

РИСКИ ПРИ ИПОТЕЧНОМ ЖИЛИЩНОМ КРЕДИТОВАНИИ, ОСНОВЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

ГРИБ Ана, РОМАНЧУК Ана,

ШТЕФЫРЦЭ Наталия Доктор экономических наук

Технический Университет Молдовы

Abstract: A credit risk is the risk of default on a debt that may arise from a borrower failing to make required payments. A mortgage loan, also referred to as a mortgage, is a loan to finance the purchase of real estate, usually with specified payment periods and interest rates. The borrower (mortgagor) gives the lender (mortgagee) a lien on the property as collateral for the loan.

Ключевые слова: риск, кредитный риск, ипотечное кредитование, кредит, ликвидность.

1. Введение

Неформальное, качественное понятие риска как экономической категории в общем случае заключается в том, что риск есть угроза того, что субъект понесет потери в результате наступления определенных событий. Таким образом, риск, прежде всего, характеризуется событием. Для кредитного риска событие – факт несостоятельности должника, «дефолт» (невозможность исполнять принятые на себя обязательства – выплачивать в соответствии с графиком проценты и сумму основного долга); для процентного риска событие – это факт того, что процентные ставки примут определенное значение.

2. Теоретический анализ

Риск характеризуется вероятностью наступления данного события. Так, вероятность (частота) дефолта по ипотечным кредитам в Германии составляет 0,2%, т.е. из тысячи кредитов только два не будут возвращены своевременно и полностью. Иногда слово «риск» используется в узком смысле и можно услышать о риске дефолта. В данном разделе слово «риск» используется как синоним слова «вероятность». Близкое к этому понятие риска дается в работе А.В. Белякова.[2, стр.25-26]

Кроме вероятности возникновения данного события риск характеризуется величиной потерь. Для кредитного риска это будет разница между суммой, вырученной от продажи заложенного жилья, и величиной требований банка.

Риски несут все участники рынка ипотечного кредитования: заемщики, банки, операторы вторичного рынка, инвесторы. Основное внимание в дальнейшем будет уделено банковским рискам. Основными банковскими рисками являются риски ликвидности и платежеспособности.[1,стр.56].

Риск ликвидности – это возможность того, что банк будет не в состоянии своевременно выполнить предъявленные ему обязательства.

Риск неплатежеспособности заключается в том, что банк вообще не сможет выполнить свои обязательства в обозримом будущем.

Стремление банка укрепить свою платежеспособность за счет высокодоходных операций может привести к потере ликвидности, повышение ликвидности ведет к снижению доходности операций, поэтому при управлении рисками необходимо соблюдать определенный баланс. Прочие банковские риски являются «вторичными» по отношению к основным. К наиболее значимым банковским рискам относят *страховой, правовой, кредитный, процентный, валютный риски.*

Система рисков, характеризующая ипотечное кредитование, не является строго формализованной, раз и навсегда зафиксированной системой. Риски могут пересекаться. Например, для системы ипотечного кредитования выделяется отдельно *риск досрочного погашения ипотечных кредитов*, который по своей сути является риском процентных ставок, но исходя из важности досрочного погашения исследуется отдельно.

Трактовка кредитного риска, риска процентных ставок стабильна и единообразна, однако, например, операционные риски различные исследователи понимают и трактуют по-разному.

Учет, анализ и правильная оценка рисков — важнейшая составляющая построения надежной системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, доступного для большинства граждан. Успешное управление рисками является первоочередной задачей кредитных и других финансовых организаций, инвесторов, вкладывающих средства в различные проекты и финансовые инструменты, поскольку означает возможность как увеличения прибыли, так и расширения объема операций.

Большинство перечисленных ниже рисков в той или иной степени сопровождают практически все активные операции банков, других финансовых организаций, инвесторов. Однако в данном случае рассматриваются те специфические риски, характерные для сферы жилищного ипотечного кредитования, особенностями которой является долгосрочный характер ипотечных жилищных кредитов и способ обеспечения исполнения обязательств заемщика. Риски определяют желание или нежелание субъектов рынка активно участвовать в процессе ипотечного кредитования, а также в значительной степени стоимость ипотечного кредита для заемщика (процентную ставку по ипотечному кредиту).

Кредитный риск — это риск возникновения убытка банка в силу неисполнения заемщиком своих обязательств по кредиту, риск неплатежа.

В международной практике сложилось четыре основных способов снижения кредитного риска:

- оценка кредитоспособности,
- уменьшение размеров выдаваемых кредитов одному заемщику,
- привлечение достаточного обеспечения,
- страхование кредитов.

Оценка кредитоспособности. Кредитные работники обычно отдают предпочтение именно этому методу, поскольку он позволяет предотвратить практически полностью все возможные потери, связанные с невозвращением кредита.

Уменьшение размеров выдаваемых кредитов одному заемщику (лимитирование). Этот способ применяется, когда банк не полностью уверен в достаточной кредитоспособности клиента.

Привлечение достаточного обеспечения. Этот метод полностью гарантирует банку возврат выданной суммы и получение процентов.

Страхование кредитов. Главная задача этого вида страхования — максимально снизить риски при выдаче кредитов. Страховщики предлагают в основном два варианта решения:

- страхование непогашения кредита (страхователем становится банк);
- страхование ответственности

Ипотечное кредитование — предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого имущества. Ипотечное жилищное кредитование граждан имеет ряд отличительных черт.

1. Кредиты носят целевой характер и предоставляются гражданам на цели приобретения жилья или строительства индивидуального жилья.
2. Обеспечением кредита, как правило, является жилье, приобретаемое с помощью кредита, или, в случае строительства индивидуального дома, залог земельного участка. На срок кредита недвижимость находится в залоге, и в случае дефолта заемщика кредитор может покрыть свои потери путем обращения взыскания на предмет залога.
3. Срок погашения кредита (кредитный период) достаточно длителен — как правило, 10-15 лет и более.
4. Обычно в течение кредитного периода заемщик регулярно выплачивает не только проценты, но и часть суммы основного долга, так что к концу кредитного периода основной долг полностью погашается (амортизируется). Такой кредит называется «само амортизирующимся».
5. Сумма кредита составляет обычно не более 60–70% оценочной стоимости покупаемого жилья, являющегося при этом предметом залога.
6. Благодаря длительному сроку погашения уменьшается размер ежемесячных выплат заемщика. [2,стр 72]

При ипотечном кредитовании обязательства заемщика по кредитному договору дополнительно обеспечиваются залогом недвижимости, приобретаемой с использованием кредитных средств. В большинстве стран с хорошо развитой системой жилищного ипотечного кредитования залог жилого дома (квартиры) означает, что обязательства заемщика надежно и хорошо обеспечены.

Основная задача кредитора состоит в том, чтобы предоставить заемщику кредит на условиях, при которых заемщик будет в состоянии его погасить в установленные сроки, а банк-кредитор — получить приемлемую прибыль. Необходимо также убедиться, что жилая недвижимость, являющаяся предметом ипотеки, правильно оценена и ликвидна, т.е. может быть реализована по достаточной цене и в обозримые для кредитора сроки в случае обращения взыскания на предмет залога.

Кредитный риск состоит в том, что заемщик может оказаться не в состоянии выплатить платежи по ипотечному кредиту и, чтобы компенсировать свои финансовые потери, банк будет вынужден обратиться взыскание на предмет ипотеки. При этом убытки банка будут определяться невыплаченной частью основного долга, недополученными процентами и прочими расходами, с одной стороны, и суммой средств, полученных от продажи заложенного недвижимого имущества, — с другой. Требования банка, связанные с предоставленным кредитом и дефолтом заемщика, могут оказаться существенно выше, чем сумма невыплаченного основного долга, и вопрос о компенсации этих требований за счет выручки от продажи имущества будет зависеть в том числе от того, насколько быстро и успешно происходит этот процесс. В том случае, если обратиться взыскание на предмет ипотеки сложно и обременительно с точки зрения законодательства, кредиторы будут оценивать кредитный риск как достаточно высокий и закладывать определенный резерв на его покрытие. Последнее обстоятельство напрямую связано с процентной ставкой по кредиту, т.е. с ценой кредита для каждого конкретного заемщика[3,стр.43].

Риск процентных ставок (процентный риск) заключается в снижении прибыльности операций банка либо возникновении потерь вследствие негативного воздействия изменения процентных ставок по привлекаемым и размещаемым ресурсам, несбалансированности активов и пассивов банка по срокам и стоимости.

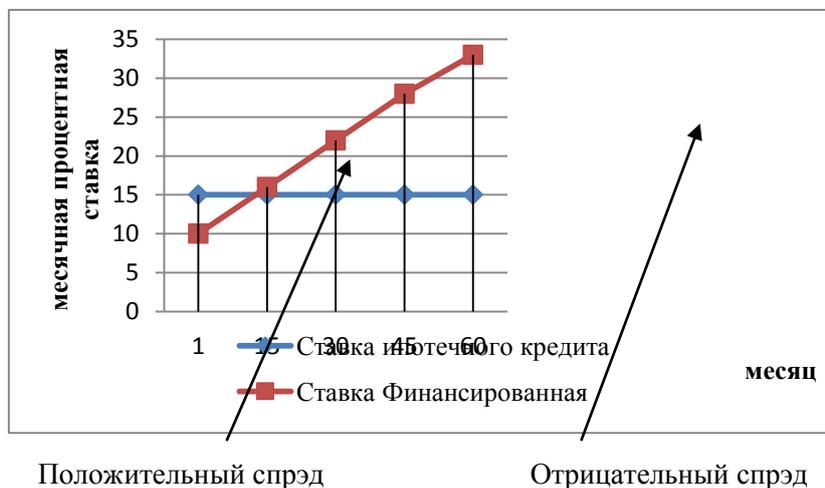


Рис1. Кредитование с фиксированной процентной ставкой [3,стр.49].

В работе И.В. Ларионовой под процентным риском понимается риск возможного снижения маржи банка вследствие негативного непредвиденного изменения процентных ставок на рынке[4,стр.78].

Определяющее значение для оценки возможных убытков имеет согласованность в изменении процентных ставок по пассивам (привлекаемым ресурсам для кредитования) и активам. Так, если ставка по кредиту переменная, корректируется один раз в год и ставка процента по привлеченным средствам, за счет которых финансируется этот кредит, также пересматривается ежегодно по согласованной формуле, то риск процентных ставок отсутствует.

3.Вывод

Говоря о качестве кредитного продукта, необходимо иметь в виду и качество процедур, предшествующих выдаче ипотечного кредита и снижающих риск не возврата кредита и, как следствие, риск ликвидности. Речь идет о проведении тщательного, квалифицированного андеррайтинга кредита, оценки платежеспособности заемщика. Это должно минимизировать кредитные риски, обеспечить надежность кредитов.

Библиография:

1. Никитина Т. В. *Страхование коммерческих и финансовых рисков*. СПб.: Питер , 2002
2. Беляков А. В. *Банковские риски: проблемы учета, управления и регулирования*. 2003
3. Fabozzi , Frank J. ed. 2001 *.Bank Loans: Secondary Market and Portofolio Management* . John Wiley & Sons.
4. Лаврина И. В.. *Управление Активами в коммерческом банке* – М.:Консалтбанкир 2003