

Секция «1. Перспективы развития современной финансовой системы»

"Управление жилищными рисками"

Кузьмина Юлия Владимировна

Студент

Ивановский государственный университет, Факультет финансов и кредита,

Иваново, Россия

E-mail: kuzmina141986@mail.ru

Научный руководитель

д. э. н. библикова светлана алексеевна

Рассматривается несколько видов жилищных кредитов: кредиты на готовое жильё и кредитование строящихся объектов недвижимости. Уже не раз подчеркивалось, что среди всех возможных кредитов, жилищные кредиты на строящееся жильё являются самыми рискованными, а значит и самым дорогим. В любом случае, при рассмотрении каждого заявления на кредит банк должен убедиться в том, что уровень рисков, которым он себя подвергнет при утверждении кредита, соответствует оговоренным в кредитной политике критериям. Банкам не рекомендуется браться за кредитование проектов с повышенным уровнем рисков, если они не готовы к этому как с точки зрения профессиональной подготовки персонала, так и по финансовым соображениям. Хотя риски при жилищном кредитовании можно разделить на четыре группы: кредитные, рыночные, строительные риски и риски внешних факторов, тем не менее основным риском на жилищном рынке является кредитный риск. Кредитные риски, свойственные любому виду кредитования, присутствуют, безусловно, и при кредитовании строительства жилья. Соответственно методы контроля и управления подобными рисками при кредитовании строительства идентичны процедурам, которые должен осуществлять банк при выдаче любых других видов кредитов. Ещё одним видом специфических проблем, с которыми может столкнуться банк при кредитовании строительства, в том числе жилищного, являются управленческие риски. Успех проекта и надёжность кредита, выданного на его реализацию, во многом зависит от того, во-первых, насколько правильно сам заемщик проведет расчеты по проекту, а во-вторых, насколько адекватно банк проанализирует различные затраты и поступления в течение реализации проекта и по его завершении. Соответственно, основной задачей при управлении экономическими рисками является комплексный анализ потоков денежных средств по проекту, включающий также анализ: строительных и прочих затрат; поступлений; плана-графика строительно-монтажных работ; структуры кредитной схемы и т.д. При анализе организационной структуры и квалификации управленческого персонала, а также при оценке подобных рисков существенным подспорьем банку должен быть опыт реализации компанией-заемщиком аналогичных проектов. То, насколько успешной и беспроблемной была реализация компанией предыдущих проектов, может свидетельствовать в том числе и об уровне управления и квалификации управленческого персонала компании. Банки могут аккредитовать тех застройщиков, с которыми давно сотрудничают и через которых заключают Кредитные договора. Поэтому успех проекта и надёжность кредита, выданного на его реализацию, во многом зависит от того, во-первых, насколько пра-

вильно сам заемщик проведет расчеты по проекту, а во-вторых, насколько адекватно банк проанализирует различные затраты и поступления в течение реализации проекта и по его завершении. Что касается оценки потенциальных управленческих проблем со стороны банка, то тут важным критерием, помимо, безусловно, квалификации всех подразделений, должно быть качество организации взаимодействия между ними. Кроме того, поскольку кредитованию жилищного строительства присуще большое количество специфических рисков, это определяет целесообразность участия в подготовке и управлении проектами специализированных организаций или экспертов, имеющих опыт непосредственно в строительной области. Нередко именно привлечение квалифицированных строительных инженеров позволяет избежать проблем с инвестициями и кредитами или ликвидировать их на ранней стадии. Для того чтобы обезопасить процесс реализации проекта от проблем, связанных, например, с банкротством подрядчиков или отсутствием у них необходимых материалов, целесообразно иметь проверенную информацию об иных подрядчиках и поставщиках материалов, которых можно было бы привлечь в случае, если такая необходимость возникнет. Поэтому при анализе перечня подрядных организаций и поставщиков материалов, которые компания-заемщик планирует привлекать при реализации проекта, целесообразно предусмотреть подобного рода «запасной» вариант.