

## **Риски в ипотечном кредитовании: анализ и управление в современных условиях российского рынка**

Заявка № 1310774

Розничное кредитование является важным аспектом работы многих российских банков. Процентные доходы от кредитов могут составлять существенную часть всей банковской прибыли. Одним из наиболее значимых компонентов розничного кредитования является ипотека. Ипотека является основным инструментом улучшения жилищных условий: с её помощью приобретается до 80% квартир в строящемся жилье. В 2020 году в России были введены массовые льготные ипотечные программы, в связи с чем вырос спрос на данный тип кредитования: например, в августе 2023 года на долю ипотеки пришлось 57% всех выданных физическим лицам в одном крупнейшем российском банке. Вместе с ростом кредитных портфелей банков-кредиторов растёт и объём просроченных или невозвратных кредитов. Эти факторы (государственный надзор, социальная функция, повышенный спрос, увеличение суммы просрочки) в совокупности с новыми видами рисков, возникающими из-за технологической трансформации и санкций, требуют новых подходов к риск-менеджменту. Возникает необходимость в тщательном анализе рынка и рисков, которые могут возникнуть на фоне быстрого роста кредитования.

Основной фактор, который обращает на себя внимание, заключается в росте стоимости жилой недвижимости после введения льготных ипотечных программ. Из-за субсидирования процентной ставки государством заёмщики имеют возможность взять ипотечные кредиты на исторически выгодных условиях. Это делает ипотеку более доступной для широких слоёв населения и увеличивает спрос на землю, строительные материалы и рабочую силу, что впоследствии влияет на рост цен на жильё. Только в 2023 году из-за повышенного ажиотажа на фоне слухов о закрытии государственной поддержки был выдан рекордный объём льготной ипотеки в размере 1 770 миллиардов рублей [1]. Это приводит к перегреванию рынка недвижимости, увеличению разрыва между ценами на первичное и вторичное жильё и появлению рисков для банков. Возможное снижение цен на недвижимость может привести к уменьшению стоимости залогового имущества и банки рискуют столкнуться с недостаточным обеспечением кредитных портфелей.

Некоторые льготные ипотечные программы позволяют взять кредит с показателем первоначального взноса порядка 10-15%, что способствует накоплению таких кредитов в кредитных портфелях банков. При этом размер первоначального взноса является важным фактором риска, так как он отражает меру обеспеченности кредита [2]. В случае дефолтов по таким кредитам при реализации объекта недвижимости банк рискует вернуть не полную выданную сумму и понести денежные убытки.

Дополнительно следует отметить, что доля ипотечных кредитов, предоставленных заёмщикам с показателем долговой нагрузки (далее - ПДН) более 80%, в III квартале 2023 года достигла порядка 50% [3]. Это означает, что около половины кредитов в России предоставляется клиентам с высоким уровнем заёмственности. В случае системных кризисов или финансовых потрясений таким заёмщикам может не хватить дохода на покрытие ежемесячных платежей, что может привести к невыплатам. Ипотека традиционно считается менее рискованным продуктом по сравнению с другими видами кредитования, но концентрация заёмщиков с ПДН более 80% именно в ипотечном сегменте вызывает долгосрочные опасения.

Несмотря на то, что Банк России систематически принимает меры для снижения кредитования лиц с низкими первоначальными взносами и высокой долговой нагрузкой за

счёт ужесточения макропруденциальных требований по ипотеке, банкам следует превентивно принимать действия для управления рисками. Для минимизации рисков допустимо использовать более строгие методы оценки жилой недвижимости. С помощью современных моделей машинного обучения можно точнее оценить стоимость с учётом множества факторов и заложить консервативные значения в расчёты. Также важно устанавливать высокие требования к первоначальному взносу и мотивировать клиентов накапливать суммы для покупки жилья. Этого можно достигнуть, например, специальными условиями кредитования или помощью в нахождении более доступных объектов недвижимости. Дополнительно следует проводить более тщательную оценку кредитоспособности и требовать от каждого созаёмщика подтверждение своего дохода официальными документами.

Отдельным пунктом стоит упомянуть про кредитование индивидуального жилищного строительства, которое стало особенно популярным в последние годы из-за льготных программ, разработанных Правительством России. Раньше клиентам приходилось либо брать потребительский кредит под невыгодный процент, либо довольствоваться ограниченными предложениями на банковском рынке [4]. В настоящее время почти все российские банки выдают ипотеку на строительство жилого дома. Например, доля таких выданных в Сбербанке выросла с небольших 0.5-1% в 2021 году до 12-13% в конце 2023 года. Однако, массовое распространение нового типа кредитования несёт в себе новые риски. Как правило, подобная ипотека выдаётся траншами: первая часть на покупку земельного участка и возведение фундамента, вторая на оставшиеся работы. Из-за того, что деньги могут переводиться напрямую заёмщикам на банковский счёт, возник новый вид мошенничества: человек строит номинальный фундамент, получает большую часть суммы и использует её на собственные нужды. В случае реализации риска невозврата кредита банк сталкивается с трудностями в реализации земли с недостроенным домом, что приводит к денежным потерям. Для митигации таких рисков банкам необходимо осуществлять ряд мер. В первую очередь целесообразно массово привлекать и аккредитовывать застройщиков и переводить деньги напрямую им, а не физическим лицам. Также стоит использовать дополнительных гарантов в сделке. Например, не выдавать подобные кредиты без поручителя с подтверждённым доходом. Кроме того, в банках зачастую отсутствует достаточный штат сотрудников для проверки всех земельных участков, а мошенник может использовать поддельные фотосвидетельства. Поэтому дополнительно требуется разрабатывать специализированное доверенное программное обеспечение для верификации процесса строительства дома.

### Источники и литература

- 1) Официальный сайт Минфина России, раздел статистики по льготной ипотеке: <http://minfin.gov.ru/ru/performance/govsupport/lgota/statistika/>
- 2) Официальный сайт Банка России, пресс-релиз от 21 мая 2021 года: [https://cbr.ru/press/pr/?file=21052021\\_171601DSD21052021\\_172512.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=21052021_171601DSD21052021_172512.htm)
- 3) Официальный сайт Банка России, пресс-релиз от 27 декабря 2023 года: <https://cbr.ru/press/pr/?file=638392704492893704FINSTAB.htm>
- 4) Официальный сайт консультационного центра ДОМ.РФ: <https://спроси.дом.рф/news/izhs-v-rossii-kakie-mery-podderzhki-pravitelstva-segodnya-dostupny-grazhdanam/>