

**Матвейчук Анастасия Анатольевна**  
Студентка магистратуры  
Российский Экономический Университет им. Г.В. Плеханова  
Россия, г. Москва  
77709676@mail.ru

**Соболева Елена Станиславовна**  
Студентка магистратуры  
Российский Экономический Университет им. Г.В. Плеханова  
Россия, г. Москва  
elenasoboleva.msk@ya.ru

**Риски ипотечного кредитования в режиме «онлайн» и способы  
управления ими**

*Статья содержит описание рисков, сопровождающих ипотечные сделки. Рассматриваются кредитный, валютный, процентный и операционный риски, процесс секьюритизации и автоматизации процессов ипотечного кредитования. Определены преимущества и недостатки перевода ипотечных сделок в режим «онлайн».*

**Ключевые слова:** ипотека, кредитный риск, валютный риск, процентный риск, операционный риск

**Anastasia A. Matveychuk**  
Master's degree student  
Plekhanov Russian Academy of Economics  
Moscow, Russia  
77709676@mail.ru

**Elena S. Soboleva**  
Master's degree student  
Plekhanov Russian Academy of Economics  
Moscow, Russia  
elenasoboleva.msk@ya.ru

## Online Mortgage Risks and How to Manage Them

*Article contains the description of the risks accompanying mortgage transactions. Credit, currency, percentage and operational risks, process of securitization and automation of processes of mortgage lending are considered in the work. Advantages and shortcomings of the transition of mortgage transactions in the online mode are also defined.*

**Keywords:** mortgage, credit risk, currency risk, percentage risk, operational risk

Ипотека – сложный продукт, и должен быть весьма технологичным. Все процессы, начиная от клиентского запроса об условиях кредитования и заканчивая обслуживанием уже выданного кредита, должны быть полностью автоматизированы. Поэтому сроки рассмотрения заявки, оформления сделки, срок выдачи кредита и т. д. должны быть короткие.

В этой части необходимо страховаться очень низким соотношением кредита и залога. И это очень важно, поскольку сейчас наступило время не продавцов, а покупателей, и необходимо удовлетворять ожидания клиентов, в том числе и в части технологичности.

Если говорить об управлении рисками, то ипотечное кредитование в большей степени зависит от следующих рисков: риск кредитный, валютный, процентный и операционный.

В настоящее время в России ипотечные кредиты в иностранной валюте предоставляются только одним банком, что сводит влияние волатильности рубля на кредитование к минимуму. Однако несколько лет назад резкое изменение курса национальной валюты способствовало возрастанию просроченных платежей и банкротств среди физических лиц, оформивших ипотечный кредит в иностранной валюте. Данная ситуация показала, что валютный риск не имел высокого значения для финансовой сферы до реализации риска. Несмотря на то, что доля ипотечных кредитов,

оформленных в иностранной валюте, не превышает 4,5% от общего объема ипотечных кредитов, эффективного решения по устранению последствий до сих пор не найдено. Правительство планирует реализовать программы поддержки для заемщиков.

Кредитный риск – это риск невозврата кредитных средств заемщиками, и в этой части страхование состоит в том, чтобы соблюдалось низкое соотношение кредита и залога. Помимо этого, способствует снижению кредитного риска установление Базельских нормативов к оценке кредитных рисков для финансовой организации. Кредитный риск напрямую связан с операционным риском – в данном случае, риск возникновения ошибок и использования искаженных данных для построения моделей платежеспособности заемщиков. Использование скоринговых моделей для расчета платежеспособности заемщика минимизирует операционные риски в части оценки потенциального заемщика.

Для того чтобы управлять процентным риском необходимо уже на стадии выдачи кредита думать о его рефинансировании. Российские банки предлагают программы рефинансирования ипотечных кредитов. Еще одним способом минимизации процентного риска выступает рефинансирование ипотечных кредитов путем эмиссии ипотечных ценных бумаг банком или специализированной компанией, которые имеют обеспечение в виде залогового недвижимого имущества по ипотечным кредитам банка. Данный механизм рефинансирования представляет отношения, возникающие между участниками вторичного рынка ипотечного кредитования, иначе называемая секьюритизацией[2].

Секьюритизация является не только источником финансирования и снижения рисков для банка, но и служит способом списания кредитов со своего баланса. Преимущественным активом для секьюритизации выступают ипотечные кредиты, постольку они имеют наиболее надежное обеспечение.

Возникший системный кризис в России повышает актуальность использования данного инструмента. В настоящее время сфера секьюритизации активно развивается в России, банковские организации проявляют интерес к такому виду финансирования своих активов, в частности эмитируя ипотечные ценные бумаги. Как результат, в сентябре 2016 года впервые была проведена секьюритизация портфеля кредитов малого и среднего бизнеса на сумму 10 млрд. рублей[2].

В результате секьютеризации процентный риск с банка снимается в том или ином объеме. Если мы говорим о многотраншевой секьюритизации, он снимается в размере старших и прочих траншей, и остается в размере очень небольшого младшего транша. В случае однотраншевой секьюритизации процентного риска вообще не остается. С данной точки зрения, это очень хороший и привлекательный инструмент, он оставляет только операционные риски. Следует отметить, что они снижаются за счет технологичности и автоматизации.

Автоматизация процессов ипотечного кредитования повышает скорость проведения операций от момента подачи заявления до выдачи кредита. С другой стороны, вопрос безопасности информационных систем и защиты данных приобретает большое значение. Кибербезопасность в финансовой среде не только позволяет сохранять персональные данные клиентов и ресурсы организации, но и развивает информационное общество, позволяя заменять привычные операции технологиями онлайн доступов.

В настоящее время ряд банков позволяет не только подавать заявление на ипотечный кредит, но и предоставлять документы для получения кредита удаленно. В результате чего, посещение офиса банка и подписание кредитной документации сводится к минимуму. Создаются ипотечные платформы, которые позволяют получать одобрение кредитования от

нескольких банков одновременно, в результате, клиент может выбрать наиболее выгодные для него условия.

Для проведения большей части операций для предоставления ипотечного кредита банками используются программы удаленной идентификации клиентов. Помимо этого, активно внедряется электронный документооборот как на этапе предоставления документов по объекту недвижимости для одобрения объекта банком, так и подтверждения платежеспособности.

Процесс ипотечного кредитования занимает длительный срок, с момента подачи заявления до получения кредита может пройти несколько месяцев. Для улучшения качества сервиса кредитными организациями разработана технология обслуживания клиентов в форме Личного кабинета заемщика. После одобрения заявки на предоставление ипотечного кредита заемщику выдается логин и пароль, с помощью которых он регистрируется в Личном кабинете. Личный кабинет позволяет воспользоваться услугами банка в области ипотечного кредитования. Клиенту банка (заемщику) предоставляется индивидуальный ипотечный специалист, готовый оказать консультационные услуги онлайн, при этом, заемщику не нужно тратить время на посещение офиса банка. Помимо этого, заемщик может в течение 2-х месяцев с момента одобрения заявки на получение кредита подбирать объект кредитования, учитывая ограничительные условия банка, направлять документы в банк по выбранному объекту недвижимости клиент также может через Личный кабинет. Технология ипотечного кредитования подразумевает, что первоначально банк рассчитывает кредитоспособность клиента и определяет максимально возможную сумму кредита. После этого производится подбор объекта кредитования с учетом максимально допустимой суммы ипотечного кредита, полная стоимость кредита и расчет платежей производятся предварительно сотрудником банка в

консультационных целях, если объект не утвержден. Только после согласования кредитуемого объекта банком, заемщику предоставляется окончательная информация. После предоставления кредита заемщик может использовать Личный кабинет для получения информации, касающейся его ипотечного кредита: график платежей по кредиту, остаток долга, время осуществления ежемесячных платежей и т.д.

С января 2017 года в России вступил в действие новый закон, определяющий правила государственной регистрации недвижимости[3]. Это позволило организовать Единый государственный реестр недвижимого имущества (ЕГРН) в электронной форме. Если все системы информационного взаимодействия, которые установлены законом будут созданы и реализованы в полной мере в 2018 году, в России будет сформирована единая федеральная система в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества. Сегодня же банки предлагают услугу удаленной регистрации в государственном реестре прав собственности своим заемщикам: физическое лицо может подать заявление на государственную регистрацию прав в электронном виде, однако заявитель должен лично посетить ЕГРН и предоставить удостоверение личности, договор купли-продажи и иные требуемые документы.

В целом, несмотря на то, что полноценное функционирование нового реестра еще не началось, существует в российской практике прецедент подачи документов на переход права собственности в электронном виде. ПАО Сбербанк оказывает услуги для своих клиентов по регистрации права собственности в безбумажном документообороте. В такой схеме документы поступают напрямую в Росреестр и подписываются усиленной электронной квалифицированной подписью, что минимизирует операционные ошибки, возникающие при подаче документов через Многофункциональные Центры.

## Список источников и литературы

1. Международная конвергенция измерения капитала и стандартов капитала: уточненные рамочные подходы (Базель II) [Электронный ресурс] / Официальный сайт Центрального банка РФ – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/today/ms/bn/Basel.pdf>. (Дата обращения – 06.06.2017.)
2. Исеев Р. Перевод ипотечных сделок в онлайн станет революцией на рынке/ Публикация – 19.01.2017. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://bankir.ru>. (Дата обращения – 06.06.2017.)
3. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями на 3 июля 2016 года), (редакция, действующая со 2 января 2017 года) [Электронный ресурс] / Официальный сайт ГКУ «РМР» – Режим доступа: <http://rmr.mos.ru>. (Дата обращения – 06.03.2017.)

## References

1. Mezhdunarodnaya konvergenciya izmereniya kapitala i standartov kapitala: utochnennyye ramochnyye podhody (Bazel' II). Oficial'nyj sajt Central'nogo banka RF. Available at: <http://www.cbr.ru/today/ms/bn/Basel.pdf>. (accessed on 06.06.2017)
2. Iseev R. Perevod ipotechnykh sdelok v onlajn stanet revolyuciej na rynke. Available at: <http://bankir.ru>. (accessed on 06.06.2017)
3. Federal'nyj zakon ot 13 iyulya 2015 goda № 218-FZ «O gosudarstvennoj registracii nedvizhimosti» (s izmeneniyami na 3 iyulya 2016 goda), (redakciya, dejstvuyushchaya so 2 yanvarya 2017 goda) Available at: <http://rmr.mos.ru>. (accessed on 06.03.2017)

**Выходные данные статьи:**

МАТВЕЙЧУК, Анастасия Анатольевна; СОБОЛЕВА, Елена  
Станиславовна. Риски ипотечного кредитования в режиме «онлайн» и  
способы управления ими. Журнал "У". Экономика. Управление. Финансы.,  
[S.l.], n. 2, июнь 2018. ISSN 2500-2309. Доступно на: <[https://portal-  
u.ru/index.php/journal/article/view/150](https://portal-u.ru/index.php/journal/article/view/150)>. Дата доступа