

«ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ УПРАВЛЕНИЯ»

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
на тему:**

**«Совершенствование системы оценки
неплатежеспособности ипотечных заемщиков
(на примере ПАО Сбербанк)»**

Выполнил:

Научный руководитель:

Цель и задачи

Цель - разработать рекомендации по совершенствованию системы оценки неплатежеспособности ипотечных заемщиков на примере конкретного коммерческого банка.

Задачи:

1. рассмотреть основные аспекты ипотечного кредитования, его сущность и особенности развития в России;
2. изучить методологические способы оценки неплатёжеспособности ипотечных заёмщиков
3. охарактеризовать организационно-экономическую структуру ПАО «Сбербанк России»
4. провести анализ условий ипотечного кредитования и страхования рисков ПАО «Сбербанк России»
5. провести анализ эффективности оценки неплатежеспособности ипотечных заемщиков на примере ПАО «Сбербанк России»;
6. разработать предложения по оптимизации механизма предоставления ипотечных кредитов в ПАО «Сбербанк России»
7. разработать рекомендации по совершенствованию системы оценки неплатежеспособности ипотечных заемщиков ПАО «Сбербанк России».
8. провести оценку эффективности разработанных решений.

Динамика кредитных рейтингов ПАО «Сбербанк России» 2014-2018 гг.

	2014	2015	2016	2017	2018
FITCH RATINGS					
Долгосрочный, валюта	BBB	BBB-	BBB-	BBB-	BBB-
Долгосрочный, рубли	BBB	BBB-	BBB-	BBB-	BBB-
Прогноз	негативный	негативный	стабильный	позитивный	позитивный
MOODY'S					
Долгосрочный, валюта	Ba1	Ba2	Ba2	Ba2	Ba2
Прогноз	негативный	стабильный	негативный	стабильный	стабильный
Долгосрочный, рубли	Baa2	Ba1	Ba1	Ba1	Ba1
Прогноз	негативный	стабильный	негативный	стабильный	позитивный
АКРА					
Кредитный рейтинг по национальной шкале	-	-	-	AAA (RU)	AAA (RU)
Прогноз				стабильный	стабильный

Кредиты, предоставленные клиентам, млрд. руб.

Наименование	2016 г.	2017 г.	2018 г.	Откл. 2018/2016	
				Абс., +/-, млрд. руб.	Темп роста, %
Ипотечные кредиты	3940	2566	3351	-589	85,05
Корпоративные кредиты	2618	2690	2379	-239	90,87
Корпоративные облигации, классифицированные как кредиты и дебиторская задолженность	-	49	62	+62	100,00
Кредиты физическим лицам	3488	4858	3994	+506	114,51
Всего кредитов, предоставленных клиентам, до вычета резерва под обесценение кредитов	10046	10163	9786	-260	97,41
За вычетом: резерв под обесценение кредитов	(6053)	(3800)	(2211)	(-3842)	36,53
Итого кредиты, предоставленные клиентам	3993	6363	7575	+3582	189,71

Характеристика зон и факторов рисков ПАО «Сбербанк России»

Вид риска	Зона риска и факторы, определяющие ее
Кредитный риск	- снижение кредитоспособности должника; - ненадежность источников погашения долга; - возникновение просроченной задолженности; - возникновение проблемности займа; - проблемы деловых качеств клиента; - ухудшение качества кредитного портфеля.
Процентный риск	- превышение процентных ставок по привлеченным ресурсам над ставками по активным операциям; - снижение процентных ставок по отдельным активным операциям; - прогнозируемое несоответствие в смене процентных ставок по активным и пассивным операциям, которое приводит к снижению процентной маржи
Риск ликвидности	- несбалансированность активов и пассивов банка; - использование «коротких» пассивов и «долгосрочных» активов; - низкий уровень банковского менеджмента; - низкое качество активов и пассивов.
Валютный риск	- снижение курса валюты контракта; - повышение курса валюты долга относительно национальной валюты; - наличие у банка открытой валютной позиции.
Операционный риск	- выполнение операций квалифицированным персоналом; - недостаточно отработанные программы обеспечения; - низкое качество внутреннего контроля банка; - проведение операций с неквалифицированными клиентами

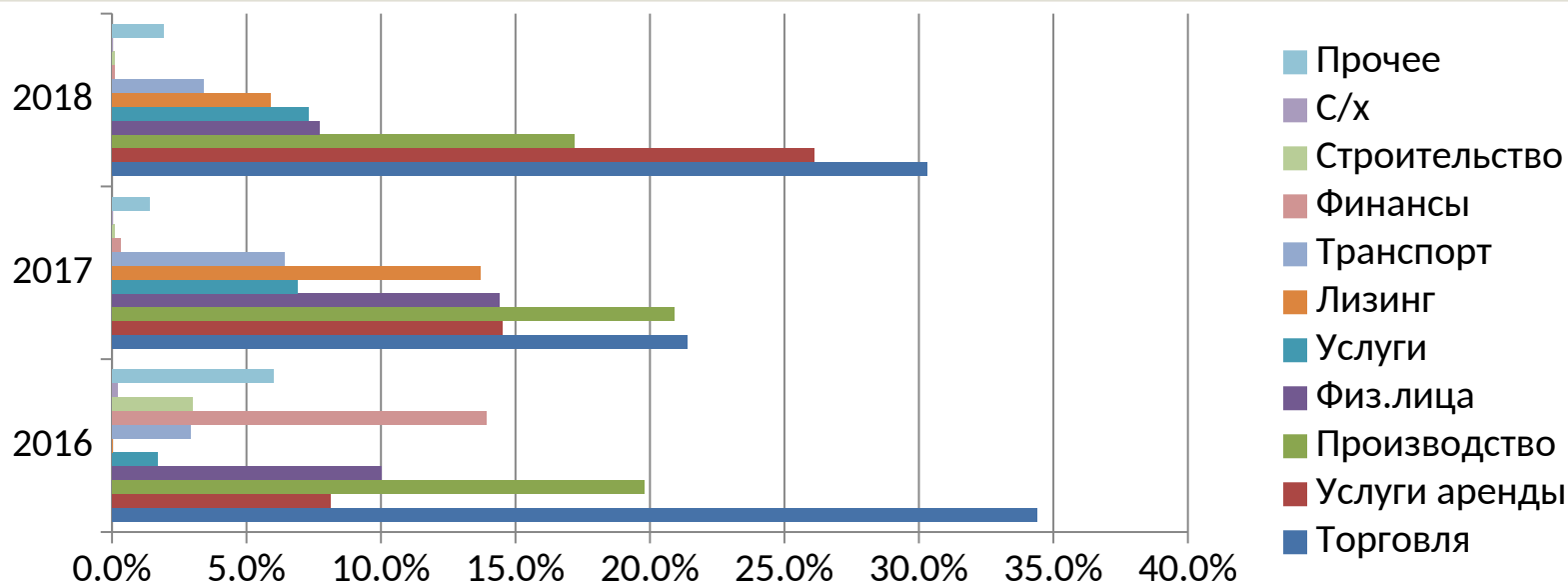
Технология оценки кредитоспособности ипотечных заемщиков ПАО «Сбербанк России»

Аналитические блоки	Составные элементы блока
Блок анализа данных	1) полученные доходы; 2) имеющаяся недвижимость, земельные участки, их площадь и место расположения (используя базу данных БТИ); 3) наличие автотранспорта, его возраст (база данных ГИБДД); 4) привлечение данных специализированных кредитных бюро о наличии просроченных и погашенных кредитов в других банках.
Блок принятия решений	Используется непосредственно для получения заключения автоматизированной банковской системы о кредитоспособности ипотечного заемщика, о возможности предоставления ему ипотечного кредита и о максимально допустимом его размере. С этим блоком работает сотрудник банка, или вносит в него анкету нового ипотечного заемщика.

Резервы под обесценение кредитов, выданных клиентам в течение 2018 г., млрд. руб.

Наименование	Корпоративные кредиты	Ипотечные кредиты	Кредиты Физ. лицам	Итого
Резерв под обесценение кредитов	3332	-	468	3800
Отчисления в резерв под обесценение за год	9646	710	27	10383
Отражено в составе прибыли или убытка	9646	710	27	10383
Списание за счет резерва под обесценение	7548	268	313	8130
Резерв под обесценение кредитов на 31 декабря 2018 года	5430	442	182	6053

Структура концентрации риска по секторам экономики в рамках портфеля кредитов, предоставленных клиентам, %



Динамика активов, подверженных кредитному риску, млрд. руб.

Наименование показателя	01.18	11.18	12.18	Отклонение 12.18 от (+)		Темп прироста, 12.2018 от %	
				11.2018	01.2018	11.2018	01.2018
Средства, размещенные в банках	1324	933	193	-739	-1131	-79,3%	-85,4%
Ценные бумаги	0	1322	904	-417	904	-31,6%	-
Кредиты клиентам	4381	3878	3842	-36	-538	-0,9%	-12,3%
Итого	5705	4133	4049	-1122	-1665	-27,1%	-40,3%

Показатели, характеризующие уровень кредитного риска, млрд. руб.

Наименование показателя	01.18	11.18	12.18	Отклонение 12.18 от, (±)		Темп прироста 12.18 от, %	
				11.18	01.18	11.18	01.18
Просроченная задолженность:	197	35	54	18	-143	51,1	-72,7
физических лиц	9	8	8	1	-1	0,4	-14,7
юридических лиц	87	27	45	18	-14	66,5	-75,7
Задолженность клиентов при наличии задолженности, просроченной свыше 90 дней:	230	47	42	-5	-188	-11,6	-81,6
физических лиц	9	6	6	-3	-3	-7,3	-32,0
юридических лиц	221	41	36	-5	-185	-12,3	-83,7
Задолженность, списанная из-за невозможности взыскания:	977	1251	1284	32	307	2,6	31,4
физических лиц	44	49	50200	320	6	0,6	14,0
банков	0,1	0,1	100				
юридических лиц	932	1201	1233	32	300	2,7	32,3
Активы, подверженные кредитному рisku	5705	6116	4940	-1175	-764	-19,2	-13,4
Показатель толерантности к кредитному риску	18,1%	17,6%	21,3%	3,7	3,2		
Доля просроченной задолженности	3,5%	0,6%	1,1%	0,5	-2,4		
Уровень кредитного риска по доле просроченной задолженности	Повыше нный риск	Допусти мый риск	Допустим ый риск				

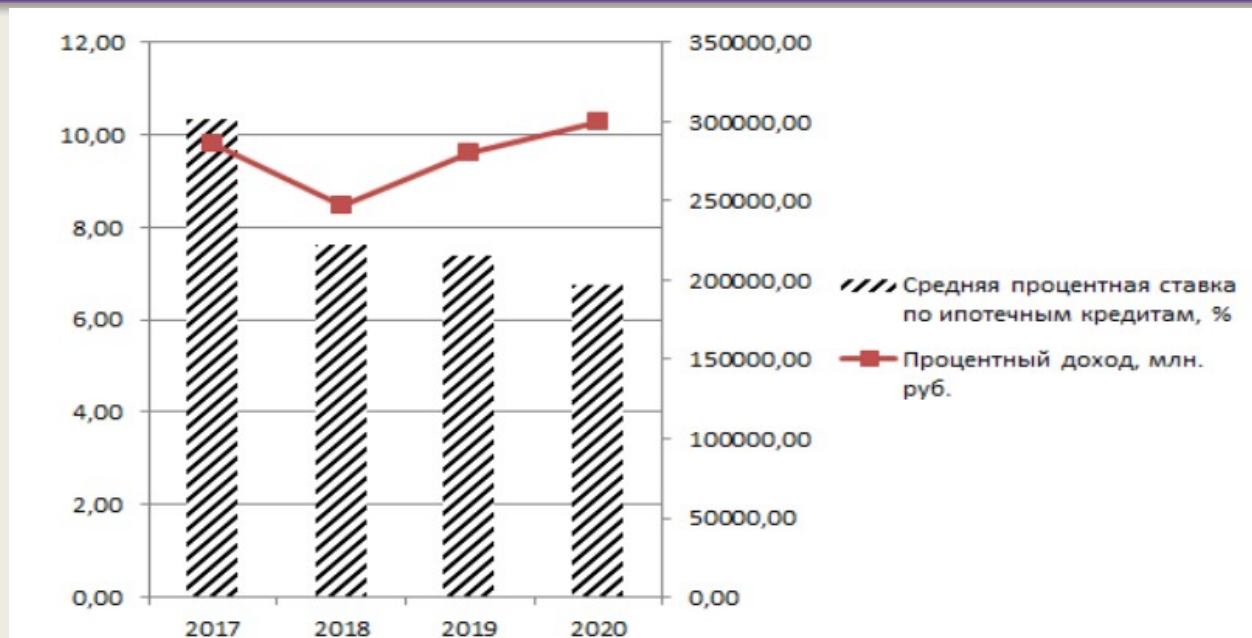
Прогнозные показатели ипотечного жилищного кредитования в соответствии со Стратегией развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года

Показатель	2015	2020	2030
1	2	3	4
Доля семей, имеющих возможность приобретения жилья, %	30	50	60
Количество выдаваемых ипотечных жилищных кредитов, единиц	741 000	868 000	873 000
Отношение задолженности к ВВП, %	7,2	10,7	15,5
Превышение среднего уровня процентной ставки над индексом потребительских цен, %	2,5	2	1
Средний срок ипотечного кредита	21,5	30	32
Средний первоначальный взнос, %	30	30	30

Расчет прогнозируемых показателей ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк России»

Показатель	Период				Темп роста, %		
	2017	2018	2019	2020	2018/ 2017	2019/ 2018	2020/ 2019
Ипотечные кредиты, млн.	2764474	3234435	3784288	4427617	117	117	117
Индекс потребительских цен, %	105,3	105,1	104,9	104,3	99,89	99,77	99,41
Средняя процентная ставка по ипотечным кредитам, %	10,35	7,6	7,4	6,8	73,76	96,84	91,69
Процентный доход, млн.	286123,06	246922,29	279776,71	300140,37	85,91	113,92	107,51

Динамика процентных доходов и процентов по ипотечному кредиту ПАО Сбербанк России за 2017-2020 гг.



Процентные ставки по действующим депозитам ПАО «Сбербанк России»

Наименование депозита	Ставка, %	Сумма, руб.
Сохраняй	до 4,45	от 1000
Пополняй	до 4,1	от 1000 руб.
Управляй	до 3,8	от 30 000 руб.
Социальный	3,35	от 1 руб.
Подари жизнь	4,15	от 10 000 руб.

Расчет прогнозируемых чистых процентных доходов по ипотечному кредитованию ПАО «Сбербанк России»

Показатель	Период				Отклонение
	2017	2018	2019	2020	2020/2017
Ипотечные кредиты, млн. руб.	2764474	3234435	3784288	4427617	1663143,50
Средняя процентная ставка по ипотечным кредитам, %	10,35	7,6	7,4	6,8	-3,57
Процентный доход, млн. руб.	286123,06	246922,29	279776,71	300140,37	14017,32
Снижение ставок по депозитам в соответствии с темпами снижения процентов по ипотечным кредитам					
Проценты по депозитам, %	3,95	2,91	2,82	2,59	-1,36
Проценты к выплате по депозитам, млн. руб.	109196,72	94236,04	106774,69	114546,33	5349,60
Чистые процентные доходы, млн.	176926,34	152686,25	173002,03	185594,05	8667,71
Рентабельность, %	61,84	61,84	61,84	61,84	0,00
Снижение процентных ставок по депозитам в соответствии со снижением индекса цен					
Проценты по депозитам, %	3,95	3,83	3,59	2,98	-0,97
Проценты к выплате по депозитам, млн. руб.	109196,72	124013,78	135973,75	131890,91	22694,19
Чистые процентные доходы, млн.	176926,34	122908,51	143802,96	168249,46	-8676,87
Рентабельность, %	61,84	49,78	51,40	56,06	-5,78
Сохранение процентной ставки по депозитам					
Проценты по депозитам, %	3,95	3,95	3,95	3,95	0,00
Проценты к выплате по депозитам	109196,723	127760,2	149479,4	174890,9	65694,17
Чистые процентные доходы, млн.	176926,34	119162,13	130297,32	125249,48	-51676,85
Рентабельность, %	61,84	48,26	46,57	41,73	-20,11

**Фактические и прогнозируемые значения показателей
ипотечного жилищного кредитного портфеля ПАО «Сбербанк
России» при реструктуризации ссудной задолженности по
ипотечным кредитам, млн. руб.**

Показатель	2017 г.	2018	2019	2020
1	2	3	4	5
Ссудная задолженность по ипотечным кредитам, млн. руб.	2 764 474	3 234 435	3 784 288	4 427 617
Ссудная задолженность 5 категории качества	90 593	105 994	124 013	145 095
Размер резерва по 5 категории качества	72 474	84 795	99 210	116 076
Реструктуризация задолженности	-	-	-	-
Ссудная задолженность 5 категории качества	36 237	42 398	49 605	58 038
Размер резерва по 5 категории качества	28 990	33 918	39 684	46 430
Доходы при высвобождении резерва	43 485	50 877	59 526	69 646

Выводы

1. Ипотечное кредитование положительно сказывается на развитии реального сектора экономики, получает не только инвестиционные ресурсы, но и стимулы для их продуктивного использования, имея в виду необходимость возврата привлеченных кредитов.
2. Ипотечное кредитование дает возможность модернизировать производство, что способствует повышению качества и конкурентоспособности продукции и ускоряет темпы экономического развития страны.
3. Преимуществами ипотечного кредитования для банков является снижение кредитного риска при неплатежеспособности, банкротстве заемщика или его ликвидации как юридического лица благодаря возможности передачи банку прав заемщика на недвижимость, которую он может использовать в случае неполного или несвоевременного возврата кредита.

БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!