УДК 336.77

Мокеева Наталья Николаевна,
кандидат экономических наук, доцент,
кафедра Финансов, денежного обращения и кредита,
Высшая школа экономики и менеджмента,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет
имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»
г.Екатеринбург, Российская Федерация

Родичев Игорь Александрович,
студент,
кафедра Финансов, денежного обращения и кредита,
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет
имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»
г.Екатеринбург, Российская Федерация

МЕХАНИЗМ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ С ГАРАНТИЕЙ АО «АИЖК»

Аннотация:
ипотека является двигателем жилищного строительства, поэтому требуется привлечение увеличивающихся объемов финансовых ресурсов, без дополнительной нагрузки на бюджет Российской Федерации. Важнейшим мероприятием является развитие механизмов поддержки банковского сектора по увеличению объемов ипотечного кредитования. Механизм секьюритизации ипотечных кредитов обеспечивает привлечение ликвидности для коммерческих банков, в условиях снижения нагрузки на капитал и снижения коммерческих рисков.

Ключевые слова:
ипотека, кредитование, секьюритизация ипотеки, гарантии секьюритизации

В 2016 году в России построили на 6,5% меньше жилья, чем в рекордном для строительной отрасли 2015 году. По итогам подсчетов, за весь прошлый год в стране ввели в эксплуатацию 79,8 млн кв. м жилой недвижимости по данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.

В 2015 году в России построили 85,3 млн кв. м жилья — это достижение стало абсолютным рекордом за всю постсоветскую историю России. На протяжении последних лет совокупная площадь построенного в России жилья постоянно росла, предыдущий рекорд был поставлен в 2014 году. Однако потребность людей в улучшении жилищных условий остаётся по-прежнему высокой. Удовлетворить спрос можно только с использованием развития рыночных механизмов, в том числе и ипотечного кредитования. За последние 5 лет этот инструмент позволил обеспечить рост объёмов ввода жилья на 60%, а по объемам эконом-класса – на 90%. Ипотека является двигателем жилищного строительства, поэтому требуется привлечение увеличивающихся объемов финансовых ресурсов, без дополнительной нагрузки на бюджет Российской Федерации.

В декабре 2015 года между АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (далее «АИЖК») и ПАО «Сбербанк» был подписан меморандум о сотрудничестве в рамках реализации пилотного проекта «Фабрика ипотечных ценных бумаг АИЖК». Целью подписания меморандума стало создание нового эффективного инструмента «АИЖК» по рефинансированию ипотечных кредитов – «Фабрики ИЦБ». Коммерческие банки при поддержке «АИЖК» будут проводить секьюритизацию ипотечных кредитов в соответствии с принятыми изменениями в законодательство, упрощающими процедуру выпуска ипотечных ценных бумаг на программной основе.

В рамках реализации проекта, полученные от ипотечного агента бумаги, коммерческий банк может оставить на балансе, использовать в сделках ломбардного кредитования или операций РЕПО с банком России, или продать сторонним инвесторам.

«Фабрика ИЦБ» – новый механизм рефинансирования ипотечного кредитования через выпуск однотраншевых ипотечных ценных бумаг с гарантией АО «АИЖК» на программной основе. Новая ценная бумага позволит решить задачу стандартизации ипотечных ценных бумаг по уровню риска с целью его приближения к уровню риска по облигациям федерального займа (далее – ОФЗ). Для инвесторов такие ценные бумаги, обладающие высокой ликвидностью и надежностью, станут привлекательным инструментом инвестирования с доходностью выше ОФЗ и ликвидностью на втором месте после ОФЗ.

ПАО «Сбербанк» стал первым коммерческим банком, подписавшим меморандум в рамках, которого разрабатывают совместную программу секьюритизации ипотеки на регулярной и системной основе. Результатом работы совместной работы стало создание в мае 2016 года ООО «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ», дочернее общество «АИЖК».

Планируемый объем выпуска в течение трех лет несколько серий однотраншевых ипотечных облигаций с поручительством АИЖК в объеме до 300 млрд рублей.

В мае 2017 г. ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» размещен второй выпуск однотраншевых ипотечных ценных бумаг № 4-01-00307-R-002P от 18.05.2017 г. Номинальный объем выпуска составил 49 999 827 000 рублей. Облигации подлежат полному погашению 28.09.2049 г. Выпуск обеспечен залогом ипотечного портфеля ПАО «Сбербанк» и солидарным поручительством «АИЖК». Облигации включены в I уровень Списка ценных бумаг ФБ ММВБ, в случае наступления дефолта по закладным «АИЖК» их выкупит по номинальной стоимости.

Следующим шагом стало подписание в октябре 2016 г. меморандума между ПАО «Банк ВТБ» и «АИЖК» о сотрудничество по выпуску ипотечных ценных бумаг в рамках «Фабрики ИЦБ». Планируется выпустить однотраншевые облигации, обеспеченные пулами ипотечных кредитов, выданных банком ВТБ и ВТБ24. АИЖК предоставит солидарное поручительство по выпускам, при этом объем выпуска ипотечный ценных бумаг на первом этапе может составить до 100 млрд рублей. Так существующий объем выпуска ипотечный облигаций группой ВТБ составляет 53,7 млрд рублей.

Среди коммерческих банков меморандумы о сотрудничестве по состоянию на сентябрь 2017 года уже заключены со следующими банками:

1) ПАО «БИНБАНК», объем планируемого пилотного выпуска облигаций, обеспеченных пулом ипотечных кредитов банковской группы БИНБАНКа, до 6 млрд рублей, срок планируемого размещения в 2017 г.

2) ПАО «Банк «Возрождение», общий объем планируемого выпуска облигаций составит 30 млрд. рублей, программа рассчитана на 10 лет, объем планируемого пилотного выпуска облигаций - до 3 млрд. рублей в срок II-III квартал 2017 года.

3) ПАО «Банк УРАЛСИБ», общий объем планируемого выпуска облигаций составит 30 млрд. рублей, объем планируемого пилотного выпуска облигаций - 2 млрд. рублей в срок I-II квартал 2017 года.

4) АО «Банк ЖилФинанс», первый банк осуществивший секьюритизацию ипотечных кредитов с использованием нового механизма.

В декабре 2016 г. ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» размещен первый выпуск однотраншевых ипотечных ценных бумаг № 4-01-00307-R-001P от 22.12.2016 г. Номинальный объем выпуска составил 2 108 581 000 рублей. Цена размещения ценных бумаг – 107,67% от номинала. Облигации подлежат полному погашению 28.12.2039 г. Выпуск обеспечен залогом ипотечного портфеля АО «Банк ЖилФинанс» и солидарным поручительством «АИЖК». Облигации включены в I уровень Списка ценных бумаг ФБ ММВБ, в случае наступления дефолта по закладным «АИЖК» их выкупит по номинальной стоимости. Портфель имеет очень низким средневзвешенным отношением суммы кредита к стоимости залога (LTV), который составляет 40,8%, при среднерыночном LTV 50-60%, что повышает привлекательность бумаг для инвесторов.

В мае 2017 г. ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» размещен третий выпуск однотраншевых ипотечных ценных бумаг № 4-02-00307-R-001P от 25.05.2017 г. Номинальный объем выпуска составил 1 384 767 000 рублей. Облигации подлежат полному погашению 28.03.2041 г. Портфель имеет очень низким средневзвешенным отношением суммы кредита к стоимости залога (LTV), который составляет 43,0%, при среднерыночном LTV 50-60%, что повышает привлекательность бумаг для инвесторов. Выпуск обеспечен залогом ипотечного портфеля АО «Банк ЖилФинанс» и солидарным поручительством «АИЖК».

Центральным Банком Российской Федерации в декабре 2016 года была зарегистрирована первая программа облигаций ООО «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ» в размере 30 млрд. рублей на 20 сделок. В марте 2017 года зарегистрирована вторая программа облигаций с ипотечным покрытием ООО «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ» в размере 600 млрд. рублей. Срок действия второй программы 10 лет, максимальный срок погашения 50 лет с даты начала размещения каждого выпуска.

Также Центральным Банком Российской Федерации осуществлены меры по стимулированию спроса на ценные бумаги «Фабрики ИЦБ». В соответствии с Указанием Центрального Банка Российской Федерации № 4166-У от 20.10.2016 г. внесены изменения в Инструкцию Банка России от 3 декабря 2012 года № 139-И «Об обязательных нормативах банка» по установлению коэффициента риска по вложению в рублевые облигации с поручительством «АИЖК» в размере 20% вместо 100%. Данный подход обусловлен установленному статусу «АИЖК», как Единого института развития в жилищной сфере, которому в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации предоставляется государственная поддержка. В соответствии с статьей 6 Федерального закона № 225-ФЗ от 13.06.2015 для осуществления реорганизации или ликвидации «АИЖК» необходимо принятие отдельного федерального закона.

Снижение нагрузки, оказываемой ипотечными ценными бумагами на капитал банков (нормативы достаточности капитала банка Н1.0, 1.1, 1.2) за счет снижения коэффициента риска будет способствовать формированию спроса на бумаги, выпускаемые в рамках «Фабрики ИЦБ», может стать мощным стимулом для привлечения финансирования на рынок ипотеки в России.

С учетом окончившей действия в 2017 году программы государственной поддержки льготной ипотеки имеется интерес банков, которые особенно нуждаются в привлечении долгосрочных пассивов и снижении рисков с учетом стремления банков сохранить ставки на низком уровне для сохранения потока клиентов. Значительную роль сыграет новый механизм для региональных банков, чье фондирование обходится на несколько процентных пунктов дороже, для крупных банков, также такие банки ограничены в долгосрочных ресурсах. По состоянию на август 2017 г. в

Свердловской области насчитывается 12 региональных коммерческих банков с суммарным объемом кредитов физическим лицам со сроком более трех лет составляющим 81.7 млрд. рублей.

Секьюритизация ипотечных кредитов также имеет и отрицательные стороны, основой всемирного финансового кризиса 2008-2009 года являлось появление на рынке сложных производных финансовых инструментов, в которых различные бумаги обеспечивались одной ипотечной закладной. Трудность оценки справедливой рыночной цены, а также дефолт ипотечных заемщиков вызвал обесценивание и «кольцевой» дефолт производных финансовых инструментов. Поэтому требуется дополнительный механизм регулирования оборота ипотечных ценных бумаг с залогом ипотеки.

Таким образом, секьюритизация ипотечных кредитов играет значительную роль в развитии ипотечного кредитования и развития жилищного рынка, для банковского сектора имеет ряд важнейших положительных сторон:

1. Удешевление фондирования, за счет привлечения средств на рынке ценных бумаг;
2. Оптимизация управления ликвидностью банка;
3. Снижение нагрузки на капитал, улучшение показателей обязательных нормативов;
4. Снижение рисков.

Список используемых источников

1. О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 № 225-ФЗ.
2. Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «Агентство ипотечного жилищного кредитования» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам): Постановление Правительства Российской Федерации от 13.03.2015 № 220 (в ред. от 10.02.2017 № 172).
3. О внесении изменений в Инструкцию Банка России от 3 декабря 2012 года № 139-И «Об обязательных нормативах банков»: Указание Центрального Банка Российской Федерации от 20.10.2016 № 4166-У.
4. Официальный сайт АО «АИЖК». URL: https://дом.рф/
5. Официальный сайт ООО «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ». URL: http://mbsfactory.ahml.ru/
7. Официальный сайт ПАО «Сбербанк». URL: http://www.sberbank.ru/
8. Официальный сайт ПАО «Банк ВТБ». URL: http://www.vtb.ru/
9. Официальный сайт ПАО «БИНБАНК». URL: https://www.binbank.ru/
10. Официальный сайт ПАО «Банк «Возрождение». URL: http://www.vbank.ru/
11. Официальный сайт ПАО «Банк УРАЛСИБ». URL: https://www.uralsib.ru/
12. Официальный сайт АО «Банк ЖилФинанс». URL: http://bgfbank.ru/

Mokeeva Natalia,
Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Department of Finance, Money Circulation and Credit,
Graduate School of Economics and Management,
Ural Federal University
named after the first President of Russia B.N.Yeltsin
Ekaterinburg, Russian Federation

Rodichev Igor,
Student,
Department of Finance, Money Circulation and Credit,
Graduate School of Economics and Management,
Ural Federal University
named after the first President of Russia B.N.Yeltsin
Ekaterinburg, Russian Federation

MECHANISM OF SECURIZING MORTGAGE LOANS WITH THE GUARANTEE OF JSC «AMHC»

Abstract:
mortgage is the engine of housing construction, therefore, it is required to raise funds to increase the volume of investments, without additional burden on the budget of the Russian Federation. The most important event is the development of mechanisms to support the banking sector to increase the volume of mortgage lending. The mechanism of securitization of mortgage loans ensures the attraction of liquidity for commercial banks, in conditions of reducing the burden on capital and reducing risks.

Key words:
mortgage, lending, mortgage securitization, securitization guarantees