

МЕТОДИКА ПОБУДОВИ РЕНКІНГУ БАНКІВ ПО ІПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУВАННЮ

Постановка проблеми. Останнім часом ринок нерухомості України зростає досить великими темпами. Вагому роль при цьому зіграв Закон України “Про іпотеку” від 05.06.2003 № 898-IV, а також Закон України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечних сертифікатах” від 19.06.2003 № 979.

За даними Української національної іпотечної асоціації (УНІА) тільки за 2003 рік сума іпотечних кредитів зросла в 3 рази, що склало майже 3 млрд. грн. [4]. УНІА прогнозує, що іпотечний кредитний портфель українських банків збільшуватиметься щороку майже у 2 рази. Крім того, також за даними УНІА на кожну гривню, вкладену в будівництво, припадає від 2,5 до 3 грн., а одне додаткове робоче місце забезпечує близько 5-6 додаткових робочих місць у інших галузях. Отже, розвиток ринку іпотеки викликав жвавий інтерес як з боку фізичних осіб, так і з боку юридичних осіб, і разом з цим винила проблема оцінки діяльності учасників іпотечного ринку.

Аналіз останніх досліджень. Оцінку діяльності фінансових установ розглядало досить багато фахівців. Серед них: М.Д. Алексеєнко, С.С. Герасименко, А.В. Головач, В.М. Кочетков, В.Г. Малев, К.Є. Раєвський, Т.М. Раєвська, С.М. Савлук та інші. Опираючись на їх праці, автор пропонує методику побудови ренкінгу комерційних банків на ринку іпотеки.

Виклад основного матеріалу. Діяльність учасників іпотечного ринку на сьогоднішній день порівнюється за окремими показниками, в основному це таблиці, в яких надано інформацію щодо частки іпотечних кредитів, які є у найбільших операторів – комерційних банків на ринку нерухомості. Таке порівняння не дає змоги оцінити структуру іпотечного ринку (хто є найбільшими споживачами кредитів – юридичні особи або фізичні), не дає змоги виявити спеціалізації кожного комерційного банку на ринку нерухомості, що гальмує подальший розвиток ринку.

Розробляючи систему показників, автор зіткнувся з проблемою обмеженості даних, за якими можливо проводити аналіз. По-перше, це пов'язано з відсутністю інформації щодо небанківських фінансових установ, які також діють на ринку нерухомості. А, по-друге, за планом бухгалтерських рахунків комерційних банків можливо оцінити тільки обсяг іпотечних кредитів. Іпотечні цінні папери банків (що обертаються на іпотечному ринку) ми оцінити поки що не в змозі – вони не відображаються окремим пунктом у плані рахунків комерційних банків.

Завданням дослідження є побудова методики інтегрованої ренкінгової оцінки комерційних банків.

Метою проведення ренкінгу є виявлення позиції банку на іпотечному ринку з урахуванням основних факторів фінансового стану банку.

Ренкінг розробляється для комерційних банків – учасників іпотечного ринку кредитування.

Задачами, або умовами побудови, ренкінгу є:

1. Ренкінг повинен містити правдиву інформацію.
2. Бути досить простим (учасники ренкінгування можуть перевірити свої показники та результати за наданою їм методикою).
3. Повинен віддзеркалювати якомога повну картину щодо місця банку на іпотечному ринку.
4. Включати показники діяльності банків, що характеризують загальну стійкість банку.
5. Загальна кількість показників не повинна перевищувати 10.

Як узагальнюючу оцінку пропонується використовувати показник багатомірної середньої з метою елімінування впливу масштабу показників. Порядок проведення ренкінгу наступний:

- підбір та розрахунок показників діяльності банків;
- побудова матриці-кореляції з метою усунення мультиколінеарності між показниками;
- групування показників, що залишилися за ознакою стимулятор/дестимулятор;
- побудова зведеного ренкінгу на основі розрахованих коефіцієнтів за допомогою зваженої багатомірної середньої [2].

Враховуючи неоднорідність сукупності, пропонується ввести ренкінг не тільки для загальної сукупності, але і для груп банків, сформованих за величиною активів, доцільно буде використати групування, що використовує НБУ [5]. Пропонується використовувати групування саме за обсягом активів, бо активні операції, в даному випадку, є об'єктом дослідження. Досить цікавим для подальшого аналізу можуть бути результати "проміжного" ренкінгу за основними показниками фінансової діяльності банків.

Алгоритм побудови ренкінгу виглядатиме таким чином:

1. Загальна процедура проведення ренкінгу.
2. Визначення джерела отримання інформації. Складання переліку абсолютних показників, що будуть використані для побудови ренкінгу (Р).
3. Побудова та розрахунок системи показників (чисельник та знаменник).
4. Диференціація показників по аналітичним блокам (прибутковість, ефективність та ін.).
5. Розподіл сукупності банків на групи за обсягом активів.
6. Розрахунок інтегрованого показника всередині кожної групи (крім того, можливо за блоками – напрямками аналізу).
7. Розрахунок загального інтегрованого показника.
8. Зведення результату розрахунку до єдиної таблиці та єдиного показника для кожної групи окремо.
9. Порівняння результатів між групами.
10. Висновки.

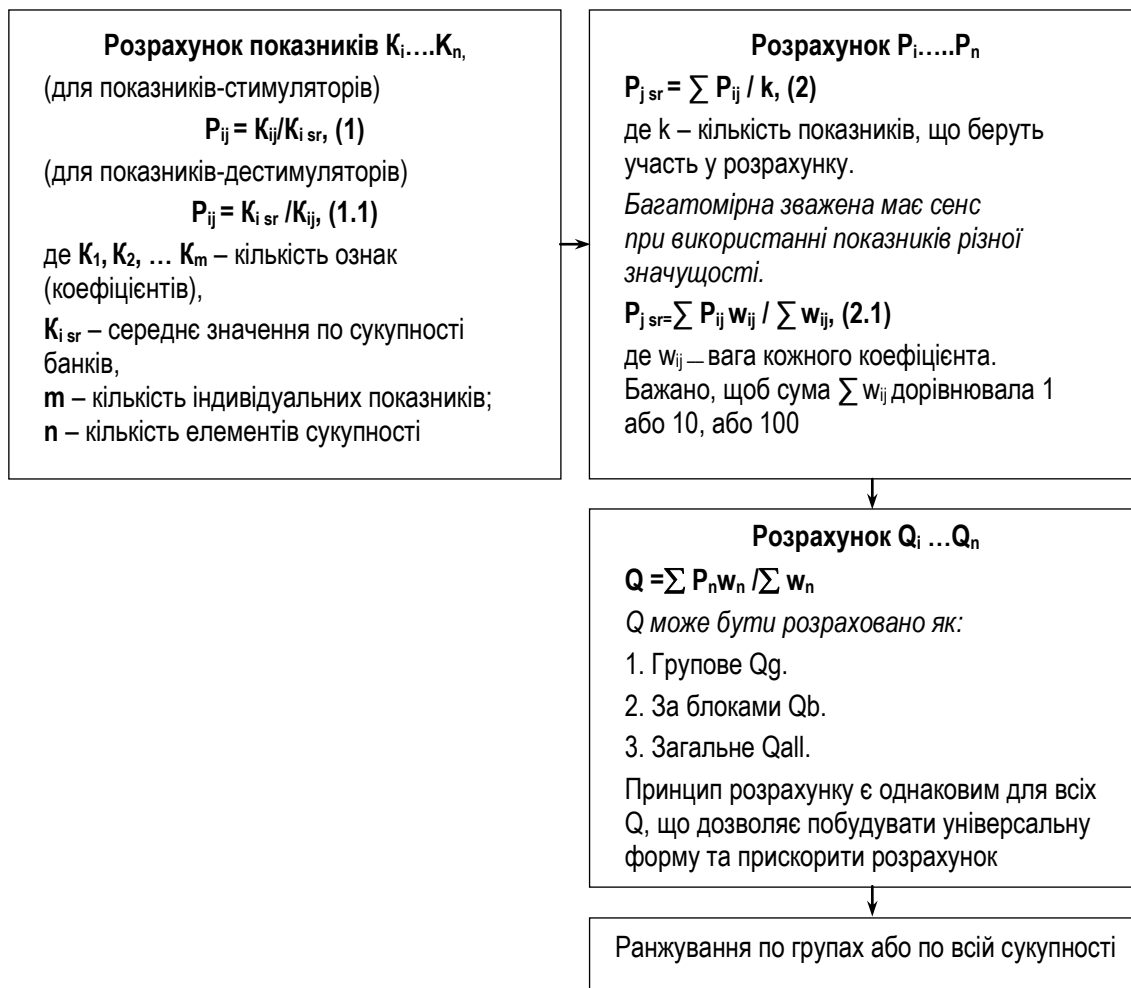


Рис. 1. Схема розрахунку інтегрованого показника

Розрахунок проміжних коефіцієнтів буде значно спрощено, та знижено ймовірність помилки, якщо результати розрахунку заводити до таблиць.

Висновки. Запропонований підхід визначення справжнього місця кожного банку на ринку іпотечних кредитів хоча і не відображає повної картини, що складається в цьому секторі економіки, проте дає змогу порівняти діяльність банківських установ за допомогою інтегрованої оцінки, що враховує основні показники фінансового стану (ліквідності, достатності капіталу та інші).

Список літератури

1. Герасименко С.С. та ін. Статистика. – К., 2000.
2. Головач А.В., Головач Н.А. Банковская статистика. – К., 1997.
3. Ковальов С. Київ для багатих? // <http://www.pravda.com.ua>.
4. Матіяш П. Огляд українського ринку іпотечного кредитування // www.unia.com.ua.
5. Національний банк України // www.bank.gov.ua.
6. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV // www.rada.gov.ua.
7. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19.06.2003 № 979-IV // www.rada.gov.ua.
Отримано 16.11.2006

Кузьменко Є.С. Методика побудови ренкінгу банків по іпотечному кредитуванню / Є.С.

Кузьменко // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : зб. наук. праць / Українська академія банківської справи Національного банку України. - Суми, 2007. - Т. 19. - С. 369 – 372.