

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ ЗАЕМЩИКОВ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ.

Куделина Д.А.

Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет (603109 г.Нижний Новгород, ул.Ильинская, 65) , e-mail: master@nngasu.ru

В данной статье рассмотрена проблема и пути усовершенствования банковских методик оценки кредитоспособности заемщиков, в частности заемщиков ипотечных кредитов. Прежде всего, потому что ипотечные кредиты характеризуется длительными сроками размещения средств, грамотная оценка кредитоспособности заемщиков по данным видам кредитов, поможет банкам не только снизить свои риски, но также предотвратить подорожание кредитных продуктов в целом. Особенностью рассмотренной в статье проблемы, является, то что формирование оптимальной методики оценки является затруднительным, так как оценка кредитоспособности предполагает обширный анализ количественных и качественных показателей. В данной статье предложены мероприятия по усовершенствованию методик оценки кредитоспособности, помогающие не только оценить, но и спрогнозировать кредитоспособность ипотечного заемщика.

Ключевые слова: банки, методика, оценка заемщиков, ипотека

IMPROVEMENT OF THE TECHNIQUE OF THE ASSESSMENT OF BORROWERS OF MORTGAGE.

Kudolina D.A.

The Nizhny Novgorod state architectural and construction university (603109, Nizhny Novgorod, Iyinskay str., 65), e-mail: master@nngasu.ru

In this article are considered a problem and ways of improvement of bank techniques of an assessment of solvency of borrowers, in particular borrowers of mortgage loans. First of all, because mortgage loans it is characterized by long terms of placement of means, the competent assessment of solvency of borrowers on these types of loan, will help banks not only to reduce the risks, but also to prevent a rise in price of credit products as a whole. Feature of the problem considered in article, is, that formation of an optimum technique of an assessment is difficult as the assessment of solvency assumes the extensive analysis of quantitative and quality indicators. In this article actions for improvement of techniques of an assessment of the solvency, helping are offered not only to estimate, but also to predict solvency of the mortgage borrower.

Key words: banks, technique, assessment of borrowers, mortgage

Динамичность развития банковского сектора и его особая уязвимость в периоды кризисов обуславливает потребность в постоянном совершенствовании методических подходов к оценке кредитных рисков. В частности рисков рынка ипотечного кредитования, как бурно развивающегося в настоящее время и характеризуемого длительными сроками размещения средств. Ипотечный кредит — одна из составляющих ипотечной системы. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) банку как гарантия возврата кредита.[5]

На данный момент, в отечественной практике не существует единой и универсальной методики оценки кредитоспособности заемщика. Формирование универсальной методики оценки является затруднительным, так как оценка кредитоспособности предполагает обширный анализ индивидуальных количественных, качественных показателей. Особая сложность возникает в случаях ипотечного кредитования в виду его длительности. Учет всех особенностей в развитии, как заемщика, так и кредитной организации, предвидение будущих изменений

способствует разработки многими банками собственных методик. Индивидуальный подход к оценке, разработка собственных методик, зачастую предполагающих всесторонне учитывать не только специфику заемщика и кредитора но и характеристики застройщиков, то есть собственно строителей. Все это с одной стороны снижает риск невозврата ипотечных кредитов, с другой стороны, способствует удорожанию кредитных продуктов в целом за счет расширения аналитических подразделений в кредитных службах банков и службах безопасности.

Ожидаемый рост числа ипотечных кредитов в 2013 году на 14-15% при росте их общей суммы на 33-35% и выше изложенное делает данную тему крайне актуальной и нуждающейся в рассмотрении. [7]

Среди основных причин низкого качества современных отечественных методик оценки кредитоспособности можно выделить следующие:

1. Отсутствие увязки в перспективе времени характеристик ипотечного заемщика с характеристиками его бизнеса или с характеристиками предприятия или организации, где он работает.
2. Поверхностный анализ структуры бизнеса заемщика. Наиболее часто кредитными организациями изучается вопрос лишь текущих характеристик и отсутствует анализ того, насколько эффективно и добросовестно осуществляется управление бизнесом, его динамика и прогноз развития
3. Отсутствует информация о том, насколько бизнес заемщика диверсифицирован к той отрасли, в которой сейчас осуществляется основная деятельность, а главное, перспективы развития этой отрасли
4. Поверхностный, анализ платежной дисциплины заемщика, а зачастую полное его отсутствие (характерна работа с бюджетом, причем, как для юридических, так и для физических лиц)
5. Полное отсутствие прогнозной составляющей деятельности предприятия, где работает ипотечный заемщик. Не учитывается оценка вероятности банкротства этого предприятия в связи с прогнозом развития отрасли.
6. В подавляющем большинстве случаев абсолютно поверхностно без учета динамики исследуются характеристики застройщиков- дивелоперов или собственно строительных организаций.

Кроме решения перечисленных выше проблем, для повышения качества оценки ипотечных заемщиков, данную оценку следует дополнить мониторингом нефинансовых

факторов с последующей их обработкой математическими методами.

1. Правовое обеспечение деятельности заемщика (сроки действия патентов, лицензий, сертификатов)
2. Качество управления финансами и организации бухгалтерского учета, особенно в кризисные периоды.
3. Положения заемщика в отрасли и на предприятии.
4. Портфель заказов заемщика (анализ структуры дебиторов и кредиторов заемщика)
5. Прогноз банкротства потенциального заемщика, по нескольким методикам (Z-модель Альтмана, модель Бивера, четырехфакторная модель Таффлера)

Отметим, что главной целью мероприятий по усовершенствованию существующих методик оценки кредитоспособности является создание не только более чувствительных к риску моделей оценки кредитных рисков, но и, что особенно важно, таких, которые приблизили бы банк к возможности в будущем не только оценить, но и спрогнозировать кредитоспособность ипотечного заемщика.

Список литературы:

1. Федеральный Закон «О кредитных историях» от 03.12.2011 №218-ФЗ
2. Федеральный Закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ
3. Иванов В. В., Соколов Б. И. Деньги. Кредит. Банки. М.: Проспект, 2003.
4. Банковское дело: Учебник / Под ред. О.И. Лаврушина. - М.: Финансы и статистика, 2004.
5. Дэвидсон Э., Сандерс Э, Вольф Л.Л. Секьюритизация ипотеки: мировой опыт, структурирование и анализ. - М.: Вершина, 2007
6. <http://www.cbr.ru/>
7. <http://www.vseproipoteku.ru>