УДК 366.77

ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ЛИМИТОВ КАК ОСНОВА СОЗДАНИЯ ОПТИМАЛЬНОГО ПО ОБЪЕМУ И СТРУКТУРЕ ПОРТФЕЛЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

Е. А. КОРОБЧАНСКАЯ,
аспирантка кафедры финансов и кредита
E-mail: korobchanskaya@rostov. vtb24.ru
Ростовский государственный
экономический университет «РИНХ»

В статье отмечается, что ипотечное кредитование в настоящий момент является одним из приоритетных направлений среди активных операций большинства отечественных банков, при этом ипотечная задолженность составляет не менее 1/3 от общего объема кредитных портфелей ведущих участников рынка ипотечного кредитования. В связи с этим степень эффективности управления пулом ипотечных активов приобретает все большее воздействие на финансовый результат деятельности кредитного учреждения. Предложена система лимитов ипотечного кредитования, использование которой может явиться одним из направлений совершенствования процесса управления портфелем ипотечных кредитов. Сделан вывод о том, что с помощью лимитирования возможно не только формирование оптимального по своей структуре и объему портфеля, но и снижение возможных финансовых потерь, связанных с кредитными и рыночными рисками.

Ключевые слова: *ипотечное кредитование, портфель, качество, риски, лимит.*

Эффективное управление портфелем ипотечных кредитов предполагает плановое регулирование его величины, динамики и структуры. Сформировать оптимальный портфель, соответствующий политике банка в области ипотечного кредитования, с учетом объема и структуры имеющихся в наличии ресурсов возможно с помощью разработки эффективной системы лимитов кредитных операций, связанных с выдачей ипотечных кредитов.

Эффективная система лимитов способна как помочь банку сформировать оптимальный по своей структуре и объему портфель ипотечных кредитов, соответствующий действующей стратегии банка, так и снизить возможные финансовые потери, связанные с кредитными и рыночными рисками.

Благодаря установлению лимитов кредитования банки могут избежать риска концентрации портфеля и, соответственно, критических потерь при наступлении дефолтных ситуаций, а также обеспечить его достаточную диверсификацию и стабильную доходность.

Лимитирование должно использоваться для определения полномочий работников, задействованных в процессе выдачи ипотечных кредитов. Кредитный риск при ипотечном кредитовании может быть ограничен установлением лимита общего объема портфеля, пределами величины кредитных ресурсов филиалов банка и т. п.

Лимиты при кредитовании определяются как максимально допустимый размер ссуды или направления кредитования и выражаются как в абсолютных предельных величинах (сумма кредита в денежном выражении), так и в относительных показателях (коэффициенты, индексы, нормативы). В качестве базы для расчета нормативов можно брать величину капитала банка, объем кредитного портфеля, валюту баланса и другие показатели. Например, лимит кредитования заемщиков при ипотечном кредитовании может быть определен как максимальный совокупный объем денежных средств, направляемый в данный вид активных операций (в определенные сегменты портфеля ипотечных кредитов) или как отношение

суммы ипотечной задолженности к общей величине кредитного портфеля (отношение отдельного сегмента портфеля к совокупной ипотечной задолженности).

При ипотечном кредитовании лимиты могут устанавливаться по продуктам, по типам ставок, по категориям заемщиков или по группам взаимосвязанных заемщиков, по географической территории, по валютам, по срокам и т. п.

При этом разработка качественной системы лимитов требует достаточно больших усилий со стороны риск-менеджмента коммерческого банка, поскольку установлению лимитов должны предшествовать тщательный анализ внешних и внутренних факторов, оказывающих влияние на кредитную политику коммерческого банка в области ипотечного кредитования, и выработка единой стратегии по формированию портфеля ипотечных кредитов.

Для того чтобы установить оптимальные лимиты, необходим анализ следующих существенных факторов, к которым можно отнести:

- модель ипотечного кредитования, принятая в стране;
- экономическая среда, в которой функционирует коммерческий банк в текущий момент времени, уровень развития банковской системы и рынка недвижимости;
- доступность достаточного объема долгосрочных финансовых ресурсов для банка и их стоимость, в том числе величина собственного капитала банка, структура его пассивов;
- интенсивность конкуренции на рынке ипотечного кредитования;
- показатели текущих качественных характеристик интегрального кредитного портфеля и портфеля ипотечных кредитов банка;
- действующая структура портфеля ипотечных кредитов;
- значения действующих нормативных коэффициентов, регламентируемых органами банковского надзора;
- наличие налаженного бизнес-процесса по выдаче и сопровождению ипотечных кредитов, включающего эффективные процедуры андеррайтинга потенциальных заемщиков и обеспечения.

При этом для разных банков в разные периоды времени большинство данных факторов могут иметь различное значение.

В целях разработки наиболее эффективной системы лимитов ипотечного кредитования, которая возможна к внедрению отечественными банками, участниками рынка ипотечного кредитования, предлагается рассмотреть ранее указанные факторы и степень их влияния на кредитную политику банка в области ипотечного кредитования более подробно.

Формирование кредитной политики в области ипотечного кредитования отечественными банками зависит от модели ипотечного кредитования, используемой в стране, так как она оказывает определяющее воздействие на используемые методы управления и на особенности реализации конкретных ипотечных проектов, зависящих от того, в рамках какой модели ипотеки они формируются и продвигаются.

В течение последних 15 лет практически вся законодательная база и меры по господдержке, в том числе финансовой, в России были направлены на формирование двухуровневой модели ипотечного кредитования. В 1997 г. по аналогии с американской Федеральной национальной ипотечной ассоциацией Правительством РФ было создано ОАО «Агентство ипотечных жилищных программ» (АИЖК) (далее – Агенство), 100 % акций которого принадлежат государству, главной задачей которого является реализация государственной политики по повышению доступности жилья для населения России.

Агентством создана система двухуровневого рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (займов), участниками которой являются банки – первичные кредиторы, региональные операторы и сервисные агенты.

При этом первичные кредиторы (как и другие участники унифицированной системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования) обязаны работать по Стандартам процедуры выдачи, рефинансирования, сопровождения ипотечных кредитов (займов), которые были разработаны Агентством. Таким образом, Агентство устанавливает требования к основным параметрам ипотечных кредитных сделок, заемщикам, предмету залога (ипотеки), страховому обеспечению ипотечных сделок, а соответственно, и определяет лимиты кредитования.

Другим агентом государства на вторичном ипотечном рынке является в настоящий момент Внешэкономбанк (ВЭБ), рефинансирующий портфели ипотечных кредитов за счет реализации программы инвестирования в облигации ОАО АИЖК и облигации с ипотечным покрытием за счет собственных средств и средств пенсионных накоплений.

Данная программа направлена одновременно на либерализацию условий ипотечного кредитования, а также на поддержание строительной сферы. В связи с этим за счет средств ВЭБа рефинансируются пулы кредитов, выданные по фиксированным условиям: с использованием ипотечного кредита приобретется квартира у застройщика (инвестора), осуществляющего строительство жилого дома, при этом эффективная ставка по кредиту не превышает 11 % годовых, а первоначальный взнос составляет величину не менее 20 % стоимости залога. При этом в ходе разработки программы ВЭБом был определен максимальный лимит ресурсов, выделяемых каждому из участников программы (всего для участия в данной программе было одобрено 12 кредитных учреждений) Лимиты кредитования для каждого из участников программы представлены в таблице.

Согласно данным, представленным в таблице, госкорпорация «Внешэкономбанк» (ВЭБ) по состоянию на 01.08.2012 реализовала программу по инвестициям в проекты строительства доступного жилья и ипотеку на 63,18 %, выкупив ипотечные облигации и рефинансировав кредиты банков – участников программы застройщикам экономичной жилой недвижимости на общую сумму около 94,77 млрд руб. Кредитными организациями, на которые распространяются самые большие лимиты, являются: Сбербанк России, Газпромбанк, ВТБ24 и АИЖК, что оправдано и объясняется участием в их капитале государства, а также масштабами их деятельности.

Таким образом, лимиты выдачи ипотечных кредитов заемщикам, в том числе по различным ипотечным продуктам (например это кредиты на покупку строящегося жилья) для операторов первичного рынка определяются исходя из объемов ресурсов, выделенных для них операторами вторичного рынка ипотечного кредитования, рефинансирующими данные кредиты в дальнейшем, а также доступностью иных источников фондирования ресурсов. Для отечественных игроков рынка ипотечного кредитования ими могут выступать: собственные средства, займы на международных финансовых рынках, списание кредитов с балансов первичных кредиторов и секьюритизация, выпуск обеспеченных облигаций без списания кредитов с банковских балансов, а также продажа пула закладных более крупным игрокам и специализированным операторам вторичного ипотечного рынка.

Очевидно, что кредитная политика банка, а следовательно, и лимиты кредитования, устанавливаемые им, имеют прямую зависимость от условий экономической среды и состояния финансовой системы страны в текущий момент. Так, в условиях кризиса и повышенных рисков банки придерживаются жестких лимитов, вводя мораторий на большинство продуктов и оставляя в своей линейке наименее рискованные, сокращают сроки кредитования, огра-

Объемы выдачи кредитов участниками Программы инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010–2013 гг. по состоянию на 01.08. 2012, млн руб.

Участник программы	Объем участия	Объем фактически выданных (выкупленных) ипотечных кредитов (займов), удовлетворяющих требованиям	Объем выданных кредитов (займов) на этапе строительства	Доля всех выданных (выкупленных) кредитов (займов) в заявленном объеме участия, %
Газпромбанк	30 000	954,91	15 257,00	54,04
Сбербанк России	30 000	11 080,00	0,00	36,93
АИЖК	15 000	11 069,01	0,00	73,79
Банк «Уралсиб»	15 000	2002,04	4 443,45	42,97
Банк ВТБ24	35 100	10 614,88	24 485,12	100,00
Ханты-Мансийский банк	6 300	869,42	3 979,07	76,06
Инвестторгбанк	6 000	978,00	3 876,00	80,90
Банк «Зенит»	4 500	142,15	1 820,33	43,61
ТрансКапиталБанк	2 800	0,00	755,80	26,99
Банк «Ак Барс»	2 700	670,09	1 775,91	90,59
Новикомбанк	600	0,00	0,00	0,00
НТБ («Глобэкс»)	2 000	0,00	0,00	0,00
Итого…	150 000	38 380,50	56 393,58	–

Источник: данные официального сайта госкорпорации «Внешэкономбанк». URL: http://www. veb. ru/agent/mrtg/state (дата обращения 01.09.2012).

ничивают выдачу кредитов в иностранной валюте, что можно было наблюдать в течение глобального финансового кризиса 2009–2010 гг.

При этом в настоящий момент банковская система и рынок ипотечного кредитования России оправились от рецессии и находятся на этапе относительной стабилизации, рынок ипотеки полностью восстановился, а его показатели в настоящий момент даже выше докризисных значений. Для данного этапа характерна высокая конкуренция на рынке, обусловленная присутствием на нем большого количества участников, которые стараются в агрессивной борьбе за клиента и при увеличении доли рынка либерализовать как свои условия кредитования, так и требования к потенциальным заемщикам.

Поэтому на данном этапе лидерам рынка ипотечного кредитования необходимо максимально ослабить свои лимиты, делая доступными для заемщиков различные варианты кредитования. Так, чем больше ипотечных продуктов с различными характеристиками, удовлетворяющих разнообразные потребности потенциальных заемщиков, сможет предложить банк, тем более конкурентоспособным он будет являться на рынке.

Разрабатывая свою продуктовую линейку ипотечных кредитов коммерческому банку, на взгляд автора, целесообразно использовать подход, основанный на оценке применимости и полезности конкретных услуг для конкретных групп заемщиков, исходя из их возможностей для отбора наиболее выгодных программ, отвечающих стратегии банка. Анализ ипотечных продуктов, проведенный по признакам полезности для каждой из отдельных групп потребителей, позволит существенно повысить точность и эффективность реализации стратегии развития банка и, следовательно, точнее сформулировать основные требования к развитию и формированию портфеля. Этот анализ дает основания не только определить необходимые для конкретной группы потребителей банковские услуги, но и конкретизировать методики их оказания. Именно это является необходимым и достаточным условием для повышения эффективности и точности формирования ипотечных портфелей. Однако, по мнению автора, полезность некоторых услуг может быть неоправданно занижена в связи с их недоработанностью, отсутствием достоверных исходных данных для расчета, либо по другим причинами.

Таким образом, факторами, определяющими принципы и порядок формирования ипотечных портфелей, являются, по мнению автора, условия, влияющие на решение о включении конкретного ипотечного продукта в продуктовую линейку банка, а также о рынке его сбыта и стоимости. То есть характеристика продукта, обусловливающая решение о его включении в продуктовую линейку, может рассматриваться как фактор процесса формирования ипотечного портфеля коммерческого банка. Для формализации процесса разработки новых ипотечных продуктов коммерческого банка, на взгляд автора, целесообразно использовать следующий перечень факторов:

- стоимость входа на рынок конкретного ипотечного продукта для банка;
- достаточность у банка ресурсов для разработки и внедрения нового продукта;
- относительная эффективность услуги по отношению к другим услугам банка;
- возможность сбора полной информации о состоянии рынка по конкретному ипотечному продукту;
- привлекательность ипотечного продукта для конкретной группы потребителей;
- широта охвата потенциальных групп потребителей;
- возможность достижения стратегических целей развития банка после включения каждого из ипотечных продуктов в портфель.

В зависимости от проведенного анализа банк может принять решение о целесообразности включения конкретного продукта в свою продуктовую линейку, а также о величине ресурсов, которые он готов задействовать в данном направлении кредитования. Таким образом, возможно формирование эффективно дифференцированного по продуктовым сегментам портфеля ипотечных кредитов.

Лимитирование должно использоваться банком также для нивелирования риска концентрации портфеля. Поскольку портфель ипотечных кредитов, как и любой другой кредитный портфель, представляется как множество, состоящее из однородных сделок, объединенных по произвольному параметру в отдельные сегменты, то при лимитировании по данному множеству и по выделенным сегментам должен определяться результирующий критерий, имеющий заданное нормативное (запланированное) значение для всего множества, и параметры качественной оценки значений критерия для каждого сегмента в частности и всего множества в целом. В таком случае лимит концентрации будет выступать как показатель, ограничивающий такой объем сег-

мента, при котором даже максимально негативное значение результирующего критерия не сможет снизить фактическое значение критерия по всему множеству больше запланированного.

В процессе управления портфелем ипотечных кредитов можно выделить следующие виды риска концентрации:

- концентрация большой величины задолженности по ипотечным ссудам у одного заемщика или группы связанных лиц;
- концентрация труднореализуемых залогов;
- концентрация одного вида ипотечного продукта;
- концентрация по срокам кредитования;
- региональная концентрация и др.

Управление риском концентрации портфеля ипотечных кредитов должно состоять, на взгляд автора, из следующих этапов:

- идентификация рисковых позиций;
- оценка уровня и степени влияния риска;
- определение методов минимизации инструментов управления;
- определение отношения банка к конкретной разновидности риска концентрации;
- установление нормативов и ограничений данного вида риска;
- контроль за соответствием рисковых позиций установленным ограничениям.

При этом в своей деятельности по выдаче ипотечных кредитов банки должны также руководствоваться значениями нормативных коэффициентов, которые регулируются органами банковского надзора и направленных на ограничение риска несбалансированной ликвидности банка. В Российской Федерации данные коэффициенты и их предельное значение установлены Инструкцией Банка России от 16.01.2004 №110-И «Об обязательных нормативах банков». Среди всех нормативных коэффициентов, утвержденных данной Инструкцией, автор выделяет следующие коэффициенты, которые банку необходимо учитывать при установлении лимитов в области ипотечного кредитования:

- Н4 (норматив долгосрочной ликвидности) – максимальное значение 120 %;
- Н6 (максимальный риск на одного заемщика) – максимальное значение 25 %;
- Н7 (максимальный размер крупных кредитных рисков) – максимальное значение 800 %;
- Н9.1 (максимальный размер кредитов, предоставляемых банками своим акционерам) – максимальное значение 50 %;
- Н10.1 (максимальная величина риска по инсайдерам банка) – максимальное значение 3 %.

Однако помимо данных коэффициентов, в целях формирования качественного портфеля ипотечных кредитов с допустимым уровнем риска, стабильно приносящего прибыль, банкам необходимо также устанавливать собственные лимиты кредитования по каждому активу как в абсолютных предельных величинах (максимальная сумма кредита в денежном выражении), так и в относительных показателях (коэффициенты, индексы, нормативы).

Так, банкам необходимо устанавливать максимальный лимит задолженности на одного заемщика или группу связанных заемщиков по совокупности всех их обязательств перед банком, а также максимальную сумму ипотечного кредита, выдаваемую одному заемщику. Данные лимиты необходимо рассчитывать исходя из объема интегрального кредитного портфеля банка и общего объема ипотечной задолженности в нем, а также текущих качественных характеристик ипотечного портфеля и оценки величины максимально допустимого риска по нему.

Также банкам необходимо устанавливать лимиты в виде нормативных коэффициентов, рассчитываемых при определении платежеспособности заемщика. Такими коэффициентами могут служить следующие критерии:

- П/Д (*Платеж / Доход*) – отношение ежемесячных платежей по ипотечному кредиту к доходам заемщика;
- О1/Д (*Обязательства* 1 / *Доход*) – отношение ежемесячных обязательств заемщика, в которые ежемесячные жилищные расходы включаются только в части аннуитетного платежа по кредиту (без учета страховых и налоговых платежей, а также расходов по техническому обслуживанию и других регулярных выплат по объекту недвижимости), к доходу заемщика;
- О2/Д (*Обязательства* 2 / *Доход*) – отношение общих ежемесячных расходов заемщика к его доходам.

Набор этих показателей позволяет сформировать адекватную картину платежеспособности заемщика, а также стандартизировать процедуру одобрения и выдачи ипотечного кредита.

Также в процессе расчета лимита кредитования конкретного заемщика банкам необходимо руководствоваться предельным значением нормативного коэффициента К/З (*Кредит* / *Залог*), показывающего достаточность обеспечения суммы выдаваемого

кредита залогом недвижимого имущества. Стоимость залога при расчете коэффициента определяется как наименьшая из двух величин: оценочная стоимость объекта либо цена его продажи.

При утверждении максимального значения данных коэффициентов банкам необходимо опираться на имеющийся в их наличии собственный опыт, а также на сложившуюся мировую и отечественную практику.

При этом, по оценке автора, необходима дифференциация их предельных значений в зависимости:
- от размера чистого совокупного дохода, учитываемого при расчете максимального размера кредита;
- от региона предоставления кредита;
- от валюты кредита;
- от вида процентной ставки по кредиту;
- от ипотечного кредитного продукта.

То есть чем больше рисков несет в себе выдача конкретного ипотечного кредита, тем более жесткими должны быть ограничения в части нормативных коэффициентов, применяемых при расчете максимальной суммы кредита.

Значения предельной величины данных коэффициентов банкам необходимо регулярно пересматривать в зависимости от изменяющихся внешних и внутренних факторов, оказывающих влияние на политику банка в области андеррайтинга платежеспособности потенциальных заемщиков и достаточности обеспечения по кредиту.

Так, в результате либерализации условий кредитования, связанной со стабилизацией рынка и высокой конкуренцией на нем, в настоящий момент значения данных коэффициентов, установленные российскими банками, достигают следующих величин: П/Д – 70%, О1/Д – 85%, О2/Д – 90%, К/З – 90%.

Далее представлена последовательность расчета максимально допустимого размера ежемесячного аннуитетного платежа по ипотечному кредиту.

Расчет величины максимально допустимых размеров ежемесячного аннуитетного платежа по кредиту происходит на основании установленных нормативных значений трех коэффициентов (П/Д, О1/Д и О2/Д) по следующим формулам:

$$МРЕАП = СЧД \cdot П/Д,$$
$$МРЕАП = СЧД \cdot О1/Д - СЕО,$$
$$МРЕАП = СЧД \cdot О2/Д - СЕО1,$$

где *МРЕАП* – максимальный размер ежемесячного аннуитетного платежа;

СЧД – сумма чистого дохода заемщика;

СЕО – совокупные ежемесячные обязательства (расходы заемщика, входящие в состав коэффициента О1/Д, за исключением ежемесячного аннуитетного платежа);

СЕО1 – совокупные ежемесячные обязательства (расходы заемщика, входящие в состав коэффициента О2/Д, за исключением ежемесячного аннуитетного платежа).

По результатам расчета выбирается наименьшая из полученных в результате расчета величина.

Данный расчетный показатель принимается в качестве максимально допустимого размера ежемесячного аннуитетного платежа по ипотечному кредиту.

Расчет лимита платежеспособности потенциального заемщика производится по следующей формуле:

$$ЛП = \frac{П\left(1-\left(1+\frac{ПС}{12\cdot 100}\right)^{-(n-2)}\right)12\cdot 100}{ПС},$$

где n – число платежных периодов (количество месяцев при ежемесячном погашении);

П – максимально допустимая сумма ежемесячного аннуитетного платежа по кредиту, включающего платежи по основному долгу и процентам;

ПС – процентная ставка по кредиту с точностью до 2-го знака после запятой.

Полученная в результате расчета величина округляется до целых единиц за счет отбрасывания дробной части.

Функцию расчета лимита максимальной ипотечной задолженности на одного заемщика (группу связанных заемщиков) можно представить в виде следующей формулы:

$$ЛК = \min\{ЛП, ЛЗ_{г.с.з}, ЛО, МВЛ\},$$

где *ЛК* – лимит кредитования;

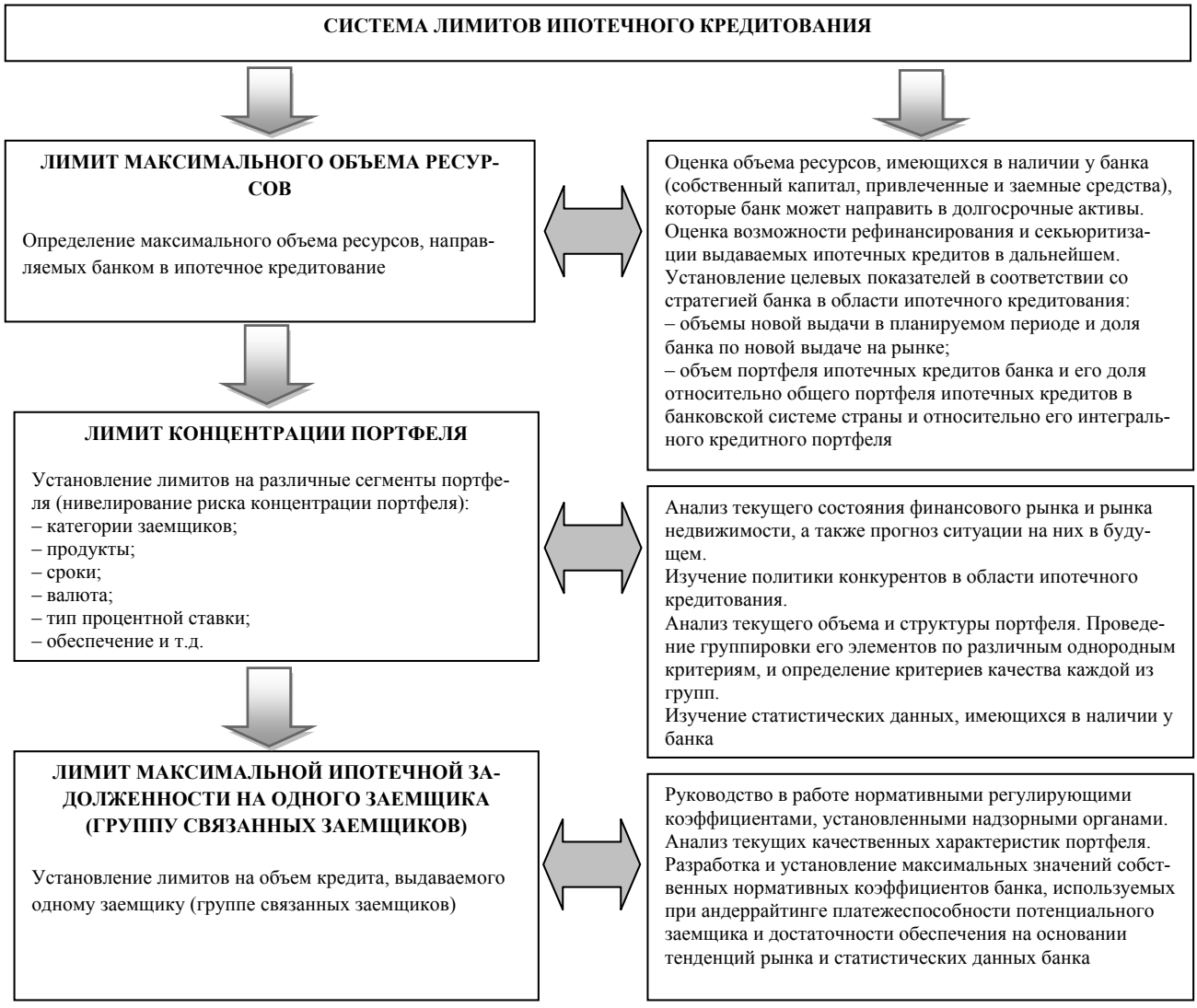
ЛП – лимит платежеспособности конкретного заемщика;

$ЛЗ_{г.с.з}$ – лимит задолженности на группу связанных заемщиков;

ЛО (К/З) – лимит достаточности обеспечения;

МВЛ – максимально возможный лимит кредитования в рамках конкретного ипотечного продукта.

Таким образом, в целях повышения эффективности процесса управления портфелем ипотечных кредитов коммерческого банка необходимо ис-



Источник: авторская разработка.

Система лимитов ипотечного кредитования

пользовать систему лимитов, представленную на рисунке.

Используя данную систему лимитов, банк сможет сформировать портфель ипотечных кредитов высокого качества, одновременно имеющий оптимальный объем и долю в интегральном кредитном портфеле банка, и в то же время структуру, которая будет свидетельствовать о его высоких качественных характеристиках.

Список литературы

1. *Ефимова Ю. В.* Модели определения лимита кредитования // Банковское кредитование. 2012. № 5. URL: http://www. reglament. net/bank/credit/2012_5_article_2.htm (дата обращения: 15.09.2012).

2. Инструкция Банка России от 18.01.2004 №110-И «Об обязательных нормативах банков». Доступ из справ. -правовой системы «КонсультантПлюс».

3. *Ковалев П. П.* Управление рисками кредитного портфеля при разграничении кредитных полномочий и установлении лимитов концентрации // Управление финансовыми рисками. 2006. № 02 (06). С. 50–60.

4. *Корнилов Ю. А.* Некоторые вопросы управления кредитным риском // Деньги и кредит. 2007. № 5. С. 33–37.

5. *Мищенко А. В.* Методология управления кредитным риском и оптимальное формирование кредитного портфеля // Финансовый менеджмент. 2008. № 1. С. 91–104.

6. URL: http://www. veb. ru.