

Тема 12. Организация розничного кредитования.

1. **Классификация розничных ссуд.**
2. **Ипотечное кредитование.**

- Потребительскими ссудами называют ссуды, предоставляемые населению. При этом потребительский характер ссуд определяется целью (объектом кредитования) предоставления ссуды.

По направлению использования

- - Кредиты на неотложные нужды;
- Кредит на строительство и приобретение жилья;
- Образовательные займы.

По субъектам кредитной сделки

- банковские потребительские ссуды;
- ссуды, предоставляемые населению торговыми организациями;
- потребительские ссуды кредитных учреждений небанковского типа (ломбарды, пункты проката, кредитные кооперативы и др.);
- личные и частные потребительские ссуды.

Процесс кредитования:

- кредитный работник ведет переговоры с клиентом, с целью выяснения кредитоспособности клиента в юридическом смысле, т.е. правоспособен ли клиент заключить кредитный договор;
- определяется кредитоспособность клиента с экономической точки зрения (доходы и расходы, наличие имущества). Оценка кредитоспособности клиента проводится в кредитном отделе банка на основе информации, характеризующей способность клиента получать доход, достаточный для своевременного погашения ссуды.

Анализ кредитоспособности физического лица

- Из-за высокого объёма персонального кредитования и сравнительно небольшой суммы каждого займа, большинство банков не могут себе позволить провести оценку заявлений на предоставление займа, рассматривая каждый запрос в индивидуальном порядке. Поэтому применяют “скоринг” - кредитование.

Скоринг-кредитование

- **Кредитный скоринг — это система оценки кредитоспособности (кредитных рисков) лица, основанная на численных статистических методах. Как правило, используется в потребительском экспресс-кредитовании на небольшие суммы.**
- **Кредитный скоринг является упрощенной системой анализа заемщика, что позволяет снизить требования к квалификации кредитного инспектора, занятого рассмотрением заявок на кредит, и увеличить скорость их рассмотрения.**

- **Суть такой системы в присвоении баллов по заполнению некой анкеты, разработанной оценщиками кредитных рисков. По результатам набранных баллов системой принимается решение об одобрении или отказе в выдаче кредита.**

Этапы скоринг-кредитования

- Потенциальный клиент заполняет заявление по установленной форме, содержащее информацию о возрасте, семейном положении и стаже.
- Ответы анализируются компьютерной программой и оцениваются в определенное количество баллов.
- Присвоение баллов производится в соответствии с разработанной для данного вида кредитования скоринговой картой.
- В зависимости от числа набранных скоринг-баллов рассчитывается максимальная сумма кредита, которую банк готов был предоставить заемщику.

- **Скоринговая карта является частью более общей методики оценивания кредитоспособности клиентов (скоринговое моделирование), а их разработка производится на основе статистической обработки больших массивов исторических данных о кредитных прецедентах (погашенных и непогашенных кредитах).**

Показатель	Значение (диапазон значений) показателя	Скоринг-балл
Возраст	До 30 лет	30
	35 - 50 лет	35
	Старше 50 лет	28
Образование	Среднее	22
	Средне специальное	29
	Высшее	35
Состоит ли в браке	Да	25
	Нет	12
Брал ли кредит ранее	Да	41
	Нет	22
Трудовой стаж	Менее 1 года	16
	От 1 до 5 лет	19
	От 5 до 10 лет	24
	Более 10 лет	31
Наличие автомобиля	Да	49
	Нет	18
Возраст автомобиля	Менее 3-х лет	45
	От 3 до 7 лет	25
	Старше 7 лет	18

- **На ранних этапах развития метода составление скоринговых карт производилось вручную. В настоящее время это делается в основном с помощью специализированных программных средств, широко представленных на рынке.**

2. Ипотечное кредитование.

- Ипотечный кредит – это кредит, выдаваемый под залог недвижимости, включая земельную собственность

Система ипотечного кредитования

включает два направления:

- **непосредственную выдачу ипотечных кредитов хозяйствующим субъектам и населению;**
- **продажу ипотечных кредитов на вторичном рынке (ипотечных обязательств), которая обеспечивает дополнительное привлечение ресурсов для кредитования.**

- Ипотечные кредиты всегда обеспечиваются залогом недвижимости – *ипотекой*.
- Ипотека – это способ обеспечения обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право в случае неисполнения залогодателем обязательства получить удовлетворение за счет заложенного имущества. К категории недвижимости относятся земля, либо объекты, непосредственно связанные с землей (предприятия, жилые и нежилые дома, дороги).

Субъекты договора о залоге

- стороны договора о залоге
(залогодержатель и залогодатель)
– юридические и физические лица;
- регистрирующий орган;
- держатель единого залогового
реестра.

Особенности договора о залоге

- Договор об ипотеке заключается в письменном виде и должен быть нотариально заверен.
- Ипотека должна обеспечить уплату залогодержателю суммы основного долга и процентов по нему, возмещение убытков и затрат, связанных с использованием кредитных ресурсов, а случае необходимости и возмещение расходов по реализации предмета ипотеки.

Условия ипотечного кредитования

- Предельная сумма и срок кредита устанавливаются в соответствии с решением кредитного комитета (от 6 месяцев до 20 лет).
- Ссуды предоставляются платежеспособным заемщикам, имеющим источник дохода и при наличии ликвидного залога.
- Кредиты на покупку жилья предоставляются в размере до 70% от стоимости жилья, а оставшиеся 30% оплачивается самостоятельно.
- Ставка вознаграждения по кредиту обычно является плавающей.
- Кредит погашается ежемесячными равными суммами, которые включают в себя вознаграждение и часть основного долга.

- кредитный договор между заемщиком и Банком;
- договор купли-продажи жилья между заемщиком и продавцом;
- договор залога приобретаемого жилья (ипотечный);
- договор страхования жилья;
- договор страхования жизни и потери трудоспособности.

- В целях создания механизмов финансирования жилищного строительства, решения жилищных проблем широких слоев населения постановлением Правительства РК от 21 августа 2000 года №1290 была одобрена Концепция долгосрочного финансирования жилищного строительства и развития системы ипотечного кредитования в Республике Казахстан.
- В роли оператора вторичного рынка ипотечных кредитов, осуществляющих рефинансирование кредиторов создана Казахстанская Ипотечная Компания (КИК),
- Учредителем КИК является Национальный Банк РК.

Взаимодействие участников ипотечного рынка с участием Казахстанской ипотечной компании:

1. Банк-кредитор выдает заемщику ипотечный кредит, обеспеченный залогом жилья.
2. КИК приобретает у банка-кредитора права требования по ипотечным кредитам и выпускает ипотечные ценные бумаги, обеспеченные указанными правами требования.
3. Институциональные инвесторы (пенсионные фонды, банки, страховые компании и др.) приобретают на вторичном рынке ипотечные ценные бумаги, тем самым осуществляя финансирование ипотечного рынка и обеспечивая приток денег для ипотечного кредитования.
4. Привлеченные таким образом на финансовом рынке деньги инвесторов вновь

Гос. поддержка банков при ипотечном кредитовании

- **Акционерное общество
«Казахстанский Фонд
гарантирования ипотечных
кредитов» создано 10 ноября 2003
года в соответствии
с Постановлением Правления
Национального банка Республики
Казахстан № 386 от 27 октября
2003 года.**

Характеристики деятельности фонда

- Учредитель Фонда Национальный Банк РК.
- Цель создания Фонда является - обеспечение повышения доступности населения к ипотечным программам кредитования путем разделения кредитных рисков с кредиторами (банками второго уровня и ипотечными организациями), страховыми организациями и инвесторами.
- Фонд является некоммерческой организацией и осуществляет деятельность по гарантированию ипотечных займов.
- Фонд обязуется перед кредитором отвечать за исполнение заемщиком обязательств по договору ипотечного займа. В случае возникновения дефолта заемщика по ипотечному займу и недостаточности суммы, вырученной от реализации заложенного имущества, для покрытия требований кредитора, Фонд возмещает чистые убытки кредитора в пределах максимальной суммы покрытия, которая составляет 50% кредитных рисков в течение срока всего кредитного договора.

АО «Жилстройсбербанк»

- Акционерное общество «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана» было создано в 2003 году на основании постановления Правительства Республики Казахстан от 16 апреля 2003 года № 364 «О создании жилищного строительного сберегательного банка

Порядок кредитования

- Банк предлагает предоставлять предварительные займы за счет фондирования ФНБ «Самрук-Казына» сроком до 10 лет с последующим его рефинансированием жилищным займом ЖССБ сроком на 5-10 лет. Общий срок кредитования заемщика составит 15-20 лет. Ставка вознаграждения - 8,5% по предварительному займу и 5% - по жилищному.
- В течение первых 10 лет ежемесячные платежи будут одинаковыми. Но в последующие 5 лет размер ежемесячных платежей уменьшается, что в целом снижает переплату заемщика за пользование займом. Так, для квартиры площадью 100 кв.м условная экономия за 15 лет составит 861 тыс. тенге, или 5%, без учета начисленного банком вознаграждения и премии государства

- при отсутствии накоплений клиент может получить предварительный жилищный заем в пределах договорной суммы
- Клиент должен одновременно накапливать жилстройсбережения на сберегательном счете и погашать вознаграждения по займу по ставке 10% годовых.

- Обязательными условиями оформления займа являются наличие у клиента сберегательного счета, подтверждение платежеспособности и предоставление залогового обеспечения.
- В качестве залога могут выступить: деньги заемщика или третьего лица, находящиеся на счете в этом банке, недвижимость, принадлежащая заемщику или третьему лицу (жилая, коммерческая, участок), а также та недвижимость, которая приобретается за счет займа (жилая, коммерческая или участок).
- За время пользования предварительным жилищным займом начисляются вознаграждение банка в размере 2% годовых (годовая эффективная ставка от 4,6 до 12,6%) и премия государства в размере 20% от суммы поощряемого вклада (сумма поощряемого вклада не более 200 МРП).