MỤC LỤC

Trang

LỜI CẢM ƠN i

NHẬN XÉT (CỦA GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN) ii

NHẬN XÉT (CỦA GIẢNG VIÊN PHẢN BIỆN) iii

MỤC LỤC iv

DANH MỤC HÌNH ẢNH, BẢNG BIỂU viii

KÍ HIỆU CỤM TỪ VIẾT TẮT ix

LỜI MỞ ĐẦU x

1. Lý do chọn đề tài x

2. Phạm vi nghiên cứu x

3. Phương pháp nghiên cứu xi

4. Đối tượng nghiên cứu xi

5. Mục tiêu nghiên cứu xi

6. Bố cục báo cáo xi

CAM KẾT xii

CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ THỰC TRẠNG CHO VAY MUA NHÀ Ở CỦA KHÁCH HÀNG CÁ NHÂN TẠI NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN 1

1.1. Tổng quan về việc vay vốn mua nhà ở của Khách hàng Cá Nhân (KHCN) 1

1.1.1. Khái niệm và phân loại cho vay 1

1.1.1.1. Khái niệm 1

1.1.1.2. Phân loại cho vay 1

1.1.2. Nguyên tắc trong hoạt động cho vay của Ngân hàng Thương mại 6

1.1.3. Vai trò của việc vay vốn đối với KHCN trong nền kinh tế Việt Nam 6

1.2. Quy trình hoạt động cho vay mua nhà của KHCN 8

1.3. Mở rộng cho vay mua nhà ở và các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định vay vốn để mua nhà ở của KHCN.....10

1.3.1. Quan điểm về mở rộng việc cho vay mua nhà ở của Ngân hàng TMCP 10

1.3.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến việc quyết định vay vốn để mua nhà ở của KHCN 11

1.3.2.1. Tình hình về tài chính 11

1.3.2.2. Đặc điểm nhà ở 11

1.3.2.3. Tiện nghi công cộng.....12

1.3.2.4. Môi trường sống.....12

1.4. Chất lượng cho vay mua nhà ở đối với khách hàng cá nhân 12

1.5. Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả hoạt động cho vay 14

1.5.1. Chỉ tiêu đánh giá về doanh số cho vay 14

1.5.2. Chỉ tiêu đánh giá về hệ số thu nợ.....15

1.5.3. Chỉ tiêu đánh giá về dư nợ cho vay 15

1.5.4. Chỉ tiêu đánh giá về tỷ lệ nợ quá hạn và nợ xấu.....17

CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG VỀ CHO VAY MUA NHÀ Ở ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG CÁ NHÂN, TẠI NGÂN HÀNG TMCP Á CHÂU, PGD NHIÊU LỘC, QUẬN 3 19

2.1. Sơ lược về Ngân hàng TMCP Á Châu.....19

2.1.1. Quá trình hình thành và phát triển Ngân hàng TMCP Á Châu 20

2.1.2. Các sản phẩm dịch vụ của Ngân hàng TMCP Á Châu.....22

2.2. Tổng quan về Ngân hàng TMCP Á Châu, PGD Nhiêu Lộc, Quận 3 23

2.3. Khái quát chung về hoạt động kinh doanh của Ngân hàng TMCP Á Châu, PGD Nhiêu Lộc, Quận 3......26

2.3.1. Hoạt động huy động vốn.....26

2.3.2. Hoạt động sử dụng vốn.....28

2.4. Thực trạng về cho vay mua nhà ở đối với KHCN tại Ngân hàng Á Châu, PGD Nhiêu Lộc, Quận 3 29

2.4.1. Tổng quát về thị trường bất động sản tại khu vực Tp. HCM 29

2.4.2. Sự cần thiết cho vay mua nhà.....30

2.4.3. Đặc điểm hoạt động cho vay mua nhà của KHCN.....31

2.4.4. Nhu cầu cho vay mua nhà ở đối với KHCN hiện nay 32

2.5. Phân tích hiệu quả hoạt động về cho vay mua nhà (CVMN) ở đối với KHCN tại Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Nhiêu Lộc 33

2.5.1. Chỉ tiêu phản ánh tình hình doanh số CVMN ở đối với KHCN 33

2.5.2. Chỉ tiêu phản ánh tình hình doanh số thu nợ CVMN ở đối với KHCN ..36

2.5.3. Chỉ tiêu phản ánh hệ số thu nợ CVMN ở đối với KHCN 37

2.5.4. Chỉ tiêu phản ánh tình hình dư nợ CVMN ở đối với KHCN 39

2.5.5. Chỉ tiêu phản ánh nợ quá hạn và nợ xấu CVMN ở đối với KHCN.....41

CHƯƠNG 3: GIẢI PHÁP VÀ KIẾN NGHỊ VỀ CHO VAY MUA NHÀ Ở ĐỐI VỚI KHCN, TẠI NGÂN HÀNG TMCP Á CHÂU, PGD NHIÊU LỘC, QUẬN 3. 43

3.1. Những triển vọng phát triển của hoạt động cho vay mua nhà ở tại Ngân hàng TMCP Á Châu, PGD Nhiêu Lộc, Quận 3 và định hướng chung trong trong thời gian sắp tới 43

3.1.1. Triển vọng phát triển của hoạt động cho vay mua nhà ở.....43

3.1.2. Định hướng chung của Ngân hàng TMCP Á Châu, PGD Nhiêu Lộc, Quận 3 trong thời gian tới.....44

3.2. Giải pháp của việc mở rộng cho vay mua nhà ở đối với KHCN.....45

3.2.1. Nâng cao công tác phòng ngừa nợ quá hạn, nợ xấu, hạn chế rủi ro trước và sau khi vay mua nhà.....45

3.2.2. Nâng cao chất lượng thu thập thông tin.....46
3.2.3. Đẩy mạnh công tác Marketing cho Ngân hàng 46
3.3. Một số kiến nghị.....47
3.3.1. Kiến nghị đối với chi nhánh Hòa Hưng Ngân hàng TMCP Á Châu.....47
3.3.2. Kiến nghị đối với Hội Sở Ngân hàng TMCP Á Châu. 48
KẾT LUẬN 49
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....50

DANH MỤC HÌNH ẢNH, BẢNG BIỂU

Trang

HÌNH ẢNH

Hình 1.1: Sơ đồ về quy trình ra quyết định cho vay với KHCN.....8
Hình 2.1: Logo Ngân hàng TMCP Á Châu 19
Hình 2.2: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của PGD Nhiêu Lộc 24

BẢNG BIỂU

Bảng 2.1: Nguồn huy động vốn của ACB - PGD Nhiêu Lộc 27
Bảng 2.2: Hoạt động sử dụng vốn của ACB tại PGD Nhiêu Lộc.....28
Bảng 2.3: Hiệu quả hoạt động về cho vay mua nhà ở tại ACB – PGD Nhiêu Lộc ..33
Bảng 2.4: Doanh số thu nợ đối với KHCN 36
Bảng 2.5: Hệ số thu nợ CVMN đối với KHCN 38
Bảng 2.6: Tình hình dư nợ cho vay đối với KHCN 39
Bảng 2.7: Tỷ lệ nợ xấu và nợ quá hạn trong tổng dư nợ cho vay KHCN.....41

BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 2.1: So sánh tỷ lệ doanh số cho vay ngắn hạn từ năm 2021 – 2023..... 34
Biểu đồ 2.2: So sánh tỷ lệ doanh số cho vay TDH từ năm 2021 – 2023 35
Biểu đồ 2.3: So sánh cơ cấu về tình hình dư nợ vay ngắn hạn của KHCN 40
Biểu đồ 2.4: So sánh cơ cấu về tình hình dư nợ vay TDH của KHCN.....40
Biểu đồ 2.5: Tỷ lệ nợ xấu và nợ quá hạn từ năm 2021 – 2023 42

KÍ HIỆU CỤM TỪ VIẾT TẮT

TỪ VIẾT TẮT	GIẢI THÍCH
ACB	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu
BĐS	Bất động sản
CVMN	Cho vay mua nhà
CNTT	Công nghệ thông tin
KHCN	Khách hàng Cá Nhân
NHNN	Ngân hàng Nhà Nước
NHTM	Ngân hàng Thương mại
PGD	Phòng giao dịch
TDH	Trung và dài hạn
TMCP	Thương mại Cổ phần
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TSĐB	Tài sản đảm bảo