

УДК 330.131.7:336.77

Голайдо И.М., Болотина Н.И.

РИСКИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

В мировой практике существуют риски ипотечного кредитования. Они подразделяются на систематические и несистематические. Как правило, систематические риски не носят специфического (индивидуального) или местного характера. Несистематические риски – это риски, свойственные конкретной местной экономике. Большинство ипотечных рисков относятся к систематическим рискам.

Недвижимость, кредит, риск, банковская система, кредитная политика

Golaido I.M., Bolotina N.A.

RISKS OF HYPOTHECARY CREDITING

In a world practice there are risks of hypothecary crediting. They are subdivided into regular and irregular. As a rule, regular risks do not have individual or local features. Irregular risks are the risks inherent of a particular local economy. The majority of hypothecary risks refers to regular risks.

The real estate, credit, risk, bank system, credit politics

Ипотечные риски могут быть вызваны разными причинами - экономическими, инфляционными, валютными, налоговыми, политическими, рисками ценных бумаг, рисками неполучения прибыли, рисками банковской неликвидности (ликвидности), неплатежеспособностью клиента, снижением стоимости недвижимости. Одни из них являются обобщенными рисками – инфляционными, рыночными; другие – пограничными, комплексными с другими рисками непосредственно или косвенно влияющими друг на друга.

Участники ипотечной деятельности чаще всего подвергаются рискам, которых достаточно много. Внедрение операций по долгосрочному жилищному ипотечному кредитованию ставит перед банками ряд особых проблем в области управления своими рисками в силу специфики данного вида кредитования, которая требует принятия особых мер по управлению рисками, заключается, прежде всего, в следующем:

- долгосрочный характер кредита;
- обеспечение возвратности кредитных средств осуществляется в виде залога жилого помещения, приобретенного на средства кредита;
- способ погашения кредита, при котором платежи распределяются равными

частями на протяжении всего срока кредита.

Наиболее характерными рисками, присущими данным кредитным операциям являются следующие: кредитный риск, риск процентных ставок, риск ликвидности. Кредитный риск – это риск неисполнения заемщиком своих обязательств по кредиту, риск неплатежа.

В качестве системных причин, влияющих на степень кредитного риска, следует отметить:

–уровень развития законодательной базы, ее адекватность задачам развития системы жилищного ипотечного кредитования населения;

–социально-экономическая стабильность в стране, уровень развития жилищного рынка, наличие достаточно платежеспособного спроса на ипотечные кредиты.

Вопросы кредитного риска решаются комплексно, это государственная политика, политика кредитных учреждений области первичного взноса. И здесь большая роль принадлежит правильному выбору кредитных технологий и инструментов как составная часть андеррайтинга или банковской политики.

Существует целый ряд показателей, определяющих важность и доступность кредита. В качестве дополнительной га-

рантии кредита (к залому и страхованию) ввиду больших рисков ипотечного кредитования предполагается крупный первичный взнос заемщика в качестве частичной оплаты недвижимости продавцу. Повышение рыночного кредита над суммой кредита и определяет степень защищенности на всех стадиях кредитования. Это является важнейшим фактором повышения ликвидности предмета обеспечения, отягощенного залогом. Чем больше взнос или выплаченная часть кредита, тем легче продать этот кредит. Следовательно, риск уменьшается в прямом соответствии с выплатами как по первичному взносу (чем больше взнос, тем меньше риск), так и с выплатами по основной части кредитного долга.

Обычный ипотечный кредит для многих западных стран имеет средний показатель заемного капитала (процентное соотношение заемного капитала к стоимости заложенной недвижимости) порядка 70%. В Германии этот процент составляет 50-60%, в США – 75%. Остальные 25 – 40% стоимости недвижимости – собственные средства заемщика (или доля собственного капитала) в стоимости недвижимости. Таким образом, выдаваемый кредит всегда меньше стоимости недвижимости на сумму взноса, и максимальная сумма кредита обычно определяется исходя из этих показателей.

Доходы заемщика также напрямую ограничивают максимальную сумму кредита. В то же время процент по кредиту влияет на сумму кредита, но уже косвенным путем, через максимальную сумму кредитного долга или максимальные выплаты по оплате за кредит, входящие в общую сумму и составляющие обычно его большую часть.

В случае рискованных кредитов доля ипотечного обязательства должна быть обязательно меньше стоимости недвижимости на 30% и выше с предоставлением дополнительных гарантий.

Существенным условием ипотечного договора, помимо ставки, срока и размера кредита (основные параметры кредита), является сам предмет залога, его стоимость и цена, а также оценка соответствия стоимости цене.

Цена и стоимость недвижимости играют важную роль в части возникновения и снятия рисков, так как все стандартные показатели кредита (размер, срок, ставка) самым непосредственным образом будут зависеть от предмета ипотеки (залога). Таким образом, практически самую большую роль играет оценка стоимости недвижимости. Во-первых, от нее непосредственно зависят все стандартные показатели кредита. Завышение или занижение стоимости недвижимости приводит к завышению или занижению суммы кредита, его первоначального взноса, а также платы за кредит, которая в сумме обычно больше одной стоимости недвижимости. Все это влияет на общую доступность кредита. Во-вторых, правильная оценка стоимости кредита – это недвижимость кредита для всех участников рынка: государства, кредиторов, инвесторов. Реальная стоимость недвижимости необходима при сделках купли-продажи, при кредитовании под залог имущества, при страховании, при наступлении страховых случаев и определении ущерба, при налогообложении.

В мировой практике существует еще один важный показатель надежности и доступности ипотечного кредита, который выражает отношение стоимости недвижимости к годовому доходу семьи. В странах сбалансированной рыночной экономики это показатель в пределах 3-4, а в высокоразвитых странах -2-3,5. В целом считается, что рынок жилья и ипотечного кредита могут нормально функционировать, если это отношение не превышает 4,5.

Коэффициент, характеризующий отношение стоимости жилья к совокупному семейному годовому доходу в России, астрономически высок из-за искаженной стоимости жилья, достаточно сильно приближенной к западным ценам и в ряде случаев превышающей их, и крайне низких доходов граждан. В настоящее время данный показатель не может выдержать критики, так как он более чем в десять раз выше средних рыночных показателей. Более точно этот показатель рассчитывается исходя из средней стоимости приобретаемой недвижимости, которая варьирует в

пределах 1:10.

Управление кредитным риском со стороны банка определяет необходимость проведения постоянного контроля за состоянием и качеством кредитного портфеля банка как по его структуре кредитов, так и с точки зрения мониторинга за отдельными группами кредитов.

Контроль и регулирование кредитного портфеля включают в себя:

- контроль за качеством предоставляемых кредитов;

- распределение и мониторинг кредитов по группам рисков в соответствии с требованиями ЦБ РФ и внутренними инструкциями банка;

- создание резервных фондов на возможные потери по ссудам;

- своевременное выявление проблемных кредитов и разработанный план мероприятий по работе с ними;

- разработка программ по возврату кредитов.

Самая главная проблема банков не в том, чтобы выдать кредиты, несмотря на отсутствие необходимого работающего правового поля, кредитных технологий, а в том, чтобы эти кредиты были возвращены и стоимость выплат за кредит банка, как минимум, адекватным необходимым банковским затратам с отдачей минимальной прибыли (для этого в настоящий момент нужны гарантии государства).

Также существует риск процентной ставки. Банковская прибыль (доход кредитора) формируется, в основном, за счет разницы в процентах по выданным кредитам и привлекаемым источникам (по депозитам, банковским займам, выпускаемым ценным бумагам). Риск процентной ставки – это риск недополучения банками прибыли в будущем в результате изменения процентных ставок (по самым разным причинам, в частности, в связи с экономической или иной ситуацией, выбором неэффективной банковской политики, выбором неправильных инвестиционных инструментов и технологий), то есть когда процентная ставка, по которой выдан кредит заемщику, оказывается меньше, чем процентная ставка по привлекаемым банкам в настоящее

время или в будущем средствам. Сбалансированность банковских активов и пассивов как по ставкам, так и по времени, является основной сложностью в долгосрочном кредитовании, в частности, в связи со свободным режимом изъятия средств (или предупредительным, в зависимости от технологии сбережения) по депозитам, а также непредсказуемостью рыночных ставок и другим причинам.

Банки, занимающиеся выдачей ипотечных кредитов, преодолевают риск процентной ставки посредством использования новых кредитных инструментов. В 1994 году появился целый ряд таковых. Так, Сбербанк перешел к выдаче ипотечных кредитов с переменной процентной ставкой, привязанной к уровню учетной ставки Центрального банка; Мосбизнесбанк апробировал инструмент с регулируемой отсрочкой платежа (ИРОП), в которой в качестве индекса суммы основного долга использует процентную ставку межбанковских кредитов для определения стоимости фондов; а некоторые банки пытались использовать инструмент, при котором индексирование суммы основного долга осуществляется исходя из официально устанавливаемого уровня минимальной заработной платы.

Особое распространение получили кредиты с привязкой к доллару США, когда формально все условия кредита определяются на основе кредита валюты США с фиксированной процентной ставкой, однако заемщик производит регулярные платежи в рублях по текущему обменному курсу. Данные показывают, что в Москве коммерческие банки в основном используют именно этот финансовый инструмент («Альфа-банк», «Менатеп», «Диамант», «СБС-АРГО», банк «Нефтяной» и другие).

Вводя различные индексы, банки стараются сбалансировать изменение стоимости банковских фондов с изменением процентных ставок по выданным кредитам. С другой стороны, в условиях отсутствия официально публикуемых показателей рыночных кредитных ставок банки пытаются заменить понятиями для населения показателями. Од-

нако такая аппроксимация не позволяет полностью избежать риска процентной ставки, так как изменения обменного курса доллара США, а тем более дискретные политические решения об изменении уровня минимальной заработной платы не совпадают с изменением рыночной ставки процента.

Наиболее эффективным типом кредитов, снижающим риск процентных ставок, являются кредиты с переменной процентной ставкой, отражающие изменения рыночной процентной ставки.

Наиболее часто возникает риск ликвидности в силу несбалансированности своих активов и пассивов. Также он возникает при недостатке ликвидных ресурсов у банка и при наступлении сроков платежей по своим обязательствам.

В процессе долгосрочного ипотечного кредитования обостряется проблема обеспечения ликвидности баланса банка. Это связано с тем, что ресурсная база ипотечных кредитов формируется в значительной степени за счет привлечения краткосрочных кредитов и депозитов. В этих условиях велика вероятность возникновения ситуации неплатежеспособности в результате невозможности банка полностью покрыть срочные обязательства по пассивным операциям, поскольку отвлечение средств в долгосрочные кредиты не компенсируется привлечением долгосрочных пассивов.

Управление риском ликвидности требует проведения ряда финансовых операций. Во-первых, требуется детальный расчет потоков наличности для определения возможной потребности банка в наличных средствах. Во-вторых, требуется разработка стратегии мобилизации наличных средств с определением источников и затрат. Финансовые учреждения в разви-

тых странах используют целый комплекс источников для привлечения мобильных средств. Эти источники включают: продажу активов, портфель ликвидности, депозиты, заем средств под залог и без залога, резервные кредитные линии и получение права занимать средства в Центральном банке. Диверсификация источников финансирования может уменьшить стоимость и риск ликвидности активов. Требования к объему резервных средств значительно отличаются в разных странах. От 0% в некоторых странах (Бельгии и Канада) до 6,6% объема краткосрочных депозитов и 4-5% объема срочных депозитов в Германии. Требования ликвидности изменяются от страны к стране и в зависимости от типа кредитного учреждения, но обычно колеблются в пределах 5-15% стоимости активов. Такие требования часто не формализованы (то есть определяются конкретными условиями) и зависят от риска процентной ставки (например, кредитному институту может быть рекомендовано увеличить ликвидность), если объемы краткосрочных депозитов значительно превышают объем краткосрочных активов.

В отношении России, помимо высоких требований Банка России к резервам, альтернативным подходом к управлению риском ликвидности при ипотечном кредитовании является создание специализированного ипотечного агентства, ведающего вопросами обеспечения ликвидности (в частности, Федерального Агентства по ипотечному жилищному кредитованию), которое может приобретать права по кредитам (ипотеки) или предоставлять банкам займы, которые будут обеспечивать их ипотечными кредитами. Такое агентство может финансировать покупку или кредитование, в том числе путем выпуска облигаций.

ГОЛАЙДО И.М.

к.э.н., доцент кафедры финансов и кредита

Орловского государственного института экономики и торговли
89102009772

БОЛОТИНА Н.И.

студентка 4 курса финансового факультета

Орловского государственного института экономики и торговли
8 (4862) 416145