

ОЦЕНКА КАЧЕСТВА ПОРТФЕЛЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ БАНКА

Л. А. Гербич

Киевский национальный торгово-экономический университет,
г. Киев, Украина

При управлении портфелем ипотечных кредитов банка (*далее* – ПИКБ) особую роль играет его качество, которое позволяет определить эффективность управления. Ключевыми критериями, по которым необходимо оценивать качество как кредитного портфеля банка в целом, так и качество ПИКБ, в частности, являются рискованность, доходность, ликвидность и обеспеченность этих портфелей.

На первом этапе уместно разработать шкалу значений, которые могут принимать предложенные показатели качества ПИКБ. Для каждого показателя предлагаем установить свой диапазон значений от 1 до 5, где 1 – худший рейтинг, 5 – лучший. Условный пример построения шкалы значений показателей качества ПИКБ приведены в таблице 1. На основании предложенного методического подхода каждый банк может иметь свой диапазон значений, по которым осуществляется рейтингование ПИКБ. С этой целью банк должен сформировать и обработать большой массив статистической информации о его деятельности на рынке ипотечного кредитования, что позволило бы провести углубленный анализ показателей качества ПИКБ. По результатам такого анализа представляется возможным оценить диапазон разброса значений каждого показателя, его моду и медиану, что служит основой для фор-

мирования шкалы значений соответствующего показателя.

На втором этапе необходимо рассчитать агрегированные показатели качества ПИКБ по каждому критерию. В рамках каждой группы показателям присваиваются весовые значения, основанные на экспертных оценках специалистов банка. Пример расчета агрегированных показателей рискованности, доходности, ликвидности и обеспеченности ПИКБ приведен в таблице 2.

Отметим, что при расчете агрегированного показателя рискованности высокие весовые значения (20%) присвоены таким показателям, как удельный вес безнадежных ипотечных кредитов, коэффициенты обесценивания и резервирования ПИКБ, поскольку именно они сильнее всего влияют на качество портфеля. Так, удельный вес безнадежных ипотечных кредитов показывает, какую долю в портфеле составляют кредиты, погашение которых практически невозможно, и банк имеет высокую вероятность получения от них убытков. Высокая доля обесцененных кредитов, под которые необходимо сформировать резервы, свидетельствует о низкой вероятности их погашения. В то же время коэффициент концентрации ПИКБ имеет низкое весовое значение, поскольку большая его величина

Таблица 1 – Условный пример построения шкалы значений показателей качества ПИКБ (рейтинг)

Показатель	Очень плохо (1)	Плохо (2)	Средний уровень (3)	Хорошо (4)	Очень хорошо (5)
<i>Показатели рискованности</i>					
1. Коэффициент проблемности ПИКБ, %	≥ 80,1	60,1–80	40,1–60	20,1–40	0–20
2. Удельный вес безнадежных ипотечных кредитов, %	≥ 20,1	15,1–20	10,1–15	5,1–10	0–5
3. Коэффициент обесценивания ПИКБ, %	≥ 60,1	45,1–60	30,1–45	15,1–30	0–15
4. Коэффициент резервирования ПИКБ, %	≥ 40,1	30,1–40	20,1–30	10,1–20	0–10
5. Коэффициент опережения резервов, разы	≥ 1,31	1,11–1,30	0,9–1,1	0,71–0,90	≤ 0,70
6. Коэффициент концентрации ПИКБ, %	≥ 40,1	30,1–40	20,1–30	10,1–20	0–10
<i>Показатели доходности</i>					
1. Средняя доходность ПИКБ, %	≤ 2,5	2,5–4,9	5,0–9,9	10,0–14,9	≥ 15
2. Средняя доходность доходных ипотечных кредитов, %	≤ 4,9	5,0–9,9	10,0–14,9	15,0–19,9	≥ 20
3. Средняя доходность отдельных групп ипотечных кредитов, %	≤ 4,9	5,0–9,9	10,0–14,9	15,0–19,9	≥ 20
<i>Показатели ликвидности</i>					
1. Коэффициент ликвидности ПИКБ 1, разы	≤ 0,70	0,71–0,99	1,01–1,20	1,21–1,40	≥ 1,41
2. Коэффициент ликвидности ПИКБ 2, разы	≤ 0,50	0,51–0,60	0,61–0,70	0,71–0,80	≥ 0,81
<i>Показатели обеспеченности</i>					
1. Коэффициент ипотечного обеспечения ПИКБ, разы	≤ 0,95	0,96–1,05	1,06–1,15	1,16–1,30	≥ 1,31
2. Общий коэффициент обеспечения ПИКБ, разы	≤ 1	1,01–1,10	1,11–1,20	1,21–1,40	≥ 1,41

Таблица 2 – Пример расчета агрегированных показателей рискованности, доходности, ликвидности и обеспеченности ПИКБ

Показатель	Рейтинг показателя	Вес показателя, %	Показатель с учетом взвешивания	Агрегированный показатель
1. Коэффициент проблемности ПИКБ, %	3	15	0,45	×
2. Удельный вес безнадежных ипотечных кредитов, %	4	20	0,8	×
3. Коэффициент обесценивания ПИКБ, %	4	20	0,8	×
4. Коэффициент резервирования ПИКБ, %	3	20	0,6	×
5. Коэффициент опережения резервов (разы)	3	15	0,45	×
6. Коэффициент концентрации ПИКБ, %	1	10	0,1	×
<i>Агрегированный показатель рискованности:</i>				3,2
1. Средняя доходность ПИКБ, %	3	40	1,2	×
2. Средняя доходность доходных ипотечных кредитов, %	4	30	1,2	×
3. Средняя доходность отдельных групп ипотечных кредитов, %	2	30	0,6	×
<i>Агрегированный показатель доходности:</i>				3,0
1. Коэффициент ликвидности ПИКБ 1, разы	4	60	2,4	×
2. Коэффициент ликвидности ПИКБ 2, разы	3	40	1,2	×
<i>Агрегированный показатель ликвидности:</i>				3,6
1. Коэффициент ипотечного обеспечения ПИКБ, разы	3	60	1,8	×
2. Общий коэффициент обеспечения ПИКБ, разы	4	40	1,6	×
<i>Агрегированный показатель обеспеченности:</i>				3,4

не всегда является свидетельством высокого уровня риска портфеля.

При расчете агрегированного показателя доходности наибольший удельный вес имеет средняя доходность ПИКБ (40%), которая отражает результативность операций банка по ипотечному кредитованию. Среди показателей ликвидности ПИКБ большую значимость имеет коэффициент ликвидности один (60%), который характеризует степень покрытия стоимости эмитированных ипотечных ценных бумаг банка за счет поступлений от погашения ипотечных кредитов. Соблюдение этого показателя является важным для банка, так как поступления от ипотечных кредитов должны быть достаточными для погашения эмитированных ценных бумаг.

При расчете агрегированного показателя обеспеченности преимущество предоставлено коэффициенту ипотечного покрытия (60%). Это объясняется тем, что данный показатель характеризует природу

ипотечных кредитов (обеспеченность ипотекой). К тому же в международной и отечественной практике банков, как правило, считается приемлемым, если сумма ипотечного кредита не превышает 70% стоимости ипотеки.

На третьем этапе построения матрицы оценки качества ПИКБ уместно рассчитать синтетический показатель качества ПИКБ, основанный на определенном соотношении агрегированных показателей рискованности, доходности, ликвидности и обеспеченности ПИКБ (таблица 3). При расчете синтетического показателя качества ПИКБ агрегированному показателю рискованности следует присвоить высокий уровень веса (40%). Это объясняется тем, что наличие высокорискованных кредитов влияет на все другие показатели качества портфеля. Так, при росте проблемных, а особенно безнадежных кредитов, будет снижаться как доходность, так и ликвидность портфеля. К тому же это может при-

Таблица 3 – Пример расчета синтетического показателя качества ПИКБ

Показатель	Показатель	Удельный вес показателя, %	Показатель с учетом взвешивания	Сводный показатель
1. Агрегированный показатель рискованности	3,2	40	1,28	×
2. Агрегированный показатель доходности	3,0	20	0,6	×
3. Агрегированный показатель ликвидности	3,6	20	0,72	×
4. Агрегированный показатель обеспеченности	3,4	20	0,68	×
<i>Синтетический показатель качества ПИКБ:</i>				3,28

вести к необходимости реализации обеспечения по предоставленным кредитам. Поэтому рискованности кредитов специалисты банка должны уделять первоочередное внимание, как при формировании портфеля, так и при управлении его качеством.

В зависимости от полученного значения синтетического показателя качества ПИКБ предлагается каждому диапазону значений присвоить соответствующий рейтинг портфеля (таблица 4).

Таблица 4 – Толкование значений синтетического показателя качества ПИКБ

Шкала значений синтетического показателя качества ПИКБ	Рейтинг ПИКБ
4,3–5	5
3,5–4,2	4
2,7–3,4	3
1,9–2,6	2
1–1,8	1

На четвертом этапе сопоставляется рейтинг синтетического показателя качества с динамикой ПИКБ и формируется итоговая матрица оценивания качества этого портфеля. В процессе управления ПИКБ необходимо учитывать не только величину синтетического показателя качества, но и динамику объема портфеля. Если при высоком значении синтетического показателя качества объем ПИКБ существенно сокращается, то это свидетельствует о наличии негативных тенденций. Ведь сокращение объемов портфеля приводит к снижению размера процентных и иных доходов по ним, хотя при этом относительные

показатели доходности могут оставаться определенное время стабильными. Такая ситуация чаще всего возникает в результате ухудшения экономической ситуации в стране, которая отображается на показателях развития банковского сектора. При этом динамика ПИКБ может принимать значения «снижение», «стабильность», «рост». Колебания объема ПИКБ в пределах $\pm 3\%$ от объема базового периода характеризуют его стабильность. Более широкий диапазон изменений свидетельствует о снижении или росте.

По результатам анализа матрицы менеджмент банка может принимать управленческие решения, которые будут отвечать полученному уровню качества ПИКБ (таблица 5). Итоговая матрица оценки качества ПИКБ будет иметь следующий вид (таблица 6).

Таблица 6 – Матрица оценки качества ПИКБ

Рейтинг ПИКБ по величине синтетического показателя качества	Динамика ПИКБ		
	Снижение	Стабильность	Рост
5	Д	В	В
4	П	Д	В
3	З	П	Д
2	Н	З	П
1	Н	Н	З

Применение предложенной матрицы оценивания качества ПИКБ в банках позволит осуществить интегрированную оценку его качества и разработать комплекс мер, направленных на ее повышение.

Таблица 5 – Толкование матрицы оценки качества портфеля ипотечных кредитов банка

Уровень качества ПИКБ	Толкование
Высокий (В)	Качество ПИКБ в полной мере удовлетворяет банк. Менеджмент банка должен осуществлять постоянный мониторинг показателей качества ПИКБ с целью отслеживания тенденций сохранения их уровня или перехода к более низкой зоне
Хороший (Д)	Качество ПИКБ удовлетворяет банк, однако некоторые показатели имеют значение ниже среднего и менеджмент банка должен применять меры для их повышения или недопущения снижения. В частности, необходимо проводить постоянный мониторинг ПИКБ по направлениям: совокупный портфель, отдельные кредиты, входящие в его состав, и обеспечение. В случае негативных изменений, выявленных в процессе мониторинга, следует оперативно их устранять
Умеренный (П)	Качество ПИКБ свидетельствует о наличии проблем в его управлении, что проявляется в низких значениях отдельных показателей качества, и специалистам банка необходимо разрабатывать отдельные мероприятия для их повышения (например, налаживание работы с заемщиками, направленной на повышение платежной дисциплины, реструктуризация кредитов и т. д.)
Удовлетворительный (З)	Качество ПИКБ допустимое, но значительная часть показателей имеет значение ниже среднего или плохое. Менеджмент банка должен осуществлять систематическую работу с проблемными заемщиками, привлекать дополнительное обеспечение по отдельным ипотечным кредитам, разрабатывать меры по ликвидации безнадёжных кредитов и т. п.
Неудовлетворительный (Н)	Качество ПИКБ не удовлетворяет менеджмент банка и требует кардинальных мер по улучшению. Банку следует пересмотреть стратегию управления ПИКБ, изменить состав портфельных менеджеров или принять меры по ликвидации портфеля