

Управление рисками ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк

Жужукина Екатерина

Несмотря на прозаичность вопроса, ипотечное кредитование в России является весьма рискованным. При этом риск наблюдается как для кредиторов, так и для заемщиков. Основной и наиболее яркой проблемой является несовершенство законодательных актов, которые требуют кардинальной переработки.

В качестве основного инструмента управления рисками ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк» является анализ показателей ипотечного кредитования.

Методика анализа ипотечного кредитования коммерческого банка основана на расчете основных показателей динамики, структуры и состава кредитного портфеля.

При построении системы анализа ипотечного кредитования коммерческого банка традиционно решаются ключевые задачи банка.

Порядок (алгоритм) проведения анализа ипотечного кредитования включает следующие этапы:

1. Подготовка исходной информации для проведения анализа (отчетность по форме 0409316 «Сведения о жилищных кредитах»; по форме 0409302 «Сведения о размещенных и привлеченных средствах»). На этом этапе происходит уточнение методологического аппарата. Метод коэффициентов широко используется для характеристики банка. На первом этапе ставятся цели и задач анализа: выявление удельного веса каждого вида ипотечного кредита в совокупном ипотечном кредитном портфеле; частных показателей долей отдельных специальных видов ипотечных кредитов в совокупном ипотечном портфеле; удельного веса ипотечных кредитов в общей сумме выданных кредитов физическим лицам; удельного веса ипотечных кредитов в совокупном кредитном портфеле банка, а также эффективности действия ипотечных программ банка.

2. Обработка полученной информации, расчет и интерпретация показателей.

3. Подготовка аналитического заключения, которое включает в себя: определение проблем; определение причин проблем; определение возможных решений по устранению причин выявленных проблем; составление выводов.

В состав ипотечного кредитного портфеля Московского банка ОАО «Сбербанк России» входят все виды ипотечных кредитов, выданных населению, т.е. физическим лицам. Всего ПАО «Сбербанк России» предлагает 10 программ ипотечного кредитования, включая 3 базовых вида кредита (приобретение готового жилья, приобретение строящегося жилья, строительство жилого дома), 5 специальных программ и 2 вида акций.

Метод коэффициентов широко применяется для анализа показателей ипотечной деятельности ПАО «Сбербанк России», с его помощью определяется состав и структура ипотечного кредитного портфеля — это конкретные виды ипотечных кредитов ПАО «Сбербанка России» либо любого другого банка (программы ипотечного кредитования).

Для анализа коэффициентов, характеризующих структуру ипотечного портфеля, определяется удельный вес тех или иных кредитов и групп кредитов в общем объеме кредитования по всем ипотечным программам.

1. Удельный вес каждого вида ипотечного кредита в совокупном ипотечном кредитном портфеле определяется по формулам (К):

$$K = \frac{Ж}{ИК} * 100\%, \quad (1)$$

Где К — удельный вес кредитов (в %) в совокупном ипотечном кредитном портфеле;

Ж — сумма выданных кредитов по каждому направлению (на приобретение готового жилья, строительство жилья и т.д.) (тыс. руб.);

ИК — величина ипотечного кредитного портфеля (тыс. руб.).

2. Удельный вес ипотечных кредитов в общей сумме выданных кредитов физическим лицам (ИКф):

$$ИКф = \frac{ИК}{КФ} * 100\%, \quad (2)$$

Где ИКф — удельный вес ипотечных кредитов в общей сумме выданных кредитов физическим лицам (в %);

ИК — величина ипотечного кредитного портфеля (тыс. руб.);

КФ — общая сумма выданных кредитов населению (тыс. руб.).

3. Удельный вес ипотечных кредитов в совокупном кредитном портфеле банка (ИКк):

$$ИКк = \frac{ИК}{К} * 100\%, \quad (3)$$

Где ИКк — удельный вес ипотечных кредитов в совокупном кредитном портфеле банка (в %);

ИК — величина ипотечного кредитного портфеля (тыс. руб.);

К — общая сумма выданных банком кредитов физическим, юридическим лицам и организациям (тыс. руб.).

4. Средневзвешенный срок кредитования (Т), который рассчитывается отдельно по каждому субъекту Российской Федерации по формуле:

$$T = \frac{(V1 \times T1 + V2 \times T2 + \dots + Vn \times Tn)}{(V1 + V2 + \dots + Vn)} \quad (4)$$

Где T1, T2, ... Tn — срок в соответствии с договором (дополнительным соглашением) на предоставление жилищного (ипотечного жилищного) кредита, заключенным с начала года по n-й сделке;

V1, V2, ... Vn — объем кредита в соответствии с договором (дополнительным соглашением) на предоставление жилищного (ипотечного жилищного) кредита по n-й сделке.

5. Средневзвешенная ставка по кредитам (Pav), которая рассчитывается отдельно по каждому субъекту Российской Федерации по формуле:

$$P_{av} = \frac{(V1 \times P1 \times T1 + V2 \times P2 \times T2 + \dots Vn \times Pn \times Tn)}{(V1 \times T1 + V2 \times T2 + \dots Vn \times Tn)} \quad (5)$$

Где P1, P2, ... Pn — номинальная процентная ставка по n-й сделке, установленная в договоре на предоставление жилищного (ипотечного жилищного) кредита (дополнительном соглашении);

T1, T2, ... Tn — срок в соответствии с договором (дополнительным соглашением) на предоставление жилищного (ипотечного жилищного) кредита, заключенным с начала года по n-й сделке;

V1, V2, ... Vn — объем выданного в отчетном периоде кредита в соответствии с договором (дополнительным соглашением) на предоставление жилищного (ипотечного жилищного) кредита по n-й сделке (нарастающим итогом с начала года). Объем кредита исчисляется в тысячах рублей.

6. Эффективность действия ипотечных программ банка можно определить, вычислив валовый доход или валовую прибыль от совершения операций по ипотечному кредитованию. Для этого необходимы сведения об объеме кредитования и средней процентной ставке за кредит. Годовой экономический эффект (Эг) рассчитывается по формуле годового процентного дохода:

$$\text{Эг} = \text{ИП} \times \text{Сср}, \quad (6)$$

Где Эг — годовой экономический эффект (годовой процентный доход), тыс. руб.;

ИП — величина ипотечного кредитного портфеля, тыс. руб.;

Сср — средняя эффективная ставка кредитования, %.

Также необходимо провести горизонтальный и вертикальный анализ объема выданных ипотечных кредитов (по группам), количества выданных жилищных (ипотечных жилищных) кредитов, а также данные по просроченной ссудной задолженности и его долю в кредитном портфеле (по группам кредитов). Также в ходе проведения качества выданных кредитов проводится выборочная экспертиза.

Экспертиза кредитной сделки включает в себя: экспертизу заемщика; экспертизу обеспечения; экспертизу структуры кредитной сделки.

Экспертиза заемщика предполагает, в частности, проведение в отношении заемщика анализа правоспособности, проверки наличия связей с криминальным обществом, негативных фактов в части платежной и кредитной истории, а также выявление других обстоятельств, в силу которых сотрудничество с заемщиком может нести для банка экономические и имиджевые риски. Также проводится анализ достоверности предоставленной информации, анализ финансового положения и определение его категории качества.

Экспертиза обеспечения предполагает, в частности: экспертизу залогодателя или лица, чьи обязательства принимаются в залог, в порядке, аналогичном экспертизе заемщика; при принятии поручительства/гарантии определение суммы поручительства/гарантии, достаточности предполагаемого обеспечения; при принятии имущества в залог определение возможности принятия имущества в залог (определение каких-либо ограничений на передачу имущества в залог, проверку наличия и состояния, определение его ликвидности и залоговой стоимости, целесообразности страхования, а также иных условий залога).

Экспертиза структуры кредитной сделки предполагает проведение оценки и анализа: соответствия предлагаемых условий кредитной сделки требованиям банка и установленным ограничениям; общего уровня рисков, присущих кредитной сделке и приемлемости его для банка; влияния кредитной сделки на результаты деятельности банка в части налоговых последствий

совершения сделки; соответствия параметров кредитной сделки, запрашиваемых заемщиком, его потребностям и возможностям; кредитруемой сделки с точки зрения обеспечения доходов, достаточных для выполнения обязательств по сделке и других параметров.

Мониторинг кредитной сделки выполняется в целях определения текущего состояния кредитной сделки и его соответствия условиям, а также своевременного выявления изменений в состоянии кредитной сделки, которые могут негативно отразиться на соблюдении условий, включая выявление признаков проблемности. В процессе мониторинга выданный кредит может быть признан проблемным на основании выявленных признаков, таких как: возникновение у клиента просроченной задолженности по кредитам, а также по другим обязательствам перед банком; ухудшение финансового положения или снижение кредитного рейтинга клиента; сведения о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества, снижении его рыночной стоимости; невыполнение клиентом неплатежных обязательств, предусмотренных кредитной и обеспечительной документацией; инициирование третьими лицами процедуры банкротства клиента; наличие судебных исков к клиенту; наличие информации о возникновении у клиента просроченной задолженности перед налоговыми органами и другими кредиторами; наличие иных негативно влияющих на положение клиента факторов и обстоятельств, которые согласно профессиональному суждению банка существенно ухудшают или могут ухудшить платежеспособность клиента, снижают ликвидность его имущества, уменьшают в целом возможности выполнения им обязательств перед банком. Таким образом, кредитный процесс является сложным механизмом, от правильной организации которого зависит эффективность функционирования не только кредитного подразделения, но и работа всех отделов ПАО «Сбербанк».

Библиографический список

1. Интернет-сайт Агентства по ипотечному жилищному кредитованию www.ahml.ru
2. Интернет-сайт Агентства по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов www.arhml.ru
3. Интернет-сайт Аналитического центра по ипотечному кредитованию и секьюритизации www.rusipoteka.ru
4. Интернет-сайт Центрального Банка Российской Федерации www.cbr.ru
5. Официальный сайт Сбербанка <http://sberbank.ru>