

0-797270

На правах рукописи

Языков

Андрей Дмитриевич

**КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ МЕХАНИЗМОВ СТРАХОВАНИЯ И
РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ КРЕДИТОВ КАК МЕТОДОВ ПОДДЕРЖКИ СИСТЕМЫ
ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ РОССИИ**

Специальность: 08.00.10 – «Финансы, денежное обращение и кредит»

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Москва - 2012

Работа выполнена на кафедре «Управление страховым делом и социальным страхованием» ФБГОУ ВПО «Государственный университет управления»

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Цыганов Александр Андреевич

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Медведев Павел Алексеевич
доктор экономических наук
Романова Марина Владимировна

Ведущая организация: **Российский экономический университет**
им. Г.В.Плеханова

Защита состоится «14» мая 2012 г. в 12-00 часов на заседании Диссертационного совета Д 212.049.05 в Государственном университете управления: 109542, г. Москва, Рязанский пр-т, д. 99, зал заседаний Ученого совета

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Государственного университета управления, с авторефератом – на официальном сайте Государственного университета управления www.guu.ru и на официальном сайте Высшей аттестационной комиссии (ВАК) Министерства образования и науки РФ www.vak.ed.gov.ru.

Автореферат разослан «13» апреля 2012 г.

Учёный секретарь

Диссертационного совета Д 212.049.05

кандидат экономических наук, доцент



Токун Л.В.

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КФУ



0000795819

Актуальность темы исследования.

Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования в России является одной из важнейших стратегических задач, отнесенных Правительством Российской Федерации к числу общенациональных приоритетов. В рамках новой жилищной политики, задачу обеспечения граждан жильем предполагается решать, в частности, с помощью развития рынка долгосрочного и доступного жилищного кредитования. Предполагается создать финансовые механизмы, позволяющие улучшать жилищные условия граждан не только за счет текущих заработков и имеющихся сбережений, но и в счет будущих доходов. Наиболее перспективным механизмом на сегодняшний день для решения этой задачи, является развитие рынка ипотечного жилищного кредитования. В 2005-2008 гг. в России наблюдалось динамичное развитие данного рынка в силу благоприятной макроэкономической ситуации, благодаря совместным скоординированным действиям федеральных и региональных органов власти, совершенствованию законодательной и иной нормативной правовой базы.

Сложившаяся в 2008 году ситуация на финансовом рынке осложнила возможности рефинансирования и секьюритизации ипотечных кредитов. Стоимость привлечения ресурсов с рынка капитала значительно увеличилась, возможности привлечения долгосрочных средств были минимизированы и фондирование ипотечных кредитов ограничивалось балансовым кредитованием крупными банками за счет краткосрочных депозитов. Произошло резкое снижение объемов выдачи ипотечных кредитов. Целый ряд средних и мелких банков полностью отказался от программ ипотечного кредитования. Существенно возросли требования к заемщикам: повысились требования к стабильности источников погашения кредита – доходам заемщика; возросли требования к величине первоначального взноса по ипотечному кредиту - не менее 30% (т.е. LTV¹ 70% и ниже). Учитывая, что в среднем более 40% всех ипотечных кредитов в период 2005-2008 годы выдавалось с коэффициентом LTV выше 70% резкое ужесточение требований привело к существенному падению доступности ипотечных кредитов для населения.

В соответствии с рекомендациями Базельского комитета по банковскому надзору, кредитные организации прогнозируют свои ожидаемые убытки при анализе однородных ссуд через расчет произведения вероятности дефолта заемщика и размера потерь при обращении взыскания, где оба параметра могут стать контролируемыми через применение различных инструментов страхования. Альтернативный страхованию путь по управлению ожидаемыми убытками может реализовываться через ужесточение

¹ loan to value - отношение основной суммы кредита к оценочной стоимости залога.

процедуры обращения взыскания и инструментов ужесточения андеррайтинга, однако подобные инструменты ограниченно применимы в ипотечном кредитовании в силу долгосрочности возникающего обязательства и неопределенности расчета влияния составляющих параметров в будущем. В настоящее время указанное ужесточение приведет только к сужению рынка ипотечного кредитования.

Решение задач повышения доступности ипотечных кредитов для широких слоев населения и обеспечения устойчивого развития рынка ипотечного кредитования может быть обеспечено за счет развития системы ипотечного страхования, объектами влияния которого должны стать вероятность дефолта заемщика и размер убытка кредитора при обращении взыскания.

Системная программа поддержки и развития ипотечного кредитования после кризиса предполагает, по мнению автора, сочетание в комплексе мер по снижению вероятности дефолта заемщика (к их числу относятся методы реструктуризации, применяемые не только в периоды кризиса) и различных мер, обеспечивающих снижение размера возможных потерь кредиторов (в первую очередь, за счет внедрения новых форм страхования ипотечных кредитов).

Социально-экономическая необходимость, недостаточная теоретическая разработанность и большая практическая значимость разработки механизмов поддержки ипотечного кредитования посредством страхования и реструктуризации в условиях продолжающегося мирового финансового кризиса подчеркивают актуальность исследования. Предлагаемые в диссертационном исследовании меры системной поддержки и развития рынка ипотечного жилищного кредитования являются своевременными и значимыми для социально-экономического развития России.

Степень разработанности проблемы.

Изучению проблем развития ипотечного кредитования, в том числе в период кризиса, посвящено достаточно большое количество работ, но большинство из них касается вопросов источников кризисной ситуации и определения вероятных последствий для финансовой сферы. Вместе с тем, в российской литературе недостаточно работ по развитию систем поддержки ипотечного кредитования посредством ипотечного страхования. Вопросам реструктуризации ипотечных кредитов как на уровне всего государства, так и отдельной кредитной организации посвящено ограниченное количество работ.

В процессе работы над диссертацией использованы труды ведущих российских ученых, публикации практических работников, материалы конференций и семинаров по проблемам развития ипотечного рынка, рынка кредитования, страхового рынка.

Исследование проблем развития ипотечного кредитования и страхования в России нашло свое отражение в работах следующих авторов: Аверьянова Т.А., Ахвледиани Ю.Т., Гришин П.А., Казаков А.А., Копейкин А.Б., Лимаренко В.И., Рогожина Н.Н., Семеняка А.Н., Цыганов А.А., Ужegov А.Н. Использован опыт ведущих зарубежных экономистов: Блад Р., Витенли Д., Меррил С., Хадсон-Вилсон С., Стразк Р., Хэмптон Дж.

Вопросы банковского риск-менеджмента в России разработаны благодаря трудам Амосовой Н.А., Вяткина В.Н., Гамзы В.А., Екатеринбургского Ю. Ю., Москвина В.А., Соколова Ю.А., Тавасиева А.М.

Разработка проблематики диссертационного исследования связана с высокой актуальностью, социально-экономической необходимостью, недостаточной теоретической разработанностью и большой практической значимостью проблемы поддержки ипотечного кредитования посредством страхования и реструктуризации в условиях мирового финансового кризиса.

Цель работы – разработка концептуальной программы развития рынка ипотечного кредитования и механизмов ее реализации на основе оптимального сочетания методов реструктуризации и страхования.

Сформулированная цель исследования предопределила следующие **задачи**:

- Исследовать динамику, структуру и институциональную организацию российского рынка ипотечного кредитования;
- Выявить современные тенденции функционирования ипотечного рынка;
- Проанализировать теорию и практику развития ипотечного кредитования и обосновать политику реформирования и поддержки рынка ипотечного кредитования в России;
- Выявить и оценить социально-экономические последствия государственного участия в преодолении кризиса на рынке ипотечного кредитования;
- Сформировать методологическое обеспечение внедрения новых страховых продуктов, способствующих развитию рынка ипотечного кредитования;
- Сформировать методологическое обеспечение реструктуризации ипотечных жилищных кредитов в посткризисный период развития рынка;

- Разработать комплекс программных мер по развитию рынка ипотечного кредитования.

Объект исследования – российский рынок ипотечного кредитования.

Предмет исследования – совокупность социально-экономических отношений в рамках процессов реструктуризации и страхования ипотечных кредитов, взаимосвязи и взаимозависимости, возникающие в процессе функционирования и взаимодействия различных звеньев финансовой системы ипотечного кредитования и ипотечного страхования.

Методологические и теоретические основы исследования.

Теоретико-методологическую основу проведенного исследования составили современные теории организации ипотечного рынка, концепции развития ипотечного страхования, работы отечественных ученых и специалистов по данным темам, а также труды отечественных теоретиков и практиков в области развития ипотечного рынка России. Среди основных методов, использованных при проведении диссертационного исследования, следует выделить такие как классификация, сравнительный анализ, индукция, системный подход.

Особенностью работы является то, что при разработке модели государственной поддержки ипотечного страхования, во-первых, был проведен анализ зарубежного опыта, обобщены ключевые характеристики программ поддержки заемщиков и условия их реализации. Сравнение зарубежного опыта с российскими программами помощи заемщикам позволило выявить дальнейшие направления для развития подобных программ. Во-вторых, в силу новизны для российской экономики проблем реструктуризации ипотечных кредитов и ограниченности сложившегося в стране механизма ипотечного кредитования, сделан вывод о необходимости учреждения нового института – ипотечного страхования – с соответствующими изменениями в законодательстве и приоритетом государственной поддержки этого института в форме создания государственной страховой компании. Соответственно, при развитии данного тезиса появилась необходимость моделирования всех связанных процессов, что позволило последовательно разработать и предложить к внедрению модель страховой поддержки рынка ипотечного кредитования.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в разработке теоретического обоснования стратегии долгосрочного развития ипотечного кредитования и обосновании использования механизмов реструктуризации и ипотечного страхования в

практике деятельности государства и существующих субъектов финансового рынка в части создания новых для российской экономики институциональных структур с учетом зарубежного опыта преодоления кризисов, построения общегосударственных систем ипотечного кредитования и истории институциональных преобразований в этой сфере.

К научным результатам исследования относится следующее:

- на основе проведенного системного анализа современного состояния рынка ипотечного кредитования выявлены его характерные особенности и проблемы развития в период кризиса, определены новые для российского финансового рынка и социальной политики вызовы стабилизации финансовой сферы в части поддержки и развития рынка ипотечного кредитования;
- разработаны и предложены к внедрению концептуальные основы и направления реформирования существующей практики ипотечного кредитования посредством механизмов реструктуризации и страхования ипотечных кредитов, которые должны явиться системообразующими элементами для дальнейшего развития ипотечного кредитования России;
- сформулированы теоретические и методологические предложения по развитию механизмов, применяемых при реструктуризации ипотечных кредитов и при ипотечном страховании, а именно: новые для российской практики банковской сферы технологии реструктуризации большого объема ипотечных кредитов совместно с внедрением инноваций в сфере страхования;
- разработаны и экономически обоснованы научно-практические рекомендации по совершенствованию российского законодательства с учетом отечественной специфики в сфере ипотечного кредитования, страхования и нормативно-правового регулирования банковской деятельности;
- на базе программы поддержки и развития ипотечного кредитования сформулированы варианты поэтапных институциональных преобразований банковской и страховой систем страны, на их основе предложена концептуальная схема выхода из кризисной ситуации на рынке ипотечного кредитования и дальнейшего его развития;
- предложены механизмы формирования, внедрения и использования страховых элементов в системе поддержки ипотечного кредитования, а именно: формирование новых видов страхования рисков участников ипотечного рынка, учреждение страховой

(перестраховочной) компании с государственным участием, ориентированной на эти продукты, предложены схемы ее взаимоотношений с иными участниками финансового рынка.

Практическая значимость проведенного исследования.

Разработан теоретический и методологический аппарат, предназначенный для использования органами государственного управления: Министерством финансов РФ, Министерством экономического развития РФ, Центральным банком РФ, ФСФР, профильными комитетами палат Федерального собрания, Агентством по ипотечному жилищному кредитованию, союзами и ассоциациями страховщиков и банковских организаций при разработке стратегии и тактики развития ипотечного рынка Российской Федерации. Отдельные положения могут быть использованы непосредственно страховыми компаниями и кредитными организациями.

Материалы диссертации используются в учебном процессе высших учебных заведений по специальностям, связанным со страхованием, управлением рисками и кредитованием.

Апробация научных результатов.

Основные идеи и результаты диссертационного исследования докладывались на заседаниях кафедры «Управление страховым делом и социальным страхованием» ГУУ, на различных конференциях и форумах в России и за рубежом. Результаты исследования изложены автором в монографии и ряде публикаций, общим объемом более 10 п.л.

Элементы разработанной автором методики страхования ипотечных жилищных кредитов использованы ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК), ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (АРИЖК), «Газпромбанке» и в банке «ВТБ24». Методические разработки по вопросам развития реструктуризации и страхования ипотечных кредитов включены в учебные программы Государственного университета управления.

Объем и структура работы.

Цель и задачи исследования предопределили структуру работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка библиографических источников и приложений. В диссертационном исследовании представлены графические материалы в виде 23 рисунков и 4 таблиц. Библиография насчитывает 127 наименований. Логика исследования раскрыта в следующей структуре работы:

Введение

1. Характеристика современного развития ипотечной системы России.

- 1.1. Количественные и качественные показатели развития ипотечной системы в России.
- 1.2. Преодоление кризиса на рынке ипотечного кредитования с помощью реструктуризации и ипотечного страхования.

2. Организация программ поддержки ипотечного кредитования.

- 2.1. Зарубежный опыт организации программ поддержки ипотечного кредитования.
- 2.2. Зарубежный опыт программ реструктуризации ипотечных кредитов.
- 2.3. Принципы построения эффективных программ поддержки и развития ипотечного кредитования.

3. Методология программы поддержки ипотечного кредитования в России на современном этапе.

- 3.1. Подходы к реформированию российской системы ипотечного кредитования.
- 3.2. Методология программы поддержки ипотечного кредитования в части реструктуризации.
- 3.3. Методология построения продуктов ипотечного страхования.

Заключение

Библиографический список

Приложения.

Основное содержание диссертационного исследования

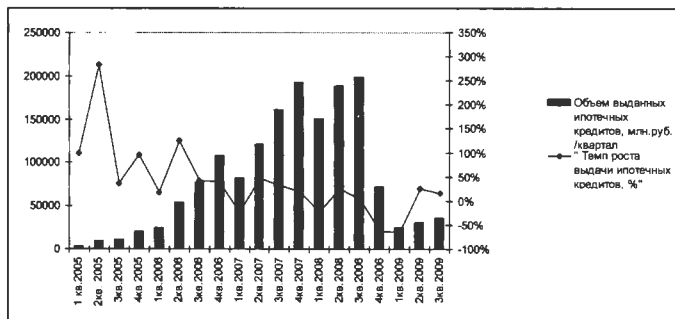
Выдвигаемые на защиту положения диссертационной работы и предложения по решению задач исследования можно систематизировать в несколько групп проблем, которые были рассмотрены в трех главах диссертационного исследования.

Первая группа проблем диссертационного исследования связана с характеристикой современного состояния развития ипотечной системы России. В диссертационном исследовании изучены и проанализированы особенности экономического развития ипотечного кредитования в России, отражены применительно к проблематике диссертации ключевые моменты кризисной ситуации в сфере ипотечного кредитования в период 2008-2009 гг., представлен обзор современного состояния тенденций развития данного рынка с определением роли государственной поддержки в его развитии. Как результат исследовательской работы по данной группе проблем, сделаны выводы об ипотечном страховании и реструктуризации ипотечных кредитов как необходимых элементов системы ипотечного кредитования («до» и «во время» кризиса, а также о влиянии, которое оказывает государственная поддержка, страхование и реструктуризация на данную отрасль.

Установлено, что исторически в Российской Федерации источниками фондирования ипотечного кредитования были привлеченные средства кредитных организаций. Однако, данный механизм фондирования имеет существенные ограничения,

а в сочетании с нестабильностью финансового рынка может привести к потере устойчивости кредитной организации, поскольку долгосрочное ипотечное кредитование фактически финансируется «краткосрочными» ресурсами (как следствие, реализация процентного риска и риска потери ликвидности). Понимая опасность подобного одностороннего развития ресурсной базы ипотечного рынка, Правительство России в 1997 году создало специализированный институт развития ипотечного рынка – «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее АИЖК).

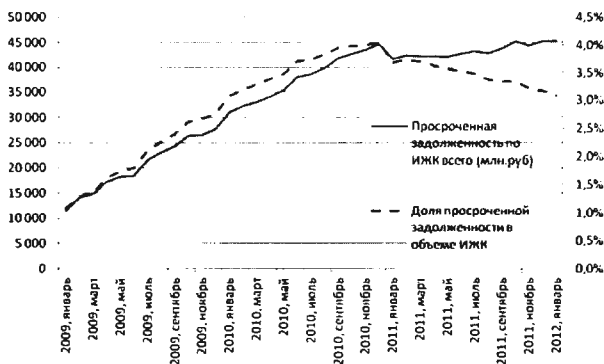
Ключевой целью деятельности АИЖК стало создание и реализация механизмов, позволяющих банкам переупаковывать имеющиеся ипотечные кредиты в ценные бумаги для последующей продажи инвесторам. Социально-экономическое значение деятельности АИЖК заключается в развитии и расширении ресурсной базы ипотечного кредитования за счет фондового рынка. В 2005-2007 гг. в России наблюдалось динамичное развитие ипотечного жилищного кредитования в силу благоприятной макроэкономической ситуации, благодаря совместным скоординированным действиям федеральных и региональных органов власти, совершенствованию законодательной и иной нормативной правовой базы.



Источник: ЦБ РФ, АИЖК

Рисунок 1. Объем и темпы выданных ипотечных кредитов, млн.руб./квартал

Однако в конце 2008 года вследствие негативного влияния на экономику России проявлений мирового экономического кризиса некоторые граждане оказались в тяжелой финансовой ситуации в связи с потерей (полностью или частично) своих доходов, что незамедлительно вызвало рост просроченной задолженности по ипотечным кредитам.



Источник: ЦБ РФ.

Рисунок 2. Динамика изменения уровня просроченной задолженности в общем объеме ипотечной кредитной задолженности.

Следует отметить, что кредитные организации оказались не готовы к такому развитию событий и попытались предупредить свои возможные убытки ускоренным обращением взыскания на предмет ипотеки, что в условиях снижения цен на недвижимость лишь увеличивало их потери.

В диссертационном исследовании рассматриваются теоретические механизмы влияния страхования и реструктуризации на ожидаемые убытки кредиторов, в том числе основанные на разработках Базельского комитета по банковскому надзору (Базель II), который рекомендует рассчитывать ожидаемый убыток кредитора (EL) через произведение вероятности дефолта заемщика (PD) на размер потерь (LGD), возникающих при дефолте заемщика:

$$EL = PD \times LGD, \quad (1)$$

Соответственно, реструктуризация (как фактор снижения вероятности дефолта заемщика) и страхование (как фактор снижения размера потерь) рассматриваются как необходимые элементы управления убыточностью ипотечного кредитования. В условиях завершения влияния мирового экономического кризиса 2008 года актуализируется роль государства в социализации ипотечного кредитования и необходимость вмешательства государства при развитии реструктуризации и страхования ипотечных кредитов.

К основным чертам современного развития ипотечной системы в России можно отнести:

Во-первых. В России отсутствует полноценный опыт ипотечного кредитования, а практика транслирования опыта потребительского кредитования на долгосрочное

финансовое обязательство приводит к серьезным искажениям в развитии всей системы в целом. Предложенные в работе подходы позволяют приблизить механизмы ипотечного кредитования в России к лучшим зарубежным практикам.

Во-вторых. Мировой опыт развития ипотечного кредитования содержит множество финансовых инструментов для решения актуальных для рынка России задач, однако наиболее проработанным и устойчивым механизмом являются различные виды страхования. Одной из ключевых целей диссертационной работы является выработка подходов к формированию системы ипотечного страхования в рамках действующей системы ипотечного кредитования и намеченных институциональных изменений финансового рынка, обозначенных в Стратегии развития финансового рынка Российской Федерации до 2020 г. и Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года.

В-третьих, в диссертации отмечается особая роль реструктуризации, как механизма развития ипотечного рынка. С декабря 2008 года Правительство Российской Федерации приступило к реализации антикризисных мер, важной составляющей которых являлись меры поддержки граждан, в числе которых важная роль отводилась прямой поддержке заемщиков ипотечных жилищных кредитов, оказавшихся во временной сложной жизненной ситуации. В связи с этим ОАО «АИЖК» создало специализированное Агентство - ОАО «АРИЖК».

Агентство, реализуя именно социальные функции, запустило первый в России публичный (т.е. предназначенный для всех заемщиков, отвечающих установленным критериям) механизм реструктуризации проблемных ипотечных активов. АРИЖК создало инструментарий, позволяющий оказывать помощь заемщикам вне зависимости от воли кредитора, что позволило значительно снизить уровень социальной напряженности в регионах и стимулировать создание кредиторами собственных программ реструктуризации. Механизм работы АРИЖК так же позволил снизить возможные убытки кредитных организаций за счет снижения вероятности дефолта заемщика и предотвращения кассовых разрывов: выделяемые заемщикам средства, обеспечивая непрерывность денежного потока, поступали именно в банковскую систему, улучшая ликвидность и устойчивость банковского сектора. Наконец, АРИЖК ввело на рынок новые технологии переуступки проблемных кредитов с распределением во времени возникающих при этом убытков. Данный инструментарий особенно важен кредиторам в условиях кризиса, когда наиболее остро сказывается недостаточность капитала.

Безусловно, одной из особенностей программы являлась ее строгая социальная

направленность, однако предложенный рынку опыт (статистика, документация) позволили кредиторам сформировать программы поддержки и для остальных сегментов.

Рынок ипотечного кредитования в результате деятельности АИЖК и АРИЖК в итоге приобрел:

1) развитие новых сегментов этого рынка: во-первых, сегмента реструктуризации ипотечной задолженности, в т.ч. через механизмы государственной поддержки; во-вторых, сегмента рефинансирования проблемных ипотечных ссуд - что явилось новым механизмом повышения устойчивости банковского сектора, создав основы рынка перетекания проблемных активов, обеспечивая улучшение ликвидности и высвобождение капитала для развития кредитной организации;

2) новый механизм социальной защиты граждан от потери единственного для проживания жилья в связи с потерей доходов по объективным причинам.

Таким образом, краткосрочные цели программы были достигнуты и государство при минимальных ресурсах (экономия бюджетных средств) обеспечило поддержку значительному числу граждан. Важно отметить, что обеспечивая поддержку рынка «снизу» и стимулируя развития кредиторами собственных программ реструктуризации, непосредственная доля АРИЖК в объеме реструктуризированных кредитов составила около 15%, что свидетельствует об уникальности данной программы как катализатора развития рыночных отношений в сегменте ипотечного кредитования.

Вторая группа проблем связана с изучением зарубежного опыта ипотечного кредитования, ипотечного страхования, реструктуризации ипотечных долгов и применимостью зарубежного опыта к российским условиям с учетом как особенностей организации финансового рынка, так и социально-экономической ситуации, нормативно-правового регулирования вопросов, связанных с функционированием рынка ипотечного кредитования и субъектов, вовлеченных в организацию и «обслуживание» этого рынка. Особое внимание уделено успешному опыту социально-ориентированных режимов развития ипотечного кредитования и развитию в условиях кризисов.

Установлено, что опыт Канады для России особенно интересен по двум причинам: во-первых, система ипотечного страхования Канады довольно масштабна по количеству застрахованных кредитов, и, во-вторых, выгодно отличаясь от множества систем ипотечного страхования иных стран, успешно переживает мировой финансовый кризис, что явилось следствием продуманной политики. В частности, по нашему мнению, стабилизирующими факторами послужили следующие моменты: обязательное страхование всех кредитов с LTV выше 80%, что исключает негативную селекцию;

страховая премия уплачивается авансом; применяется монотипное страхование; предусмотрена 100% налоговая льгота на рискованные капиталовложения, защищенные инструментами ипотечного страхования от имени государственной компании.

В целом, благодаря исследованию появилась возможность сделать выводы о том, что при широкой вариативности организации системы ипотечного кредитования и ипотечного страхования в разных странах можно выделить общие черты построения и развития программ: часто общегосударственные программы (не обязательно с исключительно государственным финансированием) предусматривают два уровня – общий (коммерческий) и социальный (отдельных групп/слоев населения); также часто предусматриваются два уровня страхового покрытия – либо государственная компания перестраховывает ипотечные страховки частных компаний, либо частным компаниям предоставлена возможность перестраховывать государственные полисы; взаимоотношения между частными и государственными страховщиками определяются мандатом государственной страховой компании; наиболее привлекательна система с предоплатой страховых взносов, размер которых определяется на основе LTV; в начале своего существования программы ипотечного страхования предусматривали уровень LTV 60%-80%, который со временем расширился до 100%.

При изучении зарубежного опыта реструктуризации ипотечных кредитов были выявлены общие тенденции реализации такой поддержки. В частности, общим условием являлось ограничение стоимости жилья, фиксация платежной нагрузки на заемщика, выявление факторов, гарантирующих достаточный уровень финансовых возможностей заемщика в будущем (т.е. целесообразность реструктуризации), использование накопленных активов заемщика для снижения размера задолженности.

Со стороны кредитора реструктуризация являлась обязательным элементом до обращения взыскания на заложенное имущество при дефолте заемщика, возлагая на кредитора обязанность «доказать» полноту предпринятых им мер для сохранения кредита. При увеличении потенциальных убытков кредиторов государство предлагало собственные программы, направляя их усилия именно на поддержку заемщиков, но степень проработанности таких программ была прямо увязана с объемом ранее предоставленных государственных гарантий или страховок по уже выданным кредитам.

В общем, программы поддержки ипотечного рынка в кризис 2008-2009 условно можно разделить на две большие группы:

- меры, направленные на поддержку заемщиков. Общим вектором реализации подобных программ была четкая социальная направленность и приоритет защиты

кредитов, ранее застрахованных через государственные институты.

- меры, направленные на поддержку кредиторов. Здесь особо следует выделить стабильность ипотечной системы Канады, где не предпринимались специальные меры для поддержки заемщиков (практика реструктуризации заложена в требования ипотечного страхования), а государство поддержало рынок, обеспечив дополнительную ликвидность профильным компаниям через увеличение объема покупки ипотечных активов государственными фондами.

Разделение и упреждение рисков в западной практике, которые сводятся преимущественно к различным видам страхования (ипотечное страхование – как инструмент снижения размера убытков и страхование потери заработка – как инструмент снижения вероятности дефолта.), существенно снижают риски кредиторов и снижают необходимость использования государственных программ по поддержке заемщиков. Для России же – прошедший кризис являлся первым ипотечным кризисом, к началу которого отсутствовала практика реструктуризации обязательств заемщиков и контроль со стороны государства за данной деятельностью, а страховые компании никак не были вовлечены в указанный процесс.

На основе анализа зарубежного опыта страхования и реструктуризации ипотечных кредитов, опыта деятельности АРИЖК появляется возможность системно описать предшествующие события на рынке ипотечного кредитования в России с точки зрения развития институтов и институциональных структур ипотечного рынка, и предложить концептуальную схему поэтапного формирования устойчивой системы развития ипотечного кредитования на основе внедрения конкретных институтов развития. По данной группе проблем были разработаны методологические принципы функционирования эффективных программ поддержки и развития ипотечного рынка, отражающие условия и принципы формирования страховых программ, в особенности, как системообразующих для дальнейшего развития данного рынка.

С работой по изучению и системному анализу организации программ поддержки ипотечного кредитования зарубежных стран и применимости к отечественным условиям связана **третья группа проблем**, в рамках которой разработана и предлагается к реализации концептуальная схема этапов осуществления программы укрепления и дальнейшего развития всего рынка ипотечного кредитования применительно к России.

В период острого развития кризиса кредитные организации столкнулись не только с сокращением спроса на вновь выдаваемые кредиты, но и с ростом невыплат по ранее выданным ссудам. Деятельность специально учрежденной компании - АРИЖК,

направленная на помощь заемщикам ипотечных кредитов, оказавшихся во временной сложной жизненной ситуации, обеспечила контроль социальной напряженности на данном рынке. Кризисная ситуация обнажила все недостатки и слабые места ипотечной системы и способствовала трезвой оценке всех возможностей для дальнейшего самостоятельного развития.

Имеющуюся практику можно кратко описать следующим образом: кредитные организации в период роста спроса со стороны населения выдавали кредиты по сравнительно высоким ставкам, не закладывая механизмы собственной защиты в конструкцию «ипотечного продукта»; страховщики же пользовались необходимостью страхования при кредитовании, лишь в отдельных случаях пытаясь выстроить тесное взаимодействие с банками по совершенствованию ипотечных программ. Зарубежный опыт свидетельствовал о примерах, когда системообразующим элементом развития ипотечного рынка выступали схемы ипотечного страхования. Российский институт развития ипотечного рынка – АИЖК, понимая эту проблематику, в 2010 году учредил профильную страховую компанию ОАО «СК АИЖК», которая должна осуществлять страхование по тем видам, которыми как по объективным (существующие «лазейки» для распространившегося мошенничества), так и по субъективным (необходимость развитой филиальной сети) причинам пренебрегали частные страховые компании: страхование предпринимательского риска банка, страхование ответственности заемщика по договору, страхование от потери работы.

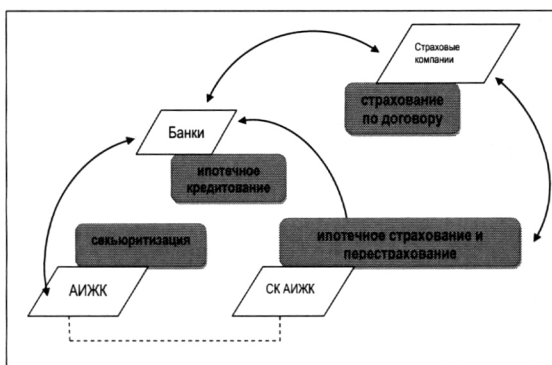


Рисунок 3. «Посткризисный период» развития ипотечного кредитования.

Очевидно, что одновременно со снижением острой фазы кризиса отпадает необходимость широкомасштабной государственной поддержки населения по реструктуризации кредитов. Функции АИЖК могут и, текущее развитие событий это

подтверждает, при достижении эффекта масштаба реализовываться самими кредитными организациями. Опираясь на статистику АРИЖК, Центральный Банк РФ внес существенные правки в свои нормативы, обеспечив кредитным организациям необходимое стимулирование этого направления. Опыт АРИЖК показал, что в большинстве случаев заемщик сталкивается именно с временными проблемами, которые средствами андеррайтинга в долгосрочном кредитовании предугадать практически невозможно. Применение реструктуризации ипотечного кредита позволяет в большинстве случаев избежать дефолта по ипотечному кредиту.

В период между кризисами значение и нерыночное влияние АРИЖК целесообразно понизить и сосредоточить на предоставлении «сервиса» для кредиторов, которые не считают необходимым проводить реструктуризацию кредитов на своем балансе (например, в силу незначительности портфеля). Однако в такой конструкции возникает необходимость дополнительных гарантий, которые может предоставить СК АИЖК. Более того, СК АИЖК способна как, наряду с АИЖК, поддержать банковский сектор, так и способствовать развитию ипотечного страхования (mortgage insurance), накопительному ипотечному страхованию, обеспечивая через механизмы перестрахования аналогичные по уровню надежности гарантии страховому сектору. В данном случае, можно рассчитывать, что ипотечная система в стране приобретет большую независимость от конъюнктурных вейний на мировых рынках и будет полноценно развиваться.

Таким образом, на данный момент пока приходится говорить о трех равнозначных «столпах», составляющих базис ипотечному кредитованию: секьюритизация (АИЖК), сервис реструктуризации/непрерывности (АРИЖК) и страхование (СК АИЖК). Последние два ввиду новизны для российской финансовой сферы составляют предмет диссертационного исследования, включая разработку методологического аппарата и анализ вариантов их реализации.

Четвертая группа проблем связана с изложением практических рекомендаций по реализации концептуальных предложений развития рынка ипотечного кредитования. В третьей главе рассматриваются подходы к реформированию российской системы ипотечного кредитования: описываются и обосновываются проекты совершенствования законодательства и проводится анализ внедрения предлагаемых изменений.

В отношении действующей практики ипотечного кредитования сложилось понимание, что под ипотечным страхованием в России подразумевается страхование

жизни заемщика и страхование предмета ипотеки от рисков утраты и повреждения, титульное страхование. В то время как для кредитора в условиях финансового кризиса наиболее значимы кредитные риски, страхование которых в России практически не осуществляется из-за институциональных ограничений.

Результаты исследования показали, что для преодоления данных ограничений возможно несколько путей, в той или иной степени связанных с изменением российского законодательства. Изменения могут вноситься как в отдельные законы и кодексы, так и могут быть приняты отдельным законом с условным названием «Об организации ипотечного страхования в Российской Федерации» (см. Таблицу 1).

Таблица 1. Возможные изменения в российском законодательстве

№	Сущность изменения	Организационно-экономический механизм
1	Обеспечение минимизации потерь кредиторов при страховании предпринимательского риска на случай невозврата кредита	Разрешение отнесения расходов на страхование предпринимательского риска на случай невозврата кредита на состав затрат (НК РФ)
2	Расширение практики страхования ответственности заемщика ипотечного кредита	Разрешение на официальное переложение бремени страхования предпринимательского риска кредитора на случай невозврата кредита на заемщика (ГК РФ)
3		Стимулирование кредитора посредством изменения норм банковского резервирования (положение ЦБ РФ № 254-П)
4	Снижение вероятности дефолта заемщика	Увеличение объема страхового покрытия до 100% от кредита (ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)
5		Определение случаев для регрессных требований со стороны страховщика на заемщика (ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)
6		Закрепление обязательного права заемщика на реструктуризацию (с определением существенных критериев для минимизации злоупотребления этим правом)
7		Закрепление элементов андеррайтинга в законодательстве (ограничение предельной нагрузки на заемщика по совокупности заемных обязательств).
8		Закрепление в законодательстве безусловного права на последующую ипотеку (как элемента, обеспечивающего реструктуризацию без согласия кредитора и/или перекредитование заемщика на актуальных условиях без препятствия кредитора)

Пятая группа проблем связана с созданием нового для российского финансового рынка института – государственной компании по страхованию ипотечного кредита. В диссертационной работе представлен подробный анализ и описание особенностей вариантов построения государственного ипотечного страховщика, исходя из требований законодательных изменений концептуального характера, возможных страховых продуктов и выявленных особенностей вариантов организации системы (с учетом сложности внедрения в российские нормативно-правовые условия имеющегося опыта зарубежных стран, заинтересованности банковской и страховой отраслей в реализации варианта вместе с экспертной оценкой перспективности внедрения).

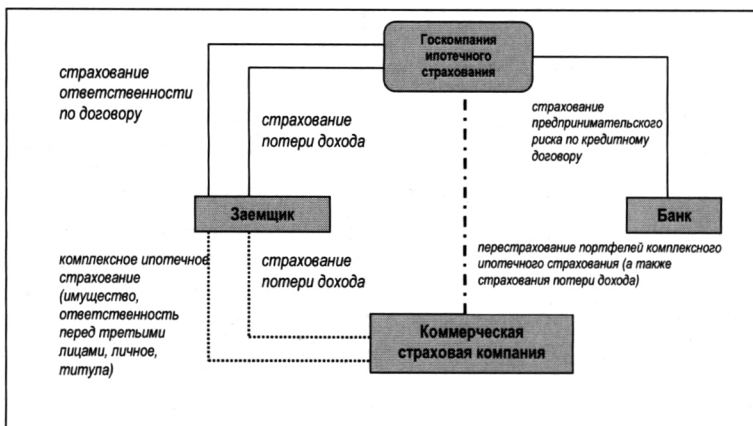


Рисунок 4. Схема страхования на основе предложенных страховых продуктов и участием государственной компании ипотечного страхования (перестрахования)

Благодаря всестороннему сравнительному анализу выявлено, что наиболее целесообразными на сегодня, удобными в контексте скорейшей реализации, видятся два варианта:

- создание государственной компании, обеспечивающей страховое покрытие рисков либо страхования ответственности заемщиков по договорам ипотечного кредитования (и, возможно, дополненное страхованием от потери работы – как альтернатива реструктуризации), либо страхования предпринимательских рисков банков по договорам ипотечного кредитования. Однако для реального развития данного направления потребуются значительные капитальные вложения (филиальная сеть), а само государство не будет способствовать привлечению частного капитала в этот сектор страхования;
- создание государственной компании, обеспечивающей перестраховочное покрытие портфелей рисков комплексного ипотечного страхования и страхования от потери работы, а также портфелей по страхованию предпринимательских рисков банков по договорам ипотечного кредитования либо страхованию ответственности заемщиков по договорам ипотечного кредитования. В таком случае развитие новых направлений страхования может быть быстро развернуто через частные страховые компании, которые получают возможность наработать собственную статистику и постепенно увеличивать лимиты собственного удержания, снижая влияние государства в этом секторе. Однако в таком случае от государственной перестраховочной компании

потребуется быстрое развертывание качественных технологий для андеррайтинга риска и урегулирования страховых случаев.

Шестая группа проблем связана с разработкой нового для России методологического аппарата программы поддержки ипотечного кредитования в части реструктуризации с подробным рассмотрением уровней и особенностей реализации вариантов реструктуризации. Вместе с разработкой методологического аппарата ипотечного страхования, составляющего **седьмую группу проблем**, методы организационного осуществления предлагаемых изменений в части реструктуризации и страхования представляют собой по существу программу практической реализации концептуальных предложений развития рынка ипотечного кредитования. Однако шестая группа проблем, связанная с реструктуризацией, имеет свои особенности, исходя из факта отсутствия технологий работы в данном направлении в масштабах всей страны, в то время как седьмая группа проблем связана с описанием новых (в части страхования неисполнения обязательств по договору) видов страхования и вопросами корректировки регулятивных норм.

Системообразующим элементом решения задач в рамках шестой группы проблем является разработанный автором Стандарт реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (РИЖК), имеющий важную методическую роль. Его применение позволило в короткие сроки решить целый ряд проблем, сложившихся в практике ипотечного кредитования. Важным результатом применения Стандарта явились выводы, позволяющие избежать в дальнейшем функционирования нерыночных антикризисных структур и внедрить в систему ипотечного кредитования инструменты, обеспечивающие повышение надежности всей системы. Стандарт определяет порядок предоставления поддержки гражданам Российской Федерации, являющимся заемщиками по ипотечным жилищным кредитам, финансовое положение которых временно существенно ухудшилось. Стандарт РИЖК применяется в отношении заемщиков, имеющих неисполненные обязательства по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным до 01 июля 2009 года на приобретение/строительство единственного жилого помещения на территории Российской Федерации с целью постоянного проживания в нем, и оказавшихся в трудной жизненной ситуации.

Структура стандарта реструктуризации представлена на рисунке 7.

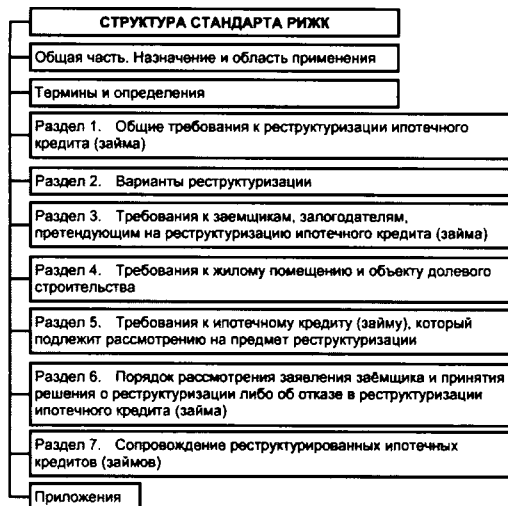


Рисунок 5. Структура стандарта реструктуризации.

Разработанная на основе Стандарта РИЖК технология предусматривала трехуровневую систему поддержки граждан:

1. Первый уровень предусматривал помощь заемщикам в виде финансирования со стороны АРИЖК оплаты части ипотечного платежа в течение определенного срока (до 12 месяцев), необходимого для восстановления заемщиками своей платежеспособности. Универсальность разработанной технологии позволяла оказать поддержку заемщикам даже против воли кредитора. Внедрение данного уровня поддержки позволило:
 - a. Обеспечить социальную поддержку тем слоям населения, которые наиболее в этом нуждались;
 - b. Обеспечить сохранение и развитие института ипотеки – как многолетнего финансового обязательства, внедрив в него инструмент преодоления временных финансовых трудностей;
 - c. Стабилизировать цены на рынке недвижимости, предотвратить массовый выброс взыскиваемого жилья на рынок;
 - d. Дать ликвидность банковскому сектору, так денежные средства, выделяемые заемщикам, в конечном счете возвращались в банковскую систему.
2. Второй уровень предусматривал повторную поддержку заемщику, если по объективным причинам за отведенный срок он не смог восстановить свою

платежеспособность, а социальный статус заемщика позволял обратиться за поддержкой. Необходимость введения данного уровня поддержки была вызвана отсутствием опыта в банковской сфере - не все кредитные организации сумели наладить качественные программы реструктуризации - если по технологиям АРИЖК восстановление заемщиков превышало 80%, то у некоторых банков цифры не превышали 30%. Самым важным фактором введения данного уровня оказалась невозможность сохранить сильный уровень соотношения Платеж/Доход (П/Д) для заемщиков части регионов – в силу медленного восстановления экономики отдельных регионов (и в первую очередь моногородов) заемщики не выходили на докризисный уровень доходов. В то время как расходы по обслуживанию кредитов – возрастали. В результате соотношение П/Д в значительном числе случаев превышало 70%, что создавало высокую вероятность «повторного дефолта». Для еще более узких категорий заемщиков было принято решение «выкупить» их у кредиторов с дисконтом, сопоставимым с потерями кредитора при продолжении взыскания, для проведения повторной реструктуризации ипотечных кредитов на собственном балансе АРИЖК. Это обеспечивало с одной стороны контролируемость обеспечения, с другой стороны, позволяло проводить повторную реструктуризацию без существенного роста платежной нагрузки на заемщика.

3. Третий уровень поддержки был направлен на тех заемщиков, которые в силу разных причин не смогли воспользоваться программами реструктуризации и оказались в разных стадиях судебного производства. Агентство помогало тем заемщикам, которые «и» лишились своих первоначальных взносов по ипотечному кредиту, «и» всех платежей в течение периода его обслуживания, «и» лишились единственного жилья для проживания «и» еще остались должными банку (проблема «Четырех И»). Агентство выкупало предметы залога у таких заемщиков, обеспечивая (специальными нерыночными ценными бумагами) распределение во времени возникающих убытков на стороне кредитора. Заемщик, со своей стороны, сохранял временное право на проживание в данном жилом помещении, но был обязан покинуть его при возникновении региональной программы поддержки заемщиков (например, при формировании маневренного фонда).

Систему мер поддержки заемщиков условно можно отразить в таблице 2.

Таблица 2. Система прямых мер поддержки граждан.

Инструмент	Решения	Эффект
Оплата за заемщика его ежемесячных платежей по ипотечному кредиту в течение периода помощи	Первичная реструктуризация Предоставление заемщику времени для восстановления доходов	«+» в течение 12 мес. 100% получение планового потока платежей «-» риск неполного восстановления платежеспособности
Выкуп проблемного кредита у кредитора на баланс АРИЖК и проведение повторной реструктуризации	Повторная реструктуризация Реструктуризация без увеличения долговой нагрузки	«-» экономический дисконт при продаже проблемного актива (20-25%) «+» «разморозка» резервов «+» получение гарантированного дохода по бумаге «+» рефинансирование в ЦБР
Выкуп проблемного кредита у кредитора на баланс АРИЖК и проведение повторной реструктуризации	Помощь: 1. Муниципалитетам по формированию фондов жилья 2. Заемщику по закрытию всех обязательств перед кредитором	«-» существенный экономический дисконт при продаже проблемного актива (40-45%) «+» полное закрытие долга заемщика «+» получение гарантированного дохода по бумаге «+» рефинансирование в ЦБР «+» отсутствие проблем социального характера

Седьмая группа проблем посвящена методологии продуктов ипотечного страхования в части страхования предпринимательского риска банка (на случай ненадлежащего исполнения заемщиком обязанностей по договору), страхования ответственности заемщика по ипотечному договору и страхования потери работы (кассовый разрыв).

Наработанная статистика и наблюдения в период проведения реструктуризации позволили сформулировать методологию формирования страховых продуктов (дизайн страхового продукта) с детализацией по объекту и предмету страхования, страхователю и выгодоприобретателю, страховым рискам и исключениям из них с учетом предлагаемых изменений в законодательстве.

Помимо классического комплексного ипотечного страхования (имущественное страхование предмета ипотеки, страхования общегражданской ответственности заемщика перед третьими лицами, личного страхования заемщика и титульного страхования), которое на сегодняшний день является базисом для страхования в сфере ипотечного кредитования, в разделе рассмотрены:

- страхование предпринимательского риска на случай неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязанностей по ипотечному договору, которое позволяет кредитору в кратчайший срок получить возмещение и переложить операционные издержки с себя на страховщика. Важно отметить, что внедрение практики реструктуризации ипотечных кредитов существенно снижает вероятность дефолта заемщика (PD), а

значит наличие правил работы с долгом, фиксирующих обязательность принятия мер для восстановления платежеспособности заемщика, может снизить и размер соответствующего тарифа. С учетом статистики деятельности АРИЖК такое снижение может быть существенным;

- страхование ответственности заемщика по ипотечному договору, которое позволит понизить порог требований к заемщику со стороны кредитора и снизить риски кредитора,
- страхование заемщика от потери работы (кассовый разрыв), которое обеспечит дополнительную уверенность заемщику при приобретении жилья с привлечением ипотечного кредита.

Таким образом, диссертационное исследование включило изучение и анализ особенностей различных сторон развития отечественного рынка ипотечного кредитования, что позволило сделать важные с точки зрения эффективности его развития выводы и разработать практические рекомендации, которые систематизированы в **заключении**.

Учитывая современную ситуацию в экономике, необходимо отметить, что выявленные в исследовании автора особенности рынка ипотечного кредитования изменятся в посткризисный период, в том числе благодаря оперативному внедрению практических рекомендаций автора. С преодолением кризисной ситуации в экономике изменится роль страхования и страховой отрасли в целом при развитии ипотечного кредитования, а практические рекомендации в части развития ипотечного кредитования посредством программ развития ипотечного страхования, по мнению автора, приобретут большую актуальность.

Основные положения диссертации и результаты исследования нашли свое отражение в следующих публикациях автора:

Монографии, методические и учебные пособия:

1. *Языков А.Д. и др.* Теория и практика реструктуризации ипотечных кредитов в России: монография / Под ред. Языкова А.Д. и Цыганова А.А. – М.: НПО «МАКСС Групп». 2012;
2. *Языков А.Д. и др.* Страхование залогов: методология и практика. Методическое пособие / Под ред. Цыганова А.А. – М.: Изд. дом «Регламент», 2009;
3. *Языков А.Д. и др.* Реструктуризация ипотечных кредитов: Учебное пособие / Под ред. Языкова А.Д. и Чепенко Е.В. – М.: Фонд содействия государственной регистрации недвижимости. 2010;

Публикации в изданиях, рекомендованных ВАК:

4. *Языков А.Д.* Методология программы поддержки ипотеки в части реструктуризации// Финансовый бизнес.-2012.-№1;
5. *Языков А.Д.* Анализ организации программ поддержки ипотеки в США // Страховое дело.-2011.-№11;
6. *Языков А.Д. и др.* Канадский опыт организации системы ипотечного страхования // Страховое дело.-2011.-№5;
7. *Языков А.Д.* Стратегия банка по минимизации потерь в области ипотечного жилищного кредитования // Финансы и кредит.-2011.-№ 44 (476);

В иных изданиях:

8. *Языков А.Д.* Модернизация требований Банка России по резервированию средств коммерческими банками, осуществляющими ипотечное кредитование с учетом ипотечного страхования// Организация продаж страховых продуктов.-2011.-№2-3;
9. *Языков А.Д.* Меры государственной поддержки рынка ипотеки в современных условиях // Социально-экономическое развитие хозяйственных систем в современных условиях: Опыт, проблемы, перспективы: Сб. науч. тр. межд. науч.-практ. конф. Т. 1 / Под общ.ред. Журавина С.Г. – Москва-Магнитогорск, 2010;
10. *Языков А.Д.* Развитие ипотечного страхования в России // Сборник тезисов выступлений на 26-ой Всероссийской научной конференции молодых учёных «Реформы в России и проблемы управления». М., 2011;
11. *Языков А.Д. и др.* Особенности вариантов организации системы ипотечного страхования // Организация продаж страховых продуктов.-2010.-№3-4.

Подп. в печ. 12.03.2012. Формат 60х90/16. Объем 1,0 п.л.

Бумага офисная. Печать цифровая.

Тираж 50 экз. Заказ № 265

ФГБОУВПО «Государственный университет управления»

Издательский дом ФГБОУВПО «ГУУ»

109542, Москва, Рязанский проспект, 99, Учебный корпус, ауд. 106

Тел./факс: (495) 371-95-10, e-mail: diric@guu.ru

www.guu.ru

102