

Л. А. Гербич,

Київський національний торговельно-економічний університет

ОСОБЛИВОСТІ КРЕДИТНОГО МОНІТОРИНГУ ІПОТЕЧНИХ ЖИТЛОВИХ КРЕДИТІВ

Під кредитним моніторингом розуміють процедуру систематичного відстеження зміни даних про стан кредитного ризику на рівні кредитного портфеля банку та індивідуальних позичальників, інших показників кредитного ризику з метою мінімізації кредитного ризику, управління та контролю, виявлення динаміки та прогнозування розвитку кредитної діяльності.

Процес кредитного моніторингу включає аналіз дотримання принципів кредитування, контроль за виконанням умов кредитної угоди; виявлення проблемних кредитів і розробку заходів з ліквідації заборгованості; аналіз фінансового стану позичальника протягом усього строку кредитування; контроль за збереженням застави.

Кредитний моніторинг банк розпочинає відразу після надання кредиту клієнту і продовжує протягом усього терміну дії кредитної угоди.

Особливості кредитного моніторингу іпотечних житлових кредитів такі.

При проведенні аналізу дотримання принципів кредитування поряд з іншими принципами найбільшу увагу необхідно приділяти принципу забезпеченості, оскільки вартість нерухомості, що виступає предметом іпотеки, постійно змінюється. У випадку різкого зниження цін на нерухомість банк несе ризик того, що при необхідності реалізації застави він недоотримає суму, яка б покривала його збитки за проблемними кредитами, іпотекою, за якими виступає така нерухомість.

У процесі контролю за виконанням умов кредитної угоди за іпотечними житловими кредитами, як і за іншими кредитами, банк щомісячно повинен оцінювати вчасність та повноту розрахунків позичальника з банком як за основною сумою кредиту, так і за процентами та іншими регулярними платежами.

Виявлення проблемних кредитів і розробка заходів з ліквідації заборгованості за іпотечними житловими кредитами відрізняється від інших видів кредитів тим, що за іпотечними кредитами частіше використовується такий інструмент управління проблемною заборгованістю як реструктуризація, яка дозволяє банкам розтягнути термін погашення кредиту і тим самим зменшити суми щомісячних платежів позичальників, що сприяє підвищенню платіжної дисципліни та покращенню якості кредитного портфеля банку.

Особливу увагу у процесі кредитного моніторингу іпотечних житлових кредитів банк повинен приділяти аналізу фінансового стану позичальника протягом усього строку кредитування, оскільки, зважаючи на довгий термін таких кредитів, фінансовий стан позичальників може суттєво змінюватися. При оцінці фінансового стану банк може враховувати як офіційні, так і

неофіційні джерела доходів позичальників, але особливості їх врахування повинні бути чітко прописані в кредитній політиці банку.

Іпотечні житлові кредити відрізняються від інших кредитів перш за все характером забезпечення. Саме тому, на наш погляд, контроль збереження застави при іпотечному кредитуванні має важливе значення і повинен включати в себе: періодичну перевірку стану нерухомості, яка передана в іпотеку банку; перевірку наявності договорів страхування нерухомості та вчасності сплати страхових платежів позичальником; моніторинг ринкових цін на нерухомість з метою своєчасного виявлення зниження вартості іпотеки.

Таким чином, кредитний моніторинг іпотечних житлових кредитів повинен враховувати всі особливості таких кредитів і бути спрямованим на мінімізацію ризиків та забезпечення прибутковості цього виду банківських операцій.

Гербич, Л.А. Особливості кредитного моніторингу іпотечних житлових кредитів [Текст] / Л.А. Гербич // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : збірник тез доповідей XIV Всеукраїнської науково-практичної конференції (27–28 жовтня 2011 р.) : у 2-х т. – Суми : УАБС НБУ, 2011. – Т. 1. – С. 109-110.