

МОДЕРНИЗАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ, СТРАХОВАНИЕ КРЕДИТНЫХ РИСКОВ ПРИ ИПОТЕЧНОМ ЖИЛИЩНОМ КРЕДИТОВАНИИ (ИПОТЕЧНОЕ СТРАХОВАНИЕ) В КОНТЕКСТЕ ЕВРОПЕЙСКОЙ ИНТЕГРАЦИИ

Наталья ШТЕФЫРЦЭ,
доцент, кандидат экономических наук,
Технический Университет Молдовы

Игорь БАЦАЛАЙ,
доктор права, преподаватель
Национального Института Юстиции,
судья Кишиневского суда

SUMMARY

Fear of mortgage credit risk (or mortgage risk) is intended to protect the creditor or the investor from the bank, who is in a bond with a non-loanable loan for the loan (the loan is not repayable), since the conversion of the pledged loan to the property is insufficient for the satisfaction of the creditor.

Keywords: creditor, investor, credit risk, mortgage risk, the loan.

Введение

Статистика стран, имеющих развитые ипотечные рынки, свидетельствует о том, что чем выше доля кредита в стоимости залога, тем больше кредитный риск. В этом случае возрастает, во-первых, риск неплатежа заемщика (особенно на начальном этапе, когда, при возникновении сложностей с возвратом кредита, заемщик рискует меньшим размером собственных средств, вложенных в виде первого взноса), а во-вторых, риск того, что в случае обращения взыскания на предмет залога и реализации его с торгов банку не удастся компенсировать свои потери (остаток невыплаченного долга, проценты по кредиту, расходы, связанные с обращением взыскания, продажей имущества с торгов, и другие издержки, возникающие у кредитора в связи с дефолтом заемщика), особенно в условиях снижения стоимости залога. В странах, где ипотечный рынок только начинает развиваться, банки стремятся застраховать себя от возможных потерь, ограничивая **долю кредита в залоге (LTV)** на уровне 50–60%. В то же время в последние десятилетия растет тенденция к установлению LTV выше 80 и даже 90%. LTV выше 70–80% означает расширение клиентской базы, увеличение числа заемщиков и объемов кредитования за счет предоставления кредитов гражданам, имеющим необходимые для погашения кредита стабильные доходы, но не имеющим больших накоплений для внесения первоначального взноса при приобретении жилья. Однако банки предпочитают предоставлять подобные кредиты только при условии страховки своих возможных потерь в случае дефолта заемщика.

1. Теоретический анализ

Что же такое страхование ипотечных кредитных рисков и для чего оно предназначено?

Страхование ипотечных кредитных рисков (или ипотечное страхование) обеспечивает защиту кредитора или инвестора от убытков, возникающих в связи с неисполнением заемщиком обязательств по кредиту (невыплатой кредита), когда выручки от реализации заложенного в обеспечение кредита имущества недостаточно для удовлетворения требований кредитора. Ряд стран (США, Канада и др.) в последние десятилетия предприняли ряд шагов, чтобы повысить доступность ипотечных жилищных кредитов для более широкого круга заемщиков, включая семьи с невысокими доходами, молодые семьи, а также других лиц, для кого необходимость накопления 30–40% первоначального взноса служит единственным ограничением при получении кредита и покупке дома. В основном это касается покупателей первого жилья, поскольку если у семьи уже есть какое-либо жилье, то его продажа обычно может покрыть расходы на уплату первого взноса при приобретении нового жилья.

Программы страхования кредитных рисков в настоящее время развиваются в различных странах: США, Канаде, Новой Зеландии, Великобритании, Гонконге, Южной Африке – и различаются по объемам. Так, в США в 2004 г. они достигли значительных размеров: свыше 160 млрд. долл. США в частной системе страхования и свыше 100 млрд. в системе государственного страхования. В Израиле объем услуг по ипотечному страхованию достиг 13 млн. долл. США. Создание в 1934 г. Правительством США Федеральной жилищной администрации (ФЖА) стало удачным примером выхода из тяжелейшего по своим последствиям кризиса, поразившего банковскую систему и подорвавшего платежеспособность большинства заемщиков, шагом, оказавшим положительное воздействие на развитие и рост первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов. Благодаря ипотечному страхованию, кредитный риск, изначально полностью лежавший на кредиторе, стал гораздо более управляемым фактором, что способствовало увеличению объема выдаваемых кредитов и расширению круга заемщиков в пользу менее обеспеченных слоев населения. При условии получения страховки от ФЖА банк может выдать кредит до 95–97% стоимости заложенного жилья, будучи уверенным, что в случае дефолта заемщика все его потери будут полностью покрыты страховщиком. Бесспорной заслугой ФЖА стало не просто создание условий банкам для снижения кредитных рисков, но и внедрение методик и руководств по предоставлению и обслуживанию ипотечных кредитов, разработке и внедрению самоамортизирующихся (аннуитетных) кредитных инструментов, увеличению сроков кредитного периода до 30 лет, введению стандартных требований и унифицированных форм кредитных документов, ставших ориентиром для банков. В результате застрахованные в ФЖА кредиты стали надежным и ликвидным продуктом для банков-кредиторов. Созданная в 1930-х гг. прошлого века государственная корпорация «Фэнни Мэй», а впоследствии две другие корпорации — «ДжинниМэй» и «Фредди Мак» стали выкупать, секьюритизировать и рефинансировать застрахованные ФЖА кредиты посредством выпуска ипотечных ценных бумаг и продажи их инвесторам. Наибольшее значение страхование ипотечных рисков приобретает в случае неблагоприятного изменения экономической ситуации в стране или регионе, которое влечет за собой возникновение так называемого «катастрофического риска», т. е. риска, выходящего по своим масштабам за рамки некоторого нормального или обычного уровня дефолтов по ипотечным кредитам. Говоря о некотором «нормальном» уровне дефолтов, мы подразумеваем невыполнение обязательств по кредиту в связи с возможным ухудшением финансового положения заемщика, в результате чего возникает необходимость в обращении взыскания и реализации заложенного имущества. Доля таких заемщиков в стабильной экономической и правовой ситуации в странах со сложившимся рынком жилищной ипотеки, как правило, невелика и достаточно стабильна, колеблется лишь в небольших границах.

Полностью исключить риск дефолта заемщиков практически невозможно, в портфеле банка всегда найдется какое-то количество проблемных или невозвратных кредитов. Банки-кредиторы, как правило, умеют достаточно успешно управлять кредитным риском как на стадии отбора заемщиков, так и на стадии обслуживания кредита. Минимизация кредитных рисков — одна из основных задач банка, с этой целью разрабатываются инструктивные положения и руководства по предоставлению и обслуживанию кредитов. Однако полностью исключить риск невозврата кредитов невозможно, особенно в условиях, когда количество заемщиков и круг операций банка расширяется. В отличие от этого среднестатистического риска невозврата «катастрофический» риск заключается в возникновении массовых дефолтов по кредитам в результате экономического спада в масштабе региона или страны. В этих условиях происходит увеличение безработицы, потеря занятости, массовое банкротство заемщиков, как следствие, цены на заложенное имущество падают и возможности реализации залога уменьшаются. В результате возникает комбинация кредитных рисков, связанных с неплатежеспособностью заемщиков, и рисков, связанных с невозможностью реализации предмета залога по достаточно высокой цене. «Страховой случай» возникает в случае невнесения заемщиком платежей по кредиту и обращении взыскания на предмет залога. Однако фактический объем убытков кредитора будет зависеть от того, насколько возможно удовлетворить его требования в полном объеме за счет средств, полученных от реализации заложенного в обеспечение кредита имущества. Возможными путями минимизации этого риска являются меры по улучшению экономической ситуации в данных регионах страны и страхование большого количества ипотечных кредитов для диверсификации рисков. За последние 30 лет рынок ипотечного страхования ипотечных кредитных рисков в США стал выгодной и надежной сферой деятельности для частного бизнеса. В настоящее время одновременно с государственными страховыми компаниями стали успешно действовать частные страховые компании, и сегодня на этом рынке работают 7 частных компаний по страхованию ипотечных кредитных рисков. При этом следует отметить, что частные страховые ипотечные компании страхуют кредиты не на 100%, как это делает ФЖА, а, как правило, только на 25–50%. Это, с одной стороны, удешевляет стоимость страховки, а с другой – не снимает полностью кредитного риска с банка. В этом случае страхуется так называемый верхний слой кредита, кредитные риски делятся между банком, выдавшим кредит, и страховой компанией. Подобные системы достаточно эффективно работают также в Канаде, Австралии, Нидерландах, позволяя делить кредитные риски между банками-кредиторами и специальными страховыми фондами. Анализируя влияние системы страхования ипотечных кредитных рисков на развитие системы ипотечного жилищного кредитования, нельзя не отметить, что внедрение данной системы требует тщательной правовой финансовой и методической проработки и его успех зависит от целого ряда факторов. Рассмотрим основные принципы, реализованные в действующем законодательстве США, по регулированию деятельности одной из наиболее развитых систем ипотечного страхования в мире.

«Монофункциональность». В соответствии с законодательством США в сфере регулирования деятельности частных страховых компаний, занимающиеся страхованием ипотечных кредитов, в соответствии с уставом должны заниматься только данным видом деятельности. Это требование было выработано после волны банкротств компаний, занимавшихся страхованием ипотечных кредитных рисков, с целью повышения их устойчивости и минимизации рисков. Специальное законодательство определяет строгую специализацию частных ипотечных страховых компаний, вводя ограничение на разрешенные виды их деятельности.

Создание фонда на покрытие непредвиденных убытков. Главным отличительным

требованием к частным ипотечным страховым компаниям является требование о создании резервного фонда на покрытие непредвиденных убытков. В соответствии с законодательством в США частный ипотечный страховщик обязан резервировать в этом фонде до половины полученных страховых платежей на срок 10 лет. Установлены также условия, при которых страховщик вправе воспользоваться зарезервированными средствами до истечения 10-летнего срока.

Минимальные требования к резервированию средств. Общий объем резервного капитала ипотечного страховщика должен возрастать пропорционально общему объему «сопряженных рисков» по застрахованным ипотечным кредитам. В ипотечном страховании «сопряженный риск» является функцией от показателя общего объема невыплаченного долга по застрахованным кредитам. Требования к резервированию средств ипотечными страховщиками могут также меняться в зависимости от допускаемого соотношения размера кредита и стоимости обеспечения. По кредитам с более высокими значениями данного показателя требуется больший объем средств на покрытие потенциальных финансовых рисков.

Конфликт интересов. Компании, занимающиеся ипотечным страхованием, не могут принадлежать банкам и другим институциональным ипотечным кредиторам или контролироваться ими, а в случае, если это имеет место, вводятся ограничения их возможностей по страхованию кредитов, выданных головной или аффилированной кредитной организацией.

2. Выводы

Учитывая значительный объем требований по выплате страховой суммы и модернизации государственного управления, которые могут быть предъявлены ипотечному страховщику, в договоре страхования ипотечного кредита обычно предусматриваются следующие основные условия:

- кредит должен быть выдан и находиться на обслуживании организации, одобренной страховщиком;
- страхователь не вправе расторгнуть договор страхования до окончания срока кредитования;
- страховое покрытие, как правило, включает расходы банка, связанные с проведением процедуры обращения взыскания на предмет залога и его реализацией; возможные расходы банка, связанные с поддержанием надлежащего технического состояния залогового жилого помещения до момента его реализации (внесение необходимых коммунальных и других платежей, необходимых для эксплуатации и содержания в надлежащем состоянии заложенного жилого помещения); оплату юридических услуг; другие возможные расходы банка, возникшие у него в результате дефолта заемщика и проведения процедур, связанных с обращением взыскания и реализацией предмета залога, предусмотренные в договоре страхования; сумму платежей в соответствии со ставкой процента за пользование кредитом, включая пени и штрафы; остаток невыплаченной суммы основного долга.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. – СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 2004.
2. Модель вторичного рынка ипотечных кредитов: опыт США. - М.: Фонд «Институт экономики города», 1995.