

реть следующий пример: кредиты с переменной процентной ставкой, которые приводят к увеличению сумм по погашению кредита вследствие изменения уровня инфляции и (или) повышения процентных ставок, в результате чего заемщик не может осуществлять платежи по ипотечному кредиту.

УДК У.В6

РОЛЬ ГОСУДАРСТВА В СИСТЕМЕ ИПОТЕЧНОГО СТРАХОВАНИЯ

Ростова Е.П.

Самарский Государственный Аэрокосмический Университет

Одним из основных вопросов возникновения и становления системы ипотечного страхования является вопрос участия государства в этом процессе. На первых этапах существования системы ипотечного жилищного кредитования и ипотечного страхования, деятельность частных компаний разрознена. Государство же может и должно выступать в роли организатора и руководителя общей направленности действий по развитию института ипотеки. Частому капиталу не выгодно заключать договора с рисковыми заемщиками, и именно эти категории граждан должны поддерживаться государством.

Примером высоких рисков ипотечных дефолтов могут быть кредиты, которые выданы по упрощенным схемам рискованным группам заемщиков. Обычно в эту категорию попадают молодые заемщики, собирающиеся купить жилье впервые, которые практически не имеют кредитной истории. Но поскольку в России нет кредитных бюро и нет кредитных историй, то можно сказать, что все заемщики могут быть причислены к рискованной группе.

Вопрос появления кредитных бюро также является прерогативой государства. Пока нет кредитных бюро, нет и кредитных историй, что значительно усложняет процедуру андеррайтинга. Если же страховщик не располагает необходимой информацией для оценки риска, то тарифная ставка может быть завышена. С точки зрения стабильности страховщика это вполне оправдано. Страховщик хочет обезопасить себя на случай непредвиденно больших потерь.

Правительству имеет смысл поддерживать систему ипотечного страхования тогда, когда ипотечные риски высоки или их сложно оценить. Федеральное правительство, а не региональные, должно отвечать за государственную систему ипотечного страхования, потому что только федеральное правительство может управлять программой системы ипотечного страхования, которая будет адекватно учитывать все специфические географические риски. Региональные правительства при обеспечении системы ипотечного страхования могут оказаться в рискованной ситуации и понести крупные потери в случае спада местной промышленности, в то время как государственная система ипотечного страхования сможет лучше компенсировать потери в одном регионе за счет использования прибыли в других регионах, где не испытывают экономического спада.

Когда риски высоки или сложны для оценки, поддержка системы ипотечного страхования со стороны федерального правительства, оправдана. Подтверждением тому служит то, что стоимость капитала для частных страховых компаний будет недопустимо высока. Правительству же нет необходимости накапливать капитал, чтобы обеспечить работу системы ипотечного страхования — оно может выплатить неожиданные потери из общих поступлений. С другой стороны, если правительство может обеспечить работу системы ипотечного страхования без накопления капитала, тогда почему же вся система ипотечного страхования не может быть обеспечена правительством? У правительства есть преимущество в том, что ему не надо оплачивать расходы по накоплению капитала заранее, но предоставление гарантий правительством не бесплатно. Граждане (налогоплательщики) оплачивают условные обязательства по гарантиям правительства. Другими словами, правительство может понести большие расходы по обеспечению системы ипотечного страхования, которые в конечном итоге оплачиваются всеми налогоплательщиками, а не только теми, кто приобрел жилье с помощью системы ипотечного жилищного кредитования. Кроме того, существует опасность, что плохо обслуживаемые правительственные гарантии ипотечного страхования, по которым предоставляются кредиты слишком рискованным заемщикам, могут привести к подрыву экономики в целом. Слишком большой объем ограниченных ресурсов, может быть выделен жилищному сектору за счет развития других секторов экономики, например производства.

Государственная система ипотечного страхования работает наилучшим образом, когда имеется эффективное управление рисками. Например, действенное управление рисками может осуществляться в тех случаях, когда ожидаемая стоимость правительственных гарантий покрывается за счет выплат пользователей (страховые взносы), которыми облагаются все заемщики. При этом за счет налогоплательщиков будут покрываться только «катастрофические» издержки. Такого рода потери могут возникнуть в результате резкого падения стоимости жилья, что приводит к значительно более высоким, чем ожидалось средним потерям в результате дефолтов (серьезность потерь) или, когда глубокий экономический спад приводит к резкому увеличению числа дефолтных кредитов (частота потерь). Вместе серьезность потерь и частота потерь за время жесткого экономического стресса могут привести к потерям системы ипотечного страхования в целом, которые значительно превзойдут ожидаемые. Оплачивая исключительно катастрофические потери, в случае их возникновения, правительство фактически предоставляет капитал для деятельности системы ипотечного страхования.

Эффективное управление рисками при деятельности государственной системы ипотечного страхования также требует проведения мониторинга партнеров из частного сектора (кредиторов, выдающих займы, тех, кто обслуживает кредиты после выдачи, и других, например оценщиков), а также частичного покрытия расходов по дефолтным кредитам. За счет частичного покрытия потерь, у всех участников ипотечного процесса появляются стимулы должным образом

осуществлять выполнение и обслуживание программы, которую поддерживает государство. Отслеживая за процессом работы партнеров, государство может исключить те частные компании, которые, несмотря на финансовые стимулы, не управляют рисками должным образом и подрывают общественное доверие.

Существование частной системы ипотечного страхования оправдано тогда, когда риски ниже и легко поддаются оценке. В этой ситуации стоимость капитала для частных страховых компаний также снижается и становится более доступной. В целом частная компания может работать более эффективно, чем государственная. Это означает, что частная компания может быстрее вводить новые продукты. Ее работа регулируется меньшим числом правил и ограничений для кредиторов, обслуживающих кредиты, и других партнеров по бизнесу, вовлеченных в ипотечное кредитование. Помимо преимуществ по стоимости капитала, работа государственной системы ипотечного страхования в целом стоит дороже, чем частной.

Другим большим преимуществом использования частной системы ипотечного страхования, когда возможно, является то, что граждане (налогоплательщики) не рискуют оказаться в ситуации, когда надо покрывать непредвиденные потери.

Для успешного становления и развития системы ипотечного страхования, общество должно поддерживать ипотечное кредитование в целом. Успешное ипотечное кредитование и система ипотечного страхования повлекут готовность молодого поколение населения страны проявить готовность воспользоваться ипотечными кредитами. Граждане должны понимать ответственность заемщиков по возврату кредита в установленные сроки, а кредиторы должны завоевать доверие общества посредством разумных шагов по сбору кредитов и практике предоставления кредитов. Государство должно взять на себя пропагандистские функции, стать своеобразным гарантом надежности. Необходимо, чтобы заемщики, взявшие деньги в банке, понимали, что они заимствуют деньги у другой части населения, которая принесла деньги в банк. Недопонятость потенциальными заемщиками может породить ненужные иллюзии. Это может перерасти в политическую проблему, которая будет останавливать развитие ипотеки, искажать ее технологическую модель. Типичные «заблуждения» сводятся к следующему:

- Ипотека должна инвестировать в строительство, поэтому первоначально многие оперировали понятием «ипотечное строительство»;
- Ипотека должна быть субсидиарной, чтобы обеспечить все население России ипотечными кредитами и сделать жилье доступным, отсюда появился термин «социальная» ипотека и «корпоративная» ипотека;
- Ипотека — единственный вариант решения жилищной проблемы, недоступный населению России, в результате чего возникло негативное отношение к самому термину «ипотека».

Государственная финансовая поддержка способствует развитию рынка, а ведущую роль на нем должны играть организации частного сектора. Государство может избирательно вмешиваться в деятельность рынков, стимулируя инно-

вационные процессы, а затем сокращать свое присутствие, предоставив частным компаниям возможность использовать эти достижения и развивать их дальше. При этом деятельность государства ограничена и конкретно направлена, поэтому требует небольших прямых затрат налогоплательщиков.

Если бы государство взяло на себя более широкие полномочия, в частности, когда инновационный процесс уже получил успешное развитие, это могло бы негативно отразиться на развитии рынка и последующие нововведения, такие, как ипотечные облигации и ипотечные ценные бумаги, могли бы быть подавлены. В конечном итоге вследствие того, что ипотечные рынки по всему миру превратились в сложный механизм, представление о государстве как об источнике инноваций на рынке, возможно, более не справедливо. Роль государства должна заключаться в создании законодательных и правовых условий для привлечения на рынок инвестиционного капитала и предоставлении в соответствующих случаях ограниченных субсидий.

Каждая из стран, идущих по пути становления ипотечного кредитования и ипотечного страхования, развивается либо по своему индивидуальному сценарию, либо берет за основу схему развития и опыт другого государства. В зависимости от модели и от стадии развития в различной мере наблюдается присутствие влияния государства.

УДК 330.322.54

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ МЕРОРИЯТИЙ

Сушков Д.Н.

Самарский государственный аэрокосмический университет

Одним из важных постулатов науки об управлении предприятием является тезис о том, что предприятие является открытой системой. Предприятие, составляющие его элементы постоянно взаимодействуют с его хозяйственной средой. В условиях социально-ориентированной рыночной экономики со стороны среды хозяйствования существует многопозиционное воздействие на хозяйствующий субъект. С другой стороны, современный менеджмент предопределяет необходимость многопозиционного воздействия и на среду хозяйствования со стороны предприятия. Современному предприятию в условиях рыночной экономики необходимы некие инструменты, позволяющие влиять на окружающую среду, противостоять отрицательному ее воздействию и способствовать формированию полезных для предприятия внешних воздействий.

Наибольшими возможностями для такого рода влияния на хозяйственную среду обладает инвестиционная сфера предприятия. В условиях перехода к рыночной экономике эффективность деятельности предприятия, обеспечение высоких темпов его развития в значительной мере определяются уровнем его инвестиционной активности. Однако инвестиционная деятельность должна быть экономически обоснована, иначе вся активность предприятия не принесет по-