

Управление кредитным риском

Сегодня банкам особенно сложно балансировать между риском невозврата кредитов и необходимостью наращивать кредитный портфель. Один из типичных способов снижения кредитного риска — предоставление заемщиком залога. Но это не дает абсолютную гарантию погашения кредита, ведь рыночная стоимость залогового имущества может снизиться. Что нужно знать о мониторинге стоимости залога?

А.С. АЛЬ ДАХЕР, *Swiss Appraisal в России и СНГ*, директор департамента маркетинга и развития
К.С. НЕРЕЗЕНКО, *Swiss Appraisal в России и СНГ*, старший оценщик

Мониторинг стоимости залога по действующим кредитам



Залоговое кредитование зависит от общей динамики кредитного портфеля российских банков. Поэтому, прежде чем перейти к рассмотрению залогового кредитования, приведем статистические данные по объемам кредитования в целом за прошедший год. Согласно статистике¹ совокупный объем кредитования по итогам 2014 г. увеличился на 25% относительно предыдущего периода и составил 42,1 млрд руб. (рисунок).



Объем кредитов, предоставленных организациям в 2014 г., составил 30,3 млрд руб., показав прирост в 30,4%. Физические лица получили от кредитных учреждений 11,3 млрд руб., увеличив объем выданных кредитов на 13,8%. Для сравнения: в 2013 г. прирост кредитования юридических лиц относительно предыдущего периода составил 13,1%, физических лиц — 28,7%. В табл. 1 и 2 приведена статистика по банкам — лидерам рынка.

Прогноз аналитиков на рынке кредитования ввиду текущей финансово-экономической ситуации, а также регулярных изменений ключевой ставки Банка России достаточно негативный. В течение 2014 г. шесть раз происходило повышение ставки — с 5,5 до 17%, а в начале 2015 г. она снизилась до 15% (табл. 3). Из-за того что стоимость фон-

¹ Рейтинг банков на 01.01.2015 (<http://mir-procentov.ru/banks/ratings/credits-ul.html?date1=2014-12-01&date2=2014-11-01>).

Мониторинг стоимости залога по действующим кредитам

Рисунок

Динамика объемов кредитования за 2014 год (млн руб.)

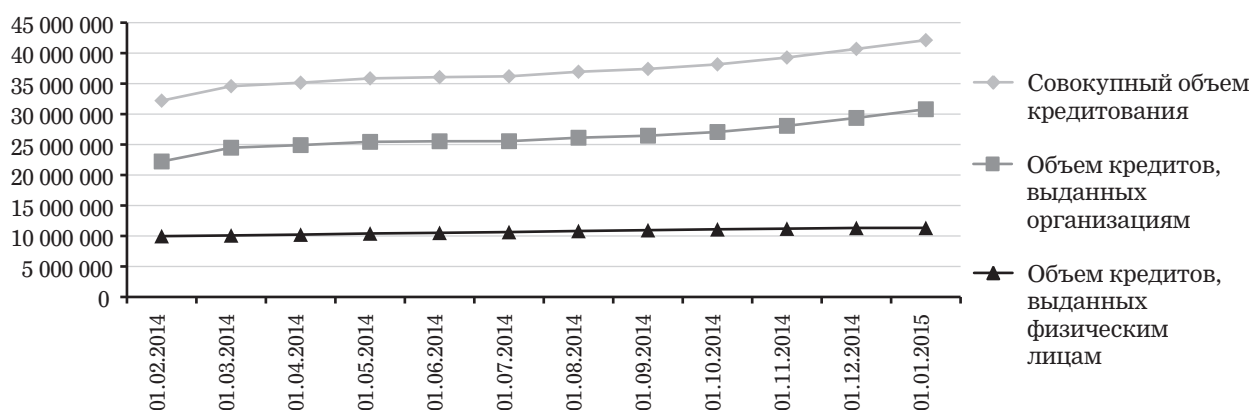


Таблица 1

Топ-10 банков по объемам кредитов, выданных юридическим лицам на 01.01.2015

№	Наименование банка	Объем кредитов, млн руб.	Доля рынка, %
1	Сбербанк	10 802 951	35,08
2	ВТБ	3 141 776	10,20
3	Газпромбанк	2 685 395	8,72
4	Альфа-Банк	1 167 343	3,79
5	Россельхозбанк	1 161 850	3,77
6	Банк «Финансовая Корпорация Открытие»	1 128 502	3,66
7	Банк Москвы	952 802	3,09
8	Промсвязьбанк	647 999	2,10
9	ЮниКредит Банк	645 902	2,10
10	Райффайзенбанк	386 462	1,25

Таблица 2

Топ-10 банков по объемам кредитов, выданных физическим лицам на 01.01.2015

№	Наименование банка	Объем кредитов, млн руб.	Доля рынка, %
1	Сбербанк	4 069 342	35,92
2	ВТБ 24	1 395 125	12,31
3	Газпромбанк	303 417	2,68



Управление кредитным риском

Окончание табл. 2

№	Наименование банка	Объем кредитов, млн руб.	Доля рынка, %
4	Альфа-Банк	280 623	2,48
5	Россельхозбанк	276 676	2,44
6	Росбанк	241 822	2,13
7	Хоум Кредит Банк	241 479	2,13
8	Русский Стандарт	222 457	1,96
9	Райффайзенбанк	207 927	1,84
10	Банк Москвы	191 318	1,69

Таблица 3

Изменение ключевой ставки Банка России в 2014-2015 гг.

Дата	Ставка, %
13.09.2013–02.03.2014	5,5
03.03.2014–27.04.2014	7,0
28.04.2014–27.07.2014	7,5
25.07.2014–04.11.2014	8,0
05.11.2014–11.12.2014	9,5
12.12.2014–15.12.2014	10,5
16.12.2014–01.02.2015	17,0
02.02.2015 — наст. вр.	15,0

Источник: Банк России.

дирования Банком России коммерческих банков напрямую зависит от ключевой ставки, такие изменения серьезно влияют на стоимость кредитования для корпоративных клиентов и населения, повышая годовые процентные ставки и соответственно снижая возможность клиентов кредитоваться.

Как мы видим из приведенной статистики, корпоративное кредитование становится основным драйвером роста кредитных портфелей. В то время как прирост кредитования физических лиц за прошедший год снизил свои темпы по сравнению с предыдущим периодом, прирост кредитования юридических лиц сохранил положительную динамику. Поэтому, несмотря на общие экономические трудности, необходимо искать способы, позволяющие компаниям привлекать финансовые ресурсы от банков. Одним из таких способов является предоставление заемщиком залога.

Мониторинг стоимости залога по действующим кредитам

Залоговое кредитование: в чем специфика?

На сегодняшний день залог имущества является одним из самых распространенных видов обеспечения возвратности банковского кредита. Залоговое имущество — это собственность, которая в соответствии с договором между кредитором и заемщиком выступает гарантией выполнения обязательств по выплате заемных средств. Объектами залога могут быть любое материальное имущество, ценные бумаги или имущественные права, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации могут быть отчуждены залогодателем. Согласно п. 1 ст. 336 ГК РФ предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права, за исключением имущества, на которое не допускается обращение взыскания, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом. Залог отдельных видов имущества может быть ограничен или запрещен законом.

Банки не рассматривают в качестве залога имущество, права на которое не соответствуют требованиям законодательства РФ, например ценные бумаги, не прошедшие государственную регистрацию, объекты капитального/незавершенного строительства, которые непригодны для пользования или назначение которых не определено, самовольно возведенные и не зарегистрированные в установленном порядке объекты недвижимости. Кроме того, обычно банками не рассматриваются в качестве залога такие виды имущества, как редкоземельные металлы, предметы искусства и антиквариата, драгоценные камни и ювелирные изделия (из-за уникальности подобных объектов на рынке), а также объекты интеллектуальной собственности, оборудование и автотранспорт с износом более 60% (ввиду низкой ликвидности).

Кредитование под залог имущества не является способом завладеть активами заемщика. Для кредитных учреждений изъятие имущества должника — это скорее обременение, которое сопровождается дополнительной работой по реализации залога. Именно поэтому при нынешней рыночной конъюнктуре департаменты по работе с проблемными активами банков, основной целью которых является управление непрофильными активами, «доросли» до объемов залоговых департаментов, которые принимают участие в заключении сделки кредитования. Зачастую управление проблемными активами передается инвестиционным компаниям — аффилированным с бан-



Управление кредитным риском

ками структурам, что также может вызвать дефицит ликвидности кредитно-финансового учреждения.

Основными преимуществами залогового кредитования являются его широкая распространенность и соответственно более лояльные требования к предоставлению кредита и «удобоваримые» условия для заемщика. При предоставлении залога сумма кредитования, как правило, выше, процентные ставки — ниже, а сроки возврата кредита увеличиваются по сравнению с беззалоговым кредитованием. Кроме того, банки принимают в залог имущество третьих лиц, что дает заемщику возможность использовать активы аффилированных компаний в качестве инструмента привлечения финансирования.

Есть у такого способа кредитования и недостатки. Как уже было сказано, не каждое имущество может выступать предметом залога. Как правило, в качестве залога банки принимают высоколиквидное движимое и недвижимое имущество, которое должно быть оценено — чаще всего независимым оценщиком. Другим требованием банка может стать необходимость страхования объекта залога: обычно это касается опасных производственных объектов или автомобильного транспорта. С одной стороны, такой процесс подготовки к сделке между кредитором и заемщиком влечет за собой дополнительные временные и денежные затраты, но, с другой стороны, он снижает риски неисполнения заемщиком договорных обязательств.

Как проводить мониторинг стоимости залога?

Даже при наличии объекта залога в случае неисполнения заемщиком обязательств по возврату кредита невозможно обеспечить абсолютную гарантию погашения кредита, поскольку рыночная стоимость залогового имущества может уменьшиться вследствие различных, не зависящих от кредитора и заемщика, факторов. Вероятность подобного кредитного риска может стать ключевым обстоятельством при принятии банком решения о предоставлении кредита. Для того чтобы сократить эту вероятность, существуют методы управления риском обесценивания залога, главным из которых является мониторинг стоимости залога. Такой мониторинг предполагает комплекс процедур, ориентированных на обеспечение контроля за количественными, качественными и стоимостными характеристиками объекта залога.

Основной целью мониторинга стоимости залога является снижение риска изменения стоимости залогового имущества и соответственно обеспечения кредита. Стоимость залогового имущества

Мониторинг стоимости залога по действующим кредитам

может как повышаться, так и понижаться. Чаще изменения стоимости залога происходят в сторону снижения, что связано не столько с рыночными обстоятельствами, сколько с физическим и моральным износом, устареванием имущества.

Задача, которую решает мониторинг стоимости залога, — это регулярная переоценка стоимости объекта залога для контроля уровня обеспеченности банка по выданному кредиту. Переоценка объекта залога является методом управления рисками обеспечения кредита, в частности:

- рисками обесценивания предмета залога;
- рисками утраты или повреждения предмета залога;
- рисками неликвидности обеспечения.

В случае, когда кредит становится «недообеспеченным» залоговым имуществом, стороны могут внести изменения в условия соглашения, например в части досрочного погашения займа.

Обычно мониторинг стоимости залога проводится залоговым департаментом банка, зачастую с привлечением независимой оценочной компании. Как правило, кредитный комитет банка составляет план с установленной периодичностью мониторинга, определяет фактическую дату проведения оценки и планирует следующую.

Основным документом доказательного значения, подтверждающим стоимость объекта залога, является отчет об оценке его рыночной и ликвидационной стоимости. Отчет составляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон № 135-ФЗ), Федеральными стандартами оценки (ФСО), Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков «Оценка имущественных активов для целей залога» и требованиями банка-кредитора. После проведения оценки данный отчет отправляется в кредитное подразделение. Срок действия отчета об оценке рыночной стоимости — шесть месяцев от даты составления. Кроме того, если оценка является обязательной, то от даты проведения оценки до даты составления отчета должно пройти не более трех месяцев.

Отчет об оценке/переоценке стоимости залогового имущества включает:

- определение не только рыночной, но и ликвидационной стоимости;
- определение прогнозной стоимости на момент погашения обязательств, включая характер изменения стоимости залога в прогнозный период;

Срок действия отчета об оценке рыночной стоимости — шесть месяцев от даты составления. Кроме того, если оценка является обязательной, то от даты проведения оценки до даты составления отчета должно пройти не более трех месяцев.



Управление кредитным риском

— определение ликвидности активов, передаваемых в залог, и важности их наличия у заемщика;

— определение залоговой стоимости с применением понижающего коэффициента.

Согласно ст. 3 Закона № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

— одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

— стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

— объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

— цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

— платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» определяет ликвидационную стоимость как расчетную величину, отражающую наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. Ликвидационная стоимость объекта оценки всегда ниже рыночной стоимости.

Ассоциация российских банков рекомендует¹ при оценке степени ликвидности объекта недвижимости указывать факторы, влияющие на нее, в частности:

— местоположение объекта с точки зрения людского потока — для офисов и объектов торговли, транспортной доступности — для офисов, объектов торговли и складов;

В случае если заемщик отсрочил уплату по кредиту либо объект залога изменил свои качественные или количественные характеристики, мониторинг стоимости залога может быть проведен дополнительно и вне плана.

¹ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», «Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога». Комитет Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, 25.11.2011 (<http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70005064/#ixzz3QrQ4Wi>).

Мониторинг стоимости залога по действующим кредитам

— состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;

— наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния объекта этим документам;

— площадь объекта оценки (количество объектов).

По срокам реализации объекта ликвидность определяется как высокая (1–2 месяца), средняя (3–6 месяцев) и низкая (7–18 месяцев). Как правило, чем выше ликвидность объекта, тем реже планируется мониторинг его стоимости.

Мониторинг стоимости залога проводится в течение всего срока действия кредитного договора, а его периодичность (от одного месяца до одного года) зависит от вида имущества и его ликвидности. Периодичность мониторинга также может нарастать при изменении экономической конъюнктуры рынка или наличии неблагоприятной информации о заемщике. В случае если заемщик отсрочил уплату по кредиту либо объект залога изменил свои качественные или количественные характеристики, мониторинг может быть проведен дополнительно и вне плана.

У каждого банка есть свои требования к отчету о мониторинге залога, включающему вопрос о стоимости залогового имущества. Если для принятия кредитным комитетом положительного решения о выдаче кредита одним из условий зачастую является наличие отчета независимого оценщика об оценке стоимости залога, то мониторинг стоимости залога чаще всего ведется банком самостоятельно в рамках залогового департамента. Исключения могут касаться сложных производственных комплексов или уникальных объектов залога, требующих участия профессионалов. Тогда банки снова подключают к этой работе оценщиков, привыкших к строгому и кропотливому отслеживанию изменений стоимости объектов оценки. Мониторинг стоимости имущества снижает кредитные риски банка, а независимое мнение оценщика придает объективный характер отчету залогового департамента. 