

Н. П. Баріда,

старш. викл. кафедри банківської справ,
ДВНЗ «Київський національний економічний
університет імена Вадима Гетьмана»

РОЛЬ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ ЗАСТАВИ В СИСТЕМІ МЕНЕДЖМЕНТУ КРЕДИТНОГО РИЗИКУ БАНКУ

Банківське кредитування, як і будь яка прибуткова діяльність, пов'язано з ризиком втрати розміщених ресурсів. Особливо загострились питання кредитних ризиків в Україні, під впливом фінансово-економічної кризи. Частка проблемних кредитів у структурі кредитних портфелів комерційних банків, становить у середньому за 2009 рік 30 %.

Одним із найнадійніших інструментів хеджування кредитних ризиків є застава. Але, сьогоднішня ситуація на ринку нерухомості та в сфері іпотечного кредитування свідчить про те, що застава стала одним із факторів підвищення кредитного ризику. Зниження цін на нерухомість та землю, що перебувають у банківській заставі, в останні роки на 30—40 %, свідчить про те, що приблизно на стільки ж фактор ризику застави підвищив кредитний ризик.

З практичного погляду очевидно, що частково вирішити проблему можна через об'єктивну оцінку застави, яка максимально точно відображає ринкову вартість нерухомості, що заставляється. Усім зрозуміло, що докризові ринкові ціни на українську нерухомість (земля, житло) у великій мірі були «спекулятивними», тобто не відповідали національному рівню платоспроможності населення та продуктивності праці. При цьому банки, приймаючи у заставу таку нерухомість, не враховували спекулятивну складову ринкової ціни і не прогнозували імовірність «обвалу» цін.

В Україні ще не сформовано цілісного погляду щодо методології оцінки вартості застави. В міжнародній практиці застосовується міжнародний стандарт оцінки №4 «Оцінка з ціллю застави», в Росії уже розроблено та запропоновано уряду проект Федерального стандарту оцінки «Оцінка з ціллю застави», в українській законодавчо-нормативній базі про оцінку з ціллю застави згадується тільки в НСО №2 «Загальні засади оцінки майна

та майнових прав», у такому контексті «при оцінці об'єктів з ціллю застави визначається ринкова вартість» [2].

Оцінка активів з ціллю застави, як хеджуючого інструмента кредитних ризиків, повинна здійснюватись виходячи із найбільш імовірного варіанту реалізації майна в умовах дефолтної ситуації. Як свідчить зарубіжний досвід, для цього найбільш доцільним є впровадження у вітчизняну практику оцінки з ціллю застави, визначення заставної вартості.

Згідно із міжнародною практикою оцінки, з ціллю застави банківських кредитів визначають, заставну вартість. У Міжнародних стандартах оцінки, присутнє таке визначення: «Заставна вартість — (mortgage lending value, MLV) — це вартість майна, визначена оцінювачем, що проводить обачну оцінку майбутньої реалізаційної вартості майна з урахуванням довготривалих стійких аспектів майна, нормальних і локальних умов ринку; поточного використання і відповідних альтернативних варіантів використання майна» [1].

У міжнародній банківській практиці, заставну вартість враховують при оцінці кредитних ризиків позичальника, вона впливає на кредитний рейтинг позичальника. У вітчизняній практиці, банки враховують при формуванні резервів під кредитні ризики та оцінці кредитоспроможності позичальників, тільки вид застави та адекватний їй клас застави [3].

Заставна вартість — це найбільш імовірна грошова сума, яку можна отримати для задоволення вимог банку в результаті реалізації предмету застави. Доцільно обчислення заставної вартості здійснювати, безпосередньо кредитними працівниками банків. Базовою для розрахунку заставної вартості слід застосовувати ринкову вартість, визначену незалежним оцінювачем та зафіксовану у «Звіті про оцінку майна».

Заставну вартість визначають, виходячи із прогнозованого варіанту звернення стягнення на заставне майно. При цьому, заставна вартість розглядається як сума, виручена від продажу предмета застави, за мінусом втрат і збитків, пов'язаних із зверненням стягнення на предмет застави і його реалізацією.

Для підвищення ролі оцінки вартості застави у мінімізації кредитних ризиків банків доцільно:

- проведення банківськими оцінювачами моніторингу та постійної, глибокої аналітичної роботи щодо угод купівлі-продажу на всіх сегментах ринку об'єктів застави;
- регламентація питань оцінки застави банківських кредитів на законодавчо-нормативному рівні, а саме — розробка та при-

йнята національного стандарту «Оцінка з ціллю застави», розробка та впровадження на рівні НБУ інструкції по роботі із заставою в комерційних банках та методики обчислення заставної вартості.

Література

1. Міжнародні стандарти оцінки. Стандарт № 4. «Оцінка для забезпечення позик, заставних, боргових зобов'язань». — Міжнародний комітет по стандартах оцінки майна. 1994.

2. Оцінка нерухомого майна. Національний стандарт оцінки № 2. Затв. постановою КМУ від 28 жовтня 2004 № 1442.

3. Положення про порядок формування та використання резервів для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями банків: Постанова Правління Національного банку України від 6.07.2000 року № 279, із змінами від 6.07.2007.

УДК 336.71:330.131.7

С. В. Башлай, канд. екон. наук, доц.
кафедри банківської справи,
Українська академія банківської справи НБУ

ОСОБЛИВОСТІ РИЗИК-МЕНЕДЖМЕНТУ В ФІНАНСОВО-БАНКІВСЬКИХ ГРУПАХ

Проблеми, що пов'язані з масштабами та рівнем ризику діяльності банку, його фінансовим станом та рентабельністю виникають незалежно від того функціонує банк автономно чи є учасником групи. Однак, останній факт збільшує ймовірність та обсяги можливих ускладнень. Світова криза чітко вказала на недоліки сучасних підходів до управління кредитними установами та об'єднаннями, створеними за їх участю.

Поява банківських груп та виникнення у зв'язку з цим у банків, які входять до їх складу, специфічних ризиків, які генеруються іншими учасниками об'єднання, стало передумовою побудови системи консолідованого контролю банківських ризиків. Звичайно, первинним кроком у виробленні адекватної системи ризик-менеджменту в таких банках мало стати забезпечення ефективності локального контролю за ризиками. Однак, ті ж таки рекомендації «Базель II» в Україні знаходяться на стадії впрова-