрудников IT-отдела;
- предоставление базы для создания стратегий принятия решения, что дает возможность риск-менеджеру самостоятельно создавать нетривиальные бизнес-процессы и изменять их в соответствии с требованиями рынка ипотечного кредитования;
- возможность использовать данные о заемщике из различных источников информации как из внутренней базы, так и из других внешних источников (бюро кредитных историй, правоохранительные органы и т.д.). В рамках ипотечного кредитования автоматизированное получение сведений о заемщике является основополагающим моментом для быстрого принятия решения.
- сокращение числа сотрудников, участвующих в принятии решения о одобрении ипотечного кредитования за счет автоматизации процесса;
- возможность построения отчетности по результатам мониторинга скоринговой системы, что даст возможность выявить влияние разных факторов на стабильность работы и адекватность результатов анализа платежеспособности клиентов;
- сокращения сроков ответа банка о решении в выдаче ипотечного кредита до 2-3 часов, что повышает лояльность клиентов к банку;
- возможность поддержания деловых отношений с страховыми компаниями и обменом информации в автоматическом режиме.

Далее рассчитаем экономический эффект от внедрения системы кредитного скоринга в ипотеку на ПАО «Совкомбанк» по следующей формуле:

$$\mathcal{E} = \mathcal{D} - \mathcal{Z} \quad (4)$$

где \mathcal{D} – доход от внедрения системы;

\mathcal{Z} – затраты банка на внедрение системы.

Стоимость покупки системы кредитного скоринга и обновление действующего программного обеспечения составит 1000 т. р. Кроме того, ежегодное обслуживание от компании производителя с круглосуточной технической поддержкой стоит около 700 т. р. в год. Затраты на обучения сотрудников пользованию программой составляет 200 т. р.

Единовременные затраты на установку ипотечного скоринга будут равны:

$$1000 \text{ т. р.} + 700 \text{ т. р.} + 200 \text{ т. р.} = 1900 \text{ т. р.}$$

Скоринговые системы сокращают риск по невыплаты ипотечного кредита на 5-15%. Возьмем усредненное значение в 7,5%.

Как указывалось, в аналитическом разделе бакалаврской работы, ипотечный портфель ПАО «Совкомбанк» в 2021 г. составил 30,41 млрд. р., а процент невыполнения клиентами своих обязательств перед банком — 9,9 %. До внедрения скоринговой системы величина просроченных и безнадежных ссуд будет равна:

$$30,43 \text{ млрд. р.} * 9,9/100 = 3,01 \text{ млрд. р.}$$

После внедрения скоринговой системы величина просроченных платежей и безнадежных ссуд по ипотечному кредитованию будет равна:

$$30,43 \text{ млрд. руб.} * 7,5/100 = 2,28 \text{ млрд. р.}$$

Сумма невозвратов по ипотечному кредитованию сократится 0,73 млрд. р. или 21,25%.

Наглядно изменения объема просроченных платежей по ипотечным кредитам представлена на рисунке 15.

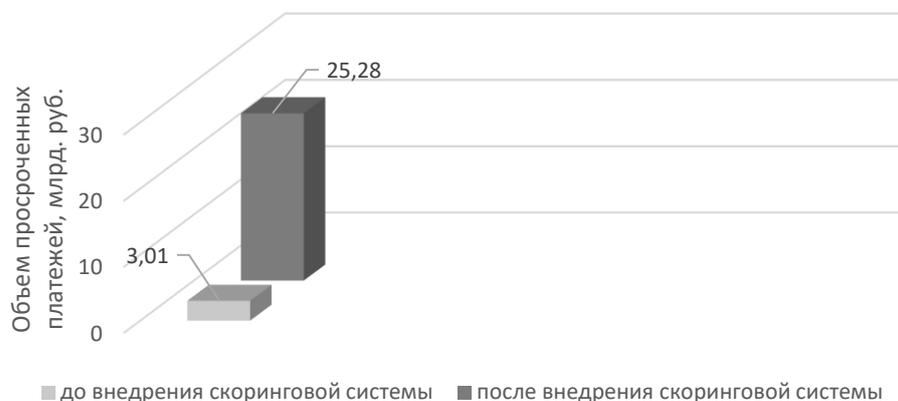


Рисунок 15 – Динамика изменения объема просроченных платежей по ипотечным кредитам до и после внедрения скоринговой системы ПАО «Совкомбанк»

Далее необходимо рассчитать общую эффективность от внедрения системы кредитного скоринга:

$$730 \text{ млн. руб.} - 1,9 \text{ млн. руб.} = 728,1 \text{ млн. р. в год.}$$

Можно сказать, что система ипотечного скоринга даст возможность ПАО «Совкомбанк» увеличить как объемы продаж ипотечного продукта за счет сокращения сроков проведения платежеспособности клиента, так и снизит уровень невозвращаемых платежей, то есть, кредитные риски ипотечного портфеля.

Внедрение ипотечно- накопительной системы в структуру ипотечного фонда ПАО «Совкомбанк» позволит ему увеличить число сделок по ипотеке на 5-7 % (среднее значение 6%), а также иметь на протяжении всего срока действия вклада дополнительные денежные средства, которые можно использовать для реализации долгосрочных проектов.

Рассчитаем объем увеличения объемов ипотечного кредитования после внедрения ипотечно-накопительной системы:

$$30,43 \text{ млрд. руб.} * 1,06 = 32,25 \text{ млрд. р.}$$

Наглядно динамику изменения объемов ипотечного кредитования до и после внедрения ипотечно-накопительной системы представлен на рисунке 16.

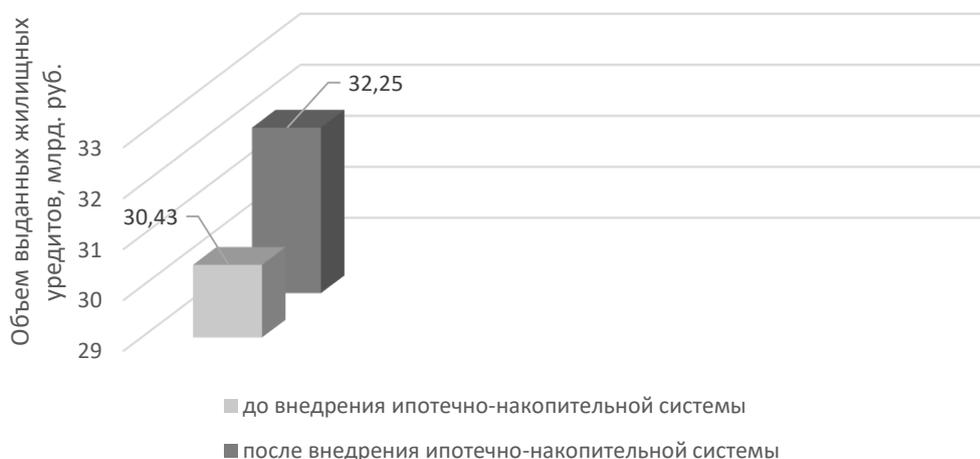


Рисунок 16 – Динамика изменений объема ипотечного кредитования до и после внедрения ипотечно-накопительной системы ПАО «Совкомбанк»

Объем ипотечного кредитования после внедрения ипотечно-накопительной системы в ПАО «Совкомбанк» увеличится на 1,82 млрд. р. или на 6%.

Проанализировав оценку ожидаемого эффекта от реализации предложенных мероприятий в качественном и количественном выражении, можно сказать о целесообразности их внедрения.

Проанализировав возможные пути по совершенствованию жилищного кредитования в ПАО «Совкомбанка», выделим 2 конкретных мероприятия, которые рекомендуются к реализации: внедрение кредитного скоринга и внедрение системы ипотечного вклада.

Система ипотечного скоринга даст возможность ПАО «Совкомбанка» увеличить как объемы продаж ипотечного продукта за счет сокращения сроков проведения платежеспособности клиента, так и снизит уровень невозвращаемых платежей, то есть, кредитные риски ипотечного портфеля. Экономический эффект от внедрения данного проекта составляет 728, 1 млн. р. в год.

Внедрение ипотечно- накопительной системы в структуру ипотечного фонда ПАО «Совкомбанк» позволит ему увеличить число сделок по ипотеке на 5-7 % (среднее значение 6%), а также иметь на протяжении всего срока действия вклада дополнительные денежные средства, которые можно использовать для реализации долгосрочных проектов.

Проанализировав оценку ожидаемого эффекта от реализации предложенных мероприятий в качественном и количественном выражении, можно сказать о целесообразности их внедрения.

Заключение

В бакалаврской работе были исследованы теоретические основы механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования и предложены практические рекомендации по повышению его эффективности на примере ПАО «Совкомбанк».

Существует два типа определения жилищного ипотечного кредита в литературе. Первым из них является юридическое определение, согласно которому под жилищным ипотечным кредитом понимается любой кредит под залог недвижимости.

Второй подход связан с анализом ипотеки с экономической точки зрения. Этот анализ фокусируется на особенностях жилищного ипотечного кредита.

Особенностью правового регулирования ипотечной системы в Российской Федерации является наличие диверсифицированных финансовых механизмов предоставления жилья незащищенным социальным слоям населения и отдельным категориям граждан.

Объектом исследования в данной работе был ПАО «Совкомбанк». Это банк, который вырос из небольшого банка с капиталом в 2 млн. р. с одним единственным отделением в г. Буг, который расположен в 100 км. от Костромы.

Проанализировав состав и динамику средств клиентов ПАО «Совкомбанк», можно сказать, что рост объема срочных депозитов произошел преимущественно за счет средств юридических лиц, объем которых увеличился на 79,7 % или на 21 925,8 млн. р. за три года, в том числе на 11 718 млн. р. или на 31,1 % в 2021 г.

Кредитный портфель банка вырос на 61,7 % или на 113 622,8 млн. р. за три года. Наибольшее влияние на это изменение оказал рост выданных ссуд физическим лицам на 56 340,1 млн. р. или на 69,1 %. В то же время объем выданных ссуд корпоративным клиентам вырос на 56,4 % или на

33 775 млн. р. Объем ссуд, выданных кредитным организациям, также характеризовался ростом: он увеличился почти в 4 раза или на 25 586,7 млн. р. по сравнению с 2019 г.

Нераспределенная прибыль в 2021 г. увеличилась на 6056,8 млн. рублей или 130,1%. Также в результате деятельности банком была получена чистая прибыль в размере 5363,7 млн. р., что на 6,1% или на 307,2 млн. р. больше значения 2019 г.

В результате проведенного анализа, можно сделать вывод, что в деятельности ПАО «Совкомбанк» наблюдаются положительные тенденции, что подтверждается ростом кредитного портфеля, нераспределенной прибыли, чистых процентных доходов.

В настоящее время ПАО «Совкомбанк» предлагает потенциальным заемщикам несколько программ ипотечного кредитования: «Ипотека для семей с детьми», «Приобретение строящегося жилья», «Приобретение готового жилья», «Военная ипотека» и «Ипотека для IT-специалистов».

Ипотечные кредиты в 2021 г. занимают 32% от общего объема кредитов банка в розничном сегменте. При этом их доля за 2019-2021 гг. выросла на 6,3 п. п., что произошло за счет роста объема выданных кредитов с 20,8 млрд. р. до 43,9 млрд. руб. в 2020 г.

За 2019-2021 гг. доля ПАО «Совкомбанк» на российском ипотечном рынке составляла 0,001%. В 2021 г. ПАО «Совкомбанк» выдал 14,23 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 30,43 млрд. р. По сравнению с 2019 г. объем выданных ипотечных кредитов вырос на 23,6%, а количество выданных кредитов – на 35%.

Проанализировав возможные пути по совершенствованию жилищного кредитования в ПАО «Совкомбанка» выделим 2 конкретных мероприятия, которые рекомендуются к реализации: внедрение кредитного скоринга и внедрение системы ипотечного вклада.

Система ипотечного скоринга даст возможность ПАО «Совкомбанка» увеличить как объемы продаж ипотечного продукта за счет сокращения

сроков проведения платежеспособности клиента, так и снизит уровень невозвращаемых платежей, то есть, кредитные риски ипотечного портфеля. Экономический эффект от внедрения данного проекта составляет 728, 1 млн. р. в год.

Внедрение ипотечно- накопительной системы в структуру ипотечного фонда ПАО «Совкомбанк» позволит ему увеличить число сделок по ипотеке на 5-7 % (среднее значение 6%), а также иметь на протяжении всего срока действия вклада дополнительные денежные средства, которые можно использовать для реализации долгосрочных проектов.

Проанализировав оценку ожидаемого эффекта от реализации предложенных мероприятий в качественном и количественном выражении, можно сказать о целесообразности их внедрения.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Аболихина, Г. А. Актуальные направления развития банковского дела: монография / Г. А. Аболихина, М. А. Абрамова, Л. С. Александрова [и др.]. – М.: Русайнс, 2018. – 274 с.
2. Агапкин, В. М. Жилищное строительство [Текст] / В.М. Агапкин // Бизнес Академия. – 2018.– № 2 (12). – С. 84 – 90.
3. Александров, О. А. Экономический анализ [Текст]: учебное пособие для вузов / О. А. Александров, Ю. Н. Егоров. – Москва: ИНФРА-М, 2019. – 288 с.
4. Баронин, С. А. Проблемы и тенденции развития малоэтажного жилищного строительства России: Монография / С. А. Баронин, Е. Л. Николаева, А. Г. Черных, А. Н. Андросов, В. С. Казейкин. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2017. – 239 с.
5. Брызгалина, Ю. Ю. Современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России [Текст] / Ю. Ю. Брызгалина, Н. В. Видеркер // Экономика и управление: проблемы, решения – 2018. – Т.2. – №1. – С. 122- 125.
6. Бузырев, В. В. Современные методы управления жилищным строительством [Текст]: учебное пособие / В. В. Бузырев, Л. Г. Селютина, В. Ф. – М.: Вузовский учебник, НИЦ ИНФРА-М, 2019. – 240 с.
7. Великородная, Л. И. ПРОЖилье: универсальный юридический справочник [Текст] / Л. И.Великородная, А. В. Лебедев. – Москва: Моск. финансово-пром. акад., 2019. – 359 с.
8. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости [Текст]: учебник / В. А. Горемыкин. – М.: Изд-во Юрайт, 2017. – 883 с.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.07.2021) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: правовой сайт. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/. (Дата обращения: 15.10.2021).

10. Гринько, Е. Л. Правовые основы формирования и регулирования ипотечной системы Российской Федерации [Текст] / Е. Л. Гринько // АНИ: экономика и управление. – 2019. – №1 (26). – С. 138-147.

11. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.05.2021) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: правовой сайт. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/. (Дата обращения: 15.10.2021).

12. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2021) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: правовой сайт. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/. (Дата обращения: 15.10.2021).

13. Итоги развития рынков ипотеки и жилья в 2018-2020 г. [Электронный ресурс]; аналитический отчет АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» – Режим доступа: <http://дом.рф/about/analytics>. – Дата доступа: 15.10.2021.

14. Колобов, С.С, Колобова, В.С. Жилищное ипотечное кредитование [Текст] / С.С. Колобов, В.С. Колобова. – М.: Дашков и К, 2018. – 378 с.

15. Кузнецова, Е. И. Деньги, кредит, банки [Текст]: учебник / Е.И. Кузнецова. — Москва : КНОРУС, 2018. — 306 с.

16. Куликов, А. Г. Ипотечное жилищное кредитование и вопросы методологии определения доступности жилья [Текст] / А. Г. Куликов, В. С. Янин // Деньги и кредит. – 2017. – № 3. – С. 9 –15.

17. Лаврушин, О. И. Банковское дело [Текст]: учебник / О. И. Лаврушин, Н. И. Валенцева ; под ред. О. И. Лаврушина. – М. : КНОРУС, 2018. – 800 с.

18. Ларина, О. И. Банковское регулирование и надзор. Практикум [Текст]: учебное пособие / О. И. Ларина. – М.: Юрайт, 2018. – 251 с.

19. Печенская, М.А. Региональные жилищные строительные сбережения как инструмент повышения доступности жилья для населения [Текст] / М.А. Печенская, Д.Г. Ильинский // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. – 2017. – № 6. – С. 192-206.

20. Пухов, А.В. Продажи и управление бизнесом в розничном банке [Текст] / А. В. Пухов. – М.: ЦИПСИР ; КНОРУС, 2018. – 272 с.

21. Разумова, И.А. Ипотечное кредитование [Текст]: учебное пособие / И.А. Разумова. – СПб.: Питер, 2019. – 304 с.

22. Тихомирова, Е. В. Банковское дело [Текст]: учебник / Е. В. Тихомирова, Н. П. Радковская — СПб.: Санкт-Петербургский государственный экономический университет, 2018. — 236 с.

23. Тихонов, Ю. А. Управление ипотечным кредитованием [Текст]: учебное пособие / Ю. А. Тихонов. – Самара: СГЭУ, 2018. – 164 с.

24. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 N 197-ФЗ (ред. от 12.11.2021) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: правовой сайт. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34683/. (Дата обращения: 15.10.2021).

25. Указание Банка России от 31 мая 2019 года № 5158-У «Об обязательных резервных требованиях» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: правовой сайт. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_325827/. (Дата обращения: 15.10.2021).

26. Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 (ред. от 30.04.2021) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: правовой сайт. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/. (Дата обращения: 15.10.2021).

27. Шаркова, А. В. Словарь финансово-экономических терминов [Текст] / А.В. Шаркова, А.А Килячков, Е.В. Маркина. – М.: Дашков и К, 2017. – 1168 с.

28. Яковлев, А. А. Понятие, содержание, сущность и субъекты ипотечного кредитования [Текст] / А. А. Яковлев // Экономика сегодня: проблемы и пути решения. – 2019. – № 8. – С. 59-63.

Приложение А

Бухгалтерский баланс ПАО «Совкомбанк» за 2019 год

Банковская отчетность

Код территории по ОКATO	Код кредитной организации (филиала)	
	по ОКПО	Регистрационный номер (порядковый номер)
34	0	963

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ (публикуемая форма) за 2019 г.

Кредитной организации

Публичное акционерное общество «Совкомбанк», ПАО «Совкомбанк»

(полное фирменное и сокращенное фирменное наименование)

Адрес (место нахождения) кредитной организации 156000, г. Кострома, пр.Техстильщиков, 46

Код формы по ОКУД 0408007
Квартальная (Годовая)

Раздел 1. Прибыли и убытки

Номер строки	Наименования статьи	Имер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Процентные доходы, всего	6.2	94 288 134	68 916 287
1.1	от размещения средств в кредитных организациях	6.2	12 684 441	9 102 973
1.2	от суд. предоставленных клиентам, не являющихся кредитными организациями	6.2	63 935 625	45 183 198
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)	6.2	0	0
1.4	от вложений в ценные бумаги	6.2	17 668 668	14 649 095
1	Процентные расходы, всего	6.2	49 370 133	37 576 158
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций	6.2	6 882 331	6 651 697
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями	6.2	39 744 941	26 492 657
2.3	по выпущенным долговым обязательствам	6.2	2 742 861	2 481 804
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	6.2	44 918 001	31 339 129
4	Изменение резерва на возможные потери по судам, судебной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:		-12 499 314	-1 848 080
4.1	изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по начисленным процентным доходам		-4 221 188	-382 317
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		32 418 687	29 693 048
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6.2	30 438 181	-8 710 183
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6.2	-229 906	803 216
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		0	0
9a	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи			5 362 688
9b	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по амортизированной стоимости		1 064 943	
9a	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения			2 697
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		-5 749 497	-6 612 498
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты		-12 448 389	17 589 072
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		413 313	419 860
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		6 657 094	1 699 118
14	Комиссионные доходы	6.2	23 627 924	12 475 964
15	Комиссионные расходы	6.2	7 432 970	4 518 618
16	Изменение резерва на возможные 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			-279 628
17	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по амортизированной стоимости		18 209	
17a	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения			-873 144
18	Изменение резерва на прочие потери		2 469 642	-5 878 153
19	Прочие операционные доходы	6.2	22 682 380	17 032 688
20	Чистые доходы (расходы)		94 120 191	59 430 340
21	Операционные расходы	6.2	48 462 658	41 335 034
22	Прибыль (убыток) до налогообложения		47 657 533	18 095 806
23	Возмещение (расход) по налогам	6.2	9 579 269	4 340 534
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности		38 208 438	13 858 282
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности	6.2	-123 174	-103 016
26	Прибыль (убыток) за отчетный период		38 085 264	13 755 272

Раздел 2. Прочий совокупный доход

Номер строки	Наименования статьи	Имер 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		38 085 264	13 755 272
2	Прочий совокупный доход (убыток)		X	X
3	Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе:		197 175	226 970
3.1	изменение фонда переоценки основных средств и нематериальных активов	6.2	197 175	226 970
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		135 497	-47 651
5	Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		61 678	274 521
6	Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе:		-38 908	-6 513 379
6.1	изменение фонда переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	6.2	-38 908	
6.1a	изменение фонда переоценки финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи	6.2		-6 513 379

Рисунок А.1 - Бухгалтерский баланс ПАО «Совкомбанк» за 2019 год

Продолжение приложения А

6.2	изменение фонда переоценки финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	
6.3	изменение фонда хеджирования денежных потоков		0	
7	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		86 696	-1 071 597
8	Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		-126 604	-5 441 782
9	Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль	5,2	-84 926	-5 167 261
10	Финансовый результат за отчетный период		38 016 338	8 589 011

Председатель Правления банка

Главный бухгалтер

Заместитель начальника управления

Телефон: (4942) 39-09-21 (58090)

25.02.2020

Сообщение к отчету:



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Гусев Д.В.

Кузнецова О.Е.

Савельева Т.А.

10

Рисунок А.2 - Бухгалтерский баланс ПАО «Совкомбанк» за 2019 год

Продолжение приложения А

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб.
1	2	3	4	5
I. АКТИВЫ				
1	Денежные средства	6.1	14 883 235	14 613 338
2	Средства кредитной организации в Центральном банке Российской Федерации	6.1	16 718 731	9 432 710
2.1	Обязательные резервы	6.1	2 226 420	1 889 928
3	Средства в кредитных организациях	6.1	2 592 219	2 177 762
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6.2	2 333 504	146 807
5	Чистая судная задолженность	6.3	222 729 516	156 914 435
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	6.4, 6.5, 6.6	123 425 904	96 122 663
6.1	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	6.5	21 740 109	23 047 376
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	6.7	105 414 955	91 968 189
8	Требование по текущему налогу на прибыль		1 275 402	768 619
9	Отложенный налоговый актив	7.3	11 180 906	11 069 782
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	6.8	14 146 024	14 683 519
11	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	6.8	1 214 665	1 329 555
12	Прочие активы	6.9	5 865 913	5 174 688
13	ВСЕГО АКТИВОВ		521 780 974	404 402 067
II. ПАССИВЫ				
14	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации		0	150 061
15	Средства кредитных организаций	6.10	103 099 439	44 890 426
16	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	6.11	353 000 896	314 797 447
16.1	Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	6.11	176 056 567	163 764 510
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6.2	32 669	5 838
18	Выпущенные долговые обязательства	6.12	817 572	256 846
19	Обязательство по текущему налогу на прибыль		265 297	211 976
20	Отложенные налоговые обязательства	7.3	1 180 906	1 129 777
21	Прочие обязательства	6.13	9 690 211	3 000 925
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон		458 114	532 762
23	ВСЕГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ		468 545 104	364 976 058
III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ				
24	Средства акционеров (участников)	6.14	36 013 470	29 823 972
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)	6.14	1 321	0
26	Эмиссионный доход		0	0
27	Резервный фонд		1 800 673	0
28	Переоценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		593 099	255 380
29	Переоценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		4 130 524	4 263 730
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	Нераспределенная прибыль (непокрытые убытки) прошлых лет		4 654 504	26 441
34	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	6.14	6 044 921	5 056 488
35	ВСЕГО ИСТОЧНИКОВ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ		53 235 870	39 426 009

Рисунок А.3 - Бухгалтерский баланс ПАО «Совкомбанк» за 2019 год

Продолжение приложения А

Номер строки	Наименование статьи	Номер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за предыдущий отчетный год, тыс. руб.
1	2	3	4	5
I. АКТИВЫ				
1	Денежные средства	5.1	17 826 667	14 883 235
2	Средства кредитной организации в Центральном банке Российской Федерации	5.1	12 911 327	16 718 731
2.1	Обязательные резервы	5.1	2 251 444	2 226 420
3	Средства в кредитных организациях	5.1	3 721 510	2 592 219
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	5.2, 5.4, 5.8	1 108 790	2 333 504
5	Чистая ссудная задолженность	5.6	278 949 216	222 729 516
6	Чистые вложения в ценные бумаги и другие финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	5.3, 5.4, 5.5, 5.8, 5.11	68 737 750	123 425 904
6.1	Инвестиции в дочерние и зависимые организации	5.5	16 315 862	21 740 109
7	Чистые вложения в ценные бумаги, удерживаемые до погашения	5.7, 5.8, 5.11	106 864 514	105 414 855
8	Требование по текущему налогу на прибыль		1 242 834	1 275 402
9	Отложенный налоговый актив	6.5	10 866 923	11 180 906
10	Основные средства, нематериальные активы и материальные запасы	5.13	15 065 089	14 146 024
11	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	5.13	1 083 760	1 214 655
12	Прочие активы	5.15	8 044 965	5 865 913
13	ВСЕГО АКТИВОВ		526 443 345	521 780 974
II. ПАССИВЫ				
14	Кредиты, депозиты и прочие средства Центрального банка Российской Федерации		0	0
15	Средства кредитных организаций	5.16	93 892 167	103 099 439
16	Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями	5.17	394 101 745	353 000 896
16.1	Вклады (средства) физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей	5.17	174 182 183	176 056 567
17	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	5.2, 5.4	3 617 825	32 669
18	Выпущенные долговые обязательства	5.19	765 553	817 572
19	Обязательство по текущему налогу на прибыль		116 917	265 297
20	Отложенные налоговые обязательства	6.5	896 923	1 160 906
21	Прочие обязательства	5.20, 5.21	5 142 134	9 690 211
22	Резервы на возможные потери по условным обязательствам кредитного характера, прочим возможным потерям и операциям с резидентами офшорных зон	5.21	483 234	458 114
23	ВСЕГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ		469 096 498	468 545 104
III. ИСТОЧНИКИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ				
24	Средства акционеров (участников)	5.22	36 013 470	36 013 470
25	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		0	1 321
26	Эмиссионный доход		0	0
27	Резервный фонд		1 800 673	1 800 673
28	Пересценка по справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство (увеличенная на отложенный налоговый актив)		-768 340	593 099
29	Пересценка основных средств и нематериальных активов, уменьшенная на отложенное налоговое обязательство		4 316 034	4 130 524
30	Пересценка обязательств (требований) по выплатам долгосрочных вознаграждений		0	0
31	Пересценка инструментов хеджирования		0	0
32	Денежные средства безвозмездного финансирования (вклады в имущество)		0	0
33	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет		10 711 316	4 654 504
34	Неиспользованная прибыль (убыток) за отчетный период	5.22, 6	5 353 694	5 044 921
35	ВСЕГО ИСТОЧНИКОВ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ		57 436 847	63 235 870

Рисунок А.4 - Бухгалтерский баланс ПАО «Совкомбанк» за 2019 год

Приложение Б

Отчет о финансовых результатах ПАО «Совкомбанк» за 2019 гг.

Банковская отчетность

Код территории по ОКATO	Код кредитной организации (филиала)	
	по ОКПО	Регистрационный номер (порядковый номер)
34	0	963

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
(публикуемая форма)
за 2019 г.

Кредитной организации

Публичное акционерное общество "Совкомбанк", ПАО "Совкомбанк"
(полное фирменное и сокращенное фирменное наименования)

Адрес (место нахождения) кредитной организации 166000, г. Кострома, пр.Техстильщиков, 46

Код формы по ОКУД 0408807
Квартальная (1 годовой)

Раздел 1. Прибыли и убытки

Номер строки	Наименование статьи	Комер пояснения	Данные за отчетный период, тыс. руб.	Данные за соответствующий период прошлого года, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1	Процентные доходы, всего,	6.2	94 289 134	68 915 267
1.1	от размещения средств в кредитных организациях	6.2	12 681 441	9 102 973
1.2	от суда, предоставленных клиентам, не являющимися кредитными организациями	6.2	63 939 826	48 163 198
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)	6.2	0	0
1.4	от вложений в ценные бумаги	6.2	17 666 868	14 649 095
2	Процентные расходы, всего,	6.2	49 370 133	37 576 158
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций	6.2	6 882 331	6 661 697
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями	6.2	39 744 941	26 482 657
2.3	по выпущенным долговым обязательствам	6.2	2 742 861	2 481 804
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	6.2	44 918 001	31 339 109
4	Изменение резерва на возможные потери по судам, судной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:		-12 499 314	-1 648 080
4.1	изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по начисленным процентным доходам		-4 221 186	-382 317
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		32 418 697	29 693 049
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6.2	30 436 161	-8 710 183
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6.2	-229 906	803 216
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		0	0
8a	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи			5 362 668
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, оцениваемыми по амортизированной стоимости		1 064 943	
9a	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения			2 667
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой		-5 749 497	-6 612 458
11	Чистые доходы от операций иностранной валюты		-12 448 389	17 592 072
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		415 913	419 860
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		6 657 094	1 699 118
14	Комиссионные доходы	6.2	23 527 924	12 475 661
15	Комиссионные расходы	6.2	7 432 970	4 516 616
16	Изменение резерва на возможные 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			-279 628
17	Изменение резерва на возможные потери и оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ценным бумагам, оцениваемым по амортизированной стоимости		18 209	
17a	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения			-973 144
18	Изменение резерва по прочим потерям		2 409 642	-6 078 159
19	Прочие операционные доходы	6.2	22 652 380	17 632 688
20	Чистые доходы (расходы)		94 120 191	59 430 840
21	Операционные расходы	6.2	48 462 658	41 396 034
22	Прибыль (убыток) до налогообложения		47 657 533	18 034 806
23	Возмещение (расход) по налогам	6.2	9 519 293	4 240 534
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности		38 203 438	13 859 282
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности	6.2	-122 174	-103 010
26	Прибыль (убыток) за отчетный период		38 081 264	13 756 272

Раздел 2. Прочий совокупный доход

Номер строки	Наименование статьи	Комер 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		38 081 264	13 755 272
2	Прочий совокупный доход (убыток)		X	X
3	Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток, всего, в том числе:		197 175	226 970
3.1	изменение фонда переоценки основных средств и нематериальных активов	6.2	197 175	226 970
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		135 497	-47 561
5	Прочий совокупный доход (убыток), который не может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		61 678	274 521
6	Статьи, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток, всего, в том числе:		-39 908	-6 613 379
6.1	изменение фонда переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	6.2	-39 908	
6.1a	изменение фонда переоценки финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи	6.2		-6 613 379

Рисунок Б.1 - Отчет о финансовых результатах ПАО «Совкомбанк» за 2019

гг.

Продолжение приложения Б

6.2	изменение Фонда переоценки финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток			0	
6.3	изменение Фонда хеджирования денежных потоков			0	
7	Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток			86 696	-1 071 597
8	Прочий совокупный доход (убыток), который может быть переклассифицирован в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль			-126 604	-5 441 782
9	Прочий совокупный доход (убыток) за вычетом налога на прибыль	6.3		-84 926	-5 167 281
10	Финансовый результат за отчетный период			38 016 338	8 588 011

Председатель Правления банка


Гусев Д.В.

Главный бухгалтер


Кузнецова О.Е.

Заместитель начальника управления

Савельева Т.А.

Телефон: (4942) 39-09-21 (58090)

25.02.2020

Сообщение к отчету:



10

Рисунок Б.2 - Отчет о финансовых результатах ПАО «Совкомбанк» за 2019
гг.

Продолжение приложения Б

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:		40 424 646	37 281 613
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		1 669 254	1 342 441
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями		24 400 045	23 671 702
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		0	0
1.4	от вложений в ценные бумаги		14 355 347	12 267 470
2	Процентные расходы, всего, в том числе:		17 559 365	17 541 631
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		4 518 987	2 689 565
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющимся кредитными организациями		13 016 822	14 819 643
2.3	по выпущенным долговым обязательствам		23 556	32 423
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		22 865 281	19 739 982
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	7.1	-3 415 366	-6 699 701
4.1	изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам	7.1	-309 577	-429 702
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		19 449 915	13 040 281
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		-55 495	1 919 242
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		444 940	-92 852
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи		327 924	-19 967 997
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		302 270	0
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой	7.2	798 461	3 735 544
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	7.2	213 741	-4 801 536
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		-137 701	80 280
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц		-1 638 067	1 615
14	Коммиссионные доходы		11 055 109	10 731 947
15	Коммиссионные расходы		3 415 975	3 562 876
16	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	7.1	3 530 280	26 074 873
17	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения		0	0
18	Изменение резерва по прочим потерям	7.1	978 727	-6 249 762
19	Прочие операционные доходы		1 421 722	2 125 581
20	Чистые доходы (расходы)		33 275 831	23 034 340
21	Операционные расходы	7.4, 7.5	24 199 931	16 393 727
22	Прибыль (убыток) до налогообложения		9 075 900	6 640 613
23	Возмещение (расход) по налогам	7.3	3 030 979	1 584 127
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности		6 100 887	5 092 412
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности		-55 966	-35 926
26	Прибыль (убыток) за отчетный период		6 044 921	5 056 486

Рисунок Б.3 - Отчет о финансовых результатах ПАО «Совкомбанк» за 2019
гг.

Продолжение приложения Б

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:	6.1	49 045 777	40 424 646
1.1	от размещения средств в кредитных организациях		1 262 234	1 669 254
1.2	от ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями	6.1	33 392 217	24 400 045
1.3	от оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)		0	0
1.4	от вложений в ценные бумаги		14 391 326	14 355 347
2	Процентные расходы, всего, в том числе:		16 225 505	17 559 365
2.1	по привлеченным средствам кредитных организаций		5 271 413	4 518 987
2.2	по привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями		10 929 314	13 016 822
2.3	по выданным долговым обязательствам		24 778	23 556
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)		32 820 272	22 865 281
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	5.1, 5.3, 5.6, 5.15, 5.21, 6.1	3 214 503	-3 415 366
4.1	изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам		272 052	-309 577
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери		36 034 775	19 449 915
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6.2	1 447 839	-55 495
7	Чистые доходы от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		483 404	444 940
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи	6.3	-993 573	327 924
9	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения		0	302 270
10	Чистые доходы от операций с иностранной валютой	6.4	334 477	798 461
11	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	6.4	-411 589	213 741
12	Чистые доходы от операций с драгоценными металлами		-408 255	-137 701
13	Доходы от участия в капитале других юридических лиц	6.1	-5 575 975	-1 638 087
14	Комиссионные доходы	6.8	12 858 405	11 055 109
15	Комиссионные расходы	6.8	3 807 382	3 415 975
16	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	5.3, 6.1	4 729 032	3 530 280
17	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения		0	0
18	Изменение резерва по прочим потерям	5.15, 6.1	26 666	978 727
19	Прочие операционные доходы		1 121 055	1 421 722
20	Чистые доходы (расходы)		45 838 879	33 275 831
21	Операционные расходы	6.1, 6.6, 6.7, 6.9	37 776 272	24 199 931
22	Прибыль (убыток) до налогообложения		8 062 607	9 075 900
23	Возмещение (расход) по налогам	6.5	2 698 913	3 030 979
24	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности		5 369 248	6 100 887
25	Прибыль (убыток) от прекращенной деятельности		-5 554	-55 966
26	Прибыль (убыток) за отчетный период	6	5 363 694	6 044 921

Рисунок Б.4 - Отчет о финансовых результатах ПАО «Совкомбанк» за
2019 гг.