УДК 336.71

Олєйнікова К. О.

Магістр 2 року навчання
заочного факультету ХНЕУ

СТРУКТУРНО-ФУНКЦІОНАЛЬНА МОДЕЛЬ УПРАВЛІННЯ ІПОТЕЧНИМ КРЕДИТУВАННЯМ БАНКУ

Анотація. Подано технологію управління іпотечним кредитуванням, застосування якої сприятиме результативному захисту кредитної діяльності банку від різних загроз зовнішнього і внутрішнього характеру.

Аннотация. Представлена технология управления ипотечным кредитованием, применение которой будет способствовать результативной защите кредитной деятельности банка от различных угроз внешнего и внутреннего характера.

Annotation. The technology of mortgage loans, the application of which will contribute to the efficient protection of the bank's lending activity against various external and internal threats, is presented.

Ключові слова: іпотечне кредитування банку, технологія управління, іпотечні ризики, реінжиніринг бізнес-процесів.

Для банківського сектору іпотечне кредитування є досить привабливим напрямом діяльності, оскільки дозволяє вирішити вічне протиріччя між доходом і ризиком, яке виникає при поверненні грошей у кредит. Включення до складу кредитного портфеля банку такого виду кредиту, як іпотечний, забезпечений заставою нерухомого майна, дозволяє розширити свій кредитний портфель, зменшити ризики, характерні для незабезпечених кредитів, а також підвищити прибутковість за рахунок забезпечення майбутніх надходжень на погашення кредиту на довгостроковий період.

Для забезпечення високого рівня ефективності діяльності та конкурентоспроможності банк має не тільки своєчасно виявляти несприятливі тенденції у своєму розвитку, але й знаходити адекватні шляхи та засоби виходу з кризових ситуацій із щонайменшими втратами і в найкоротші терміни. Успішне вирішення цього завдання стає можливим за умов створення ефективної системи управління іпотечним портфелем банку, яка є важливою передумовою прийняття ефективних оперативних управлінських рішень.

Дослідженню іпотечного кредитування присвячені праці вітчизняних і зарубіжних вчених, а саме: Л.-Л.Вольфа, Б. Гнатківського, Е. Девідсона, О. Євтуха, В. Савича, Е. Сандерса, Т. Стрейнметца, Ф. Фабоззі , А. Чинга [1 – 6]. Водночас, не дивлячись на значний науковий доробок, розроблення дієвого інструментарію створення ефективної системи управління іпотечним портфелем банку потребує подальшого дослідження. Зазначене зумовило актуальність обраного напряму дослідження і визначило мету роботи.

Метою дослідження є визначення структурно-функціональної структури системи управління іпотечним кредитуванням, застосування якої сприятиме результативному захисту кредитної діяльності банку від різних загроз зовнішнього і внутрішнього характеру.

Ефективність реалізації процесу управління іпотечним кредитуванням, перш за все, залежить від використання сучасних управлінських концепцій та інформаційних технологій проектування. Однією з таких концепцій є реінжиніринг бізнес-процесів, що дозволяє розглядати діяльність суб'єктів означеної системи у програмно-алгоритмічній сутності, виділяючи окремі бізнес-процеси у командні "процедури і функції", що надає змогу щонайкраще узгоджувати їх швидкомінливі інтереси.

Декомпозиція контекстної діаграми (блок головного завдання, який відображає сутність моделі, мету її побудови та передбачає сукупність запитань, на які має відповідати модель) дозволяє визначити логіку проведення процесу управління іпотечним кредитуванням у банку, який полягає у такому (рис. 1): I етап – проаналізувати стан іпотечного ринку України (блок А1); II етап – проаналізувати іпотечний кредитний портфель банку (блок А2), результатом яких є стан іпотечного ринку України та висновки щодо оптимальності існуючого іпотечного кредитного портфеля банку, з урахуванням яких на наступному етапі розробляється карта ризиків іпотечного кредитування (III етап, блок А3). На IV-му етапі процесу управління іпотечним кредитуванням у банку з урахуванням сформованої карти ризиків банку при іпотечному кредитуванні відбувається оптимізація структури кредитного портфеля (блок А4), на основі якого на V-му етапі формулюються рекомендації щодо підвищення якості іпотечного кредитного портфеля банку (блок А5).

© Олєйнікова К. О., 2013

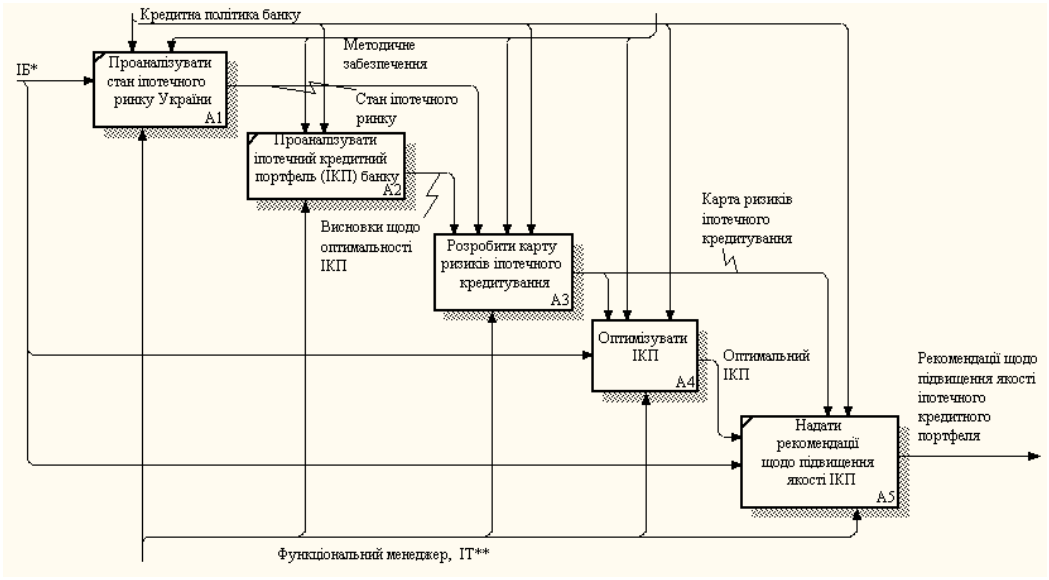

Рис. 1. **Декомпозиція контекстної діаграми у стандарті IDEF0**

Необхідно зазначити, що всі етапи процесу управління іпотечним кредитуванням реалізуються функціональним менеджером кредитного відділу або відділу ризик-менеджменту з використанням інформаційної бази, яка передбачає використання статистичних даних щодо кредитного ринку України взагалі та іпотечного зокрема, дані управлінського і фінансового обліків банку та суб'єктів господарювання (позичальників), яка деталізується на кожному наступному етапі залежно від поставленої мети та необхідного результату.

Також слід зазначити, що як механізм (інтерфейсні дуги, які входять у нижню сторону функціонального блоку) виконання етапів А1 – А5 моделі, окрім функціонального менеджера, відображено й інформаційні технології, оскільки їх використання не тільки сприяє зменшенню помилок, викликаних людським чинником, а й прискорює аналітичні та проектні процедури щодо постійного моніторингу та контролю отриманих результатів.

Переплетення інтересів та повноважень учасників іпотечного ринку: позичальників, кредиторів, інвесторів, страхувальників, емітентів іпотечних цінних паперів зумовлює виникнення великої кількості ризиків. Перекладання ризиків на інших учасників іпотечного ринку мінімізує можливі втрати банку, проте одночасно зменшує й очікуваний прибуток.

Зважаючи на зазначене, своєчасна та адекватна реакція на появу та вплив тих чи інших ризиків є запорукою підвищення ефективності кредитної діяльності банку на іпотечному ринку, а отже, необхідним є побудована карта ризиків, що дозволить оптимізувати процес прийняття управлінських рішень залежно від виду ризику.

Для того щоб більш детально дослідити цей процес, слід зробити декомпозицію цього етапу. Діаграму декомпозиції етапу розроблення карти ризиків іпотечного кредитування наведено на рис. 2.

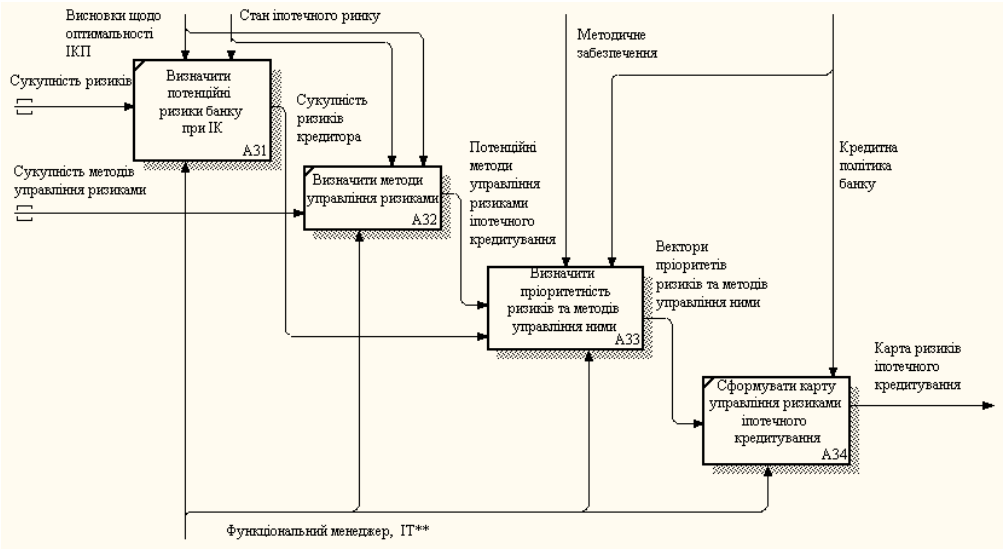

Рис. 2. **Декомпозиція етапу "Розробити карту ризиків іпотечного кредитування"**

Як видно з рис. 2, структурна побудова цієї діаграми передбачає виконання послідовності таких процесів: визначення потенційних ризиків банку при іпотечному кредитуванні (блок А31); визначення методів управління ризиками (блок А32); визначення пріоритетності ризиків іпотечного кредитування та методів управління ними (блок А33), на основі чого формується карта ризиків іпотечного кредитування.

Особливістю кредитної сфери України є актуальне завдання зменшення ризику несвоєчасного повернення грошових коштів позичальниками. Одним із способів її вирішення є застосування кредитними організаціями методів

оптимізації кредитного портфеля. Декомпозицію процесу формування оптимального кредитного портфеля банку наведено на рис. 3.

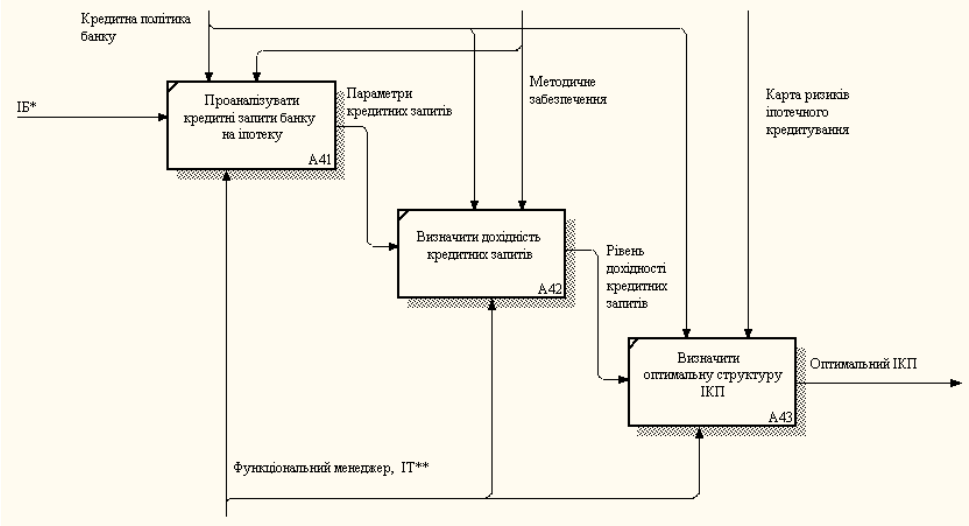

Рис. 3. **Декомпозиція процесу формування оптимального іпотечного кредитного портфеля банку**

Процес формування оптимального іпотечного портфеля банку в свою чергу декомпозується на 3 підпроцеси.

Аналіз кредитних запитів банку включає внутрішню інформацію з урахуванням кредитної політики банку, в результаті чого формується звіт за результатами аналізу кредитних запитів банку. Розрахунок рівня дохідності кредитних запитів проводиться на основі отриманих результатів аналізу кредитних запитів банку, після чого оцінюється ризик обраного кредитного портфеля банку та формується оптимальний кредитний портфель банку з іпотечних операцій. Даний етап є дуже важливим у процесі управління іпотечними операціями банку, оскільки при формуванні оптимального портфеля відображаються ризики, пов'язані з кредитними відносинами, та є можливість мінімізувати їх на первинній стадії кредитних взаємовідносин.

На останньому етапі управління іпотечними операціями банку як результат наявні рекомендації щодо підвищення якості іпотечного кредитного портфеля банку як джерела розробки та формування подальшої кредитної політики банку.

Таким чином, описана технологія побудови структурно-функціональної моделі дозволяє кредитному управлінню бачити логіку реалізації процесу управління іпотечним кредитуванням, упорядковувати його дії, реалізувати системний та структурно-функціональний (процесний) підходи в управлінні його функціонуванням, постійно поновлювати інформаційну базу. Отже, застосування CASE-засобів моделювання бізнес-процесів складної системи дозволило представити у стандарті IDEF0 процес управління іпотечним кредитуванням як єдину систему, та при її подальшій декомпозиції, наявно відобразити сценарій діяльності банку при виконанні своїх обов'язків щодо модельованої предметної області, що сприятиме підвищенню якості прийняття управлінських рішень.

Наук. керівн. Погосова М. Ю.

Література: 1. Секьюритизация ипотеки / Е. Девидсон, Е. Сандерс, Л.-Л. Вольф и др. – М. : Вершина, 2007. – 592 с. 2. Гнатківський Б. М. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні / Б. М. Гнатківський // Формування ринкової економіки в Україні. – 2009. – № 19. – С. 179–187. 3. Євтух О. Моделі іпотечних механізмів і вплив на них різноманітних факторів / О. Євтух // Вісник НБУ. – 2001. – № 3. – С. 54–55. 4. Савич В. І. Іпотечне кредитування в Україні: суперечності та тенденції розвитку / В. І. Савич; Інститут менеджменту та економіки "Галицька академія". – Івано-Франківськ : ІМЕ "Галицька академія", 2006. – 552 с. 5. Стейнметц Т. Ипотечное кредитование / Т. Стейнметц, Ф. Уитт. – Екатеринбург : Сфера, 1997. – 206 с. 6. Fabozzi F. J. Mortgage-backed securities: products, structuring, and analytical techniques / F. J. Fabozzi. – Hoboken, NJ : Wiley, 2007. – 318 p.