

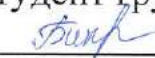
Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет)»
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Финансовые технологии»

Совершенствование ипотечного кредитования на примере ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

АЛЬБОМ ИЛЛЮСТРАЦИЙ
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ МАГИСТРА
ЮУрГУ – 38.04.01.2021.(301/745) ВКР

Количество листов 17

Руководитель работы, к.э.н., доцент
 Н.В. Жданова
« 09 » 01 2021 г.

Автор работы
Студент группы ВШЭУ – 391
 Р.С. Бикмурзинова
« _____ » _____ 2021 г.

Нормоконтролер, ст. преподаватель
 Е.Ю. Куркина
« 11 » 11 2021 г.

Челябинск 2021

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Финансовые технологии»

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Автор работы
Студент группы ЭУ – 391
Бикмурзинова Рита Сагинбаевна

Руководитель работы
к.э.н
Жданова Нина Викторовна

Челябинск 2021

Цель и задачи работы

Объект исследования

- ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Предмет исследования

- Принципы и механизмы совершенствования ипотечного кредитования

Цель работы – определение существующих проблем объекта исследования, а также разработка и обоснование рекомендаций по совершенствованию ипотечного кредитования ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

– рассмотреть теоретические аспекты ипотечного кредитования и его нормативно-правовое регулирование, а также провести анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования;

– проанализировать финансовое состояние ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» и рынок ипотечного кредитования Челябинской области, а также выявить основные проблемы банка;

– разработать рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК».

Анализ публикаций по ипотечному кредитованию

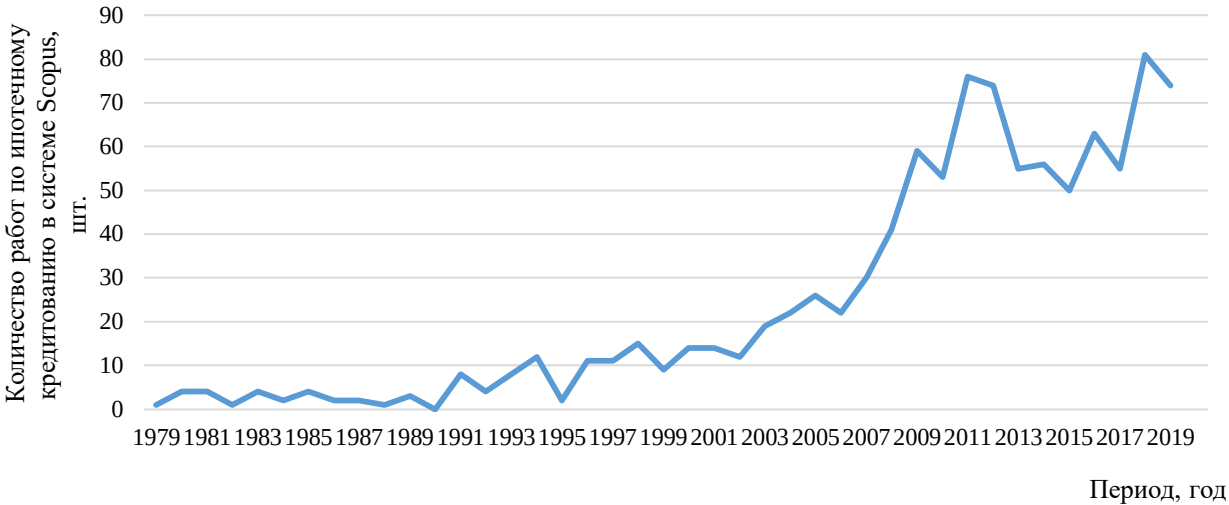


Рисунок 1 – Динамика опубликованных работ по ипотечному кредитованию в системе Scopus в период с 1979 по 2019 год

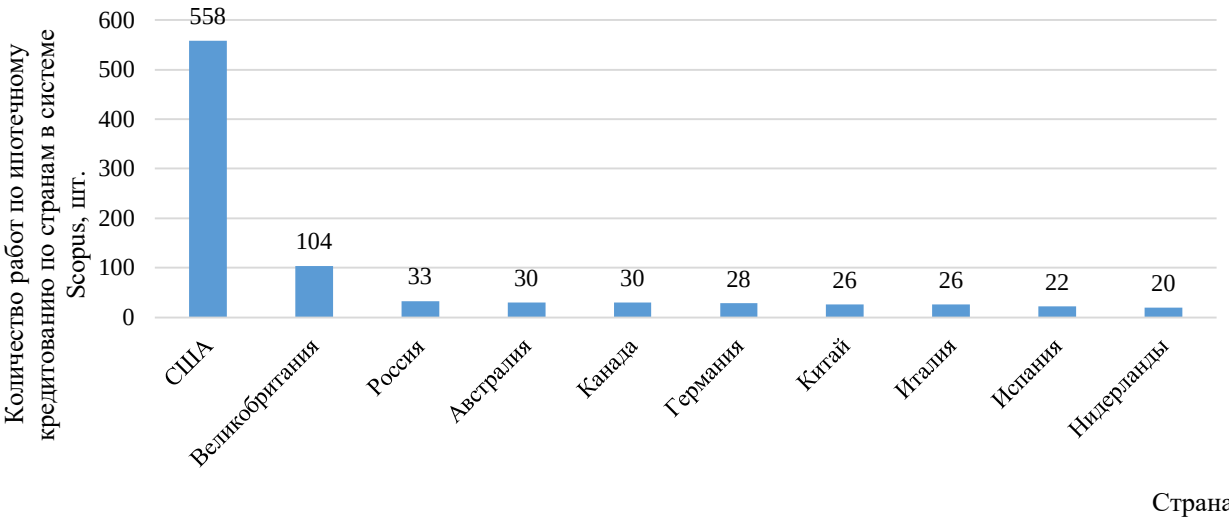


Рисунок 3 – Количество опубликованных работ по ипотечному кредитованию в системе Scopus в период с 1979 по 2019 год в разрезе по странам

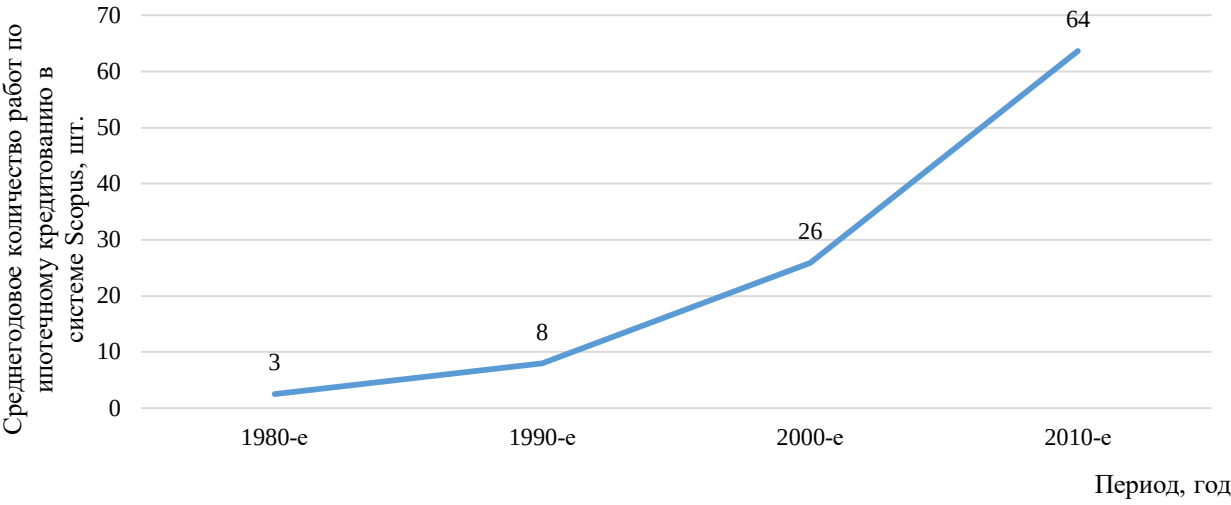


Рисунок 2 – Динамика среднегодового количества опубликованных работ по ипотечному кредитованию в системе Scopus в период с 1979 по 2019г.

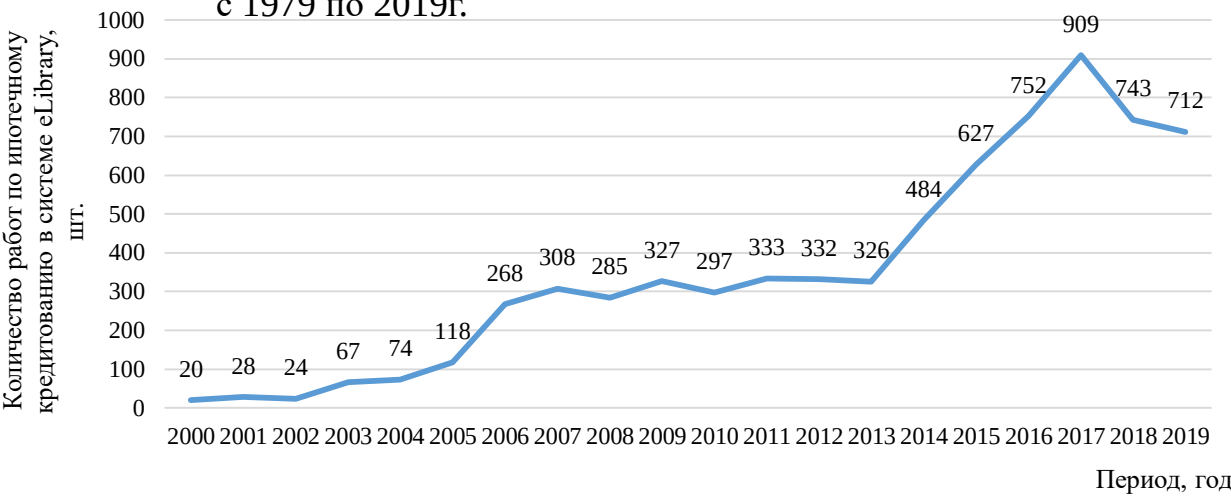


Рисунок 4 – Динамика опубликованных работ по ипотечному кредитованию в системе eLibrary в период с 2000 по 2019 год

Современное состояние рынка ипотечного кредитования

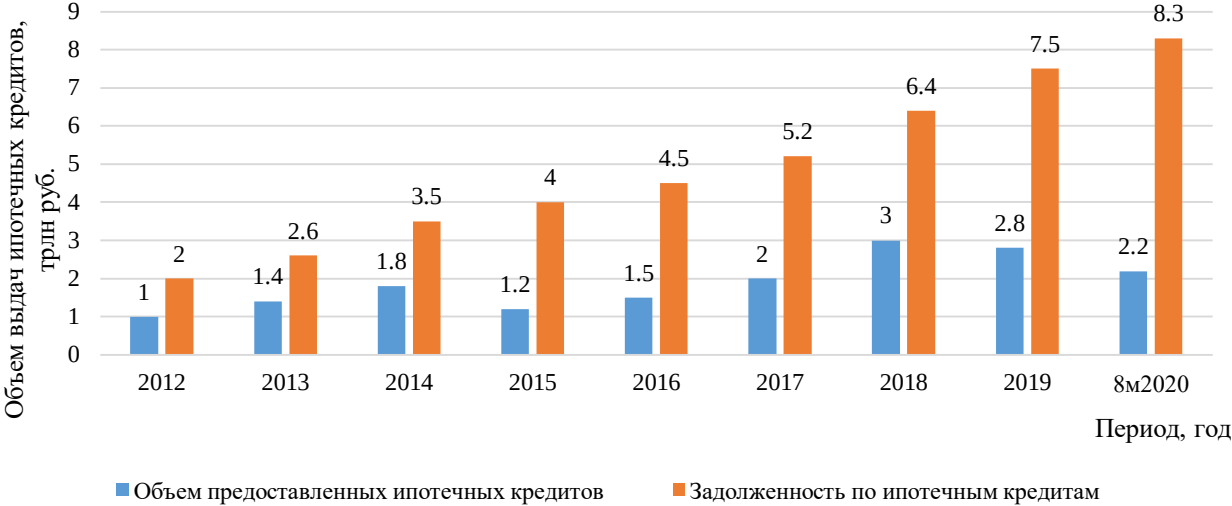


Рисунок 5 – Объем выдач ипотечных кредитов

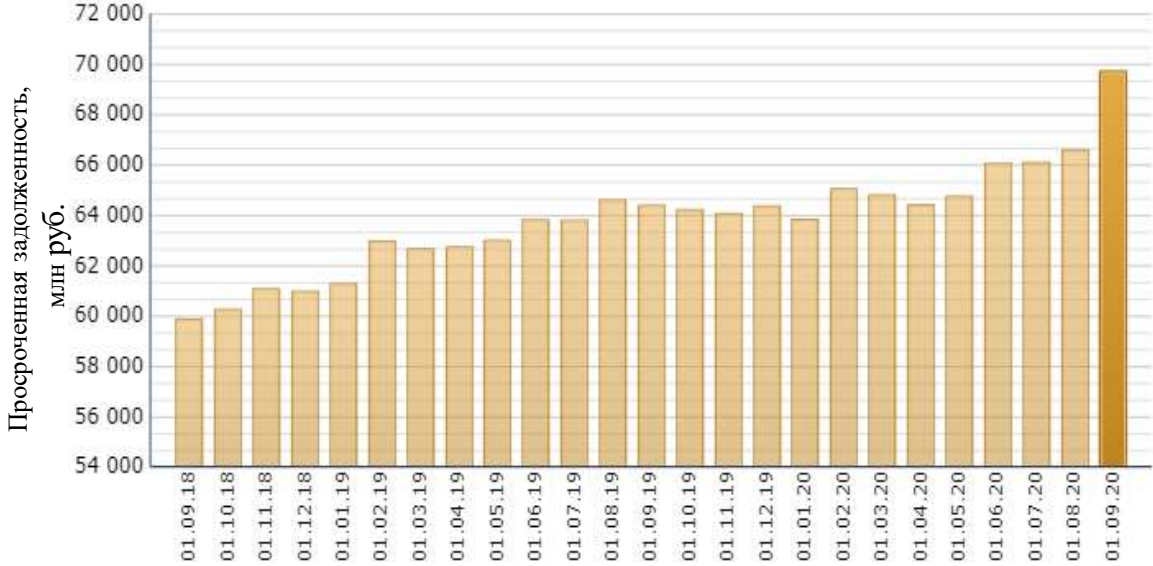


Рисунок 7 – Просроченная задолженность по ИЖК



Рисунок 6 – ИЖК, предоставленные за месяц

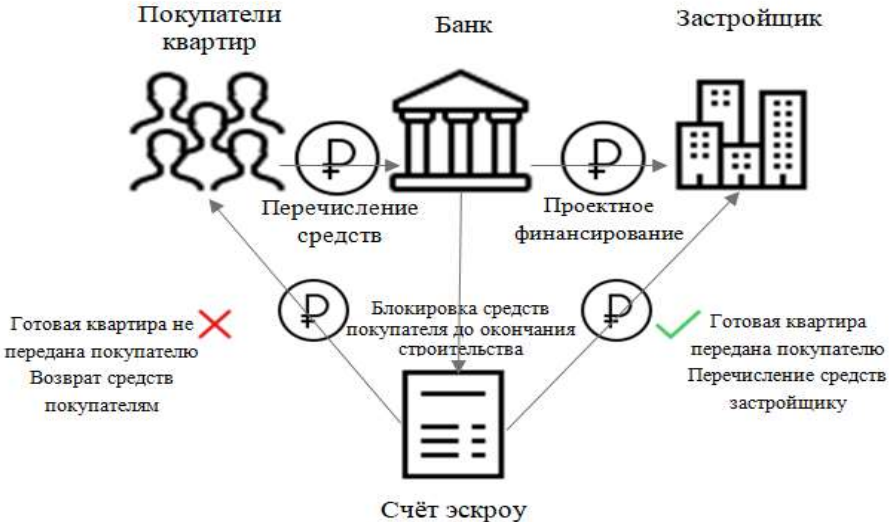


Рисунок 8 – Схема долевого строительства с использованием счетов эскроу

Объект исследования – ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»



Крупнейший
региональный банк
Челябинской области
по величине
капитала и активов

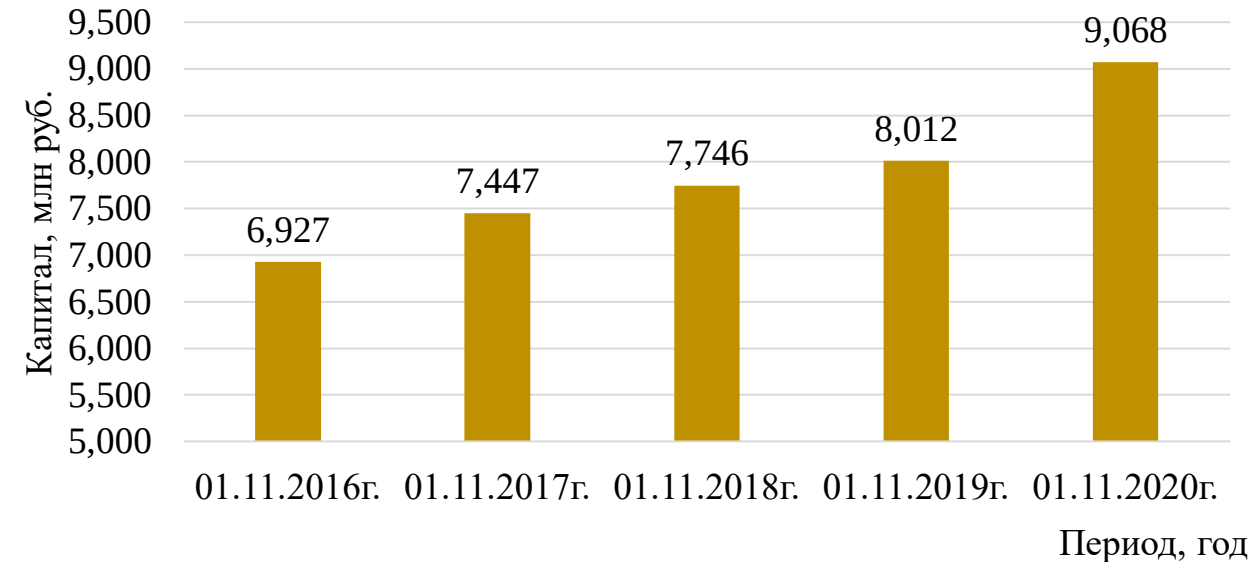


Рисунок 9 – Динамика капитала ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

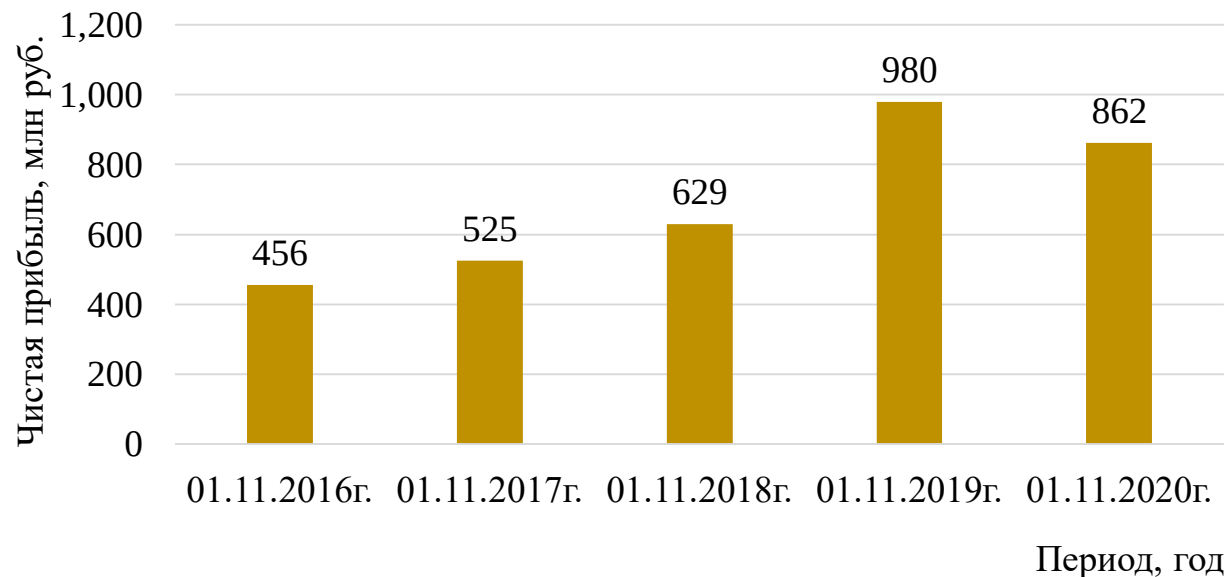


Рисунок 10 – Динамика чистой прибыли ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Рейтинг
кредитоспособности
«ruA» по результатам
оценки Рейтингового
агентства «Эксперт РА»
от 20.02.2020

Чистая прибыль по
состоянию на 1 ноября
2020 года – **862 млн
руб.** (первое место
среди региональных
банков)

Анализ активов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

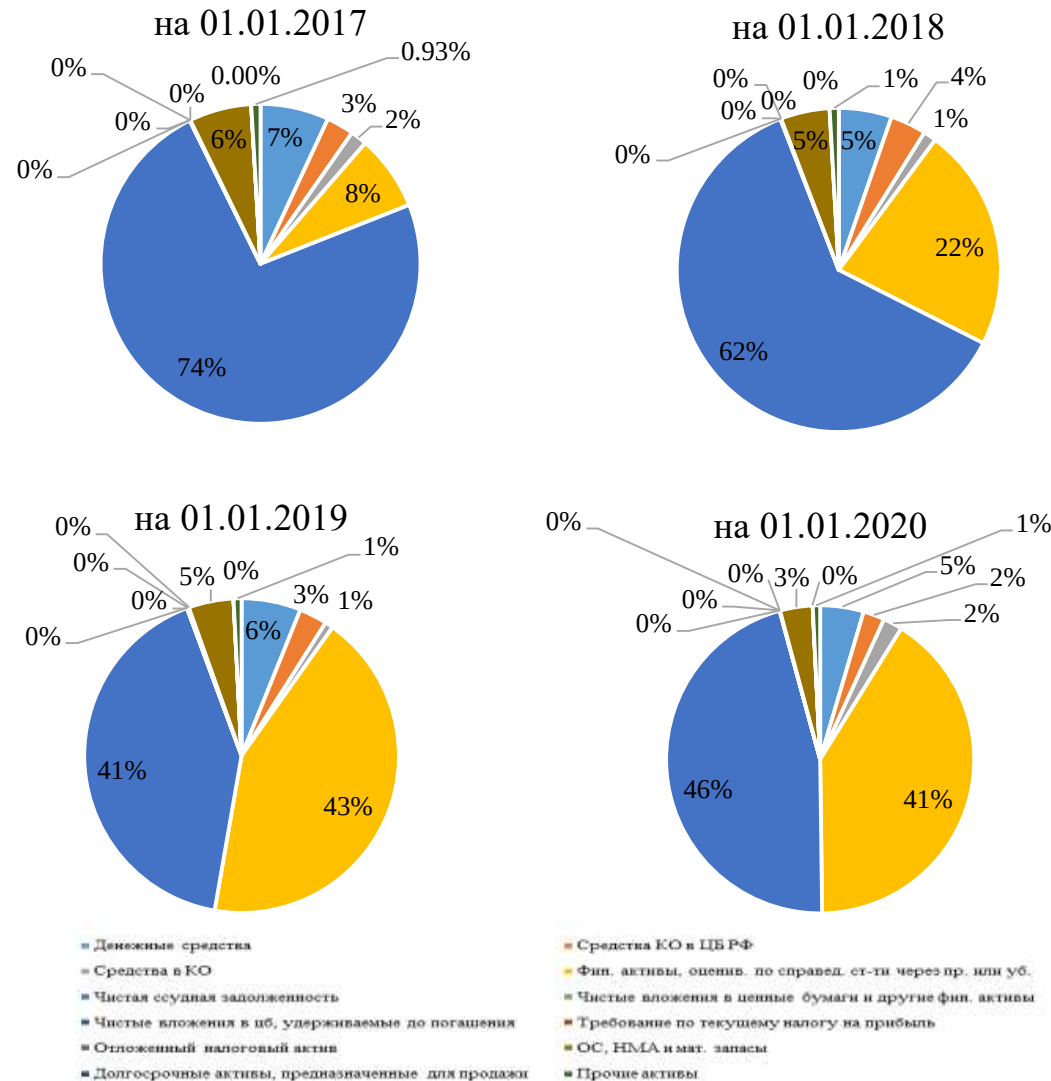


Рисунок 11 – Структура активов баланса ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» за анализируемый период

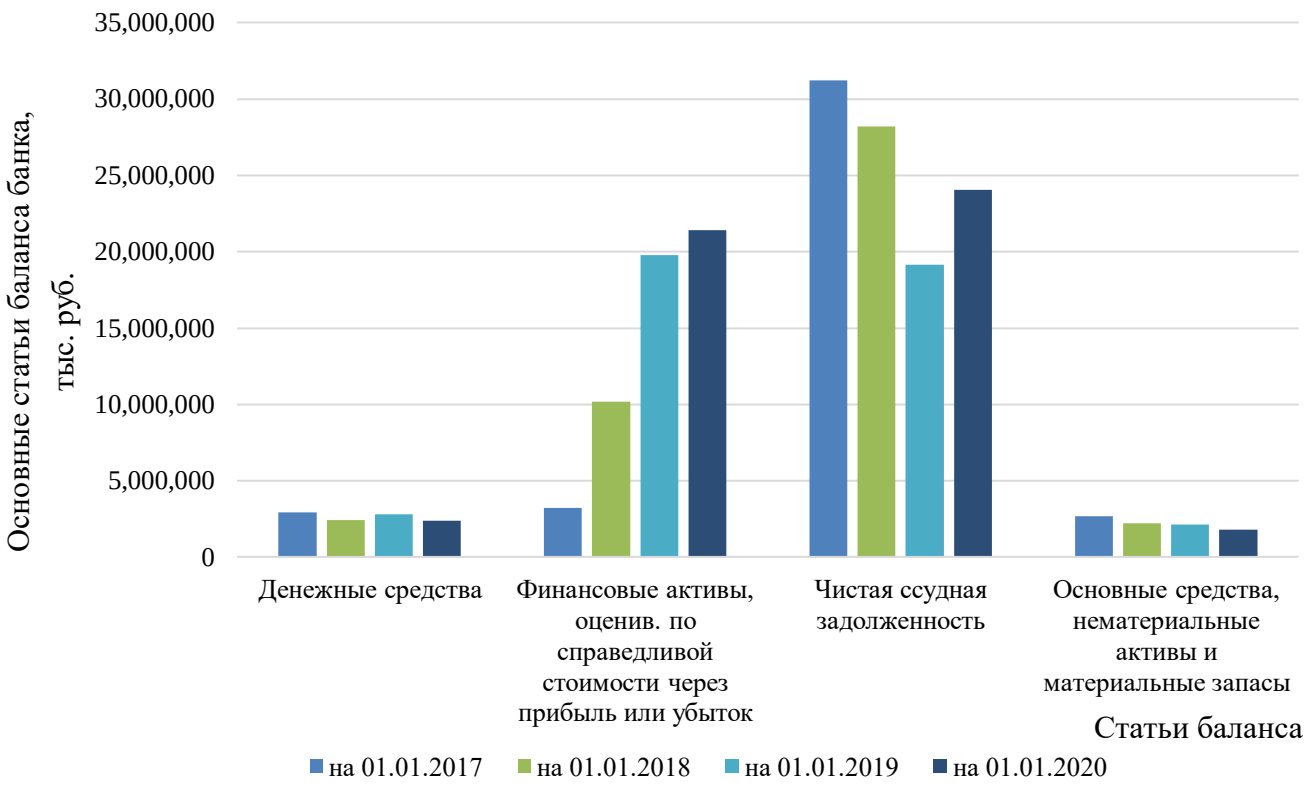


Рисунок 12 – Динамика основных статей активов баланса ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Анализ пассивов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

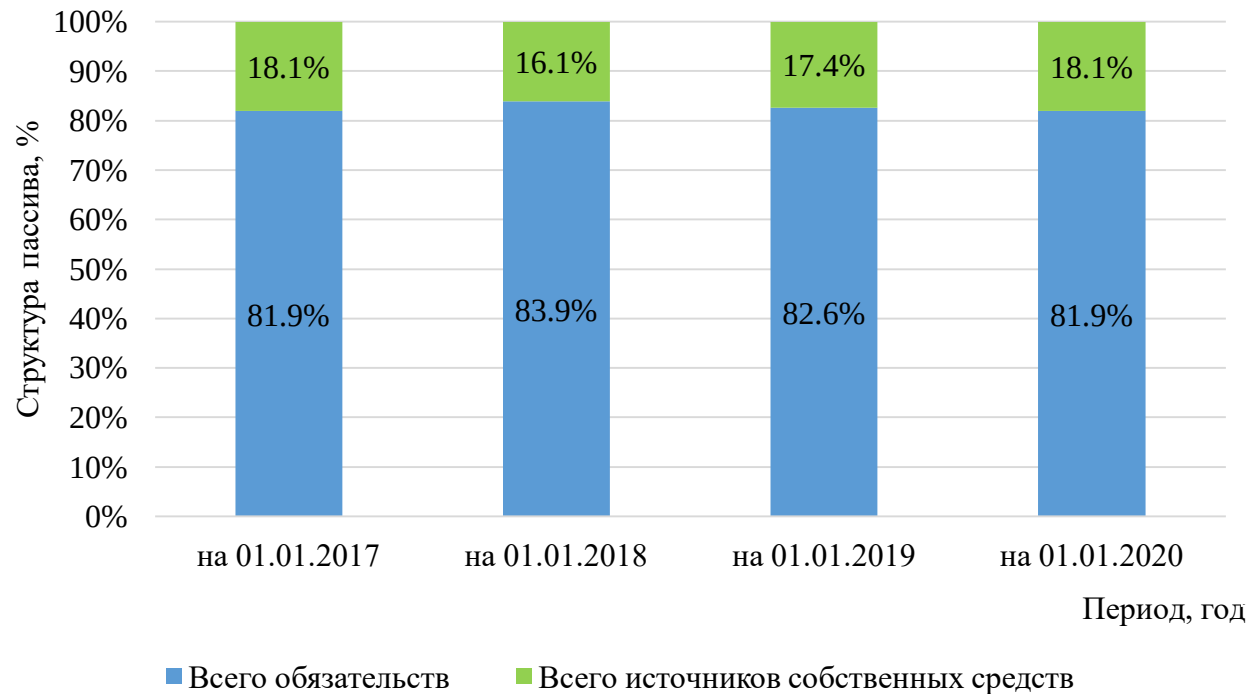


Рисунок 13 – Структура пассивов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

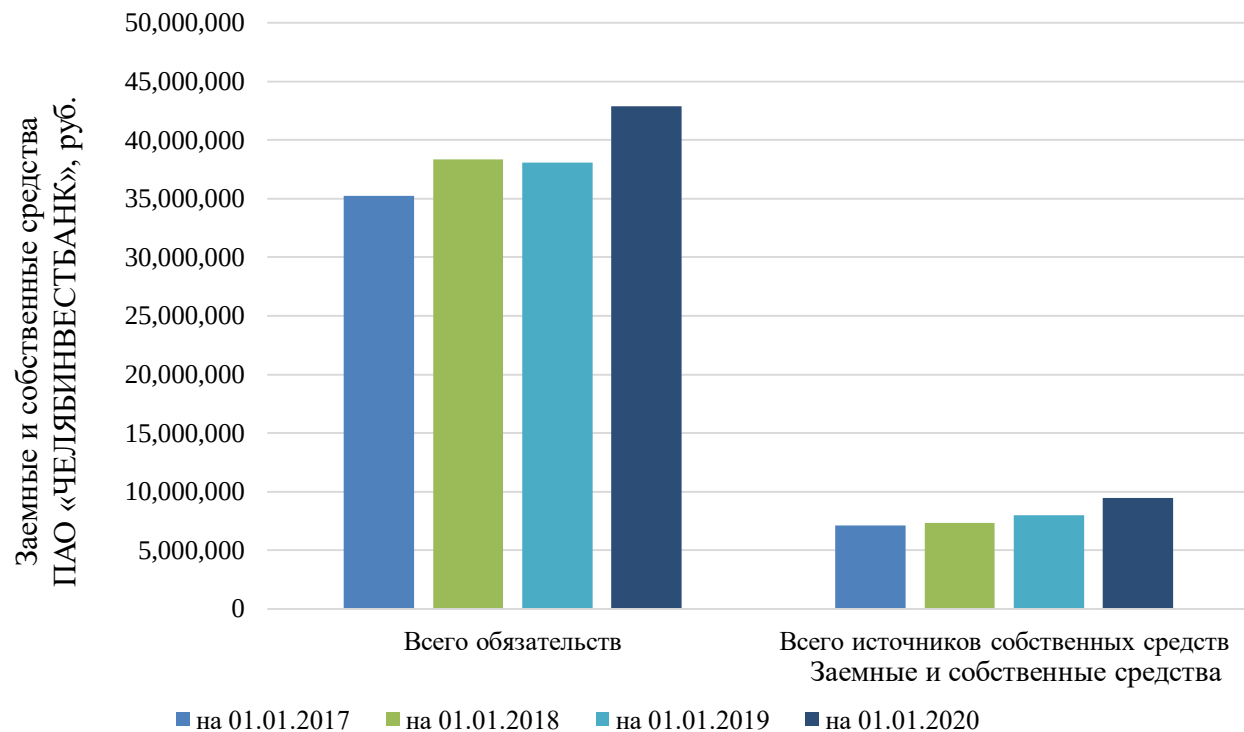


Рисунок 14 – Динамика заемных и собственных средств ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Анализ финансовых результатов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

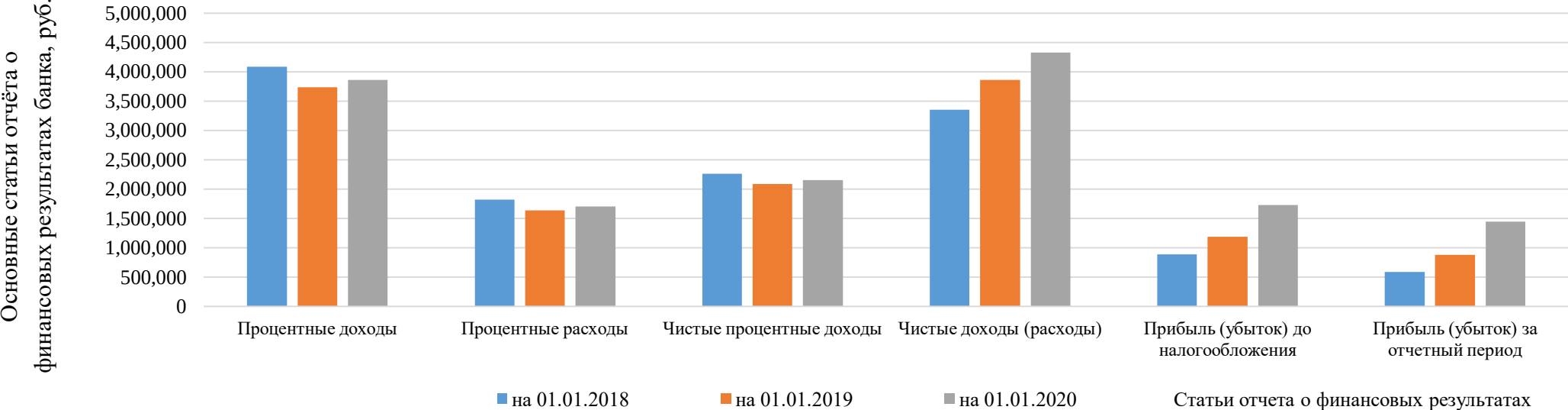


Рисунок 15 – Динамика основных статей отчета о финансовых результатах ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»



Рисунок 16 – Структура процентных доходов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»



Рисунок 17 – Структура процентных расходов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Анализ современного состояния строительной отрасли

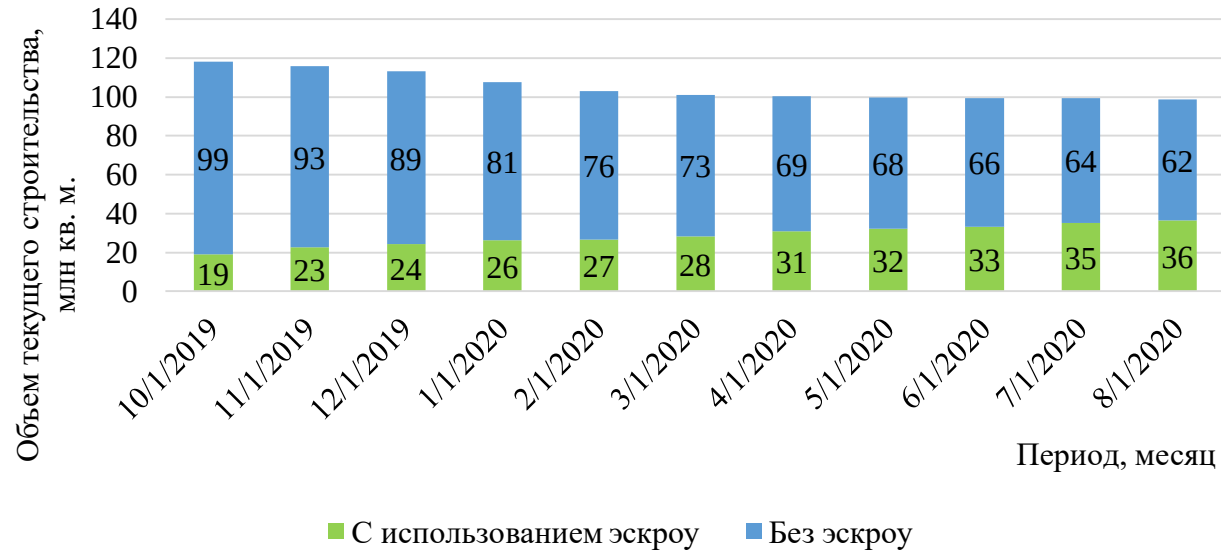


Рисунок 18 – Динамика объема текущего строительства

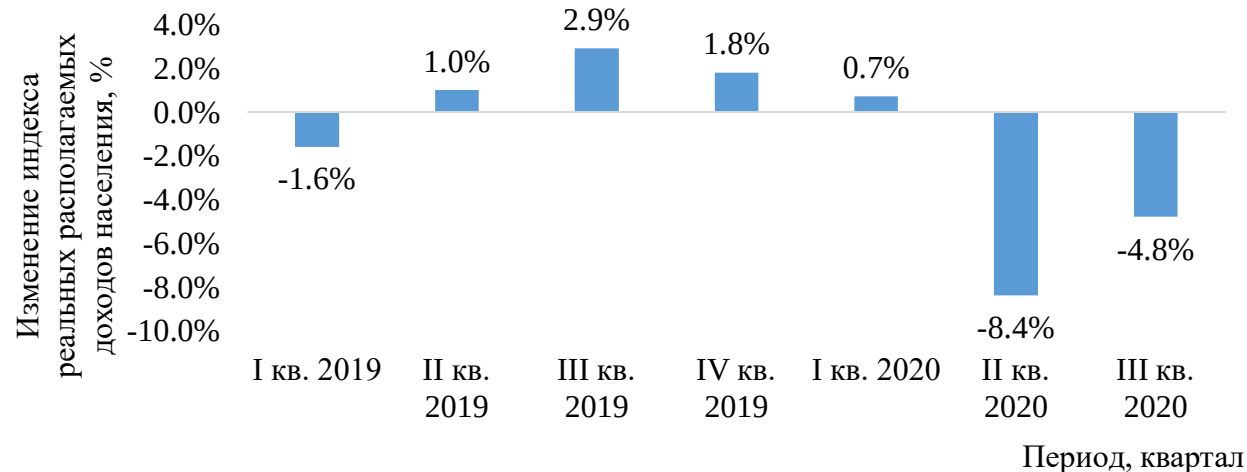


Рисунок 20 – Динамика изменения индекса реальных располагаемых доходов населения

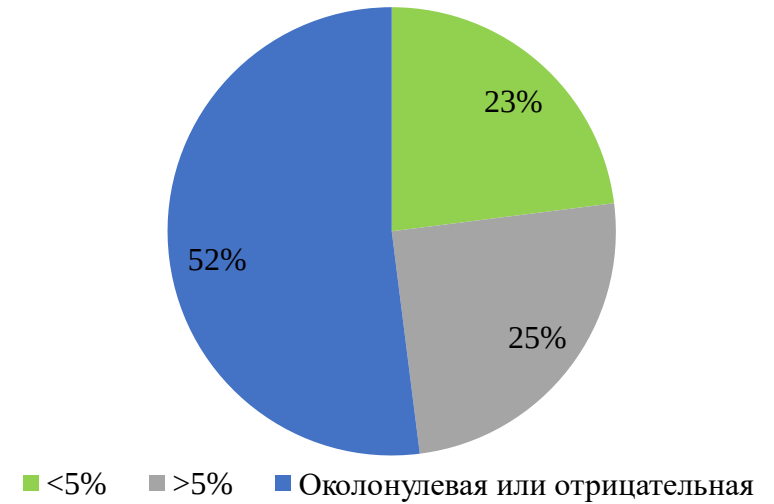


Рисунок 19 – Чистая маржинальность жилищного строительства по количеству регионов России

Тенденции развития строительной отрасли в 2020 году

Величина текущего строительства снижается в связи с реформой

Снижается доходности строительных компаний

Облигационный заем становится новым источником финансирования для застройщиков

Анализ рынка ипотечного кредитования Челябинской области

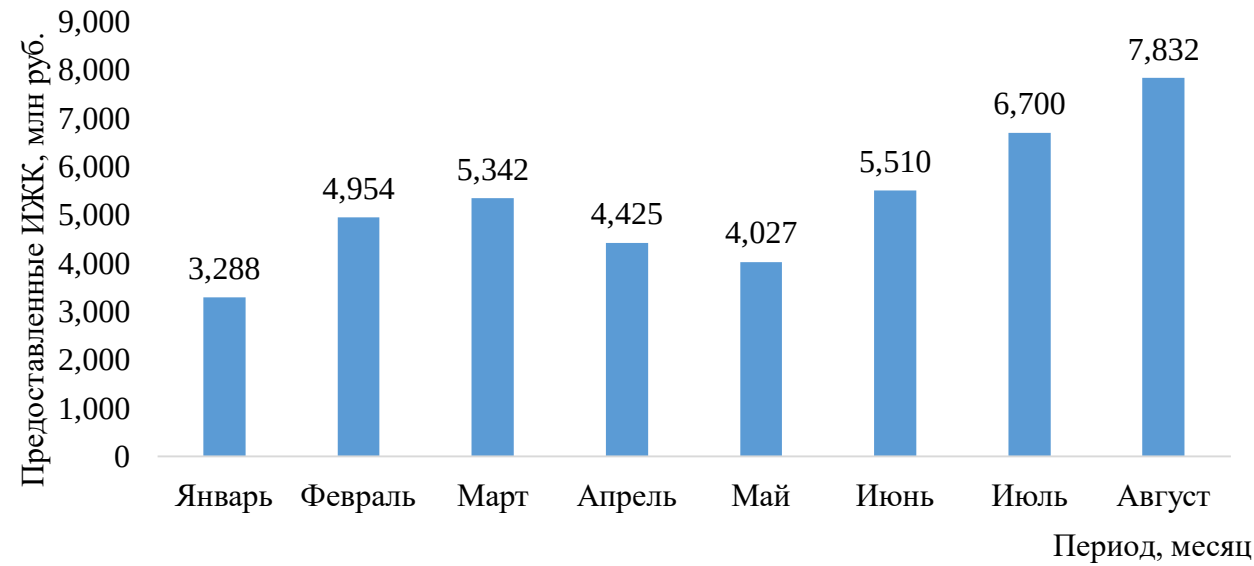


Рисунок 21 – Динамика объема предоставленных ИЖК в Челябинской области в разрезе по месяцам за 2020г.

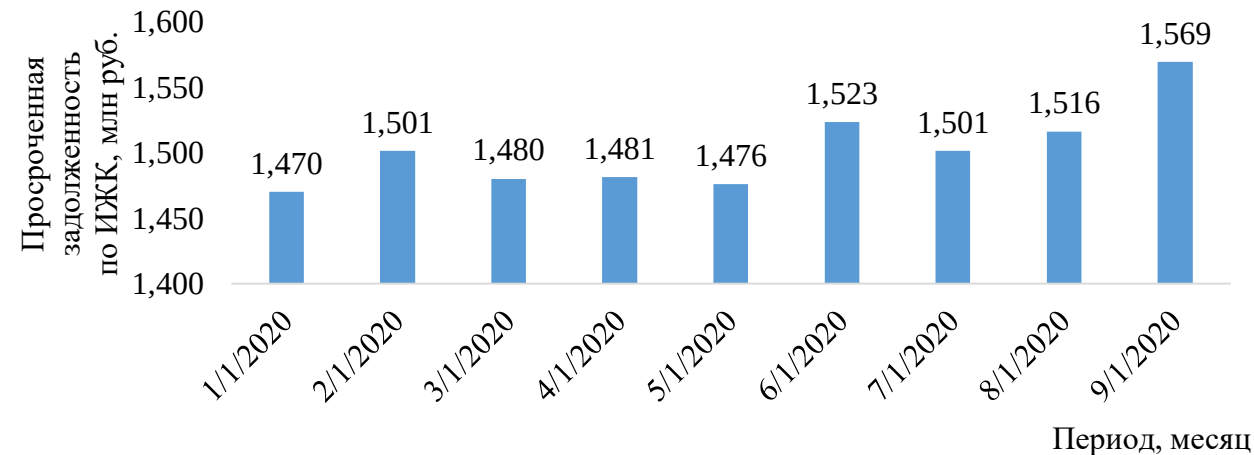


Рисунок 23 – Динамика объема просроченной задолженности по ИЖК в Челябинской области

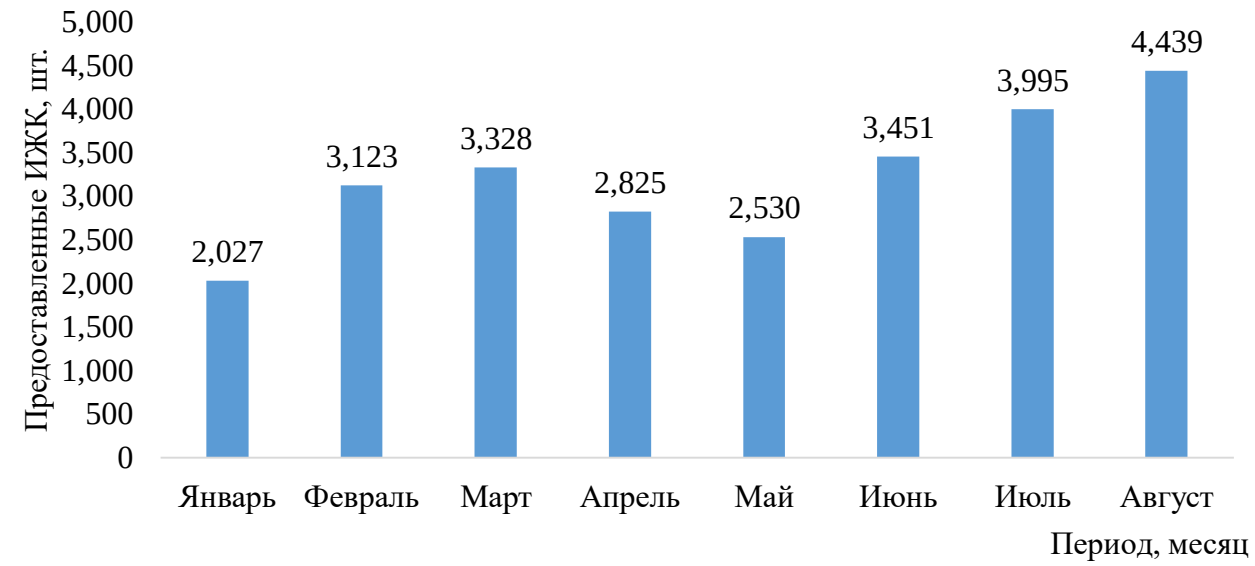


Рисунок 22 – Динамика количества предоставленных ИЖК в Челябинской области в разрезе по месяцам за 2020г

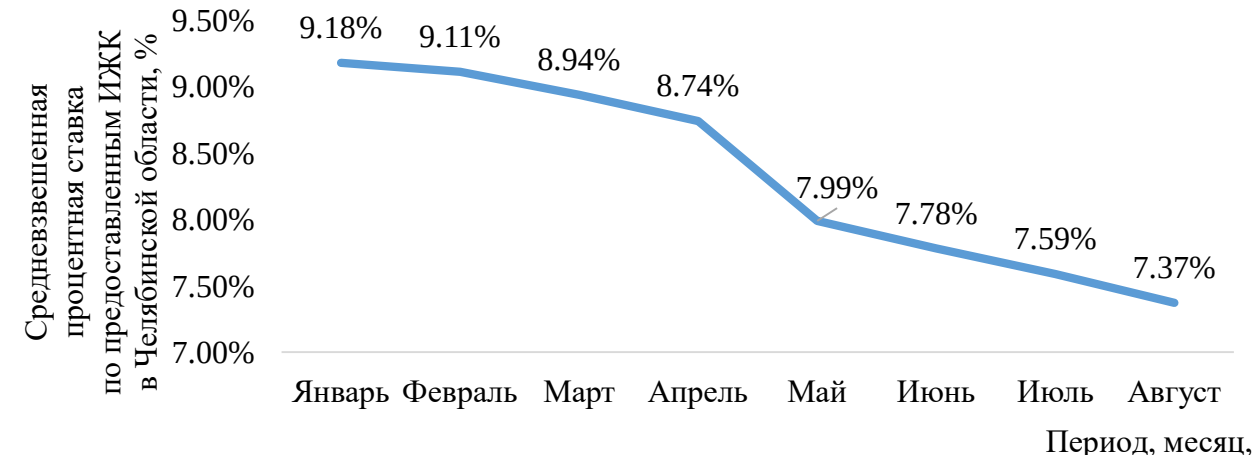


Рисунок 24 – Динамика средневзвешенной процентной ставки по ИЖК в Челябинской области в 2020 году

Анализ региональных банков Челябинской области

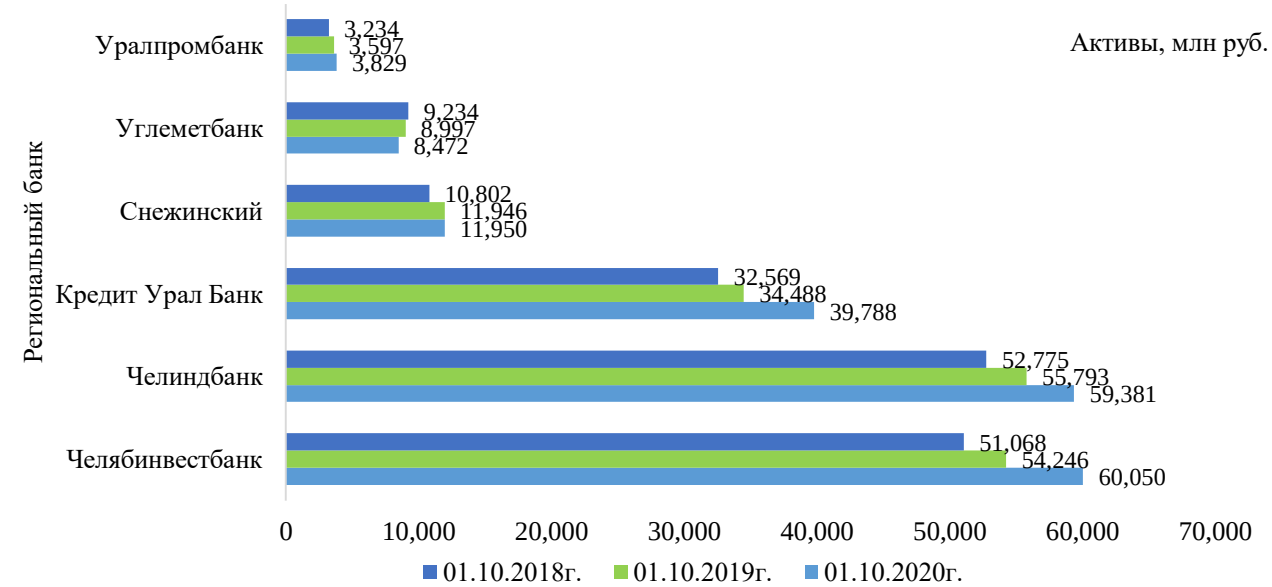


Рисунок 25 – Динамика величины активов региональных банков Челябинской области

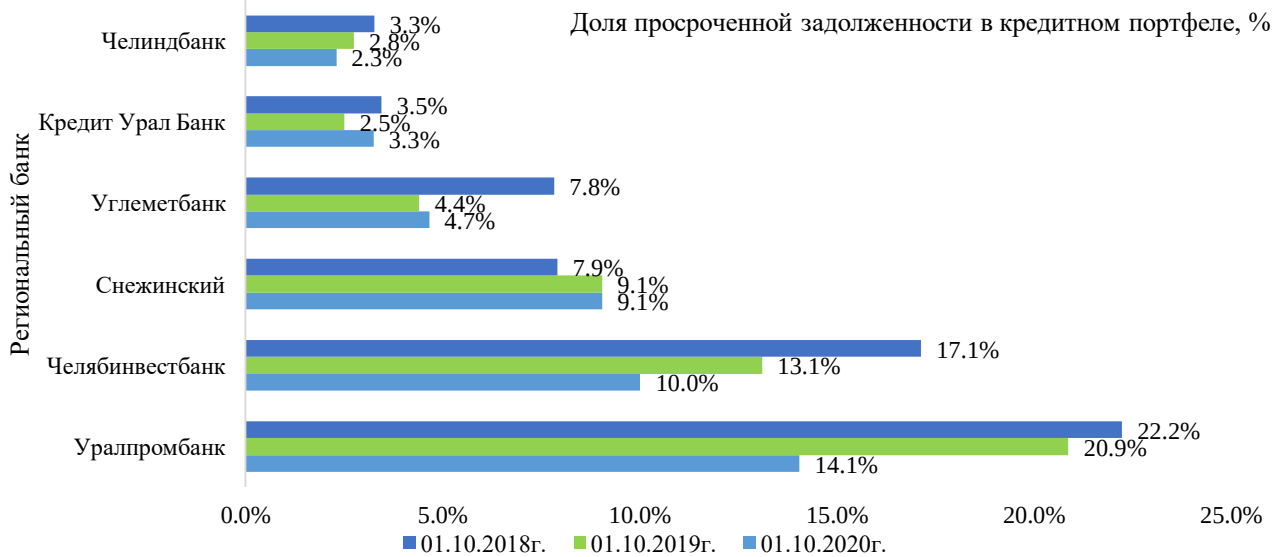


Рисунок 27 – Динамика доли просроченной задолженности в кредитном портфеле региональных банков Челябинской области

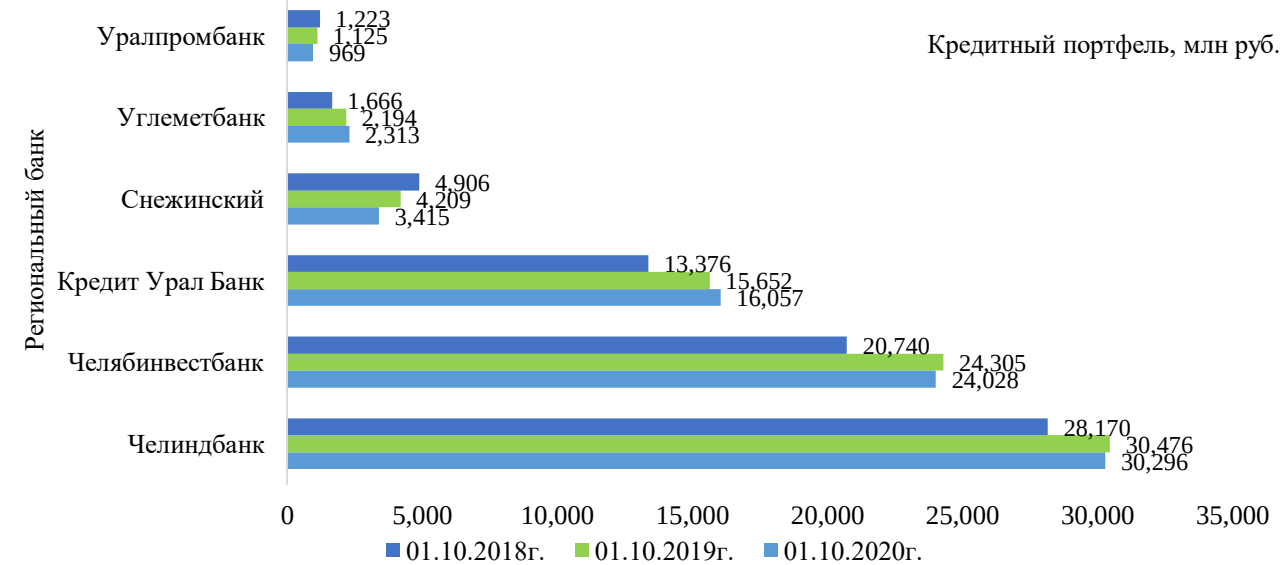


Рисунок 26 – Динамика величины кредитного портфеля региональных банков Челябинской области

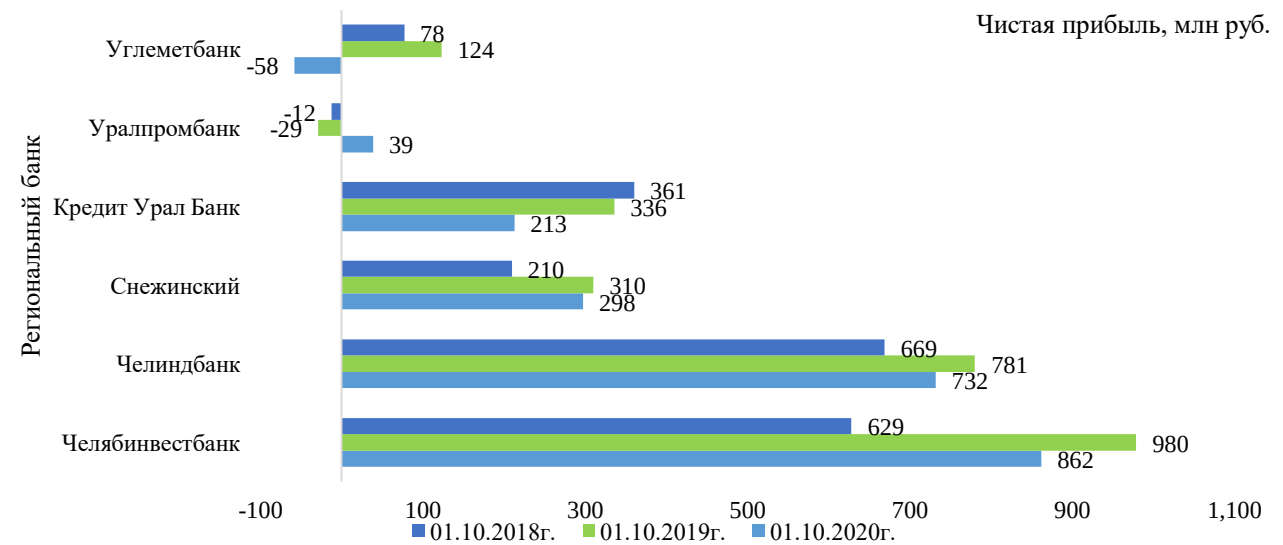


Рисунок 28 – Динамика чистой прибыли региональных банков Челябинской области

SWOT-анализ ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Сильные стороны

1. Крупнейший региональный банк Челябинской области по величине активов за весь анализируемый период.
2. Ведущий региональный банк Челябинской области по величине, заработанной чистой прибыли за весь анализируемый период.
3. Один из ведущих региональных банков Челябинской области по величине кредитного портфеля (2 место по состоянию на 01.10.2020г.).
4. Наличие уникальных в сравнении с региональными игроками продуктов в линейке ипотечных программ (например, продукт «Инвест Спринт»).

Слабые стороны

1. Высокий уровень доли просроченной задолженности в кредитном портфеле (10% по состоянию на 01.10.2020г.).
2. Узкий в сравнении с конкурентами перечень предлагаемых банком ипотечных продуктов в рамках государственных программ и предложений от партнеров банка.
3. Максимальный срок кредитования по ипотечным кредитам не превышает 15 лет при наличии у конкурентов аналогичных продуктов с ограничением по сроку 30 лет.

Возможности

1. Увеличение количества рентабельных точек обслуживания банка, дальнейшее повышение качества и эффективности работы сети дополнительных офисов и банкоматов.
2. Совершенствование банковских технологий и технического оснащения банка.
3. Совершенствование системы управления рисками. Минимизация банковских рисков на всех участках деятельности банка.

Угрозы

1. Рост проблемных активов в силу снижения платежеспособности населения, связанного с влиянием пандемии коронавирусной инфекции COVID-19.
2. Снижение достаточности капитала банка, связанный с ограничением способности наращивать капитал в условиях необходимости покрытия возрастающих рисков.
3. Сокращение доходности банка в связи со снижением процентных ставок и ростом количества реструктурированных кредитов.

Таким образом, основной проблемой ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», создающей серьезные угрозы для ухудшения финансового состояния банка, является **высокий уровень просроченной задолженности в кредитном портфеле**

Совершенствование ипотечного кредитования ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

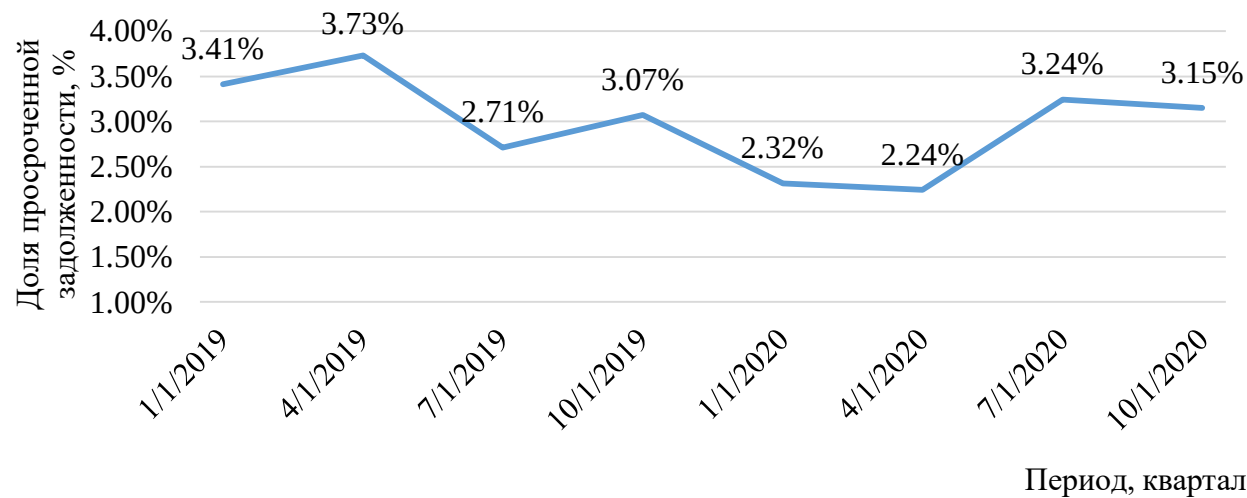


Рисунок 29 – Динамика доли просроченной задолженности в ипотечном кредитном портфеле банка

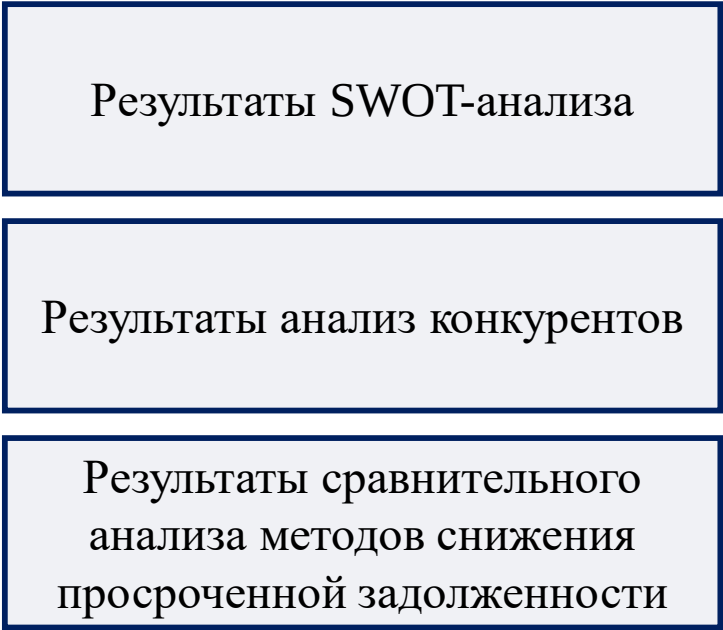


Таблица 1 – Сравнительный анализ методов снижения просроченной задолженности ипотечного кредитного портфеля

Предлагаемый метод	Преимущества	Недостатки
Проведение реструктуризации	Сохранение клиента и возможность дальнейшего сотрудничества	Отсутствие гарантии улучшения финансового состояния заемщика после реструктуризации
Совершенствование кредитной политики	Снижение долговой нагрузки клиента при получении крупной ссуды	Увеличение рыночного и макроэкономического риска
Совершенствование методики оценки кредитоспособности заемщика	Снижение уровня кредитного риска	Отток клиентов в силу ужесточения требований, предъявляемых к потенциальным заемщикам

В качестве метода снижения уровня просроченной задолженности для банка целесообразно использовать **Совершенствование кредитной политики**

Совершенствование кредитной политики ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

В рамках предложения по совершенствованию кредитной политики ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» будет рассмотрено увеличение максимального срока кредитования с **15 до 30 лет**

Ипотечный продукт «ИнвестИпотека»

Минимальная сумма
кредита
300 000 рублей

Процентная ставка
7,24-11,2%

Максимальный срок
кредитования
180 месяцев

Минимальный
первоначальный взнос
15%

Потенциальный заемщик **Иванов И.И.**

Среднемесячный доход
35 000 рублей

Семейное положение
Холост

Образование
Высшее

Возраст
35 лет

Параметры сделки с недвижимостью

Стоимость недвижимости
2 230 000 рублей

Первоначальный взнос
400 000 рублей (22%)

Сумма кредита
1 830 000 рублей

Срок кредитования
180 месяцев

Анализ эффективности совершенствования кредитной политики ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Расчет платежеспособности потенциального заемщика

Среднемесячный доход	35 000 рублей
Минимальный среднемесячный расход	12 247 рублей
Коммунальные платежи	5 000 рублей
Ежемесячный аннуитетный платеж	16 695 рублей
Коэффициент платежеспособности	1,03
Показатель долговой нагрузки	48%

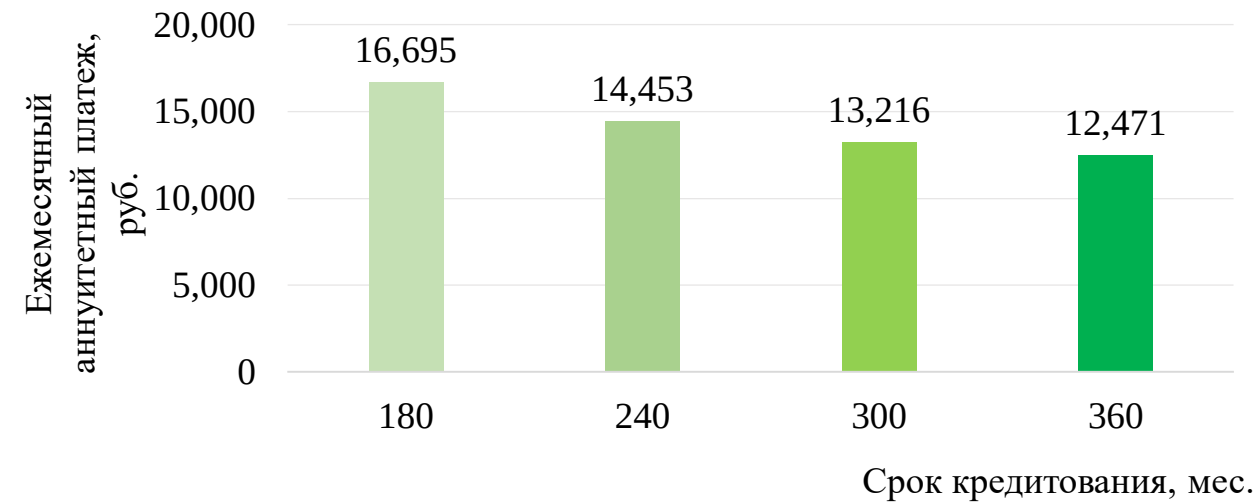


Рисунок 30 – Изменение ежемесячного платежа в зависимости от срока кредитования

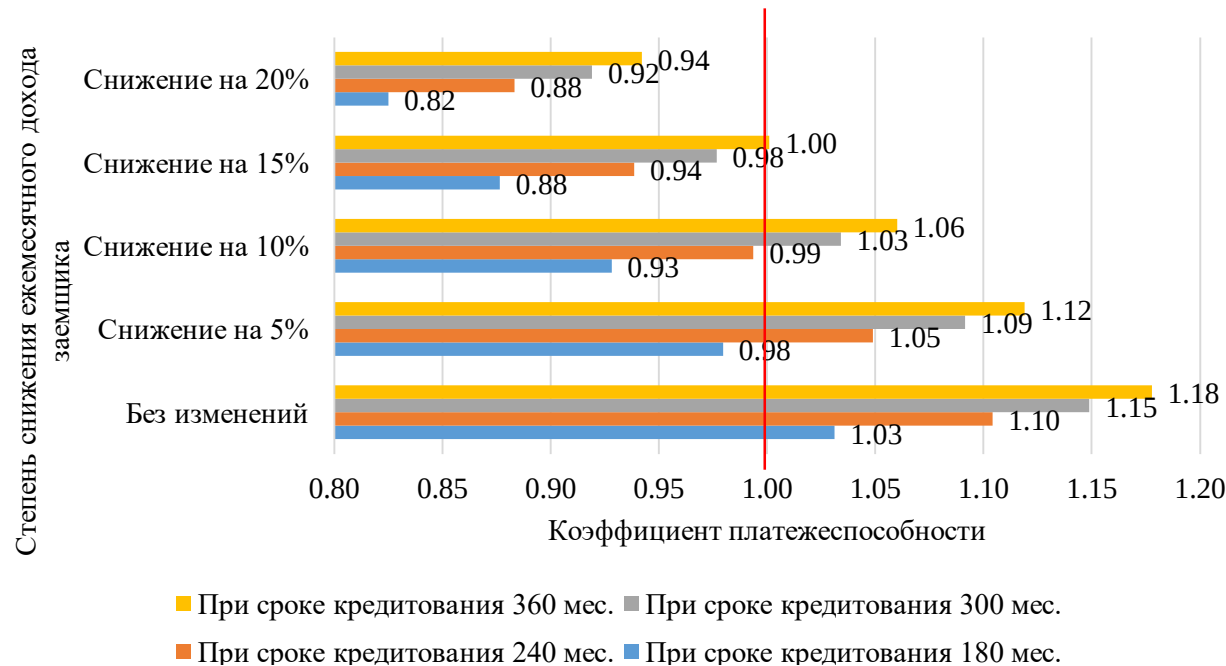


Рисунок 31 – Анализ чувствительности уровня платежеспособности заемщика на изменение ежемесячного дохода при различных сроках кредитования

Увеличение максимального срока кредитования на **5 лет** позволит клиенту сохранить достаточный уровень платежеспособности при снижении ежемесячного дохода **на 5%**;

Увеличение максимального срока кредитования на **10 лет** позволит клиенту сохранить достаточный уровень платежеспособности при снижении ежемесячного дохода **на 10%**

Увеличение максимального срока кредитования на **15 лет** позволит клиенту сохранить достаточный уровень платежеспособности при снижении ежемесячного дохода **на 15%**

Результаты проведенного исследования

Задача	Место решения	Методы решения задачи	Результаты, проблемы и рекомендации
Рассмотреть теоретические аспекты ипотечного кредитования и его нормативно-правовое регулирование, а также провести анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования.	Параграфы 1.1, 1.2, 1.3, 1.4	Поиск и обзор литературы и нормативно-правовых источников. Анализ статистической информации.	Рассмотрены сущность понятия ипотечного кредита и основные нормативно-правовые акты, регулирующие ипотечные отношения в России. Рынок ипотечного кредитования переживает ряд глобальных изменений, связанных с распространением коронавирусной инфекции COVID-19. По состоянию на 01.09.2020г. в России в течение года было выдано ипотечных кредитов на общую сумму 2,2 трлн, руб., что на 27,47% больше объемов выдач за аналогичный период 2019 года.
Проанализировать финансовое состояние ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» и рынок ипотечного кредитования Челябинской области, а также выявить основные проблемы банка.	Параграфы 2.1, 2.2, 2.3	Анализ финансовой отчетности банка, анализ состояния строительной отрасли, анализ регионального банковского рынка и его игроков	Проведен финансовый анализ банка. В целом деятельность банка эффективна. Из анализа банковского рынка Челябинской области и основных конкурентов ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» были выделены сильные и слабые стороны банка. Основной проблемой банка является высокий уровень просроченной задолженности в кредитном портфеле.
Разработать рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК».	Параграфы 3.1, 3.2	Оценка эффективности совершенствования кредитной политики банка	Сформулированы рекомендации по совершенствованию кредитной политики банка в части увеличения максимального срока предоставления ипотечных кредитов. Предложенные рекомендации являются эффективными, так как увеличение максимального срока кредитования повышает уровень финансовой устойчивости заемщика при снижении его дохода и, как следствие, снижает вероятность возникновения просроченных платежей по ипотечному кредиту.

Научные публикации

Бикмурзинова, Р.С. Современное состояние рынка ипотечного кредитования / Р.С. Бикмурзинова, Н.В. Жданова // Молодой исследователь ЮУрГУ. – 2020. – №7. – С. 52-57.

Бикмурзинова, Р.С. Проблемы и перспективы применения счета эскроу: Российская и зарубежная практика / Р.С. Бикмурзинова, Н.В. Жданова // Умные технологии в современном мире ЮУрГУ. – 2020. – №3.