

## СЕКЦІЯ 8 ГРОШІ, ФІНАНСИ І КРЕДИТ

УДК 336.7

**Агапова М.Ю.**  
кандидат економічних наук,  
доцент кафедри фінансів  
Харківського національного економічного університету  
імені Семена Кузнеця

### ФОРМУВАННЯ КАРТИ МЕТОДІВ УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ БАНКУ ПРИ ІПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУВАННІ

#### FORMATION OF MAP OF RISK MANAGEMENT METHODS IN MORTGAGE LENDING

##### АНОТАЦІЯ

Запропоновано удосконалення методичного забезпечення управління ризиками банку при іпотечному кредитуванні. Визначено та обґрунтовано пріоритетність методів управління ризиками з огляду на їх дієвість при іпотечному кредитуванні. Розроблено карту методів управління іпотечними ризиками.

**Ключові слова:** фінансові ризики, ризики нерухомості, методи управління ризиками, іпотечне кредитування, карта методів управління ризиками.

##### АННОТАЦИЯ

Усовершенствовано методическое обеспечение управления рисками банка при ипотечном кредитовании. Определено и обосновано приоритетность методов управления рисками, учитывая их действенность при ипотечном кредитовании. Разработана карта методов управления ипотечными рисками.

**Ключевые слова:** финансовые риски, риски недвижимости, методы управления рисками, ипотечное кредитование, карта методов управления рисками.

##### ANNOTATION

Methodological support of managing risks of mortgage lending in bank was improved in the article. Prioritization of risk management

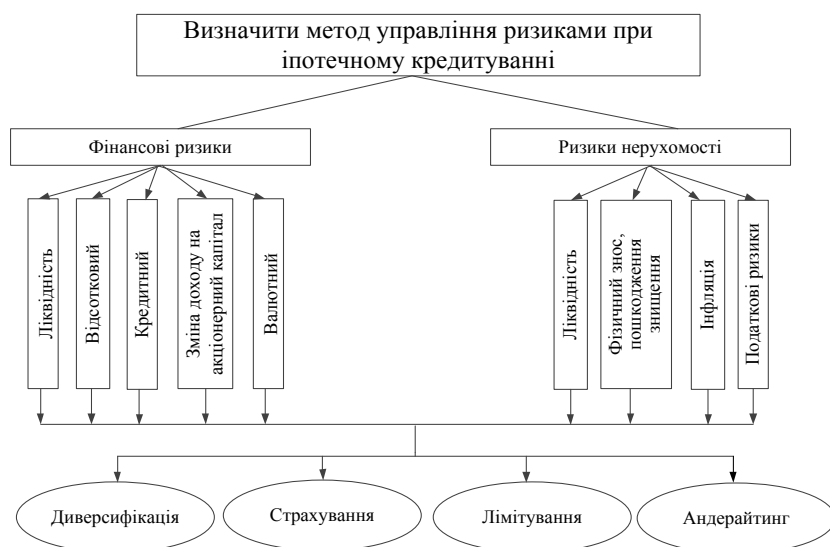
methods in view of their effectiveness for mortgage lending was determined and proved. The map of methods of risk management in mortgage lending was developed.

**Keywords:** financial risks, real estate risks, risk management methods, mortgage lending, map of risk management methods.

**Постановка проблеми.** Зважаючи на монопольне становище банків на українському іпотечному ринку, його відновлення залежить переважно від розвитку банківської системи, що ускладнено обмеженістю ресурсної бази банків та високою ризикованістю банківської іпотеки. Отже, необхідною умовою ефективного розвитку іпотечного кредитування окрім його доступності та прозорості для позичальників є розроблення дієвих інструментів управління ризиками кредиторів.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблемі ризиків у науковій літературі та у банківській практиці приділена значна увага, що цілком обґрунтовано, зважаючи на диверсифікацію банківських продуктів та загострення конкурентного середовища. Вагомий внесок у розроблення теоретико-методологічних та методичних положень з управління банківськими ризиками зробили провідні вітчизняні та зарубіжні вчені-економісти: О. Васюренко, В. Вітлінський, А. Герасимович, У. Деволд, А. Єпіфанов, Г. Кауфман, О. Лаврушин, Т. Осипенко, Л. Примостка та ін. Проте, враховуючи багатоаспектність причин і наслідків впливу ризиків та складність їх врахування, доцільним є визначення пріоритетності методу управління ризиками з огляду на його дієвість.

**Формування цілей статті (постановка завдання).** Удоскона-



**Рис. 1.** Структурування проблеми вибору найбільш ефективного методу управління ризиками іпотечного кредитування у вигляді ієрархії

лення методичного забезпечення управління ризиками банку при іпотечному кредитуванні.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Враховуючи, що іпотечний ринок не може бути розглянуто окремо від ринку нерухомості, оскільки вони є взаємопов'язаними і взаємозалежними елементами єдиної системи іпотечного кредитування, доцільно розділити всі ризики банку на дві принципово відмінні групи: фінансові ризики і ризики нерухомості. Фінансові ризики містять увесь спектр ризиків, пов'язаних із укладенням окремого договору іпотечної позики і зумовлених параметрами взаємодії між банком і позичальником, а саме умовами кредитування, рівнем платоспроможності позичальника тощо. Ризики нерухомості пов'язані з набуттям банком прав власності на об'єкт іпотечної застави і необхідності самостійної реалізації цієї застави на ринку для компенсації непокритих зобов'язань позичальника.

Структурування проблеми вибору найбільш ефективного методу управління ризиками іпотечного кредитування на базі аналізу ієрархій, реалізованого у середовищі програмного продукту Expert Choice, дозволило сформувати відповідну ієрархію, яку подано на рисунку 1.

З огляду на існуючі методи управління ризиками, доцільно обрати такі альтернативи (див. рис. 1):

- диверсифікація – формування кредитного портфеля із різноманітних за умовами, термінами, ціловим призначенням позик;
- страхування – передача ризику третім особам за умови відмови від певної долі прибутку (інструменти страхового ринку, хеджування);
- лімітування – обмеження рівня припустимого ризику окремих кредитних операцій;
- андеррайтинг – проведення всіх типів оціночних процедур за кожною кредитною операцією.

Для визначення відносної значущості елементів ієрархії, тобто з'ясування який метод більшою мірою є дієвим для певної групи ризиків кредитора, проведено анкетування співробітників банків, що надають послуги з іпотечного кредитування, які за шкалою відношень методу Сааті [1] визначили рівень значущості ризиків та альтернативних методів управління ними.

Розстановку пріоритетів було реалізовано у два етапи: визначення групи ризиків, що має найбільший вплив на діяльність банку, та ризиків, які у межах кожної з груп формують такий вплив; визначення пріоритетності використання кожного із досліджуваних методів для управління кожним аналізованим ризиком. Синтез встановлених локальних пріоритетів у глобальний вектор пріоритетів використання розглянутих альтернативних методів управління ризиками банку при іпотечному кредитуванні ураховує значущість кожного елемента побудованої ієрархії.

Результати розрахунку значень матриці попарних порівнянь значущості впливу ризиків (другий рівень ієрархії – див. рис. 1) подано у таблиці 1.

Як видно з таблиці 1, що на рівні груп ризиків пріоритет з оцінкою «5» було надано фінансовим ризикам (0,833). Це зумовлено тим фактом, що у процесі операційної діяльності банку ризики нерухомості є наслідком реалізації фінансових ризиків (ризик ліквідності, кредитного або валютного ризиків). Більше того, макроекономічні чинники, що зумовлюють реалізацію фінансових ризиків на рівні окремого позичальника, як правило, мають глобальний вплив на кон'юнктуру ринку нерухомості загалом. Тож наявність цих чинників і відповідний прояв фінансових ризиків опосередковано підвищують імовірність реалізації ризиків нерухомості для банку.

Таблиця 1

Матриця попарних порівнянь значущості впливу ризиків

Ризик	Ризик ліквідності	Відсотковий ризик	Кредитний ризик	Ризик зміни доходу на акціонерний капітал	Валютний ризик	Ризик ліквідності майна (тип, регіон)	Ризик фізичного зносу, пошкодження та знищення	Інфляційний ризик	Податкові ризики	Нормований вектор пріоритетів
<b>Фінансові ризики</b>	ВУ = 0,07									0,833
Ризик ліквідності	1	3	5	6	8					0,132
Відсотковий ризик	1/3	1	3	4	5					0,504
Кредитний ризик	1/5	1/3	1	3	4					0,247
Ризик зміни доходу на акціонерний капітал	1/6	1/4	1/3	1	3					0,038
Валютний ризик	1/8	1/5	1/4	1/3	1					0,079
<b>Ризики нерухомості</b>						ВУ = 0,09				0,167
Ризик ліквідності майна (тип, регіон)						1	3	7	7	0,574
Ризик фізичного зносу, пошкодження та знищення						1/3	1	5	5	0,092
Інфляційний ризик						1/7	1/7	1	3	0,282
Податковий ризик						1/5	1/5	1/3	1	0,052

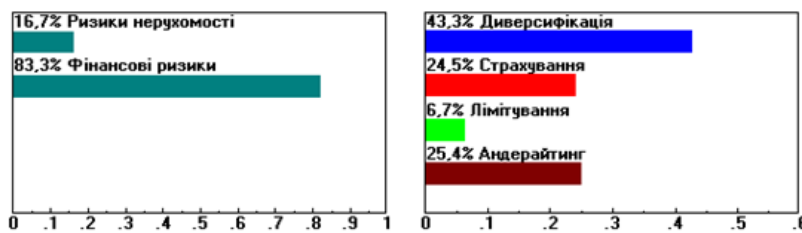


Рис. 2. Сформовані вектори пріоритету ризиків та методів у середовищі програмного продукту Expert Choice

Встановлення внутрішньої градації в межах групи фінансових ризиків базувалось на таких міркуваннях.

Ризик ліквідності має тимчасовий вплив на економіку банку, тоді як відсотковий ризик передбачає недоотримання банком прибутку протягом довготривалого строку, а кредитний – повну і остаточну відмову позичальника від виплати своїх зобов'язань.

Ризик зміни доходу на акціонерний капітал, як правило, є похідним від реалізації інших фінансових ризиків, зокрема відсоткових і валютних. Крім того, він пов'язаний більшою мірою із недоотриманням акціонерами прибутку, аніж із глобальним порушенням ліквідності і платоспроможності банку. Тож цей ризик є менш пріоритетним порівняно із усіма іншими у групі фінансових ризиків.

Валютний ризик пов'язаний із зменшенням платоспроможності окремої групи позичальників, що має своїм результатом для банку один із таких можливих наслідків: скорочення темпів погашення кредиту порівняно із потенційно можливим; реалізація ризику ліквідності або кредитного ризику за позичальником; необхідність створення резервів під потенційно-небезпечні валютні кредити. У будь-якому разі цей ризик обмежується лише групою валютних кредитів і не обов'язково має своїм наслідком порушення ліквідності і платоспроможності банку. Це зумовлює вторинність позиції валютного ризику щодо кредитного, відсоткового і ризику ліквідності. З іншого боку, можливість реального порушення фінансових потоків банку робить валютний ризик дещо більш значущим порівняно із ризиком зміни доходу на акціонерний капітал.

Відсотковий ризик превалює над кредитним через те, що для повної реалізації наслідків кредитного ризику необхідна одночасна реалізація одного із ризиків нерухомості (порушення здатності банку у повному обсязі компенсувати недоотримані кошти за рахунок володіння/продажу об'єкту нерухомості), тоді як відсотковий ризик діє самостійно.

Стосовно встановлення внутрішньої градації ризиків нерухомості зазначимо, що ризик ліквідності значною мірою превалює над іншими оскільки нейтралізує систему захисту банку через перехід до нього прав власності на заставне нерухоме майно. Всі інші ризики призводять

скоріше до недоотримання прибутку від володіння об'єктом застави.

Інфляційний ризик превалює над іншими через те, що його реалізація, по-перше, меншою мірою контрольована і передбачувана, і по-друге, більш імовірна порівняно із ризиком фізичного зносу (його може бути повністю нівельовано використанням інструментів страхового ринку та проведенням якісних процедур попередньої оцінки

об'єктів нерухомості) і податковим ризиком (підсистема законодавчого регулювання стабільніша та більш прогнозована аніж цінова кон'юнктура на ринку нерухомості).

Ризик фізичного зносу дещо превалює над податковим ризиком, знову таки, через більшу стабільність і прогнозованість податкового регулювання на тлі більш високого рівня похибки при оцінюванні ризику фізичного зносу і необхідності відповідних видатків на страхування.

Вигляд локальних векторів пріоритетів ризиків іпотечного кредитування банку та альтернативних методів управління ними (диверсифікація, страхування, лімітування, андерайтинг) у середовищі програмного продукту Expert Choice подано на рисунку 2.

У таблиці 2 наведено карту методів управління ризиками іпотечного кредитування, сформовану на базі локальних векторів пріоритетів їх використання за кожним видом ризику.

Як видно з таблиці 2 диверсифікація є найбільш дієвим методом, пов'язаним із управлінням ризиками відносного недоотримання або несвоечасного отримання прибутку в умовах нестабільного зовнішнього середовища. За рахунок формування кредитного портфеля з використанням максимального різноманіття умов за відсотковими ставками, термінами, предметами застави, механізмами погашення тощо можна уникнути надмірних втрат у результаті дії певного ринкового фактора у окремі періоди, а також знівелювати його вплив за рахунок інших складових портфеля. Відтак диверсифікація є пріоритетним методом управління ризиком ліквідності, відсотковим ризиком, ризиками зміни доходу на акціонерний капітал, ліквідності майна, інфляційним і податковим ризиками. Водночас цей метод зовсім неприйнятний для управління ризиком фізичного пошкодження.

При необхідності нівелювання ризиків повної втрати платоспроможності боржника (кредитний ризик), найбільш дієвим методом є андерайтинг, що передбачає застосування глибокої різнобічної оцінки, тож його ефективність тим вища, чим більш доступним і придатним для аналізу є потенційний об'єкт. Найбільш достовірним може бути безпосереднє оцінювання банком поточного стану позичальника та його бізнес-моделі (на відміну від прогнозованих параметрів зовнішнього середовища). Тож цей метод є найбільш дієвим для управління кре-

Таблиця 2

Карта методів управління іпотечними ризиками банку

Метод \ Ризик	Фінансові ризики					Ризики нерухомості			
	Ризик ліквідності	Відео-тзовий ризик	Кредитний ризик	Ризик зміни доходу на акціонерний капітал	Валютний ризик	Ризик ліквідності майна (тип, регіон)	Ризик фізичного зносу, пошкодження та знищення	Інфляційний ризик	Податкові ризики
Диверсифікація	0,513	0,570	0,119	0,650	0,305	0,651	0,082	0,597	0,625
Страховання	0,104	0,187	0,414	0,048	0,538	0,055	0,696	0,054	0,125
Лімітування	0,088	0,075	0,043	0,073	0,078	0,060	0,082	0,076	0,125
Андерайтинг	0,295	0,168	0,424	0,229	0,078	0,234	0,140	0,273	0,125

дитним ризиком (з огляду на потенційну вартість застосування метод можна вважати більш дієвим порівняно із страхуванням), ризиком ліквідності та ризиком зміни доходу на акціонерний капітал (але менш ефективним, ніж диверсифікація, адже андерайтинг несе більшу вірогідність помилки). З іншого боку, цей метод менш дієвий при оцінці відсоткового ризику (необхідна оцінка на рівні галузі) і майже непридатний для управління валютними ризиками (необхідність оцінки на рівні глобальної економіки). Для оцінки потенційного фізичного пошкодження цей метод є досить неефективним, але все ж відносно більш дієвим порівняно з лімітуванням і диверсифікацією.

Страховання є найбільш ефективним методом управління валютними ризиками за умови обов'язкового страхування останніх позичальником. Водночас страхування досить неефективне при управлінні ризиками ліквідності, відсотковими ризиками і ризиками зміни доходу на акціонерний капітал, адже існує велика вірогідність перевищення страхових видатків над потенційними вигодами від застосування цього методу, а також необхідність застосування складних комплексних моделей страхування для управління даними ризиками. Крім того, страхування є фактично єдиним ефективним методом управління ризиком фізичного пошкодження, адже дозволяє передбачити широкий спектр можливих несприятливих подій і повністю компенсувати завданих ними збитків.

Також цей метод є неефективним при управлінні ризиками, пов'язаними із факторами ринкової кон'юнктури, а саме ризиком ліквідності й інфляційним ризиком.

Зазначимо, що лімітування є найменш ефективним методом з огляду на те, що воно є скоріше похідним/вторинним від андерайтингу, ніж самостійним. Лише в межах управління ризиком зміни доходу на акціонерний капітал цей метод є більш прийнятним, ніж страхування з огляду на практичну відсутність страхових рішень для прямого управління цим ризиком, а також потенційні видатки на застосування методу страхування.

При управлінні податковими ризиками, страхування, лімітування і андерайтинг є однаково малоефективними у порівнянні із диверсифікацією. Так само при управлінні ризиком фізичного зносу диверсифікація і лімітування є однаково малоефективними методами.

**Висновки.** Отже, запропоноване методичне забезпечення є гнучким механізмом вибору дієвих методів управління ризиками банку загалом та ризиками іпотечного кредитування зокрема. Моделюванню кількісного оцінювання іпотечних ризиків буде присвячено подальше дослідження.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий / Т. Саати; пер. с англ. Р.Г. Вачнадзе. – М.: Радио и связь, 1993. – 280 с.