Владимир ШИКИН,
заместитель директора по маркетингу,
Национальное бюро кредитных историй (НБКИ)

Сохранят ли заемщики хорошего кредитного качества интерес к ипотеке в 2019 году?

В 2018 году россияне получили на 33% больше ипотечных кредитов, чем в 2017-м. В рублях разница еще более впечатляющая — рост составил порядка 47%. Суммарный размер ипотечного портфеля вырос за год более чем на четверть и превысил 6.2 трлн рублей. Доля ипотечных и жилищных ссуд в общей структуре задолженности россиян перед банковским сектором с 2015 года выросла на 11 п. п. пунктов и сейчас составляет 44%.

Между тем важной (если не важнейшей) характеристикой роста ипотечного кредитования в 2018 году следует считать его качество. Действительно, опыт бума розничного кредитования в 2012–2013 годах говорит, что рост без должного контроля кредитного риска вовсе не означает движение в правильном направлении. С 2015 года банки активно развивали системы управления рисками, внедряли использование различных инструментов прогнозной аналитики и систем мониторинга кредитного риска. Все эти процедуры доказывали свою актуальность и в концепции развития цифровой ипотеки, повысившей требования к качеству и скорости обработки больших объемов данных.

На конец 2018 года основной индикатор кредитного качества ипотечных портфелей — доля кредитов, по которым зафиксирована просрочка свыше 90 дней, составлял 1.6%, при этом динамика показателя говорит о стабильном развитии (см. Рисунок 1).

Однако на фоне существенного роста выдачи такая динамика может быть обусловлена математическим эффектом — когда новые кредиты за счет своего большого количества «скрывают» определенные проблемы как в качественной структуре портфеля, так и в ка-

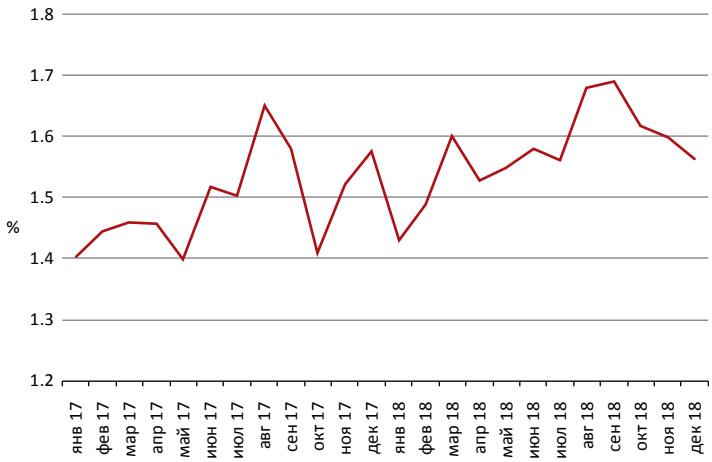


Рисунок 1
Динамика доли кредитов с просроченной задолженностью свыше 90 дней
Источник: НБКИ

честве открытия новых счетов. В этой связи больше информации может дать винтажный анализ — оценка качества кредитов по поколениям выдачи (см. Рисунок 2).

Действительно, как мы видим, после 2015 года качество новых кредитов улучшилось и остается стабильно хорошим — на 9-й месяц обслуживания на просрочку свыше 90 дней выходит не более 0.4% от выданных кредитов. Интересно, что качество выдаваемых кредитов сильно коррелирует со средневзвешенной ставкой. По рядам (ставка и качество), представленным на Рисунке 2, коэффициент корреляции составляет 0.6. Это в определенной степени подтверждает гипотезу, что кредиты по высоким ставкам берут заемщики зачастую не самого лучшего качества, остро нуждающиеся в деньгах.

Рост ипотечного кредитования становится значимым фактором в оценке индикаторов долговой нагрузки российских частных заемщиков. Показатели DTI (англ. Debt to Income — отношение остатка долга по всем кредитам к годовому доходу) и PTI (англ. Payment to Income — отношение ежемесячного платежа по всем кредитам к доходу в месяц) в 2018 году двигались разнонаправленно (см. Рисунок 3).

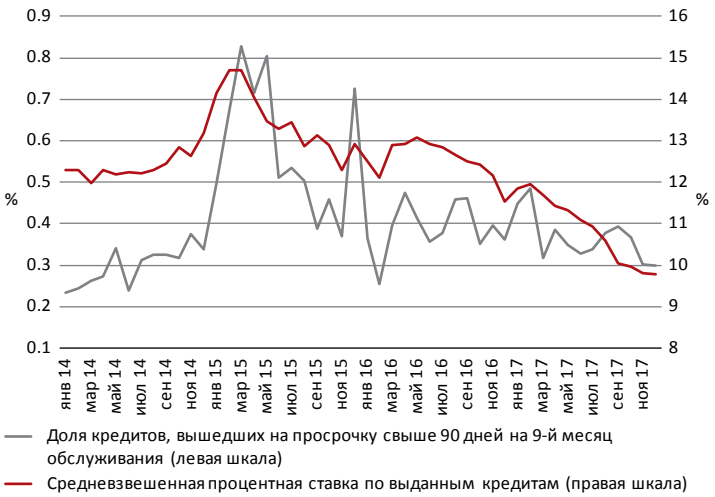


Рисунок 2
Доля кредитов, вышедших на просрочку свыше 90 дней на 9-й месяц обслуживания кредита, и процентные ставки по месяцам выдачи кредитов
Источники: НБКИ, ЦБ РФ

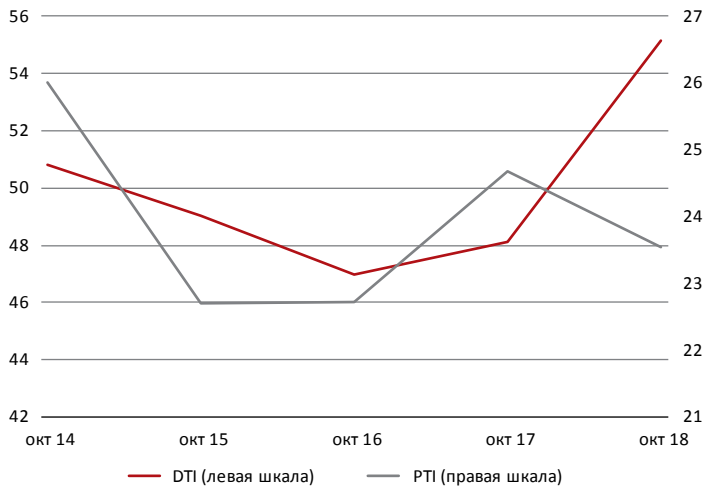


Рисунок 3
Динамика среднего значения PTI и DTI. Значения указаны в процентах
Источник: НБКИ

Если PTI как индикатор, характеризующий сложность обслуживания кредитных обязательств заемщиком, снижается, а DTI, отражающий уровень поддержки частной экономики заемными средствами, растет, очевидно, мы можем говорить об изменении характера розничного кредитования. Модель кредитования на небольшие суммы и короткие сроки постепенно уступает место целевому кредитованию на большие суммы и сроки, в том числе ипотечному. Это позитивный сигнал, отражающий движение всей системы кредитования в сторону более надежных и долговременных инструментов.

Впрочем, отмечая позитивные тенденции, нельзя не сказать и о рисках. В силах кредитора осуществлять более качественную сегментацию кредитных заявок на основе предиктивных технологий, основанных на оценке возможностей и способностей заемщика обслуживать будущий долг. Говоря о возможностях заемщика, конечно, необходимо иметь точное понимание о будущей долговой нагрузке. На Рисунке 3 приведена динамика PTI. Несмотря на снижение этого показателя в последние годы, абсолютное значение 23.55% нельзя считать комфортным для

Рисунок 4
Динамика PTI заемщиков различных доходных групп (квартилей)
Источник: НБКИ

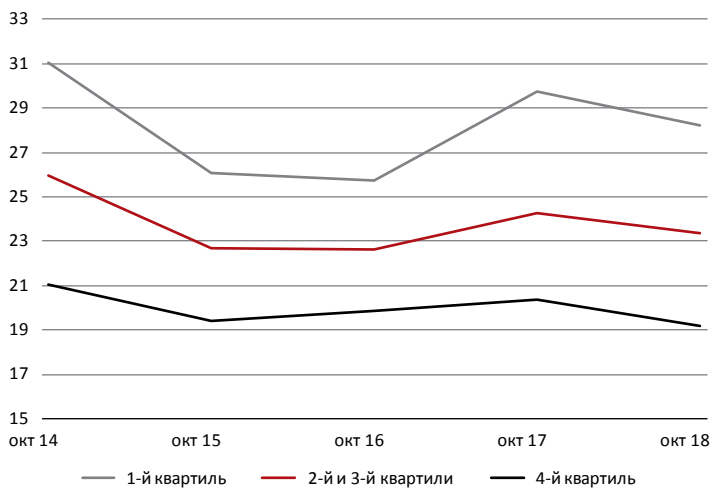
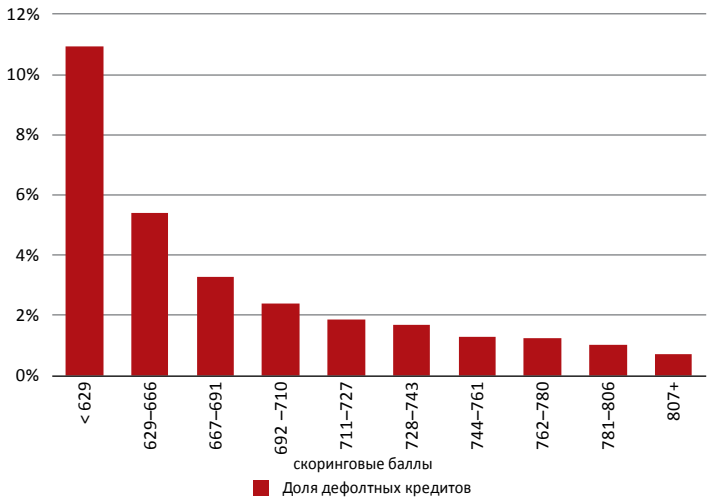


Рисунок 5
Вероятность дефолта по ипотечному кредиту в зависимости от скоринга
Источник: НБКИ



большинства долгосрочных кредитов. Более того, говоря о среднем значении, мы должны понимать, что в общей популяции претендентов на ипотечный кредит будут заемщики с долговой нагрузкой выше этого (или другого, определенного кредитором или регулятором как критичное) значения. Действительно, даже поверхностная сегментация заемщиков по уровню дохода говорит о различиях в их показателях долговой нагрузки (см. Рисунок 4)[1].

Как видим, чем меньше у заемщика доход, тем его долговая нагрузка выше. В целом, тренд PTI у заемщиков всех доходных сегментов схож, но у заемщиков с небольшими доходами изменения минимальны. Это значит, что в данном сегменте долгосрочные кредиты на большие суммы (ипотека) имеют меньшее проникновение.

Таким образом, при рассмотрении кредитной заявки на ипотеку кредитору следует крайне внимательно оценивать доход заемщика, действующие обязательства и с учетом этих данных и параметров будущего ипотечного кредита — долговую нагрузку на весь период действия договора.

Все большее значение в оценке вероятности добросовестного исполнения заемщиком своих обязательств по ипотечному кредиту приобретает кредитная история. Базы бюро кредитных историй со временем насыщаются большим объемом информации, что делает переменные из кредитной истории заемщика все более значимым предиктором в собственных или внешних системах оценки кредитного риска. Так, прогнозная сила скоринг бюро НБКИ, построенного на данных НБКИ, по результатам регулярного мониторинга стабильности и эффективности модели показывает постоянное увеличение: к середине 2018 года GINI модели превысило значение 82. Другими словами, разделительная способность скоринг бюро растет, и чем выше значение скоринга, тем с большей вероятностью заемщик справится со своими обязательствами (см. Рисунок 5).

Многие эксперты ожидают в 2019 году роста ипотечных ставок. На фоне повышения ключевой ставки Банком России такие прогнозы имеют все основания реализоваться. Размер такого повышения и, соответственно, реакция на него заемщиков хорошего кредитного качества пока остаются открытыми вопросами для кредиторов. Можно предположить, что существенный рост стоимости ипотеки ухудшит общее качество входящего потока. Но при этом конкуренция и планы банков по развитию ипотеки остаются реальностью.

[1] Рассмотренная популяция ранжирована на квартили по уровню дохода, при этом 1-й квартиль содержит 25% популяции от наименьшего значения дохода до границы квартиля, 4-й квартиль — 25% популяции от нижней границы квартиля до наибольшего значения дохода.

В этой ситуации велик соблазн повысить аппетит к риску, дав возможность получения ипотечного кредита заемщикам, чьи возможности по обслуживанию долга сомнительны. По нашему мнению, это нельзя считать оптимальным решением. Более того, Банк России уже в конце 2018 года обращал внимание на практику предоставления ипотечных кредитов с уменьшенным первоначальным взносом и/или выдачей сопутствующего потребительского кредита на финансирование первоначального взноса.

Именно поэтому мы ожидаем от банков — специалистов в ипотечном кредитовании усиления активности в других направлениях: в более технологичной верификации заемщиков, снижающей время рассмотрения заявки и стоимость этих процедур для кредитора, в более глубокой интеграции в процессы принятия решений предиктивных технологий НБКИ, прежде всего скорингов, позволяющих проводить качественную и быструю оценку риск-профиля, в более активном использовании отраслевой аналитики, позволяющей эффективнее находить заемщиков хорошего кредитного качества. Это технологичный, современный и цивилизованный путь развития, который принесет хорошие дивиденды банкам, их клиентам и всему рынку.

16–17 мая 2019
Санкт-Петербург

X InvestFunds Forum

Реклама

Программа:
Анастасия Сапачева
Тел. +7 (812) 336-97-21 *124
nastya@cbonds.info

Участие:
Анастасия Топчий
тел. +7 (812) 336-97-21 *223
at@cbonds.info

Крупнейшее в России независимое мероприятие для профессионалов рынка инвестиций.

Более 200 участников:
регуляторы, НПФ, управляющие и страховые компании, брокеры, эндаумент-фонды и пр.

http://cbonds-congress.com/events/449