

УДК 336.71

**Л.В. Татарина***Байкальский государственный университет,  
г. Иркутск, Российская Федерация***В.А. Плотникова***Байкальский государственный университет,  
г. Иркутск, Российская Федерация*

## РИСКИ РОССИЙСКИХ КОММЕРЧЕСКИХ БАНКОВ ПРИ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ

**АННОТАЦИЯ.** Статья посвящена изучению рисков кредитных организаций в процессе ипотечного кредитования в Российской Федерации. Выделяются факторы, оказывающие влияние на ипотечное кредитование. На основании выделенных факторов определяются риски коммерческих банков при ипотечном кредитовании и дается характеристика каждому из перечисленных видов риска. Рассматриваются показатели первичного и вторичного рынков ипотечного жилищного кредитования в России, отражающие воздействие рисков на деятельность кредитных организаций. В статье отмечается, что из-за больших темпов роста ипотечных жилищных кредитов российская экономика может столкнуться с возникновением «ипотечного пузыря». Проведенный анализ позволил определить ключевую роль кредитного риска и риска ликвидности в деятельности коммерческого банка по ипотечному кредитованию. В работе предлагаются способы минимизации рисков коммерческих банков при ипотечном кредитовании. Отмечается, что в связи последними изменениями в сфере строительства жилой недвижимости банки могут столкнуться с потенциально новыми рисками.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА.** Ипотечное кредитование, факторы при ипотечном кредитовании, риски при ипотечном кредитовании, рефинансирование ипотечного кредитования, кредитный риск, риск ликвидности, рыночный риск (валютный и процентный), операционный риск.

**ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ.** Дата поступления 26 октября 2019 г.; дата принятия к печати 2 декабря 2019 г.; дата онлайн-размещения 29 декабря 2019 г.

**L. V. Tatarinova***Baikal State University,  
Irkutsk, Russian Federation***V. A. Plotnikova***Baikal State University,  
Irkutsk, Russian Federation*

## RISKS OF RUSSIAN COMMERCIAL BANKS IN MORTGAGE LENDING

**ABSTRACT.** The article is devoted to studying the risks of credit organizations in the process of mortgage lending in the Russian Federation. It identifies the factors affecting mortgage lending. Based on the identified factors, it specifies the risks of commercial banks in mortgage lending and characterizes each of the listed types of risks. The article examines the indicators of the primary and secondary markets for mortgage lending in Russia that reflect the impact of risks on the activities of credit organizations. It notes that due to the high growth rates of mortgage. The undertaken analysis makes it possible to determine the key role of the credit risk and the liquidity risk in a commercial bank's activities in mortgage lending. The paper offers the ways to minimize the risks of commercial banks in mortgage lending.

© Татарина Л.В., Плотникова В.А., 2019

**Baikal Research Journal**

электронный научный журнал Байкальского государственного университета

It notes that due to recent changes in construction of residential real estate, banks may face potentially new risks.

**KEYWORDS.** Mortgage lending, factors in mortgage lending, risks in mortgage lending, mortgage refinancing, credit risk, liquidity risk, market risk (currency and interest rate), operational risk.

**ARTICLE INFO.** Received October 26, 2019; accepted December 2, 2019, available online December 29, 2019.

Ипотечное жилищное кредитование является немаловажной составляющей любой экономики страны. Его роль заключается не только в поддержании здоровой конкуренции среди коммерческих банков, застройщиков жилых комплексов, но и в наращивании потенциала государства в различных сферах его деятельности: рынок недвижимости, строительная отрасль, рынок ценных бумаг. По итогам 2018 г. а задолженность по ипотечным кредитам по отношению к ВВП России составила 6 %. Если сравнивать со странами ближнего зарубежья, то, например, в Польше данный показатель был равен 20 %, в странах Прибалтики (Литва, Латвия) — больше 15 %, в Эстонии — почти 30 %. Пятерка лидеров: Дания (почти 100 %), Швеция (около 65 %), Нидерланды (более 60 %), США (60 %), Великобритания (почти 60 %) <sup>1</sup>.

На ипотечное кредитование, как на отдельный вид банковской деятельности, так и на одно из направлений экономики страны, оказывает влияние многие факторы [1], которые можно подразделить на внутренние и внешние (рис. 1).

Под воздействием вышеперечисленных факторов кредитная организация может столкнуться с рядом рисков, среди которых: кредитный; риск ликвидности; рыночный; инфляционный; операционный (как самый значительный внутренний риск, проявляется в возникновении потерь по причине проблематичности вну-

<sup>1</sup> Есть ли «пузырь» на рынке потребительского кредитования? URL: [https://www.sberbank.ru/common/img/uploaded/files/pdf/analytics/market\\_bubble.pdf](https://www.sberbank.ru/common/img/uploaded/files/pdf/analytics/market_bubble.pdf).

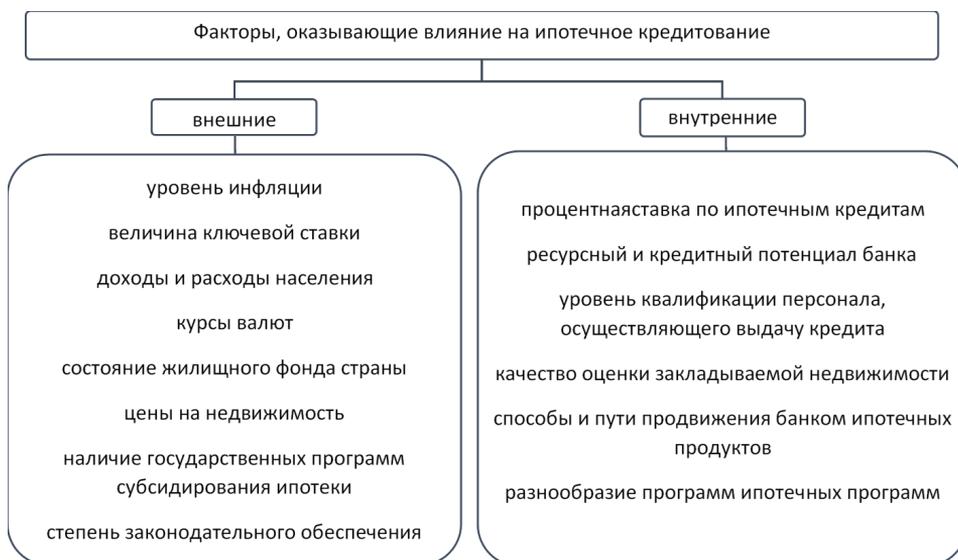


Рис. 1. Факторы, оказывающие влияние на ипотечное кредитование\*

\* Составлено авторами.

трибанковских процедур управления, систематических ошибок работников, сбоя информационных систем).

Бурно нарастающие объемы ипотеки и активный ввод в строительство жилья влекут за собой более агрессивное воздействие рисков в сфере ИЖК, что может привести к возникновению ипотечного «пузыря», несмотря на то, что кредитная организация на законодательном уровне обязана соблюдать установленные Банком России требования к системе управления рисками.

Кредитный риск — это один из основных рисков при ипотечном кредитовании — подразумевает вероятность финансовых потерь в виде утраты банком части своих ресурсов, недополучения доходов или возникновения определенных расходов в следствие неисполнения или несвоевременного исполнения контрагентом своих обязательств согласно условиям договора. На рис. 2 видно, что активно нарастающие объемы выданных ИЖК, повышают уровень влияния кредитного риска.

На протяжении всего рассматриваемого периода показатель объема ИЖК, предоставленный кредитными организациями Российской Федерации физическим лицам–резидентам, показывает тенденцию роста (в 2016 г. — на 27 %, в 2017 — на 37 %, в 2018 — на 49 %) за исключением спада в 2015 г., что было обусловлено кризисными явлениями 2014 г. В связи масштабностью рынка ипотечного кредитования последствия воздействия на него негативных факторов проявляются позже, чем в других секторах экономики. Отметим, что рекордный рост ИЖК был обусловлен востребованностью данного кредитного продукта, в том числе, в связи с введением государственной программы субсидирования ипотеки<sup>2</sup>, а также положительными тенденциями изменения процентной ставки по ипотечным кредитам. Так, в начале четвертого квартала 2018 г. средняя ставка по ипотеке

<sup>2</sup> О внесении изменений в Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей : Постановление Правительства РФ от 28 марта 2019 г. № 339 // ИПО «Гарант».

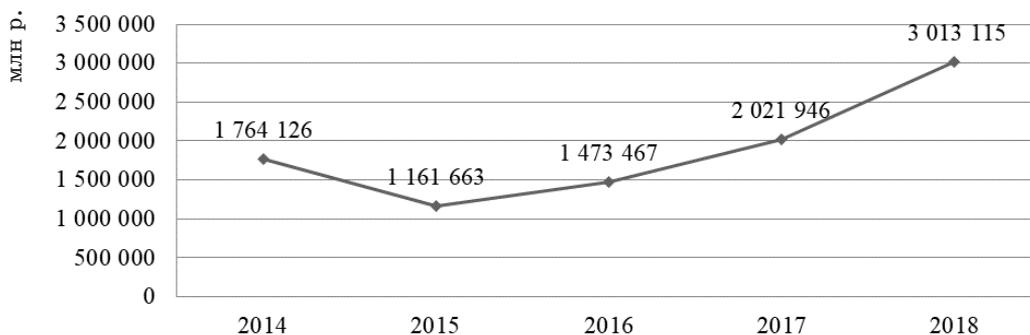


Рис. 2. Объем ИЖК, предоставленных кредитными организациями физическим лицам–резидентам, в Российской Федерации, в млн р.\*

\* Составлено авторами по данным: Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях // Центральный банк Российской Федерации : офиц. сайт. URL: [https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=43&pid=ipoteka&sid=ITM\\_17631](https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=43&pid=ipoteka&sid=ITM_17631); Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте // Центральный банк Российской Федерации : офиц. сайт. URL: [https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=44&pid=ipoteka&sid=ITM\\_32753](https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=44&pid=ipoteka&sid=ITM_32753).

в целом по банковскому сектору России была рекордно низкая (ипотека с господдержкой — 6 %) — 9,42 %<sup>3</sup>.

Одним из индикаторов кредитного риска является уровень просроченной ссудной задолженности в совокупном объеме выданных ИЖК (табл. 1).

Таблица 1

*Доля просроченной задолженности по ИЖК в сумме задолженности по ИЖК в Российской Федерации, в %\**

Показатели	2014	2015	2016	2017	2018
Доля просроченной задолженности по ИЖК в сумме задолженности по ИЖК, в том числе:	1,31	1,66	1,57	1,33	1,14
Доля просроченной задолженности по ИЖК в сумме задолженности по ИЖК в рублях	0,85	1,03	1,09	1,06	0,96
Доля просроченной задолженности по ИЖК в сумме задолженности по ИЖК в иностранной валюте	12,56	20,36	31,29	33,87	34,44

\* Составлено автором по данным: Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях // Центральный банк Российской Федерации : офиц. сайт. URL: [https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=43&pid=ipoteka&sid=ITM\\_17631](https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=43&pid=ipoteka&sid=ITM_17631).

Доля просроченной задолженности по ИЖК в сумме задолженности по ИЖК, начиная с 2015 г., имеет нисходящий тренд, достигнув значения 1,14 %, причем этот показатель ниже, чем в других сегментах рынка кредитования физических лиц. Несмотря на снижение доли просроченной задолженности в выданных ИЖК влияние кредитного риска по-прежнему остается, так как продолжается не только активный рост объемов ипотечного кредитования, но и увеличиваются сроки предоставления данного вида кредитов.

Следующий риск — риск ликвидности — это риск неисполнения либо несвоевременного исполнения банком своих обязательств перед кредиторами. Пожалуй, это самый регулируемый риск со стороны Банка России в части соблюдения обязательных нормативов [2]. В отношении ипотечного кредитования данный риск проявляется отчетливо. Имея долгосрочный характер, данный вид деятельности коммерческого банка сопровождается формированием ресурсов соответствующего срока и объема в целях сохранения баланса между активами и пассивами по срочности. Таким образом, ресурсы кредитной организации могут отвлекаться на долгий срок (на сегодняшний день разрешено выдавать ипотечные кредиты на срок до 72 лет). Впоследствии данное обстоятельство может провоцировать возникновение риска краткосрочной или долгосрочной ликвидности [3]. Для того чтобы его сгладить коммерческий банк может прибегать к инструментам рефинансирования ИЖК, в том числе выпуск ипотечных ценных бумаг, облигаций с ипотечным покрытием [4].

Активный рост ипотечного кредитования на фоне государственной политики по таргетированию инфляции ставит вопрос о рефинансировании кредитного портфеля банков с целью снижения не только риска ликвидности, но и процентного риска<sup>4</sup>.

Можно отметить, что на начало 2019 г. вторичный рынок ИЖК не сильно развит, так доля рефинансированных ИЖК в общем объеме выданных ИЖК не

<sup>3</sup> Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях // Центральный банк Российской Федерации : офиц. сайт. URL: [https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=43&pid=ipoteka&sid=ITM\\_17631](https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=43&pid=ipoteka&sid=ITM_17631).

<sup>4</sup> Как избежать ипотечного кризиса в России // АКРА : офиц. сайт. URL: [https://acraratings.ru/storage/content/attachments/6824/20190718\\_Russian\\_mortgage-backed\\_securities\\_market.pdf](https://acraratings.ru/storage/content/attachments/6824/20190718_Russian_mortgage-backed_securities_market.pdf).

превышает 8 % (см. рис. 3). И все же коммерческие банки продолжают разрабатывать программы, направленные на совершенствование возможностей рынка ипотечных ценных бумаг [5].

Как видно из рис. 4 объем рефинансируемых ИЖК резко снизился в 2015 г., а начиная с 2016 г. тенденция меняется и наблюдается рост объема рефинансированных ИЖК при этом их размер не достиг пикового значения 2014 г.

Рассматривая способы рефинансирования ИЖК, можно отметить популярность способа с продажей пула (в 2018 г. их доля достигла 100 %) нежели с сохранением актива на балансе кредитной организации (см. рис. 5).

Согласно исследованию российского рейтингового агентства «АКРА», агентские ИЦБ, в отличие от модели классической многотраншевой секьюритизации, не способны создать оптимальные условия для развития российского рынка ипотеки<sup>5</sup>.

Предлагается осуществлять рефинансирование ипотечного кредитного портфеля в Российской Федерации с помощью модели «Фабрика ИЦБ ДОМ.РФ». Данный проект существует с 2016 г. его цель обеспечение финансирования и рефинансирования ипотечных кредитов путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

<sup>5</sup> Как избежать ипотечного кризиса в России // АКРА. URL: <https://acra-ratings.ru/storage/content/attachments/6824/20190718-Russian-mortgage-backed-securities-market.pdf>.

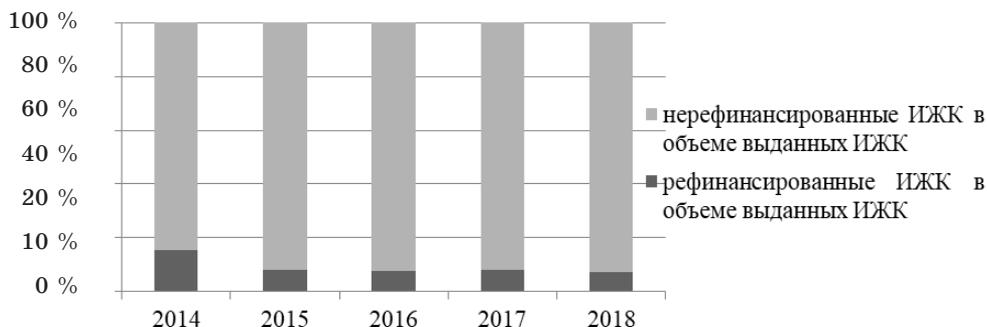


Рис. 3. Соотношение объема рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК) и предоставленных ИЖК, в %\*

\* Составлено автором по данным: Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях // Центральный банк Российской Федерации : офиц. сайт. URL: [https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbID=43&pid=ipoteka&sid=ITM\\_17631](https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbID=43&pid=ipoteka&sid=ITM_17631).

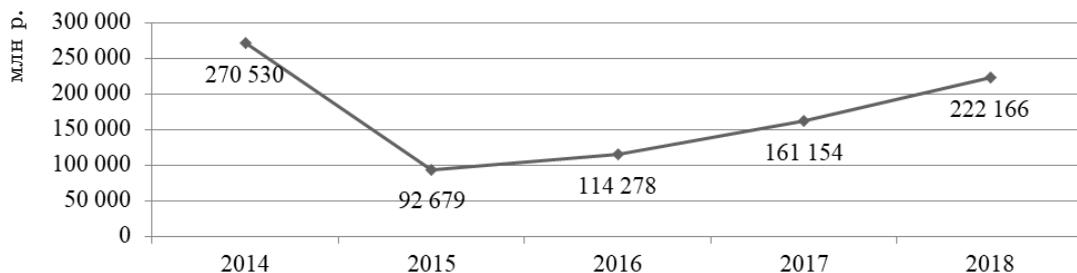


Рис. 4. Объем рефинансируемых ИЖК (прав требования по ИЖК), в млн р.\*

\* Составлено автором по данным: Объем рефинансированных ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам) (региональный разрез) // Центральный банк Российской Федерации : офиц. сайт. URL: <https://www.cbr.ru/statistics/pdiko/mortgage>.

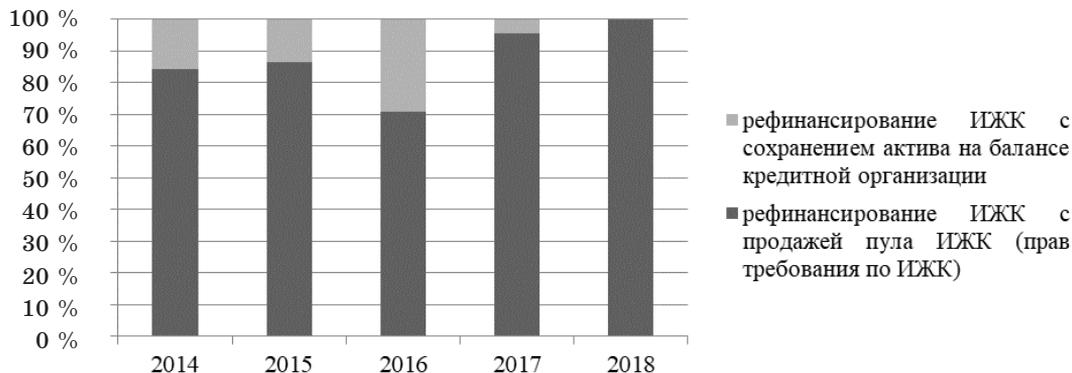


Рис. 5. Структура рефинансированных ИЖК (прав требования по ИЖК), в %\*

\* Составлено автором по данным: Объем рефинансируемых ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам) (региональный разрез) // Центральный банк Российской Федерации : офиц. сайт. URL: <https://www.cbr.ru/statistics/pdco/mortgage>.

Принцип работы модели, которой руководствуется АО «ДОМ.РФ», представляет собой механизм выпуска односторонних «агентских» ИЦБ, который использовался институтами развития Fannie Mae и Freddie Mac. По мнению АКРА, такая модель стала одной из главных причин возникновения кризиса экономики США и впоследствии мирового кризиса в 2008 г. При этом механизм АО «ДОМ.РФ» по выпуску ИЦБ отличается более высокой надежностью и качеством обеспеченных активов. Возвращаясь к структуре рефинансирования ИЖК, можно отметить уменьшение количества источников рефинансирования ИЖК (см. рис. 6).

Как было отмечено выше, кроме кредитного риска и риска ликвидности при ипотечном кредитовании присутствует и рыночный риск (валютный и процентный) — вероятность появления убытков по причине изменения текущей стоимости финансовых инструментов и курсов иностранных валют. На рынке ипотечного кредитования наблюдается стремительное падение показателя объема ИЖК, предоставленных кредитными организациями физическим лицам-резидентам, в иностранной валюте (рис. 7).

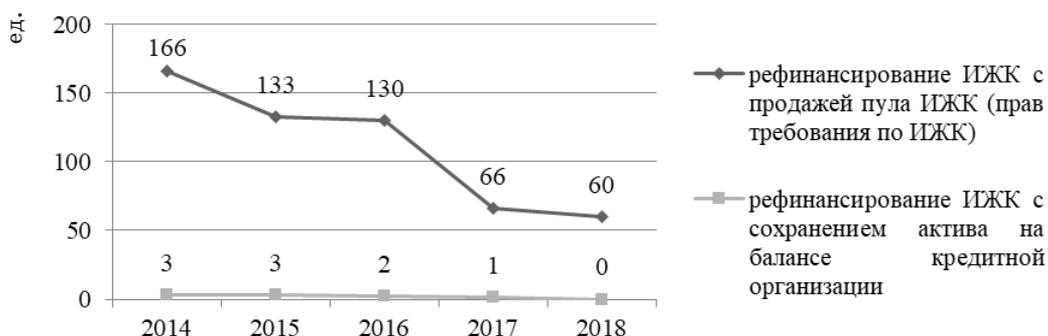


Рис. 6. Источники рефинансирования ИЖК (прав требования по ИЖК), в ед.\*

\* Составлено автором по данным: Источники рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (прав требования по ипотечным жилищным кредитам) (в целом Российской Федерации) // Центральный банк Российской Федерации : офиц. сайт. URL: <https://www.cbr.ru/statistics/pdco/mortgage>.

Подобная ситуация объясняется курсом российского рубля по отношению к иностранной валюте и, как следствие, увеличением негативного воздействия валютного риска, который представляет собой вероятность потерь кредитной организации в связи с изменением курса национальной валюты по отношению к валюте иностранных государств (табл.2).

Подобная ситуация объясняется курсом российского рубля по отношению к иностранной валюте и, как следствие, увеличением негативного воздействия валютного риска, который представляет собой вероятность потерь кредитной организации в связи с изменением курса национальной валюты по отношению к валюте иностранных государств (табл.2).

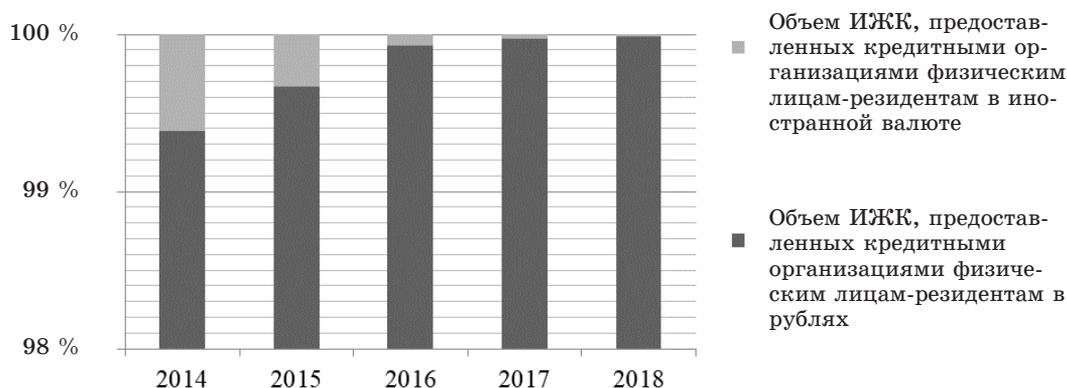
Таблица 2

*Информация об официальных курсах доллара США и евро по отношению к рублю\**

Показатели	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019
Официальный курс доллара США по отношению к рублю, р./долл.	56,26	72,88	60,66	57,6	69,47
Официальный курс евро по отношению к рублю, р./евро	68,34	79,7	63,81	68,87	79,46

\* Составлено автором по данным: Динамика официального курса заданной валюты // Центральный банк Российской Федерации : офиц. сайт. URL: [http://www.cbr.ru/currency\\_base/dynamics.aspx?VAL\\_NM\\_RQ=R01110&date\\_req1=19.05.2018&date\\_req2=26.05.2018&rt=1&mode=1](http://www.cbr.ru/currency_base/dynamics.aspx?VAL_NM_RQ=R01110&date_req1=19.05.2018&date_req2=26.05.2018&rt=1&mode=1).

С рыночным риском тесно связан и процентный риск — вероятность получения убытков кредитной организации, уменьшения доходности и стоимости активов в результате изменения процентных ставок на рынке или риск того, что



*Рис. 7. Структура предоставленных ИЖК кредитными организациями физическим лицам-резидентам в РФ, в %\**

\* Составлено автором по данным: Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях // Центральный банк Российской Федерации : офиц. сайт. URL: [https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=43&pid=ipoteka&sid=ITM\\_17631](https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=43&pid=ipoteka&sid=ITM_17631).

средняя стоимость привлеченных средств банка может обогнать в течение срока действия кредита среднюю ставку по кредитам [6, с. 718].

Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам с начала года в рублях снизилась с 17 % в 2014 г. до 9,56 % в 2018 г. Положительное изменение процентных ставок по ипотечным кредитам с каждым годом делает ипотеку как способ приобретения недвижимости более привлекательной для населения. Данная тенденция связана с смягчением денежно-кредитной политики в течении последних трех лет (в начале 2018 г. ключевая ставка снижалась дважды — 09.02.2018 г. и 23.03.2018 г.). В середине 2018 г. снижение ключевой процентной ставки было приостановлено, а 17.09.2018 г. и 17.12.2018 г. Банк России дважды повысил ключевую ставку на 25 б.п. (с 7,25 до 7,5 % и до 7,75 % годовых соответственно)<sup>6</sup>. Упреждающее повышение ключевой ставки было направлено на предотвращение устойчивого закрепления инфляции на уровне выше цели денежно-кредитной политики Банка России и способствовало сохранению положительных реальных процентных ставок по депозитам, что поддерживало привлекательность сбережений и сбалансированный рост потребления. В настоящее время Банк России продолжает снижение ключевой ставки и с 28.10.2019 г. ее размер составляет 6,5 % (рис. 8).

Инфляционный риск банка заключается в вероятности обесценения активов, доходов и прибыли кредитной организации в следствии увеличения ставки инфляции. Так в 2017 г. данный показатель установился на отметке 2,5 % (исторический минимум в российской экономике). Величина ставки инфляции, как один из основных макроэкономических показателей, оказывает влияние не только на процентную политику коммерческих банков, но и затрагивает социально-экономические категории (цены на рынке недвижимости, доходы населения и др.). На ценовую динамику рынка недвижимости оказывают влияние многие факторы [7], но одним из ключевых является уровень инфляции. Средняя цена на первичном рынке жилья ежегодно возрастает, уменьшая возможность некоторых категорий населения приобретать недвижимость только за счет собственных средств. Также в 2018 г. у после регулярного падения начинает увеличиваться и средняя цена на вторичном рынке жилья, но не таким быстрым темпом как на первичном рынке (рис. 9).

Российский рынок первичного жилья абсолютно непрозрачен, и с каждым годом уменьшается количество строительных компаний, которые занимаются

<sup>6</sup> Отчет о развитии банковского сектора и банковского надзора в 2018 г. // Центральный банк Российской Федерации : офиц. сайт. URL: <https://www.cbr.ru/publ/nadzor>.

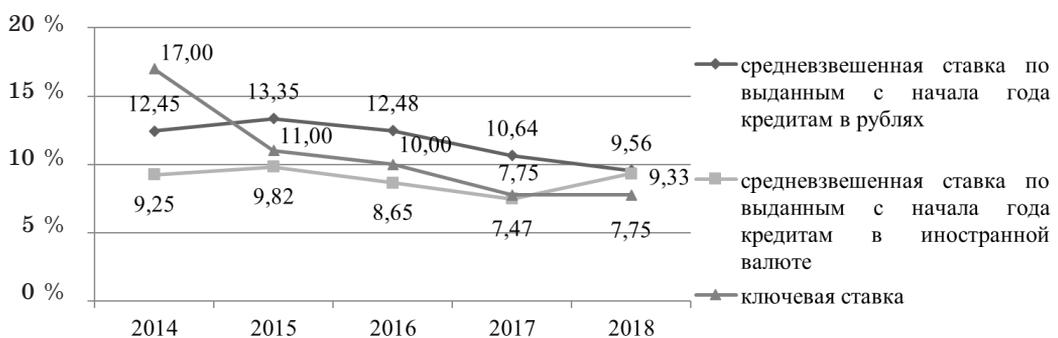


Рис. 8. Средневзвешенные ставки по выданным с начала года ИЖК на фоне изменения величины ключевой ставки в Российской Федерации, в %\*

\* Составлено автором по данным: Динамика ключевой ставки, установленной Банком России // Центральный банк РФ : офиц. сайт. URL: [https://www.cbr.ru/hd\\_base/KeyRate](https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate).

возведением многоквартирных домов. В результате отсутствия здоровой конкуренции между строительными компаниями происходит искусственное завышение цен на недвижимость [8].

За анализируемый период наблюдается рост среднедушевых доходов населения (рис. 10), и как следствие у граждан появляется больше возможностей для улучшения своих жилищных условий, в том числе с помощью ипотеки.

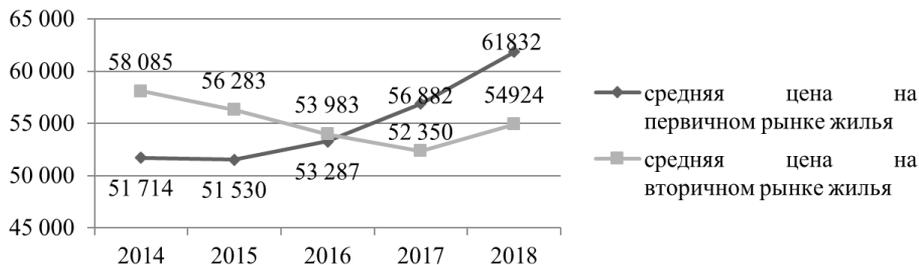
Следствием увеличения доходов является и рост доли расходов на покупку товаров и оплату услуг, таким образом, население переходит от сберегательной модели поведения к потребительской (стоит отметить, что расходы на приобретение недвижимости к 2018 г. почти достигли значения 2014 г.) (табл. 3).

Таблица 3

**Структура использования денежных доходов населения  
Российской Федерации, в %\***

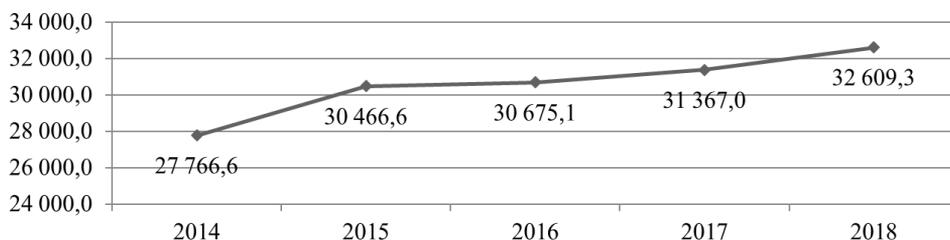
Показатели	2014	2015	2016	2017	2018
Всего денежных доходов в том числе:	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
покупка товаров и оплата услуг	82,0	77,2	77,5	79,5	81,7
обязательные платежи и разнообразные взносы	15,3	13,7	13,8	13,7	14,6
приобретение недвижимости	2,4	1,9	2,3	2,2	2,3
прирост финансовых активов, в том числе:	0,3	7,2	6,4	4,6	1,4
прирост (уменьшение) денег на руках у населения	2,4	-1,0	2,1	2,2	2,4

\* Составлено автором по данным: Россия в цифрах 2019 // Федеральная служба государственной статистики : офиц. сайт. URL: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/rus19.pdf>.



**Рис. 9. Средние цены на рынке жилья в Российской Федерации, в р. за м<sup>2</sup>\***

\* Составлено автором по данным: Россия в цифрах 2019 // Федеральная служба государственной статистики : офиц. сайт. URL: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/rus19.pdf>.



**Рис. 10. Среднедушевые денежные доходы населения Российской Федерации, в р.\***

\* Составлено автором по данным: Россия в цифрах 2019 // Федеральная служба государственной статистики : офиц. сайт. URL: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/rus19.pdf>.

Исходя из данных, представленных в таблице, можно сделать вывод о том, что структура расходов населения в 2018 г. наиболее отчетливо отражает потребительскую модель поведения, а также спрос на ИЖК, целью которых является приобретение недвижимости.

Безусловно, кроме рассмотренных рисков встречаются и другие риски, косвенно влияющие на результаты банковской деятельности в сфере ипотечного кредитования, среди них можно выделить:

- инвестиционный;
- риск упущенной выгоды и др.

И все же среди вышеперечисленных рисков, оказывающих влияние на ипотечное кредитование, ключевыми являются кредитный риск и риск ликвидности, поэтому их минимизация очень важна для любого коммерческого банка, особенно при ИЖК.

Среди способов сглаживания кредитного риска при ИЖК можно выделить:

- улучшение оценки кредитоспособности и платежеспособности потенциального заемщика;
- совершенствование модели скоринга;
- усиление системы мониторинга действующих заемщиков;
- повышение качества оценки обеспечения по ипотеке;
- повышение квалификации сотрудников, занимающихся оформлением и сопровождением ипотеки и др.

Среди способов сглаживания риска ликвидности при ИЖК можно выделить:

- формирование долгосрочной ресурсной базы;
- использование инструментов рефинансирования ипотечного портфеля и др.

Так же стоит отметить изменения в секторе первичного рынка недвижимости. На данный момент происходит замена схемы договоров долевого участия на механизм проектного жилищного финансирования наряду с использованием эскроу-счетов (не распространяется на уже запущенные в строительство объекты по схеме долевого финансирования).

В рамках национального проекта «Жилье и городская среда» предусмотрено увеличение объемов жилищного строительства до 120 млн квадратных метров к 2024 г. [9]. При такой масштабности планов и кардинальной перемене в способе финансирования строительства жилых домов могут возникнуть трудности в сфере ипотечного кредитования. Банки могут столкнуться с рядом проблем и возникающих рисков:

- низкая кредитоспособность строительной отрасли (не все мелкие строительные компании смогут остаться на рынке по причине нехватки мощностей для старта строительства по новой модели финансирования);
- недостаточность банковских средств для необходимого объема кредитования застройщиков (нагрузка на капитал);
- увеличение долговой нагрузки населения за счет достижения целевых ориентиров национального проекта по покупке первичного жилья с помощью ипотеки;
- снижение спроса на покупку жилья на первичном рынке недвижимости и, как следствие, падение цен на него и объемов строительства (возможно в результате стремительного роста объемов ИЖК).

Решение данных вопросов будет способствовать развитию ипотечного кредитования в Российской Федерации.

#### Список использованной литературы

1. Бедин Б.М. Возможные направления государственного регулирования рынка жилой недвижимости / Б.М. Бедин. — DOI 10.17150/25002759.2018.28(3).508-516 // Известия Байкальского государственного университета. — 2018. — Т. 28, № 3. — С. 508–516.

2. Жилан О.Д. К вопросу о методах управления риском ликвидности коммерческого банка / О.Д. Жилан, Я.А. Сластина. — DOI 10.17150/2411-6262.2015.6(4).3 // *Baikal Research Journal*. — 2015. — Т. 6, № 4. — URL: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=20259>.
3. Жилан О.Д. Ликвидность коммерческого банка : учеб. пособие / О.Д. Жилан. — Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2013. — 107 с.
4. Алексеева И.А. Эволюция и перспективы развития рынка облигаций федеральных займов / И.А. Алексеева, И.А. Петрова. — DOI 10.17150/25002759.2018.28(4).640-649 // *Известия Байкальского государственного университета*. — 2018. — Т. 28, № 4. — С. 640–649.
5. Цыганов А.А. Развитие концепции и нормативно-правового регулирования ипотечного страхования в России / А.А. Цыганов // *Страховое право*. — 2018. — № 3. — С. 3–6.
6. Коробов Ю.И. Банковское дело : учебник / Ю.И. Коробов, Е.А. Нестеренко, Е.В. Травкина ; под ред. Г.Г. Коробовой. — Москва : Экономистъ, 2006. — 766 с.
7. Бедин В.М. Факторы, влияющие на ценовую динамику рынка недвижимости / В.М. Бедин, А.С. Гусак. — DOI 10.17150/25002759.2017.27(2).154-161 // *Известия Байкальского государственного университета*. — 2017. — Т. 27, № 2. — С. 154–161.
8. Афанасьева О.Н. Проблемы развития российской системы ипотечного кредитования и пути их решения / О.Н. Афанасьева // *Банковские услуги*. — 2018. — № 7. — С. 27–30.
9. Проблемы и риски кредитного финансирования жилищного строительства : аналит. записка / А. Ахметов, Н. Карлова, А. Морозов, Д. Чернышев // Банк России. — URL: [http://www.cbr.ru/content/document/file/73070/analytic\\_note\\_20190711\\_dip.pdf](http://www.cbr.ru/content/document/file/73070/analytic_note_20190711_dip.pdf).

### References

1. Bedin V.M. Possible Focus Areas of Government Regulation of the Real Estate Market. *Izvestiya Baykal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2018, vol. 28, no. 3, pp. 508–516. DOI: 10.17150/2500-2759.2018.28(3).508-516. (In Russian).
2. Zhilan O.D., Slastina Y.A. On Issue of Methods of Liquidity Risk Management in the Commercial Banks. *Baikal Research Journal*, 2015, vol. 6, no. 4. DOI: 10.17150/2411-6262.2015.6(4).3. Available at: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=20259> (In Russian).
3. Zhilan O.D. *Likvidnost' kommercheskogo banka* [Liquidity of Commercial Bank]. Irkutsk, Baikal State University of Economics and Law Publ., 2013. 107 p.
4. Alekseeva I.A., Petrova I.A. Evolution and Prospects of the Federal Loan Bonds Market Development. *Izvestiya Baykal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2018, vol. 28, no. 4, pp. 640–649. DOI: 10.17150/25002759.2018.28(4).640-649. (In Russian).
5. Tsyganov A.A. Development of the Concept and Regulation of Mortgage Insurance in Russia. *Strakhovoe pravo = Insurance Law*, 2018, no. 3, pp. 3–6. (In Russian).
6. Korobov Yu.I., Nesterenko E.A., Travkina E.V.; Korobova G.G. (ed.). *Bankovskoe delo* [Banking]. Moscow, Ekonomist" Publ., 2006. 766 p.
7. Bedin V.M., Gusak A.S. Factors Affecting the Price Dynamics of Real Estate Market. *Izvestiya Baykal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2017, vol. 27, no. 2, pp. 154–161. DOI: 10.17150/2500-2759.2017.27(2).154-161. (In Russian).
8. Afanasyeva O.N. Problems of Development of the Russian System of Mortgage Lending and Ways of their Solution. *Bankovskie uslugi = Banking Services*, 2018, no. 7, pp. 27–30. (In Russian).
9. Akhmetov A., Karlova N., Morozov A., Chernyadiev D Problems and Risks of Credit Financing of Housing Construction. *Bank Rossii = Bank of Russia*. Available at: [http://www.cbr.ru/content/document/file/73070/analytic\\_note\\_20190711\\_dip.pdf](http://www.cbr.ru/content/document/file/73070/analytic_note_20190711_dip.pdf). (In Russian).

### Информация об авторах

*Татарина Лариса Валентиновна* — кандидат экономических наук, доцент, кафедра финансов и финансовых институтов, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: [baikal253@mail.ru](mailto:baikal253@mail.ru).

*Плотникова Вера Алексеевна* — магистрант, кафедра финансов и финансовых институтов, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: verulinka@mail.ru.

#### Authors

*Larisa V. Tatarinova* — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Chair of Finance and Financial Institutions, Baikal State University, Russian Irkutsk, Federation, e-mail: baikal253@mail.ru.

*Vera A. Plotnikova* — Master Degree Student, Chair of Finance and Financial Institutions, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, e-mail: verulinka@mail.ru.

#### Для цитирования

Татарина Л.В. Риски российских коммерческих банков при ипотечном кредитовании / Л.В. Татарина, В.А. Плотникова // *Baikal Research Journal*. — 2019. — Т. 10, № 4. — DOI: 10.17150/2411-6262. 2019.10(4).15.

#### For Citation

Tatarinova L.V., Plotnikova V.A. Risks of Russian Commercial Banks in Mortgage Lending. *Baikal Research Journal*, 2019, vol. 10, no. 4. DOI: 10.17150/2411-6262.2019.10(4).15. (In Russian).