

УДК 336.77

МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РИСКА НЕВОЗВРАТА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТА В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ

А.В.Закоян

Ереванский государственный университет, Армения

Представленная в статье методика разработана с целью определения порядка применения процедуры и условий предоставления ипотечных кредитов в коммерческом банке, последовательности действий, перечня требуемых документов, а также оценки кредитоспособности заемщика. Как отмечается в статье, минимальная/максимальная сумма, годовая процентная ставка, минимальный размер предоплаты, вид платежа, взимаемая комиссия, сроки предоставления и прочие существенные условия кредита утверждаются решением кредитного комитета банка. Условия предоставления ипотечных кредитов по международным и прочим программам, необходимые документы и требования к клиентам устанавливаются банком в рамках договоров, заключаемых с данной международной организацией. Рассматриваемая методика устанавливает общие ориентиры, принципы и требования банка по оценке кредитного риска и разработана на основе фактически сложившейся практики управления кредитными рисками.

Ключевые слова: ипотечный жилищный кредит, кредитоспособность заемщика, процентная ставка, кредитный комитет, процедура андеррайтинга, факторы риска.

Ипотечное кредитование - высоко-рисковая деятельность, поэтому методы снижения риска являются актуальным научным направлением. Настоящая методика определяет процедуру оценки риска невозврата ипотечного жилищного кредита (далее - ИЖК) в коммерческом банке (далее - банк). Банк формирует подробную информацию о финансовом состоянии потенциального заемщика, на основе заполненного «заявления-анкеты» на ИЖК и, предоставляемого заемщиком, перечня документов. Ответственное лицо в банке должно обосновать и документировать свое заключение, об одобрении или отказе, кредитному комитету в выдаче кредита по форме «Отчет о результатах андеррайтинга», который, в свою очередь, рассматривает заключение по андеррайтингу кредита и принимает решение о предоставлении или отклонении ИЖК заемщику. Процедура андеррайтинга должна осуществляться по следующим основным направлениям анализа, собранной и документально подтвержденной информации, о потенциальном заемщике [1,2]:

оценка платежеспособности потенциального заемщика, т.е. способности

своевременно погасить ИЖК, проводимая с точки зрения возможности регулярного и своевременного осуществления платежей по ИЖК, исходя из его доходов;

оценка кредитоспособности потенциального заемщика на основе анализа кредитной истории, определяющей его готовность выполнять принимаемые финансовые обязательства;

проверка юридической достоверности правоустанавливающих залоговых документов;

определение рыночной стоимости недвижимого имущества, передаваемого в залог;

подтверждение уровня образования заявителя, его профессионального опыта, занятости в стабильно развивающемся и потенциально доходном сегменте рынка.

Проверка источников дохода заемщика. Расчет максимальной суммы ИЖК, выдаваемой заемщику, производится на основе стабильного и подтвержденного официальными документами дохода. Заемщик должен представить документы о получении стабильного дохода за период 12 месяцев, в отдельных случаях в расчет могут быть приняты

среднемесячные доходы за меньший срок, но не менее, чем 6 последних месяцев. Источниками получения дохода, которые учитываются банком при расчете максимально допустимой суммы ИЖК, являются [1,3]: заработная плата по основному месту работы; среднегодовой доход за сверхурочную работу; доход от работы неполный рабочий день и по совместительству; годовые премии; доход, получаемый в форме комиссионного вознаграждения; доход в виде дивидендов; доходы в виде пенсий; доходы в форме вознаграждения по депозитам; чистый доход в форме арендной платы; ожидаемое увеличение размера дохода в случае, если имеется документальное подтверждение от работодателя; доходы, исчисляемые в соответствии с декларацией о доходах, установленной налоговыми органами.

Данные о доходе, получаемом от сверхурочной работы, используются при расчете среднемесячного дохода клиента, если работодатель представит подтверждение получения потенциальным заемщиком дохода в течение 12 месяцев предыдущего года. Информация о доходе, от работы неполный рабочий день или по совместительству, может быть использована в случае, если представлено подтверждение получения дохода в течение 12 месяцев предыдущего года, и существует вероятность получения такого дохода в будущем. Ежегодные бонусы могут приниматься во внимание, при определении платежеспособности заявителя, если его работодатель представит подтверждение о том, что податель заявления получал их в течение прошлых лет. Доход, получаемый в форме комиссионного вознаграждения, рекомендуется рассчитывать как среднюю величину комиссионного вознаграждения за последние 12 месяцев с тем, чтобы определить величину и тенденции изменения уровня дохода. Приемлемым для принятия решения о выдаче ИЖК следует считать доход,

получаемый в форме комиссионного вознаграждения, величина которого сохраняется на постоянном уровне или возрастает. Если существует тенденция к снижению дохода, должны быть весомые компенсирующие факторы, чтобы размер дохода, в форме комиссионного вознаграждения, был признан приемлемым при оценке платежеспособности клиента. Данные о доходе в виде дивидендов и вознаграждения могут быть использованы на основе документального подтверждения источников их получения (ценные бумаги, срочные вклады, депозиты, депозиты до востребования) с указанием порядка и сроков выплаты дохода. Должно быть представлено подтверждение о получении дохода в форме арендной платы, в виде оформленного в установленном законом порядке договора найма или аренды, заключенного клиентом и арендатором. Ожидаемое увеличение размера дохода может быть учтено при расчете допустимого размера кредита только в случае, если работодатель укажет, что размер заработной платы заемщика должен быть увеличен (например, после испытательного срока или определенного стажа работы, что подтверждено трудовым соглашением), или если увеличение заработка произойдет до оформления и выдачи ИЖК. В противном случае предполагаемое повышение заработной платы следует рассматривать как компенсирующий фактор. Если заемщик является физическим лицом, занимающимся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, работнику мидл-офиса необходимо располагать достаточной информацией о заемщике для того, чтобы получить ответы на следующие вопросы: живет ли заемщик в данном городе или имеет ли в данном городе квартиру, бизнес, родственников, друзей; имеется ли у него постоянный и стабильный бизнес; имеет ли заемщик реальное представление о собственном бизнесе или он переоценивает его; пре-

доставляет ли заемщик полную и достоверную информацию или пытается что-либо скрыть, не противоречива ли предоставляемая информация и т.д.

С целью оценки дохода заемщика должны быть представлены следующие документы: декларация о доходах за предыдущий календарный год; выписка по банковским счетам за последние 6 месяцев (при наличии счетов в других банках); книга учета доходов и расходов с соответствующими отметками налогового органа (предпочтительно); справка от налогового комитета об отсутствии задолженности по платежам в бюджет; документы, подтверждающие наличие торгового места, места производства (подтверждающие право собственности или договор аренды используемого заемщиком помещения); расшифровка дебиторской и кредиторской задолженности с указанием даты ее образования. Оценка дебиторской задолженности должна производиться консервативно, в соответствии с действительно ожидаемым поступлением денег. В случае наступления срока возврата дебиторской задолженности более чем через 1 год, сумма долга при анализе не учитывается.

Примечание. Частные нотариусы, охранники и иные, не работающие по трудовому договору, лица должны предоставить документы, подтверждающие право заниматься профессиональной деятельностью, уплату подоходного налога, а также документы, подтверждающие получение дохода за истекший календарный год.

$$\text{Коэффициент П/Д} = \frac{\text{ежемесячный платеж заемщика по ИЖК}}{\text{сумма ежемесячных доходов заемщика}} * 100 \quad (1)$$

Данный коэффициент определяет предельно допустимую долю расходов по ИЖК в совокупных доходах заемщика, исходя из критериев, устанавливаемых компанией. Превышение этого коэффи-

Требования банка к выдаче ИЖК.

Требования банка к ИЖК предъявляются, в зависимости от значений коэффициентов, определяющих вероятность его погашения. Способность заемщика выполнять обязательства по ИЖК оценивается на основе следующих трех коэффициентов [3,5]: отношение ежемесячных платежей по ИЖК к среднемесячным доходам заемщика (П/Д); отношение общих ежемесячных обязательств к доходу заемщика за тот же период (О/Д); отношение суммы ИЖК к стоимости залогового имущества (К/З). При этом, вышеупомянутые коэффициенты, в рамках предлагаемой методики, неотделимы от оценки риска невозврата ИЖК. Банк устанавливает максимальные значения для каждого показателя, выраженные в процентах. Коэффициент, показывающий отношение ежемесячных платежей по ИЖК к среднемесячным доходам заемщика (П/Д), не должен превышать 35 % от его совокупного дохода. В отдельных случаях при условии, если при выплате, в соответствии с данным показателем, платежей по ипотечному кредиту на каждого члена семьи заемщика приходится не менее 150 долларов США, в эквиваленте от дохода, коэффициент может корректироваться до 45%. Расчет коэффициента П/Д производится следующим образом. Коэффициент П/Д равен отношению суммы ежемесячных жилищных расходов (включая ежемесячный платеж по основному долгу и выплату вознаграждения по ИЖК) к сумме ежемесячных чистых совокупных доходов:

циента свидетельствует о повышенном риске при предоставлении ИЖК, с точки зрения способности заемщика своевременно и правильно его погашать. При этом отклонение показателя на 1% пункт

не становится основанием для отказа, в последующем приобретении компанией прав требований по данным ипотечным кредитам.

Соотношение, определяющее удельный вес (включая некоторые другие обязательные расходы на жилье) общей суммы обязательств заемщика в его доходах (коэффициент О/Д), не должно превышать 40 % его совокупного дохода. В отдельных случаях при условии, если при выплате, в соответствии с данным показателем, по всем обязательствам на

каждого члена семьи заемщика приходится не менее 150 долларов США в эквиваленте от дохода, коэффициент может корректироваться до 50%. Расчет производится следующим образом. Коэффициент О/Д равен отношению общей суммы обязательств (включая ежемесячные платежи по кредиту, налогам на имущество, ежемесячные платежи по страхованию недвижимого имущества, жизни заемщика, ответственности по договору, другие регулярные обязательные платежи) к доходу за соответствующий период:

$$\text{Коэффициент О/Д} = \frac{\text{общая сумма обязательных ежемесячных платежей}}{\text{общая сумма всех ежемесячных доходов}} * 100 \quad (2)$$

Данный коэффициент определяет предельно допустимую долю всех обязательств заемщика в его бюджете, включая расходы, связанные как непосредственно с выплатой кредита, так и с другими имеющимися у него обязательствами (потребительскими кредитами, прочими долговыми обязательствами, алиментами и другими регулярными обязательными платежами, связанными с содержанием иждивенцев, страхованием здоровья (дополнительные), а также движимого и недвижимого имущества). При этом отклонение данного показателя на 1% не является основанием для отказа, в последующем приобретении компанией прав требований по данным ипотечным кредитам.

Соотношение между суммой ИЖК и стоимостью залогового имущества (коэффициент К/З) рассчитывается, как отношение суммы предоставляемого ИЖК к стоимости залога, определяемой как минимальная из двух величин: цены продажи недвижимого имущества или оценочной стоимости этого имущества. К/З определяет максимальный размер ИЖК, который может быть выдан заемщику, исходя из стоимости предоставляемого обеспечения. В соответствии с настоящими требованиями, максимальная величина этого соотношения не должна превышать 70% оценочной стоимости или продажной цены, в зависимости от того, какая величина меньше. К/З рассчитывается следующим образом:

$$\text{Коэффициент "К/З"} = \frac{\text{сумма кредита}}{\text{стоимость заложенного недвижимого имущества}} * 100 \quad (3)$$

Корректировка коэффициента "К/З". Данный коэффициент оказывает влияние на оценку уровня риска, который берет на себя банк-кредитор и компания. Чем выше К/З, тем выше риск. Конкретное значение коэффициента К/З для конкретного заемщика может быть меньше

70 %, исходя из его способности выплатить кредит. Компания оставляет за собой право изменять показатель К/З в зависимости от типа ИЖК, ставок вознаграждения и других факторов. Любые изменения показателя К/З должны быть отражены в соглашении между банком и

компанией. При этом максимальным изменением данного показателя является его корректировка до 85% при условии страхования правовой ответственности за выплату части суммы первоначального взноса в размере до 15% стоимости жилья.

Каждый банк вправе самостоятельно устанавливать предельные значения вышеупомянутых коэффициентов, исходя из своей программы перспективного развития.

Анализ расходов заемщика. В структуре расходов заемщика следует выделить группы, объединенные по степени их регулярности и целевому назначению: ежемесячные будущие расходы заемщика, связанные с приобретаемым жильем (платежи по ИЖК, налоги на имущество, страхование недвижимого имущества, платежи за техническое обслуживание, оплата коммунальных услуг, другие возможные регулярные сборы и выплаты, связанные с эксплуатацией жилья); ежемесячные (или пересчитанные в расчете на месяц) расходы по выплате подоходных налогов, а также налоговых и иных платежей, связанных с наличием другого движимого и недвижимого имущества; регулярные платежи, связанные с поддержанием жизнедеятельности заемщика и его семьи (питание, образование детей, медицинское обслуживание); личное страхование заемщика, страхование имущества; другие постоянные и обязательные расходы заемщика, производимые ежемесячно либо с другой периодичностью в течение года. Целесообразно определить и учесть разовые расходы заемщика, связанные с приобретением жилья и получением ИЖК: расходы, связанные с заключением и регистрацией соответствующих договоров купли-продажи и договора залога (государственная пошлина за нотариальное удостоверение и оплата государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством); расходы, связанные

с выплатой комиссии риэлтору, при наличии таковых; оплата услуг банка, связанных с оформлением ИЖК; страхование залогового недвижимого имущества; расходы, связанные с возможным ремонтом и переездом в приобретаемую жилплощадь.

В качестве источников денег, необходимых заемщику для получения ИЖК, могут быть использованы: сбережения заемщика в виде вкладов (депозитов); средства заемщика, полученные от продажи принадлежащего ему движимого или недвижимого имущества; средства в виде полученного наследства; благотворительная помощь некоммерческих и общественных организаций; другие источники.

Расходы заемщика/созаемщика, получающего доход от индивидуальной предпринимательской деятельности: приобретение товаров первой необходимости (минимальное значение на 1-го человека – (5000 у.е.); коммунальные услуги и услуги телефонной связи; расходы на мобильную связь, кабельное телевидение; расходы на автотранспорт; аренда недвижимости; расходы на образование; расходы на отдых, культурные мероприятия; платежи по другим имеющимся займам; налоги; страхование; расходы по ведению бизнеса: закупка товаров, сырья, выплата заработной платы наемным работникам, транспортные и прочие затраты.

Анализ кредитной истории заемщика. Банки-кредиторы самостоятельно формируют кредитную историю для каждого отдельного заемщика на основе полученной от него информации. Банки могут получать информацию по каждому заемщику от других источников. Запросы на получение информации должны быть направлены: указанным в заявлении кредиторам клиента; настоящим и прежним домовладельцам или залогодержателям; компаниям, поставляющим коммунальные услуги, электроэнергию, услуги те-

лефонной связи. Банк может использовать дополнительные источники получения информации, включающие, помимо прочего, сведения о выплате алиментов или пособий на детей. Если обнаружится, что потенциальный заемщик утаил имеющиеся у него долговые или иные финансовые обязательства, банк должен отказать ему в выдаче кредита, либо может потребовать досрочного погашения ИЖК в связи с сокрытием информации. С этой целью необходимо проведение анализа выполнения заемщиком имеющихся обязательств за 12 месяцев по предыдущим кредитам.

Поскольку ИЖК представляет собой обязательство, связанное с жильем, банк должен проверить своевременность уплаты заемщиком квартирной платы, коммунальных услуг и налога на имущество за последние 12 месяцев по соответствующим платежным документам (расчетным книжкам). Следует провести анализ выполнения заемщиком следующих обязательств, связанных с пользованием жильем: уплата налога на имущество (банк должен тщательно контролировать своевременность внесения каждым заемщиком платежей по налогу на имущество и землю, а также требовать копии документов по оплате налогов для формирования кредитного досье); выполнение заемщиком платежей за аренду жилья при его наличии (просрочки платежей, превышающие 30 дней, за предыдущие 12 месяцев, могут быть достаточным основанием для отказа в предоставлении ИЖК); оплата коммунальных услуг, электричества и услуг телефонной связи (внесение этих платежей проверяется по соответствующим расчетным книжкам клиента, либо квитанциям об оплате); ответственному лицу в банке следует установить: имелись ли у заемщика просроченные платежи в прошлом, поскольку подобных не должно быть на момент подачи заявления на получение ИЖК (прекращение оказания услуг клиенту в

прошлом в связи с невнесением им платы может расцениваться как веская причина отказа в предоставлении ИЖК).

Анализ факторов риска и принятие решений по результатам андеррайтинга. При анализе факторов риска и принятии решения о выдаче ИЖК, банк-кредитор должен руководствоваться следующими принципами [1,4]: основное внимание уделять способности заемщика выплатить ИЖК (большое значение имеют такие факторы риска, как нестабильная занятость, частая смена работы без увеличения доходов, либо снижение доходов, или отставание их роста от темпов инфляции); проверить достаточность наличных денежных средств заемщика, необходимых для выплаты первоначального взноса за жилье, а также для покрытия расходов, связанных с заключением сделок по купле-продаже и выдаче ИЖК; проверить и изучить кредитную историю заемщика (отсутствие кредитной истории: счетов в банке, кредитных карточек, потребительских кредитов, не должно рассматриваться в качестве негативного фактора при наличии других компенсирующих факторов); проанализировать дополнительные (компенсирующие) факторы, влияющие на принятие решения о выдаче ИЖК.

Дополнительные (компенсирующие) факторы. Компенсирующие факторы, как правило, имеют субъективный характер и не могут быть подвергнуты точной количественной оценке. Ответственное лицо определяет: является ли компенсирующий фактор или комбинация компенсирующих факторов достаточными, чтобы компенсировать определенные негативные стороны, в уровне доходов или стабильности их получения потенциальным заемщиком. В некоторых ситуациях компенсирующий фактор может послужить основанием для принятия положительного решения. Ниже приводятся примеры некоторых распространенных компенсирующих факторов: а)

наличие значительного объема денежных средств или другого ликвидного имущества сверх суммы, необходимой для оплаты первоначального взноса, покрытия расходов по заключению кредитного договора и договора об ипотеке недвижимого имущества и других сборов, связанных с предоставлением ИЖК, свидетельствуют о наличии у заемщика дополнительных источников средств, помимо ежемесячного дохода, которые могут использоваться для ежемесячных выплат по ИЖК; б) имущество заемщика (автомобиль, дача, другое движимое и недвижимое имущество) не учитывается при установлении максимально допустимой суммы ИЖК, которую банк может предоставить заемщику, исходя из его доходов, однако при наличии заявления заемщика учитывается оценочная стоимость подобного имущества, за которую, при необходимости, это имущество можно реализовать, чтобы погасить задолженность по ИЖК; в) наличие значительных активов в виде движимого и недвижимого имущества свидетельствует о способности потенциального заемщика делать накопления, а также о возможности погашения ИЖК в случае снижения доходов; г) большая величина остатка дохода, если отношение общей суммы обязательств к величине дохода (коэффициент О/Д) превышает 30-40% (для расчета остатка дохода устанавливается сумма, необходимая заемщику в качестве основных средств к существованию для поддержания свойственного ему образа жизни; она вычитывается из общей суммы дохода заемщика, полученная величина представляет собой остаток дохода, который может быть применен для увеличения показателя); д) следует принимать во внимание фактор участия заемщика в каком-либо предприятии, т.е. лица, которым принадлежит не менее 10% участия в предприятии, должны владеть такой долей участия на одном и том же предприятии в течение, не менее 18 ме-

сяцев; е) средний возраст заемщика, высшее образование, перспективная специальность также позволяют надеяться, что на протяжении кредитного периода его доход будет расти, а давление ежемесячных платежей на доход будет снижаться.

Основные критерии, которыми должен руководствоваться банк, при определении стабильности занятости потенциального заемщика: стабильность или непрерывность (с перерывами не более одного месяца) занятости потенциального заемщика, в рамках одного и того же рода деятельности, или одной и той же профессии в течение двух лет, либо объяснение причин всех перерывов в работе, превышающих месяц (ответственное лицо в банке должно изучить положение потенциального заемщика и установить вероятность стабильности его занятости в будущем, оценить способность клиента, в случае потери работы, восстановить свою занятость без потери доходов); учет потенциальных возможностей профессионального и карьерного роста потенциального заемщика, принимая во внимание образование, опыт, уровень квалификации, возрастные параметры; перспективы развития отрасли, в которой занят заемщик. В случае нестабильной занятости потенциального заемщика, за последние два года, необходимо выявить причины и обстоятельства частой смены работы, обращая внимание на следующие факторы: увольнение имело место по не зависящим от заявителя обстоятельствам, связанным с закрытием или реорганизацией предприятия; смена места работы заявителя происходила в рамках одной или различных сфер деятельности; сопровождалась ли смена места работы заявителя образовательным и профессиональным ростом, либо карьерным продвижением; сопровождалась ли смена места работы заявителя повышением или снижением уровня оплаты.

Если заемщик является физическим лицом, занимающимся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, необходимо выявить причины и обстоятельства частой смены рода деятельности, обращая внимание на следующие факторы: происходит ли смена деятельности заявителя в рамках одной или различных сфер деятельности; сопровождалась ли смена деятельности заявителя образовательным и/или профессиональным ростом; сопровождалась ли смена деятельности повышением или снижением уровня доходов/расходов.

Таким образом, кредитное подразделение банка координирует работу, вовлеченных в процесс оценки риска невозврата ИЖК, подразделений и предоставляет заключения по андеррайтингу кредита **кредитному комитету банка** для принятия решения о выдаче или отклонении ИЖК заемщику.

Методика и примеры расчета максимально допустимой суммы ИЖК

Для примера расчетов использованы следующие исходные данные: месячный доход заемщика - 50 000 у.е.; ежемесячные дополнительные обязательства заемщика - 6 500 у.е.; оценочная стоимость имущества - 800 000 у.е.; срок предоставления ИЖК - 5 лет; ставка вознаграждения (годовая) - 18 %. Следует определить максимально допустимую ежемесячную сумму платежа заемщика с учетом установленных коэффициентов, определяющих его платежеспособность.

Расчет соотношения расходов к доходу заемщика. Учитывая критерии банка относительно коэффициентов П/Д и О/Д, определяется максимально допустимая сумма ежемесячных расходов по выплате ИЖК в совокупном ежемесячном доходе заемщика, выбирая при этом наименьшую из сумм, определяемых из следующих соотношений (1) и (2):

Соотношение (1). Максимально допустимая сумма ежемесячных жилищных расходов = (сумма совокупного ежемесячного дохода заемщика) * П/Д. Пример: П/Д = 35%. Сумма совокупного ежемесячного дохода = 50 000 у.е. Максимально допустимая сумма ежемесячных жилищных расходов = $50\,000 * 35/100 = 17\,500$ у.е.

Соотношение (2). Максимально допустимая сумма ежемесячных жилищных расходов = (сумма совокупного ежемесячного дохода заемщика) * О/Д - сумма ежемесячных обязательств заемщика. Пример: О/Д = 40%. Сумма совокупного ежемесячного дохода = 50 000 у.е. Сумма дополнительных обязательств заемщика = 6 500 у.е.

Максимально допустимая сумма ежемесячных жилищных расходов с учетом дополнительных обязательств = $50\,000 * 40/100 + 6\,500 = 26\,500$ у.е. Выбираем наименьшую из сумм, полученных в результате расчетов соотношений (1) и (2) = 17 500 у.е. Это и есть максимально допустимая сумма расходов на жилье для данного заемщика, исходя из установленных критериев настоящей методики. Исходя из полученной суммы жилищных расходов, определяется максимально допустимая сумма ежемесячного платежа по кредиту (П - ежемесячный платеж по ИЖК), включающего платежи по основному долгу и вознаграждению, путем вычитания налогов, платежей по страхованию и оплате технического обслуживания из общей суммы жилищных расходов заемщика.

Пример: Наименьшая из сумм, полученных в результате расчетов (1) и (2) = 17 500 у.е. Сумма ежемесячных налогов на имущество = 1 000 у.е. Сумма ежемесячных платежей по страхованию имущества, жизни и трудоспособности = 2 800 у.е. Ежемесячный платеж по ИЖК = 13 700 у.е.

Расчет максимальной суммы ИЖК. Максимально допустимая для за-

емщика сумма ИЖК определяется по формуле:

$$\text{сумма кредита} = \frac{П \times \{1 - (1 + R)\}^{-n}}{R} \quad (4)$$

где: n - число платежных периодов (месяцев при ежемесячном погашении),

R - ставка вознаграждения за соответствующий период (в месяц), выраженная десятичной дробью,

$П$ - сумма ежемесячного платежа по ИЖК, включающего платежи по основному долгу и вознаграждению.

Пример: Ежемесячный платеж = 13 700 у.е. Срок кредита = 5 лет. Процентная ставка = 18 % годовых. Сумма ИЖК = 539 509,73 у.е.

Определение максимально допустимой суммы ИЖК для заемщика, исходя из стоимости залогового имущества. Максимально допустимая сумма ИЖК рассчитывается на основе установленного банком коэффициента $K/3$, при этом сумма стоимости залогового имущества определяется как минимальная из двух величин: цены продажи недвижимого имущества или оценочной стоимости этого имущества, установленной оценщиком.

Пример: Коэффициент " $K/3$ " = 70%. Оценочная стоимость имущества = 800 000 у.е. Исходя из платежеспособности заемщика, максимально допустимая сумма ИЖК для данного заемщика составит 539 509,73 у.е., а исходя из стоимости имеющегося залогового имущества предельная сумма ИЖК составляет 560 000 у.е. Поскольку банк должен выдавать ИЖК на основании меньшей из указанных сумм, максимально допустимый его размер в данном случае составляет 539 509,73 у.е.. Сумма кредита = $800\,000 \times 70/100 = 560\,000$ у.е.

Выводы и практические рекомендации. Положения методики являются основой для организации работы по оценке риска невозврата ИЖК в коммерческом банке. Реализация же ком-

плекса предлагаемых мероприятий обеспечивает создание современной системы управления риском невозврата ИЖК, что позволит усилить контроль за уровнем кредитных рисков и повысит качество процессов управления ими. Кредитное подразделение банка должно собрать подробную информацию о финансовом состоянии потенциального заемщика, на основе заполненного «заявления-анкеты» на ИЖК и предоставляемого им перечня документов. После получения кредитной заявки кредитному подразделению банка следует проверить целостность представленных документов и сроки их действия, точность заполнения справок с места работы (при наличии) - срок действия трудового договора, форму, размер заработной платы и др. - путем сопоставления данных, указанных в кредитной заявке и полученных в ходе устной беседы. Далее, кредитное подразделение должно определить их достоверность, обоснованность ежемесячного дохода, указанного в справке с основного места работы, исходя из специальности, сферы деятельности, путем сравнения с доходами, выплачиваемыми (получаемыми) в аналогичных сферах деятельности, оценить рыночную позицию, стабильность, возможности и перспективы развития организации, которую представляет заемщик, созаемщик (или поручитель) и/или другие члены семьи. На основании результатов проверки вышеперечисленных документов и ответа на запрос от кредитного бюро, кредитное подразделение банка должно обосновать и документировать свое заключение об одобрении/отказе кредитному комитету банка в выдаче кредита по форме «Отчет о результатах андеррайтинга». Кредитный комитет банка должен рассмотреть заключение по андеррайтингу кредита и принять решение о предоставлении или отклонении ИЖК заемщику.

Таким образом, методика устанавливает общие ориентиры, принципы и

требования банка, по оценке кредитного риска, разработана на основе фактически сложившейся практики управления кредитными рисками, с учетом порядка взаимодействия широкого круга банковских подразделений, что и является основной отличительной ее чертой. Данная апробированная методика может стать ориентиром для других банков с учетом особенностей их деятельности.

ЛИТЕРАТУРА

1. Банковское дело: учебник / Под ред. Г.Н. Белоглазовой, Л.П. Кроливецкой. 5-е изд. М.: Финансы и статистика, 2007. 592с.

2. Банковские риски: учебник/ Коллектив авторов: под редакцией О. И. Лаврушина, Н. И. Валенцевой. 3-е изд., перераб. и доп. М.: КНОРУС, 2013. 292 с.

3. Риск - менеджмент в коммерческом банке: Монография / Коллектив авторов: под ред. И.В. Ларионовой. М.: КНОРУС, 2014. 456 с.

4. Кабушкин С.Н. Управление банковским кредитным риском: учеб. пособие. 4-е изд., стер. Минск: Новое знание, 2007. 336с.

5. Энциклопедия финансового риск-менеджмента / Под ред. А.А. Лобанова и А.В. Чугунова. 3-у изд. М.: Альпина Бизнес Букс, 2007. 878 с.

Рукопись поступила в редакцию 16.12.2016

TECHNIQUE OF AN ESTIMATION OF RISK OF A NON-RETURN THE MORTGAGE HOUSING CREDIT IN COMMERCIAL BANK

A.Zakojan

The technique presented in article is developed for the purpose of definition of an order of application of procedure and conditions of granting of mortgage loans in commercial bank, sequence of actions, the list of demanded documents, and also estimations of creditworthiness of the borrower. As it is noted in article, the minimum/maximum sum, the annual interest rate, the minimum size of an advance payment, the payment kind, charged by the commission, timing of loan provision and other essential terms of credit approved by the decision of credit committee of bank. Conditions of granting of mortgage loans on the international and other programs, necessary documents and requirements to clients are established by bank within the limits of the contracts concluded with the given international organization. The considered technique establishes the general reference points, principles and requirements of bank according to estimation of credit risk and is developed on the basis of actually developed practice of management by credit risks

Key words: the mortgage housing credit, the borrower's creditworthiness of the borrower, interest rate, credit committee, underwriting procedure, risk factors.