

ЗАДАЧИ, ИСТОЧНИКИ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ АНАЛИЗА ИПОТЕЧНЫХ АКТИВОВ

О.И. Михалевич,
Полоцкий государственный университет, Беларусь

Результатом анализа эффективности ипотечных операций является обоснование и выработка управленческих решений заинтересованными лицами. Пользователями анализа эффективности ипотечных операций выступают их участники. Автор считает целесообразным изучить интересы участников при совершении ипотечных операций, так как это даст возможность более точно сформулировать задачи анализа эффективности ипотечных операций. Современные авторы выделяют следующих субъектов ипотечных операций: инвесторы, застройщики, исполнители работ, поставщики, банковские организации и др.

Кроме вышеперечисленных в составе участников ипотечных операций на вторичном рынке можно выделить эмитентов и держателей ценных бумаг, для которых важным является оценка надежности и доходности закладных, облигаций и других ипотечных ценных бумаг. Основным направлением анализа для эмитентов и держателей ипотечных ценных бумаг выступает перспективная и текущая оценка их риска и доходности.

Анализ задач и интересов участников ипотечных операций позволяет выделить следующих пользователей анализа, нуждающихся в оценке эффективности ипотечных операций: залогодатель (должник или третье лицо, индоссат) и залогодержатель (кредитор, индоссант), страховые организации, фондовые биржи, органы государственного управления экономикой, посреднические организации. Представим пользователей и задачи анализа эффективности ипотечных операций в таблице 1.

Таблица 1. – Пользователи и задачи эффективности ипотечных операций

Пользователи анализа	Задачи анализа
Залогодатели (инвесторы)	Оценка окупаемости и доходности инвестиций, инвестиционной привлекательности объекта недвижимости, эффективности привлечения заемных средств
Эмитенты ипотечных ценных бумаг	Оценка эффективности привлечения заемных средств на основе ценных бумаг
Залогодержатели (кредиторы)	Оценка кредитоспособности инвестора и прибыльности ипотечных кредитов, оценка достаточности поступлений инвестора для погашения основного долга и процентов по кредиту целью определения условий кредитования под залог ипотеки
Держатели ипотечных ценных бумаг	Оценка кредитного рейтинга ипотечных ценных бумаг, их привлекательности, доходности и рискованности с целью минимизации рисков и формирования портфеля ценных бумаг
Страховые организации	Оценка риска неплатежеспособности субъекта кредитования, доходности ипотечных операций с целью определения суммы страхового платежа
Фондовые биржи	Оценка рискованности и доходности операций с ипотечными ценными бумагами с целью повышения прибыльности и стабильности рынка
Посреднические организации	Оценка доходов и расходов по ипотечным операциям, их прибыльность

Примечание: собственная разработка [2].

Проведенное исследование задач пользователей анализа эффективности ипотечных операций, позволяет автору сделать следующий вывод: несмотря на общую цель анализа, имеется ряд различных задач его проведения, которые обусловлены различными интересами участников ипотечных операций, что, в свою очередь предопределяет различия в направлениях и методике анализа эффективности ипотечных операций.

Представляется целесообразным провести классификацию видов анализа эффективности ипотечных операций по следующим признакам: по рынку ипотечного кредитования; по предмету ипотеки и объекта недвижимости; по видам ипотечных ценных бумаг; времени и периодичности проведения [3].

Представим анализ эффективности ипотечных операций по классификационным признакам (таблица 2):

Таблица 2. – Классификация видов анализа эффективности ипотечных операций

Признаки	Виды анализа	Содержание видов анализа	Значение классификации
1	2	3	4
1. рынок ипотечного кредитования	1. анализ ипотечных операций, их эффективности на первичном рынке;	1. данный анализ включает в себя оценку эффективности инвестиций для залогодателя и риска, доходности ипотечного кредитования для залогодержателя	помогает выявить особенность анализа; выделить более конкретные направления для дальнейшего развития методик анализа
	2. анализ ипотечных операций, их эффективность на вторичном рынке	2. данный вид анализа включает в себя оценку надежности, доходности ипотечных ценных бумаг	
2. предмет ипотеки и объекты недвижимости	1. анализ эффективности ипотечных операций, связанных с природными объектами недвижимости	1. оценка эффективного вложения в земельные участки, лес, многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр, оценку риска и доходности операций, обеспеченных ипотекой естественными природными объектами	позволяет принять во внимание каждый объект недвижимости при оценке их стоимости, привлекательности, более точно оценить риски, доходность
	2. анализ эффективности ипотечных операций, связанных с искусственными объектами недвижимости	2. содержит оценку эффективности инвестиций в недвижимое имущество, оценку риска и доходности кредитных операций, обеспеченных ипотекой искусственными объектами недвижимости	

Окончание таблицы 2

1	2	3	4
3. предмет ипотеки на вторичном рынке	1. анализ эффективности операций с ипотечными зкладными	1. содержит оценку риска и прибыльности ипотечных операций с зкладными	дает возможность принять во внимание особенности обращения каждой ипотечной ценной бумаги, риски по ним и доходность
	2. анализ эффективности операций с ипотечными облигациями	2. содержит оценку риска и прибыльности операций с ипотечными облигациями	
4. время проведения	1. ретроспективный	1. проводится после совершения операций с ипотечными активами и направлен на оценку фактически сложившейся эффективности ипотечных операций	обладает ключевым значением на стадии принятия управленческого решения ипотечным операциям
	2. перспективный	2. проводится до начала совершения ипотечных операций	
5. периодичность проведения	1. текущий	1. проводится за короткие промежутки времени и направлен на регулирование эффективности ипотечных операций	позволяет раскрыть особенности анализа, с целью текущего итогового контроля регулирования операций
	2. итоговый	2. проводится за более длительные промежутки времени и направлен на оценку эффективности ипотечных операций за отчетный год	

Примечание: собственная разработка [3].

Проведенное в таблице 2 исследование позволяет сформулировать следующие задачи анализа эффективности ипотечных операций (рисунок 1).

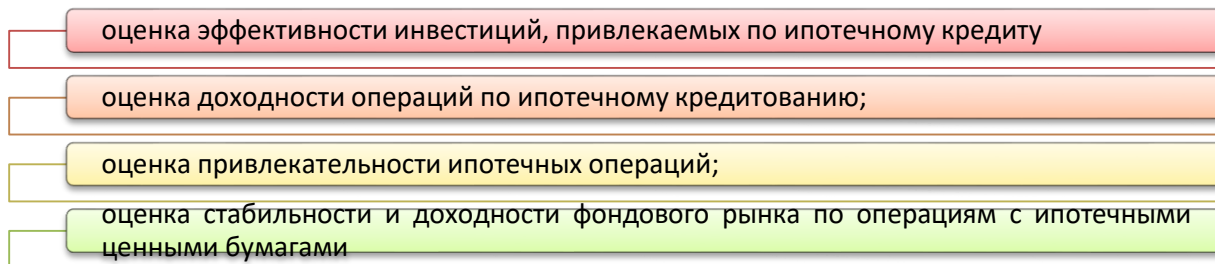


Рисунок 1. – Задачи анализа эффективности ипотечных операций

Важное значение при проведении анализа эффективности ипотечных операций имеет его информационное обеспечение. Информационное обеспечение для анализа эффективности ипотечных операций следует представить в виде рисунка (рисунок 2).

В белорусской практике ипотечные операции для залогодателя, как правило, связаны с привлечением кредита под залог ипотеки, при этом зачастую финансируются не только инвестиционные проекты, но и текущая деятельность, поэтому для оценки эффективности ипотечных операций могут быть использованы методы оценки эффективности инвестиционных проектов и методы оценки эффективности привлечения заемных средств.

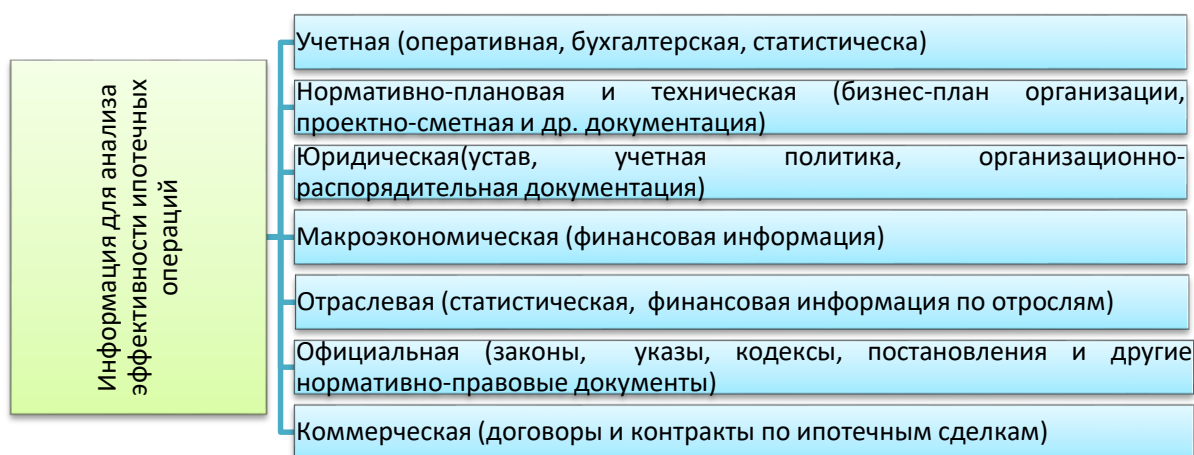


Рисунок 2. – Информационное обеспечение для анализа эффективности ипотечных операций

Ретроспективный анализ эффективности ипотечных операций для кредитора (залогодержателя) основан на расчете и интерпретации следующих показателей:

- рентабельность кредитных операций;
- доходность кредитных операций с использованием ипотеки;
- удельный вес доходов от предоставления ипотечных кредитов в общей сумме доходов.

Показатели оценки эффективности ипотечных кредитных операций у залогодержателя представлены в таблице 3:

Представленные показатели эффективности ипотечных операций определяются банками-залогодержателями при ретроспективном анализе как в целом по всем ипотечным кредитным операциям, так и в разрезе ипотечных сделок с физическими лицами и субъектами хозяйствования [1].

Разработанная методика анализа эффективности оптимизации рисков ипотечных активов, позволит определять и прогнозировать оптимальную структуру портфеля ипотечных активов, привлечения инвестиций, а также обеспечения покрытия ипотечных активов. Информация для анализа ипотечных операций находится в разработанных автором первичных документов учета.

Таблица 3. – Основные показатели оценки эффективности ипотечных кредитных операций залогодержателя

Показатель	Алгоритм расчета	Характеристика показателя
Рентабельность ипотечных кредитных операций	Отношение доходов по ипотечным кредитным операциям к затратам, связанные с привлечением ресурсов	Рост этого показателя свидетельствует о правильности примененной кредитором политики установления процентов ставок на ипотечные кредиты и вклады. Показывает, сколько рублей доходов приходится на каждый рубль затрат связанных с привлечением ресурсов.
Доходность ипотечных кредитных операций в расчете на один рубль актива	Отношение доходов по ипотечным кредитным операциям к среднегодовой сумме активов	Характеризует уровень рентабельности ипотечных кредитных операций используется для сравнительного анализа доходности различных операций кредитора
Доходность кредитных операций	Отношение доходов по ипотечным кредитам к среднегодовой сумме вложений по ипотечным кредитам	Характеризует рентабельность ипотечных кредитных операций и показывает, сколько рублей дохода приходится на рубль вложений в ипотечные кредиты
Доля доходов от предоставления ипотечных кредитов в общей сумме доходов	Рассчитывается делением дохода от предоставления ипотечных кредитов на общую сумму доходов кредитора	Показывает удельный вес доходов полученных банком от предоставления ипотечных кредитов по сравнению с доходами от других операций

Примечание: собственная разработка на основании [1].

Список использованных источников

1. Риполь-Сарагоси Ф.Б. Основы финансового и управленческого анализа. – М.: «Издательство ПРИОР», 2001. – 210 с.
2. Капитоненко В.В. Финансовая математика и ее приложения: Учебн.-практ. Пособие для вузов. – М.: «Издательство ПРИОР», 1999. – с.144
3. Красовская С.И. Отчет о научно-исследовательской работе «Совершенствование учета и анализа инвестиционной деятельности современных условий хозяйствования», Раздел 10, ГБ № 2326, часть 2. – Новополоцк, 2010 г., с. 205-230

Министерство образования Республики Беларусь
Полоцкий государственный университет

**УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ЭКОНОМИКИ:
МЕЖДУНАРОДНЫЕ И НАЦИОНАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ**

Электронный сборник статей
IV Международной научно-практической online-конференции

(Новополоцк, 26 ноября 2020 г.)

Текстовое электронное издание

Новополоцк
Полоцкий государственный университет
2020

Устойчивое развитие экономики: международные и национальные аспекты [Электронный ресурс] : электронный сборник статей IV Международной научно-практической online-конференции, Новополоцк, 26 ноября 2020 г. / Полоцкий государственный университет. – Новополоцк, 2020. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).

Впервые материалы конференции «Устойчивое развитие экономики: международные и национальные аспекты» были изданы в 2012 году (печатное издание).

Рассмотрены демографические и миграционные процессы в контексте устойчивого развития экономики; обозначены теоретические основы, практические аспекты управления человеческими ресурсами; выявлены и систематизированы драйверы инклюзивного экономического роста в Беларуси и за рубежом; раскрыты актуальные финансовые и экономические аспекты развития отраслей; приведены актуальные проблемы и тенденции развития логистики на современном этапе; отражены современные тенденции совершенствования финансово-кредитного механизма; освещены актуальные проблемы учета, анализа, аудита в контексте устойчивого развития национальных и зарубежных экономических систем; представлены новейшие научные исследования различных аспектов функционирования современных коммуникативных технологий.

Для научных работников, докторантов, аспирантов, действующих практиков и студентов учреждений высшего образования, изучающих экономические дисциплины.

Сборник включен в Государственный регистр информационного ресурса. Регистрационное свидетельство № 3061815625 от 23.05.2018.

№ госрегистрации 3061815625

ISBN 978-985-531-720-4

© Полоцкий государственный университет, 2020

2 – дополнительный титульный экран – производственно-технические сведения

Для создания электронного сборника статей IV Международной научно-практической online-конференции «Устойчивое развитие экономики: международные и национальные аспекты» использованы текстовый процессор Microsoft Word и программа Adobe Acrobat XI Pro для создания и просмотра электронных публикаций в формате PDF.

Компьютерный дизайн обложки *М. С. Мухоморовой*
Технический редактор *С. Е. Рясова, А. А. Прадидова*
Компьютерная верстка *Т. А. Дарьянова*

Подписано к использованию 27.01.2021.
Объем издания: 18,8 Мб. Заказ 019.

Издатель и полиграфическое исполнение:
учреждение образования «Полоцкий государственный университет».

Свидетельство о государственной регистрации
издателя, изготовителя, распространителя печатных изданий
№ 1/305 от 22.04.2014.

ЛП № 02330/278 от 08.05.2014.

211440, ул. Блохина, 29, г. Новополоцк, Беларусь
тел. 8 (0214) 53 05 72,
e-mail: i.pozdnyakova@psu.by