Кабанов Александр Владимирович. Формирование и реализация ипотечных кредитов с учетом банковских рисков : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 Самара, 2007 143 с. РГБ ОД, 61:07-8/2295

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Состояние рынка ипотечного жилищного кредитования, проблемы, направления и перспективы развития 8

1.1. Зарубежный опыт развития ипотечного рынка в системе строительных и жилищных сбережений 8

1.2 Механизм формирования долгосрочных жилищных вкладов как одного из источников финансирования системы ипотечного кредитования в России 16

1.3 Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России 26

1.4 Программа ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» по рефинансированию ипотечных кредитов 49

1.5. Региональный опыт ипотечного кредитования на примере Самарского областного Фонда жилья и ипотеки 63

Глава 2. Модель механизма управления рисками на этапе принятия решений о выдачи ипотечного кредита 75

2.1. Виды факторы, особенности управления и принятия рисковых решений 75

2.2. Андеррайтинг ипотечных кредитов как механизм сокращения рисков 83

2.3. Исследование влияния основных параметров ипотечного кредита на эффективность его реализации 91

Глава 3. Модели и механизмы управления рисками в системе организации ипотечного жилищного кредитования 114

3.1. Финансовые риски ипотечного кредитования в системе реализации программ жилищных стройсбережений 114

3.2. Управление рисками в системе организации ипотечного кредитования на основе привлеченных ресурсов 119

Заключение 132

Литература 134

**Введение к работе**

Реализация любой финансовой операции связана с риском. Финансовые организации, в том числе и коммерческие банки, выполняя большой объем разнообразных услуг в условиях трудно прогнозируемой, нестабильной внешней среды, вынуждены принимать на себя различные виды рисков, наиболее значимым из которых является кредитный риск.

В последние годы произошли изменения направленности кредитной деятельности коммерческих банков, на смену краткосрочным пришли долгосрочные кредиты. Необходимость увеличения объемов долгосрочного кредитования связано с тем, что в условиях резкого сокращения бюджетного финансирования жилищного строительства и бесплатного обеспечения граждан жилыми помещениями государством основным способом удовлетворения жилищных потребностей населения становится долгосрочное ипотечное жилищное кредитование.

Развитию системы ипотечного кредитования в России препятствуют ряд неблагоприятных обстоятельств связанных с высокими кредитными рисками: недостаточно высокий уровень доходов населения, отсутствие необходимых накоплений, наличие неофициальных доходов, все это затрудняет подбор надежных заемщиков. Различные типы рисков на уровне банка также снижают эффективность операций, к ним относятся: отсутствие долгосрочных кредитных ресурсов; отсутствие гибкости в применяемых процедурах погашения кредитов, отсутствие возможности адаптироваться к изменению финансовых возможностей заемщиков и условий ипотечного рынка.

В процессе принятия решений о выдаче ипотечного кредита и в ходе его реализации менеджеру приходится учитывать как многовариантный характер оценок рынка и последствий принимаемых решений, так и различный уровень влияния внутренних и внешних факторов на ожидаемые конечные результаты финансового процесса. Эти условия поставили перед менеджерами задачу управления рисками в процессе принятия решений, особенно касающихся перспектив, получения будущих конечных результатов от реализации долгосрочного ипотечного кредита.

Для реализации различных жилищных программ необходимо решить проблему связанную с формированием долгосрочных, относительно дешевых кредитных ресурсов, а для повышения уровня доступности жилья, решить комплекс задач связанных с проблемой адаптации кредитного процесса к изменяющимся финансовым возможностям заемщика и внешним условиям ипотечного рынка. Решение первой проблемы несет в себе сокращение риска ликвидности, а второй сокращение кредитного риска и риска изменения процентной ставки, что особенно актуально в настоящее время. Поэтому, на рынке долгосрочного ипотечного кредитования в первую очередь выдвигаются задачи связанные

с организацией оптимально функционирующей системы ипотечного жилищного кредитования на основе привлеченных краткосрочных ресурсов, а также задачи связанные с разработкой механизмов управления рисками на этапе выбора параметров и управления ипотечными кредитами. Сложность решения этих задач усугубляется недостаточностью использования оптимизационных методов анализа, планирования и прогнозирования рисковых ситуаций при управлении долгосрочными жилищными ипотечными кредитами.

Управление рисками в системе ипотечного жилищного кредитования предполагает качественный анализ структуры ипотечных кредитов, привлеченных средств, прогнозов и количественной оценки движения денежных потоков, определяющих депозитно-кредитную стратегию организации ипотечного кредитования.

В настоящее время практически отсутствуют методологически обоснованные подходы к анализу и оценке эффективности реализации, как отдельных жилищных ипотечных кредитов, так и системы организации в целом. Сложность решения этой задачи объясняется тем, что для организации системы ипотечного жилищного кредитования необходимо согласовать со всеми его участниками многочисленные условия с множеством параметров, между которыми существуют сложные функциональные связи. Учитывая, что эта проблема оказалось в настоящее время недостаточно исследованной, возникает необходимость в разработке моделей и механизмов управления рисками при взаимодействии всех участников ипотечного рынка, позволяющих комплексно обосновать принимаемые решения в системе организации ипотечного жилищного кредитования,

В зарубежной научной литературе уделяется большое внимание проблемам и направлениям развития ипотечного жилищного кредитования. При этом основное внимание уделяется решению задач связанных с организацией ипотечного кредитования на основе стройсбережений и классификации рисков, возникающих в различных организационных системах.

К зарубежным ученым-финансистам, занимающимся изучением вопросов ипотечного кредитования и управления рисками относятся: М.Букстейбер, Л.Галиц, Б.Гвинер, Б.Гулд, Э.Долан, Э.Козловский, Е.Кочович, Т.Лассен, Ж.Матук, Э.Рид, Э.Роде, Т.Розенфельд, Ф.Рой, П.Роуз, К.Редхэд, Д.Синки, Л.Скайнер, Т.Стейлметц, Р.Страйк, Ф.Уитт, Д.Фридман, И.Хегебус, С.Хьюс, Д.Швайцер, Э.Шиманеки, Э.Шомоги, Э.Элиот и другие.

В последнее время появились исследования отечественных ученых-финансистов в области финансовой математики, ипотечного кредитования, к которым относятся: П.Бочаров, А.Бухвалов, С.Гончаров, М, Сорокина, И.Грачев, С.Жуленев, В.Иванов, Д. Вагапова В.Козейкин, В.Капитоненко, Ю.Касимов, О.Касимова, И.Киселева, А.Копейкин, Ю.Коробов, Н.Косырева, А.Кочетыгов, В.Кутуков, Я.Мелкумов, А.Мицкевич,

И.Пастухова, В.Понамарев, Н.Рогожина, В.Селюков, А.Семеняка, В.Симчера, А.Туманов, С.Хачатрян, Е.Четыркин, А.Черняк и другие.

Вместе с тем, до настоящего времени не получила должного решения такая проблема, как разработка действенного методологического инструмента моделирования финансовых потоков и механизмов принятия оптимальных решений в сфере ипотечного кредитования, позволяющих обосновать и обеспечить их возвратность, эффективность и как следствие снижение финансовых рисков. Сложность и актуальность решения этой задачи заключается в том, что каждая ипотечная кредитная операция является по своему характеру уникальной и поэтому требует индивидуального подхода к обоснованию ее эффективности с учетом платежеспособности заемщика и изменяющейся конъюнктуры ипотечного рынка.

Отмеченные проблемы методологического и практического  
характера обусловили актуальность выбранного направления

исследований и определили постановку цели и задачи диссертационной работы.

Цель работы заключается в разработке механизма управления риском ликвидности в различных моделях организации системы ипотечного кредитования и на этой основе осуществление формализации процедуры выбора основных параметров, амортизации ипотечного кредита, позволяющих решать задачи сбалансированности обязательств между кредитором, заемщиком, вкладчиком и инвестором обосновать эффективность и доступность операции с учетом риска невозврата кредита.

Реализация указанной цели предусматривает решение следующих задач:

1. Провести анализ и оценку состояния рынка ипотечного жилищного кредитования, выявить проблемы и направления его развития.
2. Разработать процедуру андеррайтинга заемщика с учетом риска невозврата кредита.
3. Исследовать влияние основных параметров кредита на эффективность его реализации.
4. Сформировать дискретную модель целевой функции кредитора и модель ограничений при реализации ипотечных кредитов.
5. Разработать в общем виде методологический подход формирования динамической процедуры амортизации долга с постоянными по величине выплатами в счет погашения долга.
6. Разработать модели финансовых потоков и механизмы управления риском ликвидности в системе организации ипотечного кредитования на основе привлеченных ресурсов.

Объектом исследования являются долгосрочные жилищные ипотечные кредитные операции в коммерческих банках, специализированных ипотечных фондах и других финансовых организациях.

Предметом исследования являются динамические модели формирования платежных потоков, механизмы принятия оптимальных решений по выбору параметров ипотечного кредита, с учетом кредитного риска.

Исследования базируются на применении методов финансовой математики, теории принятия решений и методов моделирования динамических дискретных систем.

Научная новизна исследования заключается в выявлении рисковых ситуаций в системах организации ипотечного жилищного кредитования, разработке дискретных моделей платежных потоков, механизмов принятия оптимальных решений по выбору управляющих параметров ипотечного кредита с учетом кредитного риска.

Наиболее значимыми являются следующие результаты, характеризующие научную новизну диссертации:

обоснован выбор динамической (дискретной) модели целевой функции кредитора в виде суммы процентного дохода, получаемого за весь срок ипотечного кредита и системы ограничений, включающей различные критерии оценки риска невозврата кредита;

сформулирована общая постановка задачи оптимального выбора параметров ипотечного кредита, решение которой позволяет определить в любой момент времени состояние кредитного процесса с точки зрения кредитного риска;

разработана совокупность взаимосвязанных моделей механизмов оптимального выбора параметров кредитного процесса для решения задач сбалансированности обязательств кредитора и заемщика и сокращения риска ликвидности при реализации различных систем организации ипотечного жилищного кредитования;

на основании результатов теоретического анализа динамических моделей механизмов оптимального выбора параметров кредитного процесса разработаны методики по формированию планов их погашения, рекомендации по организации обслуживания ипотечных кредитов.

разработана схема управления рисками при формировании и реализации ипотечного кредитования на основе привлеченных средств.

Результаты исследований использовались при разработке, обосновании решений и реализации мероприятий, направленных на формировании в Самарском регионе развитой системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Разработанные автором модели и механизмы управления рисками в системе ипотечного жилищного кредитования доведены до конкретных методик, рекомендаций внедренных в Самарском фонде жилья и ипотеки. Внедрение результатов исследования подтвердило их социальную и экономическую эффективность, способствовало повышению уровня доступности ипотечных кредитов и сокращению риска невозврата кредитов.

Разработаны и внедрены в практику долгосрочного ипотечного жилищного кредитования:

механизм процедуры андеррайтинга ипотечных кредитов;

методы и критерии в решении задач оценки платежеспособности заемщика;

механизмы выбора параметров ипотечного кредита, позволяющего сбалансировать обязательства кредитора и заемщика;

управление финансовыми потоками при рефинансировании ипотечных кредитов.

Материалы диссертационного исследования использованы в учебных курсах «Управление рисками», «Финансы предприятий» на кафедре «Финансы и кредит» Самарского института управления.

Основные результаты докладывались и обсуждались на Международной научно-практической конференции: «Юридическая наука: проблемы и перспективы развития (региональный аспект)» 30 сентября - 1 октября 2005 г., Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого г. Великий Новгород.

По материалам диссертации опубликовано 9 работ, общим объемом 4,81 печатных листа.

Диссертационная работа изложена на 143 страницах, состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы, содержит 12 таблиц, 11 рисунков.

## Зарубежный опыт развития ипотечного рынка в системе строительных и жилищных сбережений

Создание условий для целевых жилищных сбережений граждан чрезвычайно важно для развития системы жилищного финансирования. Под системой жилищного финансирования в рамках данного исследования понимается комплекс правовых, финансовых и организационных условий и предпосылок для привлечения финансовых и кредитных средств в сферу строительства и приобретения жилья гражданами.

В настоящее время системы строительных, или жилищных, сбережений созданы в различных странах Европы, Латинской Америки, в ряде стран Азии и в значительной степени отражают особенности национальной политики и законодательства в жилищной сфере, а также культурные традиции и стратегию государства в области улучшения жилищных условий граждан. Эта стратегия реализуется в различных формах (субсидии на первоначальный взнос, субсидии по процентам по вкладам или по кредитам) и с помощью различных мер прямого и косвенного (прямые дотации, налоговые льготы и т.п.) регулирования этого сектора.

Системы жилищных, или, как они часто называются, строительных, сбережений тоже широко распространены в Европе и Северной Америке. Как правило, под этими системами понимается совокупность институциональных и организационно-правовых условий, позволяющих гражданам делать целевые долгосрочные жилищные кредиты.

Целевые жилищные кредиты накопления осуществляются в специализированных сберегательных институтах и ориентированы на финансирование приобретения или строительства жилья. Накопления граждан служат основным источником средств для предоставления этими финансовыми институтами жилищных кредитов участникам данной системы, что позволяет максимально выгодно использовать финансовые ресурсы, создавая полностью либо частично замкнутый финансовый цикл: «долгосрочные сбережения - долгосрочные кредиты».

Замкнутость финансовых потоков в рамках специализированных ссудо-сберегательных (строительно-сберегательных) кредитных организаций позволяет устанавливать относительно низкие, независимые от колебаний финансового рынка процентные ставки как по вкладам, так и по кредитам. В ряде стран (Германия, Чехия, Словакия) системам стройсбережений оказывается активная государственная поддержка в форме прямых субсидий - «премий», начисляемых на суммы депозитов, налоговых льгот и других подобных мер.

При создании этой системы преследуется несколько важных социально-экономических целей:

- дать гражданам со средним и ниже средних доходами возможность накопить денежные средства на специальном накопительном счете в банке и получить впоследствии кредит в сумме, достаточной для полного либо частичного финансирования приобретения или строительства жилья;

- сделать условия накопления и получения кредита доступными для большинства граждан;

## Виды факторы, особенности управления и принятия рисковых решений

Реализация любой финансовой операции связано с риском. Не принимая на себя те или иные виды риска, участник рынка может остаться с относительно малым доходом, не получить конкурентных преимуществ на рынке. Но, принимая на себя те или иные виды риска, менеджер должен учитывать, что, как правило, чем выше риск по тем, или иным операциям на различных рынках, тем выше шансы как на получение более высоких результатов, так и на их сокращение, вплоть до банкротства.

В процессе управления менеджеру приходится учитывать как многовариантный характер оценок рынка и последствий принимаемых решений, так и различный уровень влияния внутренних и внешних факторов на ожидаемые конечные результаты финансового процесса. Эти условия поставили перед менеджерами задачу управления рисками в процессе принятия решений, особенно касающихся перспектив, получения будущих конечных результатов от реализации финансовых операций,

Основные проблемы в этой области связаны с оценками степени риска принимаемых решений: обоснованием условий и возможностей борьбы с чрезмерным риском; разработкой мер, позволяющих снизить или избежать нежелательного риска, а также методов учета риска при принятии решений; выработкой представлений о допустимом уровне риска банка и системе ее рисковых предпочтений.

Управление рисками в широком смысле представляет собой особый вид деятельности менеджера, направленной, с одной стороны, на смягчение воздействия нежелательных или неблагоприятных внутренних и внешних факторов риска на результаты финансовых операций а с другой - на использование благоприятного влияния этих факторов, обеспечивающего дополнительные результаты или иные преимущества по сравнению с конкурентами.

В более узком смысле управление рисками сводится только к обеспечению безопасности банка на основе учета неблагоприятных факторов и ситуаций или последствий их влияния.

В современных условиях России, которые характеризуются крайней нестабильностью окружающей внешней среды: частой сменой государственной политики в области налогов и финансов, резкими изменениями рыночной конъюнктуры, особенно важную роль играет управление рисками в узком смысле как составной части общего процесса управления банком.

Существует довольно значительный класс финансовых операций, по которым будущие доходы не могут быть однозначно определены. Во-первых, это связано с тем, что будущие доходы существенно зависят от внешних рыночных факторов, прежде всего: процентных ставок, объемов кредитов, депозитов и т.п. Для некоторых видов операций, связанных, например, с вложениями в ценные бумаги, эти доходы зависят от конъюнктуры фондового рынка, от появления на этом рынке ценных бумаг новых эмитентов.

Ситуация риска при принятии решений предполагает, что будущие результаты не могут быть определены однозначно, и поэтому приходится взвешивать и сопоставлять шансы на получение положительных полезных результатов, прежде всего дохода, с шансами на сокращение этих результатов или возникновение убытков.

## Финансовые риски ипотечного кредитования в системе реализации программ жилищных стройсбережений

На сегодняшний день в мировой практике можно выделить несколько основных моделей привлечения средств,

Наиболее распространенной в мировой практике при становлении рынка ипотечных кредитов являются различные программы жилищных стройсбережений. При формировании ипотечного жилищного кредитования на основе жилищных сбережений создаются условия для привлечения долгосрочных целевых депозитов от населения, -специализированные строительные сберегательные кассы (Bausparkasse) -получила наибольшее распространение в Австрии, Германии и Франции. Процентные ставки, как по вкладам, так и по кредитам, при замкнутой системе стройсбережений ниже рыночных и зафиксированы на весь срок сберегательного договора.

Программы жилищных накоплений привлекательны для кредиторов как способ мобилизации долгосрочных ресурсов. В то же время при внедрении этих программ финансовые институты особое внимание уделяют управлению финансовыми рисками, а именно риском ликвидности, процентным и кредитным рисками.

Риск ликвидности. Основной риск для кредитных организаций, реализующих программы жилищных накоплений, связан с возможным сокращением притока новых средств и, соответственно, затруднениями в финансировании ипотечных кредитов, вытекающих из обязательств по договорным соглашениям.

Возможная несбалансированность между имеющимися средствами и кредитными обязательствами хорошо регулируется в «закрытой» германской системе путем четкого определения условий кредитования, в частности принципов организации «очереди на получение кредита», предусматривающих взаимосвязь размера кредита и приоритетов в очереди.

В большинстве «открытых» французских программ жилищных сбережений стабильность достигается благодаря ликвидности, обеспечиваемой вкладчиками, не берущими кредит.

Величина риска ликвидности определяется тремя факторами:

Первый фактор. Продолжительность кредитов и сберегательных депозитов. Предполагается, что жилищные кредиты (особенно на покупку) должны иметь относительно длинные сроки (15 лет и более). В то же время чем больше период амортизации кредита, тем меньше периодический денежный поток. Кредитная организация может обеспечить большой срок кредита, привлекая вкладчиков, не претендующих на кредит, а также увеличивая минимальный период сбережений;

Второй фактор. Соотношение кредита и сбережений. Чем больше это соотношение, тем, очевидно, больше риск ликвидности;

Третий фактор. Характер кредитного обязательства. Риск ликвидности значительно больше, если договором предусмотрено обязательное предоставление кредита при выполнении вкладчиком всех условий накопления, в отличие от ситуации, когда банк оставляет за собой право принимать решение о времени выдачи кредита, учитывая необходимые для выполнения обязательства финансовые ресурсы.