

ПРИНЦИПЫ УПРАВЛЕНИЯ ПОРТФЕЛЕМ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ БАНКА

Л.А. Гербич

*Киевский национальный торгово-экономический университет,
г. Киев, Украина*

Ипотечное кредитование является важным инструментом, обеспечивающим эффективное функционирование механизма перераспределения денежных ресурсов между различными субъектами рынка, и способствует решению многих проблем общества. В первую очередь, развитие ипотечного кредитования способствует удовлетворению жилищных потребностей населения и потребностей субъектов хозяйствования относительно приобретения необходимых объектов недвижимости, и вместе с тем оно является направлением эффективного размещения ресурсов банковских и небанковских финансово-кредитных учреждений, способствует развитию рынков недвижимости, ценных бумаг, страхового рынка и т. д.

Процессы, которые произошли во время мирового финансового кризиса в портфелях ипотечных кредитов как зарубежных, так и отечественных банков, доказали недостаточное внимание менеджмента кредитных организаций к этому виду кредитования. На сегодняшний день практически отсутствуют фундаментальные исследования в области управления ипотечными кредитами банков и, в частности, с позиции портфельного подхода к этому виду кредитов. Выделение ипотечных кредитов в отдельный портфель позволит, прежде всего, исследовать место ипотечного кредитования в общей деятельности банка, оценить его роль, проанализировать тенденции развития, оценить влияние различных факторов на изменения объемов ипотечного кредитования, выявить степень риска данных операций, проводить их постоянный мониторинг, разрабатывать меры по устранению влияния негативных факторов.

При рассмотрении портфельного подхода к управлению ипотечным кредитованием одной из важнейших задач является обоснование принципов, на которых основывается такое управление.

В научной литературе достаточно широко рассматриваются принципы ипотечного кредитования, которым уделили свое внимание Горемыкин В.А. [1], Ковалишин И.В. [2], Гнатковский Б.М. [3], Запорожец С.В. [4], Евтух А.Т. [5], Косарева Н.Б. [6], Лютый И.А. [7], Пучковская И.И., но при этом практически отсутствуют разработки, в которых бы рассматривались принципы управления этим видом кредитования.

Целью данной статьи является систематизация существующих подходов относительно принципов ипотечного кредитования и формирование на их основе принципов управления портфелем ипотечных кредитов банка (ПИКБ).

Для достижения поставленной цели были поставлены следующие задачи: изучение и систематизация принципов ипотечного кредитования; рассмотрение принципов управления портфелем активов банка и кредитным портфелем банка, которые являются базовыми для управления ПИКБ; разработка специфических принципов управления ПИКБ, которые отображают специфику этого портфеля.

Принципы управления портфелем ипотечных кредитов банка (ПИКБ) основываются, прежде всего, на принципах ипотечного кредитования, в качестве которых некоторые ученые рассматривают только традиционные принципы кредитования [1], а большинство авторов дополняют их также специальными принципами ипотечного кредитования, которые исследовались многими учеными: Ковалишин И.В. [2], Гнатковским Б.М. [3], Запорожец С.В. [4], Евтухом А.Т.

[5], Косаревой Н.Б. [6], Лютым И.А. [7], Пучковской И.И. [8]. Общие кредитно-финансовые принципы являются безоговорочными принципами как ипотечного, так и других видов кредитования, но не отражают специфику именно ипотечных кредитов и поэтому нуждаются в дополнении другими видами принципов. Некоторые ученые общие принципы кредитования дополняют только социально-правовыми принципами. В частности, Ковалишин И.В. к общим кредитно-финансовым принципам добавляет специальные кредитно-финансовые и социально-правовые принципы. Евтух А.Т. и Гнаткинский Б.М. к перечисленным группам добавляют еще социально-экономические принципы, в число которых Евтух А.Т. включает только принципы доходности и социальности, а Гнаткинский Б.М. дополняет их принципами территориальности, приоритетности общенациональных интересов и доступности. Также Гнаткинский Б.М. добавляет к общим кредитно-финансовым принципам принцип дифференцированного характера. Запорожец С.В. и Лютый И.А. не осуществляют разделения принципов ипотечного кредитования на группы.

Анализируя указанные подходы, мы видим, что наиболее единодушными ученые являются при формулировании общих кредитно-финансовых и правовых принципов ипотечного кредитования. В частности, большинство авторов среди общих финансово-кредитных принципов выделяют пять базовых принципов кредитования, таких как возвратность, срочность, платность, обеспеченность и целевой характер, с которыми мы полностью согласны, поскольку в них проявляется сущность любого вида кредита, в т. ч. ипотечного. Также в этой группе принципов, по нашему мнению, не вызывает сомнения принцип дифференцированного характера ипотечного кредита, который означает дифференцированный подход к каждому заемщику при предоставлении ипотечного кредита. Во второй группе при формировании специальных кредитно-финансовых принципов ипотечного кредитования мнения ученых достаточно отличаются. Наиболее широкий перечень специальных финансово-кредитных принципов ипотечного кредитования приводят Ковалишин И.В. и Гнаткинский Б.М., при этом оба автора единодушны относительно принципов долгосрочности, определения суммы ипотечного кредита как доли от стоимости залога, сохранения за заемщиком права владения и пользования заложенной недвижимостью, а также страхования рисков. Последние два принципа признает также Евтух А.Т. Мы также согласны с формулировкой указанных четырех специальных финансово-кредитных принципов ипотечного кредитования, а также согласны с дополнением этих принципов принципом получения под залог одного и того же объекта недвижимости добавочных ипотечных ссуд, сформулированного Евтухом А.Т., и принципом обеспечения кредита залогом недвижимости, приведенного Ковалишиным И.В., поскольку указанные принципы вытекают из сущности ипотечного кредита и отражают его специфические черты. Вместе с тем выделение принципа потери недвижимости или передачи ее другому лицу в случае неуплаты задолженности у нас вызывает сомнение, поскольку, по нашему мнению, он вытекает из общего принципа обеспеченности и может касаться не только недвижимого имущества, но и любого другого имущества, которое выступает залогом по кредиту, и поэтому не может быть отнесен к группе специальных финансово-кредитных принципов ипотечного кредита. Важным, на наш взгляд, является мнение Ковалишина И.В., что общие и специальные кредитно-финансовые принципы выступают основополагающими чертами ипотечного кредита, которые необходимо рассматривать как его сущностные признаки, так как при отсутствии хотя бы одного из них ипотечный кредит как самостоятельная экономическая категория прекращает свое существование [2, с. 127].

В группе правовых принципов ипотечного кредитования большинство авторов единодушны при определении таких принципов как специальность, гласность (публичность), достоверность (вероятность), необратимость и старшинство. Хотя при этом наблюдаются различные варианты названий одних и тех же принципов. Например, принцип специальности Лютый И.А. и Пучковская И.И. называют принципом фиксации прав, но закладывают в него тот же смысл, принцип достоверности в работах этих же авторов звучит как принцип вероятности, что вызывает определенную запутанность в научной литературе, и, по нашему мнению, необходимо выбрать однозначный подход к формулировке названий правовых принципов ипотечного кредитования, чтобы устранить дублирование одних и тех же принципов под разными названиями. Также, по нашему мнению, уместно дополнение правовых принципов принципом акцессорности, предложенным Ковалишиным И.И., который означает тесную связь основного обязательства по ипотечному кредиту с ипотекой и свидетельствует, что последняя возникает только после возникновения основного обязательства и является действительной только в случае, когда имеет юридическую силу основное обязательство.

Также неоднозначны подходы ученых относительно формулировки социально-экономических принципов ипотечного кредитования. В частности, Ковалишин И.В., Горемыкин В.А., Косарева Н.Б., Пучковская И.И. вообще не выделяют такой группы принципов. Лютый И.А. в данной группе приводит принципы доходности и полезности, но при этом определение принципа доходности не дает, а под принципом полезности понимает, что кредитор и инвестор, работающие на ипотечном рынке, прежде всего стремятся получить прибыль, а только во вторую или третью очередь преследуют другие цели. Но, по нашему мнению, здесь опять имеет место применение различных названий в отношении одних и тех же принципов, поскольку по своей сути принцип полезности и доходности являются собой один принцип, который означает, что предоставление ипотечного кредита ориентируется на получение дохода различными сторонами ипотечного кредита: кредитором, инвестором, а также заемщиком при доходной ипотеке. Евтух А.Т. основными социально-экономическими принципами ипотечного кредитования определяет принципы доходности и социальности и указывает, что принцип социальности проявляется только в жилищной ипотеке, поэтому, по нашему мнению, название этого принципа следует уточнить и определить как принцип социальности ипотечного жилищного кредитования, указывая на свойственность данного принципа только отдельному виду ипотечного кредитования. Под этим принципом мы предлагаем понимать учет интересов личности заемщика при получении ипотечного кредита, которые должны совпадать с интересами общества и государства. Более широкий перечень социально-экономических принципов ипотечного кредитования приводит Гнаткинский Б.М., который, кроме принципов доходности и социальности, выделяет принципы территориальности, приоритетности общенациональных интересов и доступности. Описанные принципы очень важны при предоставлении ипотечных кредитов, и банк должен их соблюдать при отборе и удовлетворении кредитных заявок, но, по нашему мнению, они не полностью отражают принципы управления ПИКБ, поскольку представляют собой лишь принципы осуществления ипотечных кредитных операций, а поэтому приведен-

ный перечень принципов необходимо дополнить другими принципами, которые в полной мере охватывали все этапы управления ПИКБ.

Принципы управления ПИКБ прежде всего основываются на принципах управления кредитным портфелем банка, поскольку ПИКБ является частью этого портфеля, а потому мы возьмем их за основу принципов управления ПИКБ. В научной литературе позиции авторов относительно определения принципов управления кредитным портфелем абсолютно отличаются, и, по нашему мнению, ни один из авторов не предоставляет исчерпывающего перечня принципов, которые можно было бы положить в основу управления ПИКБ. В частности, В.М. Голуб [9] рассматривает такие принципы, как целевая направленность кредитного портфеля на выполнение задач государственной кредитной политики, обеспечение минимально угрожающего уровня рискованности кредитного портфеля, обеспечение доходности кредитного портфеля банка. Из перечисленных принципов, по нашему мнению, к принципам управления ПИКБ можно включить только принцип целевой направленности портфеля на выполнение задач государственной кредитной политики, но название данного принципа следует уточнить с учетом задач в сфере ипотечного кредитования и сформулировать его как принцип «целевой направленности ПИКБ на выполнение задач государственной кредитной политики в сфере ипотечного кредитования». Такая формулировка этого принципа позволит, по нашему мнению, во-первых, выделить особые задачи государственной политики в сфере ипотечного кредитования, которые могут касаться расширения данного вида кредитования, развития разного рода государственных программ в сфере ипотечного кредитования, государственной поддержки банков, которые обеспечивают активное развитие ипотечного кредитования и т. д., во-вторых, учет данного принципа при управлении ПИКБ будет способствовать обеспечению выполнения этих задач на уровне отдельного банка.

Относительно принципов обеспечения минимально угрожающего уровня рискованности кредитного портфеля и обеспечения доходности кредитного портфеля банка, которые выделяют В.М. Голуб [9] и Ю.В. Бугель [10], то их одновременное соблюдение, по нашему мнению, при управлении ПИКБ невозможно, так как доходность и риск являются взаимозависимыми параметрами любого кредитного портфеля и, как правило, при росте доходности растут и риски портфеля. Поэтому указанные два принципа более удачно, по нашему мнению, сочетаются в принципе обеспечения оптимального соотношения между доходностью и степенью риска, сформулированного Н.И. Жиркиной [11]. Однако данный принцип не учитывает еще одного важного параметра ПИКБ – ликвидности, который при формировании принципов управления кредитным портфелем среди упомянутых авторов в отдельный принцип выделяет только Ю.В. Бугель [10]. Но по нашему мнению, выделение ликвидности ПИКБ в отдельный принцип нецелесообразно, поскольку ликвидность портфеля также тесно связана с доходностью и риском, так как низкодходные и высокорисковые ПИКБ будут непривлекательными с точки зрения их возможных покупателей. Именно поэтому, по нашему мнению, целесообразно выделить единый принцип управления ПИКБ, который учитывал бы доходность, риск и ликвидность этого портфеля, и сформулировать его как принцип обеспечения оптимального соотношения доходности, рискованности и ликвидности ПИКБ.

Важными, по нашему мнению, при управлении ПИКБ являются также принципы обеспечения роста стоимости банка и наиболее полного удовлетворения потребностей клиентов, сформулированных Ю.В. Бугель [10]. Рост стоимости банка на сегодня признано неоспоримой целью его деятельности, и управление любым портфелем активов, в том числе ПИКБ, должно обеспечивать достижение этой цели. Относительно принципа наиболее полного удовлетворения потребностей клиентов, то его соблюдение, по нашему мнению, требует от банка разработки различных видов продуктов по ипотечному кредитованию, которые бы удовлетворяли потребности различных групп клиентов, что в свою очередь будет способствовать наращиванию объемов ПИКБ, а также позволит соблюсти еще один принцип управления портфелем, сформулированный Ю.В. Бугель [10], – достижение стабильного конкурентного преимущества на рынке, который также необходимо включить в состав принципов управления ПИКБ. Еще один принцип, который выделяет Ю.В. Бугель [10], – содействие развитию экономики, несомненно, является важным, но, по нашему мнению, он уже учтен в ранее выделенном нами принципе целевой направленности ПИКБ на выполнение задач государственной кредитной политики в сфере ипотечного кредитования. Вместе с тем важным принципом управления ПИКБ мы считаем принцип соблюдения параметров кредитной политики, который выделяет Н.И. Жиркина, поскольку управление ПИКБ должно осуществляться в рамках общей кредитной политики банка, а также учитывать особенности его кредитной политики в области ипотечного кредитования, принципы которой, по нашему мнению, достаточно удачно сформулировала С.В. Запорожец [12, с. 65].

Проведенное исследование принципов, которые можно положить в основу управления ПИКБ, показало, что практически ни один из рассмотренных авторов не уделяет внимания традиционным принципам банковского менеджмента, которые, по нашему мнению, имеют важное значение при управлении любым портфелем банка и их необходимо обязательно учитывать при управлении ПИКБ, поскольку они лежат в основе управления любой деятельностью банка. К традиционным принципам банковского менеджмента относятся принципы, которые, по нашему мнению, наиболее удачно сформулированы Н.В. Цыгановой [13, с. 12]: научной обоснованности, эффективности, оптимальности, системности, комплексности, непрерывности, последовательности, своевременности, компетентности, информативности, гибкости.

К принципам управления ПИКБ, по нашему мнению, необходимо также отнести портфельный принцип, который полагается в основу управления любым портфелем активов банка, и его учет является обязательным при управлении ПИКБ в значении, что управление осуществляется всей совокупностью ипотечных кредитов в целом, а не отдельными кредитами. Также к принципам управления ПИКБ, по нашему мнению, необходимо включить принципы, которые будут учитывать специфику ипотечных кредитов, к которым, по нашему мнению, необходимо включить принцип предсказуемости изменений на рынке недвижимости, означающий необходимость постоянного мониторинга рынка недвижимости и приспособления портфеля ипотечных кредитов банка к изменениям на этом рынке, а также принцип предсказуемости и покрытия рисков в долгосрочной перспективе. Последний принцип означает, что банки должны осознавать то, что ипотечные кредиты являются одними из наиболее долгосрочных, и поэтому трудно предсказать, какие

риски будут сопровождать портфель в будущем. Ввиду этого необходимо в кредитной политике и в каждом конкретном кредитном договоре предусмотреть способы покрытия возможных рисков, одним из которых чаще всего является условие корректировки процентной ставки по кредиту в зависимости от изменения макроэкономической ситуации.

Как видим, принципы управления ПИКБ достаточно многочисленны и разнообразны, поэтому с целью их упорядочения мы предлагаем их систематизировать и разделить на следующие группы:

1) общие принципы банковского менеджмента, включающие принципы, характерные для управления любым портфелем активов банка;

2) общие принципы управления ПИКБ, к которым относятся принципы управления кредитным портфелем банка, лежащие в основе управления ПИКБ;

3) специфические принципы управления ПИКБ, к которым включим сформулированные нами принципы, отражающие специфику данного портфеля;

4) принципы осуществления операций по ипотечному кредитованию, на которые, прежде всего, опирается банк при формировании ПИКБ, и которые, в свою очередь, включают четыре группы принципов (общие кредитно-финансовые, специально-кредитно-финансовые, правовые и социально-экономические).

В таблице 1 представлены принципы управления ПИКБ с учетом проведенных систематизации и группирования.

Таблица 1 – Принципы управления портфелем ипотечных кредитов банка*

Группа принципов		Название принципов
Общие принципы банковского менеджмента		научной обоснованности, эффективности, оптимальности, системности, комплексности, непрерывности, последовательности, своевременности, компетентности, информативности, гибкости
Общие принципы управления ПИКБ		портфельный; целевой ориентации ПИКБ на выполнение задач государственной политики в сфере ипотечного кредитования; обеспечения оптимального соотношения доходности, рискованности и ликвидности ПИКБ; обеспечения роста стоимости банка; наиболее полного удовлетворения потребностей клиентов; достижения стабильного конкурентного преимущества на рынке; соблюдения параметров кредитной политики
Специфические принципы управления ПИКБ		предсказуемости изменений на рынке недвижимости; предсказуемости и покрытия рисков в долгосрочной перспективе
Принципы осуществления операций по ипотечному кредитованию	общие кредитно-финансовые	возвратности; срочности; платности; обеспеченности; целевого характера; дифференцированного характера
	специальные кредитно-финансовые	долгосрочности; обеспечения кредита залогом недвижимости; определения суммы кредита как доли от стоимости залога; сохранения за заемщиком права владения и пользования заложенной недвижимостью; страхования рисков; получения под залог одного и того же объекта недвижимости добавочных ипотечных ссуд
	правовые	специальности; обязательности; гласности; достоверности; необратимости; старшинства; акцессорности
	социально-экономические	доходности; социальной ипотечного жилищного кредитования; территориальности; приоритетности общенациональных интересов; доступности

* составлено автором на основе систематизации источников [1–13] и собственных разработок.

Соблюдение перечисленных принципов позволит банку более эффективно управлять портфелем ипотечных кредитов с учетом, как специфических особенностей ипотечного кредитования, так и общего состояния рынка.

ЛИТЕРАТУРА

- Горемыкин, В.А. Ипотечное кредитование: учебник / В.А. Горемыкин. – М.: МГИУ, 2007. – 367 с.
- Ковалишин, І.В. Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування / І.В. Ковалишин // Вісник університету банківської справи Національного банку України. – 2008. – № 3. – С. 123-127.
- Гнатківський, Б. Принципи іпотечного кредитування / Б. Гнатківський // Вісник Львівського університету. Серія «Економіка». – 2009. – Вип. 41. – С. 131–136.
- Запорожець, С.В. Кредитні іпотечні операції банку: сутність та принципи здійснення [Електронний ресурс] / С.В. Запорожець // Електронне наукове фахове видання «Ефективна економіка». – Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua/index.php?operation=1&iid=416>.
- Евтух, А.Т. Ипотечный механизм эффективного использования и развития недвижимости: Дис. ... д-ра экон. наук: 08.04.01 / А.Т. Евтух; НАН Украины, Институт экономики. – К., 2001. – 427 л.
- Основы ипотечного кредитования / под ред. Н.Б. Косаревой. – М.: Фонд «Ин-т экономики города»: ИНФРА-М, 2007. – 575 с.

7. Лютий, І.О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку / І.О. Лютий, В.І. Савич, О.М. Калівошко; за ред. І.О. Лютого. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 576 с.
8. Пучковская, И.И. Ипотека: залог недвижимости. – Харьков: Консум, 1997. – 132 с.
9. Голуб, В.М. Управління кредитним портфелем комерційного банку: Автореф. дис... канд. екон. наук: 08.04.01 / В. М. Голуб; Київ. нац. екон. ун-т. – К., 2004. – 19 с., С. 8-9.
10. Бугель, Ю.В. Управління кредитним портфелем комерційному банку в ринкових умовах господарювання: автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.08 [Електронний ресурс] / Ю.В. Бугель; Терноп. нац. екон. ун-т. – Т., 2009. – 20 с. – укр. – Режим доступу: <http://www.nbu.gov.ua/ard/2009/09byvtug.zip>.
11. Жиркина, Н.И. Методы управления кредитным портфелем банка / Н.И. Жиркина [Электронный ресурс] // Электронный многопредметный научный журнал «Университетские исследования». – Режим доступа: <http://www.uresearch.psu.ru/main/?year=2011>.
12. Запорожець, С.В. Кредитна політика банку при здійсненні іпотечних операцій // Матеріали VI Міжнародної науково-практичної конференції «Банківська система України в умовах глобалізації фінансових ринків». Черкаський інститут банківської справи УБС НБУ (м. Київ). 20–21 жовтня 2011 р. – м. Черкаси. Видавець Чабаненко Ю.А., 2011. – 396 с. – С. 64–66.
13. Банківський менеджмент: опорний конспект лекцій. – Київ: КНТЕУ, 2011. – 99 с.