

**РОЛЬ МОНИТОРИНГА СТОИМОСТИ ЗАЛОЖЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
В ПРОЦЕССЕ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ ИПОТЕЧНЫХ АКТИВОВ****Софья Александровна ПОТОМОВА**

старший преподаватель кафедры экономики и финансов, Волгоградский институт управления — филиал федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации», Волгоград, Российская Федерация
potomova@inbox.ru
<https://orcid.org/0000-0001-7768-2888>
SPIN-код: 8330-4038

История статьи:

Per. № 754/2019
Получена 29.11.2019
Получена в доработанном виде 13.12.2019
Одобрена 27.12.2019
Доступна онлайн
30.01.2020

УДК 336.763.34

JEL: G21, R32

Аннотация

Предмет. Проблема существующих методик оценки кредитного риска ипотечных ценных бумаг заключается в принятии за постоянную величину первоначальной стоимости заложенного имущества, рассчитанной на момент оформления кредита. Это приводит к невозможности быстро реагировать на динамическое изменение рыночной конъюнктуры на рынке недвижимости, что лишает способности применения предмета залога как эффективного способа обеспечения ипотечных ценных бумаг.

Цели. Развитие методик оценки уровня кредитного риска ипотечных ценных бумаг на основе введения периодического мониторинга стоимости заложенной недвижимости и ее корректировки.

Методология. Применены общенаучные методы анализа и синтеза, а также методы анализа экономико-статистической информации с системным подходом.

Результаты. Показана роль периодической корректировки стоимости заложенной недвижимости в поддержании высокой надежности ипотечных бумаг, обеспечением которых являются ипотечные кредиты. Разработан алгоритм мониторинга колебаний стоимости залога на основе введенного корректировочного коэффициента, применяемого к первоначальной стоимости недвижимости, в целях определения ее современной цены. Предложена система предупреждающих индикаторов для определения момента инициации периодического мониторинга.

Выводы. Колебание стоимости заложенной недвижимости, являющейся обеспечением по ипотечным кредитам, имеет огромное значение для поддержания надежности обращающихся на рынке ипотечных ценных бумаг. Несмотря на высокое качество кредитоспособности российских ипотечных заемщиков, игнорирование тенденций рынка недвижимости может привести к снижению доверия к рынку капиталов и другим кризисным явлениям. В сложившихся условиях ограничения источников фондирования коммерческих банков секьюритизация приобретает все большее значение для развития ипотечного кредитования и других областей.

Ключевые слова:

секьюритизация, ипотечное кредитование, залог, стоимость недвижимости

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2019

Для цитирования: Потомова С.А. Роль мониторинга стоимости заложенной недвижимости в процессе секьюритизации ипотечных активов // *Финансы и кредит*. — 2020. — Т. 26, № 1. — С. 155 — 167.
<https://doi.org/10.24891/fc.26.1.155>

Ипотечное кредитование в последние годы остается локомотивом развития кредитного рынка Российской Федерации. Государственная политика совместно с деятельностью Банка России способствует наращиванию ипотечного портфеля банков. Определяющим направлением развития рынка

кредитования физических лиц является рост сферы недвижимости, в том числе рынок строящегося жилья¹. Данная базовая

¹ Семенкова Е.В. Влияние санкций на развитие финансового рынка // *Россия в условиях экономических санкций*. Материалы VIII Международной научно-практической конференции. М.: Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова, 2018. С. 199—205.

потребность домашних хозяйств в собственном жилье и приемлемые условия для заемщиков по предлагаемым банками ипотечным продуктам привели к стабильному росту объемов ипотечного кредитования в России, достигнув к концу 2019 г. 7 трлн руб. Подобное наращивание объемов актуализирует вопрос ресурсной базы коммерческих банков, что в свою очередь подразумевает развитие вторичного рынка ипотеки. Среди долгосрочных инструментов финансирования деятельности банков, выдающих ипотечные кредиты, следует выделить секьюритизацию [1].

Развитие рынка ипотечной секьюритизации имеет большое значение на фоне значительного роста ипотечных кредитов и отсутствия доступа к международным кредитным рынкам. Как показывает зарубежная практика, формирование стабильно функционирующего рынка ипотечной секьюритизации способствует наращиванию возможностей участников рынка ипотечного кредитования и создает предпосылки для экономического роста. Таким образом, значимость секьюритизации ипотечных банковских активов сложно переоценить [2].

Основой высокой надежности ипотечных ценных бумаг является обеспечение в виде недвижимости, переданной в залог по выданным ипотечным кредитам, которые включены в состав покрытия этих ценных бумаг [3]. Принято считать, что данный вид обеспечения относится к наиболее предпочтительным по причине постоянного роста цен на недвижимость [4]. Однако как показывает история, это не совсем так. Цена недвижимости, как и любого другого товара на рынке, подвержена колебаниям в зависимости от внешних факторов. В современных условиях актуализируются вопросы мониторинга стоимости заложенной недвижимости по нескольким причинам. Во-первых, кризисные явления, накапливающиеся в российской экономике, привели к снижению реальных доходов населения, продолжающемуся пятый год (максимальное снижение за последние 8 лет

зарегистрировано в августе 2016 г. — 8,3%). Во-вторых, сколько-нибудь значительный рост стоимости жилья во многих регионах обусловлен в основном действием государственных программ по поддержке ипотечного кредитования, которые увеличивают спрос на рынке недвижимости. Соответственно, при прекращении действия этих программ или других причин снижения спроса на ипотеку, стоимость жилья вновь снизится. В-третьих, текущая банковская практика и существующие методики оценки рисков ипотечных ценных бумаг (методики Банка России, АИЖК, Национального расчетного депозитария и др.), принимают за постоянную величину первоначальную стоимость заложенного имущества, рассчитанную на момент оформления кредита. В результате данные методики не позволяют быстро реагировать на динамическое изменение рыночной конъюнктуры, что лишает возможности применения предмета залога как эффективного способа обеспечения кредита [5].

Исследования, посвященные влиянию стоимости залога на уровень кредитного риска, в большей степени актуализируются в предкризисные периоды, когда внушительные объемы кредитования перегревают экономику, а затем наступает кризис и снижение цен на недвижимость [6]. Наблюдаемый рост ипотечного кредитования в России неизбежно оказывает влияние на стоимость недвижимости, создавая повышающийся спрос. Поэтому постоянный контроль банка, выпускающего ипотечные ценные бумаги, за изменением стоимости залога и своевременное реагирование является наиболее эффективной мерой снижения кредитного риска [7]. В целях устранения названных проблем автором предлагается введение в существующие схемы оценки кредитного риска этапа мониторинга стоимости ипотечных залогов.

В первую очередь к базисным принципам надежности ипотечных кредитов относится утверждение о сохранности стоимости заложенного имущества, а в долгосрочной перспективе — ее рост. На основе этого

предположения можно утверждать, что стоимость заложенного имущества составляет основу сохранения кредитного риска на заданном уровне, а оценка этой стоимости представляет собой важнейший элемент оценки кредитного риска [8]. В настоящее время первоначальная оценка залога, согласно Приказу Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», проводится тремя подходами: сравнительным, доходным или затратным. Как правило, при оценке жилой недвижимости не используются доходный (так как чаще всего объекты предназначены для собственного проживания или не раскрывается истинное назначение объекта) и затратный подходы (затраты на строительство не отражают адекватно реальную стоимость объекта). Первоначальная оценка предмета залога практически всегда осуществляется сравнительным методом. Но в ситуации когда объект недвижимости уже находится в ипотечном покрытии применение и сравнительного метода на постоянной основе является весьма трудо- и материально затратным [9]. Однако с точки зрения контроля за уровнем кредитного риска предпочтительна ежегодная корректировка стоимости заложенного имущества на основе отчета квалифицированного оценщика. Являясь элементом инфраструктуры рынка ипотечной секьюритизации, оценочные компании выполняют информационную функцию, предоставляя сведения об уровне обеспеченности ипотечных кредитов в первую очередь кредитору, который имеет возможность быстрее и эффективнее отреагировать на изменения. Для того чтобы модель оценки отражала как уровень кредитного риска ипотечного кредита, так и реальную стоимость залога, необходимо учитывать следующие факторы:

- экономические условия жизни населения в регионе. Это подразумевает влияние спроса населения на приобретение жилой недвижимости за счет своих накоплений или в кредит;
- внутридомовая (закрытая парковка, консьерж, видеонаблюдение, огороженная

территория, спортивные площадки и т. д.) и внешняя (транспортная, культурная, образовательная, социальная, потребительская и т.д.) инфраструктура объекта;

- износ и близость/возможность капитального ремонта;
- легкость реализации/изъятия залогов. К примеру, имущество, оформленное в кредит по специальным или государственным программам, зачастую трудно изымаемое (программа «молодая семья» — прописанные несовершеннолетние дети и единственное жилье для семьи) или труднореализуемое (программа «военная ипотека» — квартира в военном городке);
- индивидуальные преимущества или недостатки. Характеристика объекта (этаж, перекрытия, площадь, тип строения и т.д.), а также сюда может относиться специфический параметр, редко встречающийся на рынке, но влияющий на рыночную стоимость конкретного объекта (сад на крыше, собственный вход в многоквартирном доме и т.д.);
- экологическая обстановка (близость промышленных объектов, свалок, мусоросжигающих заводов);
- престиж местоположения. Близость и назначение других строений (вид из окна), наличие водоемов, зеленых зон, обустроенных мест для отдыха.

Обозначенные факторы имеют возможность изменяться со временем и обязательно должны оцениваться в динамике. Для функционирования новой модели оценки кредитного риска ипотечной секьюритизации предлагается введение алгоритма мониторинга колебаний стоимости залога в деятельность банка. Для оценки степени влияния внешних и внутренних факторов на современную стоимость заложенной недвижимости предлагается введение корректировочного коэффициента, применяемого к первоначальной стоимости заложенного имущества, включенного в состав ипотечного покрытия. Границы корректировочного коэффициента (рис. 1)

предлагается определять значениями от 0 (означает снижение рыночной стоимости до минимального значения, чаще всего связано с чрезвычайными ситуациями, в результате которых заложенное имущество полностью повреждается) до 2 (указывает на превышение текущей стоимости над первоначальной в два или более раза). При значении 1 стоимость имущества полностью соответствует цене, указанной в договоре ипотеки, и никак не влияет на изменение уровня кредитного риска пула ипотечных кредитов [10].

Часто изменение цены происходит в меньшую сторону, так как помимо рыночных законов имущество физически и морально изнашивается. Хотя в долгосрочной перспективе участниками рынка всегда ожидается рост стоимости недвижимости [11]. Поэтому верхняя граница повышения цены, установленная на уровне 200%, не является конечной, но необходима для корректных расчетов. Полученный коэффициент сможет корректировать имеющуюся стоимость залога в большую или меньшую сторону. При понижающем коэффициенте ($k < 1$) стоимость заложенного имущества снизится, и разница между первоначальной стоимостью и скорректированной признается рисковым разбросом, который необходимо компенсировать. Для восполнения возникшего разброса надо активно применять инструменты снижения кредитного риска субъектов, имеющиеся в арсенале субъектов инфраструктуры рынка ипотечной секьюритизации. К таким инструментам относятся: страхование рисков; формирование резервного счета или спред-счетов (средства для их формирования образуются за счет разницы между потоком платежей по кредитам, лежащим в основе покрытия, и выплатами по привлеченной кредитной линии до выпуска ценных бумаг)²; метод ускоренной амортизации на этапе предоставления кредитной линии ипотечному агенту для выкупа пула кредитов у originатора, довыпуска ценных бумаг и увеличения процентной ставки по кредитной линии;

² Потомова С.А. Классификация рисков секьюритизации активов и механизмы их снижения // Научный вестник Волгоградского филиала РАНХиГС. Серия: Экономика. 2016. № 1. С. 84–88.

банковские гарантии; твердые кредитные линии; аккредитивы. В обратной ситуации ($k > 1$) образуется запас кредитной прочности. Запас позволяет сгладить отрицательные колебания других негативных факторов риска³. Коэффициент предлагается сформировать на основе следующих данных:

- 1) индекс реальных располагаемых денежных доходов населения в регионе (a_1);
- 2) индекс цен на вторичном рынке недвижимости в регионе (a_2);
- 3) степень износа здания (a_3);
- 4) изменение стоимости предложения недвижимости вблизи 300 м, согласно данным интернет-порталов продажи недвижимости (Авито, ЦИАН, Юла и т.д.) (b_1);
- 5) степень влияния индивидуальных особенностей дома и придомовой территории (появление шлагбаума, окраска фасада здания, установка площадки для мусорных контейнеров под окнами и т.д.) (b_2);
- 6) наступление чрезвычайной ситуации, снижающей стоимость объекта недвижимости, выраженное через долю нанесенного ущерба (c).

Коэффициент предлагается рассчитывать на основе количественных (a_1, a_2, a_3, c) и качественных (b_1, b_2, c) показателей. Из-за особенностей формирования рыночной цены жилой недвижимости невозможно оценить ее изменение исключительно количественными показателями. Они отражают лишь вектор направления цен. Так, показатели a_1 и a_2 это макроэкономические показатели состояния покупательной способности населения в исследуемом регионе. Эти данные специалист, занятый оценкой современной стоимости залога, получает на сайте Росстата⁴ и использует без какой-либо корректировки. Показатель a_3 базируется на данных паспорта

³ Шаутин С.В. Риск-факторы российских ипотечных ценных бумаг // Финансы и кредит. 2017. Т. 23. Вып. 26. С. 1533–1544. URL: <https://doi.org/10.24891/fc.23.26.1533>

⁴ Официальный сайт Росстата. URL: <http://www.gks.ru/>

объекта, а степень износа может быть рассчитана при помощи сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, размещаемых в сети Интернет (к примеру: сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов⁵).

Качественные показатели в большей степени отражают изменения цены, но имеют субъективную сторону оценки [12]. Так как цена на жилую недвижимость складывается из множества факторов, обозначенных нами ранее, предлагается разделить их на относящиеся непосредственно к территории дома и близлежащие, влияющие на стоимость окружающих объектов.

Влияние показателя «Изменение стоимости предложения недвижимости вблизи 300 м, согласно данным интернет-порталов продажи недвижимости (b_1)» отражает изменения в окружающей среде. Положительное влияние будут оказывать: строительство магазина, подъездной дороги, школы, детского сада; установление освещения; обустройство парка, водоема, зоны отдыха; строительство метро; появление близко расположенного маршрута общественного транспорта и т.д. [13]. Снижение цены могут вызвать следующие события: строительство завода, очистных сооружений, крупного торгового центра, жилого дома, спортивно-дрессировочной площадки для собак в очень близком соседстве с объектом залога; размещение оживленной дороги/трассы; близкое расположение специализированных медицинских учреждений (туберкулезный диспансер) и т.д. [14]. Перечисленные события влияют на стоимость сразу нескольких близлежащих жилых домов. Специалисту, проводящему оценку, достаточно будет отследить изменение стоимости удаленно, при помощи сайтов продажи недвижимости и карт. Полученное значение изменения цены переводится в процентное отношение к первоначальной стоимости залога.

Показатель «Степень влияния индивидуальных особенностей дома и придомовой территории» отражает изменения, связанные непосредственно с самим домом и его придомовой территорией и может быть оценен только при личном посещении объекта специалистом. Приводить к росту стоимости жилья будут такие условия, как: появление шлагбаума, закрытой территории, видеонаблюдения, детской площадки и т.д. Снижать стоимость будут: разрушение фасада и внутренней отделки общедомовых помещений, разрушение инженерных сетей (постоянные перебои с электроэнергией, водоснабжением), уменьшение количества парковочных мест и т.д. [15]. Определение значения показателя происходит на основе экспертного мнения специалиста и переводится в количественное значение аналогично самому корректировочному коэффициенту.

Особенностью показателей b_1 и b_2 является невозможность выстраивания жесткой иерархии влияния и их значимости. Так, строительство магазина рядом с домом может повысить цену, если это будет небольшой продовольственный магазин, и существенно снизить, если это будет круглосуточный строительный гипермаркет. Следовательно, только анализ совокупности факторов во взаимосвязи может показать реальную динамику стоимости заложенного имущества. При этом следует обозначить иерархию влияния показателей коэффициента при помощи присвоения им весовых показателей.

Разрабатывается целесообразность включения в данный коэффициент такого показателя, как «Индекс качества городской среды», что позволит сравнивать между собой регионы и выявлять проблемные места для точечного воздействия государства. Индекс содержит 36 показателей, отражающих уровень комфорта для жизни человека. В теории индекс вполне отражает необходимые для предлагаемой автором методики тенденции, но следует дождаться апробации для принятия решения о целесообразности его использования.

При проведении анализа выбранные данные переводятся в единый корректировочный

⁵ УПВС онлайн. URL: <https://upvs-online.ru>

коэффициент при помощи весового параметра, присвоенного каждому показателю на основе установленной нами иерархии. При этом данный мониторинг не отрицает необходимость в ежегодном (расширенном) мониторинге, проводимом оценочной компанией. Отчет оценщика по результатам проверки уже сам по себе имеет вывод о стоимости предмета залога и не требует перевода в коэффициент. Каждому ипотечному кредиту соответствует свой корректировочный коэффициент. В общем виде преобразование в коэффициент происходит с использованием формулы, составленной автором:

$$Kk = 0,5a_1 + 0,15a_2 + 0,1a_3 + 0,3b_1 + 0,4b_2 - c,$$

где: a_1 — индекс реальных располагаемых денежных доходов населения в регионе;

a_2 — индекс цен на вторичном рынке недвижимости в регионе;

a_3 — степень износа здания;

b_1 — изменение стоимости предложения недвижимости вблизи 300 м, согласно данным интернет-порталов продажи недвижимости (Авито, ЦИАН, Юла и т.д.);

b_2 — степень влияния индивидуальных особенностей дома и придомовой территории (появление слагбаума, окраска фасада здания, установка площадки для мусорных контейнеров под окнами и т.д.);

c — наступление чрезвычайной ситуации, снижающей стоимость объекта недвижимости, выраженное через долю нанесенного ущерба.

Данная методика оценки кредитного риска пула ипотечных кредитов предназначена для раннего выявления негативных тенденций и своевременного принятия управленческих решений. Автором предлагается введение предупреждающих индикаторов риска для определения момента инициации периодической оценки уровня кредитного риска пула (табл. 1).

Выявление обозначенных индикаторов представляет собой сигналы для пользователя

методики о необходимости запуска процесса проведения оценки кредитного риска пула ипотечных кредитов. При этом при обнаружении сигнала требуется качественная оценка пользователя для определения степени переоценки предмета залога (определение необходимости заказа полного отчета оценщика). Такая система является более результативной чем периодический анализ и позволяет сократить затраты на проведение оценки [16]. Алгоритм мониторинга стоимости ипотечных залогов схематично представлен на рис. 2.

В целях апробации авторской методики был выбран объект недвижимости, являющийся залогом по ипотечному кредиту, который был включен в реестр ипотечного покрытия ипотечных ценных бумаг серии 7-ИП банка ПАО «ВТБ». Адрес объекта: Россия, Волгоградская область, город Волгоград, Коммунистическая улица, 54. Площадь объекта: 42,7 м², стоимость на момент заключения договора ипотечного кредита — 2 230 000 руб., дата заключения договора — 03.04.2014. Для определения современной стоимости заложенной недвижимости был использован разработанный автором алгоритм. Причиной для инициации анализа современной стоимости стал индикатор «Изменение внешней инфраструктуры», а точнее строительство в непосредственной близости нового жилого комплекса «Гринвич». Для определения текущей стоимости был рассчитан корректировочный коэффициент, который принял следующий вид:

$$Kk = 0,5 \cdot 1,24 + 0,15 \cdot 1,03 + 0,1 \cdot 0,9 + 0,3 \cdot 0,85 + 0,4 \cdot 0,95 - 0 = 0,941335.$$

Рыночная стоимость жилья, принимаемая для расчета ипотечного покрытия соответственно должна быть равна: $2\,230\,000 \cdot 0,941335 = 2\,099\,177$ руб. При этом совокупность таких факторов, как строительство нового дома «окно в окно», потеря придомовой территории, парковочных мест и детской площадки, а также затяжные строительные работы, оказали более весомое негативное влияние на стоимость недвижимости, чем макроэкономические факторы, среди которых значительный рост реальных доходов

населения в Волгоградской области и рост стоимости вторичной недвижимости. Данный пример еще раз подтверждает необходимость введения этапа корректировки первоначальной стоимости недвижимости.

Таким образом, разработанный алгоритм мониторинга имеет перспективы включения в

схемы оценки кредитного риска. Внедрение этапа мониторинга и корректировки стоимости заложенного имущества будет способствовать повышению эффективности риск-менеджмента банка, а также позволит сделать инструменты ипотечной секьюритизации надежнее, прозрачнее и доступнее.

Таблица 1

Предупреждающие индикаторы риска изменения рыночной стоимости залога

Table 1

Warning indicators of the risk of changes in pledged asset's market value

Индикатор	Источник информации	Сигнальные значения (изменения)
Индекс цен на вторичном рынке недвижимости	Росстат	$\geq 0,05$ п.п.
Индекс реальных располагаемых денежных доходов населения	Росстат	$\geq 0,05$ п.п.
Критические изменения в законодательстве (запрет на реализацию определенного вида имущества, увеличение налогооблагаемой базы по налогу на имущество)	Ответственная подструктура банка; справочно-правовые системы	Изменение утверждено, еще не вступило в силу
Достижение определенного «возраста» заложенного имущества	Паспорт объекта	≥ 25 лет, затем каждые пять лет
Приближение капитального ремонта	Утвержденная программа капитального ремонта	До проведения работ ≤ 1 года, затем сигнал по окончании ремонта
Изменение внешней инфраструктуры (строительство школы, торгового центра, завода, расчистка оврагов)	Новостные ленты; сообщения от заемщика	Утвержден проект, начато строительство/очистка и пр.
Чрезвычайные ситуации, стихийные бедствия	Новостные ленты	Объявлена ЧС

Источник: авторская разработка

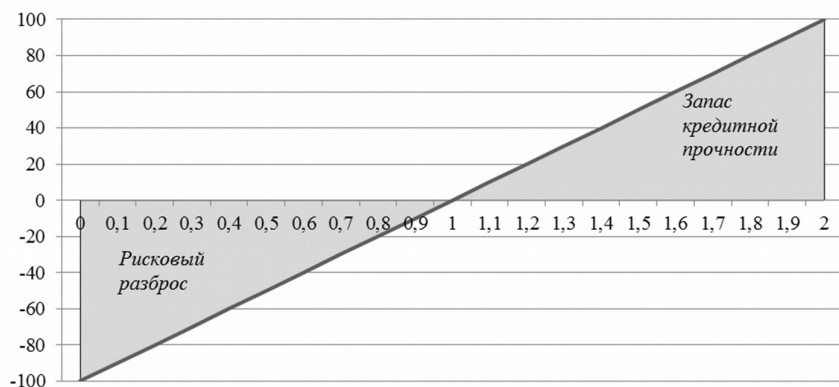
Source: Authoring

Рисунок 1

Границы корректировочного коэффициента (вертикальная ось — изменение стоимости залога, %; горизонтальная ось — значение корректировочного коэффициента, усл. ед.)

Figure 1

Limits of adjustment factor (vertical axis – change in pledge value, percentage; horizontal axis – adjustment factor value, conditional units)



Источник: авторская разработка

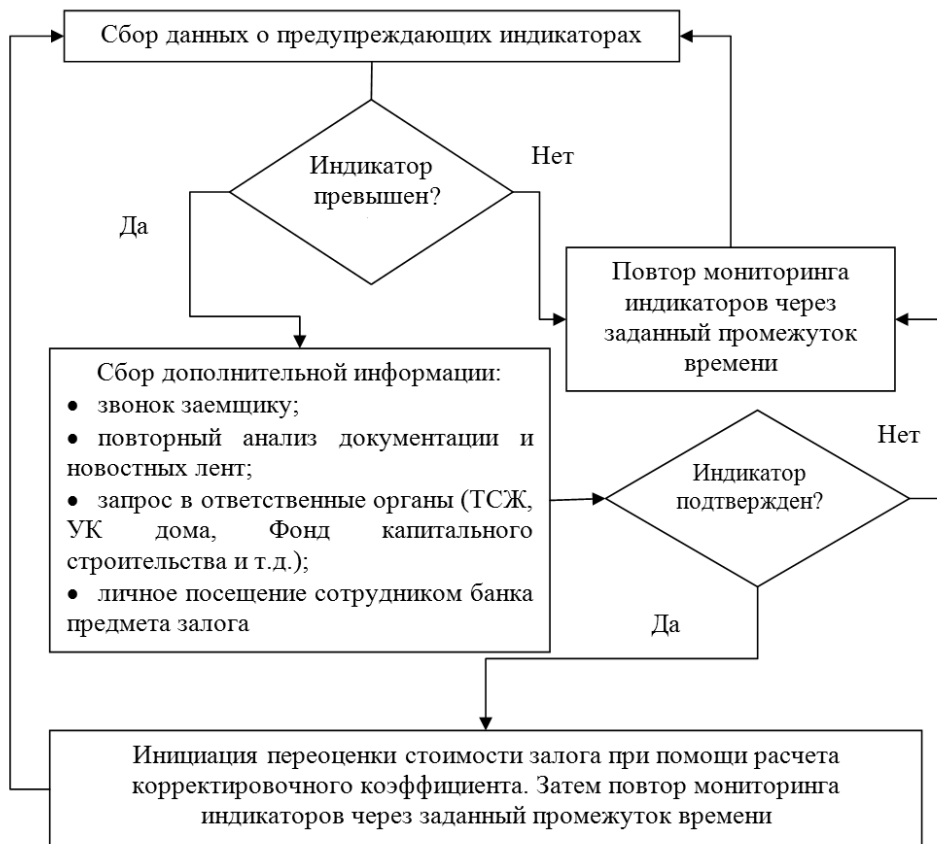
Source: Authoring

Рисунок 2

Алгоритм мониторинга стоимости ипотечных залогов

Figure 2

An algorithm to monitor mortgage pledge value



Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Список литературы

1. Цветкова Т.В. Инновации на российском рынке ипотечного жилищного кредитования // Инновационное развитие. 2018. № 4. С. 128—130.
2. Бирюков Е.С. Влияние сделок секьюритизации ипотечных кредитов на показатели российских банков-оригинаторов // Вестник современных исследований. 2019. № 2.5. С. 34—39.
3. Картвелишвили В.М., Николаева А.В. Рынок секьюритизации ипотечного кредитования // Вестник РЭУ им. Г.В. Плеханова. 2016. № 2. С. 122—129.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-sekyuritizatsii-ipotechnogo-kreditovaniya>
4. Бэр Х.П. Секьюритизация активов: секьюритизация финансовых активов — инновационная техника финансирования банков. М.: Волтерс Клувер, 2007. 624 с.
5. Григорян Г.П. Правовая природа права залога основания возникновения и прекращения залога по российскому гражданскому законодательству // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2017. № 4-4. С. 59—61.
URL: <https://publikacia.net/archive/2017/4/4/19>
6. Травкина Е.В. Роль мониторинга банковских рисков в обеспечении устойчивости банковского сектора России // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. 2012. № 4. С. 136—138.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-monitoringa-bankovskih-riskov-v-obespechenii-ustoychivosti-bankovskogo-sektora-rossii>
7. Русанов Ю.Ю., Русанова О.М. Чистые риски и шансы в реализации внутренней банковской политики: монография. Германия: LAP LAMBERT Academic Publishing, 2014. 128 с.
8. Добролежжа Е.В., Мелехова М.А. Содержание политики оздоровления банковского сектора и ее последствия в России в современных условиях // Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. 2018. Т. 14. № 1-2. С. 309—312.
9. Варламова Т.П. Секьюритизация ипотечных активов как условие развития ипотечного жилищного кредитования в России // Информационная безопасность регионов. 2015. № 1. С. 82—89. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sekyuritizatsiya-ipotechnyh-aktivov-kak-uslovie-razvitiya-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-rossii>
10. Щеглова С.С., Колесник Е.С., Бошняк Я.С. Управление рисками в банковской деятельности // Научный вестник: Финансы, банки, инвестиции. 2017. № 1. С. 76—80.
URL: <http://fbi.cfuv.ru/wp-content/uploads/2017/11/010scheglova.pdf>
11. Евтушенко Е.В., Павлова Ю.А., Гайфуллина М.М. Основные принципы и условия банковского кредитования // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. 2017. № 2. С. 7—15. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnye-printsipy-i-usloviya-bankovskogo-kreditovaniya>
12. Ключников С.О. Проблемные аспекты применения залога в банковской сфере // Тенденции развития науки и образования. 2017. № 26-3. С. 38—41.
13. Розовская В.П. О некоторых особенностях установления начальной продажной стоимости предмета залога // Инновационная наука. 2017. Т. 7. С. 68—73.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-nekotoryh-osobennostyah-ustanovleniya-nachalnoy-prodazhnoy-stoimosti-predmeta-zaloga>

14. Носова Т.П., Каранетян М.О., Романькова А.С. Ипотечное кредитование в РФ // Политематический сетевой электронный научный журнал КубГАУ. 2017. № 131. С. 114—128. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-v-rf>
15. Рябина Е.В. Развитие рынка ипотечного кредитования в России // Экономика и бизнес: теория и практика. 2017. № 5. С. 205—212. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii-1>
16. Николаева А.В. Международная и российская практика оценки рисков банковской деятельности. Риски ипотечного кредитования // Статистика и экономика. 2016. № 5. С. 49—56. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mezhdunarodnaya-i-rossiyskaya-praktika-otsenki-riskov-bankovskoy-deyatelnosti-riski-ipotechnogo-kreditovaniya>

Информация о конфликте интересов

Я, автор данной статьи, со всей ответственностью заявляю о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

**THE ROLE OF MONITORING THE VALUE OF PLEDGED PROPERTY
IN THE PROCESS OF MORTGAGE ASSETS SECURITIZATION****Sof'ya A. POTOMOVA**

Volgograd Institute of Management – Branch of Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Volgograd, Russian Federation
 potomova@inbox.ru
<https://orcid.org/0000-0001-7768-2888>

Article history:

Article No. 754/2019
 Received 29 November 2019
 Received in revised form
 13 December 2019
 Accepted 27 December 2019
 Available online
 30 January 2020

JEL classification: G21,
 R32

Keywords: securitization,
 mortgage lending, pledge,
 real estate, value

Abstract

Subject The existing methods for assessing the credit risk of mortgage-backed securities consider the original cost of pledged property calculated at the time of loan formalization as a constant value. This results in the inability to respond quickly to changes in the real estate market. Therefore, the pledged item cannot be used as an effective way to secure mortgage-backed securities.

Objectives The aim is to develop methods to assess credit risk of mortgage-backed securities through introducing a regular monitoring of the value of pledged real estate and its adjustment.

Methods The study rests on the systems approach and employs general scientific methods of analysis and synthesis, and analysis of economic and statistical information.

Results The paper shows the role of regular value adjustments of pledged real estate when maintaining high reliability of mortgage-backed securities, which are secured by mortgage loans issued for purchase of this real estate. I present an algorithm to monitor fluctuations in the value of the pledge based on the introduced adjustment factor applied to the original cost of real estate to determine its current price. I also offer a system of warning indicators to determine the moment of initiation of the periodic monitoring.

Conclusions Ignoring real estate market trends may erode confidence in the capital market and lead to other crisis phenomena. When the sources of financing by commercial banks are limited, securitization becomes increasingly important for development of mortgage lending and other related areas of the economy.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2019

Please cite this article as: Potomova S.A. The Role of Monitoring the Value of Pledged Property in the Process of Mortgage Assets Securitization. *Finance and Credit*, 2020, vol. 26, iss. 1, pp. 155–167.
<https://doi.org/10.24891/fc.26.1.155>

References

1. Tsvetkova T.V. [Innovation in the Russian Market of Mortgage Lending Crediting]. *Innovatsionnoe razvitie = Innovative Development*, 2018, no. 4, pp. 128–130. (In Russ.)
2. Biryukov E.S. [Impact of Mortgage Securitization Transactions on the Performance of Russian Originator Banks]. *Vestnik sovremennykh issledovaniy = Journal of Modern Research*, 2019, no. 2.5, pp. 34–39. (In Russ.)
3. Kartvelishvili V.M., Nikolaeva A.V. [Mortgage Crediting Securitization Market]. *Vestnik REU im. G.V. Plekhanova*, 2016, no. 2, pp. 122–129.
 URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-sekyuritizatsii-ipotechnogo-kreditovaniya> (In Russ.)
4. Bär H.P. *Sek'yuritizatsiya aktivov: sek'yuritizatsiya finansovykh aktivov – innovatsionnaya tekhnika finansirovaniya bankov* [Asset Securitisation: die Verbriefung von Finanzaktiven als innovative Finanzierungstechnik und neue Herausforderung für Banken]. Moscow, Wolters Kluwer Publ., 2007, 624 p.

5. Grigoryan G.P. [Legal nature of pledge the grounds for emergence and cessation of pledge according to Russian civil law]. *Aktual'nye problemy gumanitarnykh i estestvennykh nauk*, 2017, no. 4-4, pp. 59–61. (In Russ.) URL: <https://publikacia.net/archive/2017/4/4/19>
6. Travkina E.V. [Role of Monitoring Banking Risks in Sustainability of Russian Banking Sector]. *Vestnik Saratovskogo gosudarstvennogo sotsial'no-ekonomicheskogo universiteta = Vestnik of Saratov State Socio-Economic University*, 2012, no. 4, pp. 136–138. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-monitoringa-bankovskih-riskov-v-obespechenii-ustoychivosti-bankovskogo-sektora-rossii> (In Russ.)
7. Rusanov Yu.Yu., Rusanova O.M. *Chistye riski i shansy v realizatsii vnutrennei bankovskoi politiki: monografiya* [Net risks and chances in implementation of domestic bank policy: a monograph]. Germany, LAR LAMBERT Academic Rublishing Publ., 2014, 128 p.
8. Dobrolezha E.V., Melekhova M.A. [The content of the banking sector's recovery policy and its implications in Russia under current conditions]. *Innovatsionnye tekhnologii v mashinostroenii, obrazovanii i ekonomike = Innovative Technologies in Mechanical Engineering, Education and Economy*, 2018, vol. 14, no. 1-2, pp. 309–312. (In Russ.)
9. Varlamova T.P. [Securitization of mortgage assets as a condition for mortgage lending development in Russia]. *Informatsionnaya bezopasnost' regionov = Information Security of Regions*, 2015, no. 1, pp. 82–89. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sekyuritizatsiya-ipotechnyh-aktivov-kak-uslovie-razvitiya-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-rossii> (In Russ.)
10. Shcheglova S.S., Kolesnik E.S., Bokhnyak Ya.S. [Risk Management in Banking Activities]. *Nauchnyi vestnik: Finansy, banki, investitsii = Scientific Bulletin: Finance, Banking, Investment*, 2017, no. 1, pp. 76–80. URL: <http://fbi.cfuv.ru/wp-content/uploads/2017/11/010scheglova.pdf> (In Russ.)
11. Evtushenko E.V., Pavlova Yu.A., Gaifullina M.M. [Basic Principles and Conditions of Bank Lending]. *Vestnik UGNTU. Nauka, obrazovanie, ekonomika. Seriya: Ekonomika*, 2017, no. 2, pp. 7–15. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnye-printipy-i-usloviya-bankovskogo-kreditovaniya> (In Russ.)
12. Klyuchnikov S.O. [Problematic aspects of applying the pledge in the banking sphere]. *Tendentsii razvitiya nauki i obrazovaniya = Trends in the Development of Science and Education*, 2017, no. 26-3, pp. 38–41. (In Russ.)
13. Rozovskaya V.P. [On Some Peculiarities of Establishing the Initial Sales Value of the Subject of Pledge]. *Innovatsionnaya nauka = Innovative Science*, 2017, vol. 7, pp. 68–73. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-nekotoryh-osobennostyah-ustanovleniya-nachalnoy-prodazhnoy-stoimosti-predmeta-zaloga> (In Russ.)
14. Nosova T.P., Karapetyan M.O., Roman'kova A.S. [Mortgage Crediting in Russia]. *Politematicheskii setevoi elektronnyi nauchnyi zhurnal KubGAU*, 2017, no. 131, pp. 114–128. (In Russ.) URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-v-rf>
15. Ryabinina E.V. [Development of the market for mortgage lending in Russia]. *Ekonomika i biznes: teoriya i praktika = Economy and Business: Theory and Practice*, 2017, no. 5, pp. 205–212. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii-1> (In Russ.)
16. Nikolaeva A.V. [International and Russian practice of banking risk-management. Mortgage risks]. *Statistika i ekonomika = Statistics and Economics*, 2016, no. 5, pp. 49–56.

URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mezhdunarodnaya-i-rossiyskaya-praktika-otsenki-riskov-bankovskoy-deyatelnosti-riski-ipotechnogo-kreditovaniya> (In Russ.)

Conflict-of-interest notification

I, the author of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.