Александр ЩЕГЛОВ,
заместитель генерального директора АИЖК, руководитель дивизиона «АИЖК мастер-сервис»

Снижение рисков на вторичном рынке ипотеки

Вторичный рынок ипотеки сегодня сталкивается с рядом серьезных проблем, среди которых привлечение нового капитала в ипотеку, снижение нагрузки на капитал для существующих участников рынка, создание объемного рынка рефинансирования ипотечного актива для малых участников, а также выравнивание условий рефинансирования для участников с различными размерами и рейтингами. Последние несколько лет задачей реформирования вторичного рынка ипотеки активно занялось Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Уже сегодня участникам вторичного ипотечного рынка АИЖК предлагает две платформы фондирования: платформу секьюритизации, в том числе мультиоригинаторную платформу, и платформу предоставления краткосрочной ликвидности под залог закладных. Важно, что на этих площадках можно выступать не только в качестве потребителя предоставляемых услуг, но и в роли инвестора.

МУЛЬТИОРИГИНАТОРНАЯ ПЛАТФОРМА В РАМКАХ СДЕЛОК СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ

Одной из основных проблем секьюритизации в России является необходимость в накоплении кредитными организациями минимального пула ипотечных закладных для реализации выпуска ипотечных ценных бумаг (ИЦБ). Как правило, для того чтобы реализовать сделку, кредитной организации необходимо иметь портфель ипотечных кредитов объемом около 3 млрд руб. Чтобы привлечь минимально необходимый портфель ипотечных кредитов, требуется достаточно много времени.

Мультиоригинаторная платформа как раз ориентирована на кредитные организации, не накопившие необходимого объема ипотечного портфеля, но желающие провести секьюритизацию своих ипотечных кредитов. Сейчас только около 30 российских банков имеют ипотечные портфели, достаточные для самостоятельной секьюритизации. Остальным участникам ипотечного рынка предоставляется возможность участия в мультиоригинаторной платформе, предлагаемой АИЖК.

АИЖК является оператором совместной деятельности оригинаторов в рамках мультиоригинаторной платформы, то есть обеспечивает все сопровождающие бизнес-процессы и выступает мастер-сервисером, а также может выкупать старший транш при формировании структуры сделки.

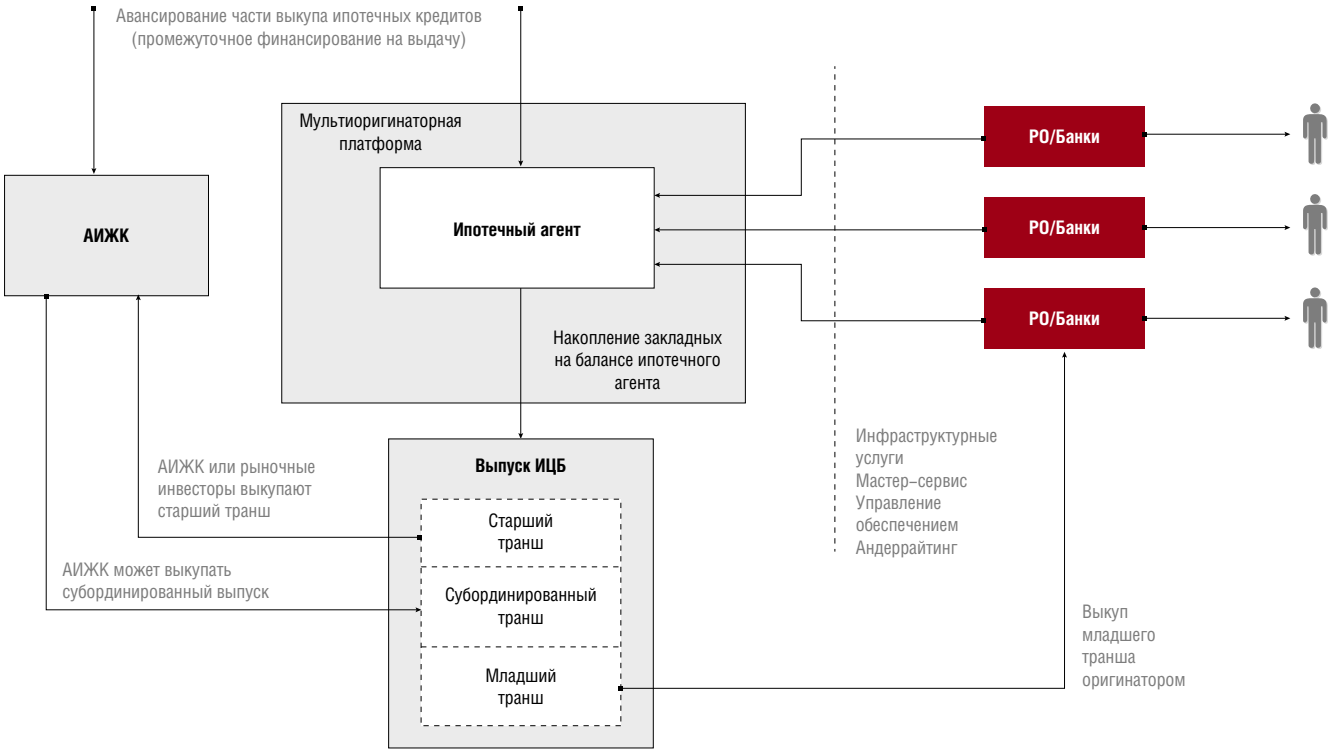

Рисунок 1
Схема реализации мультиоригинаторной платформы

Преимущества для участников сделок секьюритизации на базе мультиоригинаторной платформы:

- снижение издержек примерно в два раза за счет увеличения объема сделки и использования готовой инфраструктуры и документации;
- стабильная база провайдеров ликвидности;
- возможность включения ИЦБ в Ломбардный список ЦБ РФ, инвестиционные декларации накопительных систем;
- распределение риска досрочного погашения;
- расширение региональной диверсификации пула закладных, входящих в ипотечное покрытие.

Для поддержки участников мультиоригинаторной платформы агентство предоставляет ряд услуг, использование которых позволяет упростить, ускорить реализацию и повысить эффективность сделок секьюритизации. Во-первых, это «Резервный сервис», который обеспечивает непрерывность процесса сопровождения закладных ИЦБ в случае несостоятельности основного сервиса в сделке секьюритизации. Во-вторых, участникам предлагается «Мастер-сервис»: сбор и перечисление платежей ипотечному агенту по всему пулу закладных разных оригинаторов, предоставление необходимой отчетности участникам сделки, в том числе единой отчетности от нескольких оригинаторов, осуществляющих функции сервисера. Услуга «Полный сервис» предполагает полный спектр работ по сопровождению пула закладных: от сбора и перечисления платежей ипотечному агенту, направления отчетности и работы с проблемными активами до взаимодействия с заемщиками.

Каждая из услуг используется в сделке на индивидуальных условиях, в зависимости от структуры проходящей сделки, возможностей оригинаторов и необходимых параметров. Кроме того, услуги дают ряд преимуществ, не создавая дополнительной нагрузки для участников. Для оригинаторов и эмитентов это дополнительный инструмент повышения рейтинга выпущенных ИЦБ и достижения максимально возможного рейтинга по сделке, а также снижения стоимости фондирования.

Инвесторы получают выгоду в виде снижения риска частичной или полной потери денежных потоков по ИЦБ, увеличения надежности ИЦБ и уверенности в качестве сопровождения закладных по ИЦБ с участием АИЖК в роли сервисера.

Каждый игрок рынка ипотечного кредитования может принять участие в мультиоригинаторной сделке

КАЖДЫЙ ИГРОК РЫНКА ИПОТЕКИ МОЖЕТ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ В МУЛЬТИОРИГИНАТОРНОЙ СДЕЛКЕ С ТЕМ ОБЪЕМОМ ПОРТФЕЛЯ КРЕДИТОВ, КОТОРЫЙ СФОРМИРОВАН НА МОМЕНТ СДЕЛКИ

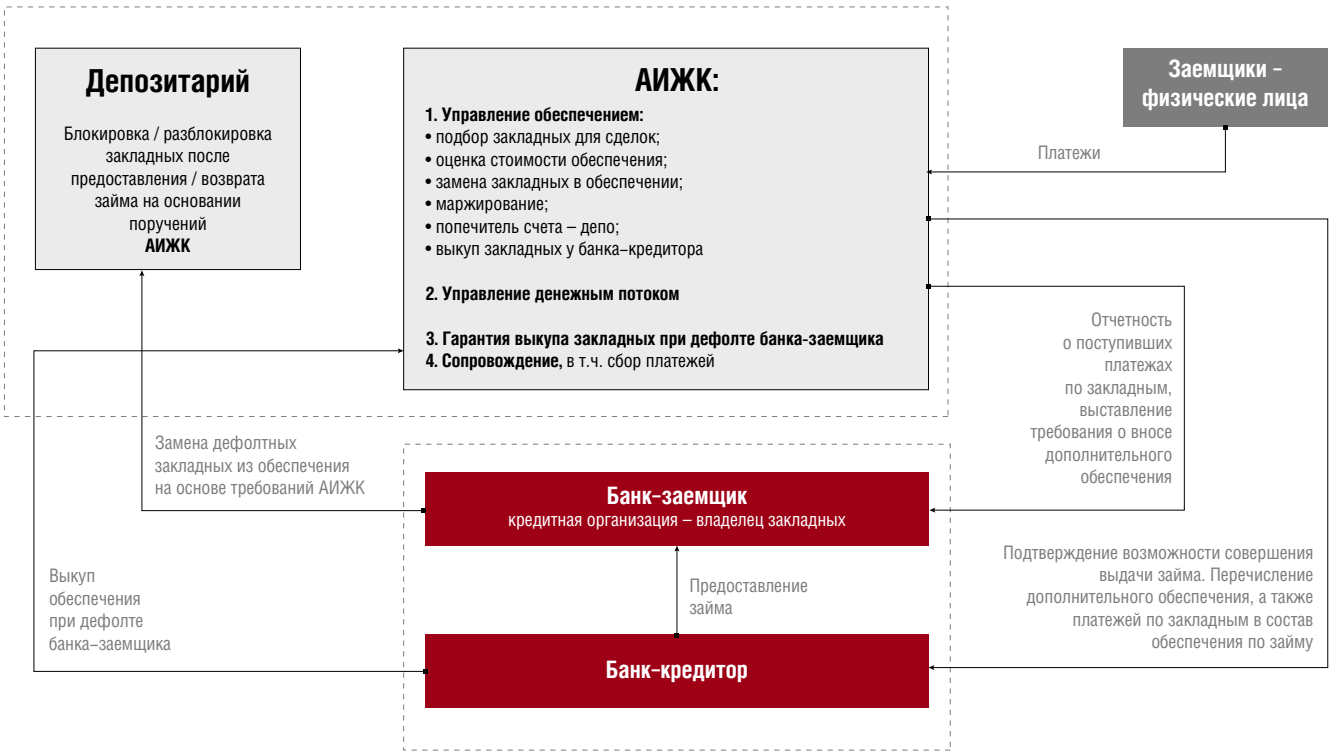

Рисунок 2
Схема реализации платформы краткосрочного финансирования под залог закладных

с тем объемом портфеля ипотечных кредитов, который он смог сформировать на момент сделки.

Для того чтобы сформированный пул ипотечных кредитов был включен в мультиоригинаторную сделку, необходимо, чтобы он отвечал определенным требованиям, прежде всего положениям Закона «Об ипотечных эмиссионных ценных бумагах». В законе четко регламентируется, что может быть принято в качестве ипотечного покрытия, а также указываются требования, предъявляемые к качеству закладных, соотношению размера кредита и стоимости залога, соотношению дохода заемщика и платежа по кредиту и так далее.

ПЛАТФОРМА КРАТКОСРОЧНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ ПОД ЗАЛОГ ЗАКЛАДНЫХ

Платформа краткосрочного финансирования под залог закладных дает банкам дополнительный источник активов, которые могут быть направлены на развитие бизнеса наряду с уже действующими инструментами фондирования (секьюритизация, выпуск еврооблигаций, рефинансирование ЦБ РФ).

Любой владелец ипотечных закладных (в том числе и не обладающий банковской лицензией) может получить доступ к рефинансированию с

ЛЮБОЙ НОВЫЙ УЧАСТНИК ПЛАТФОРМЫ МОЖЕТ ВЫСТУПИТЬ КАК В РОЛИ ЗАЕМЩИКА, ТАК И В РОЛИ КРЕДИТОРА С СОБСТВЕННОЙ РАЗРАБОТАННОЙ ПРОГРАММОЙ КРЕДИТОВАНИЯ ДРУГИХ УЧАСТНИКОВ ПОД ЗАЛОГ ЗАКЛАДНЫХ

пулом закладных от 500 штук в целях наращивания ипотечного портфеля, в том числе для последующей секьюритизации или направления полученного свободного актива на развитие любого другого направления бизнеса.

Главными кредиторами владельцев пула закладных на платформе кратко-

срочного кредитования выступают крупные банки, то есть любой новый участник платформы может выступить как в роли заемщика, так и в роли кредитора с собственной разработанной программой кредитования других участников под залог закладных. Таким образом, данная площадка способна предоставлять любой кредитной организации возможность открыть новое направление низкорискованного бизнеса по кредитованию других участников ипотечного рынка под залог имеющегося у них пула закладных.

АИЖК в рамках реализуемой платформы предлагает услугу «Управление обеспечением»: осуществление контроля качества и достаточности залогового покрытия, предоставление отчетности в рамках проходящей сделки краткосрочного финансирования, сбор и перечисление платежей кредитору (опционально по согласованию с участниками сделки). Наряду с функцией по управлению обеспечением, агентство может предоставить участникам сделки гарантию выкупа закладных, переданных в залог в случае несостоятельности или дефолта заемщика. Специальные услуги АИЖК в рамках платформы краткосрочного финансирования под залог закладных снижают риск невозврата выданного кредита для банка-кредитора и гарантируют поддержание качества обеспечения на требуемом уровне до полного возврата выданного кредита и своевременное выставление требований по замене закладных от имени кредитора к заемщику.

Для банка-заемщика создают дополнительную возможность увеличения суммы кредита, снижения тарифов по кредиту (влияние рейтингов АИЖК как гаранта надежности сделки) и расходов на сопровождение закладных в обеспечении. В итоге создается «единое окно» между банком-заемщиком, кредитором, гарантом выкупа и иными участниками сделки.

Представленные платформы и разработанные под них специальные услуги — это новый эффективный шаг в развитии российского ипотечного рынка и привлекательные инструменты для всех его участников.

ЛЮБОЙ ВЛАДЕЛЕЦ ИПОТЕЧНЫХ ЗАКЛАДНЫХ МОЖЕТ ПОЛУЧИТЬ ДОСТУП К РЕФИНАНСИРОВАНИЮ С ПУЛОМ ЗАКЛАДНЫХ ОТ 500 ШТУК В ЦЕЛЯХ НАРАЩИВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО ПОРТФЕЛЯ

АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ

СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Мы готовы

1 Обеспечить сервис, необходимый для привлечения дополнительной ликвидности.

2 Предложить эффективные инструменты, направленные на снижение стоимости фондирования.

3 Помочь в реализации и сопровождении сделок секьюритизации и сделок краткосрочного финансирования под залог ипотечных закладных.

4 Поддержать розничное направление бизнеса (по ипотечному кредитованию).

5 Принять бизнес-процессы по пулу ипотечных закладных на себя.

реклама

www.ahml.ru