

# АНАЛИЗ ТРЕНДОВ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ НА ПРИМЕРЕ БАНКА ПАО «ВТБ»

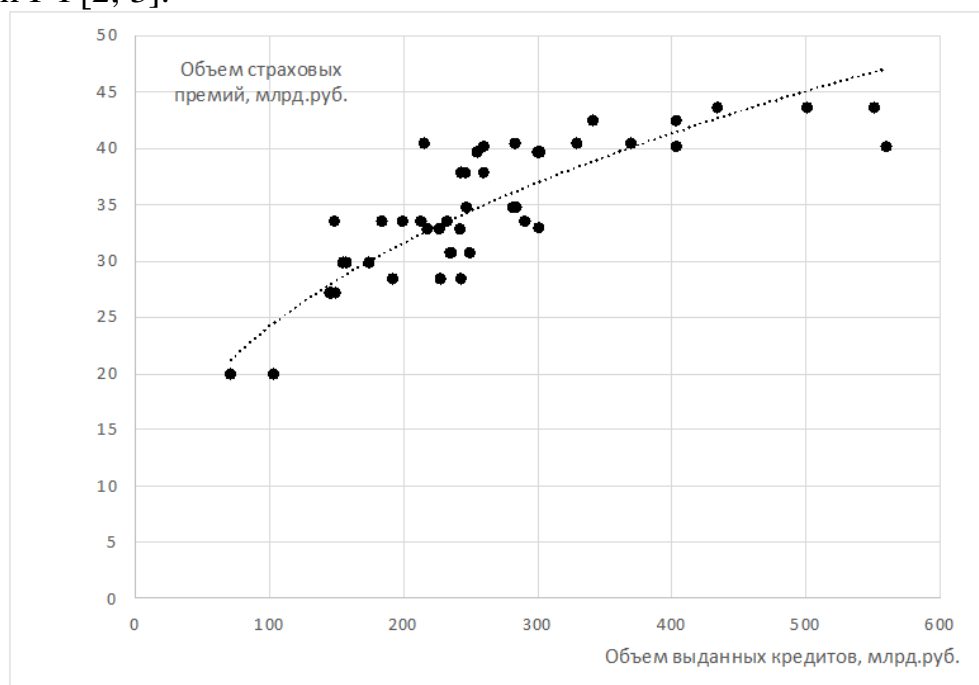
**М.В. Иванова**

Научный руководитель М.И. Гераськин  
Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева

В настоящее время в Российской Федерации рынок жилья играет одну из ведущих ролей в экономике страны. Доступность жилой недвижимости для населения напрямую влияет на благосостояние граждан.

В том числе доступность жилья обуславливается деятельностью банков в области ипотечного кредитования физических лиц. Согласно сведениям единой информационной системы жилищного строительства наш.дом.рф[1] более половины продаж в новостройках в 2019, 2020 и 2021 годах осуществлялось за счет средств ипотечного кредитования.

Важно рассматривать рынки недвижимости, ипотечного кредитования и страхования во взаимосвязи, так как недвижимость, услуга ипотечного кредитования и услуга страхования ипотечного кредита являются комплементарными. На рисунке 1 представлена зависимость объемов страховых премий по страхованию жизни и здоровья от объемов выданных ипотечных кредитов. Данные брались за период с 2017 по 2021 гг. по всей территории РФ[2, 3].



*Рисунок 1- Зависимость объемов страховых премий имущественного страхования от объемов выданных кредитов*

Линия тренда, сформированная на графике, имеет функцию  $y = 277355x^{0,3879}$ ,  $R^2 = 0,7076$ . Представленный график подтверждает, что с ростом объема выданных ипотечных кредитов растет объем выплачиваемых

страховых премий, то есть наблюдается положительная зависимость двух услуг, что означает возможность рассмотрения агентов рынков во взаимосвязи.

На 2021 год банк ВТБ занимал вторую позицию в России по объемам выдачи ипотечных кредитов физическим лицам [4], выдал 1 195,3 млрд.руб, а за период с 2017 года объем выдачи ипотечных кредитов банком ВТБ вырос на 197,34%. В таблице 1 представлена динамика выдач кредитов банком ВТБ [5].

*Таблица 1 – Анализ динамики выдачи ипотечных кредитов банком ВТБ*

Отчетный период	Объем выданных ипотечных кредитов			
	Абсолютное значение, млрд. руб.	Темп прироста, %	Рыночная доля, %	Прирост рыночной доли, п.п.
2017 год	402,0	-	19,9	-
2018 год	670,6	66,8	20,7	0,8
2019 год	675,0	0,66	22,2	1,5
2020 год	935,3	38,6	20,8	-1,4
2021 год	1 195,3	27,8	20,8	0

Можно сделать вывод о том, что объем выдачи ипотечных кредитов из года в год растет, то есть инструмент ипотечного кредитования пользуется спросом у населения, а тема исследования является актуальной.

В целом анализ рынка недвижимости –это исследование его состояния, тенденций, а также прогнозирование его развития[6].В работе представлен анализ текущего состояния банка ВТБ, бизнес-анализ деятельности банка, на основе чего становится возможным выявление актуальных тенденций на рынке ипотечного кредитования.

В первую очередь необходимо рассмотреть показатели доходов, расходов и прибыли банка за 2019-2021 гг. (таблица 2) [7].

Из таблицы 2 можно сделать вывод о том, что доля чистых процентных доходов в общих доходах банка наибольшая, за любой отчетный период отношение чистых процентных доходов не менее 0,65, то есть основная банковская выручка формируется за счет кредитования физических и юридических лиц.

Так как банк выдает не только ипотечные, но и потребительские и автокредиты, то для того, чтобы понимать, какую долю в чистых процентных доходах и общих расходах занимают операции с ипотечными кредитами, необходимо определить долю выдачи ипотечных кредитов в объеме всех выданных кредитов сегмента «Розничный бизнес» (сегмент, работающий с физическими лицами).

Таблица 2 – Показатели дохода, издержек и прибыли банка (млрд.руб.)

Отчетный период	Общие доходы банка (процентные+комиссионные+операционные)	Чистые процентные доходы	Отношение процентных доходов к общим	Общие расходы банка	Прибыль до налогообложения	Чистая прибыль
июль.19	50,1	38	0,76	24,9	25,2	20,5
авг.19	54,9	36,3	0,66	32,1	22,8	18
окт.19	57,8	37,8	0,65	32,8	25	19,6
нояб.19	48,9	37,8	0,77	26,5	22,4	17,8
февр.20	113,3	76,5	0,68	61,8	51,5	38,8
апр.20	40,7	42	1,03	39,6	1,1	0,9
май.20	35,9	47,3	1,32	36,1	-0,2	0,5
июль.20	70,7	45,4	0,64	69,8	0,9	1,1
авг.20	49,9	45,9	0,92	39,4	10,5	9,9
окт.20	37,4	47,4	1,27	30,5	6,9	5,4
нояб.20	56,3	47,4	0,84	50,8	5,5	5,4
февр.21	123,5	94,6	0,77	50,2	73,3	58,4
апр.21	71,7	50,4	0,70	35,4	36,3	29,5
май.21	62,8	55,4	0,88	32,5	30,3	22,8
июль.21	69,6	55	0,79	32,5	37,1	30,2
авг.21	64,6	7,8	0,89	28	36,6	30,5
окт.21	61,4	57,2	0,93	33,3	28,1	22,3
нояб.21	64,2	56,8	0,88	35	29,2	28,9

В таблице 3 представлены значения следующих показателей банка: «кредиты и авансы клиентам банка» (млрд. руб.) – объем выданных банком ВТБ всех видов кредитов всем типам клиентов, «Кредиты и авансы клиентам сегмента "Розничный бизнес"» (млрд. руб.) – объем выданных банком ВТБ всех видов кредитов физическим лицам, рассчитана доля объема выданных кредитов и авансов клиентов сегмента «Розничный бизнес» в общем объеме выданных кредитов и авансов. На основании этой доли были рассчитаны чистые процентные доходы от сегмента «Розничный бизнес» (млрд. руб.) и издержки сегмента «Розничный бизнес» (млрд. руб.). Также в таблице 3 представлены значения объемов выданных ипотечных кредитов банком ВТБ (млрд. руб.) и рассчитана доля ипотечных кредитов в объеме кредитов, выданных в сегменте «Розничный бизнес». На основе этой доли были рассчитаны чистые процентные доходы от ипотечного кредитования и издержки на ипотечное кредитование. В итоге были получены значения прибыли банка от ипотечного кредитования (млрд. руб.) за рассмотренные отчетные периоды [7].

Таблица 3 – Показатели дохода, издержек и прибыли банка ВТБ от ипотечного кредитования физических лиц

Отчетный период	Кредиты и авансы клиентам банка	Кредиты и авансы клиентам сегмента "Розничный бизнес"	Доля кредитов и авансов сегмента «Розничный бизнес» в общем объеме	Чистые процентные доходы от сегмента "Розничный бизнес"	Издержки и сегмента "Розничный бизнес"	Объем ипотечных кредитов	Доля ипот. кредитов в объеме кредитов, выдан. в сегменте «Розничный бизнес»	Чистые процентные доходы от ипотечного кредитования	Издержки и на ипотечное кредитование	Прибыль	Доля доходов от ипот. кредитования в общих доходах
июль.19	10892,8	3072	0,28	10,72	5,33	48,1	0,0157	0,168	0,083	0,084	0,0033
авг.19	11185,6	3128,9	0,28	10,15	5,94	56,7	0,0181	0,184	0,108	0,076	0,0034
окт.19	11121,9	3222,3	0,29	10,95	6,21	62,7	0,0195	0,213	0,121	0,092	0,0037
нояб.19	11132,1	3197,7	0,29	10,86	5,88	64,0	0,0200	0,217	0,118	0,100	0,0044
февр.20	10777,9	3199,1	0,30	22,71	12,39	63,0	0,0197	0,447	0,244	0,203	0,0039
апр.20	11201,8	3288,8	0,29	12,33	12,00	58,3	0,0177	0,219	0,213	0,006	0,0054
май.20	11187,7	3296,9	0,29	13,94	14,02	62,4	0,0189	0,264	0,265	-0,001	0,0073
июль.20	11643	3374,4	0,29	13,16	12,99	77,9	0,0231	0,304	0,300	0,004	0,0043
авг.20	11801,5	3419	0,29	13,30	10,50	76,1	0,0223	0,296	0,234	0,062	0,0059
окт.20	12210,6	3503	0,29	13,60	11,09	99,5	0,0284	0,386	0,315	0,071	0,0103
нояб.20	12200,9	3544,4	0,29	13,77	12,42	93,8	0,0265	0,364	0,329	0,036	0,0065
февр.21	12304,3	3672,6	0,30	28,24	11,48	75,8	0,0206	0,583	0,237	0,346	0,0047
апр.21	12708,6	3800,6	0,30	15,07	7,44	99,8	0,0263	0,396	0,195	0,200	0,0055
май.21	12820,1	3879,7	0,30	16,77	8,68	88,0	0,0227	0,380	0,197	0,183	0,0061
июль.21	13185,7	4005,2	0,30	16,71	7,80	86,4	0,0216	0,360	0,168	0,192	0,0052
авг.21	13435	4077,5	0,30	17,54	7,60	86,5	0,0212	0,372	0,161	0,211	0,0058
окт.21	13444	4213,5	0,31	17,93	9,72	107,5	0,0255	0,457	0,248	0,209	0,0074
нояб.21	13724,9	4315,2	0,31	17,86	9,74	130,3	0,0302	0,539	0,294	0,245	0,0084

Таким образом, на основе данных из таблицы 3 можно построить график зависимости выручки и издержек банка от объемов выданных ипотечных кредитов (рисунок 2), построить регрессионные модели этих зависимостей, а также на основе этих моделей сформировать регрессионную модель прибыли банка ПАО ВТБ.

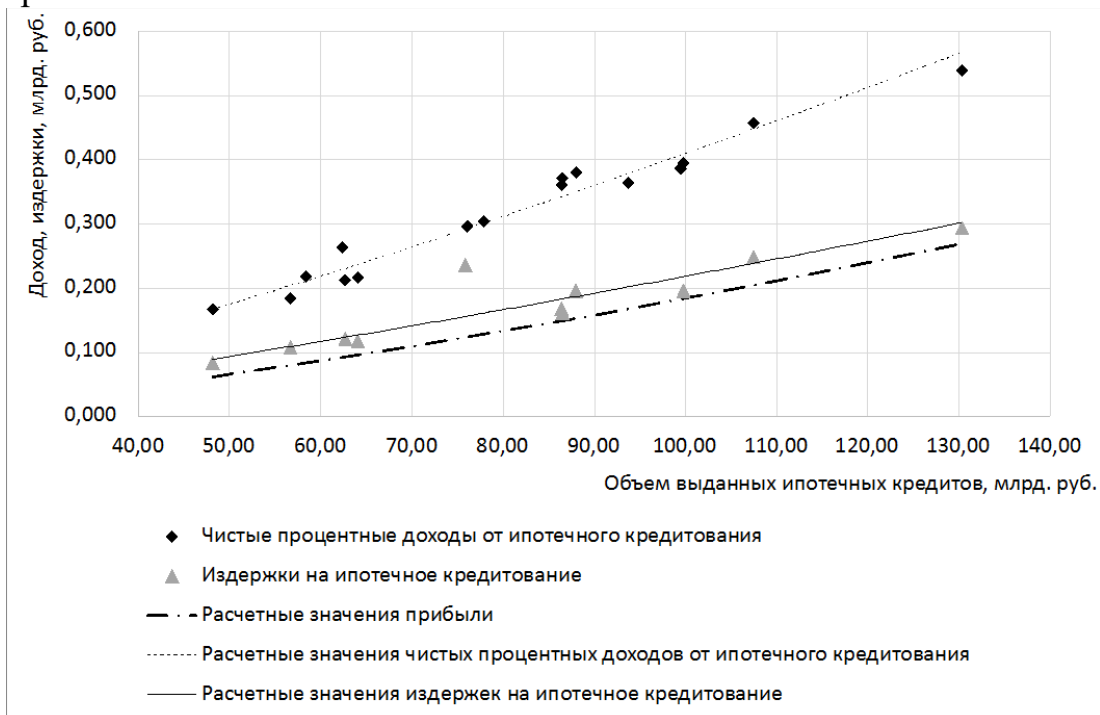


Рисунок 2 - Доходы, расходы и прибыль от ипотечного кредитования банка ВТБ

На основе графика можно сделать вывод о том, что чистые процентные доходы превышают издержки, угол наклона кривой выручки больше, чем угол наклона кривой издержек, то есть можно говорить о прибыльности деятельности банка ВТБ.

Для чистых процентных доходов функция зависимости выглядит следующим образом:  $y=0,0014x^{1,2283}$ , коэффициент детерминации  $R^2=0,96$ , расчетное значение критерия Фишера  $F_{расч}=378,16$ , табличное значение критерия Фишера  $F_{табл}=2,44$ . Зависимость является адекватной.

Для издержек функция зависимости выглядит следующим образом:  $y=0,0018x^{1,0406}$ , коэффициент детерминации  $R^2=0,65$ , расчетное значение критерия Фишера  $F_{расч}=18,6$ , табличное значение критерия Фишера  $F_{табл}=2,92$ . Зависимость является адекватной. Так как в степени функции  $1,0406 > 1$ , то производство характеризуется отрицательным эффектом от расширения масштаба.

Также предлагается провести анализ ликвидности. Для этого необходимо сравнить нормативы ликвидности банка ВТБ[7] с показателями обязательных нормативов, установленных ЦБ РФ [8] (таблица 4).

Таблица 4 – Показатели обязательных нормативов банка

Период (дата)	Норматив							
	Н1– норматив достаточности капитала банка		Н2– норматив мгновенной ликвидности		Н3– норматив текущей ликвидности		Н4– норматив долгосрочной ликвидности	
	Значение норматива банка ВТБ	Значение обязательного показателя	Значение норматива банка ВТБ	Значение обязательного показателя	Значение норматива банка ВТБ	Значение обязательного показателя	Значение норматива банка ВТБ	Значение обязательного показателя
01.10.2021 года	11,551	>8%	66,590	>15%	77,291	>50%	65,848	<120%
01.06.2021 года	12,045		55,580		72,323		65,999	
01.02.2021 года	11,755		56,633		85,445		63,842	
01.10.2020 года	11,275		44,608		57,497		66,152	
01.06.2020 года	11,574		50,528		69,244		67,033	

Анализ ликвидности демонстрирует, что нормативы банка ВТБ соответствуют обязательным значениям этих нормативов с июня 2020 года, ликвидность банка находится в пределах нормы.

Для проведения финансового анализа деятельности банка были рассмотрены значения финансовых показателей банка ВТБ[7], а также рассчитаны значения показателей ROE и ROA и коэффициента достаточности капитала (таблица 5).

Таблица 5 – Финансовые показатели банка ВТБ

Период	Чистая прибыль (тыс. руб.)	Совокупные активы (тыс. руб.)	Собственный капитал банка (тыс. руб.)	ROA	Коэфф. достат-ти капитала	ROE
2020	35 732 696	15 356 438 862	1 428 781 712	0,002	10,748	0,025
2021	136 814 927	18 052 667 606	1 506 005 518	0,008	11,987	0,091

По мнению автора Грибова А.Ф. [9] референтными значениями показателей эффективной работы банков можно считать значения, представленные в таблице 6.

Таблица 6 – Показатели средне и высокоэффективных крупных банков

ROE	ROA	Коэффициент достаточности капитала
Среднеэффективные крупные банки		
0,10 – 0,18	0,005 – 0,009	20,0
Высокоэффективные банки		
Свыше 0,18	Свыше 0,009	20,0

На основе таблиц 5 и 6 можно сделать вывод о том, что показатели банка в 2020 слишком малы, то есть деятельность банка ВТБ в том периоде низкоэффективна. Показатели коэффициента достаточности капитала и ROE

банка в 2021 также слишком малы, то есть по ним деятельность банка ВТБ также низкоэффективна, но показатель ROA свидетельствует о средней эффективности работы банка.

Таким образом, проанализировав текущее состояние банка ПАО ВТБ можно сделать следующие выводы. Объем выдачи ипотечных кредитов на территории РФ растет из года в год, то есть инструмент ипотечного кредитования пользуется спросом у граждан. Основная выручка банка формируется за счет кредитования физических и юридических лиц, а операции по ипотечному кредитованию физических лиц в частности приносят банку прибыль при любых объемах кредитования. Согласно показателям обязательных нормативов, ликвидность ПАО ВТБ находится в пределах нормы. Тем не менее финансовая эффективность банка находится на низком уровне.

### ***Список использованных источников***

1. Наш.дом.рф. Обзор рынка ипотечного кредитования в 2021 году [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/5a5/5a5d4aef263441a366e4fb5296b93270.pdf> Дата обращения 24.11.2022 г.
2. Центральный Банк [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.cbr.ru/statistics/> Дата обращения 24.05.2022г.
3. Наш.дом.рф [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/> Дата обращения 24.05.2022г.
4. Дом.РФ, Аналитика [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/> Дата обращения 24.05.2022г.
5. Ист.: Дом.РФ. Аналитика, Архив [Электронный ресурс]. Режим доступа: [https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/archive/?filter\\_ff\[SECTION\\_ID\]=841&set\\_filter=Y](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/archive/?filter_ff[SECTION_ID]=841&set_filter=Y) Дата обращения 11.11.2022.
6. Прокофьев К.Ю. Рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости). Экономический анализ: теория и практика. 2014. №3 (354). С. 43-55.
7. ВТБ. Раскрытие финансовых результатов по МСФО на ежемесячной основе [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.vtb.ru/ir/statements/monthly-msfo/> Дата обращения: 24.05.2022.
8. Инструкция Банка России от 29.11.2019 N 199-И (ред. от 24.12.2021) "Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией" (Зарегистрировано в Минюсте России 27.12.2019 N 57008)
9. Моделирование банковской деятельности: Учебно-методическое пособие / Сост.: А. Ф. Грибов. – М.: Изд-во Рос.экон. акад., 2016.