

Министерство образования и науки РФ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.
ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра финансов и кредита

**Ипотечное кредитование в коммерческом банке.
Проблемы и перспективы.**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 4 курса 412 группы

направления 38.03.01 Экономика профиль «Финансы и кредит»
Экономического факультета

Зикировой Татьяны Бахтиеровны

Научный руководитель:

доцент кафедры финансов и кредита,

к.ф.-м.н., доцент

_____ Т.И. Солодка

Зав. кафедрой финансов и кредита,

к.э.н., доцент

_____ О.С. Балаш

Саратов 2018

Актуальность исследования обусловлена тем, ипотечное кредитование для российских коммерческих банков представляет собой один из наиболее важных аспектов функционирования. Банки заинтересованы в ипотечных кредитах. Причиной, обуславливающей данную заинтересованность, является получение экономической выгоды и увеличение финансового результата в целом.

Ипотечное кредитование, а особенно такая его разновидность, как ипотечное жилищное кредитование, позволяющее государству решать острейшую проблему обеспечения граждан жильем, а также стимулирующее развитие строительной сферы экономики и смежных с ней отраслей, становится в настоящий момент одним из приоритетных направлений среди активных операций отечественных банков. Ипотечное кредитование представляет интерес для коммерческих банков в первую очередь тем, что данные активы менее других подвержены кредитному риску в силу их обеспеченности залогом ликвидного недвижимого имущества.

Степень разработанности проблемы.

Анализ и обзор публикаций и научных исследований по тематике показывает, что разработке проблем ипотечного кредитования посвящены работы многих отечественных и зарубежных экономистов. Проблемам становления и развития ипотечного кредитования посвящены труды отечественных исследователей И.Т. Балабанова, Г.Н. Белоглазовой, И.В. Довдиенко, Д.З. Вагановой и т.д.

Цель и задачи исследования. Цель исследования заключается в анализе функционирования ипотечного кредита в коммерческом банке на примере ПАО ВТБ 24.

Реализация указанной цели предусматривает решение следующих задач:

- дать определение ипотечного кредита как экономической категории в финансовой системе государства, обозначить его общественное назначение;
- определить виды ипотечных кредитов;
- исследовать риски ипотечного кредитования;

- проанализировать особенности ипотечных программ в ПАО ВТБ 24;
- провести анализ и выявить проблемы формирования финансовых ресурсов коммерческих банков для целей ипотечного кредитования;
- провести исследование тенденций развития ипотечного кредитования в России;
- предложить концепцию совершенствования ипотечного кредитования.

Объектом исследования выступают ипотечный кредит в ПАО ВТБ 24.

Предметом исследования являются финансово-кредитные отношения ипотечном кредитовании населения.

Теоретико-методологическая основа исследования. Теоретической и методологической основой работы стали общие методы научного познания: абстракция, дедукция и индукция, сравнение, методы системного анализа и синтеза, исторической и логической оценки экономических явлений, взаимосвязи теоретических и практических аспектов исследования.

Работа состоит из введения, тех глав, заключения, списка использованных источников и приложений.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ

В 1 главе «Сущность и виды ипотечного кредитования» Жилищный кредит выступает разновидностью потребительского кредита. В ипотечном жилищном кредите его критерием является залоговое обеспечение, т.е. ипотека. Представляется, что такая позиция обусловлена той ролью, которую играет ипотека в развитии ипотечного жилищного кредитования: она заключается в том, что ипотека служит основой формирования долгосрочных финансовых ресурсов, необходимых при долгосрочных кредитах. В связи с этим автор, придерживаясь указанной позиции, рассматривает ипотечный кредит как жилищный.

Возвратность как основа кредита, в том числе и ипотечного, базируется на его обеспечении. Имущественный залог, предметом, которого выступает ипотека, является сложным юридическим и экономическим инструментом, обеспечивающим развитие ипотечного кредитования.

Ипотека как залог в целом является сложным инструментом, затрагивающим интересы и кредитора, и заемщика. Функционирование ипотеки должно осуществляться в рамках отлаженной законодательной базы. Несмотря на наличие двух основополагающих нормативных актов (Гражданского кодекса Российской Федерации и ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), проблема залога остается еще одной из наименее разработанных как в законодательном, так и в исполнительном плане.

Ипотека обладает рядом особенностей, позволяющих использовать ее как эффективный механизм обеспечения кредита. Только залог недвижимого имущества может снизить риски кредитора при долгосрочном кредитовании, поскольку ни один другой объект залога не способен обеспечить его сохранность на длительном промежутке времени.

Высокая стоимость заложенного имущества позволяет обеспечивать значительные суммы кредита, необходимые для приобретения недвижимости. Кроме того, следует отметить, что в соответствии с общими правилами действующего гражданского законодательства залогодержатель имеет право в случае неисполнения должником обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами.

По своему экономическому содержанию ипотека выполняет следующие функции:

- является финансовым механизмом создания и привлечения дополнительных финансовых средств в экономику страны;

- служит дополнительным инструментом обеспечения оборота и перераспределения жилой недвижимости, в результате чего способствует формированию жилищного рынка;

-является финансовым инструментом создания долгосрочного капитала на основе ипотечных ценных бумаг, а также институтов вторичного рынка ипотечных кредитов.

Риски, связанные с ипотечными кредитами, можно разделить на две группы в зависимости от источников их возникновения:

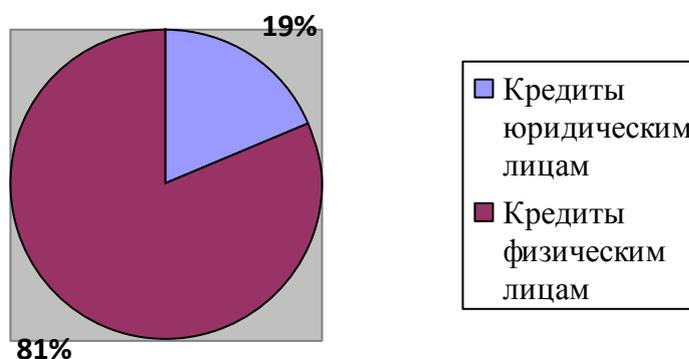
- 1) риски изменения условий внешней среды;
- 2) риски участников операций кредитования;
- 3) риски, связанные с благосостоянием заемщика и изменением состояния приобретаемого жилья (пожар, потеря титула собственности и т.д.);
- 4) риски деятельности финансовых организаций.

В качестве поставщика услуг в настоящем исследовании рассматривается банк «ВТБ 24» (ПАО). С 1 августа 2005 года в рамках группы ВТБ начал работу специализированный розничный Банк (ВТБ 24 (ЗАО)), создан на базе купленного Внешторгбанком Гута-банка), обслуживающий население и предприятия малого бизнеса под товарным знаком ВТБ24.

Ипотечное кредитование является достаточно широкой сферой и охватывает множество вопросов. В современном обществе на ипотечное кредитование большой спрос, именно поэтому банки разрабатывают ипотечные программы для молодых семей, военных лиц, многодетных семей и даже матерей, первоначальный взнос которого будет материнский капитал.

Во 2 главе «Анализ ипотечного кредитования на примере банка ВТБ 24 (ПАО)» Кредитный портфель банка ПАО «ВТБ» по итогам 2016 года вырос на 0,8% – до 1 960,0 млрд рублей, а банк сохранил второе место на российском рынке розничного кредитования, увеличив свою долю рынка на 1,2 п. п. – до 16,1%. Доля ипотечных кредитов в совокупном портфеле кредитов физическим лицам увеличилась до 44,6% на 31 декабря 2016 года с 40,9% на 31 декабря 2015 года. Доли потребительских кредитов и кредитов

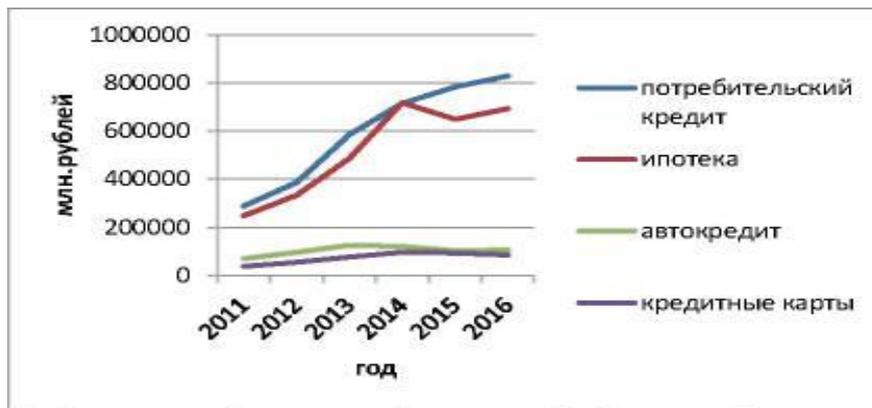
по кредитным картам в портфеле составили 43,6% и 6,3% соответственно по сравнению с 46,3% и 5,9% на 31 декабря 2015 года. Доля кредитов на покупку автомобиля в портфеле снизилась до 5,1% на 31 декабря 2016 года по сравнению с 6,7% на 31 декабря 2015 года. Далее рассмотрим структуру кредитного портфеля банка ВТБ за 2016 год (рис. 1). На долю кредитования юридических лиц приходится около 81 %, а на долю физических лиц—19%



- Рис. 2.1 Структура кредитного портфеля ПАО «ВТБ» за 2016 год

Основная форма предоставления кредитов физическим лицам в банке ВТБ (24) ПАО -это срочный кредит (потребительский, ипотечный, на приобретение автомобиля). К особым видам кредитования относятся кредиты, предоставляемые в форме кредитной линии и кредиты в форме овердрафта, которые возможны при наличии постоянных стабильных денежных оборотов в Банке. На рисунке 1 представлена динамика выданных банком кредитов по формам предоставления¹.

¹ Абдюкова, Э.И., Сысоева А.А. Проблемные аспекты системы банковского инвестиционного кредитования в России на макро - , микро - и наноэкономическом уровнях // Вестник Саратовского государственного социально - экономического университета. 2016. № 3 (62). С. 71 - 74.



- Рисунок 2.2 Динамика выданных кредитов по формам предоставления за 2011 - 2016 гг. В ПАО ВТБ-24

Основным драйвером роста кредитного портфеля розничного бизнеса в течение 2016 года оставались ипотечные кредиты, поскольку спрос на данный вид кредитов в России сохранялся на высоком уровне, а банк «ВТБ» продолжал отдавать приоритет продуктам с относительно низким уровнем риска в рамках наращивания активов. Основную долю в совокупном кредитном портфеле физических лиц занимают потребительские кредиты и кредиты по кредитным картам (985 млрд. руб. на 31.12.2016) – 43,6 % и 6,3 % соответственно по сравнению с 46,3% и 5,9% на 31.12.2015 г. Доля ипотечных кредитов составила 875 млрд. руб. на 31.12.2016. Доля ипотечных кредитов в кредитном портфеле увеличилась до 44,6% на 31.12.2016 г. с 40,9 % на 31.12. 2015 г. Доля кредитов на покупку автомобиля в портфеле снизилась до 5,1% на 31.12.2016 г. по сравнению с 6,7 % на 31.12 2015 г.

Ипотечное кредитование в ВТБ 24 (ПАО) предоставляется на следующих условиях. Следует отметить, что ВТБ 24 (ПАО) предоставляет кредиты как для покупки квартиры на вторичном рынке, так и для строящегося жилья.

- Таблица 2.2 - Условия ипотечного кредитования в ВТБ 24 (ПАО)

«Больше метров – ниже ставка»	от 9,5%
«Покупка жилья»	от 9,7%
«Победа над формальностями»	от 10,7%
«Рефинансирование ипотеки»	от 9,7%
«Ипотека для военных»	от 10%
«Залоговая недвижимость»	от 10%
«Кредит под залог имеющегося жилья»	от 11,45%

2017 год ознаменован снижением процента по ипотечным кредитам в ВТБ 24. Теперь для приобретения вторичной недвижимости и квартиры в новостройке от 9,5%. Банк предлагает одинаковые условия для кредитования во всех регионах РФ и для населения предусмотрены оптимальные и целесообразные условия по кредиту.

Продукты банковского учреждения по ипотеке отличаются ставками, сроком кредитования, размером первоначального взноса и т.д. Сегодня каждая семья может подобрать наиболее выгодные для себя условия.

Благодаря тщательно спланированным условиям по ипотечным займам многим семьям удалось решить собственную жилищную проблему. Размер ежемесячного платежа в банке часто не отличается от суммы арендной платы, что подтвердят данные ипотечного калькулятора ВТБ 24. Воспользовавшись одной из программ банка, вы оплачиваете уже собственное жилье.

Залогом для получения кредитных средств является приобретаемое имущество, предусмотрена система его страхования от порчи, утраты или повреждений. При покупке частного дома оформление залога осуществляется на земельный участок.

Для приобретения в ипотеку подходят новостройки и вторичное жилье, выбор объекта – индивидуальные запросы кредитора. Банк ВТБ 24 разработал несколько ипотечных программ, каждая из которых обладает уникальными условиями:

Таблица 2.3 – Особенности ипотечных программ в ПАО ВТБ 24

«Больше метров – ниже ставка»	Объект договора – недвижимость, площадь которой превышает 65 кв. метров. Размер ставки по ипотеке ВТБ 24 на сегодня начинается с отметки в 9,5%. Минимальный взнос – 20% стоимости жилья, предлагаемый кредит – от 0,6 до 60 млн. руб.
«Покупка жилья»	Программа со ставкой кредитования от 9,7%. Размер первоначального взноса по этому продукту ниже – 10% от цены недвижимости, предоставляемые суммы от 0,6 до 60 млн. руб.
«Победа над формальностями»	Кредитный продукт со ставкой от 10,7% и 30%-ным первоначальным взносом. Размер ипотеки – от 600 тыс. руб. до 30 млн. руб. Комфортные условия позволяют купить жилье любого класса – от эконом варианта до апартаментов
«Рефинансирование ипотеки»	Программа, разработанная для обладателей ипотечных кредитов, оформленных в сторонних банках. Ставка – от 9,45%, сумма займа – не более 15 млн. руб.
«Ипотека для военных»	Продукт для участников НИС с процентной ставкой от 10% и размером начального взноса от 15%. Предельный размер такой ипотеки в денежном выражении – 2,2 млн. руб.
«Залоговая недвижимость»	Программа приобретения залоговой недвижимости, выставленной Банком на продажу. Размер ставки – от 10%, минимальный взнос – от 20%, сумма кредита – от 0,6 до 60 млн. руб.
«Кредит под залог имеющегося жилья»	Продукт, ориентированный на собственников недвижимости, которые хотят получить займ для покупки земли, ремонта дома, приобретения бытовой техники и иных целей. Процентная ставка по этой программе – от 11,45%, предельная сумма – 15 млн. руб.

У ипотечного кредита, предоставляемого банком ВТБ 24 (ПАО) есть ряд достоинств: Банк учитывает полный доход заемщика; на процентную ставку Банка не влияет ни срок кредита, ни сумма первоначального взноса; срок рассмотрения кредитной заявки составляет 5 дней; при получении кредита прописка не имеет значения; досрочное погашение кредита

возможно без штрафов и комиссий с момента его оформления; Банк предоставляет возможность оформить кредит без поручительства третьих лиц.

На 01 октября 2016 года в России выдано жилищных кредитов на общую сумму 1 026, млрд. рублей, что составило на 36 % больше, чем в 2015 году. Доля банка ВТБ 24 составляет 23,49 % . Произошло увеличение ипотечных кредитов и в количественном выражении на 31 % , что составило более 602 тысяч кредитов. На рисунке 2.3 представлена динамика выданных банком ВТБ 24 ипотечных кредитов.

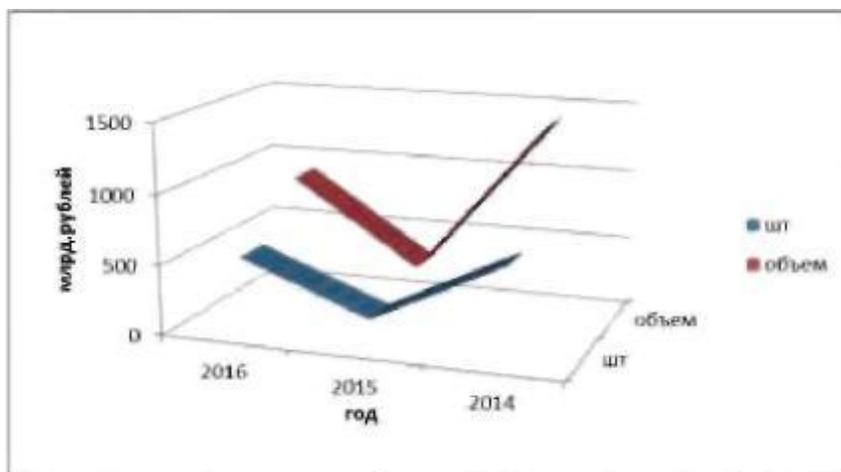


Рисунок 2.3 Выданные ипотечные кредиты банка ВТБ 24 за 2014 - 2016 гг.

На примере ВТБ24(ПАО), работающего на системе скоринга, в последнее время тенденция кредитования физических лиц упрощена до минимума. Отсутствие поручительства, упрощенный пакет документов, минимальные сроки рассмотрения заявок. Все это хоть и улучшает лояльность клиентов к Банку и привлекает новых клиентов, однако, увеличивает риск, связанный с возвратностью кредита.

Наряду с перечисленными факторами существуют такие проблемы методического характера, как необходимость дальнейшего развития системы рефинансирования, в том числе путем расширения круга инструментов управления ликвидностью.

В 3 главе «Совершенствование ипотечного кредитования в ВТБ 24» По итогам анализа следует отметить наибольшую зависимость уровня кредитного риска данного кредита от местонахождения предмета залога. Совокупность макроэкономических показателей каждого региона определяет различное поведение заемщиков даже в условиях влияния всеобщих кризисных явлений. Детальный анализ влияния каждого фактора в различных регионах способен выявить более четкие зависимости и специфику вклада каждого из них.

В процессе исследования была построена модель регрессии. Для анализа взяты следующие показатели за 2015 и 2016 годы по 76 регионам: X1-средняя з/п тыс.руб; X2- введено, тыс.м2 общей площади; X3-стоимость 1 кв м. т.р.; Y -v ипотеч.кредитования в регионе.

Строим линейное уравнение регрессии (УР) для задачи записывается в виде: -

$$\text{Объем ипотечного кредитования } Y = -22167 + 0.2x_1 + 8x_2 - x_3$$

На первом этапе анализа нами было проанализировано влияние средней заработной платы в регионе на объем ипотечного кредитования.

Сначала проанализируем данные за 2015 год.

Одним из основных показателей является R-квадрат. В нем указывается качество модели. В нашем случае данный коэффициент равен 0,05 или около 5%. Зависимость менее 0,5 является плохой.

Ещё один важный показатель расположен в ячейке на пересечении строки «Y-пересечение» и столбца «Коэффициенты». Тут указывается какое значение будет у Y, а в нашем случае, это объем ипотечного кредитования при всех остальных факторах равных нулю. В этой таблице данное значение равно 4140,87.

Значение на пересечении граф «Переменная X1» и «Коэффициенты» показывает уровень зависимости Y от X. В нашем случае — это уровень

зависимости объема ипотечного кредитования от средней заработной платы. Коэффициент 0,27 можно описать как довольно низкий показатель влияния.

Рассмотрим данную зависимость на примере 2016 года

Как мы можем видеть, данные следующего года подтверждают отмеченную нами тенденцию.

Несколько другая ситуация прорисовывается при анализе зависимости от объема введенного в эксплуатацию жилья. Качество модели составляет 60%. Объем выданных кредитов будет составлять 6754,782. Уровень зависимости объема ипотечного кредитования от введенного в эксплуатацию жилья составил за 2015 год 10,7. Что говорит о достаточно высокой зависимости этих двух переменных.

Банку необходимо акцентировать внимание на таком моменте в своей деятельности, как повышение рентабельности работы в целом и на доходности отдельных операций в частности. Для этого доля активов, не приносящих доход, не должна превышать 15-20% в совокупном объеме банковских активов.

ВТБ 24 (ПАО) должен уделять внимание росту уровня надежности активов и в особенности кредитного портфеля. С этой целью рекомендуется совершенствовать формы и методы кредитования, методики оценки кредитоспособности заемщиков, учитывая региональные особенности, проводить мероприятия по сокращению просроченной задолженности, осуществлять системное сопровождение кредитов.

В заключении были сделаны следующие выводы, особое внимание следует обращать на состояние ипотечного покрытия при наблюдаемой тенденции к снижению уровня реальных доходов населения, роста безработицы и падения стоимости жилья.

Проанализированы показатели, характеризующие возрастание кредитного риска ипотечных кредитов в условиях стагнации экономики, в результате чего сделан вывод о наличии связи между доходами населения, рынком жилья и уровнем ставок по ипотечным кредитам.

Банку необходимо акцентировать внимание на таком моменте в своей деятельности, как повышение рентабельности работы в целом и на доходности отдельных операций в частности. Для этого доля активов, не приносящих доход, не должна превышать 15-20% в совокупном объеме банковских активов.

ВТБ 24 (ПАО) должен уделять внимание росту уровня надежности активов и в особенности кредитного портфеля. С этой целью рекомендуется совершенствовать формы и методы кредитования, методики оценки кредитоспособности заемщиков.