Тимур ФАЙЗУЛЛИН,
заместитель начальника фондового отдела, ОАО КБ «Солидарность»

Работает на фондовом рынке с 2007 года. В банке «Солидарность» отвечает за развитие операций на международных рынках и маркетмейкерскую деятельность. Является членом Общественного молодежного совета при Министерстве экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области.

Окончил аспирантуру Самарского Государственного Экономического Университета в 2013 году, является автором диссертационного исследования «Коллективная секьюритизация ипотечных активов».

Перспективы развития мультиоригинаторных сделок ипотечной секьюритизации в региональных банках

В условиях оттока вкладчиков и дефицита ликвидности развитие ипотечного кредитования в региональных банках находится под угрозой. Рефинансирование кредитов через программы операторов вторичного рынка не позволяет извлекать достойную прибыль из данного направления, к тому же работа по программам рефинансирования не предоставляет преимуществ перед другими кредитными организациями. В то же время, наличие крупного ипотечного портфеля на балансе подвергает банк существенному риску ликвидности. Одним из наиболее популярных инструментов рефинансирования ипотеки в последние годы стала секьюритизация. Сегодня благодаря применению мультиоригинаторного подхода доступ к секьюритизации получили и небольшие региональные банки.

Несмотря на важное значение региональных банков для банковской системы отдельного региона и их сильные позиции на рынке банковских услуг, большую часть этих кредитных организаций можно отнести к группе малых и средних банков. Поскольку большинство региональных банков являются универсальными, на ипотечное кредитование как направление бизнеса приходится небольшая часть активных операций. Условия выдачи ипотечных кредитов у них зачастую хуже, чем у крупнейших участников ипотечного рынка, поэтому доля региональных банков на рынке ипотеки невысока и в среднем составляет около 10–15%. Но в случае решения проблемы рефинансирования ипотечных кредитов региональные банки получают возможность значительно нарастить объемы выдачи, учитывая их преимущественное локальное положение.

С точки зрения рефинансирования ипотечных кредитов на российском рынке все большое распространение получает секьюритизация. Особенности секьюритизации ипотечных активов позволяют выделить данную модель рефинансирования в качестве

наиболее оптимальной с точки зрения доходности и рисков. Она позволяет не только снизить кредитный риск и риск ликвидности баланса коммерческих банков, но и получить дополнительную прибыль через владение младшим траншем. Дополнительно секьюритизация способствует развитию финансового рынка, появлению класса высококачественных ценных бумаг.

В условиях невысокого уровня капитализации российских банков и дефицита долгосрочных ресурсов развитие ипотечного кредитования сталкивается с серьезными препятствиями, при этом ставки по ипотечным кредитам довольно высоки. Секьюритизация позволяет получить доступ к рынку капитала и решить проблему сбалансированности активов и пассивов, что сказывается на улучшении значений нормативов Н1 и Н4.

Раньше небольшие кредитные организации не имели доступа к секьюритизации, однако это стало возможным благодаря применению мультиоригинаторного подхода. В рамках одной сделки происходит объединение портфелей нескольких кредитных организаций, благодаря чему общий объем секьюритизируемого портфеля становится достаточным для эмиссии облигаций (около 3 млрд руб.). Кроме того, разделение транзакционных издержек между участниками позволяет существенно сэкономить на оплате услуг организаторов займа. Чем больше банков участвуют в сделке, тем шире возможности по формированию пулов однородных займов. Безусловно, важным условием реализации сделки секьюритизации в данном случае является однородность объединяемых портфелей. Ипотечные кредиты различаются по суммам займа, по срокам выдачи, по качеству кредитной истории заемщика. Укрупнение портфелей позволяет улучшить характеристики ипотечного покрытия и снизить общий риск. Такое разделение дает инвесторам возможность лучше сориентироваться в предлагаемых для инвестиций портфелях и определить для себя приемлемое соотношение риска и доходности. Инициаторам займа это позволяет секъюритизировать максимальный объем ипотечного портфеля, что было бы невозможно при индивидуальной секъюритизации.

В декабре 2013 года на российском рынке произошло первое размещение облигаций с ипотечным покрытием на мультиоригинаторной платформе, организованной АИЖК. В размещении приняли участие три региональных ипотечных агентства и АИЖК, объем размещения составил 3 млрд руб. по ставке 8.75%. Мультиоригинаторная платформа предоставляет небольшим кредитным организациям полный спектр услуг по организации сделки, стоимость для кредитных организаций варьируется от 0.3% до 1.1% от объема размещения в зависимости от общего объема сделки. Минимальный размер кредитного портфеля одного оригинатора установлен в размере 200 млн руб., а общий объем выпуска — не менее 1 млрд руб. При этом выкупаемая на баланс оригинатора доля младшего транша составляет не менее 5%. В дополнение к намерению участвовать в мультиоригинаторной сделке, коммерческий банк имеет возможность привлечь целевое финансирование для накопления пула кредитов на выгодных условиях. Это становится актуальным в условиях недостатка пассивов, а целевой характер значительно снижает риск ликвидности из-за увеличения объема ипотечного портфеля на балансе.

В российской банковской системе сформировались следующие предпосылки для появления мультиоригинаторных сделок:

1. Диспропорции в размере активов между несколькими крупными банками и большим количеством малых банков.

2. Несоответствие средневзвешенных сроков выдачи ипотечных кредитов и срочности пассивов в банковской системе.

3. Развитые региональные банковские системы, являющиеся основой интеграции малых и средних банков.

В банковском сегменте Самарской области присутствуют несколько крупных региональных игроков, общая доля рынка которых составляет около 15%. Лидером по размеру ипотечного портфеля в регионе является ФИА-БАНК, держащий около 1.5 млрд руб. Первобанк и банк «Солидарность» обладают портфелями, объем которых приближается к 1 млрд руб. Залог ипотечного портфеля рассматривался некоторыми банками в качестве источника привлечения дополнительного финансирования, некоторые даже сталкивались с предложениями о полном выкупе портфелей, что косвенно свидетельствует об их хорошем качестве. В области действует Банковский союз Самарской области, являющийся площадкой интеграции 17 региональ-

ных банков. Ожидается, что вопрос участия некоторых банков в мультиоригинаторной сделке будет рассмотрен до конца года.

Кроме ипотечной секьюритизации перспективным направлением является секьюритизация инвестиционных кредитов, сгруппированных по отраслевому признаку. В Самарской области реализуются программы развития отдельных кластеров (аэрокосмического, автомобильного), требующих привлечения инвестиций для модернизации производства. Стратегическая господдержка в целом снижает риски кредитов, выдаваемых данным группам предприятий, а банки получают возможность объединить свои кредиты для секьюритизации. Доходность по кредитам реальному сектору находится на уровень выше, чем по ипотеке: 15–17% по сравнению с 12%. Это потенциально может повлиять на высокую доходность секьюритизированных облигаций. С юридической точки зрения ограничения на вид активов для секьюритизации должны быть сняты со вступлением в силу поправок в отдельные законодательные акты в части регулирования секьюритизации финансовых активов, которые уже одобрены Советом Федерации.

Мультиоригинаторные сделки являются новым для России способом рефинансирования кредитов, поэтому важно четко определиться с терминологией и рассматривать данный механизм как самостоятельное явление. В принятых подходах мультиоригинаторная сделка рассматривается как частный случай секьюритизации. Однако в процессе подготовки сделки происходит интеграция кредитных организаций, особенно на региональном уровне. Это выражается в сближении условий выдачи ипотечных кредитов в региональных банках и открывает возможность для совместного позиционирования ипотечных кредитов. С точки зрения классификации видов секьюритизации данный способ рефинансирования должен рассматриваться отдельно от классической секьюритизации, поскольку является предметом взаимодействия нескольких участников. Для выделения интеграционной составляющей этого процесса автором статьи предлагается использование термина «коллективная секьюритизация».

Можно дать следующее определение: коллективная секьюритизация — это процесс трансформации кредитных требований в ценные бумаги с целью повышения ликвидности баланса банка, рефинансирования выданных ипотечных кредитов и передачи кредитного риска с одной стороны, а также возможности инвестирования в ликвидные инструменты финансового рынка с надежным обеспечением с другой, в рамках интеграции нескольких кредитных организаций, выступающих в качестве оригинаторов.

Сущность коллективной секьюритизации заключается в установлении партнерских отношений между банками-оригинаторами, что позволяет им наиболее эффективно осуществить мультиоригинаторную сделку, а также усилить свои позиции на рынке ипотечного кредитования.

Наибольшее распространение коллективная секьюритизация может получить в результате сотрудничества региональных банков. Она также может сыграть важную роль в развитии региональных банковских систем. Географическая концентрация заемщиков позволит значительно упростить процедуру андеррайтинга секьюритизируемых ипотечных портфелей, поскольку основные параметры (средняя стоимость заложенного имущества, средняя заработная плата, макроэкономические показатели региона) будут общими. Применение коллективной секьюритизации позволит региональным банкам выдавать ипотечные кредиты на значительно более выгодных условиях, а сроки удержания ипотечных кредитов на балансе существенно сократятся, что благотворно отразится на структуре балансов кредитных организаций.

Рост объемов выдачи ипотечных кредитов окажет поддержку региональному рынку недвижимости, что вызовет необходимость привлечения средств для строительства нового жилья. Кроме того, увеличение объемов ипотечного кредитования также оказывает положительное воздействие на развитие сопутствующих бизнес-направлений (различные виды страхования, потребительское кредитование, кредитование строительства жилья). Усиление сотрудничества региональных банков и строительных компаний с заключением соглашений о предоставлении ипотечных кредитов на приобретение жилья в строящихся домах позволит улучшить условия кредитования строительства. В результате применения коллективной секьюритизации повышается доходность ипотечного бизнеса, укрепляются позиции региональных банков, а улучшение ситуации с ресур-

Рисунок 1

Влияние коллективной секьюритизации на региональную банковскую систему

сами способствует повышению устойчивости региональной банковской системы в целом.

Стоит отметить, что при заключении соглашения с оператором вторичного рынка кредитор, как правило, обязуется выдавать ссуды по стандартам оператора, что лишает его возможности гибко изменять условия кредитования в условиях жесткой конкуренции. При коллективной секьюритизации у кредитора есть возможность выстраивать свою кредитную политику самостоятельно, что является важным преимуществом. Безусловно, дальнейшее объединение портфелей требует от банков-партнеров выдавать ссуды со схожими характеристиками, но и это также можно рассматривать как положительное явление, например, в части реализации региональных ипотечных программ. Совместное позиционирование банков-партнеров позволяет увеличить долю рынка, что особенно важно для региональных игроков. Кроме того, банкам, участвующим в сделке, необходимо согласовать доли участия в общем объеме ипотечного покрытия, определить, каким образом будут распределяться издержки по организации сделки, а также разделить младший транш между участвующими сторонами (см. Рисунок 1).

Возможность реализации ипотечного покрытия позволяет банку-оригинатору выдавать более длинные кредиты. Это также выгодно для заемщиков, поскольку уменьшается ежемесячный платеж. В результате коммерческий банк, осуществляющий секьюритизацию, получает конкурентное преимущество на ипотечном рынке. Одновременно увеличивается доходность ипотечного кредитования. В текущих условиях лишь применение коллективной секьюритизации за счет синергетического эффекта позволит региональным банкам усилить свои позиции на рынке ипотечного кредитования, который является ключевым направлением долгосрочного развития региональной банковской системы и регионального рынка недвижимости.

Постепенное развитие рынка капитала и увеличение количества выпусков ипотечных ценных бумаг за счет вовлечения региональных банков в инициацию мультиоригинаторных сделок позитивно скажется на развитии рынка ипотеки. Коллективная секьюритизация будет способствовать интеграции банковского сообщества и развитию рынка ипотечного кредитования в целом.