

## **Alternative refinancing methods for commercial banks using mortgage-backed securities**

**Basakina I.**

## **Альтернативные источники рефинансирования коммерческих банков посредством ипотечных ценных бумаг**

**Басакина И. А.**

*Басакина Ирина Алексеевна / Basakina Irina – студент,  
кафедра финансовых рынков и финансового инжиниринга, кредитно-экономический факультет,  
Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, г. Москва*

**Аннотация:** автор попытался раскрыть главный подход к рефинансированию деятельности коммерческих банков посредством выпуска ипотечных ценных бумаг. Данный способ является не только наиболее приоритетным в условиях санкционных западных режимов, но необходимым, восполняющим недостаток «длинных денег». Процесс секьюритизации ипотечных кредитов имеет положительную динамику роста, что свидетельствует о «выздоровлении» банковского сектора.

**Abstract:** the author made a review about the most important approach of refinancing the operation process of commercial banks through the mortgage-backed securities issues. This method is not only a priority as because the sanctions have arisen from the East, but it is necessary in order to expand the number of long money. Securitization process of the mortgage loans has a strong growth what shows the improvement of the banking sector.

**Ключевые слова:** вторичный ипотечный рынок, ипотечные ценные бумаги, рефинансирование ипотечных кредитов, секьюритизация.

**Keywords:** mortgage-backed securities, mortgage market, refinancing of mortgage loans, second mortgage market, securitization.

В связи с запретом привлечения зарубежных источников «длинных» денег коммерческие банки оказались в критическом положении. С одной стороны, рост спроса на покупку недвижимости в целях сохранения рублёвых накоплений вызвал колоссальное увеличение заявок на получение ипотечных кредитов, но, с другой стороны, банки исчерпали все возможные источники финансирования данной деятельности, так как динамика долгосрочных вкладов не имела столь значительного подъема. В условиях частого изменения ключевой ставки, а впоследствии процентной ставки по ипотечным кредитам, динамика ипотечного рынка планомерно начала снижаться, как и доходы коммерческих банков. В этих условиях важным фактором являлся поиск альтернативных источников рефинансирования деятельности коммерческих банков, направленных не только на стабилизацию рынка ипотечного кредита, но и стабильной деятельности коммерческих банков в целом.

Основным механизмом рефинансирования кредитов является их секьюритизация, что позволяет коммерческим банкам восполнить нехватку долгосрочных финансовых ресурсов. Вообще термин секьюритизация означает процесс перевода активов в более ликвидную форму, однако более узкое понятие позволяет раскрыть не только объект секьюритизации, но и саму ее идею. Таким образом, секьюритизацию ипотечных активов можно определить как нормативно регламентируемую финансовую технику, позволяющую кредитору рефинансировать свою деятельность и распределять риски между различными участниками сделки путем выпуска ценных бумаг, обеспеченных потоком платежей, генерируемых обособленным пулом ипотечных кредитов [1].

Существует два наиболее распространенных механизма проведения ипотечной секьюритизации:

- 1) выпуск обеспеченных ипотечных облигаций (удержание ипотечных активов на балансе коммерческого банка) - > без продажи ипотечных активов;
- 2) выпуск ипотечных облигаций специализированной компанией - ипотечным агентом (SPV) - > действительная продажа (true sale) специализированной компании.

Механизм секьюритизации, в первую очередь, позволяет оценить риски, которые на себя берет инвестор при приобретении ипотечных ценных бумаг. В случае когда ипотечные активы остаются на балансе банка, необходимо отделить данный актив от общей их массы в целях предотвращения их включения в конкурсную массу при наступлении банкротства, что позволит избежать риск непогашения облигаций, обеспеченных ипотечными кредитами. В этих целях в структуру выпуска обеспеченных ипотечных облигаций включается специализированный депозитарий, контролирующий учет ипотечного покрытия и исполнение законодательных норм инициатором сделки. Во втором случае активы изначально продаются специально организованной компании, что позволяет избежать риск консолидации имущества

банка-оригинатора и ипотечного агента. В России с целью установления единых правил организации и регулирования рефинансирования ипотечных кредитов было создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), которое, в свою очередь, разработало Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов, позволяющие избежать риски финансовой несостоятельности участников ипотечной секьюритизации.

В силу того что первичный рынок ипотеки является сырьем для дальнейших сделок секьюритизации, необходимо провести анализ динамики ипотечного кредитования. Конец 2014 и начало 2015 ознаменовался для банков наиболее тяжелым периодом, так как изменение ключевой ставки Центрального Банка напрямую отразилось на ставке по ипотечному кредитованию и уровню спроса на данный банковский продукт. Несмотря на то, что в 2015 г. ключевая ставка после повышения до уровня 17 %, была снижена до 11 %, ставки по ипотечному кредитованию в среднем повысились до рекордного уровня за последние 5 лет, что спровоцировало краткосрочный обвал ипотечного кредитования (Рис. 1).

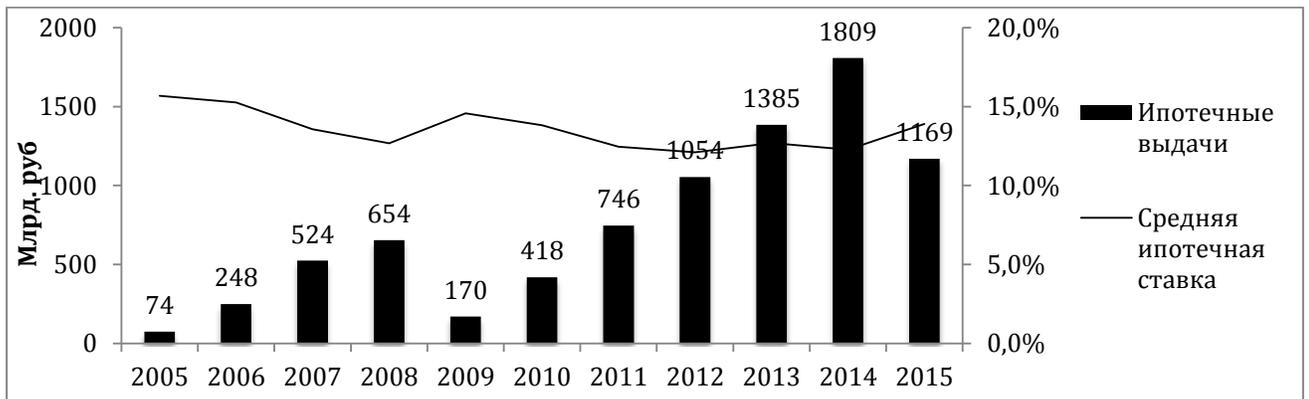


Рис. 1. Динамика объемов ипотечного кредитования и % ставки по ипотеке

Однако в связи с государственной программой субсидирования ставок удалось частично компенсировать упадок рынка ипотечного кредитования. Таким образом, в связи с изменением процентных ставок изменился объем выдачи ипотечных кредитов (динамика наращивания ипотечных активов банка) и объем их рефинансирования [2]:

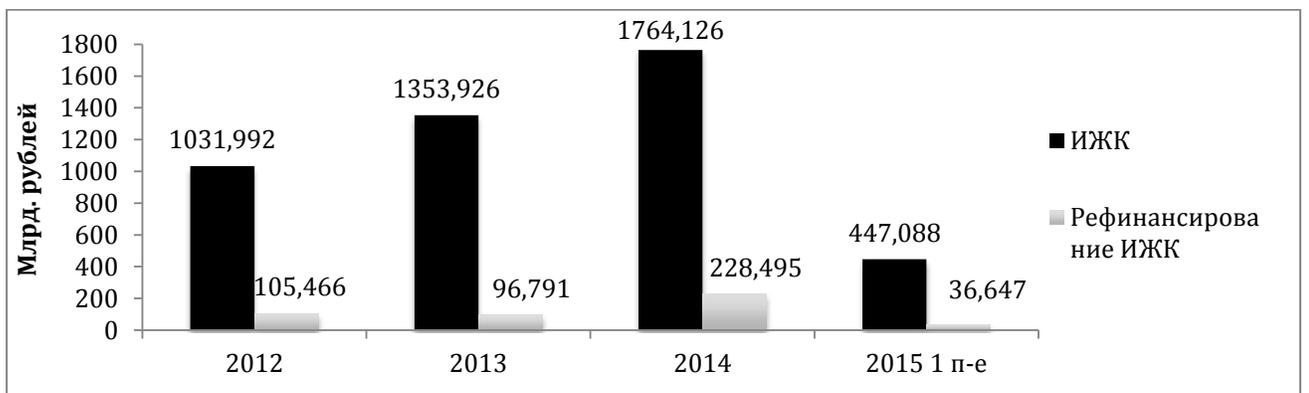


Рис. 2. Объем выданных и рефинансируемых ипотечных жилищных кредитов

Рассмотрим более подробно объемы выданных ипотечных кредитов за последние несколько лет. Стоит отметить, что впервые за 6 лет объемы выданных ипотечных кредитов показали отрицательную динамику. С начала 2015 года банки выдали ипотечных кредитов почти на 40 % меньше, чем за аналогичный период 2014 года, что является рекордно низким показателем за последние 6 лет.

Исходя из полученных данных, представляется возможным сделать следующий вывод: несмотря на колоссальное снижение выданных ИЖК, их секьюритизация набирает сильные темпы роста. Учитывая тот факт, что сейчас у коммерческих банков возникает острая необходимость в «длинных» деньгах, конструирование ипотечных облигаций будет и дальше использоваться, так как объемы ипотечного

кредитования за 2014 достигли рекордного значения. Другой вопрос состоит в том, что будут ли вновь выпускаемые облигации соответствовать основным требованиям высоколиквидного инструмента, так как проблема ипотечного кредитования на данный момент заключается именно в обслуживании долга заемщиков.

Причин снижения объемов выданных ипотечных кредитов несколько:

- 1) основная часть ипотечных кредитов в этом году пришлось на новостройки, в том числе и по государственным программам;
- 2) заемщики стали более внимательно подходить к расчету размера ежемесячного платежа и берут либо меньшую сумму кредита, обходясь по большей части собственными средствами, либо выбирают более дешевые варианты жилья;
- 3) банки строго оценивают клиентов и часто одобряют меньшие суммы сравнительно со статистикой прошлых лет.

Основную долю рефинансируемых ипотечных жилищных кредитов занимают ИЖК с продажей пула и к 01.01.2015 году составили 226 млрд. рублей, что является рекордным за последние 6 лет. Во многом использование коммерческими банками данного способа рефинансирования позволяет расширить не только их финансовые возможности, но и использовать денежные ресурсы на развитие инновационной деятельности банка [3, 56]. Однако прослеживается тенденция к увеличению двух основных источников рефинансирования:

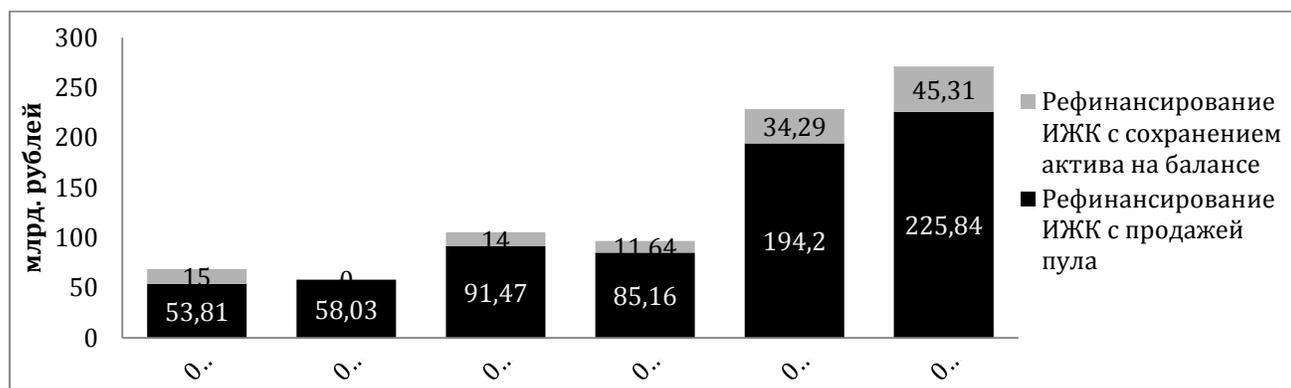


Рис. 3. Рефинансирование ИЖК балансовый/забалансовый метод

За относительно короткий период времени секьюритизация стала широко применяться как дополнительный инструмент рефинансирования. И это произошло по нескольким причинам:

- 1) секьюритизация является альтернативным и выгодным источником финансирования, поскольку сравнительно с другими источниками – межбанковские кредиты, денежный рынок, рынок капитала – менее затратна;
- 2) секьюритизация позволяет рассчитывать на получение дополнительных финансовых средств, поскольку традиционные способы банковского финансирования (заимствования и увеличение акционерного капитала) приводят к росту заемного капитала в пассиве баланса;
- 3) средство повышения ликвидности активов за счет удаления с баланса долгосрочных ипотечных кредитов;
- 4) секьюритизация позволяет управлять структурой баланса – средняя срочность обязательств, структура рисков – и улучшить экономические показатели – оборачиваемость, рентабельность, ликвидность, платежеспособности и т. д. – за счет осуществления внебалансового финансирования;
- 5) более высокие рейтинги выпускаемых обеспеченных долговых ценных бумаг;
- 6) внебалансовое финансирование – передача секьюритизируемых активов на баланс специально создаваемой организации SPV.

Однако, несмотря на все преимущества данного инструмента рефинансирования, существует и ряд недостатков:

- 1) юридическая сложность и высокая стоимость – необходимость сверять каждый шаг с требованиями надзорных органов, правилами бухгалтерского учета, убеждаться в законности того или иного действия и т. д., что делает ее недоступной для мелких банков;

2) недостаточная гибкость – невозможность внесения каких-либо изменений в ходе проведения сделки, поскольку условия и структура сделки часто устанавливаются на несколько лет вперед и обычно не поддаются изменениям.

Таким образом, несмотря на все преимущества секьюритизации как альтернативного источника рефинансирования, данный инструмент не так развит в нашей стране из-за ряда недостатков, однако имеются положительные тенденции роста использования и имеются все предпосылки для организации секьюритизации как важного инструмента увеличения ликвидности активов и снижения банковских рисков в условиях ограниченного доступа на рынки капиталов зарубежных стран.

### *Литература*

1. Федеральный закон от 11.11.2003 N 152-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «Об ипотечных ценных бумагах».
2. Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О содействии развитию жилищного строительства».
3. Ежеквартальные аналитические отчеты о рынке жилья и ипотечного кредитования (1 кв. 2015), АИЖК [Электронный ресурс] – [http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/Razvitie\\_ri\\_i\\_zhs\\_v\\_I\\_kv\\_2016\\_goda.pdf](http://www.rosipoteka.ru/common/img/uploaded/Razvitie_ri_i_zhs_v_I_kv_2016_goda.pdf).
4. *Бэр Х. П.* Секьюритизация активов: секьюритизация финансовых активов – инновационная техника финансирования банков / пер. с нем. М.: Волтерс Клувер, 2007. 585 с.
5. *Смирнова Е. А.* Энциклопедия Российской секьюритизации 2015. С-Петербург: Любавич, 2015. 216 с.