

РИЗИК-МЕНЕДЖМЕНТ БАНКІВСЬКОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Мякишевська О.М.

Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана

Досліджено теоретичні питання ризик-менеджменту банківського іпотечного кредитування комерційної нерухомості. Зазначено переваги кредитування юридичних осіб перед фізичними для комерційних банків саме під такий вид забезпечення як комерційна нерухомість в контексті ризик-менеджменту. Проведено аналіз наукових поглядів щодо поділу банківських ризиків та виявлено специфічний характер ризиків кредитування комерційної нерухомості. У статті розглядається концептуальний підхід щодо ризик-менеджменту іпотечного кредитування комерційної нерухомості як складний процес, що включає технології та інструменти управління. Розглянуто процедури які застосовує банк з метою забезпечення якісного і ефективного продажу продукту як комерційна іпотека, а також зазначено пропозиції щодо способів ризик-менеджменту.

Ключові слова: ризик-менеджмент, іпотечне кредитування, комерційна нерухомість, комерційна іпотека, кредитний ризик, процентний ризик, іпотечне страхування, хеджування.

Постановка проблеми. У банківській практиці об'єкти комерційної нерухомості є надійним кредитним забезпеченням. Проте, формування іпотечного кредитування пов'язане з виникненням певних ризиків, з якими зіштовхуються учасники іпотечних відносин. Ними не можна нехтувати, а навпаки, завчасно виявляти їх, попереджати, а у разі настання небажаної події – ліквідувати наслідки з мінімальними втратами. Переваги кредитування юридичних осіб перед фізичними для комерційних банків саме під такий вид забезпечення як комерційна нерухомість в контексті ризик-менеджменту:

– кредити під заставу комерційної нерухомості у більшості випадків надають юридичним особам. А на відміну від фізичних осіб, підприємства, поперше, велику увагу приділяють цільовому призначенню кредиту. По-друге, для них важливе питання гарної репутації. По-третє, до складу їх бізнес-організацій входять підрозділи з управління ризиками. Все це, звісно, мінімізує ризики комерційного банку.

– юридичні особи повертають кредит та сплачують по ньому відсотки тільки з прибутку. Зауважимо, що повертати кредит і не виплачувати заробітну плату працівникам може обернутися судовим покаранням, що передбачено у статтях Кримінально-виконавчого кодексу [1]; а виплата заробітної плати, але неповернення кредиту – це банкрутство. Тож, виходячи з цих міркувань, фірма-позичальник є надійнішим у порівнянні з фізичною особою, оскільки для останньої поняття «прибуток» є сумнівним. В такому випадку банк, на свій страх і ризик покладається на сумлінний розподіл грошових потоків, сподіваючись, що громадянин не витратить усі кошти на інші товари, а лишить потрібну частку на виплату кредиту та відсотків.

– у прийнятті рішення щодо видачі кредиту під заставу комерційної нерухомості приймають участь фахівці кредитування корпоративних клієнтів, кваліфікація яких значно вища. Рішення приймається колегіально, і часто на рівні топ-менеджменту. Такого, на жаль, не можна помітити при кредитуванні фізичних осіб. Під час іпотечного буму житлового кредитування позики надавалися на підставі рішення одного фахівця, який займався також оформленням даного кредиту. В іпотечних відносинах між кредитором і фізичною особою-позичальником важливу роль відігравала інтуїція.

– наступна перевага на користь комерційної іпотеки криється у тому, що в українських реаліях оцінити доходи фізичної особи важче, ніж юридич-

ної. Частіше під час кредитування громадян має місце питання офіційних (відкритих) та неофіційних (прихованих) доходів. Це може призвести до некоректної оцінки стану позичальника, і таким чином збільшити ризики.

– позичальник має бути передбачуваним протягом усього строку кредитування. Зазвичай рівень передбачуваності при іпотечному кредитуванні юридичних осіб є вищим. Оскільки строк кредитування є коротшим, ніж у разі іпотеки житлової нерухомості. В нашій країні ситуація на ринках може докорінно змінюватися кожних 3-5 років. Тому відповідає потреба у статистиці та скорингу, оскільки у випадках тривалих строків кредитування такі інструменти є неефективними.

Зазначені переваги доводять, що комерційна іпотека більш привабливою в порівнянні з іпотекою житла для подальшого розвитку комерційних банків. Проте, як було підкреслено вище, цей вид кредитування не позбавлений ризиків, і вони потребують раціонального управління.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. З огляду процесу управління, сфери впливу та причини виникнення ризику, найсприятливішою структурою для класифікації банківських ризиків, пов'язаних з іпотекою, більшість науковців поділяють їх на зовнішні, які виникають у зовнішньому щодо банку середовищі й безпосередньо не залежать від його діяльності та внутрішні, що виникають безпосередньо у зв'язку з діяльністю банку. Так, Дар'їн Е.М., Трофімов А.В., Трофімова Т.Е., Хавін Д.В. [2] основою є на тому, що ризики, в цілому, поділяються на систематичні і несистематичні, а несистематичні властиві конкретній економіці, тому стверджують, що більшість іпотечних ризиків відносяться до систематичних, які не носять специфічного або місцевого характеру. Євтух О.Т. поділяє ризики на дві групи, називаючи їх іпотечними. До першої належать ризики пов'язані з нерухомим майном, до другої – пов'язані з ринком капіталу тобто, банківські ризики. Схилиючись думок Р. Страйки, Дж. Телгарського та К. Марка поділяє їх на кредитні, відсоткові та ризики ліквідності [3, с. 43].

Класифікуючи банківські ризики, Л.О. Примостка поділяє їх на фінансові та функціональні. До фінансових відносить: кредитний, регіональний ризики, ризик незбалансованої ліквідності ризик інфляції, неплатоспроможності, зміни процентних ставок, валютний, ринковий та базисний ризики [4, с. 33]. На думку вченого у сфері економіки нерухомості В. Рюша, основні види фінансових ризи-

ків, пов'язаних з іпотекою, такі: кредитний, відсотковий, валютний ризику, ризик ліквідності, ризик альтернативного вибору та ризик зміни умов мобілізації фондів [5, с. 110-111].

Лютий О.І., Савич В.І., Калівошко О.М. поділяють іпотечні ризики на загальні та специфічні. Поділ на специфічні і загальні ризики має велике значення для вибору стратегії управління ними [6].

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Погоджуючись з науковими поглядами щодо поділу ризиків, пов'язаних з іпотекою, зауважимо, що така класифікація не позбавлена і недоліків: незрозумілим є виділення систематичних (характерні для різних типів нерухомості та різних регіонів), несистематичних (низька ліквідність активів, нестабільність податкового законодавства, зміни в конкуренції на ринку нерухомості та ринку капіталу, тривалість ділового циклу на ринку нерухомості, тенденція зайнятості працездатного на-

селення, інфляція і ризик зміни відсоткових ставок на ринку капіталу тощо) і випадкових ризиків (результат неякісного управління об'єктами нерухомості). Аналізуючи такий специфічний сегмент фінансового ринку як іпотечний, слід зазначити, що саме тут присутня розгалужена асортиментна структура ризиків. Така розгалуженість зумовлена переплетенням інтересів та повноважень численних його учасників: позичальників, кредиторів, інвесторів, страховиків – у випадку з однорівневою моделлю та позичальників, кредиторів, інвесторів, страхувальників, емітентів іпотечних цінних паперів – у випадку з дворівневою іпотечною моделлю. До того ж має враховуватися та обставина, що тип іпотечної моделі перекладає відповідні ризики з одного учасника іпотечного ринку на другого.

Мета статті. Головною метою цієї статті є дослідження технологій та інструментів ризик-менеджменту банківського іпотечного кредитування комерційної нерухомості.

Виклад основного матеріалу. Ризики іпотечного кредитування комерційної нерухомості мають специфічний характер, і хоча основний набір ризиків, що властиві іпотечним, можна назвати стандартними, проте їх поєднання, взаємовпливовість, рівень концентрації та співвідношення з іншими ризиками небанківського та не фінансового характеру вимагають особливого підходу в оцінці та раціональному управлінні. Цього вимагають і принципи управління ними.

Концептуальний підхід щодо ризик-менеджменту іпотечного кредитування комерційної нерухомості можемо розглядати як складний процес, що включає технології та інструменти управління. Технології управління містять такі складові як: процес, послідовність дій, процедур, що цілком притаманні ризик-менеджменту при кредитуванні комерційної нерухомості. Під інструментами вважаємо ті заходи, методи, за допомогою яких проводиться процедура ризик-менеджменту. Беручи за основу такі складові, зобразимо технології ризик-менеджменту іпотечного кредитування комерційної нерухомості на рис. 1. та зазначимо всі послідовні дії і процедури, які притаманні відповідному етапу.

Однією із найважливіших проблем в ризик-менеджменті банку є забезпечення об'єктивності оцінки вартості комерційної нерухомості як предмету іпотеки та визначення розміру іпотечного кредиту відповідно до вартості предмету іпотеки.

У разі виявлення загроз для об'єкту застави потрібно застосувати методи реагування. Процес реагування містить у собі виконання дій, передбачених планом управління ризиками на випадок виникнення ризикової події в будь-який момент. При виникненні змін у структурі ризиків повторюється стандартний цикл ідентифікація – оцінка – знешкодження (мінімізація) – моніторинг ризиків.

Маючи у своєму розпорядженні технології та інструменти управління ризиками, є необхідність розробки плану управління, що документує процедури, які будуть використані протягом усього строку кредитування. Окрім того, даний план включає, відповідальних осіб за управління ризиками, а також регламентує порядок його розробки на випадок непередбачених подій і виділення

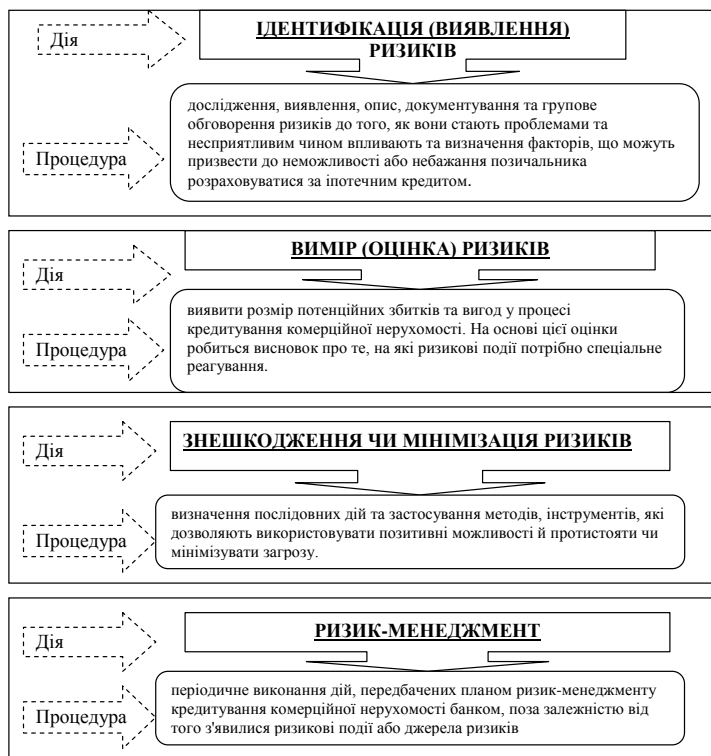


Рис. 1. Технології ризик-менеджменту банківського іпотечного кредитування комерційної нерухомості

Джерело: Розроблено автором



Рис. 2. Дії банку щодо ризик-менеджменту банківського кредитування комерційної нерухомості

Джерело: Розроблено автором

фінансових і інших резервів. Такий план залежить від принципів та цілей кредитної політики банку з кредитування комерційної нерухомості. Проте у кожному конкретному випадку можливі варіанти розвитку подій, які пов'язані з уникненням ризиків, мінімізацією ризиків або прийняттям ризиків, що вже вплинули.

Зауважимо, що банк може відмовити у наданні кредиту на будь-якому етапі, що передуватиме підписанням кредитної та іпотечної угод: під час співбесіди з потенційним позичальником та оцінки кредитної заявки, фінансового стану, комерційної нерухомості, яка виступатиме у якості забезпечення іпотечному кредиту, якщо працівники банку виявлять певну кількість факторів, що можуть призвести до невиконання зобов'язань позичальником.

Зовнішні методи мінімізації ризиків можна класифікувати так: інструмент, який використовується на рівні конкретної позики – страхування (передача ризику) та інструмент, який використовується на рівні кредитного портфелю банку – диверсифікація ризику. Внутрішні методи мінімізації ризиків, крім резервування та лімітування, які використовуються банком для на рівні кредитного портфелю у цілому є універсальними, вони використовуються як на рівні конкретної позики так і на рівні кредитного портфелю забезпеченого комерційною іпотекою.

Прийняття ризику банком є принциповою згодою на відшкодування збитків за рахунок власних коштів. При цьому деякі ризики приймають тому, що вони неминучі, інші тому, що вони несуть потенціал можливого прибутку. При прийнятті ризику, на нашу думку, банку слід враховувати аспект, що пов'язаний з втратами, які легко передбачити та прорахувати, його слід враховувати як оперативні витрати. Прийнятий ризик може бути передбаченим та непередбачуваним. Передбачений покривається з поточного доходу, якщо він невеликий, і навпаки, якщо розмір збитку великий і він непередбачуваний, банку доводиться покривати з будь-яких ресурсів.

При ризик-менеджменті кредитування комерційної нерухомості найчастіше застосовується андеррайтинг. Основне завдання андеррайтингу – прийняття рішення про надання кредиту на основі оцінки ймовірності його погашення, тобто в процесі аналізу кредитно- та платоспроможності потенційного позичальника. Теоретично процедура андеррайтингу за допомогою суворих критеріїв дає можливість знизити ризик майже до нуля. Як правило банки, за допомогою андеррайтингу підтримують допустимий, не нульовий рівень ризику.

Методи реагування потрібно застосовувати тоді, коли ризикові події фактично настали. Деякі з ідентифікованих ризикових подій відбудуться, деякі – ні. Ті, які відбудуться й стануть фактичними джерелами ризиків. Обов'язком кредитного менеджера є, по-перше, визначення того факту, що така подія відбулася, а, по-друге, виконання дій, запропонованих відповідним методом реагування, серед яких можна виділити такі:

- позапланові реагування. Ці реакції називаються позаплановими в тому розумінні, що вони не були передбачені заздалегідь, до настання ризикової події.

- розробка додаткових методів реагування. Якщо ризикова подія не була передбачена або його ефект виявився більше передбачуваного, то запланований метод реагування може виявитися неприйнятним і потрібно буде розробити іншої.

Наслідком реагування повинно стати відновлення плану управління ризиками. У процесі погашення

кредиту, як правило, відбуваються ті або інші ризикові події. Ґрунтуючись на тім, які події відбулися, а які ні, який був ефект від ризикових подій, що сталися, можна його скорегувати. Наприклад, у частині оцінок ймовірностей різних ризикових подій і їх очікуваного фінансового ефекту.

Більшість вітчизняних банків використовує так званий традиційний підхід до оцінки кредитоспроможності, який полягає у застосуванні стандартних аналітичних методів: горизонтального та вертикального аналізу, трендового, порівняльного аналізу, аналізу відносних показників. Спільним для традиційних методик фінансового аналізу є те, що вони передбачають вивчення простих математичних зв'язків між окремими позиціями фінансової звітності на основі обчислення певної вибірки показників (коефіцієнтів) та порівняння їх значень з нормативними, середньогалузевими та в динаміці. Так, як іпотечний кредит несе в собі два основних види ризику, а саме, кредитний і процентний. Кредитний ризик може бути зведений до мінімуму за допомогою трьох механізмів: обов'язкового страхування предмета застави, та шляхом установлення критеріїв андеррайтингу позичальників (максимальний РТІ (payment-to-income ratio), максимальний LTV (loan-to-value ratio), максимальна сума кредиту).

З метою забезпечення якісного і ефективного продажу продукту як комерційна іпотека, банк застосовує процедури, стандарти по генеруванню, схваленню, моніторингу угод і класифікації позичальників, які відповідають принципам, розробленим Комітетом по банківському нагляду та регулюванню (м. Базель) з врахуванням ситуації на ринку. Управління процентним ризиком може здійснюватися шляхом застосування на практиці сучасних інструментів управління (hedging) ризиком процентної ставки. Таким чином, реалізація технологій управління процентними ризиками з використанням сучасних похідних фінансових інструментів, сприятиме стабільному рівню процентних ставок, що в свою чергу, дозволить знизити процентні ризики всіх учасників системи іпотечного кредитування і, як наслідок, підвищити потенційний попит і доступність продуктів іпотечного кредитування комерційної нерухомості в Україні.

Висновки і пропозиції. Банківський бізнес традиційно визначається одним з найбільш ризикованим в спектрі економічної діяльності. Проте, визнання факту існування ризиків недостатньо для того, щоб управляти ними. Існують три різних, але взаємопов'язаних способи ризик-менеджменту. Перший спосіб пов'язаний з купівлею страховки (insurance). Однак страхування дієво лише при управлінні певними видами фінансових ризиків, у тому числі, що пов'язані з комерційною іпотекою.

Необхідно акцентувати увагу на деяких видах страхування, що досить обґрунтовано стають необхідними для позичальника. Так, відповідно до Закону України «Про іпотеку» [7], обов'язковою умовою іпотечного договору є те, що іпотекодавець (позичальник) повинен застрахувати предмет іпотеки на його повну вартість від ризиків випадкового знищення, псування чи пошкодження. При цьому вигодонабувачем відповідно до договору страхування є іпотекодержатель (кредитор), а страховий поліс є гарантією забезпечення виданого банком кредиту. Проте страхування може проводитися також і безпосередньо одним з учасників іпотечних відносин (кредитором, оцінювачем і т.д.).

Розвиток страхування іпотечних ризиків в Україні може сприяти росту кредитування комерційної нерухомості за допомогою зниження процентних

ставок і зниження авансового внеску. Тим самим забезпечується можливість залучення в іпотечне кредитування більш широкого кола позичальників.

Другий спосіб – управління активами і пасивами (asset/liability management). Цей спосіб полягає в ретельному збалансуванні активів і зобов'язань, щоб виключити зміни чистої вартості і використовується при управлінні процентними та валютними ризиками.

Останній спосіб, який може використовуватися сам по собі, або в поєднанні з першими двома, є хеджування (hedging). Хедж це позиція, яку використовують, як тимчасову зміну майбутньої позиції за іншим активом (зобов'язанням), або для

рівноваги ризику, пов'язаного з існуючою позицією за активом (зобов'язанням), доки ця позиція не буде ліквідована. Інакше кажучи, хеджування полягає в використанні позиції, що компенсує ризик.

Сучасна наука ризик-менеджменту дозволяє використовувати різні інструменти та технології управління ризиками, які виникають у процесі кредитування комерційної нерухомості. Отже, ризик-менеджмент є безумовно важливою та необхідною складовою банківського іпотечного кредитування комерційної нерухомості, а загроза виникнення тих чи інших ризиків вимагає швидкого реагування та застосування протидії їм.

Список літератури:

1. Кримінально-виконавчий кодекс України від 11.07.2003 № 1129-IV // Офіційний вісник України офіційне видання від 29.08.2003 № 33. – С. 7.
2. Дарьин Е.М., Трофимов А.В., Трофимова Т.Е., Хавин Д.В. Ипотечное кредитование. Теория и методика проектирования моделей жилищной ипотеки: Учебное пособие. – Н. Новгород: Нижегород. гос. архит.-строит. ун-т, 2004. – 110 с. ISBN 5-87941-344-6.
3. Свтух О.Т. Типові ризики іпотечного капіталу та управління ними / О.Т. Свтух // Вісник НБУ – 2001. – № 11. – С. 43-46.
4. Примостка Л.О. Фінансовий менеджмент у банку: навч. посіб. / Л.О. Примостка. – К.: КНЕУ, 2004. – 468 с. – ISBN 966-574-626-х.
5. Рюш В. Экономика недвижимости / под ред. В. Рюш. М.:1999. – 384 с.
6. Лютий І.О., Савич В.І., Калівошко О.М. Ипотека: сучасні концепції, тенденції суперечності розвитку: Монографія. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 548 с. ISBN 978-966-364-939-9.
7. Про іпотеку. Закон України № 898-IV від 05.06.2003 р. // Офіційний вісник України офіційне видання від 25.07.2003 р., № 28. – С. 56.

Мякишевская Е.Н.

Киевский национальный экономический университет имени Вадима Гетьмана

РИСК-МЕНЕДЖМЕНТ БАНКОВСКОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация

Исследованы теоретические вопросы риск-менеджмента банковского ипотечного кредитования коммерческой недвижимости. Отмечены преимущества кредитования юридических лиц перед физическими для коммерческих банков именно под такой вид обеспечения как коммерческая недвижимость в контексте риск-менеджмента. Проведен анализ научных взглядов относительно разделения банковских рисков и выявлен специфический характер рисков кредитования коммерческой недвижимости. В статье рассматривается концептуальный подход относительно риск-менеджмента ипотечного кредитования коммерческой недвижимости как сложный процесс, который включает технологии и инструменты управления. Рассмотрены процедуры применяемые банком с целью обеспечения качественной и эффективной продажи продукта как коммерческая ипотека, а также отмечены предложения относительно способов риск-менеджмента.

Ключевые слова: риск-менеджмент, ипотечное кредитование, коммерческая недвижимость, коммерческая ипотека, кредитный риск, процентный риск, ипотечное страхование, хеджирование.

Miakyshevskia O.M.

Kyiv National Economic University of the name of Vadym Hetman

RISK-MANAGEMENT OF BANK MORTGAGE CREDITING OF THE COMMERCIAL REAL ESTATE

Summary

The theoretical questions of risk-management of the bank mortgage crediting of the commercial real estate are investigational. Advantages of crediting of legal entities are marked before physical for commercial banks exactly under such type of providing as the commercial real estate is in the context of risk-management. The analysis of scientific looks is conducted in relation to the division of bank risks and specific character of risks of crediting of the commercial real estate is educed. In the article conceptual approach is examined in relation to risk-management of the mortgage crediting of the commercial real estate as a difficult process that includes technologies and management instruments. Procedures are considered applied by a bank with the purpose of providing of quality and effective sale of product as a commercial mortgage, and also suggestions are marked in relation to methods of risk-management.

Keywords: risk-management, mortgage crediting, commercial real estate, commercial mortgage, credit risk, percent risk, mortgage insurance, hedging.