ЭНЦИКЛОПЕДИЯ
РОССИЙСКОЙ
СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ
2013

Роль государства в развитии и регулировании секьюритизации

Партнер рубрики

АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ
ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ

Андрей МАРКОВ,
эксперт отдела аналитики и управления рисками,
департамент доверительного управления, Внешэкономбанк

С декабря 2010 года работает в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» в качестве эксперта отдела аналитики и управления рисками департамента доверительного управления.

Ранее, в 2006–2010 годах, работал в качестве аналитика по финансовым рынкам в ЗАО «Управляющая компания Менеджмент-Центр» и ООО «Менеджмент-консалтинг», а также в качестве научного сотрудника в Институте финансово-экономических исследований при ФГОБУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации».

В 2007 году с отличием окончил ФГОУ ВПО «Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации» (в настоящее время — ФГОБУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации») по специальности «Математические методы в экономике». В 2010 году там же защитил диссертацию на соискание ученой степени кандидата экономических наук. Имеет квалификационный аттестат Федеральной службы по финансовым рынкам серии 5.0. Сдал 1-й уровень экзамена CFA.

Опыт использования пенсионных накоплений для поддержки ипотечного кредитования

Одним из ключевых направлений государственной политики в России в настоящее время является обеспечение граждан доступным жильем. Мировой опыт свидетельствует о том, что решение данной задачи невозможно без наличия развитого рынка ипотечного кредитования. Для стимулирования российского рынка ипотеки и снижения ставок по кредитам до 11% годовых на государственном уровне был предпринят ряд мер, включающих в том числе реализацию Программы инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010–2013 годах.

По данным Банка России по состоянию на 1 декабря 2012 года, средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам, выданным с начала года, составила 12.2% годовых[1]. Для сравнения: в США средняя ставка по 30-летним ипотечным кредитам с фиксированной ставкой по состоянию на 12 декабря 2012 года составила 3.39% годовых[2].

Высокие ставки по ипотечным кредитам существенно сдерживают развитие рынка ипотечного кредитования и в конечном счете препятствуют решению жилищных проблем населения. Каким образом можно способствовать снижению ставок?

Фундаментальное решение данной проблемы — снижение инфляции. Однако в России инфляция во многом обусловле-

1 http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-3&pid=ipoteka&sid=ITM_17631.

2 http://www.bankrate.com/finance/mortgages/rate-roundup.aspx.

на немонетарными факторами, поэтому ее снижение невозможно без устранения ряда структурных дисбалансов в экономике, что является отдельной глобальной долгосрочной задачей.

Снижение ставок ипотечного кредитования также возможно путем предоставления кредитным организациям ликвидных средств для рефинансирования выданных кредитов. Секьюритизация ипотечных кредитов позволяет достичь этой цели.

Ввиду долгосрочного характера большинства ипотечных кредитов их секьюритизация возможна исключительно за счет долгосрочных финансовых ресурсов. Такими ресурсами являются средства пенсионных накоплений, причем в условиях России это едва ли не единственный долгосрочный финансовый ресурс.

По итогам третьего квартала 2012 года, в управлении Внешэкономбанка как государственной управляющей компании средствами пенсионных накоплений (ГУК) находились средства в объеме 1.54 трлн руб. (из них более 1.53 трлн руб. — в расширенном инвестиционном портфеле)[1], что составляет более 97% средств пенсионных накоплений, переданных управляющим компаниям по договорам с Пенсионным фондом Российской Федерации, и более 70% всех средств пенсионных накоплений в России[2]. Инвестиционная декларация расширенного инвестиционного портфеля ГУК, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 01.09.2003 № 540, допускает приобретение в указанный портфель облигаций с ипотечным покрытием в объеме до 20% стоимости портфеля. Таким образом, по сравнению с другими российскими инвесторами ГУК располагает наибольшими возможностями по приобретению ипотечных облигаций и, следовательно, источником средств для секьюритизации ипотечных кредитов.

КРАТКИЙ ОБЗОР СОСТОЯНИЯ РОССИЙСКОГО РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ[3]

Одним из негативных последствий мирового финансового кризиса для российской экономики стало снижение объемов ипотечного кредитования с конца 2008 года. Достигнув докризисного максимума в третьем квартале 2008 года (167.99 млрд руб.), объем предоставленных рублевых ипотечных кредитов снизился до 23.33 млрд руб. в первом квартале 2009 года. В дальнейшем шло быстрое восстановление объемов рублевой ипотеки, которые уже в 2011 году превысили докризисные уровни. Отметим, что интерес населения к ипотечным кредитам в иностранной валюте после кризиса так и не восстановился.

Кризис привел к росту ставок как по рублевым, так и по валютным ипотечным кредитам в среднем более чем на 2 п.п. В дальнейшем ставки снижались, достигнув минимума (11.8% годовых по рублевым кредитам) в феврале 2012 года. В настоящее время ставки по ипотечным кредитам возобновили рост, обусловленный в том числе ускорением инфляции.

Важно отметить, что, несмотря на рост объемов кредитования, докризисные уровни средневзвешенных сроков ипотечного кредитования так и не были достигнуты. Уменьшение сроков кредитования было особенно заметным в сегменте валютных кредитов.

Посткризисное восстановление экономики России создало предпосылки для первого в ее истории использования средств пенсионных накоплений в качестве источника долгосрочных инвестиций, направленных на развитие рынка ипотечного кредитования.

Опыт использования пенсионных накоплений для поддержки ипотечного кредитования в ходе реализации Программы инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010–2013 годах

Целью Программы инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010–2013 годах является развитие ипотечного креди-

1 По официальным данным Внешэкономбанка (http://www.veb.ru/agent/pension/info/sca/).

2 Расчет произведен на основе данных Федеральной службы по финансовым рынкам и Пенсионного фонда Российской Федерации.

3 http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-3&pid=ipoteka&sid=ITM_17631; http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-4&pid=ipoteka&sid=ITM_32753; расчеты автора.

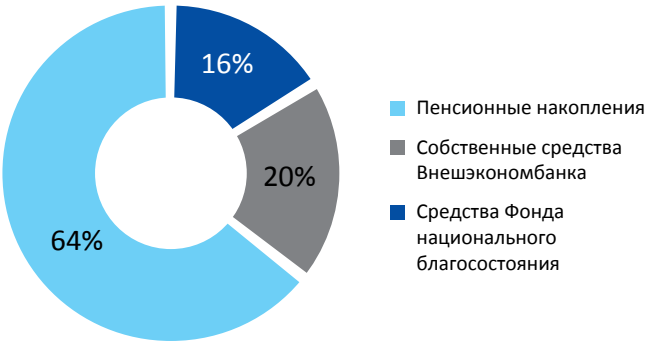

Рисунок 1

Структура средств в рамках Программы инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010–2013 гг.

тования и повышения его доступности для широких слоев населения.

Объем программы составляет 250 млрд руб. (160 млрд руб. за счет средств пенсионных накоплений и 90 млрд руб. — за счет собственных средств Внешэкономбанка и средств Фонда национального благосостояния). Средства программы распределены следующим образом:

- собственные средства Внешэкономбанка в объеме до 50 млрд руб. для инвестирования в облигации с ипотечным покрытием со ставкой купона 3% годовых;
- средства пенсионных накоплений в объеме до 100 млрд руб. для инвестирования в облигации с ипотечным покрытием со ставкой купона 9% годовых;
- средства пенсионных накоплений в объеме до 60 млрд руб. для инвестирования в гарантированные государством облигации ОАО «АИЖК» со ставкой купона, устанавливаемой в зависимости от рыночной конъюнктуры;
- средства Фонда национального благосостояния в объеме до 40 млрд руб. для кредитования ОАО «АИЖК» с процентной ставкой 6.5% годовых до 1 июня 2020 года.

Как видно на рисунке 1, пенсионные накопления являются основным источником финансирования программы.

Таким образом, средняя ставка заимствования для кредитных организаций в рамках секьюритизации составляет 7% годовых, в то время как ставка по ипотечным кредитам не превышает 11% годовых без комиссий. Следовательно, маржа кредитных организаций в рамках программы составляет 4%.

По состоянию на 31 декабря 2012 года участниками программы являются следующие организации:

1. Газпромбанк;
2. Сбербанк России;
3. АИЖК;
4. ВТБ 24;
5. ОАО «УРАЛСИБ»;
6. Ханты-Мансийский банк;
7. Инвестторгбанк;
8. Банк «ЗЕНИТ»;
9. Транскапиталбанк;
10. АК БАРС Банк;
11. НОВИКОМБАНК.

По состоянию на 1 декабря 2012 года в рамках программы участники выдали более 74 тыс. кредитов на сумму более 115 млрд руб. (более 77% объема программы), при этом наибольший объем кредитов приходится на ВТБ 24.

Внешэкономбанк уже приобрел ипотечные облигации, оригинаторами которых являются участники программы, на сумму 19.2 млрд руб., в том числе 6.4 млрд руб. по ставке 3% годовых и 12.8 млрд руб. по ставке 9% годовых. Ожидается, что основная часть выданных кредитов будет секьюритизирована в 2013 году.

Помимо непосредственного выкупа ипотечных облигаций, Внешэкономбанк в рамках программы косвенно участвует в рефинансировании выданных банками ипотечных кредитов путем приобретения гарантированных государством облигаций ОАО «АИЖК», а также открытия ОАО «АИЖК» кредитной линии.

Так, Внешэкономбанк по состоянию на 31 декабря 2012 года приобрел в рамках программы за счет средств пенсионных накоплений гарантированных государством облигаций ОАО «АИЖК» на 28.7 млрд руб. по номинальной стоимости (47.8% от запланированного объема инвестиций).

В соответствии с Федеральным законом от 13.10.2008 № 173-ФЗ «О дополнительных мерах по поддержке финансовой системы Российской Федерации» Внешэкономбанк предоставляет ОАО «АИЖК» кредиты из средств Фонда национального благосостояния на сумму до 40 млрд руб. по ставке 6.5% годовых на срок до 01.06.2020. Кредитная линия была выбрана в полном объеме в период с декабря 2010 года по декабрь 2011 года.

Успешная реализация программы стала одним из факторов, способствовавших снижению средневзвешенной ставки ипотечного кредитования в России с 14.3% годовых в январе 2010 года до 11.9% годовых по состоянию на декабрь 2011 года. Однако к настоящему времени основная масса кредитов в рамках программы уже выдана, поэтому ее влияние на ставку по ипотеке снизилось. Как уже упоминалось выше, с учетом рыночной ситуации в 2012 году ипотечные ставки росли.

Участники программы заинтересованы в продлении срока ее действия. Однако основным препятствием для этого является не только отсутствие средств, которые могут быть предоставлены организациям по льготной ставке, но и принятое решение о снижении отчислений на финансирование накопительной части трудовой пенсии в России с 6% до 2% фонда оплаты труда, что лишит ГУК возможности инвестировать средства пенсионных накоплений на длительные сроки.