

Кургузкин Александр Дмитриевич, Просалова Вероника Сергеевна
*Владивостокский государственный университет экономики и сервиса
Владивосток, Россия*

Андеррайтинг как способ оценки платежеспособности заемщика

В годы финансового кризиса в нашей стране участились случаи невозврата кредитов в ипотечном кредитовании. Одним из способов решения этой проблемы является проведение качественной оценки платежеспособности заемщика, что играет значимую роль в банковской деятельности, так как именно проведение андеррайтинга позволяет кредитным организациям надёжно оценивать потенциальных заемщиков и, следовательно, минимизировать риски невозврата по кредиту.

Ключевые слова и словосочетания: андеррайтинг, платежеспособность клиента, ипотечное кредитование, ипотечная программа.

Интерес к вопросам развития банковского сектора страны обусловлен его ролью в решении экономических и социальных задач, стоящих перед государством и обществом. На степень успешности функционирования банковской системы влияет целый ряд факторов. Финансовое состояние элементов банковской системы напрямую влияет на надёжность банков, а, следовательно, и на их конкурентоспособность, что не может остаться без внимания контролирующего органа. По результатам анализа оценки возникает необходимость в разработке управленческих подходов, а с учётом того, что исследовались динамические экономические категории, предпочтительно строить управление с учётом стратегии развития как отдельно взятых коммерческих банков, так и банковских систем различных уровней финансовой системы.

Немаловажное значение имеет структурная составляющая банковского сектора. Ведь от успешности уровня банковской системы зависит и её качество.

Характерные черты функционирования современного бизнеса начала XXI века – нестабильность внешней среды, её постоянные масштабные изменения. В связи с чем руководство коммерческих банков, не испытывая уверенности в возможности удержания бизнес-позиций в будущем, осознаёт необходимость создания стратегий.

Банковская система – один из важнейших объектов государственного регулирования.

Кредитные организации Российской Федерации признают, что развитие отечественной банковской системы, повышение ее престижа в обществе и роли в решении экономических проблем, эффективности и культуры банковского дела зависят от деятельности каждой кредитной организации, что делает необходимым всемерное использование для достижения поставленных целей этических норм и принципов как одного из важнейших, наряду с нормами права, средств саморегулирования деятельности российского банковского сообщества.

Осуществляя свою деятельность на финансовом рынке путем привлечения свободных денежных средств и размещая их в активные операции, коммерческий банк должен не только анализировать риски, которым он подвергается в процессе своей деятельности, но и оценивать эффективность своих операций.

Ипотечное кредитование давно перестало быть чем-то экзотическим, оно получило большую популярность у россиян. Однако потенциальному получателю кредита необходимо добиться соответствия определенным требованиям банка, а для этого, прежде всего, пройти процедуру андеррайтинга заемщика.

Впервые в английском языке письменное употребление слова «underwriting» в значении «заверение какого-либо документа подписью» было зафиксировано в 1622 году. Первоначально сделки страхования заключались в лондонских кофейнях, где купцы (merchants), которые тогда еще не именовались страховщиками, встречались с судовладельцами и грузовладельцами (термин «insurer» – «страховщик» – появился только в 1654 году после открытия знаменитой кофейни Эдварда Ллойда).

В СССР термины «андеррайтинг» и «андеррайтер» официально не использовались, например, в Советском энциклопедическом словаре даже нет такой словарной статьи, как, впрочем, и в Словаре иностранных слов. Только в 1992 году в Словаре страховых терминов появляется дефиниция термина «андеррайтер». Поскольку у английского термина «андеррайтинг» нет однозначного общепринятого русского эквивалента, то его заимствовали из английского языка.

Непривычное для российского заемщика слово «андеррайтинг» в переводе на русский язык имеет простой и понятный смысл: проверка банком платежеспособности клиента. В более широком смысле андеррайтинг – это оценка возможностей клиента по обслуживанию выданного ипотечного кредита, другими словами, расчет суммы кредита, который заёмщик сможет выплатить с учетом особенностей самого заёмщика (тип трудоустройства, ежемесячный доход и возможность его подтверждения, наличие созаёмщиков или поручителей, состав семьи, наличие несовершеннолетних иждивенцев и др.). Клиент проходит процедуру андеррайтинга дважды: при обращении к ипотечному брокеру (её проводит андеррайтер

брокерской компании) перед заключением договора на оказание услуг, а также в банке (проводят кредитные аналитики банка) при рассмотрении заявления на выдачу ипотечного кредита [1].

Гражданин, решившийся на такой серьезный шаг, как получение ипотечного кредита, в первую очередь должен оценить свои финансовые возможности (сумму сбережений и ежемесячный доход) и определиться с параметрами будущего жилья. Ведь из стоимости квартиры и рассчитывается размер первоначального взноса.

Операциями по ипотечному кредитованию физических лиц в банке занимается широкий круг банковских подразделений: юридическая служба, служба безопасности, риск-менеджмент, кредитное управление и пр. Это свидетельствует о степени сложности и трудоемкости процедуры андеррайтинга.

Для оценки платежеспособности потенциального клиента банками и Федеральным агентством по ипотечному жилищному кредитованию на основе опыта ипотечного кредитования США и европейских стран были разработаны специальные коэффициенты. Такой набор показателей отражает адекватную картину платежеспособности заемщика и позволяет стандартизировать процедуру одобрения и выдачи ипотечного кредита. Для каждой банковской ипотечной программы эти коэффициенты заранее утверждены, но в некоторых случаях могут корректироваться (например, по возрасту, нестандартному объекту кредитования, по способу подтверждения дохода и т. д.). Коэффициенты «Платеж/Доход», «Обязательства/Доход» и «Кредит/Залог» могут варьироваться в зависимости от субъекта РФ, предпочтений того или иного банка и размеров средней оплаты труда.

Таблица 1

Основные виды расчетных коэффициентов, применяемых в андеррайтинге

Коэффициент	Описание коэффициента
Платеж/Доход	Отношение платежей по кредиту к доходу заемщика за соответствующий период
Обязательства/Доход	Отношение обязательных расходов заемщика к общему совокупному учитываемому доходу
Кредит/Залог	Отношение суммы запрашиваемого кредита к стоимости приобретаемого имущества
Кредит/Ликвидационная стоимость	Отношение суммы предоставляемого кредита к минимальной цене продажи недвижимого имущества

После расчета по этим коэффициентам часто выбирается минимальная сумма, которая предварительно и будет являться суммой кредита. Одним из основных факторов, влияющих на сумму кредита, являются доход и способ его подтверждения [2].

Прежде всего, претендент на кредит должен «познакомить» банк со своими доходами. Большинство банков рассматривают доход как от работы по найму, так и предпринимательской деятельности. Банки принимают к рассмотрению различные виды подтверждения доходов заемщика: по справке 2-НДФЛ, в свободной форме, предоставление управленческой отчетности (для предпринимателей).

Помимо справки о доходах подтвердить финансовую состоятельность помогут документы кредитной истории: например, бумаги, свидетельствующие о своевременном погашении ранее взятого кредита на покупку автомобиля. Кроме того, в банк обычно требуется предоставить копию паспорта заемщика, свидетельство о браке (если таковое есть), а также копии паспортов всех лиц, проживающих совместно с заемщиком, и его ближайших родственников (супругов, родителей, детей). В момент подачи документов сотрудники банка обязательно попросят предъявить оригиналы документов, чтобы сличить их с «дубликатами».

С помощью процедуры андеррайтинга банк изучает реальную платежеспособность заемщика, которая, в свою очередь, служит неким гарантом того, что кредит будет возвращен. Таким способом определяются возможная сумма кредита, срок его погашения, процентная ставка и прочие условия, благодаря которым дальнейшие выплаты по ипотечному кредиту будут не обременительны для клиента.

Сначала заемщик проходит первичную оценку платежеспособности, после чего ему выдается некое уведомление о том, что банк может предоставить кредит в таком-то размере. Этот документ действует в течение трех месяцев и пригодится заемщику в нескольких случаях.

Во-первых, из него ясно, на какую сумму кредита он может рассчитывать и уже исходя из этого подыскивать себе квартиру. Во-вторых, уведомление можно предъявить продавцу или застройщику жилья, на основе чего потом будет заключен договор купли-продажи жилья с использованием кредитных средств. После того как квартира найдена, начинается второй этап процедуры – изучение объекта недвижимости, предлагаемого банку в залог. Одним словом, узнать конечный результат: получит или нет кредит наш клиент, минуя андеррайтинг, невозможно.

Практически все банки перестали взимать плату за рассмотрение кредитной заявки. Однако, скорее всего, потенциальному заемщику придется идти в банк лично (хотя есть ряд банков, которые могут принять решение о кредите заочно) и отвечать на различные вопросы. Стоит наизусть выучить ответы своей анкеты и соблюсти максимально строгий стиль

в одежде. Оперативность банков в принятии решения о кредите тоже различна – от рекламируемых 24 часов до вполне реальных трех-четырех недель. При наличии полного пакета эти документы попадают в архивы банка, даже если кредит не был выдан, и могут быть использованы как элемент кредитной истории.

Говоря об ипотечном кризисе и проблемах андеррайтинга, следует отметить, что существенных различий в проведении данной процедуры отечественными и иностранными банками нет. Однако в России в принципе требования к клиентам всегда были жестче, чем в США. Это связано и с низким объемом ипотечного кредитования в сравнении с основными экономическими показателями и с тем, что рынок ипотечного кредитования у нас не настолько развит, как на Западе, и, безусловно, с особенностями экономической и социальной ситуации в России. Важным отличием является то, что в развитых странах по многим клиентам банк может получить файл с уже собранной информацией, используя государственную систему накопления персональных данных по социальным номерам граждан. По значительной части клиентов есть собранная за десятилетия кредитная история, предоставляемая уважаемыми на рынке кредитными бюро, занимающимися накоплением информации долгие годы. Имея на руках файл с кредитной историей заемщика и социальный файл, можно гораздо быстрее и надежнее провести анализ кредитоспособности клиента, чем в нашей стране, когда приходится проводить дополнительные процедуры для подтверждения предоставленной информации или документов, а также получения необходимого уровня уверенности для вынесения кредитного решения. Кроме того, в России процедура андеррайтинга проводится только в банках, в то время как на Западе во многих случаях это делают ипотечные брокеры.

До ипотечного кризиса в США российский рынок переживал период роста, когда в борьбе за клиентов многие банки смягчали требования при выдаче ипотечных кредитов. Это выражалось как в снижении процентных ставок, так и в более лояльном подходе к подтверждению платежеспособности заемщиков. В результате обвала ипотечного рынка США многие игроки отечественного рынка пересмотрели правила ипотечного кредитования, что сделало ипотеку менее доступной для некоторых категорий населения. Впрочем, у каждого явления всегда найдется не только плохая, но и хорошая сторона. Более тщательная оценка заемщиков способствует повышению качества ипотечных портфелей. По мнению некоторых аналитиков, зарубежный рынок скоро начнет постепенно выходить из кризиса, и российским банкам уже сейчас рекомендуется готовиться к секьюритизациям. А лучшая готовность – это повышение качества ипотечных портфелей. Поэтому рассчитывать на более лояльный подход к оценке кредитоспособности и платежеспособности заемщикам не стоит.

Те требования, которые банки выдвигают сейчас, будут актуальны еще долгое время. Также возможны и незначительные изменения в плане дальнейшего ужесточения требований, но не стоит ждать чего-то кардинально нового, ведь планка поднята и так уже достаточно высоко [3].

Таким образом, андеррайтинг является стабилизатором кредитной системы в области ипотечного кредитования, позволяя минимизировать риски, не сокращая количество предлагаемых кредитных программ.

1. Портал Информационного агентства «Финансовый Юрист» Андеррайтинг в ипотечном кредитовании [Электронный ресурс]. Доступно на URL: <http://www.financial-lawyer.ru/newsbox/bankiru/ipoteka/136-528071.html>.

2. Официальный сайт Bank.uz. Оценка платежеспособности заемщика – Андеррайтинг [Электронный ресурс]. Доступно на URL: http://bank.uz/publish/doc/text88_kak_prosihadit_ocenka_platejesposobnosti_zaemshchika_-_anderraying.

3. Годецкая Д. Проблемы андеррайтинга в ипотечном кредитовании // Рынок ценных бумаг. – 2008. – 12 (363), июнь [Электронный ресурс]. Доступно на официальном сайте компании «РУСИПОТЕКА»: <http://www.rusipoteka.ru/publications/kit-2.htm>.