

ФОРМУВАННЯ МОДЕЛІ ОЦІНКИ ІПОТЕЧНИХ ОПЕРАЦІЙ

Розглянуто діяльність банків на ринку іпотечного кредитування, особливості та механізм надання іпотечного кредиту. Окреслено загальну модель оцінки іпотечних операцій. Розкрито зміст окремих аналітичних блоків запропонованої моделі оцінки іпотечних операцій.

Ключові слова: іпотечний кредит, іпотечні операції, модель, аналіз, оцінка.

Про стабільність і розвиток фінансово-економічної системи будь-якої країни значною мірою можна судити за розмірами використання кредитів громадянами та підприємствами. Попит на послуги іпотечного кредитування, який виник в процесі розвитку ринкових відносин, поставив банки України перед необхідністю вдосконалення форм та методів діяльності в системі іпотечного кредитування. Історія свідчить, що іпотека виступає суттєвим фактором економічного та соціального розвитку [4], вона впливає також на подолання економічної кризи.

Розвиток ринку банків іпотечного кредитування привертає особливу увагу. Однак їх дії спрямовані здебільшого на використання заставного майна. Вітчизняні банки досить активно намагаються вийти на ринок іпотечного кредитування, в першу чергу, прагнучи реалізації наступних інтересів: формування довгострокових і стійких пасивів, отримання доступу до якісних активів і можливості їх рефінансування, створення інфраструктури для розвитку власного роздрібного бізнесу.

Проблеми розвитку ринку іпотечного кредитування як складової ринку фінансових послуг досліджували такі зарубіжні і українські економісти, як Г. Асхауер, В. Бансал, Д. Джонсон, Д. Лівінгстон, М. Левін, Дж. Маршалл, Л. Міхаел, Н. Ордуей, Р. Страйк, Дж. Фрідман, Дж. Шерман, М. Шнайдерман, а також О. Євтуха, С. Кручка, В. Кудрявцева, Н. Косаревої та інші.

Водночас багато питань з організаційно-методичного забезпечення іпотечних операцій залишається не достатньо дослідженими. Метою статті є вивчення діяльності банків на ринку іпотечного кредитування, і формування моделі оцінки іпотечних операцій.

Загальновідомо, що іпотечний кредит є ефективним засобом трансформації капіталу, прив'язаного до нерухомості. При цьому застава нерухомість залишається в користуванні заставодавця і продовжує виконувати свої безпосередні функції, надаючи можливість водночас одержувати значні фінансові ресурси, залучення яких в інший спосіб неможливе. Кредити із забезпеченням нерухомим майном у світовій господарській практиці є одним з традиційних видів кредитування, а іпотека – базовим інструментом фінансового ринку. Частка іпотечних кредитів на сьогодні становить від 20 до 67% в загальній структурі кредитних вкладень в економіку багатьох країн [6]. Адже, як свідчать дані світового банку, використання іпотеки як способу забезпечення

зобов'язань дає можливість позичальникам отримати суми кредитів у 6–9 разів більші, на термін в 7–11 разів триваліший та під значно нижчі відсотки [9].

Виникнення відносин між банком-кредитором і позичальником з приводу іпотечного кредитування можна назвати банківською іпотекою, вона є способом забезпечення кредитного зобов'язання позичальника перед кредитором, у разі застосування якого предметом застави є нерухоме майно, що залишається у володінні і користуванні позичальника, а кредитор у разі невиконання позичальником кредитного зобов'язання має право задовольнити свої вимоги за рахунок предмета застави. Банківська іпотека встановлюється на підставі іпотечного договору. Вона як застава нерухомого майна, що реалізує на практиці один із найважливіших принципів кредитування – принцип забезпеченості, стала основою для розвитку сфери іпотечного кредиту. В економічній літературі під іпотечним кредитом розуміють довготермінову позику під заставу нерухомого майна. Комерційні банки акумулюють ресурси, призначені для фінансування реального сектора економіки та визначають форми забезпечення кредитів. Іпотечний ринок є відносно молодим. Із 158 банків, які фактично діють в Україні, на ринку іпотечного кредитування працюють лише 35 [8]. За останні роки такі операції почали здійснювати провідні банки України, а саме: ВАТ "Ощадбанк" – 13% ринку, ВАТ "Укресімбанк" – 10%, АКБ "Надра" – 7%, АКБ "Аркада" – 6%, АКБ "Правекс-банк" – 5%, АППБ "Аваль" – 8%, ЗАТ КБ "Приватбанк" – 4%, АКБ "Укрсоцбанк" – 3%, Райффайзенбанк – 3%, що становить 60% від усього ринку [8]. Характерною ознакою розвитку ринку банків іпотечного кредитування є те, що комерційні банки активно почали працювати з фізичними особами.

Сучасні банки все більше звертають увагу на ефективність своєї кредитної діяльності, а тому розробляють власну кредитно-іпотечну політику та впроваджують практичні механізми її реалізації. Політика комерційного банку у сфері іпотечного кредитування має визначати, на нашу думку, програму та пріоритети кредитної діяльності, засоби та методи їх реалізації, а також принципи й порядок організації процесу власне іпотечного кредитування.

Таким чином, політика банку у сфері іпотечного кредитування є складовою загальної кредитної політики банку, що є основою організації процесу банківського кредитування відповідно до загальної ринкової стратегії діяльності банку та повинна чітко

відображати цілі кредитування, правила їх реалізації, а також відповідне документальне методичне забезпечення.

Формування політики банку у сфері іпотечного кредитування тісно пов'язано з управлінням ризиками, які найчастіше поділяють на три групи.

- кредитний ризик щодо позичальника іпотечного кредиту. Відображає ступінь вірогідності того, що позичальник може не виконувати своїх зобов'язань перед банком щодо повернення іпотечного боргу згідно з умовами кредитного договору та з урахуванням впливу керованих і некерованих чинників, прямих і зворотних зв'язків;
- кредитний ризик щодо способу забезпечення іпотечної позички. Демонструє ступінь ймовірності того, що банку не вдається своєчасно та в повному обсязі скористатися забезпеченням позички (нерухомим майном) для покриття можливих втрат від неї;
- кредитний ризик щодо кредитної угоди. Полягає у тому, що позичальник може не виконувати своїх зобов'язань перед банком щодо повернення іпотечного боргу згідно з умовами кредитного договору, і при цьому банкові не вдається своєчасно та в повному обсязі скористатися забезпеченням позички (нерухомим майном) для покриття втрат від неї.

Важливою складовою іпотечного кредитування виступають умови його надання. Так банківський іпотечний кредит видається на умовах платності, терміновості та зворотності, а також за умови жорсткого контролю за використанням кредитних коштів. Основним забезпеченням зворотності кредитних коштів слугує застава нерухомого майна, що купується (будується) за рахунок цих коштів.

Для одержання іпотечного кредиту позичальник звертається до банку з обґрунтованим клопотанням, до якого додаються певні документи. У клопотанні, як правило, йдеться про: суму кредиту, строк користування ним, сутність, та економічний ефект від інвестиційного заходу, що буде прокредитований, та ін. До клопотання додаються і копії документів, перелік яких залежить від конкретного об'єкту кредитування.

Зі сторони банку для прийняття рішення необхідно провести аналіз кредитоспроможності клієнта. Процес аналізу та оцінювання кредитоспроможності клієнта складається з двох етапів: оцінювання моральних та етичних якостей позичальника, його репутації та намірів щодо повернення позички і прогнозування платоспроможності позичальника на перспективу. Оцінюючи кредитоспроможність клієнта, банківська установа фактично визначає рівень кредитного ризику, який вона візьме на себе, встановлюючи кредитні відносини з цим клієнтом. Кожен комерційний банк має сформулювати власну документально оформлену та затверджену правлінням банку методику оцінювання кредитоспроможності позичальника. Банки повинні визначити ґрунтовні та технічно виважені критерії економічної оцінки фінансової діяльності клієнтів-позичальників і методи проведення аналізу. Критерії оцінювання фінансового стану позичальника та методика їх визначення, як правило, документально фіксуються банком в окремому положенні і є невід'ємною частиною його кредитної політики. У методиці необхідно сформулювати ґрунтовні та технічно виважені критерії оцінки фінансової діяльності клієнтів

-позичальників, а також підібрати найбільш ефективні методи аналізу.

Однією з економічних проблем іпотечного кредитування є точна й правильна вартісна оцінка заставної нерухомості, це обов'язковий захід і проводиться згідно з іпотечним законодавством [2]. У разі занадто високої оцінки землі та нерухомості у діяльності іпотечних банків можуть виникати фінансові труднощі. Водночас, у випадку заниженої оцінки це може відштовхнути клієнта. Для оцінки вартості заставної нерухомості банки залучають професійних оцінювачів (незацікавлених осіб) незалежної компанії. Оцінка нерухомості здійснюється на основі перевірених спеціальних методик та є більш достовірною, ніж оцінка нерухомості співробітниками самого банку, які мають ліцензію на здійснення таких операцій. При цьому обов'язково беруться до уваги фактична та перспективна кон'юнктура ринку за видами майна, довідкові матеріали про рівень цін. У багатьох банках існує саме така практика оцінювання. В Україні оцінка заставного майна проводиться з дотриманням принципів корисності, попиту і пропозиції, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання [3].

Однак аналітичний процес оцінки клієнта документально не регламентується, а формується працівниками банку і характеризується високим ступенем індивідуальності. Тобто у кожному конкретному випадку методи оцінки можуть корегуватися відповідно до конкретної ситуації. Водночас, як в практичному, так і теоретичному плані, на нашу думку, необхідно розробити загальну модель. Аналіз наукових публікацій та досліджень дозволяє сформулювати модель оцінки іпотечних операцій на ринку, що дає можливість краще оцінювати ймовірність отримання кредиту.

Як показує модель (рис. 1.), загальна оцінка передбачає ряд етапів: оцінка макроекономічної ситуації, оцінку ділової активності регіону; оцінка кредитоспроможності передбачає оцінку позичальника банком щодо можливості надання йому кредиту, а також визначає ймовірність його своєчасної сплати і виплати відсотків у майбутньому. Банки високорозвинених країн, оцінюючи кредитоспроможність позичальника, звертають особливу увагу на кваліфікацію та здібності керівників, дотримання ділової етики, договірну і платіжну дисципліну. Завдання аналізу фінансового стану клієнта передбачає насамперед оцінку фінансового стану клієнта; запобігання втратам кредитних ресурсів у зв'язку з неефективною господарською діяльністю позичальника; при цьому враховуються чітко визначені об'єктивні показники його діяльності, такі як: платоспроможність (нормативи миттєвої, поточної та загальної ліквідності); фінансова стабільність (коефіцієнти маневреності власних коштів, співвідношення залучених і власних коштів); обсяг реалізації; обороти за рахунками (співвідношення надходжень на рахунки позичальника і суми кредиту, наявність рахунків в інших банках; наявність картотеки неплатежів – у динаміці); склад і динаміка дебіторсько-кредиторської заборгованості (за останній звітний і поточний роки); собівартість продукції (у динаміці); рентабельність (у динаміці). Інформаційною базою аналізу є дані балансу (форма №1) підприємства та звіту (форма №2) про фінансові результати.

Платоспроможність позичальника регламентується

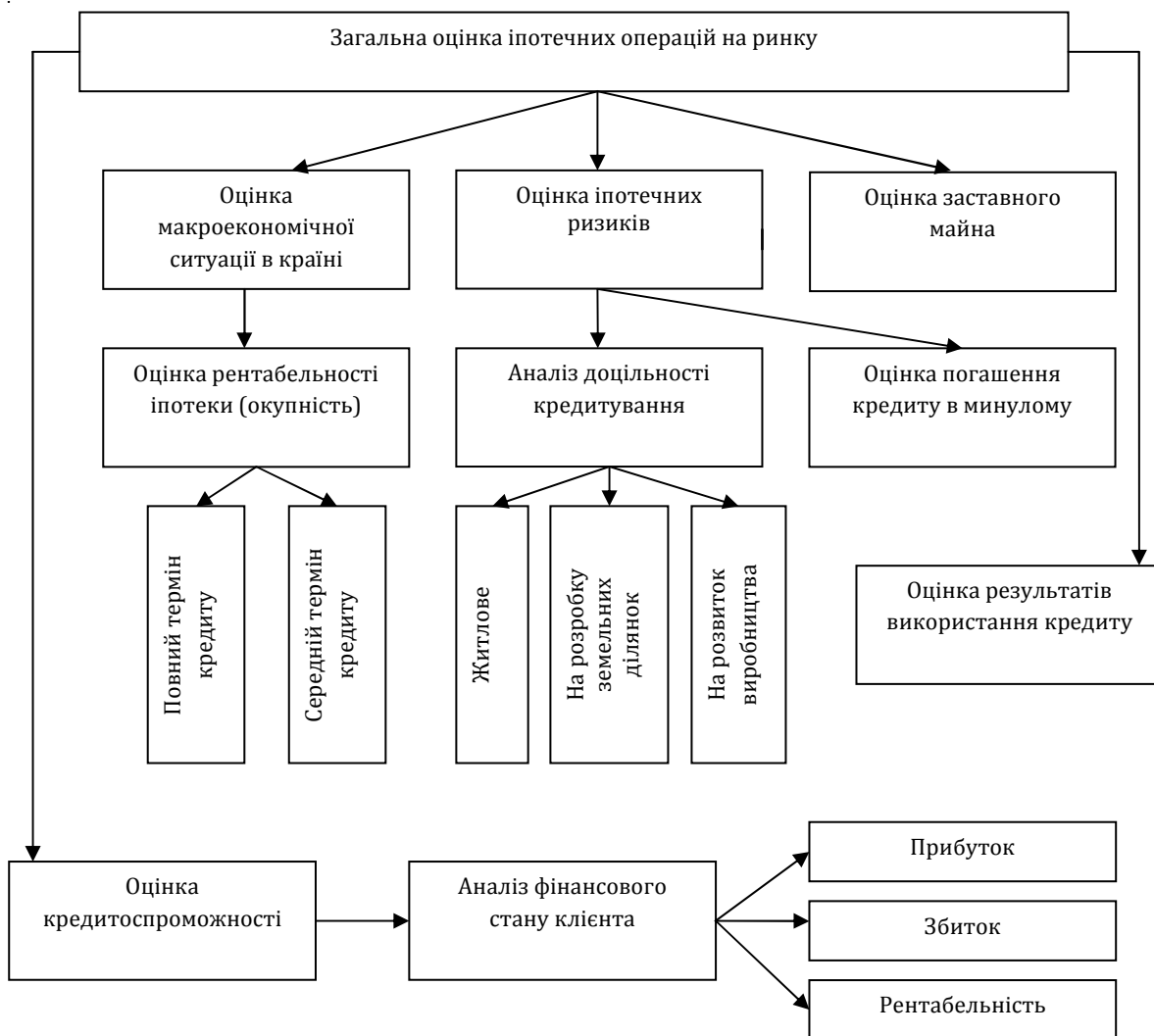


Рис. 1. Загальна модель оцінки іпотечних операцій на ринку

за такими показниками згідно з положеннями НБУ та закону „Про банки та банківську діяльність”[3]: 1. Норматив миттєвої ліквідності, що характеризує як швидко короткострокові зобов'язання можуть бути погашені високоліквідними активами; 2. Норматив поточної ліквідності, що характеризує можливість погашення короткострокових зобов'язань у встановлені строки; 3. Норматив загальної ліквідності, що характеризує те, наскільки обсяг короткострокових зобов'язань і розрахунків можна погасити за рахунок усіх ліквідних активів. Фінансова стабільність позичальника визначається за такими показниками: 1. Коефіцієнт маневрування власних коштів (ступінь мобільності використання власних коштів); 2. Коефіцієнт незалежності (ступінь фінансового ризику). Рентабельність позичальника визначається за такими показниками, як рентабельність активів і рентабельність продажу. Аналіз грошових потоків позичальника доцільно здійснювати з урахуванням показників, які визначаються за даними рахунків бухгалтерського обліку підприємства. Це співвідношення суми чистих надходжень на всі рахунки позичальника (у тому числі відкриті в інших банках) до суми основного боргу за кредитною операцією та процентами по ній з урахуванням строку дії кредитної угоди (для короткострокових кредитів).

Аналітики банку повинні враховувати також чинники суб'єктивного характеру. Наприклад ефективність управління підприємством позичальника; ринкову позицію позичальника та його залежність від циклічних і структурних змін в економіці та галузі. Місцезнаходження підприємства дає можливість визначити його ефективність з погляду відповідності виду діяльності та характеру господарських операцій (віддаленість від постачальників, наявність кваліфікованих трудових ресурсів, доступність для покупців). Вид діяльності підприємства дає можливість врахувати фактори, унікальні для цього сегмента ринку (до уваги беруться капіталомісткість галузі, ефективний розмір підприємства в галузі). Метод операцій — визначається приналежність підприємства до групи функціонування: виробництво, оптова торгівля, роздрібна торгівля; наявність державних замовлень і державної підтримки позичальника. Оцінка рівня ризику для банку має велике значення. Іпотечному кредитуванню притаманні ряд ризиків серед найвагоміших — несвоєчасне погашення кредиту, ймовірність спаду виробництва, нездатність позичальника до створення адекватного грошового потоку, форс-мажорні обставини. Щоб знизити ризики, банк оцінює погашення кредитів в минулому, якщо такі були, а також аналізує джерела погашення раніше

отриманих кредитів. Це відбувається за рахунок прибутку чи інших власних фінансових ресурсів, реалізації активів чи за рахунок інших позик. Банк перш за все розглядає прибуток як джерело погашення. Про зростання ділової активності клієнта свідчить збільшення валюти балансу за звітний період. Зменшення валюти балансу упродовж декількох років може свідчити про те, що позичальник або приховує свої доходи, або згортає свою діяльність, що значно підвищує ризик неповернення кредиту. Також банк аналізує спрямованість кредитів (житлове будівництво, промислове будівництво, розробку і придбання земельних ділянок). На цій основі оцінюється потенційна ефективність його використання. Оскільки банк може надавати кредити, які мають реальні терміни окупності, з цією метою розраховують повний термін кредиту. Визначають від початку використання кредиту до його погашення, а середній термін показує на який період у середньому припадає уся сума позики. Ці показники збігаються, якщо кредит надається відразу в повному обсязі і погашається одноразово.

На основі детального вивчення процесу іпотечного кредитування можна зробити наступні висновки: 1. Процес іпотечного кредитування передбачає глибоке дослідження зі сторони банку, можливості позичальника, що дозволить знизити ризик неповернення кредиту. 2. Дослідження банком можливостей позичальника передбачає цілий ряд організаційно – методичних процедур, які доцільно об'єднати в загальну модель оцінки іпотечних операцій на ринку, що дозволить структурувати аналітичну роботу працівників банку і підвищити її ефективність. 3. Для позичальника загальна модель дасть змогу детальніше розібратися в складній оцінці банком його можливостей, а також оцінити свої шанси щодо отримання кредиту.

Результатом нашого дослідження стало формулювання загальної моделі оцінки іпотечних операцій на ринку, яка дає змогу краще зрозуміти етапи організації банківського кредиту та імовірність його надання.

Список літератури

1. Про іпотечне кредитування і операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати [Текст] : закон України від 19.06.2003 р. № 979 – IV.
2. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні [Текст] : закон України від 12.07.2001 р. № 2658.
3. Про банки і банківську діяльність [Текст] : закон України від 07.12.2000 р. № 2121 – III.
4. Євтух, О. Іпотека та іпотечний ринок [Текст] / О. Євтух // Вісник НБУ. – 2003. – № 9. – С. 18-22.
5. Євтух, А. Т. Іпотека – механізм ефективного використання ресурсів [Текст] / А. Т. Євтух. – Луцк: Волян. обл. типогра-фія, 2001. – 314 с.
6. Козлов, С. Іпотечне кредитування: підсумки [Електронний ресурс] / С. Козлов //Юридична газета. — Режим доступу : <http://www.yur-gazeta.com/>
7. Лагутін, В. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування [Текст] / В. Лагутін // Фінанси України. – 2004. – № 1. – С. 75–82.
8. Українська національна іпотечна асоціація (УНІА) [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.unia.com.ua>.
9. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://web.worldbank.org>.

РЕЗЮМЕ

Гамкало Елена

Формирование модели оценки ипотечных операций
Рассмотрена деятельность банков на рынке ипотечного кредитования, особенности и механизм предоставления ипотечного кредита. Очерченно общую модель оценки ипотечных операций. Раскрыто содержание отдельных аналитических блоков предложенной модели оценки ипотечных операций.

RESUME

Hamkalo Olena

Evaluation of models of mortgage

Activity of banks at the market of the mortgage crediting, feature and mechanism of extension of mortgage credit are considered. The general model of estimation of mortgage operations is outlined. Maintenance of separate analytical blocks of the offered model of estimation of mortgage operations is exposed.

Стаття надійшла до редакції 05.04.2011 р.