(cc) BY

Айвазян Севак Арменович
магистрант
Научный руководитель
Третьякова Светлана Николаевна
д-р экон. наук, профессор
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»
г. Краснодар, Краснодарский край

ИНСТРУМЕНТЫ СНИЖЕНИЯ РИСКОВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Аннотация*: в статье рассматриваются риски ипотечного кредитования и механизмы их регулирования. Приведена схема ипотечного кредитования в виде рисунка. Оценена степень влияния рисков на экономическую устойчивость кредитора. Обосновано применение инструментов снижения рисков ипотечного кредитования, способное улучшить стабильность коммерческих банков в данном секторе.*

Ключевые слова*: ипотечный кредит, страхование, управление рисками.*

В мировой практике ипотечное страхование понимается как страхование на случай дефолта заемщика по ипотечным кредитам, осуществляемое страховой компанией. Здесь целью системы является повышение стабильности и поддержание устойчивости системы финансирования жилых помещений. Данное понятие трактуется следующим образом: ипотечное страхование – социально-экономический механизм, инструмент, который предоставляет различные программы страхования здоровья, титульного права и имущества на льготных условиях.

Ипотечное страхование неразрывно связано с кредитованием в банковской сфере. Им в большинстве случаев занимается государство. Оно через них обеспечивает население жильем через механизмы ипотечного кредитования. Участие государства является общепринятой мировой практикой в таких странах, как США, Канада, Мексика, Филиппины, страны Европы и т. д.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Осуществляет страхование заемщик, будучи владельцем недвижимости. При наступлении возможного события погашение кредита берет на себя страховая компания.

Следует обратить внимание на схему ипотечного кредитования и выявить роль страховых компаний при купле-продаже квартиры через банк. Она представлена на рисунке 1.1.

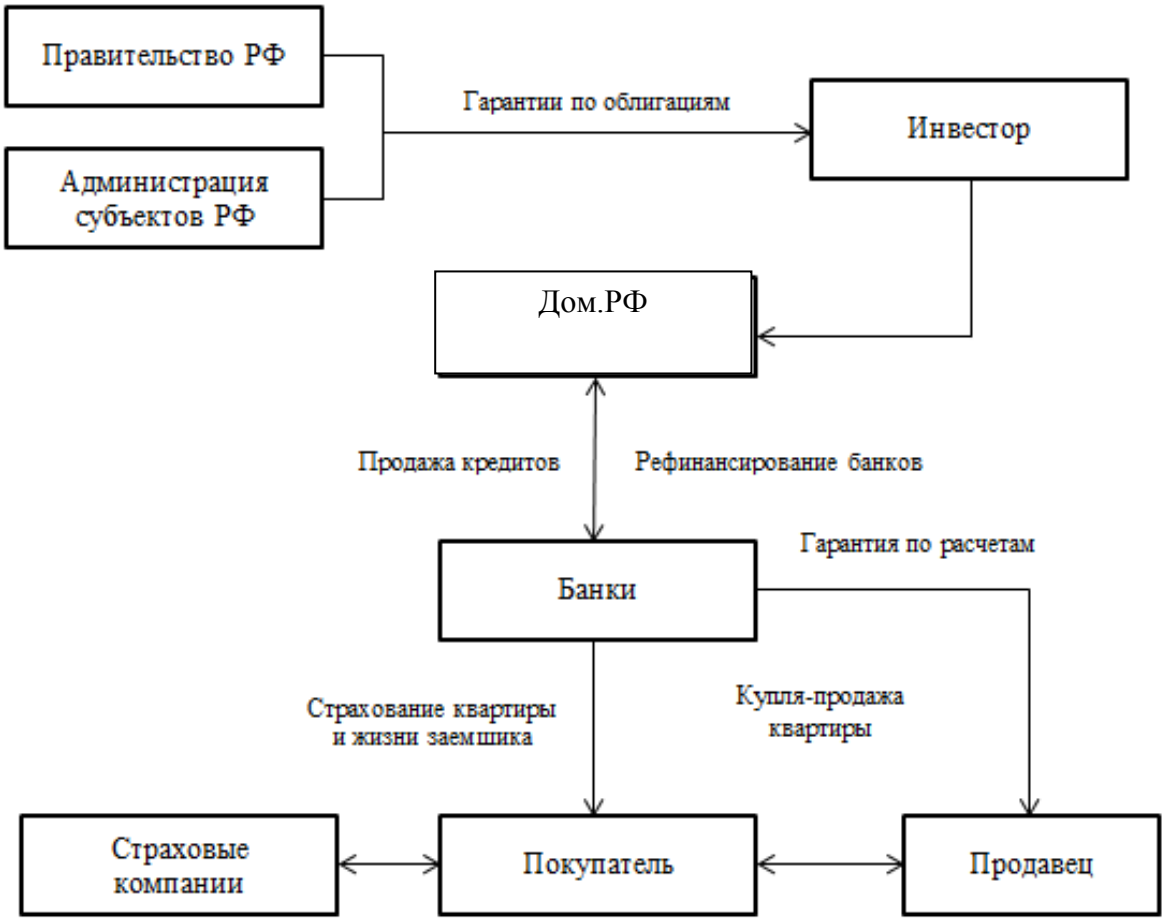

Рисунок 1.1. Схема купли-продажи квартиры через коммерческий банк [5]

Этой схемой была дана возможность выдавать кредиты с низким первоначальным взносам заемщикам, у которых нет накоплений для внесения первоначального взноса в размере 20% стоимости имущества. Для банков такие кредиты застрахованы от убытков. Кредитный риск растет, а убытки – нет, потому что часть этого риска передается страховщику. Заемщик получает дополнительную защиту на случай непредвиденных ситуаций. В случае страхования ответственности можно будет отказаться от страхования жизни.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Реализация механизмов ипотечного страхования предполагает снижение процентных ставок. Компания, принимая на страхование часть риска банка, диверсифицирует его на более длительный срок. При этом формирует резервы на долгосрочной основе с учетом возможных наступающих кризисов в экономике страны и на рынке недвижимости. Банки же, наоборот, формируют свои резервы, исходя из текущей оценки ситуации. Страховщик может аккумулировать средства в годы экономического роста с тем, чтобы совершать выплаты в годы экономического спада и кризиса. Другими словами, банку выпадает шанс снизить процентную ставку, передавая часть кредитного риска страховой компании [3, с. 141].

Банк не станет выдавать кредиты, не будучи уверенным в том, что клиент окажется платежеспособным и выполнит все свои обязательства. Для этого клиенты должны будут соответствовать ключевым требованиям банка, в результате чего, если клиент подойдет к этому делу весьма серьезным, для банка он будет выгодным. При этом если покупатель жилья утратит свою платежеспособность и имущество, то банк в любом случае получит денежные средства и не потеряет ровным счетом ничего. Для этого и нужно страхование такого кредита [4, с. 56].

С 1 июля 2018 г. вступил в силу переход на эскроу-счета – счета, на которые можно привлечь денежные средства дольщиков, однако девелопер пользоваться ими не будет иметь возможности. Однако в условиях продолжительного по сей день кризиса усиливается рост проблемных застройщиков, в связи с чем увеличивается просроченная задолженность, усложняется финансирование, останавливается инвестиционный процесс и возрастает количество компаний-банкротов.

Стоит также обратить внимание на социально-экономические последствия при сохранении остатка долга ввиду того, что ипотечный кредит кардинально отличается от других видов займа:

1. Масштабность займа для дохода. Согласно опросу социологов, ипотечный кредит превосходит доходы физических лиц в 60 раз. По их расчету,

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

стоимость активов среднестатистического должника равна 20% от суммы ипотечного кредита.

2. Долгосрочный характер займа. Согласно исследованиям по статистике, в среднем люди берут ипотечный кредит сроком на 20 лет. В течение этого времени возникает масса возможностей потери платежеспособности заемщика [6, с. 7].

Отсюда следует, что остаток долга возлагается тяжким бременем на физическое лицо и порождает критические социально-экономические последствия. Поэтому ипотечное страхование и является мощнейшим инструментом хеджирования данного риска. Участники договора могут расширять уровень страхового покрытия, потому что в случае возрастания экономических кризисов уровень цен на рынке жилья может снижаться на 30%, следовательно, снизится количество сделок.

Ипотечное страхование является драйвером роста ипотечного кредитования, потому что оно представляет собой обязательную процедуру, которая направлена на снижение рисков потерь при порче, утрате или гибели имущества, которое принимается в залог, тем самым повышая экономическую безопасность и клиента, и банка. Весомая часть рисков ипотечного сегмента банковской деятельности может быть введена в страховой сектор, являющийся, по сути, источником меньших рисков для экономики, особенно для банковской системы в целом.

В заключение стоит отметить, что в условиях конкуренции и роста ипотечного рынка многие банки идут на смягчение требований к клиентам. Это позволяет увеличить клиентскую базу. Государство, со своей стороны, стремится решить задачу обеспечения устойчивости и стабильности на ипотечном рынке даже в кризисные периоды. Поэтому ипотечное страхование позволяет стимулировать кредитные организации выдавать более доступные кредиты заемщикам, с одной стороны, а с другой – обеспечивать все институты рынка необходимой страховой и перестраховочной защитой.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Список литературы

1. Закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (посл. ред.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/

2. Абдукаримова Л.Г. Факторы и риски ликвидности в банковском секторе Российской Федерации // Актуальные вопросы экономики и управления. – 2016. – №8. – С. 5–10.

3. Архипов А.П. Страхование: учебник для студентов, обучающихся по специальностям «Финансы и кредит», «Бухгалтерский учет, анализ и аудит» и «Мировая экономика» [Текст] / А.П. Архипов. – М.: КноРус, 2012. – 288 с.

4. Воробьева А.В. Модели и методы управления управлениями рисками ипотечного кредитования [Текст] // Вестник РЭУ им. Г.В. Плеханова. – 2017. – №3. – 93 с.

5. Информационный портал АИЖК [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://дом.рф. (дата обращения: 01.11.2019).

6. Куликов А.Г. Ипотечное жилищное кредитование и вопросы методологии определения доступности жилья [Текст] // Деньги и кредит. – 2013. – №3. – С. 9–15.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)