

А. А. Петровская

## СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНЫМИ РИСКАМИ

Кафедра прикладной экономики.

Научный руководитель - А. Я. Линьков

В последние годы в результате радикальных преобразований в политической и экономической системе России произошли принципиальные изменения в механизме финансирования жилищного строительства - резкое сокращение роли федерального бюджета как источника финансирования строительства жилья, коммерциализация банков, ранее проводивших централизованное финансирование капитальных вложений, строительства и др.

В условиях сокращения бюджетного финансирования строительства жилья использовавшиеся ранее механизмы проведения жилищной политики в стране оказались неэффективными. Это связано не столько с ухудшением состояния государственного бюджета, сколько с изменением институциональной среды решения жилищной проблемы.

Поиск источников финансирования, которые могли бы заменить государственные, стал актуальной проблемой для российских городов. В Москве, Санкт-Петербурге и других крупных городах ее решают в основном за счет инвесторов.

Конец 2003 - начало 2004 г. был для строительной отрасли чрезвычайно удач-

ным. Цены на жилье росли высокими темпами. В тот период стоимость одного квадратного метра увеличилась на сотни долларов, в то время как доля затрат на стройматериалы (в пересчете на 1 квадратный метр жилья) - всего на несколько десятков долларов. В результате производители строительных материалов пошли вслед за строителями и подняли цены<sup>1</sup>. Постоянный рост цен на стройматериалы является одной из причин высокой стоимости строительства жилого сектора и предпосылкой роста цен на жилье в ближайшем будущем (рис. 1).

Кроме того, следует иметь в виду, что инвестирование в недвижимость - это приобретение конкретного объекта недвижимости или жилищных инвестиционных инструментов, аналогичных акциям, облигациям и другим ценным бумагам в целях получения прибыли. Существует несколько теорий, согласно которым приобретение жилья так же рассматривается как инвестиционное вложение в недвижимость, приносящую доход<sup>2</sup>. Любой объект недвижимости в рыночной системе с развитой экономикой и сформированным рынком - это не только стабильный актив, но и недвижимость. В странах с устойчивой рыночной экономикой любой

	2002	2003	2004	2005
Российская Федерация:	0,23	0,41	0,60	0,77
Центральный	0,23	0,47	0,65	0,79
Северо-Западный	0,21	0,52	0,69	0,78
Южный	0,23	0,40	0,59	0,78
Приволжский	0,18	0,30	0,52	0,73
Уральский	0,26	0,30	0,42	0,76
Сибирский	0,22	0,32	0,57	0,84
Дальневосточный	0,17	0,39	0,56	0,84

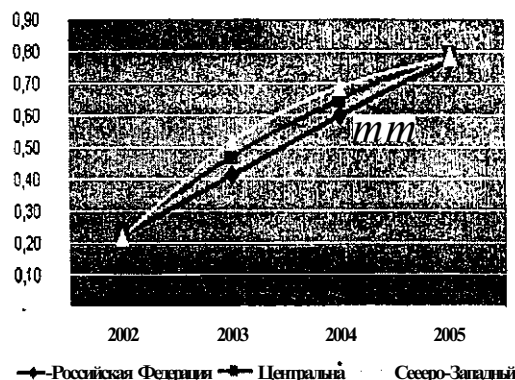


Рис. 1. Рост стоимости жилья на первичном рынке (расчет в долях по сравнению с декабрем 2001 г.)<sup>3</sup>

объект недвижимости дает обеспечивающий прирост стоимости (капитала) во времени.

Наиболее активно применяемыми инструментами инвестирования в недвижимость являются собственный и заемный капитал, ипотека, долговые обязательства, взаимно-паевые фонды.

Приобретение объектов недвижимости с помощью только собственного капитала (или других незаемных средств) покупателем осуществляется довольно-редко. Финансирование приобретения населением жилья с помощью только заемных средств также осуществляется редко, так как требует дополнительного страхования, поручителей и обеспечения.

В основном вложение инвестиций в объекты недвижимости осуществляется с помощью смешанного финансирования. При этом заемный капитал может состоять из нескольких видов кредитов (или займов). Собственный капитал может быть внесен разово, например в форме долевого участия, а может накапливаться за счет различных систем сбережений, входящих в технологию общего кредитования, а также за счет сбережений в банке, жилищных кооперативов, страховых полисов, различных

счетов, продажи имеющегося имущества и других внешних источников накоплений.

Опыт многих стран показывает, что решение жилищной проблемы возможно, если создать условия, позволяющие населению приобретать квартиры за счет собственных средств в рамках реализации программы ипотечного кредитования.

До недавнего времени весомое место в активах коммерческих банков занимали ценные бумаги, которые приносили немалую прибыль. После обвала финансового рынка в 2003 году все большая доля средств банков направляется на кредитование, в том числе на кредитование населения (автокредитование, розничное кредитование, ипотечное кредитование и др.).

Ипотечное кредитование - это кредитование под залог недвижимости, то есть кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств по договору<sup>4</sup>.

Ипотечное кредитование как инвестиционная деятельность банка предусматривает ряд определенных этапов. Автор полагает, что можно провести параллель между инвестиционным проектом и ипотечным кредитованием заемщика (таблица 1).

Таблица 1.

Этапы инвестиционного проекта и ипотечного кредитования

Этап	Инвестиционный проект	Ипотечное кредитование
1	Предынвестиционный (исследовательский)	Анализ заемщика и залога, решение о выдаче кредита
2	Инвестиционный (производственный)	Оформление залога, выдача кредита, вложение средств в объект недвижимости, погашение кредита и процентов
3	Завершение проекта (эксплуатационный)	Окончательный расчет по кредиту и процентам

Из представленной таблицы видно, что ипотечное кредитование - это деятельность долгосрочного характера, в которой все этапы взаимосвязаны и взаимозависимы друг от друга. Первый этап ипотечного кредитования, как и прочих инвестиционных проектов, - это этап исследования и анализа объекта будущих инвестиций. На втором этапе происходит непосредственно само инвестирование средств с целью дальнейшего развития объекта и возврата произведен-

ных вложений с доходом. На последнем этапе происходит завершение работ и окончательный расчет.

Проведенный выше анализ позволяет применить механизмы управления рисками инвестиционного проекта к ипотечному кредитованию.

В целом подавляющее число рисков, связанных с кредитованием на приобретение недвижимого имущества, можно переложить на страховщика. Поскольку сделать

это можно только за соответствующую плату, постольку ипотечные операции, совершаемые сегодня, достаточно дороги. Это связано не только с высокой процентной ставкой предоставляемых банками кредитов.

В настоящее время создание механизма управления рисками при ипотечном жилищном кредитовании находится в самой начальной стадии. Подавляющее большинство кредиторов, не умея по-настоящему управлять рисками, всемерно стараются снять с себя бремя забот о них. Поэтому при ипотеке очень велика доля расходов, которые должен нести заемщик в связи с выполнением тех или иных процедур. Сейчас в различных ипотечных программах явно просматривается стремление кредиторов переложить риски в основном на плечи заемщиков, осуществляя защиту посредством страхования. В результате издержки заемщика (помимо основного кредитного долга) значительно увеличиваются.

Обеспечение защиты от большого количества рисков при ипотечных операциях только посредством страхования этих рисков угнетающе действует на процедуру кредитования, поскольку существенно увеличивается стоимость финансовых и процедурных издержек на обеспечение такого рода защиты.

С учетом того, что ипотечные кредиты — это относительно новый банковский продукт, имеющий свою специфику, автором предлагается использовать систему управления рисками при ипотечном кредитовании, учитывающую специфику данного вида кредита. Руководствуясь разработанными в литературе подходами к управлению рисками, необходимо провести градацию (иерархию) рисков, сопутствующих ипотечному жилищному кредитованию, и распределить их между субъектами, участвующими в ипо-

течных операциях, для того чтобы равномерно распределить бремя финансовых расходов по защите от рисков.

На каждом этапе после выдачи кредита специалистами банка должна проводиться оценка возможности возникновения и величины ипотечного риска.

Вместе с тем осуществляется качественный и количественный анализ рисков, которые определяют выбор вида ипотечного кредита (в случае, если в коммерческом банке представлен весь спектр или хотя бы есть какой-либо выбор), т. е. подбирается определенная модель, удобная для заемщика и наименее рискованная для кредитора.

После проведения количественного и качественного анализа рисков, выбора определенного вида кредита, определения с заемщиком определенных условий, данные направляются в финансово-аналитический отдел и выносятся на кредитный комитет, который выносит свое решение о кредите.

После того как ипотечный кредит выдан, включается механизм мониторинга погашения задолженности. При этом, если средства вкладываются на покупку не построенного жилья, автором рекомендуется отслеживать строительные риски по методике Pert-Cost<sup>5</sup>.

Результатом проведенной работы по управлению рисками должна стать оптимально построенная тарифная политика банка, учитывающая как интересы заемщика, так и риски кредитора.

Система управления рисками должна описывать не только сам процесс и этапы управления риском, но и включать соответствующую организационную структуру, в рамках которой определен порядок взаимодействия между подразделениями по управлению рисками.

#### ПРИМЕЧАНИЯ

<sup>1</sup> Горячкин П. Почему растут цены на жилье? // Промышленно-строительное обозрение. 2005. № 85. С. 4-6.

<sup>2</sup> Асаул Н. А., Батрак А. В. Корпоративные структуры в региональном инвестиционно-строительном комплексе. - СПб.: СПбГАСУ, 2001. С.139.

<sup>3</sup> Составлено автором по данным [www.gks.ru/wps/portal](http://www.gks.ru/wps/portal).

<sup>4</sup> Селюков В. К. Управление рисками: Ипотечная сфера. - М.: Изд-во МГТУ, 2001. С. 189

<sup>5</sup> Никаноров С. П. Руководство по системе Pert Cost. Киев: Наука, 1963. С. 31-36.