

*Лопатин Артур Дмитриевич*

аспирант

ФГБОУ ВО «Российский экономический

университет им. Г.В. Плеханова»

г. Москва

## **РИСКИ КРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ЗАЕМЩИКОВ И СТРАХОВЩИКОВ ПРИ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ**

***Аннотация:** в статье выделены и проанализированы риски, связанные с ипотечным кредитованием. В работе приведена не только теоретическая составляющая риска, но и практическая. Выделена проблема ликвидности ипотечных бумаг и рисков залога недвижимости при долевом строительстве.*

***Ключевые слова:** кредитный риск, процентный риск, риск ликвидности, залоговая недвижимость, секьюритизация.*

Развитие ипотечного кредитования, на сегодняшний день, является одним из наиболее важных направлений развития экономики России. Ипотечное кредитование позволяет ускорять процессы концентрации капитала и стимулировать воспроизводственные процессы [1].

При этом, в сфере ипотечного кредитования, кредитные организации подвергаются рискам, присущим как кредитному процессу в целом, так и специфическим рискам, связанным с долгосрочным характером сделки и залоговым имуществом.

При ипотечном кредитовании риски на себя принимают, как правило, три стороны: кредитная организация, заемщик, страховщик.

В обобщенном виде кредитная организация сталкивается со следующими рисками: кредитный риск, риск ликвидности, процентный риск.

При более детальном рассмотрении каждого из указанных рисков, в первую очередь выделяется вероятность неисполнения заемщиков своих обязательств. Важно отметить, что указанный риск имеет ранжирование: просрочка 30 дней, просрочка 60 дней, и просрочка 90 дней. Последняя, как правило, считается

невозвратной. В некоторых случаях невозвратной считается просрочка более 120 дней.

Не маловажным фактором является метод, которым кредитная организация учитывает просроченную задолженность и платежи по ней. Ведь, в виду определенных особенностей денежных потоков заемщика, последний может производить оплату как в соответствии с графиком платежей, так и с регулярными (систематическими) нарушениями графика. Например, осуществлять платежи 1 раз в 3 месяца в полном объеме за 3 месяца плюс пени и штрафы, когда графиком платежей предусмотрена ежемесячная оплата. Такая задолженность будет всегда считаться просроченной, что будет создавать неизмеримую (при наличии крупного портфеля) погрешность при математическом моделировании количественного значения риска.

Для обеспечения возвратности выданного займа, кредитные организации прибегают к управлению рисками. Основные методы управления кредитным риском в кредитной организации при ипотечном кредитовании приведены в таблице [2].

Таблица 1

Основные методы управления кредитным риском.

Метод управления кредитным риском	Обязательность применения	Способ управления	Эффективность применения	Возможность оптимизации
Залог жилой недвижимости	Да	Снижение риска	Высокая (определяется динамикой цен на жилье)	Нет
Поручительство третьих лиц	Обязательно в части супруги(а) заемщика при отсутствии брачного контракта	Снижение риска	Средняя (определяется финансовым состоянием и личными качествами поручителя)	Низкая
Страхование	Обязательно в части предмета залога	Снижение риска	Высокая (определяется финансовым состоянием страховой компании)	Средняя

Рефинансирование ипотечных кредитов	Нет	Передача риска	Высокая (в случае частичной передачи риска) или абсолютная	Высокая
Андеррайтинг заемщиков	Нет	Снижение риска	Определяется банком	Высокая
Отказ от кредитования	Нет	Избежание риска	Абсолютная	Нет
Создание резервов	Да	Сохранение риска	Высокая (определяется качеством андеррайтинга и величиной резервов)	Низкая
Лимитирование	Да	Снижение риска	Низкая (определяется качеством андеррайтинга и величиной лимитов)	Низкая

Указанные в таблице методы управления кредитным риском имеют собственные существенные недостатки и риски:

1. Снижение стоимости залоговой недвижимости ниже суммы займа. В таком случае кредитные организации могут либо потребовать досрочного погашения займа, либо замены предмета залога, либо принять риск.

2. Ошибки андеррайтинга. В случае ошибки андеррайтера, кредитная организация может принять на себя больший риск, чем допускает уровень толерантности к риску. В случае, если ошибка содержится в математической модели (неправильное значение коэффициентов), то ошибка обретает мультипликативный эффект и создает риск, который возможно будет определить спустя примерно 3 года (средний срок, после которого увеличивается доля просроченной задолженности в портфеле).

3. Неплатежеспособность поручителей.

4. Неспособность страховщика осуществить страховое возмещение. Указанный риск является скрытым. Без проведения процедуры «Due diligence» между кредитной организацией и страховщиком точно определить платёжеспособность невозможно. В некоторых случаях кредитные организации отталкиваются от кредитных рейтингов, присвоенных страховщикам рейтинговыми

агентствами. В отдельных случаях кредитные организации допускают страхование имущества своих заемщиков в страховых организациях, которые на протяжении нескольких лет к ряду терпят убытки, в то время как собственники таких страховых организаций регулярно оказывают финансовую поддержку страховой организации сопоставимую с обязательствами страховщика.

Оставшиеся пункты не имеют значительных недостатков, которые могут оказать влияние на возврат выданного займа.

Отказ от кредитования и лимитирование – инструменты, которые являются стандартными и абсолютными ограничителями риска. То есть, результатом не прохождения заемщиком процедуры андеррайтинга.

Создание резервов – регуляторное требование.

Рефинансирование ипотечных кредитов – способ снижения вероятности неплатежа заемщика путем снижения дохода кредитной организации по выданному заемщику займу. Также может являться способом привлечения новых заемщиков с хорошей кредитной историей.

Риском ликвидности для кредитной организации при ипотечном кредитовании являются: долгий период возврата выданного займа и процентов по нему (более 20 лет), высокая стоимость и трудоемкость процесса секьюритизации выданных займов, отсутствие интереса институциональных инвесторов к секьюритизированным ипотечным кредитам.

Стоит отметить, что в 2017 году АО «СК АИЖК», которое осуществляло страхование секьюритизированных ипотечных облигаций отказалось от лицензии на осуществление страхования и перестрахования, вскоре было принято решение о ликвидации общества. В результате, эту деятельность осуществляет «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) через Ипотечного агента «Фабрики ИЦБ». АИЖК является поручителем и гарантом сделки по 100% дефолтам облигаций, то есть, АИЖК страхует риски вероятности дефолта заемщика по каждому заемщику в пуле ипотечных облигаций. Указанная гарантия является одним из механизмов снижения кредитного риска.

По состоянию на 01.01.2018 через «Фабрику ИЦБ» было секьюритизировано ипотечных кредитов на сумму чуть более 100 млрд. рублей [3] При этом, по двум крупнейшим портфелям (по 49 млрд. руб.) сервисными агентами выступили ПАО Сбербанк (гос. регистрационный номер 4–01–00307-R-002P) и ВТБ 24 (ПАО) (гос. регистрационный номер 4–02–00307-R-002P). ПАО Сбербанк удерживает бумаги на балансе до лучших времен. ВТБ 24 (ПАО) пытается разместить, предлагая лучшие условия на рынке, а именно: диверсификация заемщиков по 75 регионам, с максимальной долей региона в 8,05%, соотношение кредита к залому (LTV) 41,1%, отсутствие дефолтных кредитов в портфеле. В результате попыток ВТБ 24 (ПАО) пик торгов пришелся на 29.12.2017 в объеме 20 млрд. руб. Последующий скачок пришелся на период с 21.03.2018 по 30.03.2018, когда объем сделок за период составил 4,5 млрд. рублей, в остальные дни сделки с ипотечными облигациями 4–02–00307-R-002P преимущественно отсутствовали.

Проведенные за период с 21.12.2017 по 30.03.2018 сделки свидетельствуют об отсутствии ликвидности и нежелании институциональных инвесторов вкладывать свои деньги в ипотечные ценные бумаги, дефолты по которым будут покрыты на 100% АИЖК.

Процентным риском для кредитной организации при ипотечном кредитовании является: превышение процентных ставок по требованиям процентных ставок по обязательствам. Например, когда купоны по ипотечным облигациям превышают процентный доход по секьюритизированному портфелю ипотечных кредитов.

К специфичным рискам можно отнести шоковые макроэкономические ситуации. Основными источниками шоков ипотечного кредитования (повышающих вероятность дефолта чувствительных к ним заемщиков) являются [4]:

1. Финансовый процентный шок: рост затрат на обслуживание кредита отрицательно влияет на остаточный доход домохозяйства, вынуждает сокращать текущее потребление.

2. Финансовый налоговый шок: рост налоговой нагрузки на имущество домохозяйств, доходы физических лиц.

3. Макроэкономический шок стоимости жизни: рост стоимости жизни (включая увеличение стоимости коммунальных услуг, расходы на поддержание физического состояния объекта ипотеки).

4. Макроэкономический шок доходов: снижение доходов, связанных с основной и дополнительной занятостью, собственностью (арендные поступления, проценты по вкладам и пр.).

Для заемщика риски в некоторой степени идентичны (снижение цен на недвижимость, повышение стоимости обслуживания займа, потеря трудоспособности, снижение денежных потоков и т. д.), но с той оговоркой, что в случае дефолта, заемщик потеряет предмет залога, а в исключительных ситуациях еще и останется должен. Такие ситуации могут возникать при ипотечном кредитовании, когда предметом залога является недвижимость по договору долевого участия в строительстве, и утрата прав собственности на объект залога.

о 2018 года в случае неисполнения обязательств застройщиком складывалась следующая ситуация: заемщик (он же дольщик) не получал жилье, но должен был деньги банку, в котором он получил заем, а банк в со своей стороны, терял предмет залога. На случай таких ситуаций до 01.11.2017 существовал механизм страхования гражданской ответственности застройщика. После 01.11.2017 обязательства такого рода по новым строительным проектам должны переходить от страховщиков на «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Однако, для получения страхового возмещения, страховой случай по полисам страхования гражданской ответственности застройщика необходимо было еще и подтвердить, так как убытки страховщиков исчисляются сотнями миллионов рублей, оплачивают такие убытки по исполнительным листам, то есть, после вынесения решений судом. Срок судебного разбирательства мог затянуться на несколько лет, что приводило к тому, что заемщик должен был продолжать осуществлять платежи за ипотеку, которую он взял для приобретения жилья,

которое не будет достроено в ближайшее время или не будет достроено вообще. Банк, в свою очередь, не имел физического предмета залога. То есть создавалась ситуация «lose-lose», когда у банка возрастают риски, а заемщик переплачивает за пользование кредитом.

Для страховщиков же ситуация иная перед тем, как застраховать заемщика, заемщик проходит процедуру андеррайтинга в кредитной организации. Только после этого страховщики уже приступают к имущественному страхованию недвижимости, титульному страхованию и «страхованию жизни» заемщика. В указанных видах страхования страховщики располагают статистическими данными и могут прогнозировать свои прибыли / убытки.

Но при двух других видах страхования, страхования дефолта заемщика по ипотечным облигациям и гражданской ответственности застройщика (оба вида переведены в квазигосударственные структуры), страховщикам необходимо было самостоятельно оценивать риски. То есть:

- оценивать вероятность исполнения застройщиком обязательств в установленный срок или возможность заключения дополнительного соглашения с застройщиком о продлении периода страхования;

- оценивать десятки (в некоторых случаях тысячи) кредитных историй заемщиков, задолженность которых будет формировать ипотечные облигации.

На первый взгляд, набор рисков при ипотечном кредитовании является простым – кредитный риск, процентный риск, риск ликвидности. Но иногда кредитор и заемщик сталкиваются с целым рядом специфических рисков, которые лишают их предмета залога и лишают возможности заемщика погасить сформировавшуюся задолженность, что в случае массового характера событий (если риски не были переданы) может привести к несостоятельности / банкротству кредитора. Именно поэтому важно исследовать риски и их природу от момента заключения договора займа до момента погашения займа и выплаты процентов.

### ***Список литературы***

1. Жук Д.Е. Управление банковскими рисками при ипотечном кредитовании // Российское предпринимательство. – 2012. – №3. – С. 102–106.

2. Рощина Я.А. Оптимизация управления кредитным риском при ипотечном кредитовании в РФ: Автореф. дис. ... канд. экон. наук / Я.А. Рощина. – М., 2010. – С. 11–12.

3. Сделки секьюритизации ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://mbsfactory.ahml.ru/sdelki/>

4. Полховская Т.Ю. Задолженность домохозяйств и риски ипотечного кредитования // Наукovedение. – 2017. – Т. 9. – №6. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://naukovedenie.ru/PDF/172EVN617.pdf>