

УДК 336.774

Долгих А. Н., Синяк Н.Г.
(БГТУ, г. Минск)

АНАЛИЗ РИСКОВ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ СОВЕРШЕНИИ БАНКОВСКИХ ОПЕРАЦИЙ КРЕДИТНОГО ХАРАКТЕРА, ОБЕСПЕЧЕННЫХ ЗАЛОГОМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Риск обеспечения кредита не является самостоятельным видом риска и входит в группу кредитных рисков. При совершении сделок кредитного характера на уровень данного риска влияет предлагаемое залоговое обеспечение. Этот вид риска проявляется в невозможности реализации залогового имущества в случае обращения на него взыскания по стоимости достаточной для полного удовлетворения долговых требований банка к заемщику.

Риски обеспечения сделок кредитного характера недвижимым имуществом можно классифицировать в зависимости от факторов, вызывающих их:

- риск обесценивания залога;
- риск утраты или повреждения предмета залога;
- правовой риск;
- риск недостоверной оценки недвижимого имущества;
- риск, недостаточной квалификации специалистов банка, работающих с залогом недвижимого имущества.

Для того, чтобы снизить риск обеспечения кредита, необходимо в банках работу с залоговым имуществом развивать по следующим направлениям:

- формирование требований к залоговому обеспечению, определение наиболее приоритетных видов залогового обеспечения;
- совершенствование мониторинга заложенного имущества;
- формирование баз данных о сделках купли-продажи, о предложениях объектов недвижимости, выставленных на продажу, о затратах на строительство объектов, финансируемых в том числе за счет заемных средств банка;
- совершенствование методик анализа и оценки залогового обеспечения;
- взаимодействие с исполнителями оценки (заключение трехсторонних договоров на оценку, проведение аккредитации, составление рейтинга);
- повышение квалификации экспертов по работе с залогом.

Реализация указанных мероприятий позволит оптимизировать залоговые банковские операции, а также снизить риск обеспечения кредита, повысить качество кредитного портфеля.