

3. Меморандум о космической деятельности / С. Жуков, А. Ионин, И. Моисеев, Д. Пайсон // Блог Сергея Жукова на официальном сайте Фонда Сколково. [Электронный ресурс]. 2016. URL: <http://community.sk.ru/foundation/space/b/zhukov/archive/2013/06/04/memorandum-o-kosmicheskoy-deyatelnosti-rossii.aspx> (дата обращения 09.11.2018 г.).
4. Обеспечение координации инновационно-технологического развития ракетно-космической промышленности со стороны государства как фактор экономического прогресса российской экономики. Муракаев И. М. Бочкарев К. М. [Электронный ресурс]. 2017. URL: <http://yandex.ru/click/jsredirect?from=yandex.ru> % (дата обращения 09.11.2018 г.).
5. Чебыкина М.В. Формирование конкурентной стратегии предприятия: методические подходы // Вестник Самарского государственного экономического университета. 2013. № 8 (106). С. 46-50.

АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ОСНОВЕ СИСТЕМЫ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Орлова С.А.¹

Самарский национальный исследовательский университет имени академика
С.П. Королева, г. Самара

Ключевые слова: портфель ипотечных кредитов, эффективность ипотечного кредитования, доходность кредитов, риск ипотечного кредитования, ликвидность банка, показатели эффективности.

Банковская система РФ являясь важным сегментом ее экономики демонстрирует в своем развитии сложные и многообразные тренды [4]. Одним из актуальных трендов и одновременно одной из проблем является ипотечное кредитование. Актуальность анализа эффективности ипотечного кредитования банка определяется той особой ролью, которую играет ипотечное кредитование в российской экономике сегодня, а также тем обстоятельством, что оно становится одним из наиболее приоритетных направлений среди активных операций коммерческих банков. В целях разработки конкретных мер по повышению эффективности управления портфелем ипотечных кредитов представляется крайне важным проведение объективной и всесторонней оценки деятельности банка на этом направлении, включая анализ эффективности ипотечного портфеля. Это придает актуальность теме данного исследования.

¹Студент 3 курса магистратуры Института экономики и управления Самарского университета. Научный руководитель: Кононова Е.Н., кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры экономики инноваций Самарского университета.

Для обеспечения эффективного управления ипотечным кредитным портфелем необходимые шаги должны быть предприняты еще на этапе планирования. В анализе эффективности и ее планировании необходима увязка оценки деятельности по ипотечному кредитованию, прежде всего, со стратегическими целями банка, в целом его кредитной политикой, включая политику кредитования физических лиц, обоснование доли ипотечных кредитов, как в совокупном, так и розничном кредитном портфеле.

Для оценки и управления ипотечным кредитованием необходимо разработать систему показателей эффективности, которая соответствовала бы как требованиям к результативности деятельности банка, так и отражала бы его ресурсные возможности, финансовое положение. Специалисты [3] считают целесообразным классифицировать показатели по трем группам :

- показатели эффективности управления ликвидностью;
- показатели эффективности управления доходностью;
- показатели эффективности управления рисками

Рассмотрим подробнее выделенные группы показателей. Так, в целях обеспечения ликвидности кредитного портфеля в целом необходимо соблюдение нормативов мгновенной, текущей и долгосрочной ликвидности, значения которых устанавливаются Центральным банком [1]. Их уровень для настоящего времени приведен на рисунке 1.

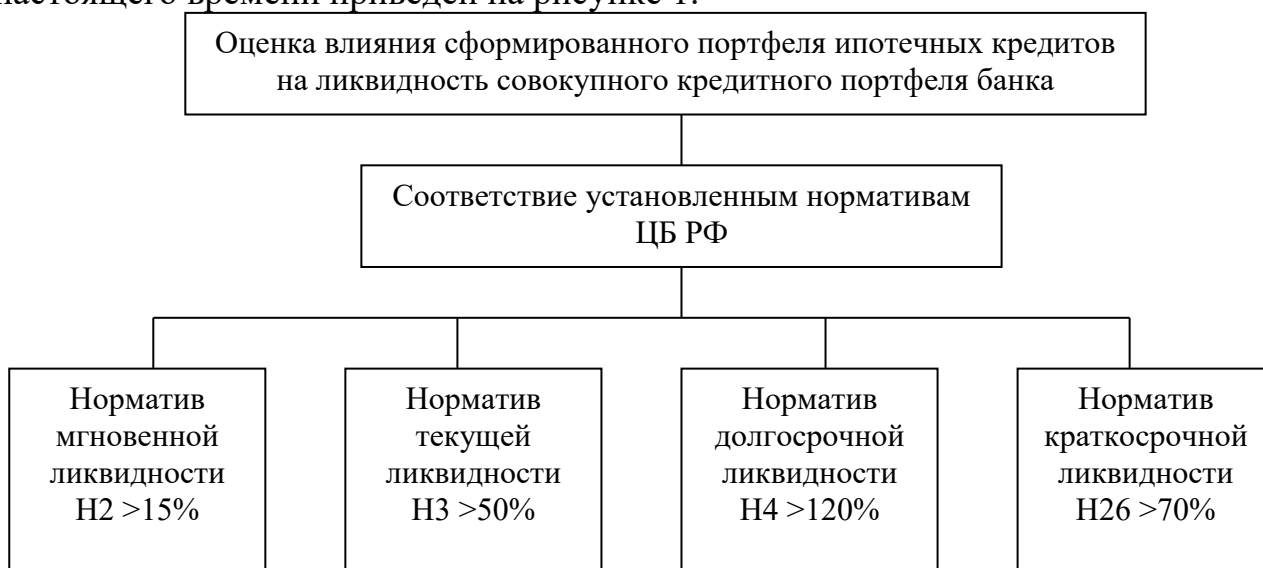


Рис. 1. Показатели оценки эффективности управления ликвидностью ипотечного кредитного портфеля

Так как ипотечные кредиты являются долгосрочными, то едва ли будет целесообразной отдельная (обособленная) оценка их ликвидности. Важнее провести анализ влияния объемов ипотечных кредитов на общий кредитный портфель банка. В случае высокой доли выдаваемых ипотечных кредитов для повышения некоторых показателей ликвидности (в первую очередь, мгновенной, текущей и краткосрочной) понадобится включение в кредитный портфель краткосрочных ссуд для балансирования его структуры. Другим

инструментом оптимизации долгосрочных и краткосрочных кредитов может выступать перепродажа (рефинансирование) ипотечных кредитов с целью повышения ликвидности собственных активов.

Для оценки уровня доходности ипотечного кредитования и, соответственно, эффективности управления доходностью могут быть использованы две группы показателей. Во-первых, показатели характеризующие доходность собственно операций по ипотечному кредитованию. Во-вторых, показатели доходности кредитного портфеля банка в целом. Система базовых показателей, относящихся к этим группам, и их ориентировочные нормативы приведены на рисунке 2.

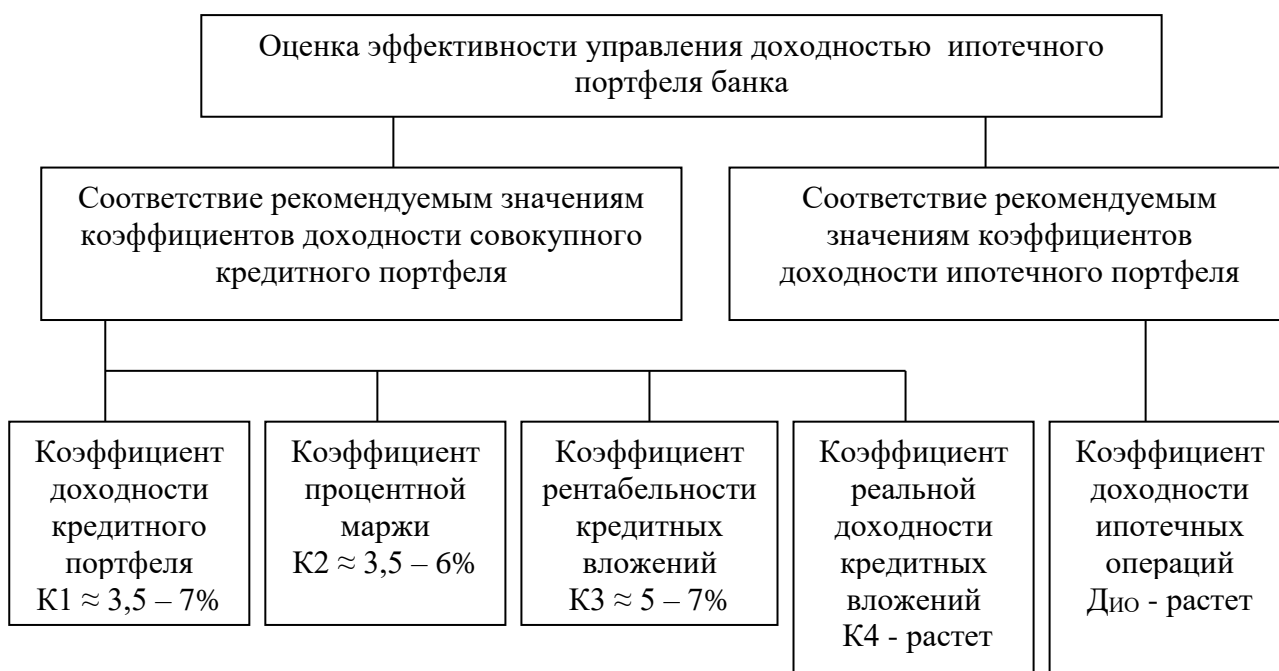


Рис. 2. Показатели оценки эффективности управления доходностью ипотечного портфеля банка

К группе показателей доходности совокупного портфеля относятся [3, с. 128]:

- коэффициент доходности кредитного портфеля (K_1), который отражает долю процентной маржи банка в валовом кредитном портфеле;
- коэффициент процентной маржи (K_2), который отражает ее долю в совокупном капитале банка;
- коэффициент рентабельности кредитных вложений (K_3), который отражает долю процентной маржи в чистом кредитном портфеле банка;
- коэффициент реальной доходности кредитных вложений (K_4), который отражает долю процентных доходов в чистом кредитном портфеле.

Для оценки доходности собственно ипотечного кредитного портфеля банка может быть использован коэффициент доходности его ипотечных операций (Дио). Он рассчитывается как отношение процентных и непроцентных доходов

банка по ипотечным операциям к объему выданных ипотечных кредитов за конкретный период времени.

При разработке путей повышения этой группы показателей эффективности ипотечного кредита стоит иметь в виду, что процентные ставки по ним являются наиболее низкими по сравнению с другими видами кредитов. Их повышение с целью увеличения доходности имеет существенные ограничения как с точки зрения платежеспособного спроса кредитополучателей, так и с точки зрения позиции конкретного банка по отношению к конкурентам, занимающимся ипотечным кредитованием. Политика в отношении процента по ипотечным кредитам должна учитывать также меры государственной поддержки этого вида кредитования. В этой группе показателей придется ориентироваться прежде всего, на уменьшение просроченной задолженности, условия своевременного возврата кредитов. При сохранении приемлемой доходности в рамках сформированной кредитной политики банка в области ипотечного кредитования.

В третью группу показателей (показатели оценки риска ипотечного кредитного портфеля и эффективности управления риском) входят наиболее важные и значимые для его формирования индикаторы. Во первых это группа индикаторов, отражающих соответствие кредитного портфеля таким установленным ЦБ нормативам, как максимальный размер риска на заемщика или группу связанных заемщиков (H_6); максимальный размер крупных кредитных рисков (H_7); максимальный размер кредитного риска на одного акционера (участника) (H_9); максимальный размер кредитов, займов, предоставленных своим инсайдерам ($H_{10.1}$). Они отражены на рисунке 3.



Рис. 3. Показатели оценки эффективности управления риском ипотечного портфеля

Во вторую группу показателей стоит включить показатели, характеризующие уровень риска ипотечного кредитного портфеля как обособленной совокупности активов банка. Некоторые специалисты [2, с. 123] к таким показателям относятся следующие:

- коэффициент обеспечения ипотечных кредитов ($K_{ОИК}$), который рассчитывается как отношение суммы обеспечения, принятой банком при выдаче отдельных ипотечных кредитов, в общей сумме ипотечного кредитного портфеля;

Т- коэффициент просроченных платежей ($K_{пр}$), который рассчитывается как отношение суммы просроченного основного долга к общему объему ипотечного кредитного портфеля;

- доля непросроченных кредитов в ипотечном портфеле ($D_{КК}$).

- коэффициент покрытия ипотечных кредитов ($K_{ПИК}$), который рассчитывается как отношение резерва на возможные потери, созданного банком, к общему объему ипотечного кредитного портфеля.

Таким образом, предлагаемая система показателей эффективности функционирования ипотечного кредитования и управления портфелем ипотечных кредитов в коммерческих банках отражает три его основные качественные характеристики: ликвидность, доходность и риск. При этом проанализированный методический подход включает два уровня оценки эффективности: эффективность ипотечного кредита как самостоятельного финансового потока и оценка эффективности кредитной политики в целом, включающей в совокупном кредитном портфеле и определенную оптимизированную (или требующую оптимизации) долю ипотечного кредита. Существенная роль в данной методике отводится обеспечению через все виды деятельности коммерческого банка соответствия нормативам ЦБ.

Список использованных источников:

1. Инструкция Банка России от 28 июня 2017 г. № 180-И (ред. от 03.09.2018) «Об обязательных нормативах банков» // Консультант-плюс. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru>
2. Гончарова Е. В., Гаркавенко Ю. В. Механизмы совершенствования процесса кредитования физических лиц российским коммерческим банком // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2018. – № 3 (март). – С. 123–131
3. Муравьева Н.Н. Теоретическое обоснование показателей эффективности управления портфелем ипотечных кредитов в коммерческих банках / Н.Н. Муравьева, О.С. Баранчук // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2017. – №5. – С. 128-132
4. Кононова Е.Н. Малюта Н.В. Тенденции развития банковской системы РФ//Математика, экономика, управление.-2016.-Том 2.№2- С.48-54.