

ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ

Миленький А.В., Фокина А.А.

*Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации:
Владимирский филиал РАНХиГС. (600000, г. Владимир, ул. Б. Московская, д.49), e-mail: zero0013@rambler.ru*

В статье рассмотрен международный опыт управления рисками ипотечного жилищного кредитования, который сформировался под воздействием международного финансового кризиса 2007-2009 гг. Подчеркивается тот факт, что наиболее важный риск (риск банкротства заемщика) может быть сведен к минимуму еще на стадии определения условий кредита и длительности кредитных платежей. Важную роль в управлении рисками ипотечного кредитования играет разработка специальных стандартов кредитования. Параметры базового кредита должны соответствовать общепринятым стандартам: общей сумме кредита, объему первичного платежа за недвижимость, доходам, минимальному стажу работы на последнем месте, возрасту заемщика и т.д. Правильно установленные стандарты значительно снижают кредитный риск и повышают уровень возвратности кредита. При этом необходимо отметить, что жесткие критерии выбранных стандартов значительно снижают доступность кредита, тем более в инфляционных условиях. Здесь должна быть выбрана оптимальная золотая середина, которая не может быть постоянной, а должна меняться в соответствии с экономическими изменениями.

Ключевые слова: ипотека, кредитный риск, «длинные деньги»

PROBLEMS OF MORTGAGE LOAN RISK MANAGEMENT: INTERNATIONAL EXPERIENCE

Milenkiy A.V., Fokina A.A.

*Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration: Vladimir branch, Vladimir, Russia
(117198, Vladimir, B. Moskovskaya str. 49), e-mail: zero0013@rambler.ru*

The article is devoted to the international mortgage loan risk management experience, which was formed under the influence of changes in government banking regulation made after the world financial crisis 2007-2009. It is underlined that the most significant risk (customer default risk) can be minimized by the conditions of the loan and the payment period. Special loan standards play significant role in the risk management. Basic loan parameters should correspond the standard: loan amount, initial payment, income, minimum time employed at the current position, customer age etc. Correct standards minimize the credit risk and raise the chance that the loan will be repaid. But strict standards reduce availability of the loans, especially under inflation. The optimal balance should be found. The standards should be changed due to the changes in economic conditions.

Keywords: Mortgage, credit risk, "long money".

Ипотечное кредитование — один из самых надежных и обеспеченных видов кредитования в банковском секторе, однако существует множество рисков в этой области, причем как для заемщиков, так и для кредиторов и инвесторов, по целому ряду взаимосвязанных причин.

В свете последних событий на мировом финансовом рынке анализ рисков ипотечного кредитования целесообразно провести в тесной взаимосвязи с анализом кризиса ликвидности на рынке США и мирового кризиса в целом. Это важно не только в аспекте влияния американского кризиса на мировые рынки и рынок России в том числе, зарубежный опыт развития самой мощной системы ипотечного кредитования раскрывает причины, пути развития и изменения ипотечной системы.

Целью исследования является обобщение международного опыта управления рисками ипотечного жилищного кредитования

Информационную основу исследования составили научные публикации по вопросам регулирования ипотечного кредитования, а также приведенные в зарубежной и отечественной научной литературе материалы, используемые финансово-кредитными институтами и органами государственного управления по развитию ипотеки, электронные ресурсы сети Интернет.

Результаты исследования и их обсуждение. Ипотечному кредитованию присущи свои специфические риски, а также особенности проявления общих рисков кредитования, в том числе рисков кредитора и заемщика в отдельности.

Обычно риски подразделяются на систематические и несистематические. Систематические риски не носят специфического (индивидуального) или местного характера. Несистематические риски - это риски, свойственные конкретной местной экономике. Большинство ипотечных рисков относятся к систематическим рискам.

Заемщик, как потребитель продукта ипотечного кредитования, прежде всего подвержен рыночному риску. Этот вид риска может появиться при резком снижении цен на жилье. Для заемщика это плохо, т. к., приобретая в кредит дорогую квартиру, он рассчитывает, что ее стоимость по крайней мере не уменьшится за то время, пока он будет возвращать кредит. В противном случае переплата за квартиру будет слишком велика. Маловероятное, но возможное резкое падение цен на жилье — плохой вариант развития событий не только для заемщика, но и для кредитора. Заемщик должен выплачивать по кредиту больше, чем получает в итоге, а банк в случае невозврата кредита не может в полной мере компенсировать свои потери.

Подобная ситуация имела место на американском рынке. В конце 2006 г. закончился бум на рынке недвижимости США, и последовало резкое снижение цен на жилье. В начале 2007 г. в США начались проблемы с ипотечными кредитами, выданными неблагонадежными кредиторами по низким процентным ставкам в совокупности с либеральными требованиями к заемщикам. Согласно условиям кредитования американских банков, кредиторы позволяют сначала выплачивать невысокие платежи по ипотеке, но по истечению определенного периода размер ежемесячных платежей растет, в итоге становится непосильным для заемщика.

Падение цен на недвижимость с одновременным повышением инфляции в США и ставки рефинансирования привели к удорожанию стоимости кредитов и к последующим дефолтам по ипотеке. В июле 2007 г. произошло 180 тысяч дефолтов, т. е. каждая 693 семья в Америке лишилась дома.

Также заемщики подвергаются риску изменения валютного курса. Такой риск актуален только для валютных займов. Банк в этом случае ничем не рискует, основная доля риска ложится на плечи заемщика. Происходит это из-за того, что обязательства по кредитам рассчитываются в долларовом эквиваленте, а доходы заемщика в большинстве своем имеют рублевый номинал.

Защитить свой доход, направляемый на накопление первоначального взноса и на погашение кредита, от возможных резких колебаний валютного курса достаточно сложно. С этой задачей при необходимости лучше могут справиться специальные брокерские фирмы.

В настоящее время такой риск существует в России в связи с нестабильной ситуацией на рынке.

Процентный риск возникает из-за того, что заработная плата заемщика не привязана к рыночной процентной ставке. Следовательно, рост процентной ставки приведет к тому, что заемщику придется тратить большую часть своего дохода на выплаты по кредиту, чем ранее.

Существует также риск утраты трудоспособности, относящийся только к заемщику. В случае его наступления заемщик уже не имеет возможности зарабатывать деньги и возвращать кредит, что приводит к обращению взыскания на заложенное имущество и к еще большему усугублению ситуации.

Также возможна ситуация, когда заемщик, выплатив кредит, не сможет получить надлежаще оформленную собственность, вследствие или отсутствия собственности как таковой, например, из-за несвоевременного окончания строительства, или смены организации-строителя без перехода обязательств. С другой стороны, кредитор не обладает надлежащими правами на залог – недостроенный объект недвижимости. Такой риск иногда называют юридическим или правовым.

Наиболее рискованным ипотечное кредитование является для кредитора.

В данном случае также уместно отметить рыночный риск. Кредитор при резком снижении цен на жилье также испытывает неудобство, т. к. не может компенсировать свои затраты на выдачу кредита из его стоимости в случае, если заемщик окажется неспособным вернуть кредит.

Поэтому для кредитора рыночный риск влечет за собой риск неплатежа (или кредитный риск) — это риск несвоевременного исполнения или неисполнения обязательств по ипотечному кредиту. Для кредитора это значит, что он не получит ожидаемых денежных доходов в связи с некредитоспособностью заемщика, а также поставит под угрозу ликвидность кредитора.

Кредитный риск (риск банкротства заемщика) может быть сведен к минимуму с помощью двух механизмов. При правильном расчете этого вида риска, который можно

произвести еще на стадии определения условий кредита и размера регулярных платежей, он не представляет особой опасности для кредитора. Но для этого необходима квалифицированная работа служб, занимающихся андеррайтингом, т. е. проверкой платеже- и кредитоспособности потенциального заемщика.

Следует отметить, что именно низкое качество обеспечения и андеррайтинга потенциальных заемщиков стало основной причиной кризиса на ипотечном рынке США. Предпосылки этому возникли еще в начале 2000 г., когда произошло беспрецедентное снижение учетной ставки в банковской системе США и начался бум ипотечного кредитования в стране. Банки начали выдавать кредиты новым группам клиентов, в т. ч. и с низкокачественным обеспечением. Таким образом, в США сложилась ситуация, когда около 40 % ипотечных кредитов не проходили под соответствующие стандарты качества обеспечения.

Существенным для кредитора является риск ликвидности. Этот вид риска возникает тогда, когда при наступлении сроков исполнения своих обязательств у банка из-за несбалансированности активов и пассивов не хватает средств для оплаты. Это связано с тем, что ресурсная база ипотечных кредитов формируется в значительной степени за счет привлечения краткосрочных кредитов и депозитов, в то время как ипотечные кредиты входят в группу долгосрочных активов банка.

Низкая ликвидность активов приводит к снижению общего рейтинга и ухудшению баланса банка и повышает риск совместных операций с ним.

Ипотечный кризис США раскрывает сущность риска ликвидности, когда в результате неспособности исполнения своих обязательств перед инвесторами, кредиторами и клиентами-вкладчиками в 2007 г. закрылись 3 немецких инвестиционных фонда, за ним последовали еще несколько. Около 50 ипотечных институтов в США прекратили свою деятельность.

Необходимо отметить, что в нашей стране кризис ликвидности имеет противоположную схему. В России кризис ликвидности был спровоцирован не последствиями ипотечного кризиса и высокими ипотечными рисками, а наоборот: мировой финансовый кризис, отток иностранного капитала и инвестиций, увеличение стоимости долгосрочных ресурсов на мировых финансовых рынках, рост американской валюты, падение цен на нефть и другое увеличили риски в сфере ипотечного кредитования и банковской деятельности в целом.

Регулирование риска ликвидности осуществляется в законодательном порядке путем установления специальных нормативов и ограничения деятельности ипотечных кредиторов

только низко рискованными операциями. Риск ликвидности является только риском кредитора и прямого отношения к заемщику не имеет.

Риск досрочного погашения кредита характерен для кредитора. Как правило, заемщикам предоставляется право досрочно погасить кредит, хотя запрет на досрочное погашение на первые несколько месяцев или лет может быть специально отражен в кредитном договоре, предусматривающем целевое использование денежных средств, обеспечением по которому является залог приобретаемого жилья.

Для кредитора досрочное погашение означает, что он получает достаточно большой объем денежных средств, которые необходимо реинвестировать. Основной проблемой при этом является то, что кредитору заранее неизвестно, в какой момент времени может произойти досрочное погашение, а рыночная процентная ставка в момент реинвестирования может быть низкой.

Помимо рисков кредитора и заемщика есть еще одна условная группа рисков: имущественные риски, т. е. риски, имеющие отношение к объекту залога. К ним относятся риск повреждения имущества и риск утраты права собственности (титула) на объект залога.

Суть первого риска: если переданная в залог квартира каким-то образом пострадает (от пожара, затопления и т. п.) и уже будет непригодна для проживания, обязательства заемщика по возврату кредита формально не прекратятся. Именно поэтому риски повреждения имущества страхуются, и тогда фактические затраты по возврату кредита банку несет не заемщик, а страховая компания.

Риск утраты права собственности наступает тогда, когда уже после совершения сделки купли-продажи становится известно о наличии обоснованных претензий на заложенный объект недвижимости со стороны третьих лиц.

Если этот риск не застраховать, то может сложиться ситуация, при которой заемщик будет обязан продолжать возвращать кредит за квартиру, которая ему уже не принадлежит.

На рынке ипотечного кредитования сложилась практика страховать в обязательном порядке три основных риска: жизнь и здоровье заемщика, утрату или повреждение объекта залога, утрату или ограничение права собственности на объект залога (титульное страхование).

Риски ипотечного кредитования присущи больше кредиторам, т. к. кредитная организация рискует больше, предоставляя свои деньги, чем заемщик, который приобретает квартиру, не раз проверенную на наличие необходимых регистрационных документов и застрахованную на случай неспособности заемщика выплачивать кредит. Все шаги по легализации и страхованию сделки обеспечивают уверенность заемщика в том, что в дальнейшем она не будет аннулирована. Единственный реальный риск для заемщика — это

возможность потери стабильного дохода, который способен обеспечивать ему непрерывное погашение кредита.

Итак, по нашему мнению, целесообразно выделить следующие основные риски заемщика: утраты трудоспособности, рыночный риск, нестабильной экономической ситуации в стране; в также следующие риски кредитора: рыночный риск, кредитный риск (неплатежа), ликвидности, досрочного погашения кредита, нестабильной экономической ситуации в стране.

Российская специфика рисков ипотечного кредитования заключается в том, что большая часть объектов недвижимости, которая строится по ипотечным программам, не закончена к тем срокам, которые изначально оговорены в контракте. Риски, связанные с «затянувшейся стройкой», автоматически переключаются с инвестора (заемщика) на банк, который выдает ипотечный кредит. Учет этих рисков ипотечными банками является характерным для российской действительности.

Другим специфическим моментом российской экономики, который имеет огромное влияние на риски кредитования при формировании ипотечных активов, является высокий уровень инфляции. Так по данным Банка России инфляция за 2009 год составляла 8,8%, за 2010 год – 8,8% [3]. Высокая инфляция влияет на межбанковскую учетную ставку, в результате чего ипотечный банк ежегодно теряет деньги.

Третьим важным моментом является то, что в России цены на недвижимость постоянно растут. Именно на этом построена политика ипотечного кредитования в нашей стране. Если в определенный момент стоимость жилья начнет резко падать, то ипотечные банки рискуют потерять большую часть своих денежных ресурсов.

Процесс управления рисками включает определение видов рисков; количественную оценку, создание резерва на покрытие риска; анализ рисков и рассмотрение возможных вариантов минимизации вызванных ими потерь; формулирование политики по управлению рисками; осуществление провозглашенных мер, слежение за рисками, соблюдение заданных параметров [5].

От эффективного управления рисками, их сбалансированного распределения между субъектами ипотечного кредитования зависят надежность и устойчивость ипотечных кредитных институтов.

Политика кредитного учреждения и государства в области ипотечных стандартов, политика создания потенциально безрисковых активов не менее важна в вопросах уменьшения кредитного риска. Параметры базового кредита должны соответствовать общепринятым стандартам: общей сумме кредита, объему первичного платежа за недвижимость, доходам, минимальному стажу работы на последнем месте, возрасту

заемщика и т.д. Правильно установленные стандарты значительно снижают кредитный риск и повышают уровень возвратности кредита. При этом необходимо отметить, что жесткие критерии выбранных стандартов значительно снижают доступность кредита, тем более в инфляционных условиях. Здесь должна быть выбрана оптимальная золотая середина, которая не может быть постоянной, а должна меняться в соответствии с экономическими изменениями.

Один из общегосударственных обязательных стандартов, установленных в США, коэффициент кредитоспособности (доступности кредита). Этот коэффициент показывает максимально допустимые пределы (рамочные стандарты) отношений полных затрат заемщика на жилье (взносы за кредит и оплата всех жилищных услуг, включающая коммунальные платежи, арендную плату, налоги на недвижимость) к общим семейным доходам. Общепринятый стандарт — 28-30%.

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

Коэффициент, характеризующий отношение стоимости жилья к совокупному семейному годовому доходу в России, 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 в России данный показатель не может выдержать критики, так как он более чем в 10 раз выше средних рыночных показателей. Более точно этот показатель рассчитывается исходя из средней стоимости приобретаемой недвижимости, которая варьирует в пределах 1:10.

Существуют и другие показатели, определяющие доступность и надежность кредита. В разряд общепринятых норм (стандартов) ипотечного кредитования включен также коэффициент, определяющий отношение стоимости обслуживания кредита к доходам (годовые процентные выплаты за кредит к годовому совокупному семейному доходу). В России этот показатель (коэффициент) будет в 2-3 раза выше западноевропейского. И если платить только за обслуживание кредита, а основную сумму долга не выплачивать, то и в этом случае никакие рамочные стандарты ипотечного кредитования в России не выдерживают такой нагрузки, особенно в первые годы кредитования. Клиент (заемщик) должен оплачивать только расходы по обслуживанию кредита в размере чуть ли не своего дохода или сумму в несколько раз превышающую средний доход.

Анализ всех коэффициентов доказывает необходимость реальной оценки доходов заемщика, уровня инфляции, а также учета развития или, наоборот, свертывания производства.

В дополнение можно отметить, что кредитные риски увеличиваются или уменьшаются в зависимости от многих других критериев и показателей. В частности, это виды собственности на недвижимость, принадлежность заемщиков к той или иной профессии. Банк оценивает риски относительно каждого клиента. Особое внимание обращается на сумму накоплений клиента по отношению к его среднемесячному заработку, наличие ценных активов, которые возможно продать в целях погашения кредита в случае потери места работы. Также банк имеет возможность применять индивидуальные меры по снижению рисков конкретного заемщика, например: дополнительное страхование собственности в случае зависимости источника доходов от указанной собственности, установление индивидуальных предельных коэффициентов, увеличение суммы первоначального взноса и т. д.

Выводы. Таким образом, рынку ипотечного кредитования свойственны классические риски, однако, с учетом специфики ипотеки, риск-менеджмент ипотечных активов требует глубокого понимания происходящих процессов на мировом рынке.

Список литературы

1. Берестова Ю.С. Риски ипотечного кредитования: причины, последствия и способы их минимизации//Вестник Челябинского государственного университета. – 2009. // Научная электронная библиотека URL: <http://elibrary.ru/download/97286050.pdf> (дата обращения: 20.02.2013);
2. Журавлев В.А. Риски на рынке ипотечного кредитования //Социально-экономические и технические системы: Исследование, проектирование, оптимизация. – 2007. - №1. // Научная электронная библиотека URL: <http://elibrary.ru/download/95956704.pdf> (дата обращения: 20.02.2013);
3. Инфляция на потребительском рынке Банк России.URL: http://www.cbr.ru/statistics/infl/Infl_01012011.pdf?pid=macro&sid=inf (дата обращения: 3.03.2013);
4. Ким А.Х. Модель управления ипотечными рисками кредитора // Известия Иркутской государственной экономической академии. – 2007. - № 2. С. 28-29 // Научная электронная библиотека URL: <http://elibrary.ru/download/20595986.pdf> (дата обращения: 20.02.2013).

5. Фальковский А.В. Риски кредитования и диверсификация ипотечных активов // Бизнес: Экономика, маркетинг, менеджмент. – 2008. - № 3. – С. 21-28;

Рецензенты:

Дигилина О.Б., д.э.н., профессор, зав кафедрой экономки Владимирского филиала Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, г. Владимир;

Хартанович Константин Витальевич, д.э.н., профессор кафедры экономики Владимирского филиала Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, г. Владимир.