

PRINCIPIILE GESTIUNII RISCURILOR BUNURILOR IMOBILE IPOTECATE

Autor: Carolina VOLOSATÎI

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: *Riscurile apar în toate activitățile socio-economice, pentru fiecare activitate îmbrăcînd forme particulare, în funcție de tipul, modul de manifestare și magnitudinea acestora. Întru asigurarea unei gestiuni eficiente a riscurilor ipotecare este necesară aplicarea unei abordări sistemice, care ar permite examinarea tuturor factorilor de materializare a evenimentelor de risc din cadrul operațiunilor de ipotecă a bunurilor imobile.*

Cuvinte cheie: *risc, gestiune, imobil, principii, ipotecă, sistem.*

Riscul este un fenomen care afectează în mod direct viața de zi cu zi a oamenilor, a organizațiilor și de aceea influențează în permanență capacitatea și voința decizională a acestora.

O definiție simplificată a riscului ar fi: riscul reprezintă potențialul ca un eveniment neașteptat să apară sau să nu apară la un moment dat ca urmare a apariției unor fenomene adverse neașteptate.

Riscurile apar în toate activitățile socio-economice, pentru fiecare activitate îmbrăcînd forme particulare, în funcție de tipul, modul de manifestare și magnitudinea acestora.

Termenul de *gestiune al riscului* nu are o definiție universal acceptată. Deoarece riscul este un eveniment incert care poate afecta atât negativ cât și pozitiv el reprezintă o preocupare permanentă a tuturor celor implicați, de aceea managementul riscurilor constituie procesul de identificare, analiză și raportare a factorilor de risc, în scopul tratării/atenuării/evitării acestora.

Riscul bunului imobil ipotecat reprezintă un element constitutiv al riscului de credit al băncii și un obiect de gestiune în cadrul sistemului de administrare al riscurilor creditare.

În literatura economică din țară la ziua de astăzi practic lipsește determinarea esenței noțiunii de „risc al bunurilor ipotecate”. În literatura străină această noțiune este examinată mai activ, însă nu există o determinare univocă al conținutului său economic. De cele mai dese ori noțiunea de „risc ipotecar” este examinată în contextul încasărilor în volum insuficient, obținute din realizarea gajului comparativ cu necesarul pentru achitarea creditului și acoperirea tuturor cheltuielilor aferente operațiunii de creditare.

Apariția sistemelor de gestiune a riscurilor a demarat la mijlocul anilor 1990, fapt ce a fost condiționat de acțiunea unui șir de factori și tendințe, ce au preschimbat radical abordarea față de gestiunea riscurilor. La acești factori, printre altele, pot fi atribuite globalizarea economiei mondiale, evoluția pieței instrumentelor derivate, interconexiunea între riscuri și piețele financiare, dezvoltarea informațional - tehnologică etc.

În perioada precedentă anilor 90, gestiunea riscurilor era realizată doar la nivelul anumitor persoane care își asumau riscul: persoanele responsabile de administrarea portofoliului, sau în cel mai bun caz, în calitate de funcție suplimentară în cadrul secției planificare strategică sau a trezoreriei. În cadrul multor bănci această situație se menține și pînă în prezent. La începutul anilor 90, pentru organizarea sistemului de gestiune a riscurilor se aplica abordarea ”de jos în sus”(ascendentă), în cadrul căreia gestiunea pentru toate tipurile de riscuri se realiza separat. Estimările obținute pentru diferite tipuri de risc aveau un caracter divers și nu puteau fi comparate între ele. Cu o asemenea abordare, agregarea rezultatelor obținute era imposibilă.

Odată cu intrarea într-un nou mileniu a demarat aplicarea abordării ”de sus în jos” (descendentă). În cadrul ei a devenit posibilă obținerea estimărilor comparabile pentru toate tipurile de riscuri, precum și agregarea acestora.

Întru asigurarea unei gestiuni eficiente a riscurilor ipotecare este necesară aplicarea unei abordări sistemice, care ar permite examinarea tuturor factorilor de materializare a evenimentelor de risc din cadrul operațiunilor de ipotecă a bunurilor imobile, privite în toată unitatea și interconexiunea lor, precum și adoptarea unor decizii manageriale bazate pe previziunea evoluției proceselor de creditare ipotecară și a pieței bunurilor imobile.

Sistemul de gestiune a riscurilor ipotecare reprezintă în sine unitatea următoarelor elemente interconexe: a principiilor, formelor și metodelor de maximizare a consecințelor favorabile, precum și de minimizare a consecințelor nefavorabile, de materializare a evenimentelor de risc din cadrul operațiunilor de ipotecă a bunurilor imobile.

În cadrul teoriei de gestiune există diverse abordări față de formularea și argumentarea principiilor de gestiune, care preconizează diferite grade de detaliere a lor – de la descrierea unuia sau a două principii de bază pînă la concretizarea lor într-o listă numeroasă de itemi. La baza formării și funcționării sistemului de gestiune a riscului ipotecate stau următoarele principii generale și specifice de gestiune, prezentate în tabel.

Tabelul 1 – Principiile de gestiune a riscurilor ipotecare

Denumirea principiului	Esența principiului
<i>Principii generale</i>	
Principiul consecvenței	Necesitatea formării unui bloc-țintă, care determină rezultatele de funcționare a Sistemului de gestiune a riscurilor
Principiul științific	Elaborarea preliminară, calculele explicite, precum și argumentarea efectului pozitiv al modificărilor planificate din cadrul pieței ipotecare asupra accesibilității bunurilor imobile, utilizînd realizările științei moderne.
Principiul sistemic	Examinarea piețelor bunurilor imobile și a creditării ipotecare prin prisma interconexiunii și interacțiunii lor reciproce, organizarea gestiunii riscurilor ipotecare ca a unui fenomen caracteristic pentru ambele piețe.
Principiul complexității	Necesitatea evidenței tuturor riscurilor ipotecare, care afectează procesele de evoluție a pieței bunurilor imobile.
Principiul adaptabilității	Posibilitatea reacționării adecvate a sistemului de gestiune a riscului, la modificarea conjuncturii pieței imobiliare, precum și ajustarea la activitatea în condiții noi, modificate.
Principiul eficienței	Crearea unui sistem de gestiune a riscului, care ar permite minimizarea consecințelor efectelor negative ale riscurilor ipotecare asupra evoluției pieței bunurilor imobile.
<i>Principii specifice</i>	
Principiul atitudinii loiale față de riscuri	Perceperea și evidența riscurilor ipotecare ca fiind un factor obiectiv și inevitabil, gestiunea acestor riscuri în conformitate cu scopurile Sistemul.
Principiul prognozării	Prognozarea riscurilor posibile, care ar permite crearea premizelor necesare pentru localizarea și neutralizarea lor, precum și desemnarea măsurilor preventive de diminuare a riscurilor, suportînd cheltuieli minime
Principiul asigurării	Folosirea posibilităților companiilor externe de asigurare în scopul stingerii integrale sau parțiale a pierderilor ce vizează riscurile ipotecare; asigurarea oricăror proiecte noi sau operațiuni asociate cu riscul ipotecar;
Principiul provizionării	Crearea în cadrul Sistemului de gestiune a riscului ipotecar a fondurilor interne de rezerve, mijloacele cărora ar putea fi utilizate în cazuri de urgență

Bibliografie

1. Iliescu, C. *Managementul Riscului*. Ed. Dacia, 2003
2. Evsafiev, I. N. *Risc-management total* 2008.
Disponibil: <<http://www.likebook.ru/books/view/10246>>, [Accesat 12 Septembrie 2016]
3. Лаврушина, О.И.; Валенцовой, Н.И. *Банковские риски: учебное пособие*, КНОРУС, 2007.
4. Лоссан, А. *Залог недвижимости*
Disponibil: <<http://www.ivip.ru>>, [Accesat 23 Noiembrie 2016]
5. Iliescu, C. *Managementul Riscului*. Ed. Dacia, 2003