

ВЛИЯНИЕ ИПОТЕЧНЫХ РИСКОВ НА НАДЕЖНОСТЬ КОММЕРЧЕСКИХ БАНКОВ

Алифанова Е.В., Ковальская А.А., IV курс, Институт менеджмента, бизнеса и экономики ВГУЭС

Е.В. Пивень - научный руководитель

Владивостокский государственный университет экономики и сервиса, Владивосток

Ипотека в странах с рыночной экономикой традиционно служит одним из важнейших факторов стабилизации гражданского общества, надежным гарантом прав и законных интересов кредиторов, да и к тому же одним из наиболее безотказных средств, обеспечивающих население комфортным жильем. Но на сегодняшний момент на мировом финансовом рынке существует недостаток ликвидности и кризис в банковской системе западных стран, причиной которых стала ипотека. Именно поэтому, наиболее актуальным является рассмотрение вопросов, связанных с негативными последствиями развития ипотеки и мерами по их предотвращению.

Целью данной работы является отражение влияния ипотечных рисков на надежность коммерческих банков.

Финансовые системы периодически подвергаются кризисам, возникающих в различных регионах мира из-за перепроизводства потребительских товаров (1926 г.), краха рынка недвижимости (80-90гг.), кризисов фондовых бирж (1997г.) и другие кризисы, которые всегда перерастали в банковскую проблему. А последний из крупнейших кризисов, который затронул именно банковскую систему, произошел в США в 2007 году. Фактором, провоцирующим банковские кризисы во время длительного экономического подъема, как правило, служит чрезмерная кредитная экспансия. Ее негативное влияние проявляется через ухудшение качества кредитного портфеля, завышенную оценку обеспечения ссуд, увеличение кредитного риска. Причинами ипотечного кризиса на рынке США стали:

1. Политика «дешевых денег». Займы предоставлялись с «плавающей» ставкой. Базовая ставка – 1,25 % годовых; итоговая – 5,25 %.
2. Кредиты выдавались без первоначального взноса широкому кругу лиц.
3. Кредиты выдавались под залог имеющегося имущества. После роста стоимости жилья предлагалось взять дополнительные средства.

4. Разрыв между ростом платежей по ипотеке (35 %) и заработной платой населения (2,5 – 3 % в год).

5. Выпуск ценных бумаг с низким кредитным рейтингом.

6. Резкое увеличение в 2006 году объема реализуемой недвижимости. Остановка роста цен на недвижимость.

7. Продажа инвесторами «рискованных» облигаций и перетоки денежных средств в надежные рынки.

8. Низкий уровень проверки платежеспособности населения.

По мнению многих экономистов, в России повторение ситуации, которая наблюдалась в США, нереально. Поводом для подобного оптимизма служат следующие факторы:

1. Ипотечное кредитование в России только развивается.

2. Доля ипотечных кредитов в США по отношению к ВВП составляет более 50%, а в России менее 1%.

3. Требования к платежеспособности заемщика и предмету залога значительно более жесткие, чем в США.

4. Развита практика досрочного погашения кредитов.

5. Программы без первоначального взноса и без подтверждения дохода есть, однако эти программы будут скорректированы с учетом опыта США.

6. Дефицит недвижимости. По прогнозам аналитиков в ближайшие лет 10-15 недвижимость в РФ дешеветь не будет.

Несмотря на то, что в России наблюдается снижение ликвидности банковской системы, ипотека пока играет в этом процессе весьма незначительную роль, так как на её долю приходится всего 1 % от ВВП.

Не угрожая всей банковской системе, для каждого конкретного банка ипотека относится к разряду рискованных операций, так как половина ипотечных кредитов выдается на срок 25-30 лет, в течение которого происходят большие изменения в экономике, кредитной и банковской политике, в системе налогообложения и доходах населения, а также покупательной способности денег, стоимости недвижимости. Большинство ипотечных рисков относится к систематическим рискам, т.к. не носят индивидуального или местного характера. В настоящее время, в период глобализации,

управление рисками является важной задачей любой экономической системы, это обуславливает необходимость рассмотрения рисков более подробно.

Риск изменения процентных ставок. Изменение рыночной процентной ставки, как правило, является следствием изменения уровня инфляции. Для кредитора этот риск заключается в снижении прибыльности операций по ипотечному кредитованию (недополучение средств) и несбалансированности активов и пассивов. Кроме того, в случае снижения рыночной процентной ставки возрастает вероятность досрочного погашения кредита заемщиком. В классическом ипотечном варианте процент по кредиту фиксирован на весь срок кредитования. Это дает возможность равномерного распределения обязательств заемщика по возврату кредита. Но фиксированный процент оптимален только при относительно низком уровне инфляции. Если же в течение всего срока кредитования с фиксированной процентной ставкой произойдет значительное повышение уровня инфляции, то банк может оказаться неспособным покрыть свои затраты на выдачу кредита.

Рыночный риск - этот вид риска может появиться при резком снижении цен на жилье. Для заемщика это плохо, так как, 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. Кредитор при резком снижении цен на жилье также испытывает неудобство, так как не может компенсировать свои затраты на выдачу кредита из его стоимости в случае, если заемщик окажется неспособным вернуть кредит.

Риск изменения валютного курса - этому риску подвергаются заемщики. Происходит это из-за того, что на российском ипотечном рынке кредиты предоставляются в долларовом (а равно в евро) исчислении. Обязательства по кредитам рассчитываются также в долларовом эквиваленте, а доходы заемщика в большинстве своем имеют рублевый номинал. С задачей регулирования данного несоответствия при необходимости лучше могут справиться специальные брокерские фирмы.

Риск неплатежа (или кредитный риск) — это риск несвоевременной уплаты или неуплаты обязательств по ипотечному кредиту. Для кредитора это значит, что он не получит ожидаемых денежных доходов в связи с некредитоспособностью заемщика. Оформление квартиры заемщика в залог в России значительно снижает риск невоз-

врата кредита, но не стопроцентно. Это связано с действующим в России гражданским законодательством, в соответствии с которым практически невозможно выселить должников из квартиры, если она является их единственным жильем.

Риск досрочного погашения кредита. Как правило, заемщикам предоставляется право досрочно погасить кредит, хотя существует запрет на досрочное погашение на первые несколько месяцев (в настоящее время 3, 6, 12 месяцев). 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.

Риск ликвидности. Причина данного риска заложена в несбалансированности кредитов и депозитов банка в сроках и объемах, что связано с краткосрочным привлечением средств и долгосрочным их возмещением. Регулирование этого риска осуществляется в законодательном порядке путем установления специальных нормативов и ограничения деятельности ипотечных кредиторов только низкорискованными операциями.

Существуют разные способы защиты от кризиса - повышенный процент, ужесточение оценки кредитоспособности клиента, мониторинг его финансового состояния.

Одним из методов защиты интересов кредиторов является секьюритизация. В ходе ее ипотечные кредиты собираются в единый пул активов, который приобретает юридическую самостоятельность и не попадает более в сферу полномочий банка, а с помощью компании специального назначения (SPV) рефинансируется путем выпуска секьюритизированных облигаций. Вырученные финансовые средства, за вычетом затрат на проведение секьюритизации, поступают в банк и направляются им на дальнейшую генерацию активов, выдавая новые ипотечные кредиты.

Основные проблемы секьюритизации:

- 1) отсутствие соответствующего российского законодательства;
- 2) разношерстность кредитной массы, подлежащей секьюритизации, что делает подобные облигации в глазах инвесторов непрозрачными и рисковыми, в связи с чем растет плата за риск и сокращается итоговая маржа банка;

3) российский банковский рынок переживает фазу бурного объемного роста. В этой ситуации банки заняты освоением в первую очередь стандартных продуктов.

В России сейчас в основном складывается децентрализованная система ипотечного кредитования, которая практически не получает поддержки со стороны государства. Следовательно, государство должно содействовать созданию институтов, необходимых для организации рынка ипотечного кредитования. Активное внедрение ипотечного кредитования – это не только масштабный коммерческий проект, но и оптимальный и эффективный путь решения исторической по значимости социальной задачи.

От имени государства может выступить и Центральный Банк Российской Федерации. Можно рассмотреть несколько вариантов такого участия. Во-первых, ЦБ РФ может выступить в качестве гаранта ипотечных облигаций с целью минимизации риска и их привлекательности, путем выпуска государственных ценных бумаг. Возможен и другой вариант участия Банка России в развитии ипотеки, а именно – прямые вложения средств в облигации ипотечных агентств и в облигации кредитных организаций.

Средствами для создания Фонда гарантирования ипотечных кредитов могли бы быть средства самого Центрального Банка РФ, а также частично и средства Стабилизационного фонда Российской Федерации. Хотелось бы подчеркнуть, что речь идет не о долгосрочной перспективе деятельности Банка России. Это очень важно на начальном пути развития ипотеки. Таким образом, возможна и целесообразна передача части средств Стабилизационного фонда в доверительное управление Банку России для направления этих средств на решение чрезвычайно важных задач, поскольку в настоящее время вопрос о наиболее эффективном использовании средств Стабилизационного фонда является весьма актуальным. Использование средств Стабилизационного фонда приведет к появлению на рынке «длинных» денег из внутренних источников.

Ипотечное кредитование – это не только одно из решений жилищной проблемы. По сути, это выход из инвестиционного кризиса, обеспечивающий устойчивый рост российской экономики путем вложения средств в жилищное строительство, развития смежных с ним отраслей, а также создание новых рабочих мест и вовлечение в оборот неликвидных сбережений.