

## НОВЫЕ ФОРМЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ НЕДОРОГОГО ФОНДИРОВАНИЯ НА РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

© 2014 Д.З. Вагапова, М.Г. Сорокина\*

**Ключевые слова:** ипотечный кредит, доход, процентная ставка, доступность жилья, ипотечные ценные бумаги, ипотечный сертификат, ипотечный портфель, рефинансирование, рефинансирование закладных, рынок рефинансирования.

Рассматриваются проблемы обеспечения ипотечного рынка дешевым фондированием, которое одновременно должно решать задачу снабжения рынка долгосрочными ресурсами. Ипотечные ценные бумаги и ипотечные сертификаты участия работают при наличии на рынке в достаточном количестве закладных, обеспеченных правом на недвижимое имущество.

Доступность ипотечного кредита для населения зависит от многих факторов. Это процентная ставка по ипотечному кредиту, стоимость приобретаемого жилья, наличие собственных средств, достаточных для внесения первоначального взноса, наличие источников получения постоянных доходов, необходимых для дальнейшего обслуживания ипотечного кредита, что, в свою очередь, зависит от доступности недорогого фондирования, которое в конечном итоге влияет на формирование процентной ставки по ипотечным кредитам.

Снижение издержек при привлечении ликвидности, уменьшение рисков и упрощение технологий проведения инфраструктурных сделок - это те задачи, которые в настоящее время решает Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК).

Главной задачей АИЖК является реализация политики по повышению доступности жилья для населения РФ и созданию равных условий для получения ипотечных кредитов для всех категорий населения. Так как доступность жилья напрямую зависит от стоимости финансовых ресурсов, привлекаемых на рынке для решения этой задачи, одна из основных функций АИЖК в рамках рассматриваемого вопроса - привлечение этих самых ресурсов на ипотечный рынок путем выпуска и размещения на открытом рынке корпоративных облигаций и ипотечных ценных бумаг.

Услуги, которые предлагает АИЖК при выпуске ипотечных ценных бумаг и ипотечных сертификатов участия, состоят:

♦ из "мастер-сервиса" ипотечного портфеля;

♦ полного сервиса ипотечного портфеля;  
♦ управления залоговым обеспечением;  
♦ резервного сервиса ипотечного покрытия ипотечных ценных бумаг;

♦ инфраструктурных услуг, предоставляемых по ипотечным сертификатам участия.

**Ипотечный сертификат участия (ИСУ)** - именная ценная бумага, удостоверяющая долю ее владельца в праве общей собственности на ипотечное покрытие, право требовать от выдавшего ее лица надлежащего доверительного управления ипотечным покрытием, право на денежные средства, полученные во исполнение обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, а также иные права, предусмотренные Федеральным законом № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" от 11 ноября 2003 г.;

♦ центра верификации и скоринга.

"Мастер-сервис" ипотечного портфеля подразумевает сбор и перечисление платежей ипотечному агенту (кредитору), а также предоставление отчетности по осуществлению функций сервисера. К функциям сервисера относятся:

♦ функция "единого окна" между специализированным депозитарием и основными сервисерами по закладным, вошедшим в ипотечное покрытие при сделке секьюритизации;

♦ свод и обеспечение участников сделки своевременной и достоверной отчетностью;

♦ сбор и перечисление платежей по закладным ипотечному агенту (кредитору);

\* Вагапова Дания Завдатовна, доктор экономических наук, профессор Самарского государственного экономического университета; Сорокина Марина Геннадьевна, доктор экономических наук, профессор, зав. кафедрой "Финансы и кредит" Самарского государственного аэрокосмического университета им. академика С.П. Королева (национальный исследовательский университет). E-mail: vagapova.daniya@yandex.ru.

♦ функция “единого окна” между банком, заемщиком, кредитором, гарантом выкупа и другими участниками сделки.

Полный сервис ипотечного портфеля состоит из профессионального сопровождения портфеля закладных, находящихся на балансе любой организации - от кредитной до владельцев ипотечных сертификатов участия, ипотечных агентов.

Управление залоговым обеспечением подразумевает осуществление контроля за качеством и достаточностью залогового покрытия, предоставление отчетности в рамках проходящей **сделки краткосрочного финансирования под залог закладных**, сбор и перечисление платежей кредиторы.

В соответствии со Стратегией развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 г., а также в соответствии со Стратегией развития группы компаний АИЖК агентство отдает приоритет развитию вторичного рынка ипотеки, что предполагает оказание содействия банкам-оригинаторам в подготовке и проведении эмиссий ипотечных облигаций, а также формирование эффективной рыночной инфраструктуры.

По планам Агентства в 2014 г. начнет работу система стандартизированного краткосрочного кредитования под залог ипотечных активов - Кредитная ипотечная платформа (КИП), разработка которой в настоящее время осуществляется АИЖК в сотрудничестве с ключевыми участниками ипотечного рынка. Дополняя линейку уже существующих программ АИЖК по рефинансированию ипотеки, таких

как выкуп ипотечных ценных бумаг (ИЦБ), предоставление поручительства по ИЦБ и мульти-оригинаторная платформа секьюритизации, данный проект АИЖК направлен на повышение устойчивости мелких и средних оригинаторов за счет диверсификации источников рефинансирования ипотечных портфелей.

Резервный сервис ипотечного покрытия ипотечных ценных бумаг - это готовность по требованию владельца закладных в течение определенного срока гарантированно принять на себя основное сопровождение в случае несостоятельности основного сервисного агента.

Резервный сервисный агент гарантирует ипотечному агенту/оригинатору прием в регламентированные договором сроки на сопровождение закладных, входящих в ипотечное покрытие пула, если основной сервисный агент не может продолжить выполнение обязательств по причине банкротства/ликвидации (см. рисунок).

Центр верификации и скоринга (далее - ЦВиС) производит полный цикл андеррайтинга заемщика и предмета ипотеки на этапе выдачи кредита/займа для целей его последующего рефинансирования.

Рефинансирование закладных осуществляется с учетом предварительной проверки заемщика и предмета ипотеки ЦВиС, что, в свою очередь, упрощает процесс проверки закладных при рефинансировании и их последующую экспертизу, а также влияет на процесс разделения кредитных рисков между Агентством и поставщиком закладных.



### Инфраструктурные услуги, предоставляемые по ипотечным сертификатам участия

Кроме этого, предусматривается обеспечение фондирования рынка ипотечного жилищного кредитования долгосрочными ресурсами институциональных инвесторов, включая системы пенсионного обеспечения и резервы страховых компаний.

В Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования предусматривается, что привлечение долгосрочных ресурсов на рынок ипотечного жилищного кредитования до 30% будет фондироваться через выпуск ипотечных ценных бумаг.

Рынок рефинансирования будет представлен как крупными игроками, размер собственного капитала которых позволит аккумулировать большие объемы пулов ипотечных жилищных кредитов и производить последующую секьюритизацию ипотечных активов, так и средними игроками, совместно аккумулирующими пулы и осуществляющими выпуск ипотечных ценных бумаг (мультиоригинаторные сделки). Крупные рефинансирующие организации будут аккумулировать пулы ипотечных жилищных кредитов и привлекать деньги через выпуск ипотечных ценных бумаг для тех банков, чей масштаб деятельности и (или) опыт не позволяют проводить секьюритизацию самостоятельно. Повышению надежности ипотечных ценных бумаг и улуч-

шению структуры сделок по выпуску ипотечных ценных бумаг будет способствовать применение ипотечного страхования секьюритизируемых ипотечных пулов.

Привлечение средств на рынок ипотечного жилищного кредитования необходимо осуществлять как с российского, так и с зарубежного рынка. При этом на российском рынке основную долю инвесторов должны составлять консервативные институциональные инвесторы, что позволит привлекать средства на длительные сроки и по более низкой цене по сравнению с ценой привлечения средств на более рискованных условиях.

---

1. Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16 июля 1998 г. 102-ФЗ : [ред. от 6 дек. 2011 г. № 405-ФЗ].

2. Деньги, кредит, банки: учебник / под ред. О.И. Лаврушина. 7-е изд., стер. М., 2008. С. 478.

3. Солодилова М.Н. Оценка рефинансирования ипотечных кредитов в Российской Федерации как инструмента формирования долгосрочных ресурсов // Экономические науки. 2013. № 5 (102). С. 132.

4. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: учеб. пособие. СПб., 2005.

5. Сорокина М.Г., Юдакова Т.В. Механизм выбора параметров кредита в системе взаимодействия "коммерческий банк - строительная компания" // Экономические науки. 2011. № 10 (83). С. 165.

*Поступила в редакцию 16.10.2014 г.*