

Уважаемые члены аттестационной комиссии!

Актуальность темы обусловлена, актуальность темы данной работы обусловлена: значимостью ипотечного жилищного кредитования в решении актуальной проблемы социально-экономического развития России – обеспечения собственным жильем основной части населения страны; недостаточным исследованием многих методологических и теоретических вопросов организации ипотечного жилищного кредитования.

Практическое значение исследования состоит в том, что полученные в ходе написания работы предложения и рекомендации по развитию организации системы ипотечного кредитования в ПАО АКБ «Связь-Банк», могут быть применены в банковской системе ипотечного кредитования.

Теоретическую базу исследования составили фундаментальные исследования ведущих экономистов, работы которых, доказывают значимость и необходимость анализа организации ипотечного кредитования в коммерческих банках. Практическую базу исследования составили нормативно-правовые и методологические материалы в области анализа организации ипотечного кредитования коммерческих банков, материалы Банка России и Интернет сайтов, информационных порталов и банковских форумов.

Целью исследования является анализ организации ипотечного кредитования в Российской Федерации на современном этапе на примере ПАО АКБ «Связь-Банк».

В первой главе работы рассматриваются теоретические основы ипотечного кредитования. Эконом. содержание, понятие, роль ипотечного кредитования. Рассмотрен механизм и разобрано нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования.

Вторая глава работы содержит анализ организации ипотечного кредитования в ПАО АКБ «Связь-Банк»

Банк ПАО АКБ «Связь-Банк» является одним из крупнейших финансовых институтов РФ. Одним из наиболее популярных направлений деятельности банка является ипотечное кредитование населения.

В настоящее время услуги ПАО АКБ «Связь-Банк» включают широкий спектр кредитных программ, ориентированных на приобретение разнообразных видов недвижимости, в том числе таунхаусы и земельные участки. Долговое финансирование вероятно и без предоставления документов, которые подтверждают наличие доходов. Кроме того, в рамках ипотечного кредитования необходимо выделить специальную программу для военнослужащих.

По количеству выданных ипотечных кредитов за 2017 год, по данным порталов Русипотека, Риарейтинг и Банки.ру ПАО АКБ «Связь-Банк» входит в 20 банков, выдающих наибольшее количество ипотечных кредитов (см. таблицу 5). Всего в России на 1 декабря 2018 объём выданной ипотеки составил 2 трлн. 32 млрд. рублей.

Согласно данным исследованиям, на конец 2017 года ПАО АКБ «Связь-Банк» выдал ипотечных кредитов на сумму более 11,5 млрд. рублей, для более 5,74 тыс. человек, что является снижением показателей в сравнении с 2016 годом. Данные представлены на Рис. 5.

Для того чтобы понять, отчего динамика в рейтинге отрицательная, проведём сравнение ставок по ипотечному кредитованию ведущих банков и ПАО АКБ «Связь-Банка». За основу возьмём покупку жилья на вторичном рынке, стоимостью 7.000.000 с первоначальным взносом в 1.500.000 на десятилетний срок без дополнительных условий банка, позволяющих снизить процент. Данные представлены на Рис. 6. Из рисунка 6 можно заметить, что ставка по ипотечному кредитованию ПАО АКБ «Связь-Банк» практически на два процента выше, чем у ведущих ипотечных банков России.

Политика Связь-Банка такова, что ипотечный кредит выдаётся только при наличии 20% предоплаты, что также является достаточно высоким показателем, по сравнению с другими ведущими банками. Данные представлены на рис. 7. Из представленной информации становится ясно, что процентные ставки и минимальный первоначальный взнос в ПАО АКБ «Связь-Банк» гораздо выше, чем в ведущих банках России.

Исходя из анализов и ранее представленных доводов, можно сделать вывод, что снижение позиций ПАО АКБ «Связь-Банк» обусловлено низкой привлекательностью, относительно более крупных банков, чьи программы ипотечного кредитования более выгодны для обычного клиента.

Далее проведём анализ доходности ипотечного портфеля ПАО АКБ «Связь-Банк». Данные представлены на рисунке 9. Как видно из представленного рисунка рост ипотечного портфеля «Связь-Банка» на 01 января каждого года достаточно существенен, хоть и замедлился. Более того, согласно информации, взятой с официального сайта ПАО АКБ «Связь-Банк» можно сделать вывод о том, что изначально рост ипотечного портфеля составлял более 20 % в год. Очевидно, что в последние годы идёт снижение роста ипотечного портфеля.

К проблемным моментам организации ипотечного кредитования в банке следует отнести высокий первоначальный взнос, высокую процентную ставку, снижение объемов ипотечного кредитования, а также негативные отзывы на обслуживание и качество работы банка, жалобы на навязываемые услуги.

В третьей главе на основании выявленных проблем организации ипотечного кредитования в ПАО АКБ «Связь-Банк», автором предложены мероприятия, направленные на совершенствование организации ипотечного кредитования в банке.

1. Снижение процентной ставки для «Связь-Банка»- один из факторов, влияющих не только на возвращение банка в лидирующие позиции, но и значительно повышающий доступность ипотечного кредитования. В связи с этим, предлагается снизить процентную ставку по ипотечному кредиту, что позволит вовлечь в ипотеку значительные слои населения с различным уровнем дохода. Возможен вариант, рассчитанный на более состоятельную часть населения – ипотечного кредитования с использованием договора купли – продажи квартир в рассрочку. Снижение только процентной ставки решит проблему доступности ипотечного кредитования частично.

2. Стоит отметить, что снижение первоначального взноса в ипотечной программе скорее рекламный ход. Решение проблемы может быть достигнуто за счёт использования в качестве первоначального взноса итоговой суммы по срочному депозиту. То есть, в случае, если у заемщика на момент внесения первоначального взноса имеется счёт в банке, который существует более полугода, а срок завершения этого вклада еще не наступил, клиент может внести в качестве взноса денежные средства с процентами, которые начислятся в будущем. Также, можно предложить использование (инвестирование) гражданами, своих пенсионных накоплений (взносов).

3. Следующей проблемой является задолженность по ипотечным кредитам. Этот пункт можно решить путем предоставления банком помощи в управлении денежными средствами заемщика. Клиент, вкладывая свои временно свободные денежные средства, получает возможность расплачиваться доходами, полученными от проводимых с ними операций банком на рынке ценных бумаг, по ипотечному кредиту. Банк же за данный вид операций получает, во-первых, определенный комиссионный процент, а во – вторых, гарантию внесения заемщиком ипотечных выплат.

4. Еще одной важной проблемой ПАО АКБ «Связь-Банк» является снижение роста ипотечного портфеля, и как следствие снижение в рейтинге банков с наибольшим объемом выданных ипотечных кредитов. Наиболее предпочтительный вариант решения - обеспечить внешнее целевое фондирование Программы, которое может быть осуществлено посредством предоставления Банку целевой кредитной линии, либо выпуском ипотечных облигаций.

5. Среди прочего, очевидной проблемой является некомпетентность и непрофессионализм сотрудников банка. Исправление данной проблемы должно привести, прежде всего, к повышению качества обслуживания, повышению продаж и увеличению рентабельности компании, что положительно отразится на финансовом состоянии ПАО АКБ «Связь-Банк». Для решения данной проблемы в ПАО АКБ «Связь-Банк» необходимо ввести: путем введения различных мотиваций и поощрений, например, предоставление льготного ипотечного кредита сотрудникам банка.

Доклад закончен!