

Т. А. Ларина – студентка кафедры экономики и финансов

С. М. Молчанова (канд. экон. наук, доц.) – научный руководитель

СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ КАК СПОСОБ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Традиционным способом привлечения финансовыми организациями денежных средств является секьюритизация, представляющая собой реализацию и выпуск ценных бумаг, обеспеченных теми или иными активами. Активы, обеспечивающие секьюритизацию ипотечных кредитов, являются пулом ипотечных кредитов и закладными по ипотеке.

Слово «секьюритизация» и явление, им обозначаемое, для нашей страны совершенно новы. Сегодня данный финансовый инструмент постепенно приживается в России, а участники рынка пытаются сделать его максимально простым, эффективным и прибыльным. Согласно секьюритизации ипотечных кредитов денежные средства, предоставляемые клиентам в виде ипотечных займов, формируются, как правило, за счёт средств, привлекаемых в качестве вкладов (депозитов) населения.

Механизм секьюритизации ипотечных кредитов применяется на практике следующим образом: на основании выпуска закладных, являющихся некотируемыми ценными бумагами, удостоверяющими право владельца закладной на получение процентов и основной суммы кредита. Иными словами, кредиторы, формируют пул закладных и впоследствии продают их ипотечным фондам, передавая тем самым право требования по ипотеке. Помимо этого, финансовая организация обязуется перечислять в ипотечный фонд все платежи по займу, ежемесячно вносимые должниками в кассу кредитора.

Ипотечные кредиты были первым типом активов в сделках секьюритизации. Действительно, ипотечные кредиты, благодаря длительному периоду кредитования, низким рискам и предсказуемым денежным потокам являются идеальным активом для секьюритизации.

В последние годы секьюритизация становится одним из основных источников финансирования для компаний и банков во всем мире. Тем не менее, секьюритизация в России, несмотря на ряд преимуществ, используется недостаточно. Поэтому крайне важно и своевременно обозначить возможности секьюритизации финансовых активов, а также выявить основные препятствия и проблемы на пути развития данной инновационной техники финансирования [1].

К предпосылкам развития схемы секьюритизации активов в России можно отнести: развитие программ кредитования населения; динамичное развитие рынка ипотечных кредитов; отсутствие возможности у некоторых банков, не удовлетворяющих требованиям ЦБ к ипотечным банкам, выпускать ипотечные облигации и др.

Секьюритизация активов предлагает ряд возможностей:

Для банка-кредитора, инициировавшего секьюритизацию (банк-оригинатор) это:

- привлечение дополнительного финансирования за счет продажи секьюритизируемых активов;
- получение своеобразного «знака качества» при осуществлении секьюритизации, поскольку это свидетельствует о способности originатора генерировать сложные финансовые продукты;
- расширение круга потенциальных инвесторов (кроме акционеров, приобретателей корпоративных долговых инструментов).

Преимущества секьюритизации для инвесторов в ценные бумаги, обеспеченные активами:

- возможность осуществлять инвестиции в различные виды активов с различными степенями риска и доходности, которые были бы им недоступны в отсутствие секьюритизации (например, ипотечные активы, потребительские кредиты и другие финансовые потоки);
- мировая практика свидетельствует о том, что ценные бумаги, обеспеченные активами, меньше подвержены ценовым колебаниям по сравнению с корпоративными облигациями;
- в мировой практике по ценным бумагам, обеспеченным активами, предлагается более высокий доход, чем по государственным, банковским и корпоративным облигациям, имеющим сопоставимый рейтинг;

— ценные бумаги, обеспеченные активами, обычно не подвержены частным политическим и экономическим рискам, а также риску снижения рейтинга единичного заемщика, т.к. чаще всего они обеспечены «пулом» активов, риски в котором «распылены» (например, ценные бумаги, обеспеченные ипотечными активами) [2].

Секьюритизация позволяет банку:

- повысить ликвидность за счет удаления с баланса долгосрочных ипотечных кредитов;
- снизить кредитный и процентный риски, трансформируя неликвидные ипотечные кредиты в ликвидные активы, в роли которых выступают новые формы ценных бумаг;
- улучшить показатели капитализации кредитных институтов;
- увеличить объем кредитных операций и получить доход, оставляя за собой право обслуживания ипотечных кредитов [3].

Выпуск ипотечных ценных бумаг в нашей стране пока ограничен, тем не менее, на российском рынке уже существует практика вторичного обращения ипотечных кредитов – в форме как закрытых ипотечных паевых инвестиционных фондов (ЗПИФов), так и прямой продажи пулов ипотечных кредитов (последний вариант может быть реализован в рамках определенной программы, например программы АИЖК, а также носить разовый характер). Существенное влияние на цену продаваемого пула (или на рейтинг ипотечных ценных бумаг, когда таковые появятся) оказывают процедуры обслуживания этих ценных бумаг.

Кредитное качество ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) вне зависимости от их формы определяется качеством ипотечных кредитов, которыми ИЦБ обеспечены. При продаже пулов ипотечных кредитов качество кредитов является одним из факторов, определяющих цену сделки. Как при продаже пулов, так и при выпуске ипотечных ценных бумаг вследствие информационной асимметрии банк-продавец всегда будет знать о качестве продаваемых активов лучше, чем инвесторы. Так как банк, выдающий ипотечные кредиты, и секьюритизирующий их, перестает получать экономическую выгоду, у него остаются лишь незначительные экономические стимулы для выдачи качественных кредитов. Следовательно, для защиты инвесторов от недобросовестных банков и защиты банков от несправедливого ценообразования на кредиты должны существовать некие механизмы, обеспечивающие достаточное качество продаваемых кредитов.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что секьюритизация активов представляет собой инновационную технику финансирования, основанную на списании финансовых активов с баланса предприятия и их рефинансировании посредством выпуска ценных бумаг на международном рынке и рынке капиталов. Секьюритизация успешно конкурирует с другими способами рефинансирования, в том числе, с факторингом, займом под залог денежных требований, обеспечительной уступкой и другими. Механизмы секьюритизации финансовых активов отличаются комплексным характером. Исследование проблем секьюритизации целесообразно проводить в совокупности учета экономических и правовых факторов. Мировой опыт показывает, что распространение использования механизмов секьюритизации происходит в условиях сформированного рынка ипотечных и потребительских кредитов. Развитие данной сферы деятельности в России повлекло за собой потребность в секьюритизации. Недостаточность распространения секьюритизации активов в России связано с несовершенством действующего российского законодательства [1].

Библиографический список

1. Абрамова П.И. К вопросу об актуальности использования механизмов секьюритизации активов в России. 2010.
2. Александрова Н.В. Понятие и виды секьюритизации активов // «Рынок ценных бумаг». 2011. № 5 (245).
3. Пэр Х.П. Секьюритизация активов. М.: Вольтерс Клувер. 2006. – с.27.