

УДК 336.77(47)
ББК 65.262.2(2Рос)

Б.Р. Лубсанов

АНАЛИЗ ПАРАМЕТРОВ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ЗАЕМЩИКА ДЛЯ ОЦЕНКИ КРЕДИТНОГО РИСКА В ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ

Показаны параметры потенциального заемщика, а также произведен их анализ с точки зрения влияния на кредитный риск в ипотечном кредитовании. Представлена динамика зависимости данных параметров и дохода заемщика. Обоснована применимость скоринговых систем в ипотечном кредитовании.

Ключевые слова: оценка кредитного риска, ипотечное кредитование, скоринговая система.

B.R. Lubsanov

ANALYSIS OF POTENTIAL BORROWER'S CHARACTERISTICS FOR CREDIT RISK ESTIMATION IN MORTGAGE LENDING

The author enumerates characteristics of potential borrower, and analyzes them in the context of their impact on credit risk in mortgage lending. The article shows the dynamics of interdependence between borrower's characteristics and income. The author substantiates the applicability of scoring systems in mortgage lending.

Keywords: risk estimation, mortgage lending, scoring system.

Переход к рыночной экономике является одним из ключевых итогов распада СССР. В условиях данного перехода меняются и экономические реалии. При плановой экономике государство предоставляло населению все необходимые для жизни материальные блага, в том числе обеспечение жильем. В условиях современной экономики государство оказывает помощь в виде социальных гарантий только незащищенным слоям населения, а предоставление жилья возможно лишь для сотрудников и служащих ведомственных структур. Решение жилищного вопроса при отсутствии значительных накоплений для остальных граждан возможно только с использованием ипотечного кредитования, коим занимаются кредитные организации.

Банки, выступая финансовыми посредниками, подвержены огромному количеству рисков, одним из которых является кредитный риск. Минимизация указанного риска возможна только при правильном управлении им. Основная стадия управления, на взгляд автора, это оценка потенциального заемщика, поскольку именно здесь определяется готовность к принятию кредитного риска. Оценка заемщика необходима для построения целостного представления о заемщике и прогнозирования его поведения в будущем. Хорошим источником информации о заемщике является его кредитная история, которая позволяет сформировать мнение о нем. Однако кредитная история не всегда репрезентативна. Хорошая кредитная история может быть сформирована при маленьких суммах, и для прогнозирования поведения при ипотечном кредитовании она неприменима. При отсутствии кредитной истории сформировать

мнение о платежной дисциплине заемщика невозможно. Здесь надо учитывать другие факторы.

Автором проведена группировка параметров для оценки заемщика. Величина каждого из параметров влияет на способность заемщика вовремя обслуживать кредит, т.е. на кредитный риск.

В первую группу входят *личные данные*: пол, возраст, характер получаемого дохода, образование, семейное положение, близкие родственники, наличие несовершеннолетних детей. Вторая группа — *данные, связанные с местом работы*: стаж на последнем месте работы, общий трудовой стаж, сфера деятельности организации, категория должности, среднемесячный доход.

Пол может влиять на такие параметры кредита, как срок и размер кредита. Срок окончания кредита должен быть не позже продолжительности жизни заемщика. Согласно данным Федеральной службы государственной статистики (далее — Росстат), в среднем женщины живут на 13 лет дольше мужчин.

На рис. 1 представлен график продолжительности жизни мужчин и женщин. Можно заметить, что продолжительность жизни женщин в России с начала 60-х гг. XX в. установилась на уровне 72 лет, мужчин (с середины 20-х гг.) — на уровне 60 лет. В отдельные годы наблюдались незначительные отклонения. Причем у женщин данные отклонения носили не столь резкий характер. Так, например, средняя продолжительность жизни женщин за период с 1961 по 2001 г. находилась в районе 71,59–74,30 года. Среди мужчин средняя продолжительность жизни за тот же самый период составляла 58,12–63,73 года.

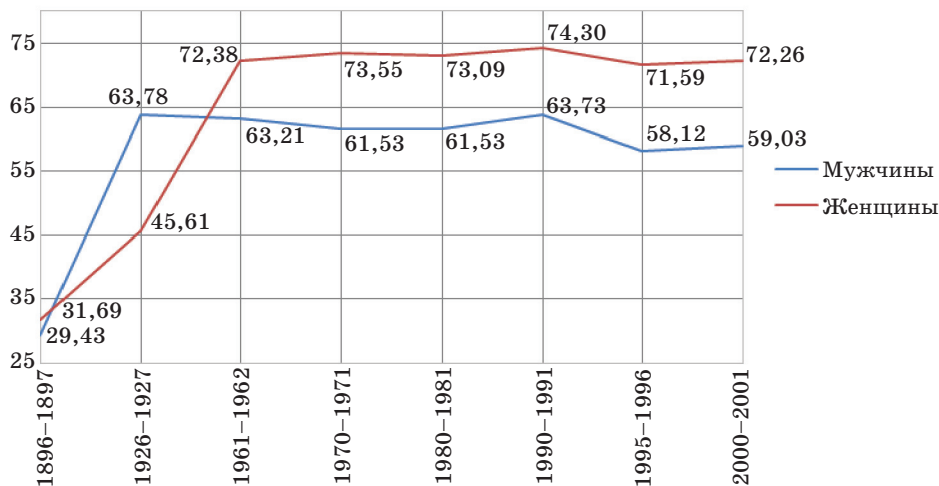


Рис. 1. Продолжительность жизни в России, лет
(составлено по данным: [1])

От пола зависит и уровень получаемого дохода. В табл. 1 представлена динамика соотношения среднемесячной заработной платы женщин и мужчин по видам экономической деятельности. Во всех обследованных видах экономической деятельности заработная плата женщин меньше заработной платы мужчин. Но данная разница уменьшается. Если в 2005 г. отношение средней заработной платы женщин к средней заработной плате мужчин составляло 60,7%, то в 2009 г. — 65,3%.

Таблица 1

Отношение среднемесячной зарплаты женщин к зарплате мужчин, %

Показатель	2005	2007	2009
Всего по обследованным видам экономической деятельности	60,7	63,1	65,3
Добыча полезных ископаемых	70,2	75,9	76,8
Обрабатывающие производства	67,1	67,6	69,4
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	80,0	81,2	82,2
Строительство	77,0	79,2	86,3
Оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	68,4	68,6	65,1
Гостиницы и рестораны	75,4	72,9	72,0
Транспорт и связь	70,5	70,0	70,2
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	76,9	79,1	81,4
Научные исследования и разработки	69,3	69,6	73,1
Образование	87,1	89,3	86,3
Здравоохранение и предоставление социальных услуг	84,6	85,1	83,3
Деятельность по организации отдыха и развлечений, культуры и спорта	65,2	63,5	60,7

Источник: [1].

Отсюда следует, что мужчины могут претендовать на большую сумму по сравнению с женщинами. Однако прогнозируемые риски при кредитовании женщин меньше, так как их продолжительность жизни больше, как было отмечено ранее. То есть женщин можно кредитовать на более продолжительный период.

Возраст является одним из базовых параметров. Согласно данным Росстата, возраст влияет на размер среднемесячной заработной платы. На рис. 2 представлена динамика уровня среднемесячной заработной платы в зависимости от возраста.

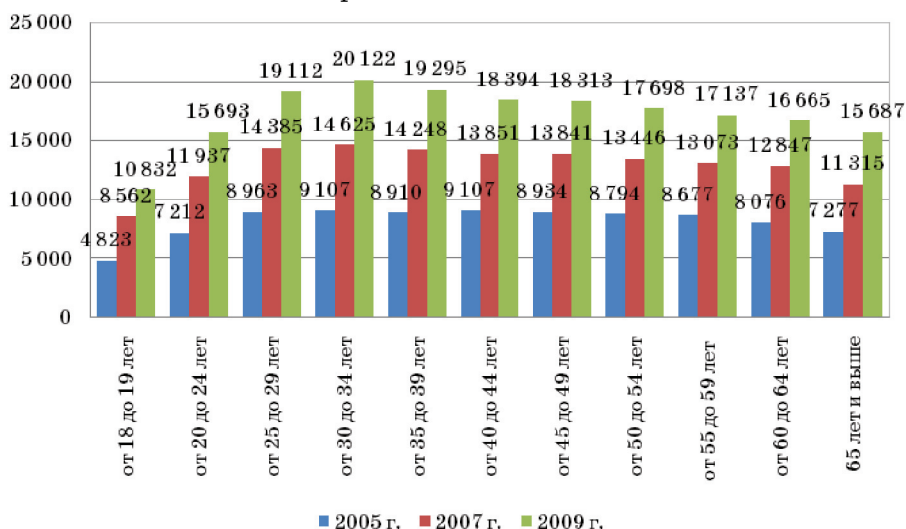


Рис. 2. Динамика уровня среднемесячной заработной платы в зависимости от возраста в 2005, 2007, 2009 гг., р.
(составлено по данным: [1])

Прослеживается тенденция, что в возрасте от 18 до 29 лет заработная плата увеличивается, а по достижении указанного пика начинает

снижаться. Объяснить данную тенденцию можно тем, что до достижения 30 лет средний россиянин ориентирован на построение карьеры и удовлетворение своих личных материальных потребностей. По достижении указанного возраста в связи с заключением брака семейные ценности переходят на первый план. Данные табл. 2, в которой представлены динамика и структура браков по возрастам жениха и невесты, отчасти подтверждают данное объяснение. Согласно приведенным в табл. 2 данным, наибольшее количество браков заключается мужчинами в возрасте от 25 до 34 лет, женщинами — в возрасте от 18 до 24 лет. В настоящий момент прослеживается тенденция к увеличению брачного возраста у мужчин. Так, например, до 2004 г. наибольшее количество браков у женихов приходилось на возраст от 18 до 24 лет, начиная с 2004 г. значительная часть мужчин вступает в брак в возрасте от 25 до 34 лет. У женщин наблюдается аналогичная ситуация: увеличивается количество браков в возрасте от 25 до 34 лет.

Таблица 2

Динамика и структура браков по возрастам жениха и невесты

Год	Всего браков	По возрасту жениха, лет					По возрасту невесты, лет				
		До 18	18–24	25–34	35 и более	н/д	До 18	18–24	25–34	35 и более	н/д
2000	897 327	3 703	403 851	303 216	186 133	424	29 889	511 446	212 528	143 193	271
2001	1 001 589	3 576	432 766	354 058	210 925	264	28 438	561 093	250 614	161 208	236
2002	1 019 762	3 316	421 283	374 513	220 447	203	25 795	560 025	267 911	165 936	95
2003	1 091 778	3 415	437 321	417 253	233 633	156	26 428	596 181	297 448	171 623	98
2004	979 667	2 812	376 343	381 937	218 344	231	23 428	519 606	276 317	160 167	149
2005	1 066 366	2 466	404 383	430 837	228 522	158	21 039	565 910	314 894	164 370	153
2006	1 113 562	2 274	414 163	463 047	234 009	69	19 930	589 274	339 162	165 113	83
2007	1 262 500	1 921	447 090	538 131	275 288	70	18 657	643 038	406 664	194 053	88
2008	1 179 007	1 914	395 318	513 547	268 129	99	16 794	571 956	399 097	191 053	107
2009	1 199 446	1 480	380 613	539 805	277 507	41	14 062	559 805	428 148	197 399	32
2010	1 215 066	1 131	372 782	564 776	276 219	158	11 698	554 772	451 318	197 162	116

Источник: [1].

Таким образом, показана зависимость уровня получаемых доходов от таких демографических данных, как пол, возраст, семейное положение. Следует также отметить, что в большой степени на величину дохода влияет полученное образование. На рис. 3 представлена динамика уровня заработной платы в зависимости от полученного образования.

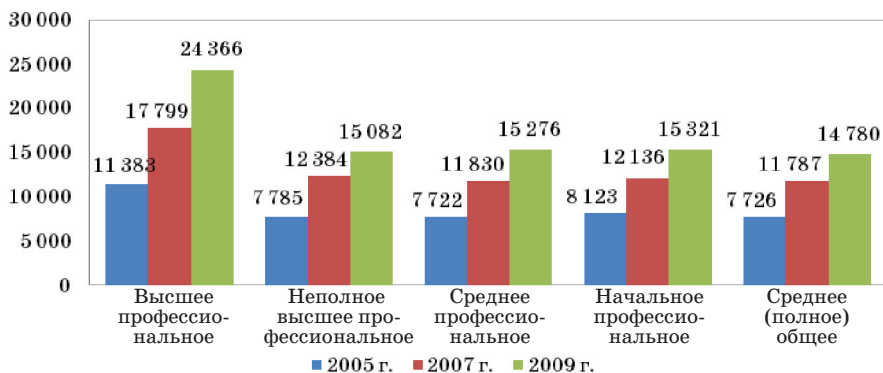


Рис. 3. Динамика уровня среднемесячной заработной платы в зависимости от полученного образования в 2005, 2007, 2009 гг., р. (составлено по данным: [1])

Наибольший доход получают сотрудники, имеющие высшее образование. Средний размер заработной платы работника с высшим образованием в 2009 г. составил 24 366 р., тогда как работник, имеющий среднее образование, получал 14 780 р. Данный факт объясним тем, что работники, получившие высшее образование, как правило, относятся к профессиональной группе «руководители, специалисты», работники, имеющие среднее или среднее профессиональное образование, — к группе «рабочие». На рис. 4 представлена динамика уровня заработной платы в зависимости от профессиональной группы, к которой относится работник.

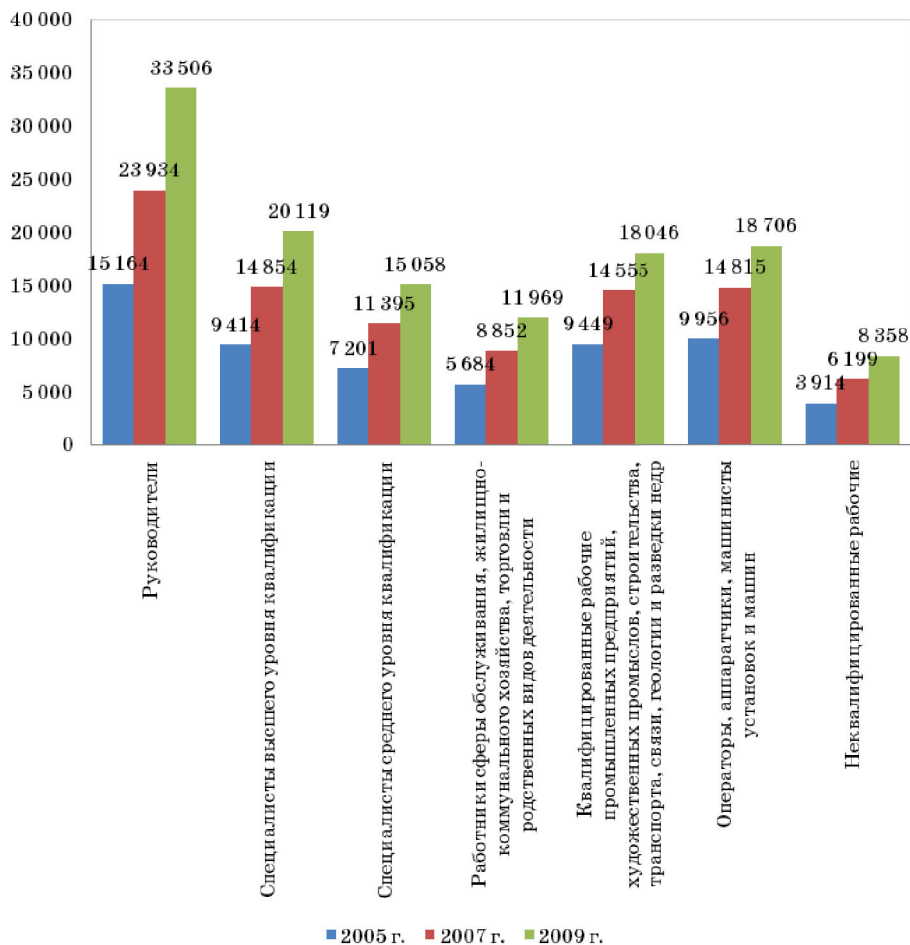


Рис. 4. Динамика уровня среднемесячной заработной платы в зависимости от профессиональной группы в 2005, 2007, 2009 гг., р.
(составлено по данным: [1])

В настоящее время наличие высшего специального образования является требованием для достижения определенной должности на государственной службе. Для категорий «руководитель», «помощник (советник)», «специалист» наличие высшего образования — обязательное квалификационное требование. В адвокатуре, нотариате и прокуратуре существуют аналогичные требования. В коммерческих структурах наличие высшего образования не является главным критерием при отборе на аналогичную по иерархии должность. Здесь учитывается в первую очередь опыт работы.

Уровень дохода зависит также от той сферы экономической деятельности, в которой занят заемщик. На рис. 5 представлена сравнительная характеристика уровня получаемого дохода в зависимости от сферы деятельности организации за 2009 г. Наибольший доход получали работники финансовой сферы — 42 372,9 р. Наименьший же среднемесячный доход зафиксирован в сельском хозяйстве — 9 619,2 р. Столь существенный разброс в уровне среднемесячной заработной платы является в первую очередь следствием экономической политики. Именно государство определяет уровень финансирования бюджетных учреждений, а также уровень поддержки тех или иных отраслей посредством предоставления дотаций, субсидий, налоговых послаблений.

Представленные на рис. 5 данные наглядно иллюстрируют приоритетность отраслей для государства. Уровень среднемесячной заработной платы в финансовой и сырьевых отраслях существенно выше, чем в остальных сферах, что свидетельствует о сырьевой направленности российской экономики.

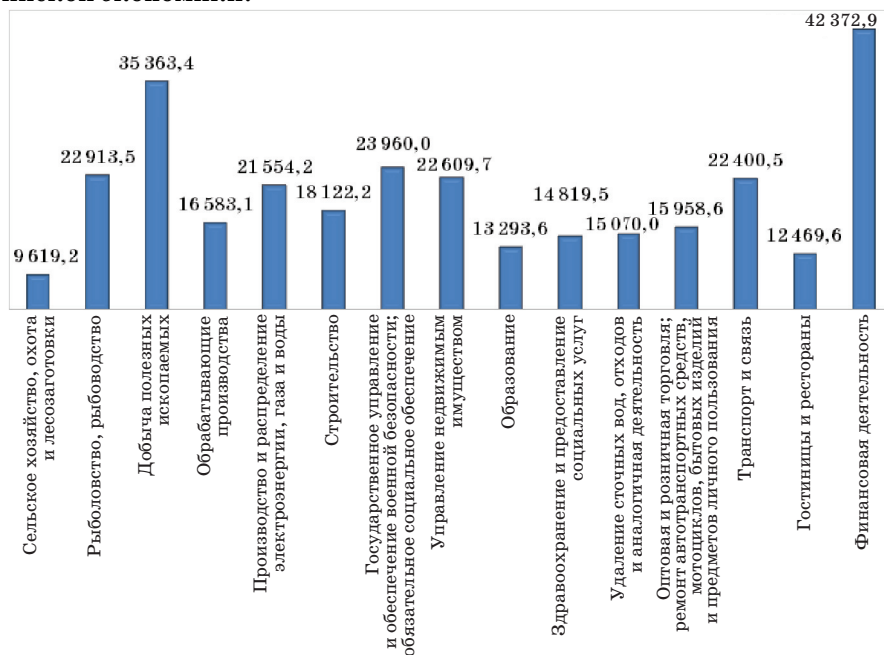


Рис. 5. Уровень среднемесячной заработной платы по сферам экономической деятельности в 2009 г., р.
(составлено по данным: [1])

Однако уровень средней заработной платы во всех сферах экономической деятельности не может быть одинаков, поскольку структура квалификации работников в каждой сфере разная. Там, где доля рабочих выше, средний уровень заработной платы должен быть ниже.

Общий трудовой стаж работы и стаж на последнем месте работы влияют на кредитный риск следующим образом. Чем больше трудовой стаж, тем меньше риск потери работы для заемщика, а в случае реализации данного риска заемщик с большим стажем должен найти работу быстрее по сравнению с тем, у кого стаж меньше. Однако необходимо учитывать и корреляцию с возрастом, так как ближе к пенсионному возрасту при возникновении трудностей с текущим местом работы за-

емщику будет сложно найти новое место работы. Таким образом, общий трудовой стаж потенциального заемщика в предпенсионном возрасте имеет нейтральное значение для кредитного риска, т.е. не оказывает на него никакого влияния.

Стаж на последнем месте работы свидетельствует о перемещении работника по карьерной лестнице. Сравнив предыдущее место работы с нынешним, можно получить небольшое представление о заемщике. Если произошло движение по вертикали, то нужно учесть, в каком направлении, а также изменился ли доход заемщика. Также необходимо изучить причины смены должности или места работы.

Использование только одного или нескольких параметров приведет к неправильной оценке заемщика, поскольку на их основании можно будет составить только фрагмент представления о заемщике, что недостаточно для его оценки. Только комплексная оценка всех вышеперечисленных параметров позволит принять правильное решение о выдаче кредита. Такая оценка возможна только с использованием математических инструментов, а именно скоринговой системы, поскольку очень сложно, не имея данных инструментов, оценить и связать воедино все параметры. Скоринговая система позволит провести данную оценку посредством присвоения каждому значению этих параметров определенного числового выражения, сложив которые можно получить цельное представление о заемщике. Данное представление, основанное на скоринговой оценке, позволит выявить не только сильные стороны, но и критические места в параметрах заемщика, что немаловажно при принятии решения о выдаче кредита.

Список использованной литературы

1. URL: <http://www.gks.ru>.

References

1. URL: <http://www.gks.ru>.

Информация об авторе

Лубсанов Булат Рыгзынович — аспирант, кафедра банковского дела и ценных бумаг, Байкальский государственный университет экономики и права, г. Иркутск, e-mail: nlub@binm.bscnet.ru.

Author

Lubsanov Bulat Rygzynovich — post-graduate student, Chair of Banking and Securities, Baikal State University of Economics and Law, Irkutsk, e-mail: nlub@binm.bscnet.ru.