

Интернет-журнал «Наукovedение» ISSN 2223-5167 <http://naukovedenie.ru/>
Выпуск 6 (25) 2014 ноябрь – декабрь <http://naukovedenie.ru/index.php?p=issue-6-14>
URL статьи: <http://naukovedenie.ru/PDF/192EVN614.pdf>
DOI: 10.15862/192EVN614 (<http://dx.doi.org/10.15862/192EVN614>)

УДК 330.1

Коречков Юрий Викторович

ООО (ЧУ) «Международная академия бизнеса и новых технологий»
Россия, Ярославль¹

Заведующий кафедрой экономики и государственного управления

Доктор экономических наук

Профессор

E-mail: korechkov@mubint.ru

Гончаров Денис Валерьевич

ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы
при Президенте Российской Федерации»

Рыбинский филиал

Россия, Рыбинск

E-mail: koryv@mail.ru

Риски и противоречия ипотечного капитала как сложноструктурированной экономической системы

¹ 150031, Россия, Ярославль, ул. Чкалова, д.80, к.53.

Аннотация. В статье исследована сущность ипотечного капитала, возникающие риски и противоречия. Выявлено, что экономические риски развития ипотечного капитала относятся к рискам в сложноструктурированных экономических системах. Риски подразделены на систематические и несистематические. Если систематические риски не носят специфического (индивидуального) характера, то несистематические риски свойственны конкретной экономической системе с волатильными экономическими процессами. Большинство ипотечных рисков относятся к систематическим рискам. Определено, что наличие фактора неопределенности при принятии управленческих решений на рынке ипотечного капитала актуализирует аспекты, связанные с обеспечением устойчивости сложноструктурированной экономической системы. Управление рисками ипотечного капитала характеризует способность сложноструктурированной экономической системы в целом выполнять свойственные ей функции. Доказано, что внедрение операций по долгосрочному жилищному ипотечному кредитованию ставит перед ипотечными организациями ряд особых проблем в области управления своими рисками в силу специфики данного вида кредитования, требующих принятия особых мер по управлению рисками. Банки, занимающиеся выдачей ипотечных кредитов, преодолевают риск процентной ставки посредством использования новых кредитных инструментов.

Выявлены противоречия ипотечного капитала и определено, что важным элементом системной концепции является рассмотрение процессов воспроизводства как особой формы управления качеством в жизненном цикле ипотечного продукта. Обозначена роль системно-функционального, институционального и маркетингово-логистического подходов в исследовании ипотеки, которые являются важным элементом концептуальной модели исследования воспроизводства ипотечного капитала. Также выявлено, что важным элементом концептуальной модели воспроизводства ипотечного капитала является *финансовый подход*. Данный подход позволяет оценить стоимость ипотечного капитала, показать его устойчивость и ликвидность.

Ключевые слова: ипотечный капитал; экономические риски; противоречия ипотечного капитала; сложноструктурированная экономическая система; фактор неопределённости; риск процентной ставки; риск досрочного погашения кредита; валютный риск; воспроизводство.

Ссылка для цитирования этой статьи:

Коречков Ю.В., Гончаров Д.В. Риски и противоречия ипотечного капитала как сложноструктурированной экономической системы // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» 2014. № 6
<http://naukovedenie.ru/PDF/192EVN614.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ. DOI: 10.15862/192EVN614

Одним из ведущих факторов экономического развития, формирования нового технологического уклада, совершенствования технологического базиса общества, важнейшим источником обеспечения инновационного обновления и повышения эффективности расширенного воспроизводства является процесс непрерывной концентрации материально-финансовых ресурсов, производства и капитала. Укрупнение капитала служит, по словам К. Маркса, «исходным пунктом для более широкой организации совместного труда» [1]. Под духом капитализма, в частности, М. Вебер понимал следующее: «комплекс связей, существующих в исторической действительности» [2].

Одной из важнейших форм капитала является **ипотечный капитал**, сферой проявления свойств которого является рынок недвижимости. Природа ипотечного капитала такова, что он постоянно находится в движении. Без движения прекращается его самовозрастание, ипотечный капитал не существует без постоянного воспроизводства. Собственник владеет, распоряжается всем капиталом. Предпринимателю-кредитору противостоит заемщик, инвестирующий средства в объекты недвижимости. *Ипотечный капитал* представляет собой взаимодействие кредиторов и заемщиков, факторов производства и рабочей силы, используемых в процессе воспроизводства. На появление новых форм финансирования жилищного строительства в России большое влияние оказал процесс приватизации, в результате которого произошло перераспределение государственной собственности и создание новых форм частных организаций. Последствием такого перераспределения стало появление на рынке особого «капитала в виде недвижимости», который не просто существовал в форме физического актива, а мог свободно обращаться на рынке и приносить прибыль его собственникам и пользователям. В результате этих изменений началось *первоначальное накопление капитала*, которое впоследствии и способствовало развитию других форм капитала.

Использование методов экономического анализа позволяет выделить следующие формы ипотечного капитала: ролloverный, младший, вторичный (рис. 1).

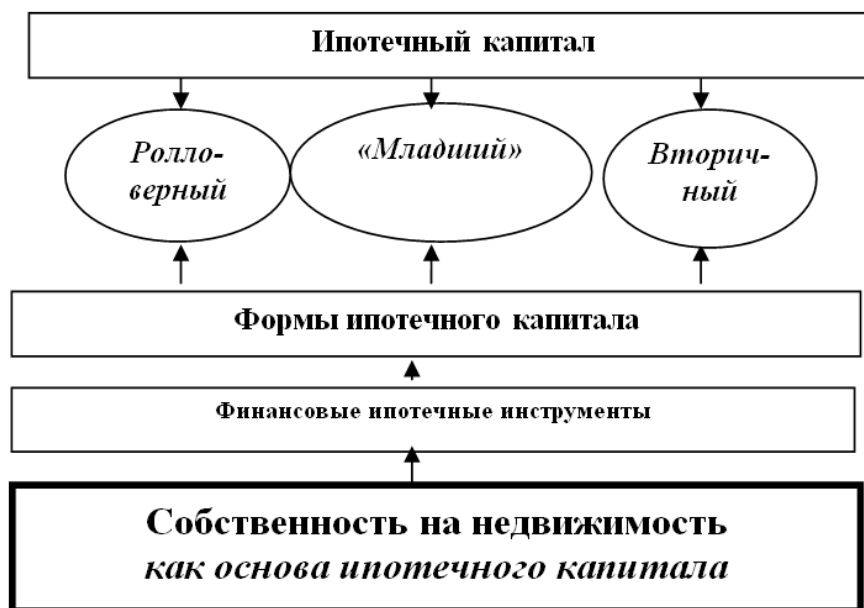


Рисунок 1. Основные формы ипотечного капитала

Для всех этих форм ипотечного капитала характерны специфические экономические риски. Риски развития ипотечного капитала относятся, на наш взгляд, к рискам в сложноструктурированных экономических системах. Риски подразделяются на систематические и несистематические. Систематические риски носят общеэкономический характер и выражают суть ипотечных отношений. Несистематические риски – это риски, свойственные конкретной системе экономических отношений. Большинство ипотечных рисков относятся к систематическим рискам. Ипотечные риски могут быть вызваны разными причинами – экономическими, инфляционными, валютными, налоговыми, политическими, рисками ценных бумаг, рисками неполучения прибыли, рисками банковской неликвидности, платежеспособности клиента, снижения стоимости недвижимости и т.д. Риски проявляются в условиях возникновения и разрешения *экономических противоречий ипотечного капитала*, к которым можно отнести как внешние, так и внутренние, имманентно присущие данному финансово-экономическому явлению противоречия. Формой их разрешения может быть нахождение адекватной формы движения ипотечного капитала.

Наличие фактора неопределенности при принятии управленческих решений на рынке ипотечного капитала актуализирует аспекты, связанные с обеспечением устойчивости сложноструктурированной экономической системы. По нашему мнению, управление рисками ипотечного капитала является комплексным понятием и применительно к сложноструктурированным экономическим системам может рассматриваться как в широком, так и в узком смысле. В широком смысле управление рисками ипотечного капитала характеризует способность сложноструктурированной экономической системы в целом выполнять свойственные ей функции. В то же время, управление отдельными элементами ипотечного капитала может привести к снижению устойчивости сложноструктурированной системы. Поэтому большое значение при этом принимает обеспечение устойчивости сложноструктурированных интегрированных систем [3].

Внедрение операций по долгосрочному жилищному ипотечному кредитованию ставит перед ипотечными организациями ряд особых проблем в области управления своими рисками в силу специфики данного вида кредитования, требующих принятия особых мер по управлению рисками и учитывающих: 1) долгосрочный характер кредита; 2) обеспечение возвратности кредитных средств в виде залога жилого помещения, приобретенного на средства кредита; 3) способ погашения кредита, при котором платежи распределяются равными частями на протяжении всего срока кредита.

Одним из основных видов риска ипотечного кредитования является *риск повышения (снижения) цен на жилье*, т.е. *рыночный риск*. Приобретая квартиру в кредит, заемщик рассчитывает, что, по крайней мере, в период возврата кредита цена приобретенного жилья на рынке не упадет. В случае резкого падения цен заемщик переплачивает за квартиру, что уменьшает его стимулы к приобретению этой недвижимости в собственность. При повышении цен на жилье могут возникнуть проблемы у кредиторов. Особое значение фактор стоимости приобретаемого жилья имеет в период кризисных явлений (на рынке недвижимости Азии в 1998 г., в условиях мирового финансово-экономического кризиса 2008-2009 гг., в России осенью 2014 г.). Поэтому при выдаче ипотечных кредитов «внимание уделяется таким характеристикам залога, как его ликвидность, объективная и прогнозируемая стоимость» [4].

Вторым видом внешнего риска, оказывающим существенное воздействие на ипотечное кредитование, выступает *процентный риск*. Он заключается в снижении прибыльности финансовых операций либо возникновении потерь вследствие негативного воздействия изменения процентных ставок по привлекаемым и размещаемым ресурсам. И.В. Ларионова под процентным риском понимает риск возможного снижения маржи банка вследствие

негативного неопределенного изменения процентных ставок на рынке [5]. Обосновывая сущность риска процентной ставки, отметим, что банковская прибыль (доход кредитора) формируется, в основном, за счет разницы в процентах по выданным кредитам и привлекаемым источникам (по депозитам, банковским займам, выпускаемым ценным бумагам и др.).

Банки, занимающиеся выдачей ипотечных кредитов, преодолевают риск процентной ставки посредством использования новых кредитных инструментов. Например, Сбербанк перешел к выдаче ипотечных кредитов с переменной процентной ставкой, привязанной к уровню учетной ставки Центрального банка; Росбанк апробировал инструмент с регулируемой отсрочкой платежа (ИРОП), в которой в качестве индекса суммы основного долга использует процентную ставку межбанковских кредитов для определения стоимости фондов. Отдельные банки пытались использовать инструмент, при котором индексирование суммы основного долга осуществляется исходя из официально устанавливаемого уровня минимальной заработной платы.

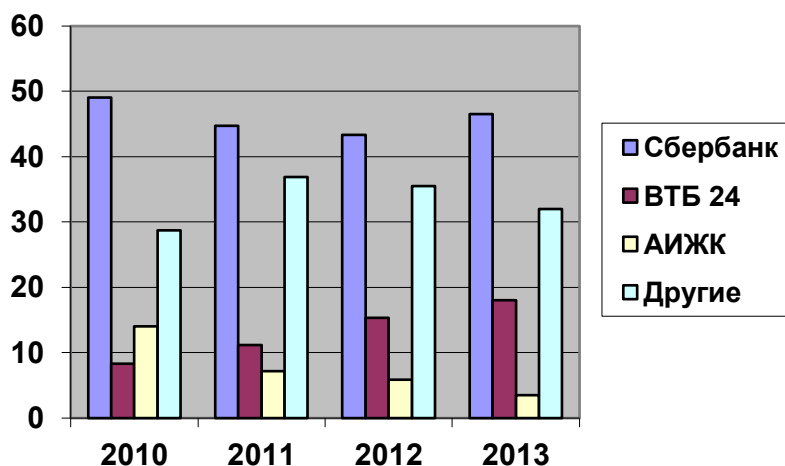


Рисунок 2. Доля крупнейших кредиторов на рынке ипотечного кредитования [6]

Доля Сбербанка России на рынке ипотечных кредитов в 2010 г. составляла – 49%, в 2011 г. – 44,7%, в 2012 г. – 43,3%, в 2013 г. – 46,5% (рис. 2). Это свидетельствует о том, что Сбербанк России является крупнейшим субъектом рынка ипотечного кредитования. Если за весь 2013 г. объём выданных ипотечных кредитов составил 1353,6 млрд. руб., то объём Сбербанка России – 629, 761 млрд. руб.

Особое распространение получили кредиты с привязкой к доллару США, когда формально все условия кредита определяются на основе кредита валюте США с фиксированной процентной ставкой, однако заемщик производит регулярные платежи в рублях по текущему обменному курсу. Например, в Москве коммерческие банки в основном используют именно этот финансовый инструмент. Вводя различные индексы, банки стараются сбалансировать изменение стоимости банковских фондов с изменением процентных ставок по выданным кредитам. Кризисные явления на валютном рынке России осенью 2014 г. показали, что валютный риск может быть очень высоким на рынке ипотечного кредитования.

Процентный риск несут ипотечные кредиторы, инвесторы и эмитенты ипотечных ценных бумаг. Выделяют три вида внешних факторов, влияющих на уровень процентного

риска: экономические, политические, психологические. К экономическим факторам относят темпы инфляции, динамику валового продукта, состояние государственного бюджета и др. По мнению О. И. Лаврушина, «высокая инфляция способствует искажению ценовых пропорций, росту неопределенности, непредсказуемости макроэкономической ситуации». Низкая инфляция стабилизирует ситуацию, позволяет с большей вероятностью прогнозировать будущее, в том числе и направление движения процентных ставок.

С процентным риском непосредственно связан *риск досрочного погашения кредита*. В случае, когда процентные ставки на рынке капитала уменьшаются, происходит досрочное погашение кредитов с фиксированной ставкой, поскольку у заемщика появляется возможность снизить расходы путем рефинансирования займа по более привлекательной ставке. Важность этого риска сложно переоценить: кредитор недополучает доход, а в случае использования банком рыночных механизмов рефинансирования возрастают его потери, так как по выпущенным ценным бумагам он обязан обеспечить определенный уровень доходности.

В Германии ипотечные банки, чтобы избежать этого риска в случае снижения процентных ставок, накладывают запрет на досрочное погашение кредита либо определяют в кредитном договоре периоды для досрочной выплаты ссуды [8]. Например, при выдаче кредита сроком на 15-25 лет устанавливается, что каждые пять лет процентная ставка может быть пересмотрена (как в сторону повышения, так и в сторону снижения), а заемщик имеет право погасить задолженность без каких-либо штрафных санкций. В США законодательно запрещено назначать штрафы за досрочное погашение кредита, хотя среднестатистический кредит сроком на 30 лет возвращается через 12-15 лет. Поэтому для снижения финансовых потерь американские ипотечные кредиторы, исходя из вероятностных оценок погашения ссуд, устанавливают определенные надбавки к процентным ставкам.

В условиях мирового финансово-кредитного кризиса, который, по мнению многих экономистов, развернулся осенью 2008 г., возникли проблемы обеспечения устойчивости экономического роста, формирования инновационного производства. На наш взгляд, причины кризиса были более глубокие, чем падение курсов ценных бумаг, и связаны с несовершенством мировой валютно-кредитной системы. Еще в сентябре 2007 г. председатель Федеральной резервной системы США Бен Бернарке сделал публичное заявление: «Федеральный резерв не обязан, да это было бы и неправильно, защищать кредиторов и инвесторов от последствий их финансовых решений» [9]. Толчок к глобальному кризису - дефолт двух хеджевых фондов *Bear Stearns* на общую сумму более 15 млрд. долл. Впоследствии в кризисной ситуации оказались многие банки, страховые и ипотечные компании (в том числе *Fannie Mae* и *Freddie Mac*), что свидетельствует о глобальности кризисных явлений в мировой экономике.

Важным элементом системной концепции является рассмотрение процессов воспроизводства как особой формы управления качеством в жизненном цикле ипотечного продукта, на стадиях которого формируются и проявляются его основные свойства. Последовательность стадий жизненного цикла товара определяет принцип последовательного формирования качества. Качество целостного явления в экономической теории есть то, что определяет его специфическую реакцию и является неким внутренним трансформатором внешних воздействий [10]. Как подчеркивал Гегель, качество есть некое «имманентное измеряющее» [11]. Этапность системы проявляется и в ипотечной деятельности. В табл. 1 приведены этапы проектирования ипотечного продукта.

Таблица 1.

Этапы проектирования ипотечного продукта

<i>Этап</i>	<i>Содержание</i>	<i>Направления анализа</i>
1. Планирование разработки ипотечного продукта	Изучение тенденций и прогнозирование развития новых технологий производства, обоснование направлений их совершенствования на рынке недвижимости. Анализ целесообразности и возможности разработки нового продукта с учетом ресурсных ограничений. Разработка общих технико-экономических требований к проектируемому ипотечному продукту.	Исследование потребности, областей эффективного использования новой технологии. Обоснование экономической целесообразности разработки. Экономическое обоснование общих требований к новому ипотечному продукту.
2. Разработка концепции	Поиск и отбор принципиальных решений, удовлетворяющих требованиям потребителей. Определение вариантов нового продукта и выбор наиболее предпочтительного.	Определение экономических показателей разработки нового продукта. Экономическая оценка вариантов нового продукта.
3. Разработка технологии производства	Разработка требований к технологии изготовления проектируемого ипотечного продукта. Определение готовности нового продукта к реализации.	Экономическое обоснование технологических требований. Определение экономической эффективности нового продукта и обоснование целесообразности его реализации.

Отметим, что *системно-функциональный подход* является важным элементом концептуальной модели исследования воспроизводства ипотечного капитала, позволяющим рассмотреть ипотечный капитал как систему производственных отношений, возникающих на уровне индивидуального воспроизводства между субъектами хозяйствования по поводу производства, распределения, обмена и потребления ипотечного продукта. Системный подход выделяет следующую структуру ипотечного капитала: потенциал рынка, собственность на недвижимое имущество, активность, информация, инфраструктурные активы, рыночные активы. Взаимодействие элементов системы характеризует функциональный подход, который определяет их роль на функционально-ресурсном и функционально-результатирующем уровне, акцентирует временной аспект развития ипотечного капитала, подчеркивает и раскрывает значимость внутренних и внешних факторов воспроизводственного и институционального подходов.

ЛИТЕРАТУРА

1. Маркс К., Энгельс Ф. Сочинения. 2-е изд. Т. 23.- С. 642.
2. Вебер М. Протестантская этика и дух капитализма.- М., 1998: Режим доступа: <http://esocio.narod.ru/lesson01.htm>
3. Коречков Ю.В., Иванов С.В., Рогов Н.И. Устойчивость интегрированных структур // Наукovedение. Электронный журнал.- 2013.- № 5. (Режим доступа: <http://naukovedenie.ru/PDF/80evn513.pdf>). Идентификационный номер статьи в журнале: 80ЭВН513.
4. Кульмухаметова Ф.М. Основные особенности и риски ипотечного жилищного кредитования // Финансы и кредит.-2007.-№ 23.-С.33-39.
5. Ларионова И.В. Управление активами и пассивами в коммерческом банке.- М.: Консалтбанкир, 2003.- 272 с.
6. Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/
7. Управление деятельностью коммерческого банка (банковский менеджмент)/ Под ред. д-ра экон. наук, проф. О.И. Лаврушина.- М.: Юристъ, 2005.- С. 489.
8. Основы ипотечного кредитования/ Науч. ред. и рук. авт. колл. Н.Б. Косарева.- М.: Фонд “Институт экономики города”: ИНФРА- М, 2007.-576 с.
9. См.: Якимкин В.Н. Как толковать ипотечный кризис в США // Банковское дело.- 2007.- № 11.- С. 17.
10. Кузьмин В.П. Принцип системности в теории и методологии К. Маркса.- М.: Политиздат, 1986.- С.49.
11. Гегель. Наука логики.- М., 1970.- Т.1.- С. 431.

Рецензент: Вахрушев Дмитрий Станиславович, доктор экономических наук, профессор, проректор по научной работе НОУ ВПО «Институт управления» (г. Архангельск).

Korechkov Yury Victorovich

International Academy of Business and New Technologies
Rossiya, Yaroslavl'
E-mail: korechkov@mubint.ru

Goncharov Denis Valerievich

Russian Academy of National Economy and Public Administration
under the President of the Russian Federation"
Russia, Rybinsk
E-mail: koryv@mail.ru

The Risks and Contradictions of Mortgage Capital as Complex Structured Economic System

Abstract. The article explores the essence of mortgage capital, emerging risks and contradictions. The study found out that the economic risks of mortgage capital refers to the risk in complex structured economic systems. Risks are divided into systematic and unsystematic. If systematic risks are not of a specific (individual) character, unsystematic risks are inherent in a particular economic system with volatile economic processes.

Most mortgage risks are related to systematic risk. The presence of uncertainty in management decisions in the mortgage market capital actualizes aspects related to the sustainability of complex structured economic system. Risk management of mortgage capital describes the ability of complex structured economic system as a whole to perform its inherent function. The implementation of operations for long-term residential mortgage lending poses a number of special problems in the management of its risks due to the specifics of this type of lending, requiring special measures for risk management. Banks involved in the issuance of mortgage loans, overcome interest rate risk through the use of new credit instruments.

The authors found out the contradictions of mortgage capital and determined that an important element of the system concept is to examine the processes of reproduction as a special form of quality management in the life cycle of the mortgage product. The article refers to the role of systemic-functional, institutional and marketing and logistics approaches in the study of the mortgage, which are an important element of the conceptual study model of reproduction of mortgage capital. An important element of the conceptual model of reproduction of mortgage capital is a *financial approach*. This approach allows us to estimate the cost of mortgage capital to show its stability and liquidity.

Keywords: mortgage capital; economic risks; contradictions mortgage capital complex structured economic system; the factor of uncertainty; interest rate risk; the risk of early repayment risk; currency risk; reproduction.

REFERENCES

1. Marks K., Jengel's F. Sochinenija. 2-e izd. T. 23. - S. 642.
2. Veber M. Protestantskaja jetika i duh kapitalizma.- M., 1998: Rezhim dostupa: <http://esocio.narod.ru/lesson01.htm>
3. Korechkov Ju.V., Ivanov S.V., Rogov N.I. Ustojchivost' integrirovannyh struktur // Naukovedenie. Jelektronnyj zhurnal.- 2013.- № 5. (Rezhim dostupa: <http://naukovedenie.ru/PDF/80evn513.pdf>). Identifikacionnyj nomer stat'i v zhurnale: 80JeVN513.
4. Kul'muhametova F.M. Osnovnye osobennosti i riski ipotechnogo zhilishhnogo kreditovanija // Finansy i kredit.-2007.-№ 23.-S.33-39.
5. Larionova I.V. Upravlenie aktivami i passivami v kommercheskom banke.- M.: Konsaltbankir, 2003.- 272 s.
6. Ipotechnoe kreditovanie v cifrah. Statistika vydachi ipotechnyh kreditov http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/
7. Upravlenie dejatel'nost'ju kommercheskogo banka (bankovskij menedzhment)/ Pod red. d-ra jekon. nauk, prof. O.I. Lavrushina.- M.: Jurist#, 2005.- S. 489.
8. Osnovy ipotechnogo kreditovanija/ Nauch. red. i ruk. avt. koll. N.B. Kosareva.- M.: Fond "Institut jekonomiki goroda": INFRA- M, 2007.-576 s.
9. Sm.: Jakimkin V.N. Kak tolkovat' ipotechnyj krizis v SShA // Bankovskoe delo.- 2007.- № 11.- S. 17.
10. Kuz'min V.P. Princip sistemnosti v teorii i metodologii K. Marksa.- M.: Politizdat, 1986.- S.49.
11. Gegel'. Nauka logiki.- M., 1970.- T.1.- S. 431.