МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение

высшего образования

**«КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**(ФГБОУ ВО «КубГУ»)**

**Экономический факультет**

**Кафедра мировой экономики и менеджмента**

Допустить к защите

Заведующий кафедрой

д-р экон. наук, профессор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.В. Шевченко

(подпись)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г.

Руководитель ООП

д-р экон. наук, профессор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.Е. Листопад

(подпись)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г.

**выпускная квалификационная работа**

**(магистерская диссертация)**

**Совершенствование системы управления рисками ипотечного кредитования в коммерческих банках**

Работу выполнил \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.А. Айвазян

(подпись, дата)

Направление подготовки 38.04.01 Экономика \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Направленность (профиль) Экономическая безопасность и устойчивость

Научный руководитель

д-р экон. наук, проф. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.Н. Третьякова

(подпись)

Нормконтроллер

канд. экон. наук, доц.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ю.С. Клещева

(подпись)

Краснодар

2020

**СОДЕРЖАНИЕ**

[Введение 3](#_Toc42270574)

[1 Теоретические и методические основы обеспечения экономической безопасности в сфере ипотечного кредитования 8](#_Toc42270575)

[1.1 Теоретические аспекты ипотечного кредитования 8](#_Toc42270576)

[1.2 Методы оценки рисков ипотечного кредитования для обеспечения экономической безопасности коммерческих банков 15](#_Toc42270577)

[1.3 Роль управления рисками в ипотечном кредитовании 29](#_Toc42270578)

[2 Анализ практики обеспечения безопасности ипотечного   
кредитования 34](#_Toc42270579)

[2.1 Анализ состояния рынка ипотечного кредитования в РФ 34](#_Toc42270580)

[2.2 Оценка уровня экономической безопасности   
ипотечного кредитования 47](#_Toc42270581)

[2.3 Анализ факторов, влияющих на экономическую безопасность   
ипотечного кредитования 53](#_Toc42270582)

[3 Перспективы совершенствования системы управления рисками   
ипотечного кредитования в РФ 66](#_Toc42270583)

[3.1 Внедрение ипотечных вкладов как инструмент снижения   
кредитных рисков 66](#_Toc42270584)

[3.2 Многотраншевая секьюритизация как инструмент минимизации процентных и регуляторных рисков 71](#_Toc42270585)

[Заключение 77](#_Toc42270586)

[Список использованных источников 81](#_Toc42270587)

[Приложение А. Рэнкинг банков по величине ипотечного порфтеля 89](#_Toc42270588)

# **ВВЕДЕНИЕ**

Актуальность темы.Ипотечное кредитование на сегодняшний день является универсальным феноменом в современной экономике. Его важность заключается в возможности приобрести жилье на первичном или вторичном рынке. По мнению социологов, приобретение несет в себе элемент радости и стабильности, и важным моментом является появление квартиры или дома в более ранние сроки. Поэтому альтернативы на данный момент не существует.

Ипотечное кредитование отличается от потребительского большими сроками и объемами, необходимостью рациональной оценки объекта залога и применения вспомогательных инструментов, которые оценивают риски. На практике половина ипотечных займов выдается сроком 20–30 лет, который предполагает весомые изменения в экономике, банковской политике, в системе налогообложения и уровня доходов населения.

Принятие рисков, как правило, является основой банковской деятельности. Кредитные учреждения успешны тогда и только тогда, когда принимаемые риски разумны, подаются контролю и находятся в пределах их финансовых возможностей и компетенции.

Невозврат кредита является обычным явлением при ипотечном кредитовании. Потери в данном случае могут быть спровоцированы как макроэкономическими, так и субъективными причинами, которые несут в себе несистемный характер. Это объясняет отсутствие возможности избежать риски в полной мере.

Нормативная база, определяющая право изъятия находящегося в ипотеке недвижимого имущества, обеспечивает сокращение затрат, связанных с невыплатой долга. Сложившаяся ситуация требует поправок и объективного подхода.

При недостатке опыта и отсутствии навыков в отношении рыночных процедур обслуживания ипотечных кредитов институты определяют степень вероятности невозврата как высокую, что приводит к повышению надбавки за кредитный риск.

При ипотечном кредитовании банковские риски усиливаются проблематичностью принудительного исполнения обязательств. Конкретно, сложность выселения недобросовестного заемщика. Вне зависимости от того, что в Гражданском Кодексе РФ предусматривается возможность такой процедуры, прецеденты отсутствуют.

Все, без исключения, участники рынка ипотечного кредитования подвержены рискам. Своевременная оценка рисков способствует росту доверия к банкам у заемщиков и инвесторов. Также это способствует росту стабильности всего института кредитования в целом, что впоследствии приводит к устойчивому развитию экономики страны. Отсутствие рационального анализа рисков в системе ипотечного кредитования может привести к шокирующим последствиям, которые способны вызвать резонанс не только в одном государстве, но и во всем мире.

В России на данный момент снижение показателей ставок недостижимо по причине нестабильности курса рубля к доллару и частичной изоляции российской экономики в условиях санкций, что не позволяет снизить цену ипотечных кредитов. Но кроме состояния экономики на процентные ставки также влияет величина рисков кредитов, которые входят в кредитный портфель банка. Именно поэтому совершенствование системы управления рисками, своевременное их выявление и эффективное управление будут способствовать снижению стоимости ипотечного кредитования как для заемщика, так и для всего сегмента рынка.

Тема диссертации актуальна в том, что правильно построенная система управления рисками ипотечного кредитования позволит достичь больше выгодных условий для участников ипотечной сделки.

Степень разработанности темы исследования. Степень разработанности темы исследования может быть оценена исходя из наличия трудов теоретического исследования ипотечного кредитования и экономической безопасности. Вклад в исследования внесли И.М. Айзинова, А.В. Воробьева, Т.А. Рублева, Н.Д. Торосян и другие отечественные исследователи.

Цель диссертационной работы – разработка методических предложений и практических рекомендаций по совершенствованию системы управления рисками ипотечного кредитования в коммерческих банках.

В связи с заявленной целью необходимо решить следующие задачи:

– исследование теоретико-методических основ ипотечного кредитования

– выявление взаимодействия системы управления рисками и экономической безопасности в ипотечном кредитовании;

– анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования в РФ;

– исследование факторов, влияющих на экономическую безопасность в ипотечном кредитовании;

– оценка рисков и проблем обеспечения экономической безопасности в ипотечном кредитовании;

– разработка предложений по внедрению инструментов обеспечения экономической безопасности в ипотечном кредитовании.

Объект исследования – система управления рисками ипотечного кредитования в коммерческих банках.

Предмет исследования – экономические отношения, возникающие в системе управления рисками ипотечного кредитования в коммерческих банках.

Научная гипотеза заключается в предположении о том, что применение более совершенствованной системы управления рисками позволит коммерческим банкам свести к минимуму риски ипотечного кредитования.

Научная новизна диссертационной работы заключается в разработке теоретико-методических и практических рекомендаций, позволяющих комплексно подойти к обоснованию направлений совершенствования системы управления рисками ипотечного кредитования с точки зрения обеспечения экономической безопасности и устойчивости. А именно:

– уточнено определение системы управления рисками в ипотечном кредитовании, которое заключается в том, что система управления рисками представляет собой систему мероприятий который состоит как из процессов идентификации (определение субъектов и объектов ипотечного кредитования, выявление источников рисков и факторов, их определяющих, оценка степени рисков, мониторинг и контроль рисков), так и методов анализа рисков (приемы оценки рисков, разработка оптимальной стратегии управления рисками), целью которых является получение достоверной картины финансовой устойчивости коммерческих банков в сегменте ипотечного кредитования. Это позволит сформировать уточненный перечень общих и частных задач в области управления рисками в секторе ипотечного кредитования.

– ранжированы факторы, влияющие на риски коммерческих банков в секторе ипотечного кредитования по признаку приоритетности для системы управления рисками, а именно тем, что ключевыми факторами, которые влияют на риски в сегменте ипотечного кредитования, являются платежеспособность заемщиков и состояние рынка ипотечных ценных бумаг, что позволит коммерческим банкам сформировать более правильную стратегию с упором на нивелирование наиболее опасных рисков.

– представлен комплексный метод оценки системы управления рисками ипотечного кредитования, который сочетает в себе элементы коэффициентного метода и экспресс-метода и заключается в оценке трех показателей (базисный и цепной темпы роста, уровень просроченной задолженности в разрезе по федеральным округам и по стране в целом). Такой подход позволит провести более простой расчет и быстрее сделать оценку при фокусировке сразу на двух направлениях – количественной и качественной характеристики.

– предложен комплекс мер по совершенствованию процесса управления рисками, а именно внедрение коммерческими банками ипотечных вкладов и выпуск банками-оригинаторами многотраншевых ипотечных ценных бумаг, что позволит коммерческим банкам снизить риски в секторе ипотечного кредитования.

Теоретико-методологическую базу исследования составили труды зарубежных и отечественных ученых в области ипотечного кредитования, системы управления рисками и экономической безопасности.

Методической основой исследования выступают системный подход и комплексный анализ, которые позволяют всесторонне подойти к изучению экономической природы и содержания механизма ипотечного кредитования, раскрыть пути и инструменты развития ипотечного кредитования. В работе использованы приемы и методы статистического, логического и ретроспективного анализа, а также методы экспертных оценок, сравнения и группировок, принципы системности и др.

Информационную базу исследования составили статистические и аналитические данные Центрального Банка РФ, ДОМ.РФ, Росстата, отчетные и аналитические материалы других государственных учреждений и общественных организаций, работающих на финансовом рынке России в целом, в банковской и страховой системах в частности, публикации отдельных исследователей, информация, размещенная в справочно-правовых системах.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования разработанных предложениях, направленных на усиление экономической безопасности в ипотечном кредитовании. Для снижения кредитных рисков предложено внедрение ипотечных вкладов, с помощью которых клиент может немного увеличить авансовый платеж, что позволит минимизировать банковские риски. Для снижения процентных и регуляторных рисков предлагается вернуться к стратегии выпуска многотраншевых ипотечных ценных бумаг с целью удержания риска по ипотечным облигациям.

Апробация работы. Отдельные аспекты исследования нашли свое отражение в 3 публикациях общим объемом в 13 стр.

Структура работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и приложений.

# **1 Теоретические и методические основы обеспечения экономической безопасности в сфере ипотечного кредитования**

## **1.1 Теоретические аспекты ипотечного кредитования**

В современной экономике ипотечный кредит приобретает с каждым годом все большее значение, обеспечение населения жильем – самая острая социальная проблема. Это явление в России появилось недавно и спустя годы среди граждан приобрело большую значимость.

В I в. н.э. в Римской империи создавались учреждения, выдававшие кредит под залог имущества частным лицам. Тогда было создано около 50 специализированных банков. Империя всегда оказывала большую поддержку ипотечному кредитованию, после чего при императоре Трояне были инициированы алиментные фонды поддержки вдов и сирот, которые предоставляли ипотечные кредиты под 5% годовых.

В научной литературе понятие «ипотечный кредит» имеет различные трактовки. Так И.М. Айзинова дает следующее определение ипотечному кредиту: «Ипотечный кредит – один из подвидов залога без передачи заложенного имущества залогодержателю». Здесь автор представляет данное явление как уникальный процесс, который сочетает такие факторы, как социальную стабильность, малорисковое размещение средств на длительный срок, перспективность рынка, возможность иметь взаимовыгодные отношения с банком.

А.В. Воробьева считает, что ипотечный кредит – это «способ обеспечения обязательства заемщика перед кредитором в форме залога недвижимого имущества, когда кредитор получает удовлетворение собственных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества».

Н.Д. Торосян определяет ипотечный кредит как «залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю)». Это определение не полностью отражает всех участников ипотечной сделки.

В.А. Савинова в статье «Методологические подходы к определению сущности ипотечного кредита» рассматривает ипотечный кредит как одну из разновидностей потребительского кредита. На основе проведенного анализа автор приводит характеристики, которые указывают, на то, что ипотечный кредит – это тот же кредит, что и потребительский, но основным отличием является наличие залогового недвижимого имущества.

Более подробное определение дал В.М. Будилов в собственной монографии «Залоговое право России и ФРГ», объясняя, что система ипотечного кредитования – это законодательство, которое регулирует оборот недвижимости, с одной стороны, а с другой стороны, организации, которые непосредственно обслуживают этот оборот.

Как видно, нет единого определения ипотечного кредитования у авторов. Разница высказываний рассматривается в широком и узком понимании ипотечного кредитования:

– в узком смысле ипотечный кредит понимается как разновидность потребительского кредитования, который является сегментом рынка ссудного капитала;

– в широком смысле ипотечный кредит – целый механизм оборота недвижимости, выражающий не только интересы кредитора и заемщика, но и интересы инвесторов, застройщиков, страховщиков, риэлтерских контор и других участников рынка.

На основе выше упомянутого можно привести общее определение: ипотечный кредит – целевой долгосрочный кредит, который предоставляется физическому лицу на приобретение или строительство недвижимости в качестве обеспечения обязательств заемщика до возврата кредитных средств с процентами за их использование.

В мировой практике показано, что ипотечный кредит по своему образу является сложнейшей конструкцией в системе кредитных отношений. Отношения между кредитором и заемщиком в данном секторе регулируется Федеральным законом № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Поскольку ипотечный кредит, как было упомянуто выше, является разновидностью кредита, целесообразно вспомнить на каких принципах работает сам кредит. Принципы изображены на рисунке 1.1.

Кредитование

– целевой характер

– срочность

– платность

– обеспечение возврата кредита

Кредит

(возвратность как основа кредита)

реализация сущности кредита

инструменты возврата кредита

Рисунок 1.1 – Принципы кредитования [32]

Основой сущности кредита является принцип возвратности. Возвратность кредита базируется на материальных процессах, завершении кругооборота стоимости недвижимого имущества. Другими словами, принцип возвратности – объективное свойство кредита.

Целевой характер распространяется на большинство видов кредитных операций, выражая необходимость целевого использования средств, полученных от кредитора.

Срочность кредита – необходимость возврата кредита в точно определенный срок, зафиксированный в кредитном договоре.

Платность – право кредитора на получение от заемщика процентов в порядке, определенном кредитным договором.

Обеспеченность – необходимость обеспечения защиты имущественных интересов кредитора при возможном нарушении заемщиком принятых на себя обязательств. В качестве обеспечения могут выступать: недвижимость, транспортные средства, оборудование, товары в обороте, ценные бумаги, ликвидное имущество юридических и/или физических лиц, поручительство юридических, физических лиц. Определяющим параметром при выборе ипотечной программы коммерческого банка является стоимость недвижимости. Можно заметить, что стоимость жилья рассматривается в качестве источника получения дохода при его реализации и вложении средств в первую очередь. Тем же качеством обладает его потребительская стоимость при высоких инфляционных процессах в экономике. Но для получения этого эффекта необходима реализация построенного жилья.

Существует научный подход, формирующий функции ипотечного кредита и их приоритетность. На рисунке 1.2 изображен алгоритм цели функционирования ипотечного кредита.

Жилье как приоритетная потребность населения

Цель

Ипотечный кредит

Сбережения

Рынок недвижимости

Условие

Размещение банковскими структурами

Трансформация в инвестиции

Рост платежеспособного спроса

Рост ВВП

Эффективность

Рост доходов населения

Рост занятости

Рисунок 1.2 – Алгоритм цели функционирования ипотечного

кредита [34]

Из схемы можно сделать вывод о формировании трех взаимообусловленных и взаимосвязанных функций:

1) социальная;

2) формирование рынка жилья;

3) инвестиционная;

В общей системе ипотечного кредитования выделяются три характерные черты:

1) выдается строго под залог;

2) является долгосрочным видом кредита;

3) носит целевой характер.

Ипотечное кредитование привлекает средства инвесторов в строительство ввиду широкого распространения в мировой практике. Его актуальность обусловлена разрешением таких противоречий, как:

– между высокими ценами на недвижимость и текущими доходами населения;

– между накоплениями у одной группы субъектов и необходимостью их использования у другой.

Коммерческие банки сталкиваются с внутренними и внешними угрозами, вероятной утечкой конфиденциальной информации. Пока не существует обоснованной научным путем концепции экономической безопасности банковской деятельности и механизма ее обеспечения. Экономическая безопасность коммерческого банка – это такое состояние защищенности его важных интересов от угроз разного характера, которое достигается путем реализации системы экономических, технических и организационных мер. Она включает в себя все виды безопасности, так как в процессе обеспечения достигается и информационная безопасность.

Процесс обеспечения экономической безопасности является долгосрочным, и в нем достигается состояние защищенности экономических интересов кредитного института, реализуются цели путем достижения определенных задач, и создаются благоприятные условия для осуществления всех видов банковской деятельности, предусмотренных Уставом. Уровень обеспечения экономической безопасности банка зависит от того, как и чем определены критерии его надежности и другими показателями, которые показывают способность противостоять различным негативным явлениям. На рисунке 1.3 приведены общие подходы к обеспечению экономической безопасности деятельности банка.

Меры обеспечения экономической безопасности банковской деятельности

Планирование безопасности

Общая оценка уровня обеспечения безопасности банковской деятельности

Анализ угроз обеспечению безопасности банковской деятельности

Мероприятия по управлению безопасностью банковской деятельности

Информационная безопасность

Техническая безопасность

Финансовая безопасность

Прогнозирование безопасности

Правовая безопасность

Тактическое планирование

Организационная безопасность

Тактическое планирование

Стратегическое планирование

Рисунок 1.3 – Подходы к обеспечению экономической

безопасности [35]

Такая система позволяет обеспечивать стабильную устойчивость экономической безопасности деятельности коммерческого банка, в которой основой является планирование и прогнозирование. И после выбора лучшего варианта осуществляется составление текущих банковских планов, согласно результатам расчетов. Лишь при анализе угроз экономической безопасности банковской деятельности возможна реализация планов обеспечения безопасности банковской деятельности. При кредитовании, в первую очередь, банк получает разрешение от клиента о согласии на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным Законом №152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 г. Отсюда вытекают два исхода:

– если кредитная история плохая, заявка автоматически отклоняется;

– если кредитная история положительная, банк запрашивает у клиента стандартный пакет документов: копии всех страниц паспорта, копию ИНН, копию СНИЛС, справку 2-НДФЛ за последние 12 месяцев. В случае, если заемщик является индивидуальным предпринимателем или учредителем ООО, пакет документов дополняется книгой учета доходов и расходов, уведомлением из ФНС о применении специального режима налогообложения, налоговой декларацией за два отчетных периода, выписка из ЕГРЮЛ или ЕГРИП, устав, свидетельство о регистрации организации.

Служба экономической безопасности банка выполняет немаловажную функцию в снижении рисков. Для анализа кредита сотрудники отдела внутренней безопасности (ОВБ) проверяют предоставленную информацию. Конкретный набор проверочных мероприятий зависит от квалификаций ее сотрудников, объема и условий заявки на кредит, целесообразности затрат на проверку заинтересованности учреждения в данном клиенте. Другими словами, сотрудники ОВБ проверяют через базы налоговых, судебных, арбитражных органов достоверность предоставленных документов и наличие задолженностей, судимостей, претензией или исков по организации, учредителям. Наличие претензий отражается в заключении ОВБ с пометкой «Наличие негативной информации», «Наличие компрометирующих материалов». Зачастую члены кредитного комитета опираются на решение сотрудников ОВБ и отказывают в выдаче ипотечного кредита. Если же сотрудники ОВБ удостоверились в добросовестности заемщика, в заключении устанавливается положительная виза: «По учетам нет» и банк переходит к финансовому анализу кредитоспособности физического лица. Список документов соответствует перечню, представленному в приложении №2 положения Центрального Банка РФ №254-П. У лиц, осуществляющих ИП запрашивают декларации и оплаченные платежные поручения по налогу на прибыль, если клиент ведет деятельность по УСН или ЕНВД. Предоставленная отчетность проверяется по заполнению и финансовому результату деятельности клиента. Если документы соответствуют требованиям, банк запрашивает дополнительный пакет документов за отчетный период: сведения о численности работниках, обороты за два отчетных периода, отчет о постоянных затратах, выписки из расчетных счетов, из ПФР. Эти документы являются гарантом достоверности предоставленных данных клиента. Для юридических лиц коммерческим банком проводится сравнительный анализ кредитоспособности заемщика. Рекомендуемый список показателей представлен в п. 3 приложения № 2 положения ЦБ РФ № 254-П. При анализе рассчитываются показатели финансового состояния заемщика:

– коэффициент финансовой устойчивости;

– коэффициент платежеспособности;

– коэффициент прибыльности;

– коэффициент деловой активности.

При изучении кредитоспособности заемщика учитываются вероятные риски невозврата, допущения просроченной задолженности, высокой финансовой нагрузки. Прилагая все усилия для взаимовыгодного решения проблем с задолженностью у клиентов, банк выявляет риски на ранних стадиях.

## **1.2 Методы оценки рисков ипотечного кредитования для обеспечения экономической безопасности коммерческих банков**

Риски, которые возникают на различных этапах ипотечного кредитования, в значительной степени определяют параметры кредита:

– размер суммы кредита;

– срок кредитования;

– сумма авансового платежа.

В ипотечном кредитовании риски могут быть вызваны разными причинами. Внедрение операций по ипотечному кредитованию на длительный срок ставит перед кредитным институтом ряд проблем в области управления своими рисками в силу специфики ипотечного кредитования.

В коммерческих банках должна быть четко построенная система управления рисками, потому что эффективное управление рисками позволит изменить ситуацию в сфере ипотечного кредитования.

В научной литературе нет конкретного определения «система управления рисками в ипотечном кредитовании». И.А. Кузьмичева под системой управления банковскими рисками понимает процесс выявления неопределенности, принятия и реализации управленческих решений, которые позволяют предотвратить или уменьшить негативное воздействие на процесс и результаты воспроизводства случайных факторов, одновременно обеспечивая высокий уровень дохода. К этому определению в рамках исследования стоит отнести такие элементы, как определение субъектов и объектов ипотечного кредитования, выявление источников рисков и факторов, их определяющих, оценка степени рисков, мониторинг и контроль рисков. В ипотечном кредитовании сочетаются как специфические черты, свойственные только данному виду долгосрочных ссуд, так и общие основы кредитных отношений, поэтому определяются субъекты (кредитор, заемщик, залогодатель, залогодержатель) и объекты ипотечного кредитования (недвижимость на первичном или вторичном рынке). Выявление источников риска начинается с составления списка всех факторов, которые могут сильно влиять на риски коммерческих банков в ипотечном кредитовании. Оценка степени рисков нацелена на то, чтобы провести анализ ситуации в сфере ипотечного кредитования, вероятности наступления неблагоприятных событий. Мониторинг и контроль рисков предполагает изучение и предоставление в документальном виде результатов оценки эффективности мероприятий по реагированию на риски, исследование причин их возникновения, а также оценку системы управления рисками в сегменте ипотечного кредитования в целом.

О.И. Лаврушин определяет систему управления рисками как совокупность приемов, способов и методов работы персонала банка, которые позволяют обеспечить положительный финансовый результат, прогнозировать наступление рискового события и принимать меры к исключению или снижению его отрицательных последствий. По его мнению, регулирование риска проводится отслеживанием критических показателей и применением оперативных решений по банковским операциям. К этому определению в рамках исследования стоит отнести такие элементы, как приемы оценки рисков, разработка оптимальной стратегии управления рисками. В рамках проведения анализа рисков решается задача получения достоверной картины финансовой устойчивости коммерческих банков в сегменте ипотечного кредитования. Главными условиями осуществления анализа являются точность исходной информации о субъектах и объектах ипотечного кредитования. Отсутствие данных ведет к недооценке рисков в коммерческих банках, что может иметь опасные последствия для развития ситуации. Для этого и применяются приемы оценки рисков. Разработка стратегии управления рисками обеспечивает ответ на вопросы: «Что влияет на риск? Каким образом это влияет на риск? Что нужно делать?» и проявляется как непрерывный процесс выбора и реализации целей и стратегии коммерческих банков в сегменте ипотечного кредитования.

В исследованиях отечественных ученых уделяется большее внимание понятию «система управления рисками» в рамках всей банковской системы. Поэтому можно вывести уточненное определение в рамках ипотечного кредитования: под системой управления рисками в ипотечном кредитовании понимается комплекс мероприятий, состоящий из определения субъектов и объектов ипотечного кредитования, идентификации источников рисков и факторов, их определяющих, анализ рисков путем количественной и качественной оценки, мониторинг и контроль рисков, разработка оптимальной стратегии управления рисками, с помощью которых можно выявить риски, прогнозировать их и управлять ими с целью предотвращения негативных экономических явлений в процессе взаимного сотрудничества участников ипотечной сделки.

Стоит взять в учет вероятность наступления неблагоприятных событий, которые связаны с рискообразующими факторами. По мнению А.О. Ивашкова, на развитие ипотечного кредитования в РФ влияют следующие основные факторы: общеэкономическое состояние региона, жилищная обеспеченность физических лиц и состояние жилищного фонда, стоимость объектов строительства на первичном и вторичном рынках, доступность приобретения жилья для отдельных групп физических лиц, объемы жилищного строительства, развитость финансово-кредитной системы.

С.Э. Османова утверждает, что важное место в системе мер по развитию ипотечного кредитования отводится влиянию внешних и внутренних факторов и классификации их по группам: экономические, социально-психологические, нормативно-правовые, исторические, форс-мажорные. К внешним экономическим факторам, влияющим на ипотечное кредитование, по мнению автора, относятся размер ВВП, уровень инфляции, доходы населения. К внутренним экономическим факторам относятся кредитная политика коммерческих банков, процентные ставки по ипотечным кредитам, уровень межбанковской конкуренции.

М.Н. Солодилова также прибегает к обобщению внешних и внутренних факторов. Внешние факторы автор обусловливает развитием финансовой глобализации. А внутренние факторы классифицирует на факторы макроэкономического и микроэкономического уровня. К факторам макроэкономического уровня относит стабильность системы, которая обеспечивает снижение уровня инфляции, рост платежеспособности населения за счет доходов, формирование рынка недвижимости; к факторам микроуровня относит кредитную политику и сочетание стратегических целей и задач как одного из компонентов кредитной политики.

Обобщая вышеперечисленные подходы ученых, следует обратиться к ранжированию факторов по степени приоритетности, что требует определения множества качественных и количественных факторов для каждого источника опасности. Факторы, влияющие на риски в сегменте ипотечного кредитования, соответствуют сложной иерархии критериев для определенного вопроса об экономической безопасности и устойчивости. При постановке вопроса «Какие факторы оказывают наибольшее воздействие на риски коммерческих банков в сегменте ипотечного кредитования?» возможно составление списков факторов в зависимости от степени приоритетности путем присвоения соответствующих рангов. К факторам, оказывающим наибольшее воздействие на риски в сегменте ипотечного кредитования, будет присваивается ранг А; к факторам, оказывающим среднее воздействие на риски – ранг В; к факторам, которые воздействуют на риск с внешней стороны – ранг С.

Разберем рискообразующие факторы ипотечного кредитования, которые приведены в таблице 1.1. Факторы ранжированы по степени приоритетности в убывающем порядке.

Таблица 1.1 – Ранжированный перечень рискообразующих факторов в сегменте ипотечного кредитования по степени приоритетности (составлено автором по материалам [38])

|  |  |
| --- | --- |
| Ранг | Фактор |
| Ранг А | - Платежеспособность заемщиков  - Состояние рынка ценных бумаг |
| Ранг В | - Агрессивность кредитной политики коммерческих банков  - Уровень инфляции |
| Ранг С | - Политика Центрального Банка РФ  - Состояние рынка недвижимости |

К факторам ранга А следует отнести платежеспособность заемщиков и состояние рынка ценных бумаг. Целесообразно обратиться к ретроспективному анализу ипотечного кризиса в США 2007 г. В основе кредитной политики коммерческих банков лежит приемлемое для кредитных организаций соотношение риска-доходности ипотечных операций. Заключив сделку с клиентом, коммерческий банк сталкивается с риском, который является определяющим в деятельности любых коммерческих банков – кредитным. Размер потерь при наступлении кризисного явления корректируется на сумму, которая была получена от продажи недвижимости, выступающей в качестве залога по кредиту. Но размерами кредитного риска нельзя пренебречь в полном размере, потому что банки несут убытки в случае дефолта клиента, несмотря на наличие обеспечение. Кроме того характер заимствований на длительный срок делает оценку рисков еще актуальнее. Ипотечный кризис был вызван ростом числа невозвращенных субстандартных кредитов, которые в течение нескольких лет выдавались банками сомнительным заемщикам, что стало спусковым механизмом для ускоренного развития мирового финансового кризиса 2008 г. Для коммерческих банков воздействующим фактором является платежеспособность заемщика в долгосрочной перспективе и его кредитная история. Зачастую клиенты сами совершают несколько главных ошибок, которые могут подорвать экономическую безопасность банков:

1) клиенты неправильно оценивают собственные возможности, указывая несуществующие доходы. Забывают о прочих ежемесячных расходах из-за чего высок риск невозврата и возникновения просроченной задолженности;

2) подделка документов. Клиентами банка предоставляется подделанная справка 2-НДФЛ, что повышает риск невозврата кредита.

3) негативная кредитная история. Имея кредиты со статусом «Просрочено» заемщики, подавая заявку, самонадеянно думают, что их заявка будет одобрена или рассмотрена. Кредитные сотрудники могут допустить грубейшую ошибку, не отправив запрос в НБКИ и оформив положительную визу. Банки предусматривают жесткую политику выдачи ипотечных кредитов, минимизируя риски отказом от плохих заемщиков.

Неудовлетворительная платёжеспособность заемщиков может провоцировать рост просроченной задолженности по ипотечному кредиту сроком от 31 до 120 дней, что оказывает сильное влияние на кредитный риск коммерческих банков. Реализация кредитной политики состоит в том, чтобы были составлены соответствующие инструкции и другие документы, которые регламентируют критерии оценки платежеспособности заемщиков и этапы взаимодействия с ними. В случае наступления кризисных моментов банки создают резервы. Нужный размер резерва определяется самим коммерческим банком на основе показателя процентного риска. Предполагается, что ипотечные кредиты, выдаваемые с фиксированной процентной ставкой, создавались для того, чтобы их секьюритизировали. Основным способом управления процентного риска является выпуск ИЦБ, обеспеченных ипотечным покрытием. Коммерческий банк может сам выпускать ценные бумаги, тогда кредиты останутся на активе баланса банка. Или же может продавать закладные АО «ДОМ.РФ», тем самым избавившись от кредитов на балансе, а деньги, которые были получены от продажи закладных и ипотечных ценных бумаг, могут быть направлены на выдачу новых ипотечных кредитов. Обращение ипотечных ценных бумаг связано с деятельностью многих финансовых институтов, составляющих инфраструктуру рынка долгосрочных заемных средств. Со стороны предложения формирование данного рынка возможно только при условии создания институтов долгосрочных сбережений населения. Состояние рынка ИЦБ определяет степень вероятности наступления ипотечного кризиса, аналогом которого был в США в 2007 г. На сегодняшний день выпускаются «агентские» однотраншевые ИЦБ, которые являются аналогами модели Single Security, применяемой в США. Одним из мифов является ошибочное мнение, что транширование стало причиной ипотечного кризиса 2007 г. и мирового финансового кризиса 2008 г. Однако история утверждает обратное. Последствия кризиса были вызваны не многотраншевой структурой сделок, а качеством активов, которые были заложены в обеспечение по ипотечным ценным бумагам. Субстандартные кредиты выдавались в большом количестве без проверки платежеспособности заемщиков. Коммерческие банки выдавали ипотечные кредиты без первоначального взноса на основании базового допущения о росте цен на недвижимость, заложенную в обеспечение по ипотеке.

К факторам ранга В следует отнести агрессивность кредитной политики коммерческих банков и уровень инфляции. Ставка по ипотечному кредиту зависит от ставки, по которой привлекаются средства для фондирования ипотечных операций в большей степени, чем от прочих факторов. Условия, на основе которых строится расчет маржи банка, включая расчет расходов банка при ипотечном кредитовании, надбавки за риск и нормы прибыли легче поддаются управлению коммерческим банком. Расходы банка формируются, в основном, из процентов по кредитам, депозитам из других банков, банковским займам, эмитируемых ценных бумаг. Отсюда вытекает следующий риск – риск процентной ставки. Это риск недополучения банками прибыли в будущем периоде в результате изменения процентных ставок. Политика банка в этом случае зависит от того, какое решение примут члены Совета Директоров ЦБ РФ по снижению или увеличению ключевой ставки. Процентный риск отражает риск финансовой безопасности и устойчивости коммерческого банка в случае изменения конъюнктуры рынка в части уровня процентных ставок. Процентный риск зачастую появляется из-за неопределенности, которая порождает инфляция.

Согласно Письму Банка от 23.06.2004 г. №70-Т «О типичных банковских рисках», существуют следующие формы процентного риска при реализации ипотечного кредитования:

1) базовый процентный риск. Заключается в несовпадении процентных ставок по привлекаемым и размещаемым ресурсам и в неопределенности степени изменения в будущем;

2) риск временного разрыва. Заключается в несовпадении сроков погашения активов и пассивов коммерческих банков.

К факторам ранга С стоит отнести политику Центрального Банка РФ, состояние рынка недвижимости. Центральный банк является крупнейшим финансовым центром, который через систему экономических рычагов воздействует на деятельность коммерческих банков. Надзорный орган разрабатывает рекомендации коммерческим банкам по управлению рисками в сегменте ипотечного кредитования. Рынок недвижимости ­– главная причина существования рынков ипотечных кредитов и ипотечных ценных бумаг. Здесь осуществляются сделки по купле-продаже объектов недвижимости, залог которых кредиторам позволяет функционировать первичному и вторичному рынку ипотеки. Ввиду роста цен на недвижимость на первичном или вторичном рынке растет цена ипотечного кредита.

Как правило, в ипотечном кредитовании рассматриваются три основных вида риска: кредитный, процентный, риск ликвидности. В таблице 1.2 приведены методы управления кредитным риском с разбивкой по способам управления.

Таблица 1.2 – Методы управления кредитным риском [20]

|  |  |
| --- | --- |
| Способ управления | Метод управления |
| Снижение риска | Обеспечение и страхование залога |
| Поручительство |
| Андеррайтинг |
| Избежание риска | Отказ от кредитования |
| Принятие риска | Создание резервов |
| Передача рисков | Реинвестирование |
| Распределение |

Наличие обеспечения является неотъемлемой частью ипотечного кредитования. Анализ состояния и оценка рыночной стоимости недвижимости способствует лучшей корректировке размера возможного убытка. Страхование предмета залога позволяет исключить риск утраты предмета залога и передает риск страховой компании. Банк в этом случае является посредником и никаких издержек не несет.

Привлечение поручителей помогает снизить кредитный риск за счет дополнительной гарантии кредитоспособности заявителя. Эффективность метода зависит от характеристик поручителя, однако в целом ипотечные кредиты с поручительством считаются более надежными.

Андеррайтинг – это процесс, который представляет собой оценку кредитоспособности заемщика в зависимости от доступности информации о заемщике. По результатам проведения данной процедуры принимается решение уполномоченным лицом или кредитным комитетом о предварительной выдаче ипотечного кредита при условии предоставления полного пакета документов (на ИП, на ООО или стандартный пакет документов) или отказе по заявке по ипотечному кредиту). Также происходит распределение заемщиков по рейтинговым группам. В зависимости от этого клиентам будут предложены различные кредитные условия.

Как гарантия кредита к залогу или страхованию может выступить крупный авансовый платеж или первоначальный взнос в размере 50% и выше. Размер первоначального взноса определяет степень защищенности на всех стадиях процесса. Это и есть важный фактор повышения ликвидности предмета обеспечения (залог). Чем больше аванс, тем легче продать этот кредит. Значит риск уменьшится в прямом соответствии с выплатами как по авансу, так и с выплатами по основной части кредитного долга. Другими словами, чем больше сумма взноса, тем меньше риск.

Банк может полностью отказаться от ипотечного кредитования. Такая политика может быть выбрана в случае, если взаимодействие с заемщиками несет в себе те риски, которые банк не готов на себя принять. Либо же банки могут отказаться от кредитования ввиду экономической неопределенности и кризисных событий на финансовом рынке. В этом случае, не объявляя об отказе от кредитования на широкую публику, банк может установить процентные ставки по ипотечным кредитам выше рыночных, из-за чего искусственным образом снизится фактический спрос.

Реинвестирование является таким методом управления рисками, который подразумевает собой секьюритизацию активов. Другими словами, банк, который выдает кредиты, имеет возможность реинвестировать свои кредиты, выпустив ценные бумаги, обеспеченные ипотекой. Основным эффектом является снижение кредитного риска банка посредством полной или частичной передачи его инвесторам.

Распределение представляет собой процесс частичного переноса кредитного риска на заемщика путем включения риска в процентную ставку в качестве надбавки, назначения штрафных санкций в случае допущения просроченных платежей.

Более удобными методами оценки процентного риска считаются:

1) оценка уровня процентной маржи (разница между процентными доходами и процентными расходами коммерческого банка). Метод целесообразно применять в расчете процентной маржи как по отдельным видам операций, так и по всем процентным операциям банка в целом;

2) GAP-анализ. Представляет анализ соотношения сопоставимых активов и пассивов коммерческого банка, чувствительных к изменению процентных ставок.

Дополнительно применяются имитационные модели, в которых учитываются все операции, проводимые банки, анализируются причинно-следственные связи и прогнозируются потоки денежных средств по активам и пассивам с учетом изменения процентных ставок. Для построения имитационных моделей используются методы управления процентным риском, которые представлены в таблице 1.3.

Таблица 1.3 – Методы управления процентным риском [20]

|  |  |
| --- | --- |
| Способ управления | Метод управления |
| Снижение риска | Проведение стресс-тестирования |
| Установление лимитов |
| Управление составом портфеля активов и пассивов |
| Принятие риска | Резервирование |
| Передача рисков | Реинвестирование |

Коммерческим банкам следует разрабатывать возможные сценарии развития событий по процентным ставкам. Для снижения рисков банки проводят стресс-тестирование, согласно рекомендациям ЦБ РФ в Письме 15-1-3-6/3995 от 02.10.2007 г. С учетом нестабильной экономической ситуации в РФ лучше закладывать в сценарий больший размер вероятного изменения.

Лимиты устанавливаются для основных показателей процентного риска для всего портфеля активов и пассивов. Если показатель превысил допустимый лимит, это служит сигналом к пересмотру процентной политики и поиску возможности снижения уровня риска. Коммерческие банки на основе проведенных стресс-сценариев пересматривает установленные лимиты.

Самым эффективным способом управления процентным риском является управление составом портфеля активов и пассивов или диверсификация портфеля с целью сведения риска к минимуму. Однако здесь присутствует проблема. Дело в том, что сейчас сложно найти средства, которые коммерческий банк мог бы привлечь на срок, сопоставимый по периодам с ипотечным кредитованием. Следовательно, приходится финансировать ипотечные кредиты за счет пассивов, меньших по срокам, а это, вероятно, приводит к большим GAP-разрывам. Здесь выходом из ситуации для банка может быть диверсификация ипотечных продуктов.

Риск ликвидности – риск, возникающий при недостатке ликвидных ресурсов у банка. Связано это с тем, что ресурсная база ипотечных кредитов формируется за счет привлечения краткосрочных кредитов и вкладов. Здесь велика вероятность возникновения неплатежеспособности в результате отсутствия возможностей банка погасить свои обязательства по пассивным операциям, потому что отток средств в кредиты на длительный срок не компенсируются привлечением долгосрочных пассивов. При наступлении процентного риска стоимость активов может оказаться ниже ожидаемой, а стоимость пассивов – возрасти. При досрочном погашении ипотечных кредитов вероятно возникновение избыточной ликвидности, что говорит о нерациональном использовании средств и наличии упущенной выгоды. При наступлении кредитного риска банк может недополучить денежные средства от заемщиков, при этом присутствует необходимость исполнения обязательств перед вкладчиками и кредиторами, что приводит к возникновению недостаточной ликвидности. В этом случае банк вынужден продавать свои активы или привлекать дополнительные пассивы для выполнения своих обязательств. Поэтому эффективное управление риском ликвидности напрямую связано с адекватностью оценки текущей ситуации на рынке ипотечного кредитования.

Риски ликвидности возникают при несоответствии временной структуры активов и пассивов. Подразделяются на риск рефинансирования (недостаточной ликвидности) и риск реинвестирования (избыточной ликвидности), связанные со структурой активов и пассивов финансовых организаций, участвующих на ипотечном рынке, а также на операционные риски (разного рода), приводящие к нарушениям баланса платежей. Долгосрочное кредитование требует адекватной структуры пассивов кредитных организаций. Именно поэтому институты ипотечного кредитования либо изначально формировались как специализированные учреждения, либо выстраивали цепочку рефинансирования через ипотечные ценные бумаги, чтобы избежать риска недостаточной ликвидности. Риск реинвестирования связан с правом заемщика на досрочное погашение кредита, полностью или частично, хотя запрет на досрочное погашение на первые несколько лет может быть отражен в кредитном договоре.

Для инвестора, владеющего правами требования по ипотечному кредиту, досрочное погашение означает, что он получает достаточно большой объем денежных средств, которые необходимо реинвестировать с доходностью не меньше, чем планируемая доходность по кредиту. Основными факторами при этом являются следующие:

1) неопределенность инвестора в отношении объемов и сроков досрочного погашения кредитных обязательств или поступления денежных средств в результате обращения взыскания на недвижимое имущество;

2) колебания рыночных процентных ставок и, как следствие, изменения курса ипотечных ценных бумаг на фондовом рынке. Инвестор несет операционный риск убытков при переводе средств в аналогичные активы по более высокой цене.

На основе ранжированных факторов следует сделать упор на факторы ранга А: платежеспособность заемщиков и состояние рынка ипотечных ценных бумаг, потому что, как показывает опыт ипотечного кризиса 2007 г., эти факторы вызывают вздутие ипотечного пузыря. Другими словами, подготавливается российский аналог возникновения ипотечного кризиса.

Таким образом, отранжированы факторы, влияющие на эффективность ипотечного кредитования по степени приоритетности.

Степень влияния вышеперечисленных рисков и факторов можно определить на основе следующих показателей оценки эффективности системы управления рисками ипотечного кредитования. Темп роста объемов задолженности по ипотечным кредитам (базисный) в разрезе по федеральным округам и стране в целом рассчитывается по следующей формуле:

, (1.1)

где

Si – объем выданных кредитов за отчетный период, млн руб.;

S0 – объем выданных кредитов за базисный период, млн руб.

Темп роста объемов задолженности по ипотечным кредитам (цепной) в разрезе по федеральным округам и стране в целом:

, (1.2)

где

Si – объем выданных кредитов за отчетный период, млн руб.;

Si-1 – объем выданных кредитов за предыдущий период, млн руб.

Первые два показателя показывают, насколько ипотечное кредитование востребовано среди населения и насколько коммерческие банки готовы к предоставлению граждан населения ипотечных кредитов.

Уровень просроченной задолженности по ипотечным кредитам в разрезе по федеральным округам и стране в целом:

, (1.3)

где

O – просроченная задолженность по ипотечным кредитам, млн руб.;

V – объем ипотечного портфеля, млн руб.

Уровень просроченной задолженности по ипотечным кредитам в разрезе по федеральным округам и стране в целом являются индикаторами риска невозврата выданных ипотечных займов. Рекомендуемое значение – не более 2%. Показатель отражает, какую долю занимает просроченная задолженность в общем объеме ипотечного портфеля. Чем меньше показатель, тем выше качество ипотечного портфеля. Значение показателя, превышающее 2%, должно послужить для коммерческих банков тревожным сигналом. Такая ситуация может свидетельствовать о возникновении тенденции роста риска невозврата ипотечных кредитов.

Вышеперечисленные индикаторы оценки могут использоваться в рамках анализа изменений показателей с течением времени, для выявления различий между федеральными округами и всей страны в целом. Такой подход позволяет провести более быструю оценку состояния рынка ипотечного кредитования с точки зрения динамики и качества кредитного портфеля.

## **1.3 Роль управления рисками в ипотечном кредитовании**

Основная работа коммерческого банка всегда связана с риском, что оказывает большое влияние на его экономическую безопасность. И на сегодняшний день уделяется особое внимание проблеме совершенствования системы управления рисками в сфере кредитования, особенно ипотечного. Размер потерь при наступлении кризисного явления корректируется на сумму, которая была получена от продажи недвижимости, выступающей в качестве залога по кредиту. Но размерами риска нельзя пренебречь в полном размере, потому что банки несут убытки в случае дефолта клиента, несмотря на наличие обеспечения. Кроме того характер заимствований на длительный срок делает оценку рисков еще актуальнее.

Активное развитие кредитования населения перспективно и закономерно. Высокому темпу роста способствует расширение продуктовой линейки и более усовершенствованный процесс работы с риэлтерскими, строительными и страховыми компаниями.

На сегодняшний день в коммерческих банках сформировано специальное подразделение, отвечающее за управление рисками – КУР (комитет по управлению рисками). Основной задачей является реализация политики управления и контроля за рисками. Подразделением предусмотрено применение стресс-сценариев, которые отражают альтернативные развития процентных ставок на рынке ипотечного кредитования.

Коммерческий банк рассматривает управление рисками как главное преимущество и важное стратегическое направление своей деятельности. Необходимо проводить анализ возможностей банка по оценке, наблюдению, администрированию, контролю, осуществлению и возврату кредитов из-за опасных последствий рисков. Риски по ипотечным кредитам, должны переоцениваться, поскольку со временем сильно видоизменяются.

В упрощенной форме процесс управления рисками включает в себя четыре этапа. На первом этапе происходит выявление рисков и их источников. Формируется реестр и классификатор рисков. Далее следует занесение рисков в карту рисков.

На втором этапе происходит качественная и количественная оценка рисков. Качественная оценка определяет факторы возникновения риска, исследует обстоятельства, которые приводят к образованию рисковых ситуаций. Количественная оценка представляет собой численное определение величины рисков с применением теории вероятности, математической статистики, с помощью чего можно определить вероятный размер потерь от рисков. Это позволяет вовремя принять меры по устранению негативных последствий для коммерческого банка.

На третьем этапе формируется общая стратегия управления всем комплексом рисков. Происходит постановка и распределение задач и принятие конкретных мер по минимизации рисков.

Четвертый этап представляет собой систематический мониторинг результатов реализации выбранной стратегии и оценка результатов предпринятых мер по устранению и минимизации рисков и определение их эффективности.

В условиях жесткой конкурентной борьбы российским коммерческим банкам требуется надлежащее управление рисками ипотечного кредитования, что обуславливает потребность в эффективном риск-менеджменте, который позволяет применить наиболее рациональные способы минимизации ипотечных рисков. Если удержать риски на низком уровне, то возможно создать новые рамки для повышения горизонта планирования у банков, тем самым появляются новые возможности для привлечения новых клиентов. Поэтому обеспечение устойчивого развития сектора ипотечного кредитования невозможно без эффективной системы управления рисками. Стоит отметить, что проблематика разработки эффективной системы управления рисками ипотечного кредитования рассматривается на микроуровне.

Таким образом, подводя итог вышеперечисленному, можно заключить следующие выводы по первой главе:

1) критический обзор рынка ипотечного кредитования и системы управления рисками и анализ методов оценки эффективности ипотечного рынка свидетельствует о сильной подверженности влиянию внешних экономических факторов. Уязвимость важного финансового института в условиях пандемии и масштаб возможных последствий дестабилизации системы управления рисками в ипотечном кредитовании лишний раз подчеркивают необходимость и актуальность дальнейших исследований, направленных на поиск путей совершенствования системы. Российским коммерческим банкам необходима развитая система управления рисками, которая позволит коммерческим банкам быть более устойчивым к различным внешним и внутренним экономическим угрозам. В условиях неопределенности российской экономики необходимо уделять особое внимание проблеме совершенствования системы управления рисками в сфере ипотечного кредитования. При выстроенной системе управления рисками коммерческий банк сможет снизить издержки деятельности и повысить эффективность функционирования в секторе ипотечного кредитования.

2) уточнено определение «система управления рисками в ипотечном кредитовании».

3) отранжированы факторы, влияющие на риски ипотечного кредитования по степени приоритетности. Выявлено, что ключевыми факторами являются платежеспособность заемщиков, состояние рынка ипотечных ценных бумаг. Описаны основные причины возникновения рисков, проанализированы методы оценки и управления рисками, позволяющие банкам снизить ущерб при реализации этих рисков.

4) предложен новый методический подход к оценке эффективности системы управления рисками ипотечного кредитования, позволяющий анализировать показатели в динамике и выявлять различия как в целом, так и по сегментам в быстром порядке, используя простой расчет. Подход предоставляет возможность применение трех финансовых показателей (базисный и цепной темпы роста объемов ипотечных кредитов в разрезе по федеральным округам, уровень просроченной задолженности по ипотечным кредитам в разрезе по федеральным округам и по стране в целом).

5) выделены ключевые проблемы, негативно влияющие на экономическую безопасность коммерческих банков в сфере ипотечного кредитования. А именно:

– внешние проблемы: несоответствие экономического развития регионов РФ, низкие доходы ФЛ/ЮЛ, инфляция.

– внутренние проблемы: проведение нечеткой политики банков, неразвитый рынок ИЦБ.

Поскольку коммерческие банки никак не могут влиять на внешние проблемы, акцентируем внимание на анализ эффективности системы управления рисками ипотечного кредитования и разработку практических рекомендаций по решению внутренних проблем коммерческих банков.

# **2 Анализ практики обеспечения безопасности ипотечного кредитования**

## **2.1 Анализ состояния рынка ипотечного кредитования в РФ**

На сегодняшний день ипотечный кредит является феноменом современной экономики. За последние годы ушедшего десятилетия на рынке жилищного строительства происходил инвестиционный бум. Наблюдалась некая закономерность, которая заключалась в том, что основной объем кредитов выдавался в четвертом квартале года, минимальный – в январе.

До 2014 г. наблюдался активный рост на рынке ипотечного кредитования, а на рубеже 2014 и 2015 года произошла «заморозка» объема выдаваемых кредитов. Последний раз объем выдачи ипотечных кредитов в России в январе–июне снижался в 2015 году, после падения рубля и резкого повышения Центробанком ключевой ставки, что привело к росту ипотечных ставок у банков. Тогда темпы падения были значительно сильнее – на 40%, с 766 млрд до 458 млрд руб. Ситуация на рынке резко изменилась во второй половине 2015 г. Банки установили ставки с 11% до 20% годовых, ужесточив условия выдачи займов. Тогда большую поддержку рынку оказывала государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках, но ее действие было окончено в 2016 г. С начала 2017 г. банковская отрасль наблюдала плавное снижение ставок на первичное и вторичное жилье. Такая тенденция продолжалась до середины 2018 г. Но переломный момент произошел в тот момент, когда ставки по ипотеке начали расти. Причины были следующие:

1) рост ключевой ставки ЦБ РФ (ставки рефинансирования);

2) внедрение программы «эскроу-счетов»;

3) рост ставки резервирования для ипотечных кредитов с малым авансовым платежом (менее 20%).

Опыт ипотечного кредитования не столь огромный, однако ограниченность предложения современного жилья усилила рост цен на рынке недвижимости. Отсутствие опыта реализации огромного количества объектов под залог создавало у кредиторов некую утопическую реальность о нулевых убытках в сегменте ипотечного кредитования. Но, по исследованию Финансового университета при Правительстве РФ, пришло понимание того, что в 60% случаев в результате дефолта клиента у кредитора остается долг в размере 20%. Отсюда вытекают две сложности: невозможно довзыскать остаток долга или издержки будут равны взысканным суммам. Следует учитывать тот факт, что повышение процентных ставок по кредитам является инструментом ограниченной применимости.

На рисунке 2.1 представлена динамика объема выданных ипотечных кредитов за 2012–2019 гг.

Рисунок 2.1 – Динамика объема выданных ипотечных

кредитов (млн руб.) [58]

Нынешнее снижение выдач также происходит на фоне повышения кредитных ставок по ипотеке из-за ужесточения денежно-кредитной политики ЦБ: в конце прошлого года они опускались ниже 10% (исторический минимум в 9,41% был зафиксирован в ноябре), затем в апреле 2018 г. выросли до максимума в 10,56%, а в настоящее время вернулись к снижению.

2018 г. стал оптимальным и рекордным для рынка ипотеки. Доля в ВВП составила 6,1%. Данный рост являлся позитивным откликом для участников ипотечного рынка и заемщиков. Коммерческие банки выдали кредитов почти на 3 трлн рублей. Это на 49% превышает уровень 2017 г., когда в 2012 г. банки выдали кредиты на 1,03 трлн рублей. Рост выдачи ипотеки обеспечили низкие ставки кредитования. На тот момент средняя ставка по ипотечному кредиту составляла 9,6%. Цены на недвижимость выросли на 4% на первичном рынке недвижимого имущества, на вторичном – на 2%. Активность покупателей в эти моменты прогнозировали быстрый рост цен квартир: были актуальны новости о новациях у застройщиков, в результате которых увеличится себестоимость строительных работ, в следствие чего вызовет стремительный рост цен на новостройки. В 2019 г. было выдано меньше ипотечных кредитов. Снижение выдачи связано с рефинансированием имеющейся задолженности на фоне высоких ипотечных ставок, которые наблюдались в начале 2019 г.

В прирост ипотечного рынка большой вклад внес запуск государственной программы поддержки молодых семей, у которых появился второй и последующий ребенок в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 г. Такие кредиты выдаются в рамках Постановления Правительства РФ №1711 от 30 декабря 2017 г. Для многодетных семей, у которых ребенок родился второй и поздний ребенок, ставка по ипотеке составила 6% (с 2019 г. 4,5%), которая действовала на весь срок действия кредита. Чтобы существовала возможность воспользоваться ипотекой по льготной ставке, нужно приобрести у юридического лица приобрести жилье на первичном рынке, имея на руках авансовый платеж в размере 20%.

В 2018 г. правительство определилось с мерами поддержки рынка ипотеки на период до 2024 г. в рамках национального проекта «Жилье и городская среда». Предусмотрено, что к 2024 г. объем рынка должен составить 17 трлн руб., а объем выдачи кредитов за каждый год – 6,2 трлн руб. Ожидается, что в 2021 г. среднее значение ставки по ипотеке достигнет 8,5%, а к 2024 г. – 7,9%.

Согласно отчету АО «ДОМ.РФ», по состоянию на 01.01.2020 объем задолженности по ипотечным кредитам составил 7 491,5 млрд руб. В условиях стабильной динамики выдач «новых» кредитов прирост портфеля в 2019 г. составил 1 242 млрд руб. В 2018 г. тот же показатель составил 1 278,6 млрд руб. Темп прироста ипотечного портфеля снизился с 22 до 18%.

На рисунке 2.2 представлена динамика банковского портфеля кредитования физических лиц.

Рисунок 2.2 – Динамика портфеля кредитования

физических лиц (трлн руб.) [51]

Как видно из рисунка, доля ипотечных кредитов в общей задолженности физических лиц перед банками уменьшилась с 44 до 43%. Причиной тому послужили секьюритизация ипотечных кредитов и опережающий рост потребительского кредита без обеспечения.

По состоянию на 1 декабря 2019 г. средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту составляет 9,19%, средневзвешенный срок составляет 218,2 мес. В 2019 г. структура ипотечного портфеля почти не изменилась. На рисунке 2.3 представлена структура ипотечного портфеля за 2018-2019 гг.

Рисунок 2.3 – Структура ипотечного портфеля

за 2018-2019 гг. [51]

Небольшое перераспределение долей между кредитами на построенное жилье и под залог ДДУС связано с ростом вводимого жилья.

Выдача новых ипотечных кредитов осталась на уровне предыдущего года и составила 2,65 трлн руб. (1,2 млн кредитов, в 2018 г. – 1,3 млн кредитов). Таким образом, снижение ставок привело в первую очередь к росту среднего размера ипотечного кредита (с 2,05 млн руб. в 2018 г. до 2,24 млн руб. в 2019 г.) в условиях умеренного роста цен на жилье.

Доля ипотечных кредитов на новостройки в 2019 г. выросла с 28,9 до 32,4%, за счет ипотечных кредитов было профинансировано строительство 17,6 млн кв. м. многоквартирного жилья.

В 2019 г. снизился уровень концентрации ипотечного рынка. Выдачи пяти крупнейших кредиторов составили 74% от общего объема выдач (в 2018 г. – 80%).

На рисунке 2.4 представлена конкурентная среда ипотечного рынка.

Рисунок 2.4 – Конкурентная среда ипотечного

рынка [60]

Как видно из рисунка, крупные банки с государственным участием продолжают занимать ведущие позиции на ипотечном рынке. Однако их совокупная рыночная доля перераспределилась между ранее санированными и крупными квазигосударственными банками (ФК «Открытие», Банк ДОМ.РФ, «Возрождение», банки с иностранным капиталом, частными кредитными организациями. В приложении А представлен рэнкинг по величине ипотечного портфеля [55].

На рисунке 2.5 представлен объем ипотечных кредитов в рублях, предоставленных в разрезе по федеральным округам.

Рисунок 2.5 – Объем ипотечных кредитов в разрезе по

федеральным округам (%) [62]

Как видно из рисунка, большая часть приходится на Центральную часть России (88 456 млн руб. или 32,72% от общего числа выданных кредитов). Самые низкие объемы выдачи кредитов зафиксированы в Северо-Кавказском ФО (2,22% или 6 007 млн руб.), Дальневосточном ФО (5,57% или 15 066 млн руб.) и Южном ФО (7,28% или 19 692 млн руб.).

Центральный Банк РФ видит потенциал ускорения роста ипотечного кредитования в 2020 г. По материалу «О развитии банковского сектора РФ в 2019 г.» установлено, что динамика роста объемов выданных ипотечных кредитов свидетельствует об увеличении среднего размера ипотечного кредита в связи с ростом цен на недвижимость. «Однако, по нашему мнению, сегмент ИЖК имеет значительный потенциал ускорения роста в 2020 году из-за реализации отложенного спроса на жилье на фоне возобновившегося планомерного снижения процентных ставок с середины 2019 года (в ноябре ставки обновили исторический минимум, опустившись до 9,2%)» – говорится в обзоре Центрального Банка. Причинами возможного роста цен на недвижимость могут быть:

1) новые правила долевого строительства;

2) акции и специальные программы от застройщиков

3) социальные программы ипотечного кредитования.

По официальным прогнозам рост цен на недвижимость не окажется долгосрочной тенденцией, как утверждает Эльвира Набиуллина, надеясь на выведение цен в приемлемый уровень. Ожидается рост цен на недвижимость на 20%. Однако, по неофициальным прогнозам, резкого скачка цен на недвижимость не ожидается. Невзирая на цены на первичном и вторичном рынках недвижимости, объем выданных ипотечных кредитов за последние годы вырастает в геометрической прогрессии. Но многие экономисты и эксперты предрекают ипотечный кризис. Они считают, что это может произойти по той же причине, которая спровоцировала кризис в США в 2007–2009 г., – выпуске однотраншевых ИЦБ.

Активный рост ипотечного кредитования на фоне стремления государства по таргетированию инфляции актуализирует вопрос о рефинансировании ипотечного банковского портфеля с целью снижения кредитных рисков. Здесь целесообразно вспомнить о майских указах Президента РФ 2012 г., в котором были озвучены главные задачи, подлежащие к решению улучшения жилищных условий и обеспечения населения страны доступным жильем до 2024 г.:

1) увеличение объема выданных кредитов до 6 трлн руб., а портфеля – до 17 трлн руб.

2) снижение средней ставки по ипотеке до уровня ниже 8%.

3) создание долгосрочных инструментов, которые позволят рефинансировать большие объемы ипотечных кредитов;

4) увеличение дюрации ипотечных ценных бумаг до 5 лет за счет преодоления негативного влияния досрочного погашения ипотечных портфелей.

5) разработка превентивных мер, которые позволят избежать роста «ипотечного пузыря».

6) стандартизация условий ипотечного кредитования и линий банковских продуктов.

Для решения задач используется программа «Фабрика ИЦБ ДОМ.РФ», в основе которой лежит механизм выпуска однотраншевых ценных бумаг, выпускаемых институтами развития Fannie Mae & Freddie Mac из США. Стоит отметить, что именно их модель работы является очагом распространения ипотечного кризиса. В российской практике их аналогом является АО «ДОМ.РФ», выполняющий функции поддержки рынка жилья. С 2016 г. наблюдательный совет общества изменили стратегию, по которой был осуществлен переход на выпуск однотраншевых ИЦБ в рамках Фабрики ИЦБ АО «ДОМ.РФ». Эта модель является копией американской модели Single Security, которая применяется в США спонсируемыми институтами развития или GSE. Аналитиками было доказано, что первопричиной кризиса стали некачественные «агентские» ценные бумаги, у которых эмитентом выступали GSE.

В таблице 2.1 приведены характеристики ключевых показателей рынка ипотечных облигаций в 2019 г.

Таблица 2.1 – Характеристики ключевых показателей рынка ипотечных облигаций [51]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатель | На 31.12.2019 | На 31.12.2018 |
| Объем в обращении, млрд руб. | 555,7 | 392,4 |
| Объем выпуска, млрд руб. | 296,9 | 146,3 |
| Объем торгов на рынке, млрд руб. | 290,8 | 65,0 |
| Коэффициент досрочного погашения (CPR) | 21,8 | 22,7 |

Как видно из таблицы, объем выпуска ипотечных облигаций в 2019 г. более чем в два раза превысил показатель 2018 г. Всего осуществлено 6 выпусков ИЦБ на сумму 296, 9 млрд руб. ИЦБ ДОМ.РФ составили 100% от выпуска ипотечных облигаций. Это сделки с крупнейшими участниками рынка ипотеки. Ликвидность рынка ипотечных облигаций стала максимальной, т.к. объемы торгов на рынке ипотечных облигаций стали рекордными и составили 290,8 млрд руб.

Эксперты АКРА (Аналитического кредитного рейтингового агентства) прогнозируют рост облигаций в обращении до 2024 г. На таблице 2.2 приведены результаты проведенного анализа.

Таблица 2.2 – Прогноз доли ипотечного портфеля с 2019–2024 гг. [59]

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Ожидаемые объемы ипотечного портфеля, трлн руб. | 7,9 | 9,4 | 11,0 | 12,7 | 14,8 | 17,1 |
| Ожидаемые объемы обращения однотранешевых облигаций в рамках модели «Фабрика ИЦБ ДОМ.РФ», трлн руб. | 0,3 | 0,9 | 1,4 | 2,4 | 4,3 | 6,8 |
| Доля ипотечного портфеля, перевыпущенные в облигации в рамках модели «Фабрика ИЦБ ДОМ.РФ», % | 2,4 | 9,1 | 12,7 | 18,8 | 29,1 | 39,7 |

Согласно данным из таблицы, ожидается рост совокупного размера ипотечного кредитного портфеля с 6,3 трлн руб. до 17,1 трлн руб. (с 2018 по 2024 гг.). Увеличение объемов планируется обеспечить за счет снижения ключевой ставки ЦБ РФ и средневзвешенной ипотечной ставки до 8%, также за счет развития рынка ипотечных ценных бумаг. Объемы обращения ожидаются до 6,8 трлн руб. Доля ипотечного портфеля, включенного в программу фабрики ИЦБ достигнет отметки в 39,7%. Прогнозируемые объемы, с одной стороны, стимулируют росту ипотечного кредитования, однако, с другой стороны, увеличивается риск роста объемов просроченной задолженности.

Годовая инфляция в декабре 2019 г. составила 3%, несмотря на повышение ставки НДС до 20%. В условиях более низкого роста потребительских цен ЦБ РФ смягчил денежно-кредитную политику. Ключевая ставка была снижена на 1,5 п.п., а с 2020 г. ставка составила 6% (с 24 апреля – 5,5%).

Прогнозируется рост ввода жилья до 120 млн кв. м. в 2024 г. На рисунке 2.6 представлен прогноз роста ввода жилья.

Рисунок 2.6 – Динамика объемов ввода

жилья (млн кв. м) [71]

Как видно из рисунка, индивидуальное жилищное строительство не растет за последние годы. Вероятно, что происходит сокращение количества новых проектов, потому что застройщики вряд ли станут начинать строительство в условиях неопределенности. Предполагается, что в 2020–2021 гг. потерянные объемы нового предложения негативно отразятся на объемах ввода жилья.

Не менее важным аспектом является разработка ЦБ РФ от 27 апреля 2020 г. предложения переноса на коммерческие банки оплату страхования рисков по ипотеке. Согласно ей, предлагается освободить граждан от ипотечного страхования за свой счет, присущего ипотеке. Концепция подразумевает, что страхование рисков ипотечного кредита останется необходимой, но коммерческие банки примут оплату на себя. В сообщении ЦБ РФ говорится, что коммерческие банки впредь не будут иметь права требования возмещения страховой премии с заемщика и заключения иного договора страхования. Из текста концепции следует, что страховая сумма по договорам страхования определяется равной размеру обеспеченного ипотекой обязательства на конец каждого отчетного периода, определенного договором об ипотеке.

Предполагается, что при наступлении страхового случая выплата, которая будет получена банком по договору страхования, направляется в счет исполнения обязательств заемщика. В случае банкротства страховой компании, с которым коммерческий банк заключил договоры ипотечного страхования, кредитное учреждение имеет право заключить новые договоры страхования в другой компании. По ожиданию регулятора заключение договоров страхования кредитором приведет к снижению издержек на их заключение. Другими словами, коммерческий банк, который является более сильной стороной в переговорах со страховой компанией, чем страхователь, сможет получить более выгодные условия и снизить расходы на страхование, в том числе за счет эффекта масштаба. Страхование за счет банка приведет к большей прозрачности условий сделки для граждан. Следовательно, не будет расходов и комиссий по страхованию, не заложенных в полную стоимость кредита.

В связи с предлагаемой ЦБ РФ отменой ипотечного страхования возникает вопрос о реализации меры в условиях пандемии коронавируса. Этот платеж только увеличивает переплату по кредиту. Клиенту гораздо выгоднее направить деньги, предназначенные страховой компании, направить на погашение ипотечной задолженности. Однако коммерческие банки придерживаются другого мнения. Свою позицию об обязательном наличии договора страхования жизни и здоровья коммерческие банки объясняют тем, что за время обслуживания и сопровождения ипотечного кредита могут возникнуть несчастные ситуации или непредвиденные ситуации, в которых заемщик может пострадать или умереть. В этом случае задолженность по кредиту будет возмещена страховой компанией.

Останется обязательным страхование предмета ипотеки, согласно Федеральному Закону №102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Для коммерческих банков возникает необходимость минимизации рисков. Одни банки начали использовать иные формы страхования, другие же – повышают процентную ставку по ипотечному кредиту. Для клиентов отмена страхования является инструментом финансовой разгрузки, однако нельзя заключить однозначно, что это невыгодно.

В условиях пандемии коронавируса участились случаи потери трудоспособности. Людям становится сложнее выплачивать долги по ипотечным кредитам, а найти новое место работы очень непросто. Поэтому чтобы долги не переходили по наследству или же не остаться без жилья, клиентам рекомендуется сотрудничать со страховыми компаниями, с которыми заключены партнерские соглашения с коммерческими банками. Кроме того, страховые компании выручают в случаях, если клиент купил квартиру у «черных риэлторов», но перед сделкой заключил договор титульного страхования. Отмена страхования никак не повлияла на количество ипотечных сделок. Однако есть изменение: применяется клиентоориентированный подход, потому что страхование перешло в разряд дополнительных, а не обязательных услуг. Следовательно, коммерческие банки будут продавать заемщикам услуги по страхованию, убеждать их в такой необходимости.

Таким образом, можно сказать, что, несмотря на сложившиеся обстоятельства в условиях пандемии COVID-19, ипотечное кредитование является самым популярным видом кредитования в связи с изменениями денежно-кредитной политики Центрального Банка РФ. Но более острой темой является оценка уровня экономической безопасности ипотечного кредитования, поэтому целесообразно провести анализ показателей по предложенному подходу.

## **2.2 Оценка уровня экономической безопасности ипотечного кредитования**

Для оценки уровня экономической безопасности ипотечного кредитования проведем анализ просроченной задолженности в разрезе по федеральным округам и стране в целом. На рисунке 2.7 представлена динамика объема задолженности по ипотечным кредитам с 2015 по 2020 гг., в трлн руб.

Рисунок 2.7 – Динамика объема задолженности по ипотечным

кредитам (трлн руб.) [57]

Из анализа видно, что надувается «пузырь» на рынке ипотечного кредитования. Ипотечный долг увеличился до отметки в 7,5 трлн руб. Это новый абсолютный рекорд. Это большая макроэкономическая опасность. 7,5 трлн руб. – это больше трети всех доходов федерального бюджета, заложенных на текущий год. Не вызывает сомнений, что к концу года размер ипотечного долга вырастет еще больше. По оценкам экспертов, показатель может достигнуть отметки в 8–9 млрд руб.

На фоне экономической стагнации и рисков инфляции из-за последствий пандемии COVID-19 и снижения цен на нефть ипотечный рынок в РФ может оказаться под давлением на срок от нескольких месяцев до года.

Используя формулы (1.1) – (1.2), вычислим темпы роста и прироста объемов задолженности по ипотечным кредитам. Результаты приведены в таблице 2.3.

Таблица 2.3 – Ряды динамики объемов задолженности по ипотечным кредитам (%) (составлено автором)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Год | Темп роста базисный, % | Темп роста цепной, % |
| 2016 | 114,28 | 114,28 |
| 2017 | 128,57 | 112,5 |
| 2018 | 148,57 | 115,55 |
| 2019 | 182,86 | 123,07 |
| 2020 | 214,28 | 117,19 |

По сравнению с 2015 г., объем задолженности по ипотечным кредитам к 2020 г. вырос более чем в 2 раза. Это свидетельствует о том, что с каждым годом в рамках реализации национального проекта обеспечение жильем населения через ипотечный кредит становится все актуальнее.

Кроме того, к росту объемов задолженности привели снижение ипотечных ставок.

В таблице 2.4 приведены данные по объемам ипотечных кредитов в разрезе по федеральным округам.

Таблица 2.4 – Объемы ипотечных кредитов в разрезе по федеральным округам (млн руб.) (составлено автором по материалам [57])

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Год | ЦФО | СЗФО | ЮФО | СКФО | ПФО | УФО | СФО | ДВФО |
| 01.01.2015 | 958 318 | 386 459 | 232 404 | 71 114 | 641 384 | 441 341 | 486 453 | 176 232 |
| 01.01.2016 | 1 080 061 | 450 448 | 258 633 | 85 665 | 733 718 | 516 194 | 536 195 | 202 055 |
| 01.01.2017 | 1 256 120 | 523 954 | 301 366 | 99 125 | 842 021 | 566 488 | 591 646 | 230 183 |
| 01.01.2018 | 1 501 819 | 631 442 | 365 635 | 116 332 | 1 000 975 | 640 795 | 662 872 | 264 840 |
| 01.01.2019 | 1 920 288 | 793 952 | 463 856 | 145 439 | 1 230 965 | 753 355 | 739 680 | 392 520 |
| 01.01.2020 | 2 308 833 | 937 085 | 550 237 | 170 130 | 1 392 498 | 831 691 | 826 849 | 452 860 |

Абсолютным лидером по выдаче ипотечных кредитов в разрезе по федеральным округам является Центральный Федеральный округ. В 2020 г. были выданы ипотечные кредиты на сумму 2 308 833 млн руб., что превышает аналогичный показатель 2015 г. в 2,5 раза. По сравнению с 2019 г. показатель вырос на 20,2%. На последнем месте оказался Северо-Кавказский Федеральный округ. В 2020 г. были выданы ипотечные кредиты на сумму 170 130 млн руб. По сравнению с 2019 г. показатель вырос на 17%.

Вычислив из таблицы 2.4 темп роста по формуле (1.2), отобразим результаты на рисунке 2.8.

Рисунок 2.8 – Темп роста объемов выдачи ипотечных кредитов

в разрезе по ФО (%) (составлено автором)

Наибольшее снижение объема кредитования из округов РФ зафиксировано в Дальневосточном Федеральном округе в 2020 г. Оно достигло 15,37% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года – было зафиксирован рост объемов до отметки в 48,21%.

На рисунке 2.9 представлена динамика просроченной задолженности по ипотечным кредитам по всей стране.

Рисунок 2.9 – Динамика просроченной задолженности по

ипотечным кредитам (млн руб.) [66]

Как видно из рисунка, по состоянию на 01.01.2020 г. темп прироста просроченной задолженности вырос на 7,4%, и объем составил 65 073 млн руб. Увеличение объема связано со снижением доходов населения. Больше средств уходит на оплату товаров первой необходимости и меньше остается на погашение ипотечного кредита.

Рассчитаем уровень просроченной задолженности по ипотечным кредитам в России по формуле (1.3). Результаты приведены в таблице 2.5.

Таблица 2.5 – Уровень просроченной задолженности по ипотечным кредитам в России (%) (составлено автором)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | 01.01.2015 | 01.01.2016 | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2019 | 01.01.2020 |
| Уровень просроченной задолженности | 0,87 | 1,06 | 1,11 | 1,08 | 0,94 | 0,87 |

Как видно из таблицы, в среднем наблюдается тенденция к снижению просроченной задолженности по ипотечным кредитам. К 01.01.2020 г. показатель достиг той же отметки, которая была достигнута в аналогичном периоде 2015 г. Это связано с проведением реструктуризацией и рефинансированием ипотечных ссуд.

С 1 июля 2020 г. ЦБ РФ предлагает ввести дополнительные надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам в зависимости от совокупности показателя долговой нагрузки и соотношения величины кредита к залогу. По оценкам АО «ДОМ.РФ», переход на расчет ПДН позволит еще больше повысить качество ипотечных кредитов, но необходимо учитывать практику банков по оценке кредитоспособности заемщиков при введении ПДН.

20 марта 2020 г. ЦБ РФ принял ряд мер по смягчению макропруденциальной политики для поддержки ипотечного рынка в условиях ухудшения макроэкономических условий.

В таблице 2.6 приведены данные по объемам просроченной задолженности в разрезе по федеральным округам.

Таблица 2.6 – Объемы просроченной задолженности в разрезе по федеральным округам (млн руб.) (составлено автором по материалам [63])

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Год | ЦФО | СЗФО | ЮФО | СКФО | ПФО | УФО | СФО | ДВФО |
| 01.01.2015 | 12 660 | 2 538 | 2 087 | 692 | 4 053 | 3 037 | 3 853 | 714 |
| 01.01.2016 | 14 724 | 3 464 | 2 611 | 1 028 | 6 366 | 5 151 | 6 418 | 1 220 |
| 01.01.2017 | 16 764 | 4 261 | 3 126 | 1 191 | 7 890 | 6 156 | 7 967 | 1 573 |
| 01.01.2018 | 17 970 | 4 697 | 4 136 | 1 719 | 9 168 | 6 780 | 9 353 | 2 142 |
| 01.01.2019 | 19 368 | 5 329 | 4 925 | 2 236 | 9 389 | 6 761 | 8 816 | 3 772 |
| 01.01.2020 | 21 549 | 5 303 | 5 714 | 2 805 | 9 846 | 6 708 | 8 271 | 3 653 |

Как видно из таблицы, лидирующую позицию занимает Центральный Федеральный округ с показателем в 21 549 млн руб. По сравнению с 2015 г. показатель увеличился на 70%; с 2019 г. – на 11%. На последнем месте оказался Северо-Кавказский Федеральный округ. На 01.01.2020 зафиксирован объем просроченной задолженности в 2 805 млн руб., что на 25% превышает аналогичный показатель 2019 г.

Вычислив из таблицы 2.6 темп роста по формуле (1.2), отобразим результаты на рисунке 2.10.

Рисунок 2.10 – Темп роста объемов просроченной задолженности в разрезе по ФО (%) (составлено автором)

Как видно из рисунка, наилучшая ситуация наблюдается в Сибирском федеральном округе. К 2020 г. темп прироста просроченной задолженности составил -6,19% (по сравнению с 2016 г. показатель достигал отметки в 66,57%). На Дальневосточном федеральном округе в 2019 г. был зафиксирован резкий рост просроченной задолженности. Темп прироста составил 76,09%, по сравнению с 2018 г. аналогичный показатель достиг отметки в 36,17%. А к 2020 г. наблюдается обратная тенденция (показатель составил –3,16%).

Используя приведенные данные, рассчитаем уровень просроченной задолженности в разрезе по федеральным округам, воспользовавшись формулой (1.3). Рекомендуемое значение показателя – не более 2%. Результаты приведены в таблице 2.7.

Таблица 2.7 – Расчеты показателей уровня просроченной задолженности в разрезе по федеральным округам (%) (составлено автором)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Год | ЦФО | СЗФО | ЮФО | СКФО | ПФО | УФО | СФО | ДВФО |
| 2015 | 1,3 | 0,7 | 0,9 | 0,9 | 0,6 | 0,7 | 0,8 | 0,4 |
| 2016 | 1,4 | 0,8 | 1,0 | 1,2 | 0,9 | 1,0 | 1,2 | 0,6 |
| 2017 | 1,3 | 0,8 | 1,0 | 1,2 | 0,9 | 1,1 | 1,3 | 0,7 |
| 2018 | 1,2 | 0,7 | 1,1 | 1,5 | 0,9 | 1,1 | 1,4 | 0,8 |
| 2019 | 1,0 | 0,7 | 1,1 | 1,5 | 0,8 | 0,9 | 1,2 | 1,0 |
| 2020 | 0,9 | 0,6 | 1,0 | 1,6 | 0,8 | 0,8 | 1,0 | 0,8 |

Наихудшая ситуация рассматривается в коммерческих банках Северо-Кавказского Федерального округа. За 5 лет наблюдается активный рост на 0,1 ед. Неоднозначная ситуация зафиксирована также и в коммерческих банках Центрального Федерального округа.

Исходя из анализа показателей, можно заключить вывод о том, что в коммерческих банках имеется тенденция к невозврату кредитных средств заемщиками, а также снижение имущественного обеспечения. Это влечет за собой угрозу экономической безопасности коммерческих банков в сфере ипотечного кредитования.

## **2.3 Анализ факторов, влияющих на экономическую безопасность ипотечного кредитования**

Ипотечный рынок имеет сильную связь не только с микроэкономическими показателями, отражающие деятельность коммерческих банков в секторе ипотечного кредитования, но и с макроэкономическими показателями большинства регионов, потому как сектор строительства и другие отрасли напрямую зависят от положений ипотечных заемщиков. Поэтому целесообразно провести анализ факторов, непосредственно влияющих на экономическую безопасность ипотечного кредитования, что позволит кредитным институтам адаптировать свою деятельность под новые тенденции.

С каждым годом ипотечный кредит получает большее распространение в связи с невозможностью большинства граждан покупки жилья за счет собственных средств. К концу 2014 г. каждая пятая сделка с недвижимым имуществом проводилась с использованием механизма ипотечного кредитования. Международный опыт подтверждает тот факт, что уязвимости ипотечного рынка связаны с ростом долгового бремени заемщиков и перегревом цен на рынке жилья, что усиливает негативное влияние на сегмент таких кризисных явлений, как снижение реальных доходов населения, рост безработицы и снижение цен на недвижимость. Это приводит к увеличению потерь банковской системы и реального сектора экономики.

Начало 2020 г. на ипотечным рынке было благоприятным. Было зафиксировано снижение ипотечных ставок до исторического минимума. В январе ставка по кредитам на новостройки приблизились к отметке 8,7% (целевой показатель национального проекта «Жилье и городская среда». В январе-феврале ипотечное кредитование имело восходящую тенденцию в соответствии с целевыми показателями национального проекта. Однако в марте волатильность на финансовых рынках создала препятствия для роста ипотечного рынка. В начале марта 2020 г. резко возросло число заболевших вирусом COVID-19. По состоянию на 16.04.2020 г. число заболевших в России составило 27 938 человек. Пандемия коронавируса может влиять на целые сектора экономики, замедлить спрос на недвижимость, материальное положение граждан РФ, особенно ипотечных заемщиков.

Более значимым фактором является состояние рынка недвижимости. В 2018 г. увеличился ввод индивидуальных домов, спроектированных населением. Это было связано с отменой «дачной амнистии» (упрощенный порядок оформления прав собственности на земельные участки и строения для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, огородничества и садоводства и гаражного строительства).

Целесообразно рассмотреть региональный разрез строительства жилья, который представлен на рисунке 2.11.

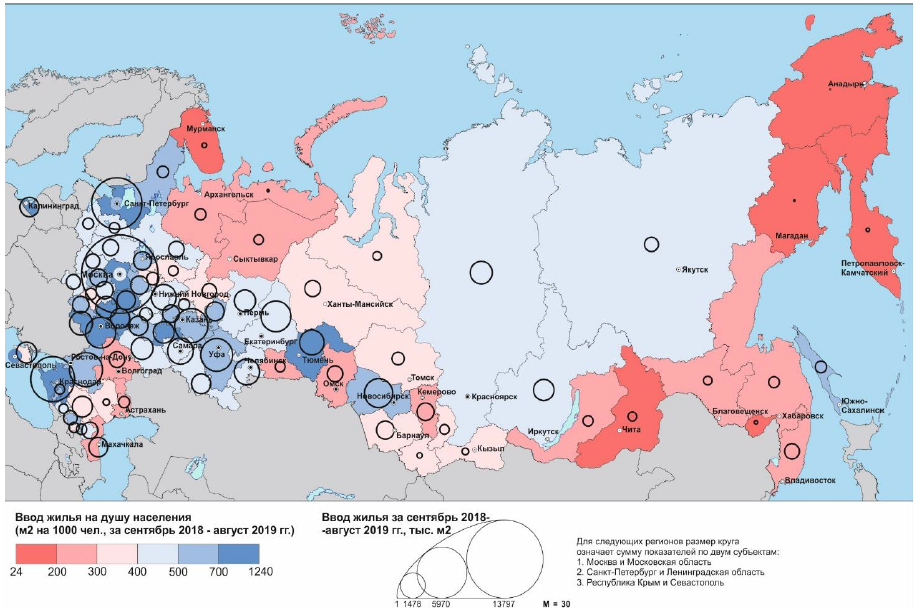


Рисунок 2.11 – Региональный разрез ввода жилья [63]

Из рисунка видно, что строительство сосредоточено во многих крупных субъектах. На них приходится практически половина от всего ввода жилья. Сильно отличается структура вводимого жилья в регионах. Так, во многих субъектах Юга преобладает ввод индивидуальных домовладений с земельным участком, в более урбанизированных субъектах превалирует число многоквартирных жилых комплексов. Здесь акцентируется внимание на миграционную составляющую. Наблюдается отток трудоспособного населения в столицы и крупные экономические и промышленные центры. Самыми желаемыми пунктами назначения являются г. Москва, г. Санкт-Петербург, Краснодарский край. Такая миграционная ситуация порождает на рынках недвижимости названных субъектов высокое ценообразование ввиду высокого спроса.

Заметное увеличение площади квартир, которые находились в стадии строительства, обнаружено с начала 2018 г. Главной причиной такой динамики является изменения в законодательном регулировании строительства с долевым участием (доля квартир, которые были построены с привлечением средств дольщиков, составила 70%). Другими словами, у застройщиков было стремление работать на большем количестве новых объектов для получения возможности их завершения по старым правилам (до применения счетов-эскроу).

Объем жилищного строительства включает две категории вводимого жилья: индивидуальные дома, строящиеся по индивидуальным проектам жителей страны и многоквартирные жилые комплексы от застройщиков. За последние пять лет их доля составила соответственно 45% и 55%. Спрос на многоквартирные ЖК зависят от доступности ипотечного кредитования в большей степени, а динамика ввода именно такого жилья сильнее реагирует на изменение доходов населения с большей задержкой, потому что продолжительность процесса строительства больше.

Кризис негативно отразился на финансовое положение заемщиков, что повлекло за собой последствия в виде роста недоверия к застройщикам, переориентации на вторичный рынок и большого количества отказов по заявкам на ипотечный кредит. Причиной снижения спроса является жесткое регулирование строительной отрасли. «Рынок просто голосует рублем за вторичную, загородную недвижимость и арендное жилье» – отметил в своем отчете директор АН «Этажи» Ильдар Хусаинов. Стоит отметить тот факт, что рынок строительства «захвачен» несколькими крупными застройщиками, между которыми отсутствует конкуренция, поэтому цены на первичном рынке недвижимости очень высокие. А некоторые компании проводят искусственную процедуру банкротства, оставляя здания недостроенными. Причем качество таких домов оставляет желать лучшего за счет экономии строительных материалов.

Неоднозначная ситуация происходит и на вторичном рынке недвижимости. Как свидетельствуют данные ЦИАН, у покупателей происходит перемена направления в обратную сторону. Согласно расчетам, за декабрь 2019 г. средняя стоимость недвижимости в крупных городах составила 77,5 тыс. руб. за квадратный метр (на 0,7% больше относительно ноября). Цены на вторичное жилье подорожали на 7,1% по сравнению с показателем 2018 г. В таблице 2.8 представлена динамика цен на вторичную недвижимость в крупнейших городах РФ.

Таблица 2.8 – Динамика цен на вторичную недвижимость в крупнейших городах РФ [65]

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Город | Средняя цена вторичной недвижимости в декабре 2018 г. (тыс. руб. за кв. м) | Средняя цена вторичной недвижимости в декабре 2019 г. (тыс. руб. за кв. м.) | Динамика за 2018 -2019 гг., % |
| Москва | 195,9 | 209,6 | 7,0 |
| Санкт-Петербург | 121,1 | 127,0 | 4,8 |
| Краснодар | 60,8 | 66,2 | 8,8 |

Как видно из таблицы, за год наибольший рост цен замечен в г. Краснодар до 66,2 тыс. руб. за квадратный метр. Его относят как город со стабильным высоким спросом на жилье. Относительно крупных городов федерального значения в Краснодаре выгодно приобрести квартиру. Однако собственники вслед за девелоперами увеличивали стоимость на фоне перехода на проектное финансирование. Такая тенденция отмечалась во Владивостоке, Махачкале и Набережных Челнах. Как считает генеральный директор «Мир квартир» Павел Луценко, «все дешевые квартиры раскупили, и, увидев рост среднего показателя, собственники повысили планку». Поэтому ожидается охлаждение из-за недостатка спроса. Также руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов утверждает исчезновение возможности глобального повышения цены у собственников готового жилья из-за изменения ключевой ставки ЦБ РФ, что привело к снижению ставок по ипотеке и к уходу части покупателей на первичный рынок.

По данным отчета Рейтингового агентства стройкомплекса (РАСК) портфель потенциальных застройщиков-банкротов достигает 7,8 млн кв. м., что следует за собой уход с рынка мелких и средних строительных компаний. В худшей ситуации находятся 111 застройщиков, которые с 2018 г. признаны несостоятельными, поскольку на их балансе находятся 77,8 тыс. квартир, на которые рассчитывают их потенциальные клиенты. Ввод в эксплуатацию около 60% объектов, находящихся на балансе у банкротов, должна была начаться после 2020 г. По мнению представителей Министерства строительства, объекты, готовые менее чем на 30% , обладают большим риском банкротства. В 2019 г. стало известно о стремлении подачи заявлений банков исков о признании банкротом около 350 застройщиков, которые реализовали 1,42 тыс. проектов общей площадью 9,9 млн кв. м. Общее число таких застройщиков увеличилось до 184, что превышает аналогичный показатель 2018 г. на 22%.

Отсюда вытекает негативное явление, на которое стоит акцентировать внимание – число обманутых дольщиков. Согласно данным Национального объединения застройщиков, в начале 2018 г. насчитывалось около 240 проблемных застройщиков, к концу 2019 г. – 508. По оценкам Минстроя, в РФ насчитывается около 200 тыс. обманутых дольщиков. В АО «ДОМ.РФ» признают, что процедура банкротства застройщика – верный способ восстановления прав дольщиков.

Следующим фактором, который влияет на экономическую безопасность коммерческого банка в ипотечном кредитовании являются доходы населения. По данным Министерства строительства РФ в рамках стратегии развития жилищной сферы РФ на период до 2025 г., уровень обеспеченности жильем в России остается низким, чем в большинстве стран Восточной Европы. По результатам опроса ВЦИОМ №3732 от 22 августа 2018 года «Под крышей дома…своего» установлено, что 16% опрошенных в качестве причины недовольства считают отсутствие собственного жилья. Сдерживающее влияние оказывают непосредственно доходы населения. После мирового финансового кризиса с учетом средней продолжительности строительного цикла наряду с ростом вводимого жилья сокращались доходы населения.

По оценкам ЦБ РФ, вносить ежемесячный платеж было способно от 27 до 35% семей при покупке новостройки площадью 30 и 18 квадратных метров в расчете на одного человека соответственно. На рисунке 2.12 отражена доля семей, способных выплачивать ипотечные кредиты.



Рисунок 2.12 – Доли семей, способных выплачивать

ипотечный кредит [66]

По рисунку видно, что комфортный доход для выплаты имеют семьи, проживающие в Ханты-Мансийской области, в Краснодарском крае, Воронежской области, Магаданской области. Однако доходы населения ушли в минус.

Уровень дифференциации населения по доходам почти не изменился. На рисунке 2.13 представлено распределение населения по величине среднедушевых доходов.

Рисунок 2.13 – Распределение среднедушевых доходов   
населения (%) (составлено автором по материалам [64])

Ситуация с неравенством не ухудшается, но структура распределения доходов ограничивает потенциал расширения ипотечного рынка: доходы значительной населения находятся ниже границы, которая позволяет осуществить платеж по ипотечному кредиту даже при низких процентных ставок по ипотеке. Так у 51,9% населения уровень среднедушевых доходов составил менее 27 000 руб.

Очень важно отметить проблему серых доходов, поскольку банки требуют именно официального подтверждения факта трудоустройства со справкой 2-НДФЛ или регистрации организации с налоговыми декларациями по применяемой системе налогообложения. Уровень благосостояния граждан настолько низок, что даже имея скрытые доходы (подработка, сдача в аренду квартиры и т.п.), многие граждане не могут позволить себе приобрести квартиру с помощью ипотечного кредита.

Реальные располагаемые доходы населения ушли в минус. На рисунке 2.14 представлена динамика реально располагаемых денежных доходов.

Рисунок 2.14 – Динамика реально располагаемых

доходов (%) [53]

Как видно из рисунка, денежные средства после уплаты обязательных платежей, в т.ч. процентов по кредитам с коррекцией на инфляцию снижались в 2014–2017 гг. на 8,4%, в 2018 г. выросли на 0,1%, в 2019 г. – на 1%, а в 2020 г. снизились на 0,2% годовых. В условиях пандемии коронавируса возможно дальнейшее снижение реально располагаемых доходов населения.

Не менее важной проблемой для коммерческих банков является уровень инфляции. По официальным данным Банка России за 2019 г. уровень инфляции составил 3%, что на 1,3% ниже аналогичного показателя за 2018 г. Несмотря на его снижение за последние годы, он остается на более высоком уровне, чем в большинстве развитых стран, в результате чего стоимость привлечения ресурсов для банков не снижается. Отсюда у коммерческих банков появляется риск возникновения ситуации, когда вкладчики не станут держать деньги на депозитах при ставках ниже инфляции, с одной стороны. С другой стороны, доходы граждан растут меньшими темпами, чем инфляция. Рост распространения инфекции привел к сокращению спроса на рынке нефти.

Еще важной проблемой является неразвитость рынка ипотечных ценных бумаг. На рисунке 2.15 представлена модель выпуска однотраншевых ИЦБ.

Государственная гарантия

(облигации (незащищенный транш в 10 млрд))

Условный рейтинг без гарантии BB

Рейтинг с гарантией ААА

Портфель закладных (10 млрд руб.)

Рейтинг ВВ

Обслуживающий агент

Ипотечный агент

Банк-оригинатор

Рисунок 2.15 – Модель выпуска однотраншевых

ипотечных ценных бумаг [59]

Однотраншевые ипотечные ценные бумаги, которые занимают подавляющую долю российского рынка секьюритизации, не создают оптимальные условия для эффективного управления рисками ипотечного кредитования.

Однотраншевые ИЦБ характеризуются заменой нескольких внутренних механизмов поддержки кредитного качества ипотечных облигаций, индивидуально рассчитанных для каждой сделки, на один внешний источник поддержки в форме квазигосударственной гарантии ДОМ.РФ.

Попытки распространить программу Фабрики ИЦБ увеличивают нагрузку на государственный бюджет и создают дополнительные риски не только для коммерческих банков, но и для финансовой системы в целом.

В итоге, учитывая планируемое резкое увеличение объемов выпуска, дальнейшее развитие Фабрики ИЦБ ДОМ.РФ по образу и подобию американских ИЦБ затронет не только стратегию развития АО «ДОМ.РФ», но и экономическую безопасность и устойчивость коммерческих банков в секторе ипотечного кредитования.

В таблице 2.9 отражена доходность ипотечных облигаций к погашению.

Таблица 2.9 – Доходность ипотечных облигаций (к погашению) [51]

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 |
| Доходность к погашению | 10,07 | 8,12 | 9,18 | 6,96 |

Доходность по ипотечным облигациям рассчитана в соответствии с ценовой конвенцией для ипотечной облигации по пяти инструментам с фиксированным купоном, согласно совместному проекту ДОМ.РФ и Московской биржи (RU000A0ZYJT2, RU000A0ZZV86, RU000A0ZZNWS, RU000A0ZZZ09, RU000A0ZZCH9). В условиях озвученного предложения по отмене ипотечного страхования секьюритизация ипотечных кредитов не снимает обязанности с кредитора по осуществлению страхования при ипотеке. Секьюритизация не отменяет правила, указанные в сообщении регулятора. Это значит, что для держателя ипотечной облигации, обеспеченной ипотечным кредитом, наступление страхового случая будет означать факт частичной или полной предоплаты по кредиту, что доказывает необходимость остановки эмиссии однотраншевых ипотечных облигаций. Вместо этого стоит вернуться к стратегии выпуска многотраншевой секьюритизации, которая является ключом к созданию безопасного рынка высококачественных ИЦБ. Такой инструмент отличается полной независимостью от государственной поддержки и способствует диверсификации рисков.

7 марта 2020 г. страны ОПЕК+ решили остановить действие соглашения о сокращении объемов добычи нефти. Это привело к снижению цены нефти Brent до $25-30 за баррель нефти, что стало причиной падения рубля на 20% до 80 руб. за доллар США. В этих условиях отдельные банки в марте 2020 г. повысили ставки по ипотеке. Средний уровень ставок по ипотеке составляет, как и раньше, менее 9% по рыночным продуктам. На фоне событий велика вероятность увеличения инфляции. На фоне коронавируса Совет Директоров ЦБ РФ снизил ключевую ставку до уровня 5,5%. Надзорный орган не стал повышать ставку, потому что проинфляционное воздействие факторов будет носить краткосрочный характер. Сжатие спроса может сдерживать рост цен на протяжении продолжительного времени. Годовая инфляция в декабре 2020 г., по оценкам Центрального Банка, может превысить целевой уровень, а в 2021 г. она вернется к 4%. Поэтому ипотечное кредитование развивается не как массовый продукт, несмотря на улучшения ситуации благодаря запуску государственных программ по поддержке развития этого сектора.

По негативным прогнозам аналитиков «Эксперт РА» рост ипотечных ставок может вырасти до 12% годовых. По кризисному сценарию, объем задолженности по ипотечным кредитам вырастет до 9 млрд руб. Сценарий складывается из отсутствия новых соглашений по сделке ОПЕК+ и среднегодовой цены на нефть около $35 за баррель, ускорения инфляции до 7–8%, значительного ослабления рубля и падения реально располагаемых доходов населения. Это может привести к росту просроченной задолженности по ипотечным кредитам более чем на 10%. В таком случае ключевая ставка ЦБ РФ может подняться до 10%. Действительно, спрос на ипотеку может измениться из-за резкого изменения курса валют и эпидемиологической ситуации, потому что пандемия начала приводить к снижению доходов населения, что провоцирует рост объемов просроченной задолженности.

Таким образом, подводя итог вышеперечисленному, по второй главе можно заключить следующие выводы:

1) анализ состояния рынка ипотечного кредитования выявил основные тенденции к отмене ипотечного страхования, к продолжительному выпуску однотраншевых ипотечных облигаций, к росту объемов ипотечных кредитов. Установлено, что рост объемов ипотечного кредитования связано с изменениями денежно-кредитной политики Центрального Банка РФ.

2) проанализирована практика оценки уровня экономической безопасности ипотечного кредитования. В коммерческих банках наблюдается рост просроченной задолженности. Это влечет за собой угрозу экономической безопасности коммерческих банков в сфере ипотечного кредитования. С ростом объема выданных ипотечных кредитов нужно направить все усилия на снижение риска невозврата. Наилучшую защиту своих интересов коммерческий банк получит в том случае, когда заблаговременно произведет идентификацию рисков и факторов, их образующих.

3) исследованы факторы, влияющие на экономическую безопасность ипотечного кредитования. Показано, что с падением доходности однотраншевых ипотечных облигаций надувается ипотечный «пузырь», что негативно отражается на эффективности системы управления рисками в ипотечном кредитовании. Если будет продолжаться выпуск однотраншевых облигаций, то в ближайшем будущем возможно возникновение ипотечного кризиса, подобие которого было в 2007 г. в США. Дальнейшее развитие рынка ИЦБ в России позволит привлечь в сферу ипотечного кредитования более надежные долгосрочные инвестиции, которые обеспечат экономическую устойчивость рынку ипотечного кредитования и банковскому сектору в целом.

**3 Перспективы совершенствования системы управления рисками   
ипотечного кредитования в РФ**

## **3.1 Внедрение ипотечных вкладов как инструмент снижения кредитных рисков**

Коммерческие банки предусматривают потери в собственных портфелях активов. Поскольку существует проблема ассиметричных потоков информации, никогда не будет абсолютно безопасных ипотечных кредитов. Обязательным условием рационального функционирования банков и надежности экономической безопасности является определение степени риска невозврата ипотечных кредитов и принятие предупредительных мер. Коммерческие банки рассчитывают степень риска по каждой статье активов и создают фонды для компенсации ожидаемых потерь. Чтобы сохранить экономическую устойчивость на финансовом рынке, коммерческим банкам необходимо разработать и применить более эффективные меры по минимизации ипотечных рисков в соответствии с масштабами своей деятельности.

В ипотечном риск-менеджменте одним из важных критериев успешности коммерческого банка является индикатор проблемных кредитов. Рост просроченной задолженности свидетельствует о несбалансированности программы ипотечного кредитования.

Перед выходом на массовый кредитный рынок коммерческим банкам необходимо разработать алгоритм работы с проблемными кредитами. Основанием возникновения просроченных задолженностей являются технические просрочки, ухудшение финансового положения заемщика, несчастные случаи.

Достаточно сложно разработать алгоритм выявления проблемных ипотечных кредитов. Чтобы уменьшить долю просроченной задолженности, необходимо вести работу еще на стадии принятия решения о выдаче кредита с участием работников службы экономической безопасности и контроля. После выдачи ипотечного кредита клиентам в обязательном порядке необходимо произвести мониторинг ситуации, потому что финансовое состояние может измениться. Тревожными сигналами некоммерческого характера являются:

– разъяснения клиента о причине задержек или необоснованность невыплат в получении финансовой отчетности;

– нежелание заемщика дать детальное разъяснения по поводу финансовой отчетности.

Для снижения кредитных рисков предлагается предоставление коммерческими банками помощи в управлении денежными средствами клиентов путем открытия ипотечных вкладов.

Оформление кредита на приобретение объекта недвижимости на первичном или вторичном рынке недвижимости требует наличия собственных денежных средств для оплаты расходов. Как правило, самый главный пункт расходов по ипотеке – это авансовый платеж. По условиям большинства ипотечных программ клиент должен внести определенную процентную часть от оценочной стоимости покупаемого жилья в размере от 10 до 50% от полной суммы кредита. В зависимости от того, сколько заемщик сможет внести первоначальный взнос, зависит размер процентной ставки. Каждый банк устанавливает это значение самостоятельно. Отсюда следует, что чем большее размер авансового платежа, тем более низкую ставку предоставляет коммерческий банк клиентам. Однако финансовое состояние многих заемщиков не позволяет им внести даже 10% суммы.

Некоторые клиенты прибегают к оформлению потребительского кредита в целях его использования для получения ипотеки, что увеличивает кредитные риски коммерческих банков. Именно поэтому в качестве рекомендации по снижению кредитных рисков коммерческим банкам предлагается внедрение такого продукта, как ипотечный вклад.

Ипотечный вклад – это целевой вклад, который предназначен для накопления авансового платежа по ипотеке. Такие депозиты можно пополнять в течение всего срока хранения. Не предусмотрены капитализация и расходные операции. Отсутствует автоматическая пролонгация вклада. Наличие ипотечного вклада дает клиенту возможность получить льготные условия кредитования, однако не служит гарантией положительного решения о выдаче кредита. Ключевым фактором для банка будет оставаться платежеспособность заемщика.

На кредитные риски предложенная рекомендация повлияет следующим образом: заемщик за счет дополнительного дохода в виде процентов может немного увеличить размер первоначального взноса, что влияет на величину кредитных рисков коммерческих банков в сегменте ипотечного кредитования. Ведь чем больше авансовый платеж, тем ниже риски.

Подобного рода ипотечные продукты пользуются большой редкостью на рынке, потому что ипотечный вклад уступает по доходности другим видам срочных банковских вкладов на несколько процентных пунктов.

В качестве примера рассмотрим продукт Банка ДОМ.РФ – вклад «Ипотечный». Условия банковского вклада в АО «Банк ДОМ.РФ» регулируют порядок открытия банковского депозита «Ипотечный». Минимальная сумма вклада составляет 100 000 руб, а максимальная сумма – 10 000 000 руб. Ставка составляет 4,5% годовых. Взнос денежных средств может осуществляться и в наличной, и в безналичной форме.

Проценты уплачиваются в последний день срока Вклада путем зачисления на счет по депозиту, на текущий счет с последующим перечислением на счет банковской карты (в зависимости от вкладчика). Вкладчик, в течение всего срока действия ипотечного вклада, кроме последнего дня срока депозита, вправе изменить выбранное условие выплаты процентов подписания дополнительного соглашения к договору. Вклад принимается на срок до 365 календарных дней. По ипотечному вкладу допускаются дополнительные взносы с учетом следующего:

1) внесение дополнительных взносов допускается в течение всего срока действия депозита с даты заключения договора банковского вклада;

2) минимальная сумма дополнительного взноса 10 000 руб;

3) максимальная сумма дополнительного взноса не ограничена, при этом общая сумма депозита и всех дополнительных взносов не должна превышать максимальной суммы вклада.

Вкладчик имеет право досрочно расторгнуть договор банковского ипотечного вклада в случае полного либо частичного истребования суммы депозита. При этом процентная часть рассчитываются за фактический срок нахождения денежных средств на счете исходя из следующих условий:

1) при предъявлении в течение срока действия депозита положительного заключения банка о проведенном андеррайтинге клиента и объекта недвижимости на получение ипотечного кредита проценты выплачиваются по следующим правилам в зависимости от срока нахождения средств на счете по ипотечному депозиту:

– до 90 дней (включительно) ставка досрочного расторжения составит 4,4% годовых;

– от 91 до 180 дней (включительно) – 4,5% годовых;

– от 181 до 270 дней (включительно) – 4,6% годовых;

– от 271 до 365 дней (включительно) – 4,7% годовых.

2) без предъявления положительного заключения банка о проведенном андеррайтинге клиента и объекта недвижимости на получение ипотечного кредита проценты выплачиваются по ставке вклада «До востребования», действующей в Банке на дату заключения договора банковского вклада независимо от срока нахождения денежных средств на счете по вкладу.

3) вклад не пролонгируется. В случае если клиент не востребовал сумму депозита, договор считается прекратившим действие, и остаток денежных средств на счете вклада перечисляется на текущий счет вкладчика, открытый в банке, если вкладчик не изъявил желание получить депозит наличными денежными средствами.

Предположим, что гражданин N стремится приобрести квартиру на рынке недвижимости и получает заработную плату в размере 33 000 руб. Открыв вклад «Ипотечный», вкладчик вносит 100 000 руб. в качестве первоначальной суммы открытия вклада и начисляет дополнительные взносы каждый месяц по 10 000 руб. Результаты начисления процентов приведены в таблице 3.2.

Таблица 3.2 – График выплат процентов по вкладу «Ипотечный» (составлено автором)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Дата | Сумма начисленных процентов | Удержанный налог | Остаток вклада | Сумма |
| 01.07.2020 | – | – | 100 000,00 | 100 000,00 |
| 01.08.2020 | – | – | 110 000,00 | 10 000,00 |
| 01.08.2020 | 381,15 | 0,00 | 110 000,00 | 381,15 |
| 01.09.2020 | – | – | 120 000,00 | 10 000,00 |
| 01.09.2020 | 419,26 | 0,00 | 120 000,00 | 419,26 |
| 01.10.2020 | – | – | 130 000,00 | 10 000,00 |
| 01.10.2020 | 442,62 | 0,00 | 130 000,00 | 442,62 |
| 01.11.2020 | – | – | 140 000,00 | 10 000,00 |
| 01.11.2020 | 495,49 | 0,00 | 140 000,00 | 495,49 |
| 01.12.2020 | – | – | 150 000,00 | 10 000,00 |
| 01.12.2020 | 516,39 | 0,00 | 150 000,00 | 516,39 |
| 01.01.2021 | – | – | 160 000,00 | 10 000,00 |
| 01.01.2021 | 571,77 | 0,00 | 160 000,00 | 571,77 |
| 01.02.2021 | – | – | 170 000,00 | 10 000,00 |
| 01.02.2021 | 611,51 | 0,00 | 170 000,00 | 611,51 |
| 01.03.2021 | – | – | 180 000,00 | 10 000,00 |
| 01.03.2021 | 586,85 | 0,00 | 180 000,00 | 586,85 |
| 01.04.2021 | – | – | 190 000,00 | 10 000,00 |
| 01.04.2021 | 687,95 | 0,00 | 190 000,00 | 687,95 |
| 01.05.2021 | – | – | 200 000,00 | 10 000,00 |
| 01.05.2021 | 702,74 | 0,00 | 200 000,00 | 702,74 |
| 01.06.2021 | – | – | 210 000,00 | 10 000,00 |
| 01.06.2021 | 764,38 | 0,00 | 210 000,00 | 764,38 |
| 01.07.2021 | 776,71 | 0,00 | 210 000,00 | 776,71 |
| Всего выплат | 6 956,82 | 0,00 | 210 000,00 | 216 956,82 |

Как видно из таблицы, при ставке 4,5% и внесении дополнительных взносов в размере 10 000 руб. сумма на конец срока составила 216 956,82 руб. Отличительной чертой рассматриваемого капиталовложения является возможность его регулярного пополнения (ведь банк понимает, что средства для авансового платежа за недвижимость должны накапливаться постепенно) и ежемесячное начисление процентов, что выглядит логичным, если взять в учет регулярный характер пополнения вклада. Как было выше упомянуто, такой продукт является большой редкостью во многих банках. Поэтому предлагаемое мероприятие позволит коммерческим банкам свести к минимуму кредитные риски.

## **3.2 Многотраншевая секьюритизация как инструмент минимизации процентных и регуляторных рисков**

Для снижения процентных и регуляторных рисков используется механизм секьюритизации, благодаря которому имеется возможность диверсифицировать риски, повысить доступность кредитов для граждан, снизить процентные риски для банков. Но чтобы достичь положительный эффект, необходим выпуск многотраншевых ипотечных ценных бумаг, которые включают в себя внутренние механизмы защиты, в т.ч. механизм субординации (транширования). Выпуск многотраншевых ценных бумаг является наиболее распространенной во всем мире практикой секьюритизации ипотечных кредитов.

На рисунке 3.1 представлена модель выпуска многотраншевых ИЦБ.

Портфель закладных

(10 млрд руб.)

Рейтинг ВВ

Облигации (старший транш в 9 млрд руб.)

Рейтинг без гарантии ААА

Обслуживающий агент

Ипотечный агент

Облигации (младший транш в 1 млрд руб.)

Рейтинг без гарантии ААА

Банк-оригинатор

Рисунок 3.1 – Модель выпуска многотраншевых   
ипотечных ценных бумаг [59]

Суть заключается в том, что в рамках модели один ипотечный портфель обеспечивает платежи по нескольким траншам выпускаемых облигаций. Эмиссионная документация по таким облигациям подразумевает определенный порядок распределения платежей. В первую очередь обычно осуществляется погашение старшего транша, а основной риск потерь абсорбируется за счет младших траншей, субординированных по отношению к старшему, т.е. многотраншевая секьюритизация подразумевает наличие в структуре сделки нескольких классов (выпусков) облигаций, которые распределяются по старшинству. В секьюритизированном портфеле наличные денежные средства, которые поступают от выплат со стороны заемщиков, в первую очередь распределяются старшим траншам, а потери по портфелю «поглощаются» младшими траншами.

Функция механизма секьюритизации заключается в повышении кредитного качества выпусков и обеспечении защиты старших траншей за счет младших. Более высокий риск младших траншей компенсируется их более высокой доходностью. Кроме того, такие сделки включает в себя широкую палитру внутренних механизмов повышения и поддержки кредитного качества транзакции, использование которых становится возможным благодаря субординации:

– избыточный спред;

– кредитные резервы;

– регистр учета недостаточности основного долга;

– избыточное обеспечение;

– рычаг досрочной амортизации облигаций при ухудшении кредитного качества портфеля обеспечения;

– механизм замены активов при условии сохранения средневзвешенных параметров портфеля на заданном уровне (срок до погашения, процентная, процентная ставка, коэффициент «Кредит/залог»).

Типом предмета ипотеки могут выступать следующие объекты:

– квартира;

– индивидуальный жилой дом;

– квартира или апартаменты на стадии незавершенного строительства (с учетом дополнительных механизмов защиты облигаций).

По многотраншевым ИЦБ отсутствуют зарегистрированные обременения предмета ипотеки.

Наиболее простым и прозрачным механизмом защиты инвесторов является транширование. При выпуске многотраншевых ИЦБ механизм субординации работает как источник дополнительной мотивации для банка-оригинатора, потому что он удерживает младший транш на собственном балансе. Удержание оригинатором части риска в форме младшего транша спососбствует совмещению интересов коммерческих банков и инвесторов в ипотечные ценные бумаги. Впоследствии банк получает стимул к проведению детального андеррайтинга и предоставлению качественных услуг по сервисному обслуживанию портфеля.

Транширование позволяет использовать индивидуальный подход к измерению риска в каждой отдельной сделке. Младший транш является буфером «поглощения» убытков. Другими словами, принимает на себя все возникающие в пуле обеспечения потери и рассчитывается обособленно для каждой транзакции с учетом характеристик портфеля кредитов и других параметров сделки. Механизм субординации повышает прозрачность сделок и рынка в целом, поскольку размер транширования выступает фактическим индикатором кредитного качества активов в каждом отдельном портфеле. А общий размер младших траншей по всем выпускам в обращении предоставляет возможность измерения совокупного риска на федеральном уровне в случае развития негативных сценариев в экономике.

В сравнении с однотраншевой моделью многотраншевая секьюритизация способна создать качественный инструмент высокого инвестиционного уровня и позволяет в значительной мере сохранить бюджетные средства и предотвратить сценарий массового вливания государственных средств для спасения финансовой системы в случае кризиса.

За возможность инвестировать в транш с требуемым профилем инвестор может быть готов заплатить премию либо согласиться на более низкую ставку купона, что предоставляет банкам-оригинаторам возможность не только привлечь дополнительную ликвидность за счет размещения траншей по цене, которая превышает номинальную стоимость обеспечения и расходы на выпуск, но и понизить стоимость привлечения средств, что способствует снижению ипотечных ставок.

Субординация траншей по отношению друг к другу и степень их защищенности находят отражение в разных уровнях доходности и в профиле погашения. Механизм транширования позволяет удовлетворить спрос различных групп инвесторов на активы с разным профилем риск/доходность, с помощью чего достигается диверсификация инструментов для инвестирования длинных денег. Диверсификация оказывает положительное влияние на качество облигаций в двух направлениях:

– во-первых, в модели выпуска многотраншевых ипотечных ценных бумаг риски не концентрируются на балансе одного эмитента, а равномерно распределяется между всеми банками-оригинаторами за счет субординированных кредитов (младших траншей);

– во-вторых, в диверсифицированных портфелях обеспечения среднее кредитное качество одной части активов компенсируется более высоким кредитным качеством другой части активов.

Размер транширования в каждой конкретной транзакции будет зависеть от параметров активов и будет отражать кредитное качество конкретного портфеля обеспечения. Например, возможность секьюритизации ипотечных кредитов, которые обеспечены залогом недвижимого имущества, строительство которого не завершено, не означает, что старшим траншам в таких сделках будет обязательно присвоен наивысший рейтинг по национальной шкале структурированного финансирования. Кроме того, так как фактическое отсутствие залогового обеспечения окажет существенное влияние на уровень возмещения по портфелю, максимально достижимый рейтинг в аналогичных сделках может быть ограничен, а уровень защиты будет выше.

В отличие от однотраншевых ипотечных ценных бумаг с суверенной гарантией, кредитное качество которых напрямую зависит от рейтинга государства, модель многотраншевой секьюритизации позволяет присвоить кредитный рейтинг по международной шкале на уровне выше странового, ограничивающего возможность присвоения национальному эмитенту рейтинга, превышающего по своему уровню суверенный.

Объем удерживаемого риска в размере не менее 20% от общего номинала облигаций может соответствовать действующим в России регуляторным требованиям. Кроме того, модель дает возможность изменять долю удерживаемого риска, в т.ч. если в будущем ЦБ РФ примет решение о постепенном переходе к европейским нормам, которые предполагают удержание не менее 5% риска. Стоит отметить, что предложенная мера открывает широкие возможности для секьюритизации кредитов на приобретение строящегося жилья, так как позволяет работать как в рамках Федерального Закона от 11.11.2003 г. №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», так и в рамках Федерального Закона от 21.12.2013 г. №379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», положения которого не устанавливают каких-либо ограничений на объем подобных активов в составе портфеля обеспечения эмитируемых инструментов. На сегодняшний день требованиями ЦБ РФ предусмотрено обязательное удержание риска в размере не менее 20% только для облигаций с залоговым обеспечением, выпускаемых с баланса специализированной финансовой организации, согласно Закону №379-ФЗ. В рамках Закона №152-ФЗ удержание риска по ИЦБ осуществляется банками-оригинаторами по собственному желанию. Поэтому для реализации цели в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» удержание риска коммерческими банками по ипотечным облигациям должно стать обязательным. Подобные инициативы должны сопровождаться одновременным изменением российским законодательством в части определения размера риск-весов, которые применяются коммерческими банками для младших траншей в секьюритизационных сделках с целью расчета нормативов достаточности капитала.

Таким образом, подводя итог вышесказанному, можно заключить следующие выводы по третьей главе:

1) благодаря внедрению такого продукта, как ипотечный вклад, население получит возможность накопления средств на первоначальный взнос за объект недвижимости, что позволит повысить уровень экономической безопасности коммерческих банков в секторе ипотечного кредитования.

2) установлено, что инструменты многотраншевой секьюритизации – наиболее эффективное решение для дальнейшего развития рынка ипотечных ценных бумаг. Старшие транши многотраншевых ИЦБ отличаются минимальным риском, прозрачной структурой и ориентацией на широкий круг инвесторов. Такой инструмент способствует диверсификации рисков в сегменте ипотечного кредитования.

# **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

По итогам проведенного исследования в диссертационной работе были сделаны следующие выводы.

В хозяйственно-финансовой деятельности банка управление рисками играет важную роль и их своевременное выявление, оценка, а также анализ помогают принять верное управленческое решение руководству предприятий, которое в дальнейшем повысит конкурентоспособность, улучшит показатели финансового состояния организации и надежность экономической безопасности банка. Процесс неразрывно связан с бизнес-процессами по операциям по ипотечному кредитованию и должен быть ориентирован на формулировку конкретных решений и действий кредитных организаций с целью минимизации возможных рисков. Задача выбора наиболее корректной методики оценки этих показателей и разработки соответствующей математической (экспертной) системы является оценкой способности заемщика выполнять свои обязательства.

Под системой управления рисками в ипотечном кредитовании понимается комплекс мероприятий, состоящий из определения субъектов и объектов ипотечного кредитования, идентификации источников рисков и факторов, их определяющих, анализ рисков путем количественной и качественной оценки, мониторинг и контроль рисков, разработка оптимальной стратегии управления рисками, с помощью которых можно выявить риски, прогнозировать их и управлять ими с целью предотвращения негативных экономических явлений в процессе взаимного сотрудничества участников ипотечной сделки.

Коммерческим банкам необходимо развивать собственные системы управления рисками, которая позволит быть более устойчивыми к различным экзогенным и эндогенным угрозам.

Ключевыми факторами, образующих риски в сегменте ипотечного кредитования, являются платежеспособность заемщиков и состояние рынка ценных бумаг. Именно эти факторы увеличивают вероятность наступления ипотечного кризиса, аналог которого был в США в 2007 г. Своевременная оценка рисков будет способствовать повышению стабильности института ипотечного кредитования, что способствует к стабилизации развития экономики страны. Как показывает ретроспективный анализ, отсутствие рационального анализа рисков в системе ипотечного кредитования может привести к крайне негативным последствиям, которые способны вызвать резонанс не только в экономике отдельно взятой страны, но и в мировой экономике в целом.

В коммерческих банках наблюдается рост просроченной задолженности. По состоянию на 1 января 2020 г. объем просроченной задолженности составил 65 073 млн руб. Увеличение связано со снижением реально располагаемых доходов населения. Это влечет за собой угрозу экономической безопасности коммерческих банков в сфере ипотечного кредитования. С ростом объема выданных ипотечных кредитов нужно направить все усилия на снижение риска невозврата. Наилучшую защиту своих интересов коммерческий банк получит в том случае, когда заблаговременно произведет идентификацию рисков и факторов, их образующих. Поскольку проблема с задолженностью остается открытой, банкам стоит пересмотреть перечень принятых рисков, акцентируя внимание на мониторинг внешних и внутренних факторов.

С падением доходности однотраншевых ипотечных облигаций надувается ипотечный «пузырь», что негативно отражается на эффективности системы управления рисками в ипотечном кредитовании. Если будет продолжаться выпуск однотраншевых облигаций, то в ближайшем будущем возможно возникновение ипотечного кризиса, подобие которого было в 2007 г. в США. Дальнейшее развитие рынка ИЦБ в России позволит привлечь в сферу ипотечного кредитования более надежные долгосрочные инвестиции, которые обеспечат экономическую устойчивость рынку ипотечного кредитования и банковскому сектору в целом.

Для снижения кредитных рисков коммерческим банкам предлагается внедрение ипотечных вкладов, благодаря которому граждане получат возможность накопления средств на первоначальный взнос за объект недвижимости, что позволит повысить уровень экономической безопасности коммерческих банков в секторе ипотечного кредитования.

Для снижения процентных и регуляторных рисков необходим выпуск многотраншевых ипотечных ценных бумаг, которые включают в себя внутренние механизмы защиты, в т.ч. механизм субординации. Выпуск многотраншевых ИЦБ даст возможность диверсифицировать риски, повысить доступность ипотечных кредитов для населения, привлечь в реальные отрасли экономики длинные деньги институциональных инвесторов. Сделки по многотраншевой секьюритизации основаны на принципах максимальной прозрачности и предоставляют возможность измерения рисков на федеральном уровне. Рыночные механизмы, которые заложены в основе модели выпуска многотраншевых ИЦБ, делают ее незаменимым инструментом для диверсификации долгосрочных инструментов и базы инвесторов.

Предложенные рекомендации по совершенствованию работы с рисками банка дают возможность осуществлять постоянный мониторинг уровня риска ипотечного портфеля и планировать возможные варианты решения возникающих проблем, а также может быть использована банком в качестве основы для развития собственной системы внутреннего кредитного анализа.

Применение результатов диссертационного исследования в практике российских коммерческих банков, занятых выдачей ипотечных кредитов, позволит совершенствовать систему управления рисками в кредитных организациях и решить множество задач в разработке оптимальной стратегии риск-менеджмента в сегменте ипотечного кредитования. Более грамотное управление рисками предоставит возможность коммерческим банкам снизить рисковую составляющую, которая входит в цену ипотечного кредита для конечного заемщика.

Ипотечное кредитование является стратегически важным сегментом экономики государства, в которой улучшение благосостояния жителей является одной из приоритетных задач. Именно поэтому ипотечный рынок должен развиваться усиленно, а система управления рисками в этой сфере постоянно подвергаться совершенствованию в ответ на все изменения, которые происходят в экономике.

# **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Абдукаримова Л. Г. Факторы и риски ликвидно­сти в банковском секторе Российской Федерации // М.: Актуальные во­просы экономики и управления, 2016. № 8. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/faktory-i-riski-likvidnosti-v-bankovskom-sektore-rossiyskoy-federatsii (дата обращения: 14.04.2020)
2. Айзинова И. М. Ипотечное кредитование как инструмент жилищной политики // М.: Институт народнохозяйственного прогнозирова­ния РАН, 2017. № 15. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-kak-instrument-zhilischnoy-politiki (дата обращения: 11.04.2020)
3. Алейникова В. В. Страхование ответственности заемщика за наруше­ние условий договора ипотечного жилищного кредитования М.: Законодательство, 2012. № 4. URL: https://base.garant.ru/58083781/ (дата обращения: 01.04.2020)
4. Алексанян А. А. Роль государства в развитии системы ипотечного кре­дитования // М.: Актуальные научные исследования в современном мире, 2016. № 10-2. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/rol-gosudarstva-v-stimulirovanii-razvitiya-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii (дата обращения: 03.04.2020)
5. Аналитика рынка. URL: https://дом.рф/media/analytics/ (дата обраще­ния: 28.02.2020)
6. Арт Я. Ипотека. Руководство к действию. Берем и живем. М.: АСТ, 2016.
7. Артемкина Е. В. Развитие ипотечного жилищного кредитования с гос­ударственной поддержкой в условиях возникновения угроз финансово-экономических кризисов. М.: Бизнес в законе, 2012.
8. Афонина А. В. Ипотека. Как правильно оформить? Как просчитать все риски? М.: Эксмо, 2011.
9. Багаев А. Н. Как приобрести жилье в кредит по ипотечным програм­мам. М.: Феникс, 2017.
10. Банк России видит значительный потенциал ускорения роста ипотечного кредитования в 2020 году. URL: https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10915930 (дата обращения: 16.03.2020)
11. Бочкарев В.В., Николаева Е.Л. Ипотечное кредитова­ние в жилищном строительстве. М.: Инфра-М, 2014.
12. Воробьева А. В. Модели и методы управления рисками ипотечного кредитования // М.: Вестник РЭУ им. Г. В. Плеханова, 2017. № 3. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/modeli-i-metody-upravleniya-riskami-ipotechnogo-kreditovaniya (дата обращения: 25.02.2020)
13. Гасанов О.С., Таранов Я.Р. Скоринг при управлении кредитными рисками. М.: Интернет-журнал «Науковедение», 2016. Т. 8. № 4 (35).
14. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017). URL: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_5142/ (дата обращения: 09.02.2020)
15. Грудцына Л. Ю. Как взять и вернуть ипотечный кредит? Советы адво­ката. М.: Юркомпани, 2016.
16. Гусев А. Ипотечное жилищное кредитование. Жилье взаймы. М.: Феникс, 2016.
17. Демушкина Е. С. Проблемы применимости акцессорности и вещной защиты ипотеки в российском гражданском праве. М.: Юриспруденция, 2016.
18. Дефолт тысяч заемщиков и закон, который может им помочь:   
    эксперт об ипотеке и кредитовании. URL: http://rapsinews.ru/publications/20190826/303204565.html (дата обращения: 29.03.2020)
19. Доля ипотеки в ВВП выросла. URL: https://zakonbase.ru/mortgage/dolia-ipoteki-v-vvp-vyrosla (дата обращения: 24.02.2020)
20. Долг россиян по ипотеке достиг космической суммы. URL: https://www.mk.ru/economics/2019/08/22/dolg-rossiyan-po-ipoteke-dostig-kosmich­eskoy-summy.html (дата обращения 29.04.2020)
21. Елисеева Т. В. Оптимизация нормативов ипотечного кредитования. М.: Юриспруденция, 2017.
22. Ершов В. А. Государственный жилищный сертификат и ипотечные накопления военнослужащих. Как с их помощью приобрести жилье. М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2016.
23. Злодеева А. Е. Ипотечное жилищное кредитование как часть экономи­ческой системы государства. М.: Экономика, социология и право, 2017. № 11.
24. Интерактивное представление актуальных статистических данных. URL: https://cbr.ru/statistics/pdko/Mortgage/ML/ (дата обращения: 14.03.2020)
25. Ипотека уходит в сегмент новостроек. URL: https://www.cian.ru/stati-ipoteka-uhodit-v-segment-novostroek-305488/ (дата об­ращения: 21.03.2020)
26. Ипотекатастрофа. URL: https://versia.ru/v-sluchae-ipotechnogo-krizisa-3-500-000-rossiyan-mogut-okazatsya-na-ulice (дата обращения: 29.02.2020)
27. Ипотечное кредитование в финансировании инвестиционных проек­тов. URL: http://edrj.ru/article/19-01-20 (дата обращения: 11.02.2020)
28. Итоги работы банковского сектора в 2019 году и перспективы на бу­дущее. URL: https://riarating.ru/banks/20191226/630148961.html (дата обращения: 01.03.2020)
29. Как избежать ипотечного кризиса в России. URL: https://www.acra-ratings.ru/storage/content/attachments/6896/20190802\_Russian\_mortgage-backed\_securities\_market\_site.pdf (дата обращения: 07.04.2020)
30. Как кризис повлиял на рынок ипотеки в России. URL: https://www.nn.ru/news/more/posylali\_dva\_zaprosa\_otkazali\_bez\_voprosov\_kak\_krizis\_povliyal\_na\_rynok\_ipoteki\_v\_rossii\_/69280852/ (дата обращения: 16.03.2020)
31. Кайль А. Н. Постатейный комментарий к Федеральному Закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». М.: ЭлКниги, 2016.
32. Каменецкий М. И. Ипотечное кредитование на рынке жилья. М.: Дело и сервис, 2016.
33. Козловская Е.А., Савруков А.Н. Интегральная оценка уровня разви­тия ипотечного жилищного кредитования в регионах Российской Федерации // М.: Деньги и кредит, 2013. № 10.
34. Коростелева, Т. С. Региональная ипотека: вектор развития // М.: Региональная экономика. 2014. № 42. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/regionalnaya-ipoteka-vektor-razvitiya (дата обращения: 17.04.2020)
35. Кузьмичева И.А., Подколзина Э.А. Система управления банковскими рисками // М.: Фундаментальные исследования, 2015. № 2. URL: https://fundamental-research.ru/pdf/2015/2-25/38478.pdf (дата обращения: 23.04.2020)
36. Куликов А.Г., Янин В.С. Ипотечное жилищное кредитование и вопросы методологии определения доступности жилья. М.: Деньги и кредит, 2013. № 3.
37. Лепехин И. А. Кредитование жилищного строительства, обеспеченное ипотекой: теоретические вопросы правового регулирования. М.: Юрлитинформ, 2012.
38. Меры Банка России по обеспечению сбалансированного развития ипотечного кредитования. URL: http://www.cbr.ru/content/document/file/94935/consultation\_paper\_191217.pdf (дата обращения: 03.03.2020)
39. Миннеханова А. Ф. Особенности ипотечного кредитования в современных условиях // М.: Экономика и социум, 2016. № 12. URL: https://readera.org/osobennosti-ipotechnogo-kreditovanija-v-sovremennyh-uslovijah-140117564 (дата обращения: 11.03.2020)
40. Мониторинг ипотечного рынка – сентябрь 2019. URL: http://rusipoteka.ru/files/analytics/ri/2019/monitoring-ipotechnogo-rynka-sent-2019.pdf (дата обращения: 21.02.2020)
41. О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитова­ния в Российской Федерации: постановление Правительства РФ от 11.01.2000 № 28. URL: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_25763 (дата обращения: 09.02.2020)
42. О лучших практиках управления процентным риском по банковскому портфелю в кредитных организациях. URL: https://cbr.ru/content/document/file/98190/consultation\_paper\_200120.pdf (Дата об­ращения: 29.02.2020)
43. О развитии банковского сектора Российской Федерации в 2019 году. URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/25665/razv\_bs\_19\_11.pdf (дата обращения: 07.03.2020)
44. Общий ипотечный портфель банков в России в 2019 г. вырос на 17%. URL: https://tass.ru/nedvizhimost/7809843 (дата обращения: 03.04.2020)
45. Основные показатели ипотечного кредитования в России в цифрах. URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka\_v\_rossii/ipoteka\_statitiska/ (дата обращения: 17.02.2020)
46. Откровения россиян, которые взяли ипотеку и пожалели. URL: https://lenta.ru/articles/2018/08/29/mortgageprisoners (дата обращения: 26.03.2020)
47. Пластинина Н. Ипотека и споры вокруг нее // М.: Жилищное право, 2014. №2. URL: https://www.top-personal.ru/estatelawissue.html?524 (дата обращения: 23.03.2020)
48. Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности». URL: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_220089/ (дата обращения: 15.02.2020)
49. Прогноз цен на недвижимость в 2020 году. URL: https://krasnodar.cian.ru/blogs-prognoz-tsen-na-nedvizhimost-v-2020-godu-299864/ (дата обращения: 04.03.2020)
50. Просрочки по ипотеке могут лишить жилья тысяч россиян. URL: https://pronedra.ru/prosrochki-po-ipoteke-mogut-lishit-zhilya-tysyach-rossiyan-450295.html (дата обращения: 13.03.2020)
51. Разумова И. А. Ипотечное кредитование. СПб: Питер, 2016. 208 c.
52. Рейтинг российских ипотечных банков по итогам первого полугодия 2019 года. URL: https://www.banki.ru/news/research/?id=10906164 (Дата об­ращения: 29.12.2019)
53. Рублева Т. А. Моделирование системы управления риском дефолта за­емщика при ипотечном кредитовании // М.: Экономика, предпринимательство и право, 2012. № 4 (15). URL: https://1economic.ru/lib/8880 (дата обращения: 01.05.2020)
54. Русецкий А. Е. Государственная регистрация ипотеки. М.: Юстицинформ, 2017.
55. Рэнкинг банков по величине ипотечного портфеля на 01.01.2020 г. URL: https://raexpert.ru/rankingtable/bank/ipoteka\_2019/tab2/ (дата обращения: 15.03.2020)
56. Саблин М. Т. Ипотека. Как получить и как погасить кредит. М.: Либроком, 2017.
57. Саблин М. Т. Как выбраться из долговой ямы: (на примере ипотечного кредита). М.: Б-чка «Рос. газ.», 2013.
58. Савруков А. Н. Тенденции развития ипотечного жилищного кредито­вания на современном этапе / А. Н. Савруков // Деньги и кредит. - 2012. - № 10. - С. 45 - 50.
59. Самые страшные ошибки при оформлении ипотеки. И способы их из­бежать. URL: https://www.metrtv.ru/articles/ipoteka\_ekb/11342 (дата обращения: 13.02.2020)
60. Скоринговая система оценки кредитоспособности клиентов. URL: https://www.nbki.ru/poleznaya-informatsiya/scoringovaya-model-ocenki/ (дата обращения: 29.02.2020)
61. Толстых И. А. Принципы реализации ипотечного жилищного кредито­вания для повышения уровня и качества жизни населения // М.: Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования, 2016. № 1. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/printsipy-realizatsii-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-dlya-povysheniya-urovnya-i-kachestva-zhizni-naseleniya (дата обращения: 05.05.2020)
62. Тарташев В. А. Практические советы ипотечным должникам. М.: Феникс, 2016.
63. Торосян Н. Д. Ипотечное кредитование: теоретические основы и тен­денции развития // М.: Экономика и предпринимательство, 2017. № 12. URL: http://elib.fa.ru/art2017/bv2853.pdf (дата обращения: 29.02.2020)
64. Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 (ред. от 31.12.2017) «О банках и банковской деятельности». URL: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_5842/ (дата обращения: 29.02.2020)
65. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 21.12.2013 №379-ФЗ (последняя редакция). URL: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_156007/ (дата обращения: 27.04.2020)
66. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) «О государственной регистрации недвижимости». URL: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_182661/ (дата обращения: 22.02.2020)
67. Федеральный закон от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» (последняя редакция). URL: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_61801/ (дата обращения: 27.04.2020)
68. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)». URL: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_19396 (Дата обращения: 15.02.2020)
69. Цеймерн М. К. Об ипотечном порядке. М.: ЁЁ Ме­диа, 2017.
70. ЦБ может ограничить выдачу ипотеки закредитованным людям. URL: https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2019/12/02/817684-tsb-ogranichit (дата обращения: 02.03.2020)
71. ЦБ РФ предложил переложить на банки оплату страхования рисков по ипотеке. URL: https://www.interfax.ru/business/706251 (дата обращения: 27.04.2020)
72. ЦБ рассматривает новые меры для ограничения рисков на ипотечном рынке. URL: https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10913375 (дата обраще­ния: 22.03.2019)
73. ЦБ увидел риски кредитной спирали на рынке ипотеки. URL: https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2019/05/30/802963-tsb-riski-kreditnoi (дата обращения: 02.02.2020)
74. Шилов М. М. Банки и заёмщики на российском рынке ипотечного жи­лищного кредитования. М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2017.
75. Шумейко А. А. Статистический анализ развития ипотечного кредито­вания в России // М.: Актуальные вопросы экономики и управления: материалы V Междунар. Науч. Конф., 2017. URL: https://moluch.ru/conf/econ/archive/222/12496/ (дата обра­щения: 24.03.2020)
76. «Эксперт РА» прогнозирует новый рекорд на ипотечном рынке. URL: https://www.raexpert.ru/researches/publications/bankiru\_feb20\_2020 (дата обращения: 28.02.2020)
77. Boyd J. The Theory of bank risk taking and competition revisted. / J.Boyd // The journal of finance. – 2014. – P. 1329-1343.
78. Parlour A. Christine Laying off credit risk / A. Parlour // : Loan sales versus credit de­fault swaps. – 2014. – P. 25-45.

# **ПРИЛОЖЕНИЕ А**

**Рэнкинг банков по величине ипотечного портфеля**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Место  в рэнкинге по итогам 2019 г. | Место  в рэнкинге по итогам 2018 г. | Банк | | № лицензии | Рейтинг от «Эксперт РА» на 15.03.2020 | Объем портфеля, млн руб. | | Темп прироста (2019 г./2018 г.), % |
| Январь 2020 | Январь 2019 |
| 1 | 1 | ПАО «Сбербанк» | | 1481 | - | 4 072 001 | 3 621 970 | +12,4 |
| 2 | 2 | Банк ВТБ (ПАО) | | 1000 | ruAAA | 1 685 253 | 1 403 912 | +20,0 |
| 3 | 3 | Банк ГПБ (АО) | | 354 | ruAA+ | 383 941 | 348 912 | +10,0 |
| 4 | 4 | АО «Россельхозбанк» | | 3349 | - | 273 184 | 242 625 | +12,6 |
| 5 | 5 | Группа ДОМ.РФ | | 2312 | ruA | 231 698 | 213 186 | +8,7 |
| 6 | 6 | ПАО «Росбанк» | | 2272 | ruAAA | 203 403 | 181 873 | +11,8 |
| 7 | 11 | ПАО Банк «ФК Открытие» | | 2209 | ruAA- | 160 817 | 84 654 | +90,0 |
| 8 | 7 | АО «Райффайнзен Банк» | | 3292 | ruAAA | 140 713 | 117 565 | +19,7 |
| 9 | 16 | АО «Альфа-Банк» | | 1326 | ruAA | 111 417 | 35 495 | +213,9 |
| 10 | 14 | ПАО «Промсвязьбанк» | | 3251 | ruAA- | 95 972 | 45 280 | +112,0 |
| 11 | 8 | АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) | | 2306 | ruBBB- | 89 890 | 82 289 | +9,2 |
| 12 | 10 | ПАО «Банк Уралсиб» | | 2275 | - | 74 855 | 69 899 | +7,1 |
| 13 | 9 | ПАО АКБ «Связь-Банк» | | 1470 | ruA+ | 71 472 | 75 062 | -4,8 |
| 14 | 12 | Банк «Возрождение» (ПАО) | | 1439 | ruA- | 64 412 | 41 327 | +55,9 |
| 15 | 13 | ПАО «Банк «Санкт-Петербург» | | 436 | ruA- | 57 561 | 49 679 | +15,9 |
| 16 | 15 | ПАО «АК БАРС» БАНК | | 2590 | ruA- | 46 005 | 43 077 | +6.8 |
| 17 | 18 | | ПАО КБ «Центр-инвест» | 2225 | - | 34 665 | 32 738 | +5,9 |

Продолжение приложения А

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Место  в рэнкинге по итогам 2019 г. | Место  в рэнкинге по итогам 2018 г. | | Банк | № лицензии | Рейтинг от «Эксперт РА» на 15.03.2020 | Объем портфеля, млн руб. | | Темп прироста (2019 г./2018 г.), % |
| Январь 2020 | Январь 2019 |
| 18 | - | | ПАО «Московский Кредитный Банк» | 1978 | ruA | 24 647 | 21 682 | +13,7 |
| 19 | 21 | | АО «СМП «БАНК» | 3368 | ruA- | 20 944 | 17 711 | +18,3 |
| 20 | 22 | | АО «АБ «РОССИЯ» | 328 | ruAA | 17 436 | 13 746 | +26,8 |
| 21 | 20 | | ТКБ БАНК ПАО | 2210 | - | 12 235 | 14 859 | -17,7 |
| 22 | 23 | | КБ «Кубань Кредит» ООО | 2518 | - | 11 468 | 10 097 | +13,6 |
| 23 | - | | БАНК «ВБРР» (АО) | 3287 | ruAA | 11 394 | 8 503 | +34,0 |
| 24 | - | | ПАО «МТС-Банк» | 2268 | ruBBB+ | 10 284 | 10 349 | -0,6 |
| 25 | 24 | | Банк «Левобережный» (ПАО) | 1343 | ruA- | 7 574 | 6 042 | +25,3 |
| 26 | 25 | | Банк «КУБ» (АО) | 2584 | ruA+ | 6 401 | 5 474 | +16,9 |
| 27 | 27 | | ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» | 2733 | ruBBB+ | 6 322 | 5 311 | +19,0 |
| 28 | 26 | | ПАО «БАНК СГБ» | 2816 | ruA- | 5 740 | 5 397 | +6,4 |
| 29 | 28 | | ПАО «ЧЕЛИНДБАНК» | 485 | ruA+ | 5 625 | 4 721 | +19,1 |
| 30 | 30 | | ПАО АКБ «Урал ФД» | 249 | ruBBB- | 4 956 | 4 529 | +9,4 |
| 31 | 33 | | ПАО КБ «УБРиР» | 429 | - | 4 952 | 3 649 | +35,7 |
| 32 | 31 | | ООО Банк «Аверс» | 415 | ruA- | 4 420 | 4 415 | +0,1 |
| 33 | 29 | | АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО) | 2763 | - | 4 121 | 4 052 | +1,7 |
| 34 | 32 | | АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО | 2602 | ruBB | 3 901 | 3 861 | +1,1 |
| 35 | 34 | | ПАО «Челябинвестбанк» | 493 | ruA | 2 858 | 2 400 | +19,1 |
| 36 | - | | АО «Татсоцбанк» | 480 | ruBB+ | 1 754 | 1 117 | +57,0 |
| 37 | 37 | «СДМ-Банк» (ПАО) | | 1637 | ruA- | 1 444 | 1 339 | +7,8 |

Окончание приложения А

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Место  в рэнкинге по итогам 2019 г. | Место  в рэнкинге по итогам 2018 г. | Банк | № лицензии | Рейтинг от «Эксперт РА» на 15.03.2020 | Объем портфеля, млн руб. | | Темп прироста (2019 г./2018 г.), % |
| Январь 2020 | Январь 2019 |
| 38 | 38 | АКБ «Энергобанк» (АО) | 67 | - | 1 283 | 1 151 | +11,5 |
| 39 | 40 | «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (ПАО) | 1810 | - | 991 | 1 052 | -5,9 |
| 40 | 42 | АО «НС Банк» | 3124 | ruB | 598 | 519 | +15,2 |
| 41 | 41 | АО «Датабанк» | 646 | ruBB- | 491 | 546 | -10,0 |
| 42 | 43 | АККСБ «КС БАНК» (ПАО) | 1752 | ruB- | 352 | 276 | +27,2 |
| 43 | 45 | АО«Первоуральскбанк» | 965 | ruBB- | 286 | 189 | +51,7 |
| 44 | 46 | ООО «Земский банк» | 2900 | - | 113 | 114 | -0,6 |
| 45 | - | КБ «Новый век» (ООО) | 3417 | ruB | 96 | 81 | +19,0 |