

Рефинансирование и перекредитование: содержание и практика применения в системе ипотечного жилищного кредитования

© 2014 Савинова Валентина Андреевна
доктор экономических наук, профессор
Самарский государственный экономический университет
443090, г. Самара, ул. Советской Армии, д. 141
E-mail: savinovava@yandex.ru

Рассматривается сущность понятий рефинансирования ипотечных кредитов и перекредитования заемщика ипотечного кредита. Значительное место уделено секьюритизации как методу рефинансирования. Приведена сравнительная характеристика рассматриваемых понятий.

Ключевые слова: рефинансирование, секьюритизация, ликвидность, пул кредитов, процентная ставка, перекредитование.

Одной из основных проблем ипотечного кредитования является формирование долгосрочных ресурсов. В таких ресурсах нуждаются в первую очередь банки, осуществляющие ипотечное кредитование, что обусловлено их низкой капитализацией и длительными сроками предоставления кредитов. Не менее важное значение имеет снижение размера первоначального взноса для населения, а также оказание помощи низкодоходным слоям населения, у которого есть перспективы получения в будущем достаточного совокупного дохода для возврата кредита¹. Чтобы преодолеть дефицит ресурсов, банки используют различные инструменты рефинансирования.

Рефинансирование - это процесс преобразования растянутых во времени потоков денежных средств в единовременное (разовое) получение их в определенном объеме. Суммарная величина таких средств определяется текущей рыночной конъюнктурой и принятыми методами осуществления рефинансирования. Проще говоря, суть рефинансирования заключается в возврате в короткие сроки денежных средств, выданных в виде долгосрочных кредитов.

Посредством рефинансирования решается и вторая, не менее важная, проблема первичного кредитора - риск ликвидности, означающей вероятность возникновения у банка потребности в денежных средствах в тот момент, когда они находятся в активных операциях.

Несмотря на то, что система рефинансирования достаточно широко отражена в законодательных и нормативных актах, единой трактовки сущности этого понятия не разработано. В переводе с английского "рефинансирование" означает погашение заемного капитала посредством получения нового займа. Чаще всего сущ-

ность рефинансирования рассматривается в контексте с операциями кредитования коммерческих банков Центральным банком. Так, согласно ст. 35 гл. 7 Федерального закона "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" система рефинансирования выступает инструментом денежно-кредитного регулирования².

Такой же позиции придерживаются члены авторского коллектива учебника "Деньги, кредит, банки" под редакцией О.И. Лаврушина³ и др.

В то же время отдельные ученые представляют более широкое определение рефинансирования. Так, по мнению А.Г. Грязновой, коммерческие банки могут проводить рефинансирование на межбанковском кредитном рынке посредством выпуска еврооблигаций на международных финансовых рынках, а также путем привлечения синдицированного кредита⁴.

Из вышеизложенного можно сделать вывод, что операции рефинансирования могут осуществлять только банковские учреждения. Посредством системы рефинансирования коммерческие банки решают следующие задачи:

- поддержание текущей ликвидности банковских учреждений, а также банковской системы в целом;
- поддержание ресурсной базы банков, адекватной реальному спросу предприятий и физических лиц;
- повышение финансовой устойчивости банковского сектора, а также стабилизация деятельности кредитных организаций, испытывающих финансовые трудности.

Система рефинансирования нашла широкое применение в функционировании ипотечных кредитов, где она является необходимой составля-

ющей ипотечного кредита как финансово-кредитной категории.

Выбор методов привлечения долгосрочных инвестиций на рынок ипотечного кредитования определяется различными факторами, среди которых можно выделить: сложившиеся модели системы ипотечного кредитования, степень развития финансового рынка, уровень развития правовой базы. Отмеченные факторы определили следующие схемы и методы рефинансирования:

- продажу пула кредитов;
- выпуск обеспеченных облигаций;
- секьюритизацию ипотечных кредитов.

Рассмотрим общие характеристики методов рефинансирования и условия их использования.

При продаже сформированного пула кредитов активы списываются с баланса банка и полностью переходят на баланс приобретающей его организации. При этом кредитор осуществляет возврат денежных средств, выданных в виде кредитов.

Основным фактором, обуславливающим выбор данного метода рефинансирования, является недостаточно развитый финансовый рынок, а также опасность потери ликвидности в результате значительного объема долгосрочных кредитов на балансе банка. Еще одна причина продажи активов с повышенным риском диктуется необходимостью приведения его в соответствие с законодательными нормативами центральных банков.

Вместе с тем прямая продажа пула иногда может применяться банками в странах и с развитой финансовой системой в том случае, когда размер банка и его репутация не позволяют ему выйти на рынок ценных бумаг либо пул кредитов имеет низкий рейтинг, что может привести к падению рейтинга самого банка.

Второй метод рефинансирования связан с выпуском облигаций, обеспеченных сформированным пулом кредитов. В этом случае активы остаются на балансе банка, который продолжает обслуживание кредитов или передает их на обслуживание сервисному агенту. Платежи по облигациям инвесторам формируются банком в соответствии с платежами заемщиков по кредитным договорам, вошедшим в пул.

Очевидно, что подобная схема рефинансирования наиболее эффективно работает в странах с развитой финансовой системой и со значительной емкостью рынка ценных бумаг. При этом усиливается роль государства в создании условий, повышающих рейтинг ценных бумаг и способствующих росту их востребованности у инвесторов.

Наибольшее распространение в мировой практике получил последний метод, т.е. секьюритизация ипотечных кредитов. Несмотря на

достаточно развитую практику использования указанного метода, в теоретических исследованиях не сложилось однозначного понимания его сущности.

Термин “секьюритизация” произошел от английского “security”, т.е. “ценная бумага”. Исследованию данного вопроса значительное внимание уделено в отечественной научной и учебной литературе. В широком смысле секьюритизация означает превращение низколиквидных долгосрочных банковских активов в долгосрочные долговые ценные бумаги для продажи инвесторам. В этом же контексте, однако, наиболее полно рассмотрено содержание секьюритизации в учебнике “Рынок ценных бумаг” под редакцией В.А. Галанова, где данный процесс представлен как “тенденция перехода денежных средств из своих традиционных форм (сбережения, наличность, депозиты и т.п.) в форму ценных бумаг; тенденцию превращения все большей массы капитала в форму ценных бумаг; тенденцию перехода одних форм ценных бумаг в другие, более доступные для широких кругов инвесторов”⁵.

Механизм секьюритизации (securities) был разработан в США. В более широком смысле он рассматривается как форма финансового инжиниринга и направлен на управление активами и пассивами баланса с целью изменения структуры портфеля и перевода в более защищенную форму с лучшими стоимостными и рисковыми характеристиками⁶.

В экономической литературе можно встретить два подхода к определению содержания секьюритизации. Один из них под секьюритизацией предполагает:

- 1) выпуск ипотечных ценных бумаг, обеспеченных ипотечным покрытием, при этом ипотечное покрытие, т.е. пул кредитных требований, остается на балансе банка;
- 2) продажу денежных требований специализированной организации, финансирующей кредитные операции кредитора посредством эмиссии долговых инструментов (облигаций).

В первом случае выделяются соответствующим балансовый и внебалансовый типы секьюритизации. Вторым подходом рассматривается под классической секьюритизацией только указанную выше внебалансовую секьюритизацию.

На наш взгляд, понятие секьюритизации в обоих подходах строится только на одном критерии, т.е. на использовании ценных бумаг. Однако секьюритизация как метод рефинансирования решает и другие задачи.

Прежде чем определиться с собственной позицией, представляется необходимым рассмотреть те цели, которые достигаются посредством секью-

юритизации. Традиционный способ кредитования за счет депозитов, используемый коммерческими банками, позволяет осуществлять лишь краткосрочные операции. В этом контексте секьюритизация способствует нивелированию данной проблемы посредством долгосрочного привлечения ресурсов с финансовых рынков. Одновременно решается и вторая проблема - снижение стоимости заимствования, позволяющее сделать доступнее кредит для заемщика. Немаловажное значение имеет секьюритизация в управлении банковской ликвидностью за счет выведения активов с баланса кредитной организации.

Одной из важнейших функций секьюритизации является, на наш взгляд, перераспределение рисков между участниками секьюритизационной сделки. Возможности последнего обуславливается тем, что ипотечные ценные бумаги обладают ликвидным обеспечением и отличаются своей надежностью. Таким образом, можно сделать вывод, что перераспределение рисков имеет место лишь в тех моделях ипотечного кредитования, где используется вторичный рынок, т.е. рынок ценных бумаг. Поэтому мы под секьюритизацией понимаем продажу и вывод активов с рисковыми характеристиками с баланса кредитора в целях дальнейшего выпуска ипотечных ценных бумаг как инструмента привлечения долгосрочных ресурсов в систему ипотечного кредитования. Эта схема рефинансирования отличается своей сложностью, возрастает число участников, происходит разделение функций кредиторов и финансовых посредников (операторов вторичного рынка).

В связи с тем что в дальнейшем выпущенные ценные бумаги будут размещены на рынке, для объективной оценки степени рискованности пула приглашается рейтинговое агентство, которое по результатам анализа его характеристик и состояния банка определяет спецификацию пула и присваивает ему рейтинг. Иногда для повышения рейтинга и (или) снижения доходности по ценным бумагам в схеме участвуют различные финансовые организации. Значительна роль государственных структур, предоставляющих определенные гарантии в части платежей по ценным бумагам инвесторам.

Эмиссию ценных бумаг и их размещение осуществляют, как правило, специально созданные компании (SPV), обладающие лицензией на осуществление подобных операций.

Раскрыв сущность, содержание и формы рефинансирования, перейдем к исследованию понятия "перекредитование".

Понятие перекредитования не нашло отражения в теории ипотечного кредитования. Под

перекредитованием понимается процесс получения кредита с более низкой процентной ставкой для погашения кредита с более высокой процентной ставкой.

На практике встречаются и другие определения, рассматривающие его как один из видов рефинансирования.

В условиях формирования коммерческими банками различных кредитных продуктов заемщик может пользоваться этим инструментом для уменьшения переплаты за приобретаемое жилье. Перекредитование применяется в случае изменения рыночных условий, в результате чего снижается стоимость кредита. Серьезное влияние на эти процессы оказывает конкуренция на рынке ипотечного кредитования. Кроме того, в случае снижения платежеспособности получение кредита на более длительные сроки дает возможность снизить ежемесячные платежи по погашению кредита.

Следует отметить, что существующая законодательная база предусматривает возможность последующего залога недвижимого имущества. В частности, в гл. 7 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" указано: "Имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека)"⁷.

Однако практика выработала иную схему: сначала погашается кредит первоначальному кредитору и снимается залоговое обременение с жилого помещения, после чего под него получается кредит у другого кредитора.

В странах, имеющих долгую историю развития ипотечного кредитования, операции перекредитования широко практикуются и являются выгодными для заемщика при разнице в процентных ставках в доле процента. В российской практике перекредитование становится эффективным при разнице процентных ставок в 2-3 %, что обусловлено значительными дополнительными расходами заемщика на данную процедуру, в частности, на повторное прохождение оценки стоимости предмета ипотеки, его страхования, государственную регистрацию ипотеки и др. Избежать данных расходов возможно при перекредитовании в том же банке, где первоначально был получен кредит. Однако, в отличие от зарубежной практики, российские банки идут на это неохотно: в течение периода регистрации предмета ипотеки банк осуществляет кредитование без обеспечения, повышая процентную ставку в целях снижения своих рисков.

Таблица 1. Динамика объемов ипотечного кредитования Сбербанком России и доля объемов перекредитования заемщиков (2010-2012 гг.)*

Показатели	2010	2011	2012	Темп изм., % 2012/2010
Объем ипотечного кредитного портфеля, млрд руб.	220,7	345,7	455,5	В 2,1 раза
Объем перекредитования, млрд руб.	5,1	12,8	23,2	В 2,2 раза
Доля перекредитования в общем объеме ипотечного кредитования, %	2,3	3,7	5,1	В 4,5 раза

* По данным Сбербанка России.

Вместе с тем конкуренция на рынке ипотечного кредитования обуславливает развитие операций перекредитования. Так, данные операции в настоящее время осуществляют банки: Райффайзенбанк, ЮниКредитБанк, ВТБ-24, Альфа-Банк, Сбербанк России.

Перекредитование ипотечных кредитов заемщиков других банков Сбербанком России получило развитие в 2009 г. В качестве условий данной программы выступают:

- размер получаемого кредита не должен превышать остаток основного долга по первоначальному кредиту и 80 % оценочной стоимости зало-

Вместе с тем необходимо отметить, что высокие требования к заемщикам, неотработанность процедур перекредитования, сопряженных с высокими дополнительными затратами, обуславливают низкую доступность данной программы для заемщиков ипотечных кредитов.

В заключение проведем исследование сущности и особенностей операций рефинансирования и перекредитования (табл. 2).

Таким образом, операции рефинансирования и перекредитования имеют самостоятельное наполнение и целевое функционирование и играют важную роль в развитии ипотечного кредитования.

Таблица 2. Сравнительная характеристика содержания и целевой направленности операций рефинансирования и перекредитования

Показатели	Операции рефинансирования	Операции перекредитования
Цели проведения	Формирование долгосрочных финансовых ресурсов; повышение ликвидности кредитора	Снижение процентной ставки по кредиту в целях уменьшения стоимости приобретаемого жилья
Инициатор операции	Кредитор	Заемщик
Содержание операций	Уступка прав требований; вывод с баланса активов с нерыночными характеристиками и замена на ликвидные ценные бумаги	Получение кредита в другом банке в целях погашения первоначального кредита
Нормативное и правовое обеспечение	Осуществляется на основе нормативной и правовой базы	Нормы регулирования операций отсутствуют

гового обеспечения жилого помещения, указанной в экспертном заключении;

- кредиты выдаются на срок до 30 лет;
- погашение кредита осуществляется аннуитетными платежами;
- наличие полиса страхования недвижимого имущества;
- первоначальный взнос не требуется.

Представим характеристику деятельности Сбербанка России в области ипотечного кредитования и перекредитования (табл. 1).

Из данных таблицы видно, что, несмотря на незначительную долю операций перекредитования заемщиков, наблюдается выраженная динамика их роста. Наиболее активно заемщики стали пользоваться этой операцией в 2012 г. Очевидно, что повышение спроса на перекредитование в определенной степени отражает доверие населения к Сбербанку России.

¹ Солодилова М.Н. Оценка рефинансирования ипотечных кредитов в Российской Федерации как инструмента формирования долгосрочных ресурсов // Экономические науки. 2013. □ 5 (102). С. 132.

² О Центральном банке Российской Федерации (Банке России): федер. закон от 10 июля 2002 г. □ 86-ФЗ.

³ Деньги, кредит, банки: учебник / под ред. О.И. Лаврушина. 7-е изд., стер. М., 2008. С. 478.

⁴ Финансово-кредитный энциклопедический словарь / под ред. А.Г. Грязновой. М., 2002. С. 845.

⁵ Рынок ценных бумаг: учебник / под ред. В.А. Галанова. М., 2006. С. 160.

⁶ Разумова И.А. Ипотечное кредитование: учеб. пособие. СПб., 2005. С. 29-30.

⁷ Об ипотеке (залоге недвижимости): федер. закон от 16 июля 1998 г. □ 102-ФЗ: [ред. от 6 дек. 2011 г. □ 405-ФЗ].

Поступила в редакцию 06.03.2014 г.