

## СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ДЛЯ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Ипотека – традиционный, давно и в целом хорошо освоенный инструмент кредитования заемщика, в том числе кредитования потребительского и в частности связанного с удовлетворением потребностей клиентов в улучшении жилищных условий. Поэтому применительно к активным операциям коммерческих банков целесообразно различать два вида ипотечного кредитования или два варианта ипотечных кредитов

– кредиты любого вида и на любые производственные цели, которые выдаются клиентам под обеспечение залогом разнообразных недвижимых вещей, приемлемых для кредиторов,

потребительские кредиты, предоставляемые клиентам на цели приобретения ими новой жилой недвижимости или улучшения имеющегося жилья (покупка, строительство, реконструкция и ремонт домов, дач, квартир и т.д.), а в ряде случаев – земельных участков под строительство частного жилья под обеспечение залогом этой же или иной недвижимости. При этом обеспеченный ипотекой кредит подразумевает что закладываемый объект недвижимости (объект залога) имеет рыночную стоимость, превышающую размер обязательств по кредитному договору

Современная мировая практика выработала следующие основные модели ипотечного жилищного кредитования, обычно классифицируемые по источнику средств, используемых для выдачи таких кредитов

- 1) традиционная (депозитная, банковская) модель,
- 2) модель ипотечных облигаций,
- 3) модель вторичного ипотечного рынка (американская),
- 4) контрактно-сберегательная модель (немецкая)

В силу многообразия указанных моделей, каждая из которых к тому же может реализовываться в большем или меньшем числе вариантов и подвариантов, сами понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование» оказываются «размытыми», недостаточно «приспособленными» для четкого и однозначного понимания. Поэтому появляются такие ипотечные программы, которые на самом деле ипотечными не являются с экономической точки зрения

К тому же проблема ипотечного жилищного кредитования по-разному звучит для разных заинтересованных сторон. Для общества в целом – это прежде всего проблема объемов жилищного строительства в стране (регионе), качества жилья, его доступности по цене для средне и слабообеспеченных слоев населения. Для банков она смотрится как проблема формирования в их пассивах значительных объемов надежных долгосрочных и недорогих ресурсов для кредитования

Отношение же населения России к ипотечному кредитованию определяется тем, что жилье – товар дорогостоящий, а россияне в массе своей обладают низкой платежеспособностью, т.е. просто бедны. Население с низким уровнем благосостояния не настроено брать дорогие долгосрочные ссуды и в большинстве своем рассматривает условия их получения как экономически неприемлемые

Следовательно, ипотечные кредиты, благодаря длительному периоду кредитования, низким рискам и предсказуемым денежным потокам, а также благодаря некоторым историческим причинам (например, заинтересованность государства в развитии ипотечного кредитования) являются идеальным активом для секьюритизации

Термин «секьюритизация» впервые появился в колонке «Слухи со Стрит» Wall Street Journal в 1977. Термин был «изобретен» Льюисом Раниери, главой ипотечного департамента Salomon Brothers. В последние годы секьюритизация становится одним из основных источников финансирования для компаний и банков во всем мире. Тем не менее,

секьюритизация в России, несмотря на ряд преимуществ, используется недостаточно. Поэтому крайне важно и своевременно обозначить возможности секьюритизации финансовых активов, а также выявить основные препятствия и проблемы на пути развития данной инновационной техники финансирования.

По мнению Х.П. Бэр «секьюритизация активов – это инновационная техника (способ) финансирования, при которой диверсифицированный пул финансовых активов выделяется с баланса банка или иного предприятия, приобретает юридическую самостоятельность путем передачи специально созданному юридическому лицу, которое осуществляет его рефинансирование на международном рынке капиталов или денежном рынке посредством выпуска ценных бумаг» [1].

Ю. Туктаров полагает, что секьюритизация носит институциональный характер: «институт секьюритизации представляет собой систему норм, которые направлены на снижение правовых и экономических рисков, возникающих при рефинансировании денежных требований путем размещения ценных бумаг» [3].

Очевидно, что с точки зрения экономики в целом секьюритизация ипотеки – это не столько самодостаточный инструмент, сколько механизм, направленный на стимулирование приоритетных направлений экономической активности. Исторически в целях формирования стабильного и устойчивого спроса на жилье ресурсы направлялись именно в строительный сектор. Но в качестве сектора реципиента денежных средств может быть выбран любой из приоритетных сегментов экономики, нуждающейся в привлечении долгосрочных и недорогих ресурсов.

Следует отметить, что секьюритизация активов как инновационного способа финансирования заключается в специфике применения и комбинации структурных элементов, характерных для традиционных техник финансирования; в повышении ликвидности; в концепции распределения и ограничения рисков. Секьюритизация активов является естественным следствием ряда причин и условий. Среди основных можно выделить следующие: изменение характера национальных и международных сберегательных операций перемещения финансовых потоков; изменение требований к ведению банковского бизнеса, ужесточение требований надзорных органов; повышение волатильности процентных ставок и обменных курсов валют; технический прогресс.

Секьюритизация позволяет банку:

- 1) повысить ликвидность за счет удаления с баланса долгосрочных ипотечных кредитов;
- 2) снизить кредитный и процентный риски, трансформируя неликвидные ипотечные кредиты в ликвидные активы, в роли которых выступают новые формы ценных бумаг;
- 3) улучшить показатели капитализации кредитных институтов;
- 4) увеличить объем кредитных операций и получить доход, оставляя за собой право обслуживания ипотечных кредитов.

При этом преимущества секьюритизации для финансовых организаций вполне очевидны.

1) оптимизация фондирования. Секьюритизация ипотечных активов может способствовать удешевлению фондирования. Стоимость заимствования (депозитов) очень высока из-за неразвитости банковского сектора и фондового рынка, значительной инфляции. Поэтому применительно к Российской Федерации секьюритизация позволяет выйти на рынок ценных бумаг и восполнять недостаток кредитных ресурсов путем привлечения средств на более выгодных условиях;

2) удобство в плане управления уровнем ликвидности банка;

3) снижение нагрузки в части обязательных нормативов. Секьюритизация ипотечных активов, сопровождаемая реальной передачей рисков, позволит снизить нагрузку на капитал, улучшить показатели ликвидности банка,

4) возможность снижения рисков как для инвесторов, так и для банков-оригинаторов. Для банка снижается риск, так как он частично переходит на инвесторов

(покупателей ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами). С другой стороны, для инвесторов риск вложения в ипотечные ценные бумаги также ниже, чем если бы они вкладывали средства в традиционные облигации, так как ипотечные ценные бумаги являются производными от денежных потоков, в принципе, стабильного и значительного по размерам строительного сектора [2]

Применительно к России кризис секьюритизации как таковой не стал ощутимым событием, как для банковского сектора, так и для рынка недвижимости в целом ввиду незначительного масштаба. При этом российские банки не преследовали цель выдачи как можно большего количества кредитов без должного обеспечения и тщательно проверяли кредитное качество заемщиков. Не последнюю роль в данном случае сыграли жесткие пруденциальные нормы.

#### ЛИТЕРАТУРА

1 Бэр Х.П. Секьюритизация активов: секьюритизация финансовых активов — инновационная техника финансирования банков / Пер. с нем. Ю.М. Алексеева, О.М. Иванова. М.: Волтерс Клувер, 2007

2 Тавасиев А М , Кучинский К.А Ипотечная секьюритизация – уроки прошлого и перспективы // Деньги кредит. – 2010. – № 12. ст. 16-23.

3. Туктаров Ю. Секьюритизация и инвестиционные фонды // Рынок ценных бумаг. – 2005 – №16.

*А.С. Глотова  
г. Белгород*

#### СТАТИСТИЧЕСКИЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ И ПРОГНОЗИРОВАНИЯ РИСКА ЛИКВИДНОСТИ

Управление ликвидностью является одной из главных задач в сложном процессе управления банковской деятельностью. В первую очередь это связано с решением проблемы «ликвидность – доходность» Задача максимизации доходности проводимых банком операций при соблюдении ликвидности связана с фактором неопределенности, то есть невозможностью предсказать, когда и в каком масштабе возникнет проблема ликвидности.

Для оценки и прогнозирования риска ликвидности кредитные организации могут пользоваться различными методами в частности использовать статистические

*Суть статистического способа* заключается в анализе статистических рядов распределения на возможно больший промежуток времени с целью определения приемлемой и недопустимой зоны риска.

Используются следующие модели краткосрочного прогнозирования:

1. Трендовая модель;
2. Экспоненциальное сглаживание;
3. Линейная регрессия;
- 4 Модель авторегрессии АРИМА

Рассмотрим их подробнее.

**Трендовая модель.** Трендом называют неслучайную, медленно изменяющуюся составляющую временного ряда, на которую могут накладываться случайные колебания и сезонные эффекты. Таким образом, трендовые модели определяют общее направление развития, основную тенденцию временных рядов. Существуют два основных класса этих моделей: параметрические и непараметрические.

Методы выравнивания основаны на использовании различных выравнивающих функций, параметры которых обычно находят методом наименьших квадратов (МНК).

Уровень выровненного ряда выражается в виде функции.