

DOI: <https://doi.org/10.36719/2789-6919/20/151-155>

Nərgiz Talibli
Bakı Dövlət Universiteti
magistrant
nargizz.talibli@gmail.com

İPOTEKA BANKÇILIĞI İLƏ BAĞLI RİSKLƏR

Xülasə

İpoteka bankçılığı, ümumiyyətlə, kreditlərin verilməsini, eləcə də təkrar ipoteka bazarı vasitəsilə kreditlərin alınması və satışını əhatə edir. İpoteka bankçılığı ilə məşğul olan bank yaratdığı və ya filiallardan, brokerlərdən və ya müxbirlərdən aldığı kreditləri saxlaya və ya sata bilər. Bank həmçinin kreditlər üzrə xidməti saxlaya və ya sata bilər. İpoteka bankçılığı vasitəsilə banklar bu fəaliyyətlərin istənilən kombinasiyasında iştirak edə bilərlər.

İpoteka bankçılığına dəyişən iqtisadi şərait və yeni qanunvericilik, qaydalar, mühasibat uçotu prinsipləri, tənzimləyici təlimatlar, yoxlama səyləri və qanuni hərəkətlər təsir edir. Çoxsaylı dəyişikliklər son maliyyə böhranı zamanı aşkar edilmiş sistemli problemləri, o cümlədən yaşayış ipoteka kreditlərinin yaradılması və onlara xidmət göstərilməsi ilə bağlı çatışmazlıqları həll etdi.

Açar sözlər: *ipoteka, bank, bazar, risklər, kredit, qiymət, faiz*

Nərgiz Talibli
Baku State University
master student
nargizz.talibli@gmail.com

Risks associated with mortgage banking

Abstract

Mortgage banking generally involves loan originations as well as purchases and sales of loans through the secondary mortgage market. A bank engaged in mortgage banking may retain or sell loans it originates or purchases from affiliates, brokers, or correspondents. The bank may also retain or sell the servicing on the loans. Through mortgage banking, banks can participate in any combination of these activities.

Mortgage banking is affected by changing economic conditions and new legislation, regulations, accounting principles, regulatory guidance, examination efforts, and legal actions. Numerous changes have addressed systemic issues revealed in the recent financial crisis, including deficiencies related to the origination and servicing of residential mortgage loans.

Keywords: *mortgage, banking, market, risks, credit, price, rate*

Giriş

Nəzarət nöqteyi-nəzərindən risk gözlənilən və ya gözlənilməz hadisələrin bankın mənfəətinə, kapitalına, fransayzinq və ya müəssisə dəyərinə mənfi təsir göstərməsi potensialıdır. Bank nəzarəti məqsədləri üçün adətən aşağıdakı risk kateqoriyaları müəyyən edilir: kredit, faiz dərəcəsi, likvidlik, qiymət, əməliyyat, uyğunluq, strateji və reputasiya. Bu kateqoriyalar bir-birini istisna etmir. İstənilən məhsul və ya xidmət bankı çoxsaylı risklərə məruz qoya bilər. Risklər də bir-birindən asılı ola bilər və müsbət və ya mənfi əlaqəli ola bilər. Bütün səkkiz risk ipoteka bankçılığı ilə bağlıdır (Syz, Vanini, Salvi, 2008: 38).

Kredit riski

İpoteka bankçılığında kredit riski bir neçə yolla yaranır. Məsələn, verilən və ya göstərilən kreditlərin keyfiyyəti pisləşərsə, bank kreditləri mövcud bazar qiymətləri ilə sata bilməz. Bu aktivlərin alıcıları təklif qiymətlərində endirim edir və ya kredit problemi yaranarsa, onları əldə

etməkdən yayınırlar. Zəif kredit keyfiyyəti həmçinin əlverişli şərtlərin itirilməsi və ya təkrar bazar agentlikləri və ya özəl investorlarla müqavilələrin mümkün ləğvi ilə nəticələnə bilər.

Başqalarına kredit verən banklar üçün kredit riski birbaşa bankın ipoteka xidmət portfelinin bazar dəyərində və gəlirliliyinə təsir göstərir. Əksər xidmət müqavilələri xidmət göstərənlərdən investorlara əsas borc və faiz ödənişlərini köçürmələrini və əmlak vergilərini və təhlükə sığortası mükafatlarını hətta vaxtı keçmiş borcalanlardan ödənişləri almadığı halda belə cari saxlamağı tələb edir. (Journal of Finance, 2019: 1091-1143). Bu müqavilələr həmçinin bankdan xidmət göstərən banka tam ödənilə bilməyən bahalı yığım səyləri göstərməyi tələb edir. Tələb olunan yığım və inzibati fəaliyyətlərin artması səbəbindən aşağı keyfiyyətli kreditlər üzrə xidmət xərcləri arta bilər (Drechsler, 2021: 79).

Müqavilə əsasında investorlara kredit xidmətləri göstərdikdə və borcalanın öhdəliklərini yerinə yetirməməsi nəticəsində yaranan zərər riskini özündə saxladıqda, bank kredit riskinə də məruz qalır. Müştəri reqres razılaşması əsasında krediti ödəmədikdə, bank adətən bütün kredit itkilərinə görə məsuliyyət daşıyır, çünki o, xidmət göstərilən krediti geri almalıdır.

Kredit riskinin əlaqəli formasına konsentrasiya riski daxildir. Bu risk, risklər coğrafi region, borcalan segment və ya məhsul növü daxilində cəmləşərsə yaranma bilər. Məsələn, əgər xidmət portfeli iqtisadi tənəzzül yaşayan coğrafi ərazidə kreditlərdən ibarətdirsə və ya portfel qeyri-ənənəvi və ya yüksək keyfiyyətli məhsul növlərindən ibarətdirsə, konsentrasiya riski baş verə bilər.

Kredit riski hətta kredit və xidmət satılsa belə mövcud ola bilər. Məsələn, xidmətin sərbəst buraxılması əsasında satılan kreditlər vaxtından əvvəl ödənilməmiş ödəniş müddəalarına əsasən geri alınma və ya geri qaytarılma ehtiyatlarına məruz qala bilər. Əgər bank krediti geri alırsa, bank çox güman ki, alıcıya kreditin qalan nominal dəyərini, eləcə də kreditin dəyərini qaytarmalıdır.

Xidmət aktivliyi.

Qarşı tərəf öz öhdəliyini yerinə yetirmədikdə bank qarşı tərəfin kredit riskinə məruz qala bilər. İpoteka bankçılıq fəaliyyəti ilə bağlı qarşı tərəflərə broker-dilerlər, müxbir kreditorlar, özəl ipoteka sığortaçıları, satıcılar, sub-servislər və kredit bağlama agentləri daxildir (FFIEC, 2010: 42). Qarşı tərəf maliyyə cəhətdən qeyri-sabit olarsa və ya əməliyyatla bağlı çətinliklər yaranarsa, bank debitor borclarını yığa bilməyəcək və ya başqa yerdə xidmət axtarmağa məcbur ola bilər. Buna görə də, bank mütəmadi olaraq qarşı tərəflərin hərəkətlərini izləməli və maliyyə sabitliyinin müvafiq təhlilini aparmalıdır.

Faiz Riski

Faiz dərəcəsi riskinin qiymətləndirilməsi mürəkkəb, qeyri-likvid hedcinq strategiyalarının və ya məhsulların təsirini, həmçinin faiz dərəcələrindəki dəyişikliklərə həssas olan komissiya gəlirlərinə potensial təsirini nəzərə almalıdır. Müvafiq olaraq, effektiv risklərin idarə edilməsi təcrübələri və aktiv və öhdəlik komitəsi və ya oxşar panel tərəfindən nəzarət yaxşı idarə olunan ipoteka bankçılığı əməliyyatının vacib hissəsidir (OCC Bulletin, 2011-6: 17).

Artan faiz dərəcələri ev alanların daşınmaz əmlak kreditini maliyyələşdirmək istəyini və ya qabiliyyətini azalda bilər. Daha yüksək dərəcələr kreditlərin verilməsinin həcmində mənfi təsir göstərə bilər və gəlirliliyə mənfi təsir göstərə bilər. Bununla belə, artan faiz dərəcələri və onu müşayiət edən aşağı ilkin ödənişlər xidmət gəlirlərini və ipoteka xidmət aktivləri (Management and Supervision, qısaca MSA) portfelinin dəyərini artırma bilər.

MSA-lar mənfi qabarıqlıq adlanan şeyi nümayiş etdirir, yəni İdarəetmə və Nəzarət -nın dəyəri faiz dərəcəsi dəyişiklikləri ilə xətti əlaqədə hərəkət etmir. Faiz dərəcələri aşağı düşdükdə, əvvəlcədən ödəmə sürəti artır və MSA dəyərlərinin azalmasına səbəb olur. Dərəcələr yüksəldikdə, MSA dəyərləri dərəcələr azaldıqda azaldığı qədər artmır (asimmetrik təsir). Faiz dərəcələrindəki dəyişikliklərin MSA-ların ədalətli dəyərində və bazar qiymətinə təsiri həm dərəcənin dəyişməsinin şiddətindən, həm də MSA dəyər dəyişikliklərinin asimmetrik xarakterindən asılıdır. Faiz dərəcələrinin aşağı düşməsi və ipotekanın yenidən maliyyələşdirilməsi satan bankı mükafatın geri qaytarılmasına məruz qoya bilər. Satıcı bank müəyyən müddət ərzində (investor müqaviləsində göstəriləndiyi kimi) yenidən maliyyələşdirilən kreditlərin satışından əldə etdiyi mükafatları müsadirə etməli ola bilər.

Likvidlik riski

İpoteka bankçılığında kredit və əməliyyat riskinin zəif tərəfləri, əgər bank investorların və ya sığortaçıların tələblərinə uyğun olaraq kreditləri təmin etmədikdə və ya onlara xidmət göstərmədikdə likvidlik problemlərinə səbəb ola bilər. Nəticədə, bank ipoteka inventarını və ya xidmət hüquqlarını sata bilməyəcək. Bundan əlavə, investor bankdan uyğun olmayan şəkildə sığortalanmış və ya xidmət göstərilmiş kreditlərin ödənilməsini və ya geri alınmasını tələb edə bilər. Xidmətçilər kreditin defolt vəziyyətinə düşdüyü əmlakların ləğvi prosesi zamanı əsas borcun və faizlərin investorlara davamlı köçürülməsini tələb edən yüksək səviyyəli defolt kreditləri səbəbindən artan likvidlik riski ilə üzləşirlər.

Qiymət riski

Qiymət riski alqı-satqı alətlərinin dəyərinə təsir edən bazar amillərindəki dəyişikliklərə (məsələn, faiz dərəcələri, bazar likvidliyi və dəyişkənlik) diqqət yetirir. Faiz dərəcələrindəki dəyişikliklər anbar kreditlərinin və boru kəməri öhdəliklərinin dəyərinə təsir edə bilər və adekvat şəkildə hedcinq edilmədikdə, bazar itkilərinə səbəb ola bilər. Faiz dərəcələrində dəyişikliklərin MSA-ların ədalətli dəyərini aşağı salması riski adətən faiz dərəcəsi riski hesab edilir. Bununla belə, əgər bank öz MSA-larını aktiv şəkildə alıb-satırsa, bu, qiymət riski hesab edilə bilər.

Faiz dərəcələrinin aşağı düşməsi borcalanların daha sərfəli şərtlər axtarmasına və kreditlər bağlanana qədər kredit ərizələrini geri götürməsinə səbəb ola bilər. Müştərilər kredit müraciətlərini bağlamırlarsa, adətən uğursuzluq kimi tanınır, bank məcburi forvard satış öhdəliklərini yerinə yetirmək üçün kifayət qədər kredit verə bilməyəcək. “Düşmə” səbəbindən bank təkrar bazarda daha yüksək qiymətlərlə əlavə kreditlər almalı ola bilər. Alternativ olaraq, bank, adətən cütləşmə razılaşması kimi tanınan, qarşı tərəfə haqq ödəməklə, ipoteka kreditlərinin çatdırılması üzrə satış öhdəliyinə xitam verə bilər. Artan dərəcələr kifayət qədər boru kəməri hedcinqi mühafizəsi olmadan daha çox kreditin bazardan aşağı faizlə bağlanmasına səbəb ola bilər. Bu kreditlər adətən zərərlə satılır. Boru kəməri menecerləri gələcək dərəcələrə qərəzli baxışlarına əsaslanaraq uyğun olmayan risk mövqeləri tutduqları zaman məzənnə dəyişkənliyi əhəmiyyətli risk yarada bilər.

Əməliyyat riski

İpoteka bankçılığı biznesinin həcmi, dövrü xarakteri və mürəkkəbliyi əməliyyat sistemlərinin, proseslərin və personalın imkanlarını gərginləşdirə bilər. Əməliyyat riski daxili nəzarət, informasiya sistemləri, işçilərin bacarığı və dürüstlüyü və ipoteka bankçılıq əməliyyatında iştirak edən əməliyyat proseslərinin funksiyasıdır.

Müvəffəqiyyətli olmaq üçün ipoteka bankçılıq əməliyyatı böyük həcmdə kreditlər üzrə ödənişləri səmərəli şəkildə yaratmalı, satmalı, xidmət göstərməli və emal etməlidir. Uğurlu ipoteka bankçılıq əməliyyatının hər hansı funksiyası şirkət daxilində və ya üçüncü tərəflə müqavilə əsasında həyata keçirilə bilər. Nəzarət olunmayan əməliyyat riskləri banka əhəmiyyətli itkilərə səbəb ola bilər.

Investorların rəyləri kreditin düzgün tərtib edilmədiyini göstərsə, bank krediti geri almalı və ya investorları itkilərə görə kompensasiya etməli ola bilər. Əməliyyat riskini idarə etmək üçün ipoteka bankı şirkəti səriştəli idarəetmə və işçi heyətini işə götürməli, effektiv əməliyyat sistemlərini və daxili nəzarəti təmin etməli və hərtərəfli MIS-dən istifadə etməlidir. Back-ofis emal funksiyaları qeyri-adekvat və ya zəif təlim keçmiş işçilərə qarşı həssasdır və səmərəsizdir. Çatışmayan girov sənədlərinin həddən artıq həddən artıq olması aktivin keyfiyyətinə, toplana bilmə qabiliyyətinə və satış qabiliyyətinə xələl gətirə bilən əməliyyat riskinin digər mənbəyidir. Rəhbərlik bu riski düzgün müəyyən edən və idarə edən nəzarət sistemləri yaratmalı və saxlamalıdır. Bankın çoxlu sayda sənədləri çatışmayan kreditləri varsa, bu kreditləri endirimlə satmaq lazım ola bilər (OCC Bulletin 2011-12: 7).

İpoteka xidmətçiləri əmanət hesablarını idarə edərkən, ödənişləri sıfırladıqda, ödənişləri emal etdikdə və sənədlərin saxlanması fəaliyyətlərini yerinə yetirdikdə əhəmiyyətli əməliyyat riskinə məruz qalırlar. təmin etməlidir.

Əməliyyat riskini məhdudlaşdırmaq üçün bankın məlumat və uçot sistemləri böyük həcmdə məlumatları dəqiq və səmərəli şəkildə emal edə bilməlidir. IT əməliyyat riskinin həm kəmiyyətinə,

həm də keyfiyyətinə təsir göstərə bilər. Çox sayda sənədlərin olması və əməliyyatların yüksək həcminə görə, təfərrüatlı yardımçı kitablar bütün baş kitab hesablarını dəstəkləməlidir.

Uyğunluq Riski

Banklar ipoteka məhsulu seçimi etməzdən əvvəl istehlakçıların ipoteka kreditləri, o cümlədən qeyri-ənənəvi və yüksək keyfiyyətli ipoteka məhsulları haqqında aydın və balanslaşdırılmış məlumatla malik olmasını təmin etməlidir. Bank həmçinin öz nümayəndələrinin və ya agentliklərinin istehlakçının hər hansı konkret ipoteka məhsuluna düzgün istiqamət verməməsini təmin etməlidir. Təqdimat materialları, satış nümayəndəlikləri və digər məhsul təsvirləri istehlakçılara ipoteka məhsullarının dəyəri, şərtləri, xüsusiyyətləri və riskləri haqqında məlumat verməlidir ki, bu da istehlakçılara məhsul seçimi qərarlarında kömək edə bilər.

Strateji Risk

İpoteka bankçılığında strateji risklərin idarə edilməsi üzrə qeyri-adekvat təcrübələr bankı məhsulların kəmiyyət və ya keyfiyyətindəki dəyişikliklər, idarəetməyə nəzarət, hedcinq qərarları, alışlar, rəqabət və texnologiya nəticəsində yaranan maliyyə itkilərinə məruz qoya bilər. Bu risklər adekvat şəkildə dərk edilməzsə, ölçülməzsə, izlənilməzsə və idarə olunmazsa, onlar yüksək mənfəət dəyişkənliyi ilə nəticələnə bilər.

Rəhbərlik strateji riski məhdudlaşdırmaq üçün sənayenin iqtisadi dinamikasını və bazar şərtlərini başa düşməlidir. Buraya təşəbbüslərin əsaslı məlumatlara əsaslanmasını təmin etmək üçün ipoteka bankçılıq əməliyyatlarının hər bir əsas segmentinin xərc strukturunun və gəlirliliyinin başa düşülməsi daxildir (OCC Bulletin, 2013-29: 64).

Reputasiya riski

Bankın ipoteka bankçılıq fəaliyyətinin hər hansı bir hissəsində əməliyyat pozğunluğu və ya ümumi zəiflik bankın nüfuzuna xələl gətirə bilər. Məsələn, üçüncü tərəf investorları üçün kreditlərə xidmət göstərən bir ipoteka bankı investorlar və borcalanlar adından ehtiyatlı davranmaq üçün əməliyyat və inzibati məsuliyyət daşıyır. Müvafiq nəzarət və monitorinq sistemləri olmadan, təhriflər, vəzifə pozuntuları, inzibati xətlər, ödənişlərin toplanması və emalında səhvlər, konfidensial müştəri məlumatlarının açıqlanması və maraqların toqquşması baş verə bilər (Munro, 2005: 248). Bu əməliyyat pozğunluqlarından hər hansı biri biznesin itirilməsi, məhkəmə çəkişmələri, maliyyə itkisi və ya bankın reputasiyasının zədələnməsi ilə nəticələnə bilər.

Ayrı-seçkilik və ya soyğunçuluq praktikası ilə məşğul olan və ya digər şəkildə tətbiq olunan istehlakçı qanun və qaydalarına əməl etməyən banklar ciddi reputasiya riskinə məruz qalırlar. Haqsız və ya aldadıcı kreditvermə praktikasına dair iddialar, hətta üçüncü tərəflər kredit riskini mənimsəsə belə, arzuolunmaz reklam, müştəri şikayətləri və ya məhkəmə çəkişmələrini cəlb edə bilər. Kredit satışı və qeyri-ənənəvi və ya yüksək səviyyəli ipoteka kreditlərinin sekuritləşdirilməsi, əgər borcalanlar və ya investorlar bu kreditlərin risklərini başa düşmürlərsə, reputasiya riskini artırır (9).

Təkrar bazara kredit verən və satan banklar bazarda öz nüfuzlarını qorumaq və gələcək kredit satışlarını dəstəkləmək üçün effektiv anderrayting və sənədləşdirmə standartlarına əməl etməlidirlər. İnvestisiya hovuzunda olan əhəmiyyətli sayda kreditlər defolt vəziyyətinə düşdükdə, təkrar bazar həmin bank tərəfindən verilən bütün kreditlərlə bağlı narahatlıq yarada bilər (10). Bu defoltlar bankın təkrar bazarda yeni kreditlər satma qabiliyyətinə mənfi təsir göstərə bilər.

Eynilə, qeyri-düzgün icra edilən girovlar dövlət və federal qanunların pozulması ola bilər və nəticədə bankın reputasiyasına mənfi təsir göstərə bilər. Banklar, adətən, bankın kredit verib-verməməsindən və ya hazırda kreditə xidmət göstərməsindən asılı olmayaraq, girov hərəkətləri ilə bağlı mənfi reklamlarla üzləşirlər (11). Çox sayda girovlar, hətta düzgün icra olunsaydı belə, reyting agentliyi tərəfindən bankın reputasiyasına və xidmət reytinginə mənfi təsir göstərə bilər.

Nəticə

Beynəlxalq standartlar hər bir bankdan onun ölçüsünə və əməliyyatlarının mürəkkəbliyinə uyğun effektiv risk idarəetmə sistemini tətbiq etməklə riski müəyyən etməyi, ölçməyi, izləməyi və nəzarət etməyi gözləyir. İpoteka bankçılığı müəssisəsinin uğuru aydın şəkildə ifadə olunmuş

effektiv risk idarəetmə sistemlərindən, o cümlədən düzgün korporativ idarəetmədən, effektiv siyasətlərdən, güclü daxili nəzarətdən, effektiv uyğunluğun idarə edilməsi proseslərindən, müvafiq strateji planlardan və hərtərəfli MIS-dən asılıdır. İpoteka bankçılıq risklərinin idarə edilməsi bankın ümumi risklərin idarə edilməsi çərçivəsinə inteqrasiya edilməlidir. Bu kritik sahələrdən hər hansı birində zəifliklər bankın dəyişən bazar şərtlərinə tez reaksiya vermək qabiliyyətini azalda bilər və bankın maliyyə vəziyyətini təhlükə altına qoya bilər (12).

Düzgün korporativ idarəetmə bankın ipoteka bankçılığı və ipoteka xidməti biznesinin təhlükəsizliyi və möhkəmliyi üçün çox vacibdir. Müvafiq təşkilati struktur, ünsiyyət və hesabat bankın korporativ idarəetməsinin effektivliyini müəyyən edən əsas aspektlərdir. Vəzifələrin bölgüsü həm korporativ idarəetmənin, həm də daxili nəzarətin mühüm xüsusiyyətidir.

Ədəbiyyat

1. Syz, J. Vanini, P., Salvi, M. (2008). Property derivatives and index-linked mortgages. *Journal of Real Estate Finance and Economics* 36 (1).
2. *Journal of Finance* (2019). 76 (3), p.1091-1143. December.
3. Drechsler, I., Savov, A. Schnabl, P., (2021). Banking on deposits: Maturity transformation without interest rate risk.
4. FFIEC. (2010). "The Detection and Deterrence of Mortgage Fraud Against Financial Institutions: A White Paper". February.
5. OCC Bulletin. (2011). "SAFE Act Mortgage Loan Originator Registration Requirements: Notice of Initial Registration Period" (February 3, 2011)
6. OCC Bulletin 2011-12, "Sound Practices for Model Risk Management" (April 4, 2011)
7. 7OCC Bulletin 2013-29, "Third-Party Relationships: Risk Management Guidance" (October 30, 2013)
8. Munro, M., Ford, J., Leishman, C., Karley, N. (2005). Lending to higher risk borrowers: subprime credit and sustainable home ownership. York: JRF
9. <https://www.investopedia.com/articles/mortgages-real-estate/10/5-risky-mortgage-loans.asp>
10. <https://www.oreilly.com/library/view/mortgage-backed-securities-products/9781118044711/h3.html>
11. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0378426616300590>
12. <https://fcnb.ca/en/guides/consider-the-risks-of-private-mortgages>

Göndərildi: 16.02.2023

Qəbul edildi: 12.04.2023