

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ

Кафедра финансов, инвестиций и инноваций

**СОВРЕМЕННАЯ ПРАКТИКА ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ**

Выпускная квалификационная работа студентки

**заочной формы обучения
направления подготовки 38.03.01 Экономика
профиль «Финансы и кредит»
V курса 06001251 группы
Симоновой Анастасии Николаевны**

Научный руководитель
д. э. н., профессор кафедры
финансов, инвестиций и инноваций
Флигинских Т.Н.

БЕЛГОРОД 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

	ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ	
	1.1. Экономическая сущность, принципы и функции ипотечных кредитов.....	5
	1.2. Расширение границ ипотечного кредитования.....	8
	1.3. Факторы развития ипотечного кредитования в России.....	12
ГЛАВА 2	СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ (НА ПРИМЕРЕ ВТБ 24 (ПАО))	
	2.1. Организационно-экономическая характеристика ВТБ 24 (ПАО).....	19
	2.2. Реализация программ и условия ипотечного кредитования.....	26
	2.3. Особенности организации ипотечного кредитования.....	40
	2.4. Направления развития ипотечного кредитования ВТБ 24 (ПАО).....	47
	ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	54
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	58
	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	64

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования состоит в том, что Ипотечное кредитование представляет собой социально значимый аспект современности. Проблема предоставления имущественных залоговых займов в настоящее время является одной из наиболее актуальных в современной России. Первоочередной потребностью для каждого человека, для каждой молодой российской семьи является собственное жилье.

В современных экономических условиях ипотечное кредитование представляет собой основной способ решения жилищного вопроса и является на сегодняшний день доминирующим источником финансирования приобретения жилья. Развитие ипотеки будет способствовать решению многих макроэкономических задач, поскольку заставляет всех субъектов этого процесса ориентироваться на длительный период взаимодействия, делая их заинтересованными в содействии экономической стабильности.

Однако российский рынок ипотечного кредитования является достаточно молодым по сравнению с рядом западных стран. Его активное развитие началось с 2005 года, и с тех пор российская ипотека прошла значительный путь, ипотечные банковские продукты стали одним из самых популярных вариантов решения жилищного вопроса.

Ипотека создает дополнительный спрос на жилье, поскольку без ипотечного кредитования подавляющее большинство населения не способно решить свою жилищную проблему. Главная проблема это низкий уровень дохода, который не позволяет решить квартирный вопрос за счёт собственных средств.

Это и послужило основанием для выбора темы выпускной квалификационной работы исследование современной практики организации ипотечного кредитования в коммерческом банке.

Цель выпускной квалификационной работы изучить теоретические основы организации ипотечного кредитования в коммерческом банке.

Задачи исследования:

- изучить функции и характерные особенности ипотечного кредитования;
- рассмотреть области применения ипотечного кредитования;
- выявить особенности организации ипотечного кредитования ВТБ 24 (ПАО);
- проанализировать тенденцию и факторы развития ипотечного кредитования в коммерческом банке.

Объект исследования – процесс организации ипотечного кредитования в коммерческом банке.

Предмет исследования – финансовые отношения между участниками в процессе организации ипотечного кредитования.

Теоретической и методологической основой послужили труды отечественных и зарубежных ученых по проблемам оценочной деятельности недвижимости при ипотечном кредитовании. Для решения поставленных в ходе исследования задач были применены экономико-статистические методы сбора и обработки информации, а также монографический, балансовый, графический, расчетно-конструктивный, нормативный.

В качестве **информационной основы** исследования использованы статистические данные, информация в компьютерной сети Интернет, пресс-релизы компаний.

Теоретическая значимость исследования заключается в обосновании развития направлений организации ипотечного кредитования.

Практическая значимость работы состоит в возможности использования его результатов при оценке формировании и эффективном управлении рынком жилой недвижимости для развития ипотечного кредитования и повышения потребности в жилье населения.

Структура работы: работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка используемой литературы.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ

1.1. Экономическая сущность, принципы и функции ипотечного кредитования

Банк, как посредник, аккумулирует временно свободные средства, формируя ссудный капитал, и предоставляет его во временное распоряжение тем лицам, которые испытывают потребность в привлечении дополнительных финансовых ресурсов на определённых условиях.

Банковское кредитование населения осуществляется при строгом соблюдении принципов кредитования. Последние представляют собой основу, главный элемент системы кредитования, поскольку отражают сущность в области кредитных отношений [32.стр.32].

К принципам банковского кредитования относятся: срочность; возвратность; платность; обеспеченность кредита; целевое использование; дифференцированный подход. Все эти принципы взаимосвязаны и к примеру, с принципом срочности возврата кредита очень тесно связаны два других принципа кредитования, такие как дифференцированность и обеспеченность. Экономический смысл этих принципов состоит в достижении действительно партнёрских отношений, объединяющих усилия кредитора и заёмщика. Они обеспечивают заинтересованность в развитии национальной экономики, росте производительности труда. На этой основе получение большей прибыли для коммерческих банков и в достойном социальном обеспечении всех граждан. В различных странах действуют свои законы в области кредитования индивидуальных заёмщиков, однако их объединяет общая установка: ради повышения уровня жизни потребителей кредит должен быть доступен в необходимом объёме [14стр.42].

Ипотека - это обременение имущественных прав собственности на объект недвижимости.

Термин «ипотека» в юридическом обороте обычно охватывает два понятия:- «ипотека» как правоотношение и «ипотека» как ценная бумага.

«Ипотека» как правоотношение - есть залог недвижимого имущества с целью получения ипотечного кредита (как правило, в банке).

«Ипотека» как ценная бумага подразумевает «закладную» - долговой инструмент, удостоверяющий права залогодателя на недвижимое имущество. Закладная обычно свободно обращается на рынке [39.стр.9].

Широкая интерпретация понятия ипотеки рассматривает ее и как способ получения кредита под залог недвижимости, и как способ получения кредита для покупки недвижимости. Термин "ипотека" ("чистая ипотека") следует рассматривать как способ обеспечения обязательств, когда предмет залога служит недвижимое имущество. Если кредит выдается на приобретение жилья, используется термин "ипотечное (жилищное) кредитование". Для некоторых случаев употребим термин "смешанная ипотека", когда заемщик берет кредит в банке под залог уже имеющегося жилья для приобретения нового. Таким образом, жилищное кредитование и смешанная ипотека - это формы кредитования с той лишь разницей, что в первом случае в качестве обеспечения по такому ипотечному кредиту может выступать как залог, так и поручительство, а во втором случае - только залог недвижимости.

При рассмотрении ипотеки как элемента экономической системы необходимо выделить три наиболее характерные ее черты.

1. Залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития производства.

2. Ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, купля-продажа) в данных конкретных условиях нецелесообразны.

3. Создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на базе ценной бумаги (при эмитировании собственником объекта недвижимости первичных, вторичных и т. д. ценных бумаг – закладных оборотные средства увеличиваются на величину образующегося фиктивного капитала).

В экономическом отношении ипотека - это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески нецелесообразны, позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов.

Ипотечное кредитование рассматривается как инструмент реализации следующих функций:

- реализация конституционных прав граждан на жилье;
- регулирование темпов развития экономики страны и ее отдельных отраслей;
- «перелив» капитала и привлечение инвестиций в сферу материального производства;
- страхование рисков и обеспечение гарантий возврата заемных средств;
- стимулирование сбыта (оборота) недвижимого имущества, когда иные способы (купля-продажа и др.) экономически нецелесообразны или юридически невозможны;
- формирование фиктивного капитала в виде закладных и производных ценных бумаг.

Ипотечный кредит, как и любой другой вид кредита, предоставляется на условиях возвратности, срочности, платности. Его особенностями являются:

- строго определенный залог;
- в большинстве случаев - целевой характер;

- длительный срок предоставления (10-30 лет). Однако такой срок характерен лишь для стран со стабильной, высокоразвитой экономикой. В странах с менее благополучными экономическими условиями долгосрочное кредитование зачастую невозможно и ипотечные кредиты, как правило, предоставляются на срок 3-5 лет. Это так называемая «короткая ипотека». Масштабы и эффект ее применения невелики [47.стр.89-94].

Ипотека по своей сущности не является самостоятельной экономической категорией. Она служит материальным (стоимостным обеспечением кредита) как самостоятельного экономического отношения. Ипотека опосредует движение ссуженной стоимости в процессе кредитования.

1.2. Расширение границ ипотечного кредитования

Являясь важным элементом кредитных отношений, ипотека имеет большое значение для их развития. Применение ипотеки увеличивает количество потенциальных кредиторов и заемщиков как субъектов кредитных отношений - нередко лишь наличие залога недвижимости делает кредитную сделку реальной. Ипотека существенно укрепляет позиции заемщика и дает уверенность кредитору, что ссуда будет возвращена. При ипотеке возможен более низкий ссудный процент по сравнению с необеспеченными кредитами. Наличие залога и, как следствие, реальная возможность его потерять в случае нарушения своих обязательств дисциплинирует заемщика и стимулирует на рациональное и производительное использование кредита [47,стр.228].

Развитие ипотеки предполагает существование специфических видов ценных бумаг – закладных и ипотечных облигаций. Функционирование данных инструментов способствует расширению географии кредитных отношений путем обеспечения постоянного притока ресурсов для

кредитования и перелива средств из регионов и отраслей, испытывающих избыток кредитных ресурсов, в регионы и отрасли, где наблюдается их дефицит. Существование вторичного рынка ипотечных кредитов, обеспечивающего ликвидность его инструментов, является неотъемлемой частью современного развитого рынка ценных бумаг. При этом обеспеченные ипотеками ценные бумаги могут обращаться не только на внутреннем (национальном) рынке, но и на международных рынках. Таким образом, система ипотечного кредитования позволяет решать многие национальные проблемы, использовать эффект финансового рычага с целью повышения эффективности собственных финансовых ресурсов за счет использования заемных.

Современная развитая экономика предполагает широкое использование ипотечного кредита. Опыт ведущих стран Запада показывает, что ипотека является наиболее предпочтительным видом обеспечения крупного кредита на длительный срок. Поэтому и для России ипотечный кредит является одним из перспективных направлений стимулирования банковских инвестиций и развития кредитного рынка [15,стр.356].

Сферой ипотечного кредита могут быть охвачены все секторы экономики: потребительский, производственный, аграрный.

В потребительском секторе экономики ипотека способствует привлечению средств инвесторов в жилищное строительство. Жилищное ипотечное кредитование получило широкое распространение в мировой банковской практике. Актуальность жилищного ипотечного кредита обусловлена тем, что его использование позволяет разрешить противоречия:

- между высокими ценами на недвижимость и текущими доходами населения;
- между денежными накоплениями у одной группы экономических субъектов и необходимостью их использования у другой.

Ипотека в производственном секторе позволяет существенно расширить возможности для обеспечения инвестициями практически всех приоритетных отраслей промышленности. Это обусловлено тем, что, с одной стороны, коммерческие банки мало заинтересованы в выдаче долгосрочных кредитов на обычных условиях, вследствие высокой инфляции, кризиса неплатежей и других неблагоприятных факторов. С другой стороны, промышленные предприятия, находясь в тяжелом финансовом положении, объективно не имеют возможности гарантировать своевременный возврат полученных средств. Вместе с тем приватизация предприятий создала предпосылки для начала ипотечного кредитования (ипотека предприятий).

Кроме жилья и промышленных предприятий объектом залога при ипотечном кредитовании могут выступать офисные здания, торговые и складские площади, предприятия гостиничного комплекса и т. д. Таким образом, очевидно определенное влияние ипотечного кредитования на развитие сферы услуг и торговли.

Позитивную роль ипотека может сыграть и в решении проблем аграрного сектора. В сельском хозяйстве России крайне обострена проблема привлечения инвестиций на цели развития сельскохозяйственного производства. Сельское хозяйство практически не получает кредитов от коммерческих банков. Банкам невыгодно предоставлять кредиты сельскохозяйственным предприятиям, так как многие из них, во-первых, убыточны, а во-вторых, не располагают достаточно ликвидной собственностью, которая могла бы стать предметом залога [19, стр.28-29].

С принятием закона об обороте земли ситуация может радикально измениться. В результате оформления ипотеки владелец земельного участка, получив денежные средства от кредитора, будет стремиться использовать их более эффективно. В противном случае он будет обязан погасить свой долг средствами, полученными от продажи заложенного земельного участка, что приведет к потере его прав на владение землей.

Когда земля становится товаром, появляется мощный стимул для развития экономических отношений в обществе, что в конечном счете ведет к насыщению потребительского рынка отечественными товарами, снижению цен на сельскохозяйственную продукцию, к общей стабилизации экономики.

Не секрет, что экономическое процветание страны в целом, а также развитие производства, строительства, сельского хозяйства, торговли и сферы услуг, в частности, зависят как от объема, так и эффективности использования инвестиций, вложенных в страну или соответствующую отрасль. Ипотечное кредитование, в данном случае, является одним из инструментов и привлечения инвестиций (в частности, населения страны) и повышения эффективности инвестирования в экономику значительных по размеру капиталов на долгосрочной основе. Таким образом, развитие ипотечного кредитования положительно прямо и косвенно повлияет на развитие практически всех отраслей хозяйства, будет стимулировать экономический рост государства в целом.

1.3. Факторы развития ипотечного кредитования в России

Центральный Банк России продолжил чистку банковского сектора, и только по итогам 2016 года было отозвано 97 лицензий кредиторов, однако значимых игроков ипотечного рынка среди них не замечено. В связи с этим в 2016 году количество банков, выдающих ипотечные кредиты, стало на 13% меньше. Это обеспечивает улучшения качества предоставления ипотечных кредитов с одной стороны и роста конкуренции среди коммерческих банков с другой стороны.

Лидерами ипотечного кредитования являются 12 банков: Сбербанк, ВТБ24, Россельхозбанк, Газпромбанк, Дельтакредит, ВТБ Банк Москвы, Райффайзенбанк, Абсолют банк, Банк «Возрождение», Банк «Санкт-

Петербург», Связь-банк, Транскапиталбанк. Среди них представлены как банки с государственным участием, так и частные банки [7. стр.3-4].

На основе показателей динамики российского рынка ипотечного кредитования обобщим факторы, влияющие на развитие банковского ипотечного кредитования.

По данным национального агентства финансовых исследований рассмотрим динамику главных показателей. Объем выданных ипотечных кредитов за 2016 год на 27% превысил объем выдач 2015 года и составил 1,47 трлн. рублей. Совокупный объем задолженности достиг отметки 4,49 трлн. рублей, увеличившись за год на 14,7%. Свою роль, безусловно, сыграло снижение ставок, также влияние оказало окончание программы господдержки. Концентрация по-прежнему высока: на банковские группы из топ-5 приходится 81% всех выдач, что на 4% выше предыдущего года.

Объем портфеля ИЖК на протяжении всего 2016 года показал устойчивый рост и достиг к концу года отметки 4,49 трлн. рублей. Таких высоких показателей удалось достичь за счет снижения процентных ставок основными банками. Рынок ипотеки стабилизировался после волны кризиса 2014 года, и по прогнозам Аналитического центра НАФИ по итогам 2017 года объем выдач может составить 1,6 трлн. рублей, что приведет к росту портфеля до 5 трлн. рублей [53, стр.8-11].

Доля просроченной задолженности по рублевым кредитам существенно не изменилась и находится на уровне 1,1%. По валютной ипотеке за 2016 год доля просроченной задолженности выросла до 31,3%.



Рис.1. 1. Динамика объема портфеля ИЖК за 2012-2016 годы

В валютном портфеле помимо фактора валютной переоценки на возрастающую долю просроченной задолженности в портфеле оказывает влияние снижение самого портфеля за счет того, что заемщики предпочитают производить досрочное погашение хорошо обслуживаемых кредитов. Также с 2014 года портфель валютной ипотеки существенно изменился по срочности кредитов: если ранее заемщики брали валютные кредиты на длительные сроки — 10–15 лет, то сейчас средний срок кредита в валюте составляет менее 4 лет, что также приводит к сокращению дюрации портфеля.

Объем просроченных платежей по ипотечным кредитам, накопленным итогом с начала 2016 года вырос на 5,9% — с 66,4 до 70,3 млрд. рублей. Однако объем просроченной задолженности растет медленнее, чем в 2015 году. По рублевым кредитам сокращение объема просроченной задолженности более явное (рис.1.2).

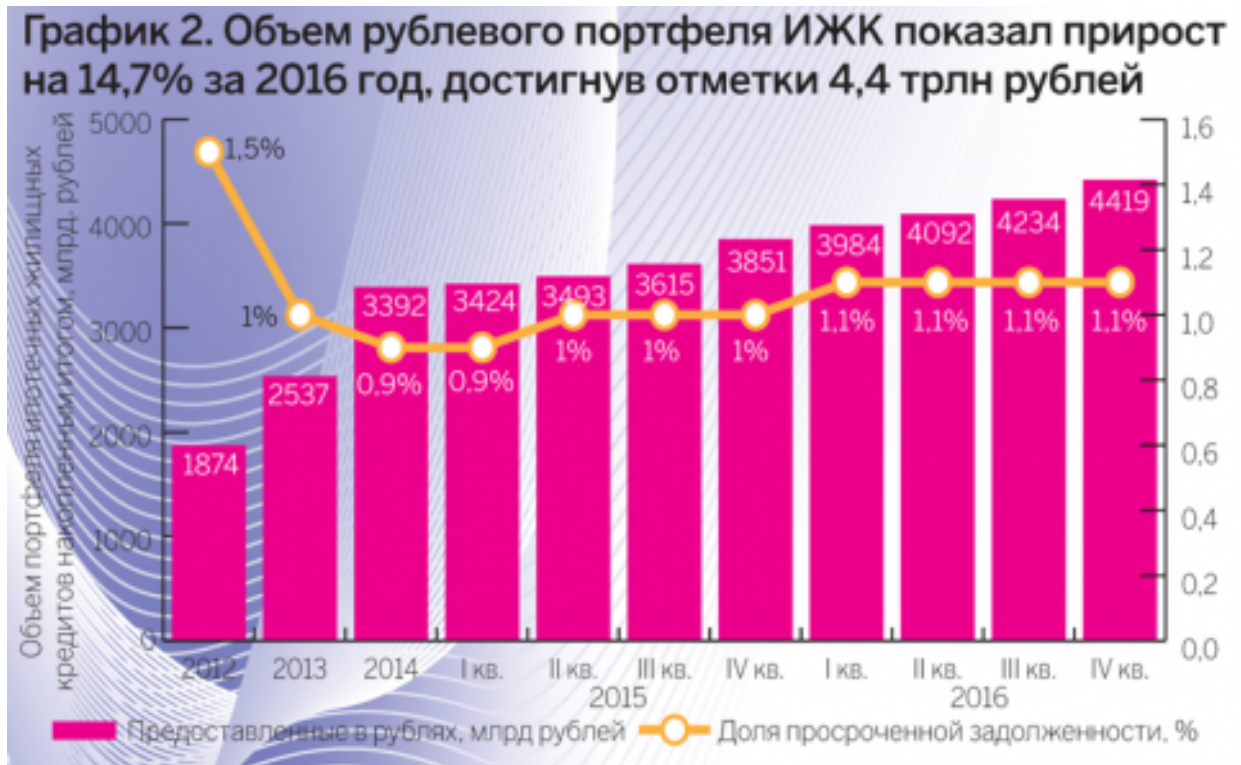


Рис.1. 2. Динамика объема рублевого портфеля ИЖК и доли кредиторской задолженности за 2012-2016 годы

Так как банки практически не продают просроченные ипотечные портфели коллекторским агентствам, предпочитая работать с просроченной задолженностью внутренними службами, снижение объема просроченной задолженности по рублевым кредитам объясняется улучшением экономической ситуации и увеличением платежеспособности населения. В совокупности по всему портфелю ИЖК доля кредитов с просрочкой свыше 91 дня на конец 2016 года составляет 2,65%, что несколько ниже показателей конца 2015 и начала 2016 годов.

Валютная ипотека почти не пользуется спросом. Заемщики боятся рисковать и принимать на себя валютный риск, поэтому валютная ипотека, вероятно, интересуется сегмент клиентов, имеющих доходы в валюте (рис.1.3).



Рис.1.3. Динамика объема валютного портфеля ИЖК и доли кредиторской задолженности за 2012-2016 годы

Всего за 2016 год было выдано лишь 34 кредита в валюте на общую сумму 1 млрд. рублей. Средние чеки по кредитам в валюте существенно выше, чем по рублевым, и составляют в среднем 25–30 млн. рублей. В основном за валютной ипотекой заемщики обращаются в более мелкие банки: на банки за пределами топ-50 приходится более 80% выданных в 2016 году кредитов [33, стр.39].

Позитивным фактором для роста рынка ипотечного кредитования является снижение процентных ставок на рынке. В декабре средние ставки по новым кредитам снизились до 11,56% в рублях, по этому показателю рынок вернулся на докризисные значения 2014 года. Аналитический центр НАФИ прогнозирует дальнейшее снижение ставок на протяжении 2017 года. К концу года ставки по прогнозу Аналитического центра НАФИ могут приблизиться к отметке 11%.



Рис.1.4. Динамика просроченной задолженности в разрезе валют за 2012-2016 годы

Развитие ипотеки обеспечивалось поддержкой от государства в виде программы субсидирования ставки. За счет господдержки за 2016 год было выдано 40% ипотечных кредитов. Объем выдачи в рублях составил 37,7% от всей выданной ипотеки за этот период. Однако, к концу года, когда ключевая ставка была снижена до 10%, программа субсидирования потеряла свою актуальность.

По подсчетам аналитиков и экспертов рынка ипотечного кредитования ипотека достигла улучшения основного показателя объема продаж. При этом средневзвешенная ставка снизилась на 0,82 пункта до 12,62%. Средняя сумма кредита выросла на 64 тыс. рублей. Продолжает расти и средний срок кредитования: за 11 месяцев он увеличился почти на 8 месяцев, превысив 15 летний порог, что говорит о более осторожной оценке финансовых возможностей заемщиков. Но, несмотря на все усилия, отставание от показателей 2014 года составило по объему кредитования на 17,76%, а в денежном выражении – на 17,79% [45,стр.27, 48,стр.86].

На основе экспертного метода и динамики показателей ипотечного кредитования сгруппируем факторы, влияющие на ипотечное кредитование в виде блок-схемы на рисунке 1.5.

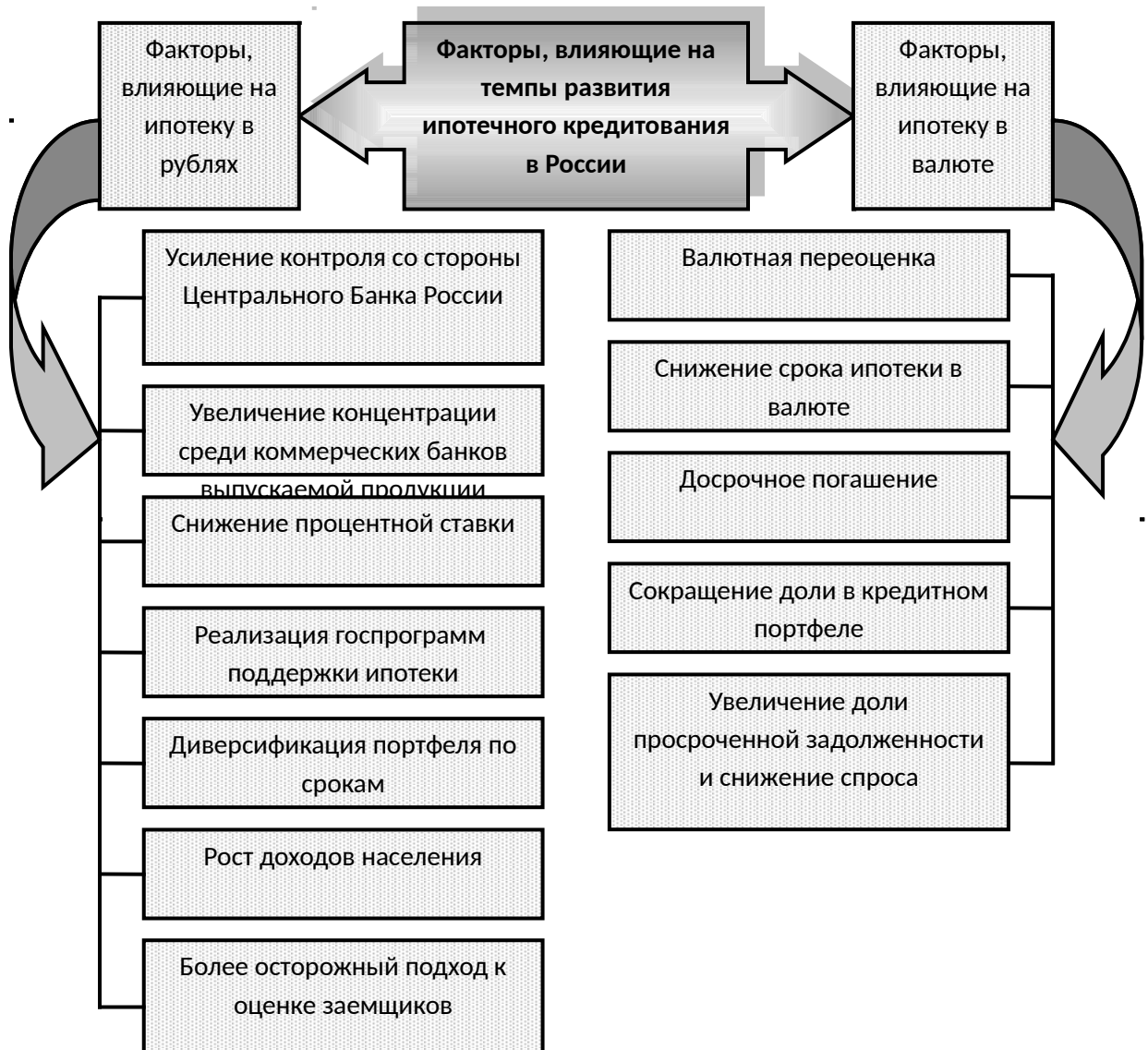


Рис.1.5. Факторы, влияющие на ипотечное кредитование в России

Кроме обобщенных факторов по признаку рублевых и валютных ипотечных кредитов к факторам можно отнести высокую цену кредитов. Относительная нехватка у банков ресурсов для развития программ ипотечного кредитования, которая определяется как с возможностями

прироста вкладов населения, так и с нерациональной структурой привлеченных пассивов.

Особенно недостаток ресурсов ощущают на себе банки, активно занимающиеся ипотечным кредитованием. Так же с довольно высокими затратами, связанными с организацией и проведением кредитных операций. В значительной степени это обусловлено отсутствием необходимой автоматизации процессов оформления и сопровождения ипотечных кредитов. Кроме того, некоторые банки применяют достаточно трудоёмкие методики управления кредитным риском, что неоправданно усложняет процесс принятия решения о кредитной сделке.

Таким образом, предложенная автором классификация и обоснование факторов позволит коммерческим банкам и заемщикам принимать более взвешенное решение в управлении кредитными рисками.

В следующей главе проведем исследование современной практики ипотечного кредитования на примере ВТБ 24 (ПАО), который в настоящее время занимает лидирующие позиции в данном рыночном сегменте.

ГЛАВА 2. СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ (НА ПРИМЕРЕ ВТБ 24 (ПАО))

2. 1. Организационно-экономическая характеристика ВТБ 24 (ПАО)

Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество) является крупнейшим российским банком и среди них занимает 4 место по активам-нетто. ПАО «Банк ВТБ» контролирует 100% акций ВТБ 24. Объединенная клиентская база банков составляет порядка 12 млн. активных клиентов, а общая численность сотрудников — 34,5 тыс. человек, из которых 28 тыс. — сотрудники «ВТБ 24». В составе международной банковской группы «ВТБ» банк «ВТБ 24» специализируется на работе с физическими лицами, индивидуальными предпринимателями и предприятиями малого бизнеса. Сеть продаж состоит из более, чем 760 офисов в 69 субъектах РФ, включая восемь филиалов в крупнейших городах страны. Численность персонала (без учета ТКБ) превышает 28 тыс. человек. Рейтинг банка ВТБ 24 представлен в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Рейтинг кредитоспособности банка ВТБ 24 от аккредитованных
рейтинговых агентств

Агентство	Долгосрочный международный	Национальный	Прогноз
Moody`s	Ba2 (Сравнительно небольшая уязвимость)	Aa1.ru (Высокая кредитоспособность)	негативный (рейтинг может быть понижен)
Рус- Рейтинг	A (Сравнительно высокий уровень кредитоспособности)	AAA (Максимальный уровень кредитоспособности среди эмитентов РФ)	стабильный рейтинг

На 01 января 2017 г. величина активов-нетто банка ВТБ 24 составила 3176.87 млрд. руб. За год активы увеличились на 5,17%. Прирост активов-нетто положительно повлиял на показатель рентабельности активов ROI: за год рентабельность активов-нетто выросла с -0,04% до 1,64%.

По оказываемым услугам банк в основном привлекает клиентские деньги, причем больше средств населения (т.е. в этом смысле является розничным клиентским), а вкладывает средства в основном в кредиты.

ВТБ 24 - банк с государственным участием. Банк ВТБ 24 - имеет право работать с Пенсионным фондом РФ и может привлекать его средства в доверительное управление, в депозиты и накопления для жилищного обеспечения военнослужащих; имеет право работать с негосударственными пенсионными фондами, осуществляющими обязательное пенсионное страхование, и может привлекать пенсионные накопления и накопления для жилищного обеспечения военнослужащих; является участником БЭСП; имеет право открывать счета и вклады по закону 213-ФЗ от 21 июля 2014 г., т.е. организациям, имеющими стратегическое значение для оборонно-промышленного комплекса и безопасности РФ; находится под прямым или косвенным контролем ЦБ или РФ; в кредитную организацию назначены уполномоченные представители Банка России.

Размер капитала Банка на отчетную дату составил 294 514 824 тыс. руб., что на 10% выше этого же периода прошлого 2015 года. При этом уставный капитал вырос 9 409 594 тыс. руб., и на конец 2016 года составил 113 382 854 тыс. руб.

Норматив достаточности капитала, минимальное значение которого установлено в 10%, сейчас составляет всего 10,3%, на предыдущую отчетную дату – 10,2% при минимально допустимом значении, установленном Банком России в размере 8% на 2016 год и 10% на 2015 год.

Норматив достаточности капитала Н1 имеет тенденцию к уменьшению, а сумма капитала в течение года имеет тенденцию к незначительному росту (рис.2.1).

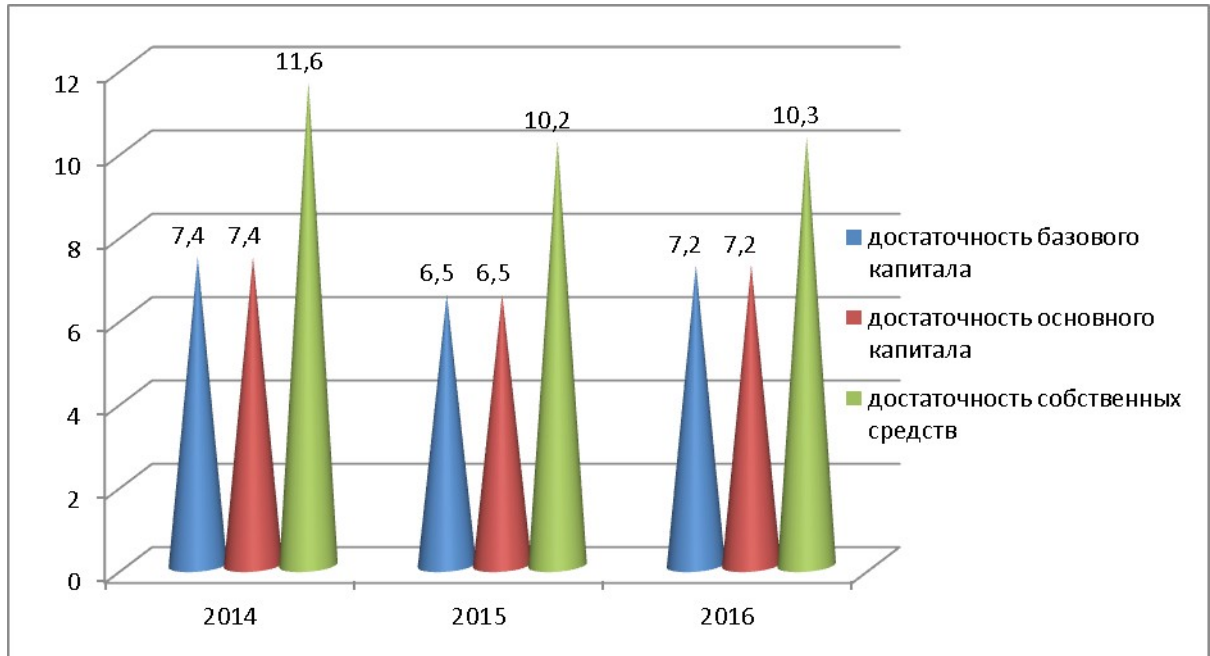


Рис. 2.1. Динамика достаточности капитала за 2014-2016 годы, %

Рост активов и прирост активов-нетто положительно повлиял на показатель рентабельности активов ROI: за год рентабельность активов-нетто уменьшилась с 1,10% до 0,46%.

По оказываемым услугам банк в основном привлекает клиентские деньги, причем больше средств населения, то есть в этом смысле является розничным клиентским, а вкладывает средства в основном в кредиты. ВТБ 24 - банк с государственным участием.

В 2016 году на российском рынке преобладала тенденция к снижению доходности вкладов. Банк неоднократно пересматривал процентные ставки по вкладам в соответствии с рыночной конъюнктурой и был ориентирован на прирост рублевого портфеля.

Банк обновил продуктивное предложение по накопительным счетам. Предложена новая схема начисления процентов, изменились условия, при которых клиенту выгодно хранить средства дольше на счете.

Таблица 2.2

Структура активов и пассивов ВТБ 24 (ПАО) на 01.01.2015-2017 годы

Показатели	на 01.01.2015 г		на 01.01.2016 г		на 01.01.2017 г	
	млн. руб.	%	млн. руб.	%	млн. руб.	%
Наличность	229,36	7,9	135,4	4,5	157,6	5,0
Обязательные резервы	19,83	0,7	16,53	0,5	24,1	0,8
Ссудная задолженность	2326,1	80	2486,8	82,9	2661,4	83,8
Финансовые инструменты	236,4	8,1	231,1	7,7	221,9	7,0
Средства в расчетах	4,47	0,2	5,1	0,2	4,2	0,1
Дебиторская задолженность	25,65	0,9	77,1	2,6	30,2	1,0
Требования по получению процентов	25,65	0,9	15,8	0,5	14,7	0,5
Имущество	27,82	1,0	36,4	1,2	40,1	1,3
Прочие активы	9,66	0,3	10,9	0,4	17,0	0,5
Отложенный налог на прибыль	1,149	0	5,2	0,2	5,4	0,2
Итого активов	2906,2	100	3020,7	100	3176,8	100
Источники собственных средств	178,2	6,1	187,5	6,2	239,8	7,6
Резерв на возможные потери	173,9	6,0	201,6	6,7	204,7	6,4
Привлеченные средства	2550,8	87,1	2609,9	86,4	2706,4	85,2
Прочие обязательства	23,1	0,8	15,4	0,5	22,4	0,7
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости	0,55	0	0,77	0	0,09	0
Итого пассивов	2906,2	100	3020,7	100	3176,8	100
Активы, приносящие прямой доход	2562,6	88,2	2718,0	90	2883,3	90,7
Обязательства, генерирующие процентные выплаты	2530,9	87,1	2610,03	86,4	2706,4	85,2

Значительно уменьшились суммы средств в кассе, средств на счетах в Банке России, межбанковских кредитов, размещенных на срок до 30 дней, при этом объем высоколиквидных активов с учетом дисконтов и корректировок на основе Указания №3269-У от 31.05.2014 уменьшился.

На рассматриваемый момент соотношение высоколиквидных активов (средств, которые легко доступны для банка в течение ближайшего месяца) и предполагаемого оттока текущих обязательств дает нам значение 46,51 %, что свидетельствует о критическом запасе прочности, недостаточным для преодоления возможного оттока средств клиентов банка. Структура доходных активов на 01.01.2017 год и предыдущих два года показана в таблице 2.3.

Таблица 2.3

Структура доходных активов ВТБ 24 (ПАО)

Наименование показателя	01.01.2015г.		01.01.2016г.		01.01.2017 г.	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Межбанковские кредиты	600 363 997	23,43	835 280 902	30,73	801 178 629	27,79
Кредиты юридическим лицам	278 517 771	10,87	228 090 126	8,39	243 000 000	8,43
Кредиты физическим лицам	1 395 125 404	54,44	1 390 664 752	51,16	1584 159 190	54,94
Векселя	165 373	0,01	289 937	0,01	314 087	0,01
Вложения в операции лизинга и приобретенные прав требования	51 066 986	1,99	31 953 837	1,18	32 671 776	1,3
Вложения в ценные бумаги	235 793 549	9,20	231 114 699	8,50	221 914 800	7,7
Прочие доходные ссуды	922 589	0,04	545 141	0,02	53 702	0
Доходные активы	2 562 628 893	100	2 718 007 026	100	2 883 352 707	100

Объем активов, приносящий доход банка на 01.01.2017 год составляет 90,7% в общем объеме активов, а объем процентных обязательств составляет

85,20% в общем объеме пассивов. Объем доходных активов примерно соответствует среднему показателю по крупнейшим российским банкам более 87%.

Видим, что незначительно изменились суммы кредиты физическим лицам, Вложения в ценные бумаги, увеличились суммы Межбанковские кредиты, сильно увеличились суммы Векселя, уменьшились суммы Кредиты юридическим лицам, сильно уменьшились суммы Вложения в операции лизинга и приобретенные прав требования, а общая сумма доходных активов увеличилась на 12,5% до 2883,35 млрд. руб.

Под надежностью банка будем понимать совокупность факторов, при которых банк способен выполнить свои обязательства, иметь достаточный запас прочности при кризисных ситуациях, не нарушать установленные Банком России нормативы и законы. Следует учитывать, что только на основе отчетности невозможно точно определить степень надежности банка, поэтому приведенное ниже исследование носит ориентировочный характер.

Устойчивость банка - это способность противостоять каким-либо внешним воздействиям. Динамика за некоторый период может показать стабильность (либо улучшение, либо ухудшение) различных показателей, что также может свидетельствовать об устойчивости банка. За год источники собственных средств увеличились на 5,2%. А вот за декабрь 2015 г. источники собственных средств увеличились на 6,6%.

Прибыльность источников собственных средств уменьшилась за год с 17,69% до 0,25%. При этом рентабельность капитала ROE (рассчитываемая по формам 102 и 134) уменьшилась за год с 14,30% до -0,42% (здесь и ниже приведены данные в процентах годовых на ближайшую квартальную дату).

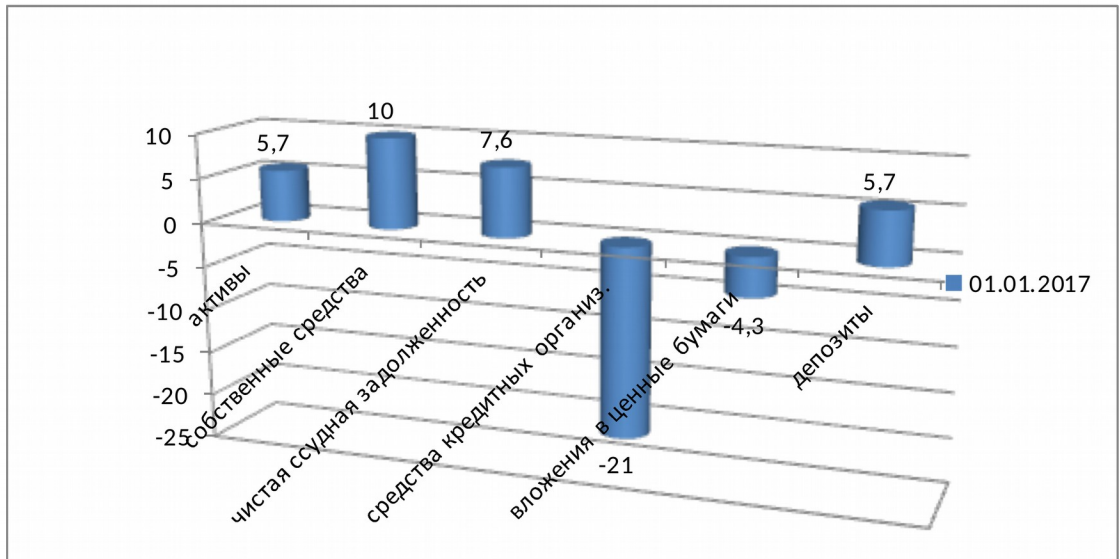


Рис.2.2. Изменение основных показателей деятельности ВТБ 24 (ПАО) в 2016 год по отношению к 2015 году, %

За отчетный 2016 год активы Банка увеличились на 5,7% и достигли 2979459743 тыс. рублей. Чистая ссудная задолженность за 2016 год выросла на 7,6 % и на 01.01.2017 года ее величина была сформирована в объеме 2482069632 тыс. рублей. Средства, размещенные на корреспондентских счетах в кредитных организациях, уменьшились по сравнению с 2015 годом на 17,6% и составили 10021963 тыс. рублей. Стоимость чистых вложений в ценные бумаги по итогам 2016 года уменьшилась на 4,3% и составила 220176291 тыс. рублей. Средства на счетах клиентов за отчетный период выросли на 5,7%, при этом объем срочных вкладов населения уменьшился на 2,2%. Объем собственных средств вырос на 10%. Нормативы достаточности собственных средств выполняются.

Таким образом, прибыль Банка ВТБ 24 после налогообложения составила 41 897 728 тыс. рублей в сравнении с убытком после налогообложения в 2015 году, который составил 6 699 066 тыс. рублей. За анализируемый период не было смены собственников (акционеров). Также у банка ВТБ 24 за год не было значительного увеличения ФОР.

2.2. Реализация программ и условия ипотечного кредитования

ВТБ 24 (ПАО) выдает ипотечные кредиты с многолетним опытом выдачи ипотечных кредитов и безупречным сервисом, но и широкой продуктовой линейкой.

Современная практика организации ипотечного кредитования в исследуемом банке включает пять этапов:

Первый этап — выбрать программу кредитования. Для получения информации, вы можете посетить официальный сайт банка, воспользоваться телефоном горячей линии, либо лично прийти в любой офис банка, где менеджер подберет подходящую для вас программу и даст разъяснения.

Второй этап — подать заявку на кредит. Собрать необходимые документы, заполнить анкету-заявление и сдать в банк на рассмотрение.

Третий этап — получить кредитное решение банка. Решение банком принимается в течение 3-4 дней, а по некоторым программам – 2 часа. Одобрение действует 4 месяца (т.е. вы будете располагать четырьмя месяцами на то, чтобы подобрать жилье, рассмотреть все возможные варианты, дать время продавцу на сбор документов: во время сделок с недвижимостью редко удается организовать все быстро).

Четвертый этап — выбрать объект недвижимости. В пределах срока действия решения вы подбираете себе квартиру либо дом, собираете документы и предоставляете их в банк.

Пятый этап — подписать договор. В банке подписываются договора: кредитный, при необходимости поручительство, закладная. С пакетом документов вы идете в юстицию на регистрацию сделки, после чего возвращаетесь в банк для выдачи кредита.

Банк дает возможность:

— Приобрести квартиру. Квартира может располагаться в строящемся доме (первичный рынок) либо в доме, введенным в эксплуатацию (вторичный рынок).

— Приобрести индивидуальный жилой дом.

— Приобрести квартиру в помещении коммунального заселения.

— Рефинансировать уже имеющуюся ипотеку.

— Оформить ипотечный займ по специальной государственной программе для военных.

— Получить деньги, заложив недвижимость (нецелевая ипотека).

— Выкупить долю как в квартире, так в индивидуальном доме;

— Оформить межрегиональную сделку.

— Использовать материнский капитал, субсидию, или жилищный сертификат в качестве собственных средств.

— Провести сделку с участием долей несовершеннолетних

Программы кредитования и основные условия по ним приведем в таблице 2.4

Таблица 2.4

Основные условия по программам ипотечного кредитования
в ВТБ 24 (ПАО)

Программы	Процентная ставка, %	Сумма займа, тыс. руб.	Собственные средства, %	Срок кредита, лет
Покупка готового жилья	12,15	500-75 000	15-квартира 30-дом с землей	25
Покупка квартиры в новостройке	11,95 10,95-дом сдан	500-75 000	-	25
Нецелевой	14,15	500-75 000	70-квартира 50-дом	20
Победа над формальностями	13,95	500-8 000	35-квартира 70-дом	20
Залоговая недвижимость	10,0	500-75 000	20	
Свобода выбора	12,55	500-2 000	20	20
Ипотека для военных	9,4	2400	-	-
Рефинансирование	13,95	500-75 000	-	20

Кроме указанных в таблице параметров основным выделяют объект недвижимости и другие условия по программам. Покупка готового жилья - Объект недвижимости готовая квартира или дом. Собственные средства: минимум – 15% при покупке квартиры, 30% при покупке дома с землей (именно с землей, здесь акцент, поскольку по условиям некоторых банков выдается кредит непосредственно от стоимости дома, не учитывая стоимость прилегающего участка).

Покупка квартиры в новостройке объект недвижимости: квартира в строящемся доме.

Победа над формальностями уникальная программа банка. Ее особенность заключается в минимальном пакете документов для принятия решения банком. По данной программе вам понадобится всего 2 документа: паспорт и второй документ (например, свидетельство пенсионного страхования либо водительское удостоверение). Решение принимается всего за 2 часа. Объект недвижимости: квартира, дом.

По данной программе недвижимость (квартира) может находиться на вторичном или на первичном рынке. При приобретении квартиры в доме, не введенным в эксплуатацию, продавцом должно выступать юридическое лицо. Особенностью этой программы является обязательное подтверждение первоначального взноса путем внесения его на банковский вклад до подписания кредитного договора. Если же у вас эти средства уже лежат в каком-либо другом банке, то перекладывать их нет никакого смысла, так как банком ВТБ 24 это допускается (при наличии доказательных документов). Победа над формальностями отлично подойдет тем, кто, имея стабильный заработок, не может документально подтвердить свой доход.

По данной программе нецелевой ипотечный кредит можно заложить имеющуюся в собственности (вашей или ваших близких родственников) квартиру или дом и получить денежные средства. Отчитываться же о расходе этих средств, либо подтверждать их целевое применение не нужно. Другими

словами их можно потратить на что угодно (на приобретение недвижимости, строительство дома, капитальный ремонт, учебу, личные цели). В случае если, например, для погашения данного кредита средствами материнского капитала, вам необходимо указать целевое использование этих средств в договоре, то это так же возможно. Но дополнительно вам необходимо будет предоставить следующие документы: договор на приобретаемую квартиру, свидетельство о государственной регистрации права на землю или дом, который вы хотите достроить.

Рефинансирование ипотечных кредитов или перекредитование. Выдача нового кредита под тот же залог с погашением предыдущего. Может стать очень выгодным вариантом для тех, кто когда-то оформил кредит по высокой процентной ставке, или хочет изменить срок кредита. Это может существенно снизить платежную нагрузку.

Одной из особенностей и, безусловно, плюсом этой программы, является то, что банк может выдать вам сумму кредита, превышающую ваш долг по текущей ипотеке, разницей же вы можете распорядиться по своему усмотрению. Банком предусмотрены схемы перекредитования как с согласием залогодержателя на последующую ипотеку, так и без него.

Программа ипотека для военных так называемой накопительно-ипотечной системы, разработанная для военнослужащих. В свидетельстве НИС указывается накопленная за 3 года сумма, которая идет в качестве собственных средств за приобретаемую квартиру. Оставшаяся сумма берется в кредит, но погашается государством.

Начальная процентная ставка – 9,4 % годовых. На протяжении выплаты кредита происходит увеличение процентной ставки, вместе с ней увеличивается и ежемесячный взнос, перечисляемый государством. Само значение ставки зависит от длительности оформляемого кредита. К моменту погашения кредита военнослужащему не должно исполниться 45 лет. Если заемщик увольняется со службы, процент повышается. По этой программе

кредит предоставляется только в рублях. Сумма займа до 2 400 000 р. Если же этой суммы недостаточно, то военнослужащий может добавить собственные средства. Квартира оформляется только в собственность заемщика, от супруги же потребуется нотариальное согласие на покупку и залог недвижимости.

Залоговая недвижимость объект недвижимости: залоговая недвижимость банка, которая выставляется на продажу самим банком либо собственником жилья.

Свобода выбора - объект недвижимости: квартира в новом многоквартирном строящемся доме, не прошедшем аккредитацию в банке.

По программам, предусматривающим минимальный первоначальный взнос в размере 20%, при заключении дополнительного договора страхования (страхование ответственности) есть возможность внесения 10%.

В рамках программ «Покупка готового жилья», «Новостройка», «Победа над формальностями», «Залоговая недвижимость», «Свобода выбора» возможно оформление кредита Ипотека+материнский капитал. В данном случае в качестве первоначального взноса (или дополнительно к нему) может выступать материнский капитал. Примечательно, что продавцу не придется ждать поступления этих средств от государства, так как банк предоставит заемщику кредит на сумму материнского капитала. Заемщику после оформления ипотеки, необходимо будет обратиться в Пенсионный фонд, который погасит материнским капиталом часть кредита.

В качестве первоначального взноса, либо его части может выступать субсидия или жилищный сертификат.

По любой из программ, вы можете купить недвижимость в любом городе, где:

- присутствует отделение банка ВТБ 24 (ПАО);
- в этом офисе есть отдел ипотеки.

Такие сделки называются территориально-распределенными. То есть, фактически проживая или работая в одном городе, вы можете купить квартиру либо дом в другом. Для этого по месту своего пребывания (работы) вы подаете заявку и получаете одобрение. Документы на приобретаемую недвижимость подаются в отделение банка, где находится объект. Далее, вам необходимо будет оговорить всю схему предполагаемой сделки с менеджером банка.

Итак, вы определились с подходящей программой кредитования. Как отмечалось ранее, вам необходимо получить консультацию у компетентного менеджера в банке. Специалист банка сделает предварительный расчет платежеспособности и выдаст график платежей. Если же собственного дохода вам будет недостаточно для оформления желаемой суммы кредита, существует возможность привлечения поручителя (но только близкого родственника).

Заявку лучше подавать на максимальную, по вашим доходам, сумму кредита. И даже если вам понадобится меньше одобренной, то вы это укажете уже при подаче документов на недвижимость. А вот уже увеличить сумму кредита нельзя будет. Как и нельзя будет изменить срок кредитования. Так что с основными параметрами сделки: максимальная сумма кредита, срок кредитования, рынок недвижимости, на котором будет приобретаться квартира или дом, лучше окончательно определиться при заполнении анкеты-заявления. Конечно, если обстоятельств изменятся, то изменить параметры можно будет, но для этого придется подавать новую заявку.

Документы собираются на вас, как на непосредственного заемщика, на супруга (или супругу) и поручителя (если вашего дохода будет недостаточно для оформления необходимой суммы кредита). Если вы состоите в браке, то ваш супруг (супруга) обязательно идут поручителями (даже не имея дохода). Исключение может составить наличие брачного договора.

Требования, предъявляемые к заемщику:

- гражданство РФ;
- минимальный возраст 21 год;
- общий стаж – минимум 1 год;
- стаж по последнему месту работы не установлен (главное, завершение испытательного срока);
- образование не ниже среднего.

Перечень документов:

- Главный документ гражданина РФ, документ, идентифицирующий личность – паспорт (копия все страниц, даже пустых);
- Военный билет – только для мужчин, не достигших возраста 28 лет (копия всех страниц);
- Вторым документ может быть ИНН, свидетельство о пенсионном страховании, водительское удостоверение (копия на выбор);
- Свидетельство о заключении брака (если состоите в официальном браке, копия);
- Свидетельства о рождении детей (в случае, если дети не вписаны в паспорт, копия);
- Диплом (либо другой документ об образовании, копия);
- Справка о доходах по форме 2НДФЛ (оригинал);
- Заверенная копия трудовой книжки (заверять необходимо на каждой странице надписью «Копия верна», подписью, расшифровкой подписи и должностью заверителя, датой, печатью, на последней странице должна присутствовать заверенная таким же образом запись «Работает по настоящее время»);
- Документы на активы (копии при наличии).

При оформлении кредита по программам «Победа над формальностями», «Ипотека для военнослужащих» весь этот перечень сводится всего к 2-ум документам: паспорт и второй документ.

Решение действует до подписания кредитного договора. То есть за 4 месяца со дня принятия решения банком, вы должны найти жилье, собрать на него документы, сдать их в банк, который в свою очередь должен успеть подготовить всю кредитно-обеспечительную документацию.

Требования к приобретаемому (закладываемому) объекту недвижимости:

— жилье должно быть жилым, не быть изветшалым, аварийным или состоять на капремонте;

— физический износ здания до 50% (указывается в техническом либо кадастровом паспорте);

— жилье должно быть пригодно для проживания, отвечать санитарно-техническим нормам, иметь все коммуникации;

— имеющиеся перепланировки должны быть узаконены (однако банк допускает несущественные незаконные перепланировки, отображая их факт и обязательство заемщика все привести в надлежащий вид, в кредитном договоре);

— если объектом выступает индивидуальный жилой дом, то земля, прилегающая к этому дому, должна быть так же оформлена в собственность либо долгосрочную аренду (не меньше предполагаемого срока кредитования).

Перечень документов на приобретаемую (закладываемую) недвижимость:

— свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект (копия);

— правоустанавливающие документы или документ-основание (то есть то, на основании чего принадлежит собственнику этот объект, это может быть: договор купли-продажи, договор дарения, договор приватизации, свидетельство о праве на наследство по закону или завещанию, решение суда и т.д.) (копия);

- кадастровый или технический паспорт, наличие плана и экспликации обязательно (копия);
- выписка из ЕГРП – выписка с информацией о наличии (отсутствии) обременений на объект (оригинал при необходимости);
- справка о зарегистрированных лицах (копия);
- справка об отсутствии задолженностей по квартплате, коммунальным платежам, свету и газу (копия),
- паспорта, свидетельства о рождении (до достижения возраста 14 лет) продавцов (копии);
- нотариальное согласие супруга (супруги) на продажу недвижимости – в случае, если недвижимости приобреталась в браке (копия).

Когда объектом недвижимости выступает индивидуальный жилой дом, то дополнительно на землю предоставляется:

- свидетельство о государственной регистрации права собственности на землю (либо договор аренды);
- кадастровый паспорт на земельный участок;
- генеральный план дома, домовая книга.

После сбора необходимых документов на приобретаемую (залоговую) недвижимость, вы должны принести их в банк, где специалисты самостоятельно проведут правовую экспертизу на комплектность и соответствие требований, после чего закажут оценку недвижимости. Вам не нужно будет бегать и самостоятельно искать оценочную компанию, куда-то ехать и хлопотать. Банк за свой счет закажет и организует выезд оценщика.

Отчет об оценке является необходимым этапом в процедуре оформления ипотечного кредита, результат которого содержит в себе рыночную и ликвидационную стоимость объекта, наличие (отсутствие) перепланировок, фотографии и многое другое. Подготавливается он недолго – 2-3 дня.

После заключения оценщика и при наличии полного пакета документов, менеджер банка приступает к подготовке кредитно-обеспечительной документации. Состоит она из кредитного договора (подписывается заемщиком), договора поручительства (подписывается поручителем), закладной (подписывается залогодателями), договора купли-продажи (подписывается в регистрирующем органе залогодателями и продавцами). Готовится пакет документов недолго – от 1 дня, после чего заемщик приглашается в банк для их подписания. На данном этапе продавцы в банке не нужны.

С подписанным пакетом документов, заемщики совместно с продавцами подают договор на регистрацию в УФРС (Управление Федеральной Регистрационной Службы). Именно на этом этапе, как правило, заемщики (покупатели) отдают собственные средства по расписке продавцу. Но это зависит от договоренности между сторонами. Сделка в юстиции по ипотеке регистрируется 5 рабочих дней, по истечении которых заемщик забирает зарегистрированный договор и является с продавцами в банк для окончательного расчета. Окончательный расчет может произойти и без присутствия продавцов, например, перечислением денежных средств на личный счет продавца, но только если это указано в договоре купли-продажи, подписанным обеими сторонами. Так происходит стандартная сделка по покупке недвижимости. Так как ипотека – дело житейское и почти у каждого потенциального заемщика своя ситуация, существует еще много разных схем.

Нередко, продавцы не доверяют своим покупателям или, хоть полный расчет и расписан в договоре купли-продажи, опасаются ожидания регистрации сделки. Для таких ситуаций банком предусмотрена выдача кредита в банковскую ячейку. При такой схеме после подачи документов на регистрацию в УФРС, заемщик вместе с продавцом приезжают в банк для получения кредита и открытия сейфовой ячейки, куда закладываются кредитные средства до окончания регистрации сделки.

При выкупе доли в квартире так же есть свои особенности. Выкупить долю можно исключительно когда остальные доли уже принадлежат вам. Говоря другими словами, в итоге вы должны стать единственным собственником квартиры. Такая сделка происходит в два этапа. Как и при обычной схеме на первом этапе вы подписываете кредитный договор, затем подаете в УФРС на регистрацию перехода права собственности договор купли-продажи на покупку оставшихся долей. В результате этого вы становитесь собственником всей квартиры, но та доля, которая принадлежала вам ранее, не оказывается у банка в залоге. Поэтому вторым этапом, вам, совместно со специалистом банка, необходимо подать на регистрацию в УФРС договор о залоге и закладную. Как только сделка будет зарегистрирована и вся недвижимость перейдет банку в залог, произойдет окончательный расчет с продавцом.

При покупке недвижимости с участием долей несовершеннолетних детей, сделка тоже имеет свои нюансы. С подписанным кредитным договором заемщик отправляется в органы опеки для получения от них согласия на залог доли ребенка. Обычно оно выдается в 2-х недельный срок. И только после предоставления документального одобрения, банк подготовит договор купли-продажи и закладную, с которыми вы можете отправиться на регистрацию перехода права собственности в УФРС.

Схема сделки по программе «Ипотека для военнослужащих» выглядит следующим образом:

После этапа подписания кредитного договора военнослужащий-заемщик отправляет первичный пакет документов на проверку в Росвоенипотеку, где он рассматривается и проверяется на предмет правильности оформления. После чего, перечисляется сумма накоплений, выступаемая первоначальным взносом, на специальный счет заемщика. И только после поступления денежных средств, заемщики и продавцы могут отправиться в УФРС на регистрацию перехода права собственности.

При оплате первоначального взноса средствами субсидии или жилищного сертификата, после регистрации сделки в УФРС, заемщик должен обратиться в компетентный комитет для перечисления этих денег. Окончательный расчет произойдет только после поступления субсидии.

Зачастую как покупатели, так и продавцы, не хотят разбираться в тонкостях сделки и обращаются в агентства недвижимости. Стоит учесть, что банк работает с риэлторами, многие из которых прошли аккредитацию. Потенциальные заемщики при обращении к таким ипотечным брокерам могут даже претендовать на скидку по процентной ставке.

Страхование недвижимости является обязательным (по закону об ипотеке). Личное страхование же осуществляется по желанию. Однако при отказе от страхования жизни, банк вправе поднять процентную ставку по кредиту. Отказываться от этого вида страховки есть смысл пожилым людям или тем, кто имеет проблемы со здоровьем. Остальным же гораздо выгоднее платить раз в год страховку. Страхование подлежат те, кто участвует в анализе своим доходом. Еще в банке предусмотрено страхование титула – риск потери права собственности. В среднем, при полном страховании, стоимость ежегодного платежа по страховке составляет около 1% от суммы кредита. Его размер зависит от возраста заемщика, наличия у него заболеваний, а так же приобретаемой недвижимости (в каком состоянии жилье, год постройки, материал стен).

Перечень страховых компаний, которые прошли проверку у банка, очень широк. Тем не менее, все большее количество заемщиков предпочитают страховаться в ООО «ВТБ-Страхование» (входит в структуру группы ВТБ), что, несомненно, дает конкурентные страховые тарифы и дополнительные гарантии по выплатам при наступлении страховых случаев.

Ипотека – кредит долгосрочный, чаще всего оформляемый на срок более 10 лет. Понятное дело, что за это время меняется жизненная ситуация

заемщиков, их достаток, да и растущая из года в год инфляция делает ежемесячные платежи менее значимыми на фоне растущего дохода.

По условиям, прописанным в кредитном договоре заемщик имеет право внести как частичное, так и полное досрочное погашение. Минимальная сумма к частичному возврату кредита не установлена. Плюсом банка ВТБ 24 (ПАО) является еще и то, что в результате досрочного погашения заемщик по своему усмотрению может сократить как срок кредитования, так и ежемесячный платеж.

После полного возврата кредита, банк выдает закладную, а заемщик снимает обременение в УФРС в течение 3-х дней.

Невзирая на то, что недвижимость находится в залоге, есть способы ее продажи и погашения задолженности.

Согласно действующему законодательству администраций Российской Федерации формируют региональные жилищные программы, механизмы и институты в дополнение к федеральным.

Государственные программы, направленные на развитие жилищной сферы за счет средств социальной выплаты, предусматривают:

1) Наличие у клиента документа, подтверждающего право на получение социальной выплаты.

Право на получение государственной финансовой поддержки на приобретение жилья в рамках реализации жилищных программ за счет средств выплаты удостоверяются:

- а) государственным жилищным сертификатом;
- б) свидетельством о предоставлении социальной выплаты на приобретение жилья;
- в) договором о предоставлении социальной выплаты;
- г) иными документами, определенными условиями программ (уведомлением органа исполнительной власти, удостоверением, выпиской из решения органа исполнительной власти, списком).

2) Открытие получателю социальной выплаты банковского счета с ограниченным режимом.

Списание со счета возможно только безналичным путем после выполнения определенных условий (предоставление и проверка пакета документов на приобретение жилого помещения – зарегистрированного Договора купли-продажи и Свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение, разрешение органа исполнительной власти на списание средств социальной выплаты и т.п.).

Рассмотрим основные государственные Программы:

1) Подпрограмма «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы и мероприятия по предоставлению социальных выплат на приобретение жилья молодым ученым подпрограммы «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы.

2) Мероприятия по предоставлению социальных выплат на приобретение жилья гражданам, проживающим в городском округе город Норильск и городском поселении город Дудинка подпрограммы «Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан, проживающих на территории Красноярского края» на 2014-2017 годы государственной программы Красноярского края «Создания условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан Красноярского края».

3) Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы.

4) Мероприятия по улучшению жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности, в том числе молодых семей и молодых специалистов ФЦП «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года».

В условиях современного рынка недвижимости и экономической ситуации в стране без ипотеки обойтись бывает невозможно. За срок более полутора десятков лет было выдано и уже выплачено множество ипотечных кредитов. И даже теперь нередко можно встретить человека, который связываться с ипотекой попросту боится. Нужно понимать, что страх этот не оправдан, ипотека зачастую единственный способ приобрести жилье для обычной семьи. Накопить необходимую сумму невозможно уже потому, что недвижимость неизбежно дорожает с каждым годом. Некоторых пугает объем переплаты – но к моменту выплаты всей суммы стоимость жилья будет эту сумму превышать. Это касается как досрочных выплат, так и выплат по графику. При покупке нужно правильно оценить свои возможности и внимательно подойти к выбору ипотечной программы, что бы она надежно сработала на вас в долгосрочной перспективе.

2.3. Особенности организации ипотечного кредитования

Приоритетными направлениями деятельности ВТБ24 (ПАО) является предоставление кредитов и финансовых услуг физическим лицам в сегменте ипотечного кредитования.

ВТБ24 (ПАО) имеет ряд преимуществ по сравнению с традиционными банками для обеспечения быстрого роста на рынке кредитных карт:

канал– дистрибуции карт – прямая почтовая рассылка, один из самых дешевых способов маркетинга;

кредитные– карты распространяются только среди лиц, имеющих положительную кредитную историю. Таким образом, банк значительно уменьшает потенциальные кредитные потери, предлагая свой продукт только заемщикам с хорошей репутацией.

– качественный сервис обслуживание клиентов и так называемые фронтовые сотрудники универсалы которые влекут за собой быстрое обслуживание клиентов.

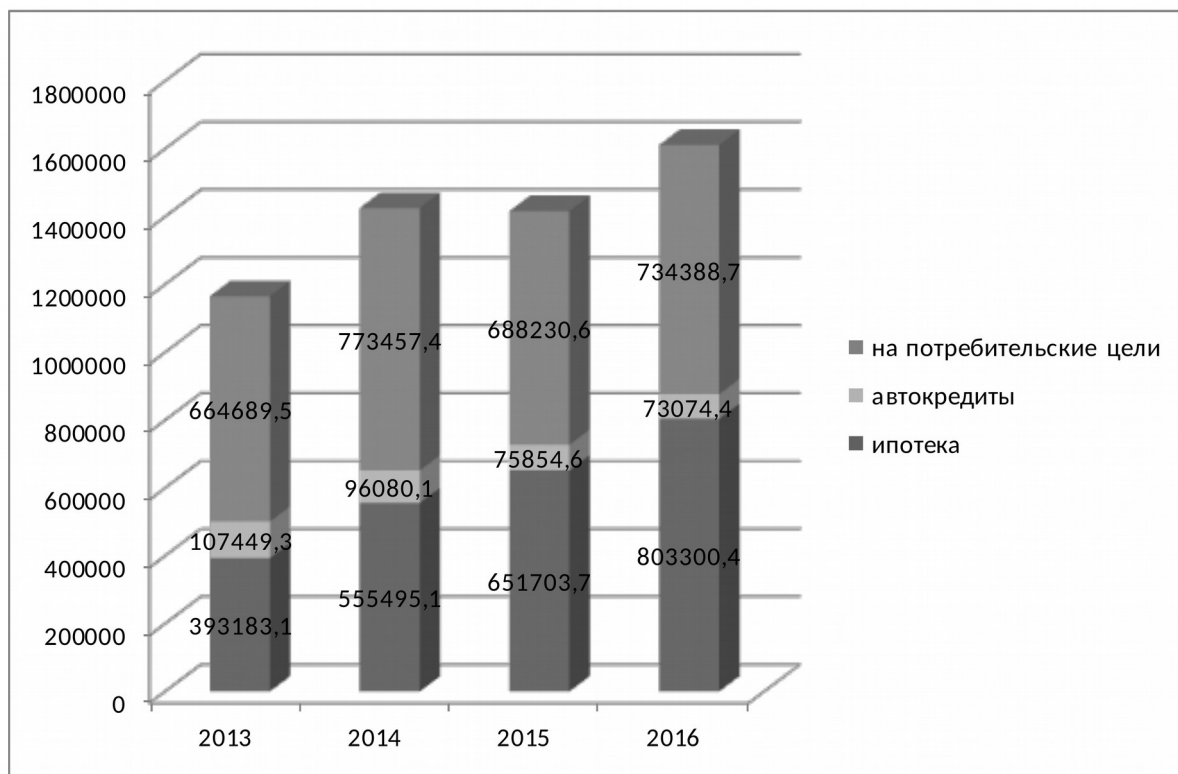


Рис. 2.5. Структура ссудной задолженности физических лиц ВТБ 24 (ПАО) за 2013-2016 годы

Мы видим, что кредитный портфель физических лиц растет за анализируемый период. При этом темпы роста ипотеки немного выше других видов кредитов физическим лицам.

Место в рейтинге по объему и количеству выданных ипотечных кредитов показано в таблице 2.5

Таблица 2.5

Рейтинг по объему и количеству выданных ипотечных кредитов в 2016 г.

Банки	Объем выданных ипотечных кредитов, млн. руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, шт.	Объем купленных ипотечных кредитов у других кредиторов.	Объем проданных ипотечных кредитов, млн. рублей	Прирост/снижение объема выданных кредитов по отношению к 2015 году, %

			<u>млн. руб.</u>		
Сбербанк	722 000	475 000	-	-	7
ВТБ 24	293 687	153 359	0	0	48
Россельхозбанк	293 687	41 466	0	0	74

По итогам 2016 года Банк выдал более 153 тысяч ипотечных кредитов, принял активное участие в реализации государственной программы поддержки жилищного кредитования, в рамках которой предоставлял ипотечные кредиты на покупку жилья в новостройках по льготной ставке 11,4% годовых. Участие в этой программе обеспечило около 50% всех выданных Банком ипотечных кредитов в 2016 году [52,40].

Активная позиция Банка в секторе ипотечного кредитования строящегося жилья и сотрудничество с крупными строительными компаниями страны позволили клиентам приобрести новое жилье, соответствующее всем современным требованиям по качеству, на максимально выгодных условиях, включающих сниженную процентную ставку по ипотечному кредиту и возможность приобрести жилье на более ранней стадии строительства.

В 2016 ВТБ 24 продолжил удерживать лидирующие позиции по кредитованию военнослужащих – участников накопительной ипотечной системы, занимая около 30% рынка. В рамках этой программы было выдано ипотечных кредитов на сумму более 16 млрд. рублей.

За отчетный период Банк завершил масштабный и знаковый для ипотечного рынка проект по приему на обслуживание ипотечного портфеля АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», в рамках которого на обслуживание передано более 700 ипотечных заемщиков.

Банк продолжил работу по поддержке заемщиков, попавших в сложную финансовую ситуацию. Только за 2016 год около 30% валютных ипотечных кредитов были переведены в рубли. Одновременно с этим Банк активно участвует в работе по осуществлению помощи ипотечных заемщиков.

ВТБ24 готовится к эмиссии нового продукта, опираясь на клиентский спрос. В различные инвестиционные продукты клиенты ВТБ24 вложили более чем 150 млрд. руб. В основном они покупали облигации, страхование жизни, еврооблигации российских эмитентов.

Банк первым в 2014 году разместил ипотечные ценные бумаги – ипотечные облигации. Размеры покрытия этих бумаг за три года представим на рисунке 2.6.

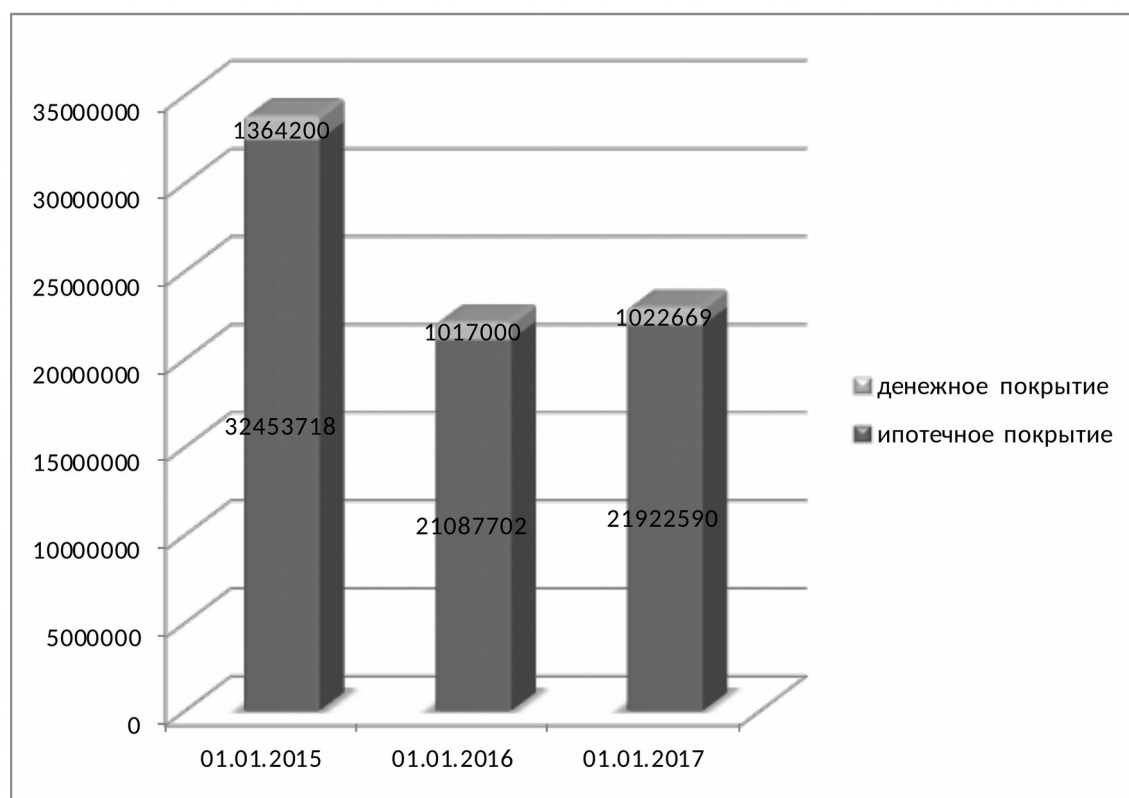


Рис. 2. 6. Размеры денежного и ипотечного покрытия ипотечных облигаций в 2015-2016 годах

Банк рассматривает возможность размещения до конца этого года выпуска ипотечных облигаций для населения объемом до 10 млрд. руб. только для клиентов private banking группы ВТБ.

Опрошенные РБК эксперты считают потенциально интересной идею ВТБ24 предложить новый продукт. Вместе с тем они отмечают, что спрос на новые бумаги будет зависеть от предложенных банком условий. На фоне

снижения ключевой ставки ЦБ интерес к ипотечным облигациям под гарантию АИЖК надо сравнивать с облигациями первого эшелона. Среди инвесторов такие бумаги будут пользоваться спросом, если доходность будет на уровне 9% годовых. Ипотечные облигации будут пользоваться спросом, если их доходность будет на уровне 9,5–9,7% годовых.

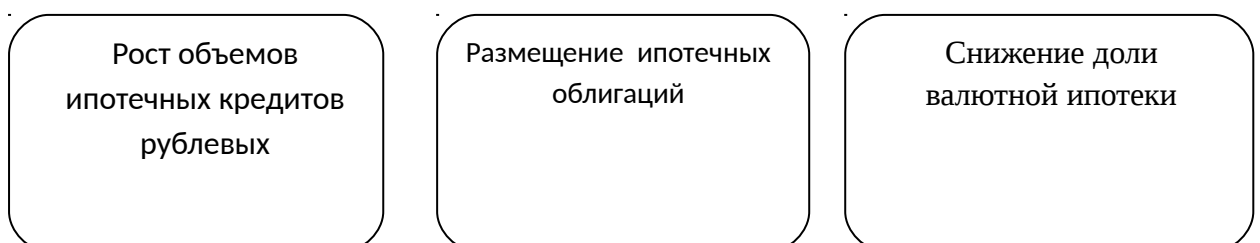
Эксперты указывают на ряд особенностей данного вида ценных бумаг. Основная проблема всех ипотечных облигаций — отсутствие ликвидности. Для ее решения необходим большой объем выпуска. Экономически для эмитента ипотечных ценных бумаг оптимален объем выпуска не менее 5 млрд. руб., так как выпуск ипотечных ценных бумаг требует дополнительных затрат [49, стр.180].

Кроме того, обычно ипотечные облигации размещают на длительный срок, а также в таких бумагах есть амортизация, поэтому фактическая дюрация будет меньше. Например, если происходит досрочное погашение ипотеки, часть номинала выплачивается держателям облигаций (эмитент досрочно погашает часть облигаций).

Также бумагам необходимо обеспечить вторичную ликвидность и регулярную информационную поддержку от банков. Многие инвесторы избегают ипотечных ценных бумаг из-за отсутствия фиксированной дюрации и доходности.

По мере снижения стоимости на недвижимость и снижения ставок доступность приобретения жилья в ипотеку растет. Для банков ипотечные бумаги — хороший инструмент. Банки хотят увеличить ликвидность и снизить нагрузку на капитал.

Факторы ипотечного кредитования физических лиц за исследуемый период обобщим в виде рисунка 2.7.



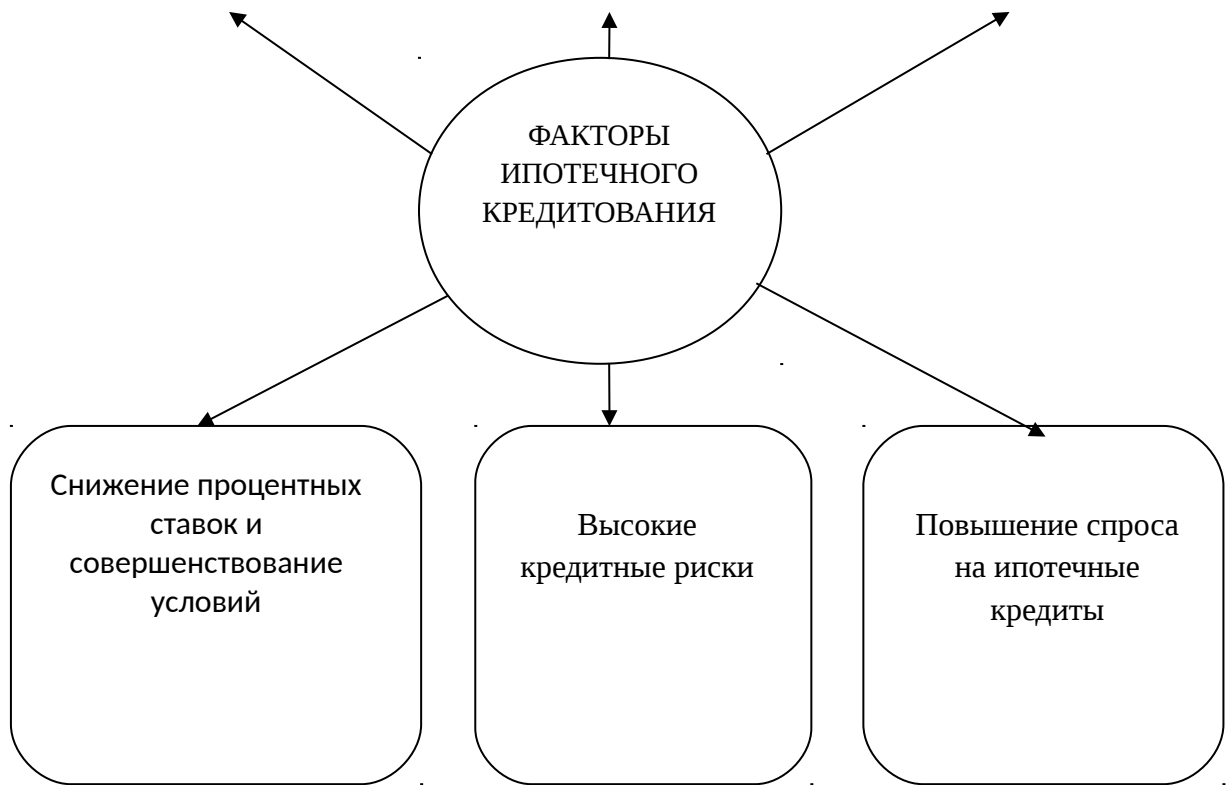


Рис. 7. Факторы развития ипотечного кредитования в ВТБ 24 (ПАО)

Новые бумаги будут отличаться от ОФЗ-н по некоторым параметрам. Ипотечная бумага должна быть абсолютно ликвидной. Она должна иметь рыночный характер. Это будет фиксированная ставка на весь период. Владельцы этих облигаций смогут продавать их на вторичном рынке.

Банк планирует осенью выпустить новый инструмент — ипотечные бонды для населения объемом до 10 млрд. руб. С условиями выпуска банк планирует определиться после анализа итогов размещения ОФЗ-н Минфина. Эксперты считают предложение потенциально интересным. Банк ВТБ 24 в качестве альтернативного инструмента сбережений ипотечные облигации.

Банк сейчас следит за ходом продажи облигаций для населения Минфина (ОФЗ-н), чтобы оценить спрос своих клиентов на подобные

инструменты. Объем выпуска и доходность уточнять пока рано, но ОФЗ-н предложена фиксированная ставка.

Рублевые ставки будут снижаться, поэтому этот продукт позволит клиентам диверсифицировать свои сбережения. Это будет интересный инструмент, потому что доход по нему будет выше, чем по депозитам; к тому же доход по облигациям не будет облагаться налогом согласно новому законодательству.

Требования к имуществу в качестве залога может быть использована жилая недвижимость, соответствующая следующим требованиям: какие-либо обременения отсутствуют; присутствует: электричество, водопровод, канализация; несущие конструкции выполнены из бетона, железобетона; за последние три года в помещении не были прописаны несовершеннолетние, пенсионеры, недееспособные.

Уходящий год для российского рынка недвижимости был довольно сложным и неоднозначным. В связи с валютным кризисом в стране, экономическими санкциями стран Запада в отношении России и ростом инфляции - значительно ухудшилось социальное положение граждан и, как следствие произошло падение рынка кредитования и резкое снижение спроса на жилье. Но были и положительные моменты, связанные с рядом изменений в сфере ипотечного кредитования и в законодательстве РФ.

2.4. Перспективы развития ипотечного кредитования ВТБ 24 (ПАО)

Тенденции развития банковской системы обуславливают основные показатели развития деятельности коммерческого банка ВТБ 24 (ПАО). Но у банка прослеживается главная особенность кредитной политики – более высокими темпами снижаются кредиты, предоставленные юридическим

лицам, чем физическим лицам. Этому способствует и развитие ипотечной институциональной среды. В первую очередь совершенствуется законодательство. Также совершенствуется денежно-кредитный механизм.

Решение о снижении ключевой ставки помогло восстановить рынок ипотечного кредитования и дало банкам возможность предложить клиентам ипотеку в 2016 году на интересных и выгодных условиях.

Правительство также старается поддержать рынок ипотеки в сегменте новостроек. Так вышло Постановление № 220, которое касается субсидирования кредитных организаций из госбюджета, согласно которому была запущена программа на покупку новостроек с Госсубсидированием. Основным преимуществом данной программы является низкая процентная ставка, в среднем к концу года она держится на уровне 11,3%. Госпрограмма поддержки рынка ипотечного кредитования была запущена сроком всего на 1 год, но Правительство РФ приняло решение продлить срок действия программы льготного ипотечного кредитования, так как она пользуется большим спросом.

Еще один немаловажный закон, который поможет ипотеке, принял Пенсионный фонд России. В соответствии с этим Федеральным законом появилась возможность направлять средства материнского капитала на уплату первоначального взноса по жилищному (ипотечному) кредиту/займу, не дожидаясь трехлетия ребенка. Госдума намерена продлить программу материнского капитала до 2018 года, т.к. она оказывает хорошую поддержку молодым семьям [42,стр.77].

В тоже время с апреля текущего года была введена в действие программа помощи ипотечным заемщикам, испытывающим трудности с обслуживанием кредитов. В том числе и оказание помощи валютным заемщикам. Выделением такой помощи занимается АИЖК, которому в 2015 году на эти цели было выделено около 4,5 млрд. рублей. Немногие банки подключились к решению проблем валютных заемщиков, но некоторые из

них запустили льготные программы реструктуризации. Валютные кредиты здесь пересчитывают по действующему курсу, но при этом снижают процентную ставку до 5%-7% годовых, что позволяет валютным заемщикам выплачивать кредит в удобном для них режиме.

Претерпел изменения и налоговый кодекс, относящийся к купле/продаже жилья. В частности законодатели предусмотрели, что налог при продаже квартиры потребуется уплатить, если она была в собственности менее пяти лет, сейчас этот срок составляет три года. Налоговая ставка, как и прежде, составит 13%, однако ставка привязывается не к сумме, которая указана в договоре, а к кадастровой стоимости жилья. При этом сумма, из которой исчисляют налог, не может быть менее 70% от кадастровой стоимости недвижимости.

Такие действия банков позволяют надеяться на постепенное восстановление рынка ипотеки в России и возможное снижение Центробанком ставки рефинансирования. Это приведет к естественному снижению ставок по ипотеке в 2016 году, сделав их доступными для большинства граждан нашей страны. Ведь ипотечный кредит был и остается оптимальным, а порой и единственным вариантом покупки недвижимости для российской семьи.

И так 2016 год стал переломным для ипотечного рынка. На строительном рынке произошло слияние нескольких крупных застройщиков. И если в ушедшем году кредиторы старались отыграть предыдущее снижение, то главной целью в ближайшие годы будет – достигнуть выдачи ипотеки в объеме 1,9 трлн. рублей к 2018 году, запланированной в «Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года». И это выглядит вполне реалистично при условии, что в 2017 году жилищное кредитование, достигнет рекорда 2014 года 1,76 трлн. рублей.

Дальнейшее развитие Банка будет под воздействием совокупной системы факторов макроэкономической динамики, рынка ипотечного кредитования и Стратегии развития Группы ВТБ, основанных на приоритетах (рис.2.8).

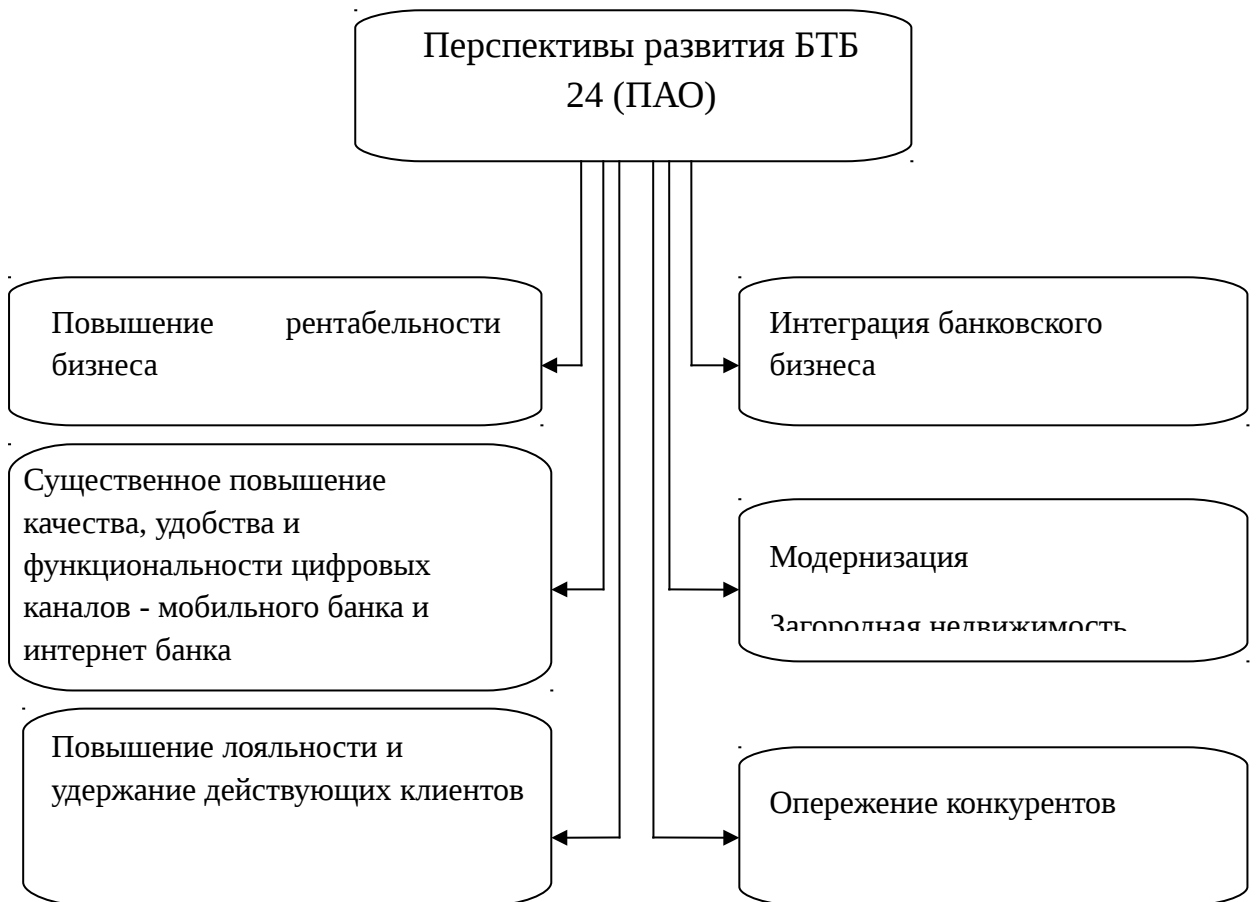


Рис. 2.8. Перспективы развития ВТБ 24 (ПАО)

Кроме этого, появились и настоящие новшества на рынке. Во-первых, подача документов на получение кредита в банк через online-заявку. Ранее таким образом можно было отправить только предварительную заявку, то есть узнать примерную сумму одобряемого кредита и условия. Для окончательного одобрения необходимо было явиться с пакетом документов в офис кредитора. Во-вторых, Сбербанк совместно с Росреестром запустил пилотный проект по удаленной подаче документов на государственную регистрацию, что позволяет клиентам сразу после подписания сделки в

отделении подать документы на регистрацию, минуя очереди в Росреестре или Многофункциональном центре. В-третьих, банки вышли в социальные сети и не только проводят проверку своих потенциальных клиентов через выложенную о себе информацию, но и ведут живое общение, решают проблемные вопросы и предлагают помощь в достижении финансовых целей.

Мы видим тенденцию, направленную на дистанционную работу с клиентами. Кредиторы, которые быстрее других адаптируются и хорошо ориентируются в новой цифровой реальности, имеют шансы на удержание «старых» клиентов и завоевание нового поколения». Соблюдение баланса передовых подходов к обслуживанию клиентов и консервативной оценки финансовых возможностей заемщиков позволило уменьшить просрочку по рублевой ипотеке до 1,112%. К сожалению, этого нельзя сказать про валютные кредиты. По жилищным кредитам – самая низкая доля просроченной задолженности по сравнению со всеми остальными видами кредитования [11,стр.135].

Таким образом, в 2016 году ипотека доказала свою надежность в качестве финансового инструмента как для кредиторов (низкая просрочка и стабильная доходность), так и для клиентов (для покупки жилья они использовали её чаще, чем даже в 2014 году).

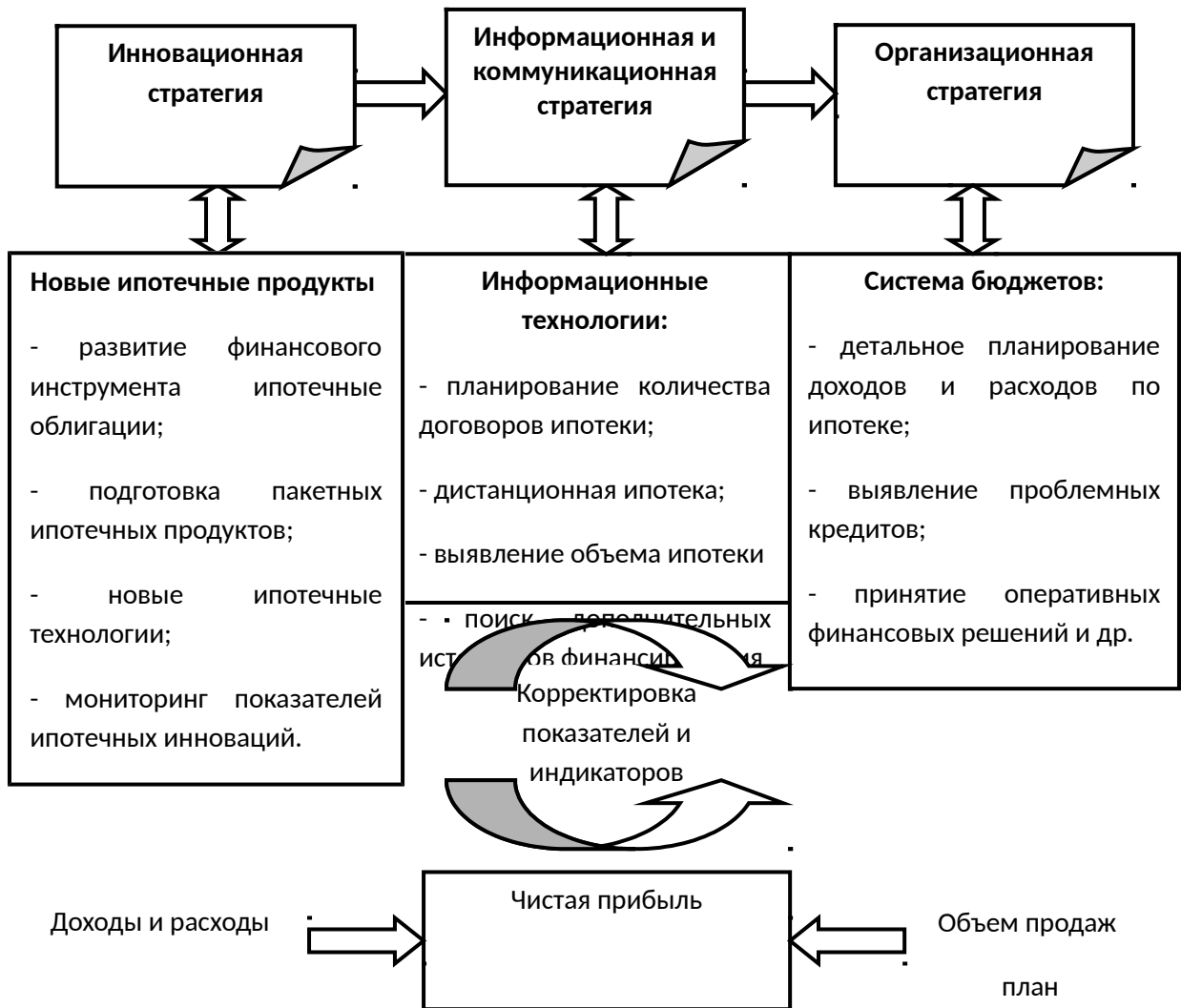


Рис. 2.9. Комплексная система развития ипотечного кредитования в ВТБ 24 (ПАО)

Дистанционная ипотека, если под ней понимать возможность получить жилищный кредит через интернет без личного присутствия в банке, стала вполне закономерным этапом в развитии электронных услуг. Уже сегодня многомиллиардные сделки на мировых биржах совершаются через информационные сети. Уолл-стрит теперь везде, где есть «вай-фай». Существуют и активно применяются технологии, с помощью которых человек может подтвердить свою личность в цифровом пространстве. Например, «электронная подпись» или использование уникального пароля, который доступен только вам. Все это позволяет клиенту заключать любые договоры, в том числе ипотечные, используя современные каналы связи.

Справки, сведения о регистрации, коммерческие договоры и другие документы сейчас повсеместно выдаются в электронном формате. Банк принимает решение о предоставлении кредита, основываясь на информации, которая в них представлена. Личное присутствие в кредитной организации было необходимо только потому, что нужно было ставить подпись под документом на бумаге. Если чернильную подпись заменить электронной, от этого выиграют как потребители, так и банкиры. Полное отсутствие очередей и других сложностей, связанных с обязательной поездкой в офис банка, при этом часто пробиваясь через московские пробки, даст колоссальную экономию времени. Остается удивляться, почему механизм дистанционной ипотеки не появился раньше.

Сложно найти однозначные минусы в развитии технологий. Возможно, кому-то будет психологически дискомфортно заключать такую серьезную сделку, как ипотечный кредит, не видя перед собой лица живого менеджера. Правда, уже сейчас вы можете воспользоваться множеством компьютерных программ для видеоконференций. Кроме того, везде, где крутятся большие деньги, появляются желающие завладеть ими незаконно, но ведь это не повод отказываться от преимуществ, которые дает прогресс.

Ипотечный рынок является очень конкурентным – банк, предложивший условия чуть лучше других, сразу становится локомотивом рынка. А девелопер, который озвучивает эксклюзивные условия, имеет все шансы резко увеличить продажи.

Внедрение новых предложений и технологий выгодно для всех: заемщики получают дополнительные удобства, девелоперы – больше клиентов, банки – снижают затраты на сотрудников и даже дополнительно зарабатывают на услугах (например, при новой услуге «Сбербанка» по электронной регистрации договора в ФРС)

Что касается пилотного проекта АИЖК по дистанционной ипотеке, то здесь каждая из сторон получает свою выгоду. Заемщик может не совершать

по несколько лишних поездок, менеджеры по продажам застройщиков, конечно, получают дополнительную нагрузку, но зато это приведет к уменьшению длительности сделки. Банки за счет обработки заявки в электронном виде имеют возможность децентрализации бизнеса и частичный его вынос за пределы больших городов. Во-первых, им в таком случае не нужно открывать красивый дорогостоящий офис для того, чтобы пригласить туда заемщика на подписание, а, во-вторых, проверку заявки может осуществлять сотрудник, находящийся в любом небольшом городе страны, где ему не надо платить ту же заработную плату, что в Петербурге или Москве.

Но есть и минусы, ведь технологии доступны не для всех. Поэтому всегда нужно оставлять альтернативный вариант для тех, кто не хочет или не может разобраться во всех тонкостях онлайн-продаж.

К тому же обезличивание сотрудника банка (когда заявки реализуются в рамках стратегии «одного окна») может приводить к сложностям и затягиваниям при возникновении необычных сделок. Тут поможет только высококачественная стандартизация.

В современных экономических условиях ипотечное кредитование представляет собой основной способ решения жилищного вопроса и является на сегодняшний день доминирующим источником финансирования приобретения жилья. Развитие ипотеки будет способствовать решению многих макроэкономических задач, поскольку заставляет всех субъектов этого процесса ориентироваться на длительный период взаимодействия, делая их заинтересованными в содействии экономической стабильности. Ипотечные банковские продукты остаются одними из самых популярных вариантов решения жилищного вопроса.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В России в настоящее время уже создана необходимая основа для развития системы ипотечного жилищного кредитования. Кроме того, с каждым годом происходит увеличение размеров жилищного фонда, который мог бы служить обеспечением ипотеки. Усилилось внимание к ипотеке со стороны региональных властей, страховых компаний, предприятий, застройщиков.

На основе показателей динамики российского рынка ипотечного кредитования обобщим факторы, влияющие на развитие банковского ипотечного кредитования. Объем выданных ипотечных кредитов за 2016 год на 27% превысил объем выдач 2015 года и составил 1,47 трлн. рублей. Совокупный объем задолженности достиг отметки 4,49 трлн. рублей, увеличившись за год на 14,7%. Свою роль, безусловно, сыграло снижение ставок, также влияние оказало окончание программы господдержки. Концентрация по-прежнему высока: на банковские группы из топ-5 приходится 81% всех выдач, что на 4% выше предыдущего года.

Доля просроченной задолженности по рублевым кредитам существенно не изменилась и находится на уровне 1,1%. По валютной ипотеке за 2016 год доля просроченной задолженности выросла до 31,3%.

Так как банки практически не продают просроченные ипотечные портфели коллекторским агентствам, предпочитая работать с просроченной задолженностью внутренними службами, снижение объема просроченной задолженности по рублевым кредитам объясняется улучшением экономической ситуации и увеличением платежеспособности населения.

За отчетный год активы Банка увеличились на 5,7% и достигли 2979459743 тыс. рублей. Чистая ссудная задолженность за 2016 год выросла на 7,6 % и на 01.01.2017 года ее величина была сформирована в объеме 2482069632 тыс. рублей. Средства, размещенные на корреспондентских счетах в кредитных организациях, уменьшились по сравнению с 2015 годом на 17,6% и составили 10021963 тыс. рублей. Стоимость чистых вложений в

ценные бумаги по итогам 2016 года уменьшилась на 4,3% и составила 220176291 тыс. рублей. Средства на счетах клиентов за отчетный период выросли на 5,7%, при этом объем срочных вкладов населения уменьшился на 2,2%. Объем собственных средств вырос на 10%. Нормативы достаточности собственных средств выполняются.

Прибыль Банка ВТБ 24 после налогообложения составила 41 897 728 тыс. рублей в сравнении с убытком после налогообложения в 2015 году, который составил 6 699 066 тыс. рублей.

Коммерческий банк ВТБ 24 (ПАО) дает возможность:

— Приобрести квартиру. Квартира может располагаться в строящемся доме (первичный рынок) либо в доме, введенным в эксплуатацию (вторичный рынок).

— Приобрести индивидуальный жилой дом.

— Приобрести квартиру в помещении коммунального заселения.

— Рефинансировать уже имеющуюся ипотеку.

— Оформить ипотечный займ по специальной государственной программе для военных.

— Получить деньги, заложив недвижимость (нецелевая ипотека).

— Выкупить долю как в квартире, так в индивидуальном доме;

— Оформить межрегиональную сделку.

— Использовать материнский капитал, субсидию, или жилищный сертификат в качестве собственных средств.

— Провести сделку с участием долей несовершеннолетних

В 2016 ВТБ 24 продолжил удерживать лидирующие позиции по кредитованию военнослужащих – участников накопительной ипотечной системы, занимая около 30% рынка. В рамках этой программы было выдано ипотечных кредитов на сумму более 16 млрд. рублей. За отчетный период Банк завершил масштабный и знаковый для ипотечного рынка проект по приему на обслуживание ипотечного портфеля АО «Агентство по

ипотечному жилищному кредитованию», в рамках которого на обслуживание передано более 700 ипотечных заемщиков.

Банк продолжил работу по поддержке заемщиков, попавших в сложную финансовую ситуацию. Только за 2016 год около 30% валютных ипотечных кредитов были переведены в рубли. Одновременно с этим Банк активно участвует в работе по осуществлению помощи ипотечных заемщиков.

ВТБ 24 готовится к эмиссии нового продукта, опираясь на клиентский спрос. В различные инвестиционные продукты клиенты ВТБ 24 вложили более чем 150 млрд. руб. В основном они покупали облигации, страхование жизни, еврооблигации российских эмитентов. Банк первым в 2014 году разместил ипотечные ценные бумаги – ипотечные облигации.

Препятствием в развитии системы ипотечного кредитования являются: неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства; низкий уровень жизни населения, высокие процентные ставки; отсутствие источника «длинных денег» в экономике; непрозрачные источники доходов граждан, психологические факторы; главным из которых является национальная особенность большинства населения - нежелание жить в долг; низкие темпы разработки и совершенствования законодательства о недвижимости и несогласованность правовых актов между собой; отсутствие развитого рынка финансовых ипотечных инструментов.

Для решения данных проблем необходимо: совершенствование законодательной и нормативной базы; создание и внедрение универсального механизма обеспечения притока долгосрочных финансовых ресурсов; уточнение нормативной базы, регулирующей деятельность кредитных организаций по предоставлению и обслуживанию ипотечных долгосрочных кредитов, а также их рефинансированию; формирование нормативно-законодательных основ для использования новых финансовых инструментов (ценных бумаг) в целях привлечения долгосрочных ресурсов в эту сферу. Со стороны государственных органов необходимо:

- придание системе ипотечного жилищного кредитования статуса

муниципальной;

- выделение из федерального, городского или местного бюджета безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья;
- предоставление гражданам льготных условий кредитования;
- выпуск облигационных займов, обеспеченных землей и недвижимостью.

Для развития массового ипотечного кредитования потребуются реализации следующих организационных мер:

- осуществления пропаганды и разъяснения населению целей, задач, технологии и преимуществ приобретения жилья в кредит, а также организации обучения профессиональных кадров;
- организация процесса мониторинга качества ипотечных кредитных портфелей и кредитного риска банков.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1: [Текст] .Федеральный закон РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2: [Текст] Федеральный закон РФ от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (с изм. и доп. от 01 января 2012 г.).
3. О банках и банковской деятельности в Российской Федерации: [Текст] Федеральный закон РФ от 02 декабря 1990 г. № 395-1.
4. О порядке расчета и доведения до заемщика – физического лица полной стоимости кредита: [Текст] Указание ЦБ РФ от 13 мая 2012 г. № 2012-У.
5. О Центральном банке Российской Федерации (Банке России): [Текст] Федеральный закон РФ от 10 июля 2002 г. - № 86-ФЗ.
6. Адамян, Ж.А. Ипотечное жилищное кредитование в России: трудности развития в современных условиях [Текст]// Ж.А. Адамян. [Современные научные исследования и разработки](#). 2017. -Т. 2. [№ 1 \(9\)](#). С. 273-274.
7. Аналитика рынка ипотечного кредитования. [Электронный ресурс]// <http://www.rbc.ru/finances/11/05/2017/591435e99a7947af2df3f653>
8. Андреева В.А., Соколова, А.И. Как ипотечное кредитование влияет на развитие строительной индустрии? [Текст]// В.А. Андреева, А.И.Соколова. [Экономика и социум](#). 2016.- [№ 12-1 \(31\)](#). С. 180-182.
9. Андронович, С.А. Ипотечное кредитование в России [Текст]// С.А. Андронович. [Новая наука: Опыт, традиции, инновации](#). 2016.- [№ 12-1 \(119\)](#). С. 6-8.
10. Астапова, Е.В. Проблемы защиты прав граждан по потребительским кредитам [Текст]// Е.В. Астапова. В книге: Развитие юридической науки в новых условиях: единство теории и практики Международная научно-практическая конференция, посвященная 100-летию со дня основания ЮФУ: Сборник тезисов. 2015. - С. 396-399.
11. Байгубенова, Ж.М. Применение информационных технологии в потребительском кредите [Текст]// Байгубенова Ж.М., Камиева А.А. Труды

Северо-Кавказского филиала Московского технического университета связи и информатики. 2014. - № 2. С. 135-138.

12. Банковское дело [Текст]//учебник под ред. О.И. Лаврушина. М.: КНОРУС, 2012. 768 с.

13. Барыбин, В.В. О механизме регулирования кредитных рисков в условиях нестабильности экономической конъюнктуры [Текст]// под ред. Барыбин В.В., Крыксин Г.В. Деньги и кредит. 2011.- № 3. С. 43 – 47.

14. Белоглазова Г.Н. Банковское дело. Организация деятельности коммерческого банка [Текст]// Белоглазова Г.Н., Кроливецкая Л.П. учебник. М.: Юрайт, 2012.- 422 с.

15. Бешкок, Е.А. Ипотечное кредитование в России и за рубежом [Текст]// Е.А. Бешкок. [Экономика и социум](#). 2016. - [№ 12-1 \(31\)](#). С. 352-357.

16. Богатырева, С.Н. Банкротство физического лица как способ погашения просроченной задолженности по потребительскому кредиту [Текст]// С.Н. Богатырева. Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2014. - № 1 (4). С. 78-89.

17. Быстров, В.А., Балабан, Э.Ф., Борисова, Т.Н., Грекова Н.Ю., Трегубова, О.Г. Ипотечное кредитование жилищного строительства в Кемеровской области, состояние и пути развития. [Текст]// В.А. Быстров, Э.Ф. Балабан, Т.Н. Борисова и др. [Фундаментальные исследования](#). 2016. - [№ 11-4](#).- С. 762-767.

18. Васильева, Е.В. Потребительские кредиты в современной России [Текст]// Васильева Е.В., Кадалова О.В., Вишневская Н.Г. В сборнике: Наука третьего тысячелетия Сборник статей Международной научно-практической конференции. Ответственный редактор: Сукиасян Асатур Альбертович. 2016.- С. 21-23.

19. Веремейкина, В.Д. Ипотечное кредитование в условиях кризиса: современное состояние и направление развития. [Текст]// В.Д. Веремейкина. [Банковские услуги](#). 2016. - [№ 9](#).- С. 27-31.

20. Гилязова, Л.Н. Актуальные проблемы взыскания просроченной задолженности по потребительским кредитам в Российской Федерации [Текст]// Л.Н. Гилязова. Инновационные процессы и технологии в современном мире. 2015.- № 1 (3). С. 159-162.
21. Гилязова, Л.Н. Ипотечное кредитование в России [Текст]// Л.Н. Гилязова. [Экономика и социум](#). 2016. - [№ 12-1 \(31\)](#). С. 823-826.
22. Гордейко, С.Г. Оценка клиентоцентричности госкомпаний на примере агентства по ипотечному жилищному кредитованию. [Текст]// С.Г. Гордейко. [Управление продажами](#). 2016. -[№ 3](#). С. 212-223
23. Дяченко О.А. Возьми мой риск! [Электронный ресурс]// Национальный банковский журнал. Режим доступа URL: <http://www.klerk.ru/bank/articles/209576>.
24. Евстигнеева А. Банки открывают сезон дорогих кредитов [Электронный ресурс]// URL <http://lf.rbc.ru/potreb/2017/02/16>.
25. Забазнов, А.Н. Навязывание страховых услуг к потребительскому кредиту [Текст]// А.Н. Забазнов Н. В сборнике: Теоретические и практические аспекты развития современной цивилистической науки. Сборник научных трудов. Краснодар, 2015. - С. 37-41.
26. ЗАО «ВТБ24» [Электронный ресурс]// URL: www.vtb24.ru официальный сайт ВТБ24.
27. Забазнов, А.Н. Обеспечение кредита: место и роль в кредитной политике [Текст]// А.Н. Забазнов, А.Н. Банковское дело. 2012. - № 9.- С. 17 – 20.
28. Костерина, Т.М. Кредитная политика банков России от кризиса до кризиса и в посткризисный период [Текст]// Т.М.Костерина. Экономические науки. 2010. - № 2 (63). С. 21–24.
29. Красавина, Т.В. Исследование причин невозврата кредитов потребительским сегментом рынка [Текст]// Т.В. Красавина. В

сборнике: Современная экономика: проблемы, пути решения, перспективы сборник научных трудов. 2016.- С. 362-365.

30. Кудрявцева, Ю.В. Стадии формирования рынка кредитных услуг населению в России [Текст]// Ю.В. Кудрявцева. Банковские услуги. 2011. - № 11. С. 15 – 24.

31. Кудрявцева, Ю.В. и др. Теоретические основы экономических границ кредита и развития потребительского кредитования [Текст]// Кудрявцева Ю.В., Валенцева Н.И., Ларионова И.В. Банковские услуги. 2011.- № 1. С. 2 – 11.

32. Лаврушин, О.И. Роль кредита в экономическом развитии [Текст]// О.И. Лаврушин. Банковское дело. 2014. - С. 32 – 38.

33. Леонова, Л.Б., Леонов, Р.А., Засухина, В.С. Ипотечное кредитование в России: Настоящее и будущее. [Текст]// Л.Б. Леонова, Р.А. Леонов, В.С. Засухина. [Экономика строительства](#). 2016. - № 5. С. 39-53.

34. Лозинская, А.М. Современные возможности оценки кредитного риска при ипотечном жилищном кредитовании. [Текст]// А.М. Лозинская. [Глобальные рынки и финансовый инжиниринг](#). 2016. - Т. 3. № 1. С. 7-20.

35. Мальцева, О.Е. Сущность кредитного риска и источники его возникновения в ипотечном кредитовании. [Текст]// О.Е. Мальцева. [Новая наука: финансово-экономические основы](#). 2017. - № 1. С. 172-175.

36. Мухачева, Е.С. Совершенствование понятия договора присоединения в контексте новелл ФЗ «О потребительском кредите» [Текст]// Е.С. Мухачева. В сборнике: Правовые проблемы укрепления российской государственности Сборник статей. Редакторы: В.М. Лебедев, Г.Л. Осокина, С.К. Соломин, В. С. Аракчеев. 2015.- С. 27-28.

37. Налоги и налоговая система : учебное пособие / В.Ф. Тарасова, М.В. Владыка, Т.Н. Флигинских, Т.В. Сапрыкина. – Белгород, НИУ «БелГУ», 2016 – 130 с.

38. Соловьева Н.Е., Быканова Н.И., Мельникова Н.С. Направления развития корпоративного страхования на рынке страховых услуг// Научные ведомости НИУ БелГУ. Серия Экономика. Информатика.- 2017.- №16(265).В.43.-С.16-25
39. Vladyka, M.V. Investments to the innovation economy of Russian regions: dynamics, structure. Risks. International Business Management. 2016. Т. 10. № 19. С. 4592-4596.
40. Титов, А.Б. Методический подход к определению перспективных отраслей региона в условиях турбулентности экономики /Титов А.Б., Ваганова О.В.// Научный результат. Серия: Экономические исследования. 2015. Т. 1. № 3 (5). С. 56-63.
41. Мельникова, Н.С. Методика определения эффективности реинжиниринга бизнес-процессов в коммерческом банке на основе системного подхода [Текст] / Н. С. Мельникова // Сетевой научно-практический журнал «Научный результат. Экономические исследования № 1(11) 2017г . – С. 66-72.
42. Патлатенко, А.А. Банковское ипотечное жилищное кредитование в России. [Текст]// А.А. Патлатенко. [Молодой ученый](#). 2017. - [№ 3 \(137\)](#). С. 389-392.
43. Петрова, А.П. Проблемы защиты прав потребителей при ипотечном кредитовании. [Текст]// А.П. Петрова. [Экономика и право. XXI век](#). 2016.- [№ 3](#). С. 77-81.
44. Попцова, В.А. Ипотечное кредитование в России. [Текст]// В.А. Попцова. [Политика, экономика и инновации](#). 2016. - [№ 2 \(4\)](#). С. 9.
45. Портал банковского анализа банков [Электронный ресурс]// http://analizbankov.ru/bank.php?BankId=vtb-24-1623&BankMenu=rating_pos.
46. Русина, В.В. Банковское кредитование (потребительские кредиты) в условиях санкций [Текст]// В.В. Русина. В сборнике: Современные проблемы гуманитарных и естественных наук материалы XXI международной научно-

- практической конференции. Научно-информационный издательский центр "Институт стратегических исследований". 2014.- С. 143-146.
47. Серeda, А.В. Новеллы в гражданско-правовом регулировании потребительского кредитования в свете принятия федерального закона «О потребительском кредите» [Текст]// А.В. Серeda. Новый юридический журнал. 2014. - № 3. С. 75-80.
48. Скифская, А.Л. Ипотечное кредитование в Тюменской области: тенденции и перспективы. [Текст]// А.Л. Скифская. [Фундаментальные исследования](#). 2016. -[№ 8-2](#). С. 388-393.
49. Столбовская, Н.Н. Особенности работы банков с проблемными потребительскими кредитами [Текст]// Н.Н. Столбовская, Т.Р. Омелянченко. Вестник научных конференций. 2016.- № 1-5 (5). С. 182-184.
50. Таранушич, Д.М., Калашников, А.М., Деникаева, Р.Н. Сравнительный анализ процентных ставок по ипотечному кредитованию в России и за рубежом. [Текст]// Д.М. Таранушич, А.М. Калашников, Р.Н. Деникаева. Современный научный вестник. 2016. - Т. 2. [№ 2](#). С. 20-30.
51. Тарасова, Н.В. Потребительский кредит: новое в правовом регулировании [Текст]// Н.В. Тарасова. В сборнике: Актуальные вопросы юридических наук Материалы II Международной научной конференции. 2015.- С. 79-82.
52. Тихонов, Ю.А., Пудовкина О.Е. Управление ипотечным кредитованием. [Текст]// Ю.А. Тихонов, О.Е. Пудовкина. Учебное пособие / Самара, 2016.
53. Торосян, Н.Д., Мартыненко, Н.Н. Ипотечное кредитование: анализ рынка и выявление тенденций в Российской Федерации. [Текст]// Н.Д. Торосян, Н.Н. Мартыненко. [Бенефициар](#). 2016.- [№ 1 \(1\)](#). С. 83-88.
54. Фомина, Ю.В. Ипотечное жилищное кредитование: современное состояние и перспективы развития. [Текст]//Ю.В.Фомина. В сборнике: [Инновационные технологии в науке нового времени](#) Сборник статей

Международной научно-практической конференции. Ответственный редактор Сукиасян Асатур Альбертович. 2017.- С. 179-181.

55. Хорькова, М.О., Лускатова, О.В. Анализ структуры заемщиков при ипотечном кредитовании во Владимирской области. [Текст]// М.О. Хорькова, О.В. Лускатова. [Фундаментальные исследования](#). 2016.- № 2-2. С. 444-448.

56. Хусиханов, Р.У. [Вестник Университета \(Государственный университет управления\)](#). [Текст]// Р.У. Хусиханов. Современные подходы к ипотечному кредитованию в зарубежной хозяйственной практике 2016. - № 9. С. 148-153.

57. Центральный Банк России. [Электронный ресурс]// режим доступа URL: www.cbr.ru.

58. Центр финансовых исследований. [Электронный ресурс]// режим доступа URL: <http://nafi.ru/academy/>

ПРИЛОЖЕНИЯ