

Гарипова З.Л. ©

Доктор экономических наук, профессор кафедры финансов Московского государственного технического университета им. Н.Э. Баумана

СОДЕРЖАНИЕ КРЕДИТНОГО РИСКА И ИСТОЧНИКИ ЕГО ВОЗНИКНОВЕНИЯ В ИПОТЕЧНОМ ЖИЛИЩНОМ КРЕДИТОВАНИИ

Аннотация

Цель статьи: исследование содержания и источников возникновения кредитного риска в системе ипотечного жилищного кредитования. В статье выявлены и определены критерии оценки источников кредитного риска: используемый ипотечный инструмент, уровень доходов заемщика, доля платежей по кредиту в доходах клиента, соотношение суммы ипотечного кредита и стоимости заложенной жилой недвижимости и т.д. На основе анализа статистического материала за период с 2006 по 2012 г.г.о динамике указанных факторов, подтверждена зависимость риска невозврата ипотечного кредита от них.

Ключевые слова: ипотечный жилищный кредит, источники кредитного риска.

Keywords: mortgage housing loan, sources of credit risk.

Ипотечное кредитование, являясь одним из направлений бизнеса, подвержено влиянию достаточно широкого набора рисков. В связи с их высокой концентрацией остро встает вопрос об исследовании источников.

В литературе, посвященной ипотечному жилищному кредитованию (ИЖК), кредитному риску, как правило, отведена ключевая роль. Кредитный риск – это риск потерь, вызванных неблагоприятным изменением платежеспособности заемщика (риск неуплаты долга и процентов по нему), уменьшением стоимости залога из-за падения цен на жилую недвижимость, утратой или порчей предмета залога [5,107-111]. В большей степени кредитный риск обусловлен возможностью полного или частичного неисполнения заемщиком своих обязательств перед кредитором. В этом случае требование кредитора может быть удовлетворено за счет имущества, служащего обеспечением кредитной сделки. Если стоимость этого имущества не полностью покрывает требования кредитора, то это негативно сказывается на финансовом результате кредитора. Кредитный риск не является уникальным только для ипотечного кредитования и в целом характерен для любых кредитных операций. Вместе с тем, ввиду того, что в общедоступной системе ипотечного жилищного кредитования выданный кредит или портфель кредитов является ипотечным покрытием для эмитируемых ипотечных жилищных облигаций, кредитный риск носит не локальный, а в некотором роде системный характер. Управление кредитным риском в системе ипотечного кредитования требует, прежде всего, выявления источников риска и их интерпретацию. Таковыми являются: конструкция кредитного продукта, рынок недвижимости, доля собственных средств в кредитуемой сделке, способность заемщика погашать кредит, мотивация заемщика производить своевременные платежи в течение длительного периода.

В системе мер по управлению кредитными рисками важное место занимает выбор инструмента кредитования, каждый из которых имеет свой механизм погашения основного долга и уплаты процентов, определяя тем самым форму организации денежного потока. Наиболее распространенными кредитными инструментами, применяемыми в российской практике, являются кредиты с фиксированной процентной ставкой. Проводя сравнительный анализ двух ипотечных инструментов: стандартного кредита (с аннуитетным платежом) и кредита с фиксированным платежом основной суммы, нами был сделан вывод о предпочтительности второго, уменьшающего процентную нагрузку на заемщика и, как следствие, снижающего риск неплатежа

(см. табл. 1). Вместе с тем, следует отметить снижение платежеспособности заемщика, кредитующегося по этой схеме, на начальной стадии кредитования.

Таблица 1

Сравнительный анализ стандартного и «пружинного» ипотечных кредитов

НАИМЕНОВАНИЕ КРЕДИТНОГО ИНСТРУМЕНТА	МЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЕЖ	ВЫПЛАТА ПРОЦЕНТОВ	ВЫПЛАТЫ ОСНОВНОЙ СУММЫ	ОБЩАЯ СУММА НАЧИСЛЕННЫХ ПРОЦЕНТОВ*
Стандартный кредит	Стабилен на весь период кредитования	Уменьшается к концу срока	Возрастают к концу срока погашения	2150,56
«Пружинный» кредит	Нестабилен, уменьшается к периоду окончательного погашения кредита	Уменьшается к концу срока	Стабильны на весь период кредитования	2083,33

*Общие условия кредитования: сумма кредита – 20000 денежных единиц, процентная ставка – 10% годовых, срок кредитования – 2 года

Анализ причин кризиса 2007- 2008 г.г. на рынке недвижимости и ипотеки США также подтверждает вывод о воздействии кредитных продуктов на объемы просроченной задолженности по ИЖК. Наибольший процент дефолтов приходится, по мнению В.Баклановой, на ипотечные инструменты с плавающей процентной ставкой, из которых наибольший кредитный риск несли в себе нестандартные кредиты с плавающей процентной ставкой и ипотечные кредиты с плавающей процентной ставкой, застрахованные Государственной жилищной администрацией (FHA), величина дефолтов по ним составила соответственно 20,02% и 15,41% [3].

На влияние ипотечных инструментов на платежеспособность заемщика указывают и эксперты Европейского центрального банка [6]. По их мнению, особенности договоров ипотечного кредитования определяют скорость, с которой колебания процентной ставки по ипотечным кредитам оказывают влияние на уровень располагаемого домохозяйствами дохода. В любой момент времени влияние изменения процентных ставок по ипотечным кредитам на уровень располагаемого дохода будет определяться долей договоров ипотечного кредитования с фиксированной ставкой в общей сумме задолженности по ипотечным кредитам.

Большая часть источников риска в значительной степени определяется процедурой андеррайтинга, т.е. оценкой вероятности погашения кредита. В результате устанавливаются три важных момента: способен ли клиент погасить ссуду, стремится ли он погасить ссуду и, наконец, определить является ли закладываемое имущество достаточным обеспечением для предоставления ипотечного кредита.

Способность заемщика погасить кредит определяется различными факторами: уровнем дохода и ожидаемым его увеличением, стабильностью занятости, профессиональным статусом заемщика, отношением общей суммы обязательств к величине дохода, «платежным шоком», вызванным увеличением коммунальных платежей, наличием ликвидных средств, стабильностью работы, инфляцией. (см. табл.2)

Таблица 2

Составляющие кредитного риска в процедуре андеррайтинга при ипотечном жилищном кредитовании

СОСТАВЛЯЮЩИЕ КРЕДИТНОГО РИСКА	ФАКТОРЫ, ИХ ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ	НЕДОСТАТКИ РОССИЙСКОЙ ПРАКТИКИ
Способность заемщика погашать ипотечный	Легальность дохода	Тенденция упрощения требований о подтверждении дохода

кредит	Отношение общей суммы обязательств к величине дохода	Завышенная величина (30-40%) в сравнении с международной практикой. Отсутствие обязательных стандартов данного показателя
	Регулирование тарифов	Рост коммунальных платежей
	Налоги	Отсутствие региональной дифференциации материальных вычетов по сделкам приобретения и строительства жилья по налогу на доходы с физических лиц
Стремление заемщика погасить ссуду	Наличие и развитость института кредитных историй	Отсутствие кредитных историй у большей части населения страны.
	Соотношение между размером займа и стоимостью залога	Тенденция к повышению данного показателя в условиях отсутствия ипотечного страхования.
	Изъятие заложенного имущества	Сложная, длительная во времени процедура
	Целенаправленность кредитуемой сделки	Превышение доходности вложений в недвижимость над процентными ставками по кредитам вызывает рост сделок с жильем для инвестиционных целей.
Достаточность и приемлемость обеспечения	Определение залоговой стоимости	Отсутствие стандарта залоговой стоимости
	Развитость методологии оценки залоговой стоимости жилья	Недостаточное использование методик, основанных на прогнозировании стоимости жилья на длительную перспективу.
	Регулирование деятельности независимых оценщиков	Отсутствие методов регулирования оценочной деятельности для целей ипотечного кредитования со стороны органов банковского надзора

Составлено автором.

Отсутствие у определенной категории заемщиков легализованных доходов определило тенденцию к либерализации российскими банками на этапе становления системы ИЖК в процедуре андеррайтинга требований об их подтверждении справками по форме 2-НДФЛ. В ряде банков доля заемщиков, подтверждающих доходы в свободной форме, составляла 50-55%. Компенсация возрастающего в подобной ситуации риска через повышение процентной ставки в отношении таких заемщиков в случае массового дефолта не решит проблему убытков банка.

Таблица 3[1]

Зависимость между задолженностью по ИЖК и среднему доходу населения за период с 2006 по 2012 г.г.

ПОКАЗАТЕЛИ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1. задолженность по ипотеке на душу населения, руб.	1 645	4 304	7 543	7 123	7 905	10 338	13 933
2. номинальный среднему доходу, руб.	9 817	12 427	14 934	17 008	18 717	20 713	22 719
3. коэффициент корреляции между задолженностью по ипотеке на душу населения и номинальным среднему доходу 0,964							

Как показывают данные Табл. 3 зависимость между задолженностью по ИЖК и среднедушевыми доходами населения предельно высока и составляет 0,964, что проецирует высокую степень зависимости и просроченной задолженности по ИЖК от доходов заемщиков.

Показатель отношения общей величины обязательств по ИЖК заемщика к его доходу является общепринятым в мировой практике ипотечного жилищного кредитования, его значение, как правило, не должно превышать 28%. В российской практике ИЖК значение данного показателя заметно выше и возросло за период с 2006 по 2013 г.г. с 32,5% до 35,9% соответственно [1]. Предоставленные действующим налоговым законодательством материальные выплаты по налогу на доходы физических лиц при первичном приобретении жилья (в том числе и за счет кредита) могут рассматриваться как фактор повышения ожидаемого дохода заемщика в будущем и в этой связи повышение доступности кредита для заемщика. По крайней мере, в следующем году доходы заемщика могут возрасти благодаря налоговой льготе на 13% от доходов предыдущего периода. Стабильность этого источника в доходах заемщика снижает степень кредитного риска.

Вторым элементом кредитного риска является готовность заемщика погасить ипотечный кредит. Самым простым способом точно установить, стремится ли заемщик погасить предоставленный ипотечный кредит, является изучение данных о том, как он прежде выполнял свои платежные обязательства. Принятый Федеральный закон «О кредитных историях» № 218-ФЗ от 30.12.2004 явился своего рода законодательным прорывом в обеспечении безопасности кредитных организаций. Его наличие явилось стимулом к развитию потребительского, ипотечного кредитования, расширения присутствия иностранных банков на российском рынке.

Однако отсутствие кредитных историй у большей части населения страны являются проблемой в осуществлении процедуры андеррайтинга ипотечных заемщиков. Кроме того, принятые 1.09.2005г поправки к части 3 статьи 5 Закона «О кредитных историях», обязывают кредитные организации представлять всю имеющуюся информацию в отношении всех заемщиков, давших согласие на ее представление, хотя бы в одно кредитное бюро, включенное в государственный реестр, не решают проблемы в отношении заемщиков, не давших такое согласие.

Третьим источником кредитного риска является обеспечение по кредиту, его достаточность и показатель LTV, показывающий долю ИЖК в стоимости закладываемого недвижимого имущества, так как он оценивает меру риска, которую берет на себя кредитор. Чем меньше значение данного показателя, тем больше стремление заемщика погасить ссуду, поскольку больше величина его собственного капитала, вложенного в ипотечную сделку, с другой стороны тем меньше доступность кредита для заемщика.

Анализ кризисной ситуации на рынке ипотечного жилищного кредитования США, причем связанной с событиями в одном из его сегментов - сегменте нестандартного кредитования, подтверждает сделанные нами выводы. По мнению Н.Косаревой и А.Туманова [4] нестандартное кредитование (*subprime market*) - это, как правило, процесс выдачи ипотечных кредитов заемщикам, которые не могут получить стандартные ипотечные кредиты, т. е. кредиты, выдаваемые по стандартам «Фанни Мэй» и других агентств, поддерживаемых правительством США. У нестандартных заемщиков кредитные риски являются более высокими за счет плохой кредитной истории, наличия в прошлом процедур обращения взыскания на заложенное имущество и банкротства, а также, что особенно важно, низкой доли собственного капитала заемщика в кредитуемой сделке. В погоне за ростом объемов выдаваемых ИЖК банки выдавали кредиты нестандартным заемщикам зачастую при условии 100% участия ИЖК в стоимости его обеспечения.

На зависимость между задолженностью по ИЖК и стоимостью жилья указывает и анализ данных Табл. 4. Коэффициент корреляции между средневзвешенной стоимостью жилья и задолженностью по ИЖК за анализируемый период достаточно высок и составил 0,62. Корреляция между стоимостью 1 кв. м. жилья и просроченной задолженностью за указанный

период несколько ниже и составила 0,53, что не исключает такой зависимости и указывает на большее воздействие доходов заемщика на кредитный риск по ИЖК.

Таблица 4[1,2]

Зависимость между задолженностью по ИЖК и стоимостью жилья за период с 2006 по 2012 г.г.

ПОКАЗАТЕЛИ	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1. Средневзвешенная стоимость жилья, 1 кв.м.в руб.	31 088	44 119	53 253	51 857	53 769	44 817	50 431
2. Задолженность по ИЖК (млн.руб.)	233898	611212	1049437	1010889	1129373	1478982	1997204
3. Объем просроченной задолженности по ИЖК (млн.руб.)	48	796	11499	31031	41632	45327	41559
4. Коэффициент корреляции между средневзвешенной стоимостью 1 кв. м. жилья в руб. и задолженностью по ИЖК (млн.руб.) 0,6165							
5. Коэффициент корреляции между стоимостью 1 кв. м. жилья в руб. и просроченной задолженностью по ИЖК (млн.руб.) 0,5586							

Проведенное исследование источников кредитного риска в системе ипотечного жилищного кредитования позволило сделать следующие выводы:

1. среди источников кредитного риска в системе ИЖК важными являются выбор ипотечного кредитного продукта, способность и стремление заемщика погасить кредит, обеспечение по кредиту;

2. наибольшую зависимость объемы задолженности по ИЖК демонстрируют от доходов заемщика, в меньшей степени коррелируют со стоимостью жилой недвижимости.

Литература

1. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (Интернет-версия) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/statsis/>
2. Банк России. [Электронный ресурс] . – Режим доступа: http://cbr.ru/dkp/?prtid=dkp_itm
3. В. Бакланова. Коллапс рынка недвижимости США и мировой финансовый кризис// Ипотечное кредитование и секьюритизация. Аналитический обзор. Русипотека - №3 (14) - июль 2008. [Электронный ресурс] – Режим доступа: rusipoteka.ru
4. Косарева Н., Туманов А.Ипотечный кризис в США: причины и уроки для России // Рынок ценных бумаг – 2007 – № 20 (347) - С.50-54
5. Основы ипотечного кредитования/Научн. ред.и рук. авт.колл. Н.Б.Косарева.-М.:Фонд «Институт экономики города»:ИНФРА-М.: 2007 - С.107-111.
6. STRUCTURAL FACTORS IN THE EU HOUSING MARKETS. European Central Bank, 2003. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ecb.europa.eu>