

Агентство по рефінансуванню іпотечних кредитів - невід'ємна суб'єктна складова сучасної дворівневої моделі ринку іпотечного фінансування



Стан українського ринку іпотечного та житлового фінансування

- ❖ Обсяги банківського іпотечного кредитування в національній валюті залишаються мізерними і складають менше відсотка від загальних активів.
- ❖ До урядових програм долучається не значна кількість банків, натомість обсяги наданих кредитів залишаються не значними попри привабливі умови стимулювання позичальників через субсидування відсотків та дешеве ресурсне забезпечення;
- ❖ Банківське фінансування проектів будівництва житла в Україні фактично не здійснюється.
- ❖ Низька активність банків полягає не лише в архаїчному законодавстві в частині захисту прав неповнолітніх, що збільшує кредитний ризик, але й у нестачі стандартних засобів управління іншими банківськими ризиками, зокрема, кредитним ризиком, ризиками ліквідності та капіталу.

Стан українського ринку іпотечного та житлового фінансування (2)

- ❖ За браком фінансування з боку банків, девелопери самі собі винайшли альтернативні засоби фінансування будівництва житла, які є дуже небезпечними для приватних споживачів, які приймають на себе усі відомі фінансові ризики.
- ❖ Понад 90% усіх новобудов фінансується через недиверсифіковані венчурні 30-річні інвестиційні фонди, яких вже створено у кількості 1494 шт. Загальні активи цих фондів складають понад 455 млрд. грн. і наближаються до 10% ВВП та сягають 60% сукупного актуального кредитного портфелю банківської системи України.
- ❖ Замість банків, забудовники також були змушені застосовувати і сурогатну форму іпотеки – розстрочку за квартири, розрахункові обсяги якої вже в рази більше за банківську іпотеку.
- ❖ Таке непрофільне масштабне відволікання коштів із господарського обігу забудовників вже спричиняє гострий дефіцит фінансування в будівельній галузі. Існує ризик виникнення серйозної кризи в разі подальшого зменшення продажів яке вже почалося.

Стан українського ринку іпотечного та житлового фінансування (3)

- ❖ Нормативно-правова база у сфері іпотеки вже давно потребує осучаснення, а саме приведення законів «Про іпотеку» та «Про іпотечні облигації» у відповідність до сучасного посткризового стандарту згідно з Директиви (ЄС) 2019/2162 (Covered Bonds directive).
- ❖ Відстала українська іпотека потребує технологічного оновлення до найсучасніших світових стандартів, у тому числі через запровадження цифрової форми іпотечної заставної яка має оформлюватись та підписуватись електронним підписом сторін у спеціальному розділі державного реєстру з наступним обліком (знерухомленням) в бездокументарній формі на рахунку кредитора у депозитарній установі.
- ❖ Окрім слабкої маржинальності іпотеки на тлі високих ризиків, негативно впливають непомірно високі трансакційні витрати, які іноді дуже важко обґрунтувати, зокрема комісійну винагороду нотаріусів, які накладають та знімають обтяження не нерухомість, вносять зміни та здійснюють інші дії, ускладнюючи та здорожуючи бізнес процеси.
- ❖ Для налагодження оперативної та зручної комунікації з позичальниками доцільно використати широкі можливості застосунку «Дія».

Стан українського ринку іпотечного та житлового фінансування (4)

Брак інструментів управління стандартними банківськими ризиками:

Кредитний ризик полягає в неврегульованості процедури задоволення вимог за рахунок предмету іпотеки – житла в якому зареєстровані неповнолітні діти. Спроба мінімізувати цей ризик постановою Верховного Суду та урядовим рішенням щодо заборони реєстрації дітей (вже відмінена) не вирішує проблему.

Ризик ліквідності – іпотеку не можливо фінансувати лише короткостроковими депозитами за цілковитої відсутності бігу іпотечних облігацій. Це не лише обмежує доступ на іпотечний ринок ширшого кола комерційних банків, але й не дає можливостей диверсифікувати внутрішні інституціональні інвестиції (пенсійні фонди та страхові резерви), залучати зовнішні інвестиції та застосовувати стимулювання НБУ через включення іпотечних облігацій до інструментів рефінансування банків, як це роблять усі інші Центральні Банки.

Ризик капіталу - за відсутності обігу іпотечних облігацій банки позбавлені можливості управляти капіталом за нарощування іпотечного кредитного портфеля. Немає можливостей позбуватися тиску на капітал через використання спеціалізованих іпотечних агентів або структурованих фінансових інструментів сек'юритизації.

Ризик відсоткової ставки – за відсутності обігу довгострокових іпотечних облігацій звужуються можливості для встановлення помірних фіксованих ставок за іпотечними кредитами та використання інструментів хеджування (СВОП, опціони, індексація купону, тощо).

Функціональні моделі іпотечного фінансування

Спеціалізовані фінансові інституції		Універсальні фінансові установи	
Ощадно-позикові каси	Іпотечні банки	Облігації з покриттям	Сек'юритизація
Однорівнева модель, за якою джерело кредитних ресурсів формується за рахунок залучення майже безвідсоткових довготермінових депозитів майбутніх позичальників (на кшталт каси взаємної допомоги). Історично залишаються традиційними для окремих країн членів ЄС. Спонсоруються місцевими бюджетами.	Діяльність регулюється окремим законодавством. Преференції в частині вимог до капіталу та дозволів для інституційного інвестування. Заборона залучати депозити та інші форми крім розміщення іпотечних облігацій. Мають право формування іпотечного покриття балансовими активами без їх юридичного відокремлення (сегрегації). Контроль з боку внутрішніх підрозділів, підпорядкованих наглядовим радам.	Регулюються спеціальним законодавством, яке визначає перелік активів забезпечення (можуть бути не лише іпотечні). Активи забезпечення підлягають обов'язковій сегрегації (відокремлення від майна кредитної установи-емітента). Подвійний регрес (до кредитної установи-оригінатора та до забезпечення). Контроль з боку непов'язаних з оригінаторами спеціальних адміністраторів.	Регулюється спеціальним законодавством, яке визначає механізм «дійсного» (з усіма ризиками та винагородами) продажу активів податково нейтральній спеціалізованій установі-емітенту (SPV), віддаленій від банкруцтва. Розрахунок за активи коштами від розміщення цінних паперів емітованими субординованими за ризиками траншами.

Обов'язкові вимоги до суб'єктної інфраструктури дворівневої моделі

Будь-яка модель (окрім архаїчної ощадно-позикової) передбачає участь спеціалізованих фінансових установ, непов'язаних з особою кредитної установи-оригінатора, яка ініціює випуски іпотечних облігацій та сек'юритизаційних цінних паперів.

Іпотечні банки	Облігації з покриттям	Сек'юритизація
Спеціальний адміністратор	Іпотечний агент (кондуїт)	Довірена особа (спонсор)
Має спеціальні вимоги, виключаючи заборону залучення депозитів від приватних осіб та роздрібних інвесторів. Здійснює перевірку стану забезпечення та розрахунків з власниками облігацій. Здійснює управління та реалізацію активів покриття, включаючи їх передачу іншій кредитній установі та інші юридичні дії на випадок банкруцтва оригінатора.	Має обмежені виключні види діяльності, - випуски облігацій забезпечених пулами з кредитів, відступлених іншими кредитними установами. Агент не має інших активів які збільшують експозицію до кредитних та юридичних ризиків. Агент забезпечує належні якість та обсяг забезпечення та їх моніторинг з доступом з боку аудитора та спеціального адміністратора.	Здійснює за установу спеціального призначення реєстраційні процедури, веде реєстр та облік активів базисного пулу, та утримує репозиторій. Надає платіжному сервісеру розпорядження щодо розрахунків з інвесторами у субординовані транші, та інші дії передбачені законом та проспектом емісії.

Агентство по рефінансуванню житлових кредитів

- ❖ АРЖК було створене за ініціативою НБУ та за участі державних банків у 2012 році. Метою створення була організація випусків іпотечних облігацій для фінансування державної програми «Доступне житло».
- ❖ АРЖК здійснило випуски іпотечних облігацій в обсязі 500 млн грн., забезпечених покриттям з понад 8 тис. кредитів. Програма «Доступне житло» була згорнута восени 2013 року. Усі розміщені серії іпотечних облігацій були вчасно погашені.
- ❖ Діяльність установ, на кшталт АРЖК, прямо передбачена у Директиві ЄС 2019/2162 (21) для недостатньо розвинутих ринків, де невеликі кредитори отримують нагоду здешевити випуски облігацій з іпотечним забезпеченням консолідуючи забезпечувальні пули.
- ❖ Як правило, відступлення кредитів Агенту здійснюється в обсязі більшому за обсяги випуску облігацій. Умовою відступлення є зобов'язання з боку оригінаторів щодо підтримки належної якості іпотечного покриття та його обсягу. В разі банкруцтва оригінатора, Агент забезпечує інтереси власників облігацій на умовах передбачених проспектом емісії.

Агентство по рефінансуванню житлових кредитів (2)

- ❖ У Податковому кодексі передбачена податкова нейтральність АРЖК в частині оподаткування податком на прибуток різниці між обсягом тимчасово відступлених кредитів та сплатою за таке відступлення в обсязі розміщених облігацій, яка вважається фінансовим кредитом з заставою цих кредитів.
- ❖ Технологічно та функціонально АРЖК може бути легко налаштоване на діяльність Спеціального адміністратора за випусками іпотечних облігацій кредитними установами, що спеціалізуються на іпотечному кредитуванні (Укрфінжитло, Молодьжитло), іпотечними банками (Банк «Глобус»). Таку діяльність передбачено у законі України «Про іпотечні облігації» (управитель іпотечного покриття), якого слід привести у відповідність до Директиви ЄС 2019/2162 у найкоротший термін.
- ❖ З прийняттям закону «Про сек'юритизацію», АРЖК планує виконання функцій Спонсора (довіреної особи) за випусками структурованих сек'юритизаційних цінних паперів (сертифікатів).
- ❖ АРЖК має практичний досвід та технологічні можливості складання реєстрів та ведення репозиторію щодо випусків іпотечних облігацій з іпотечним покриттям з великої кількості кредитів.

Технологія

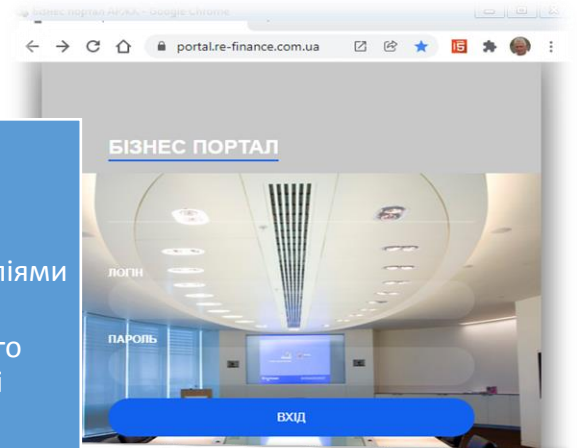
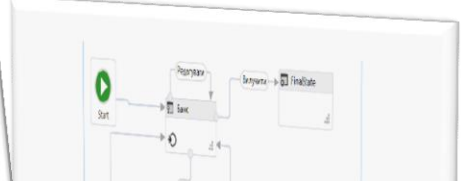
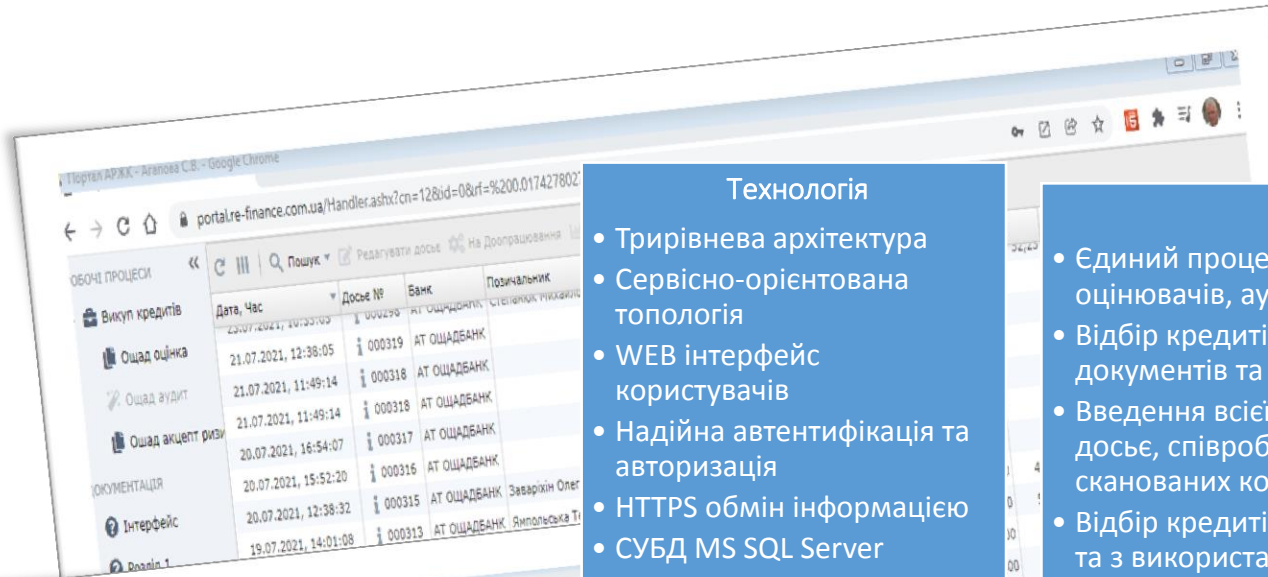
- Трирівнева архітектура
- Сервісно-орієнтована топологія
- WEB інтерфейс користувачів
- Надійна автентифікація та авторизація
- HTTPS обмін інформацією
- СУБД MS SQL Server
- MS Windows Workflow Foundation
- Open XML інтеграція з MS Office

Бізнес процеси

- Єдиний процес для співробітників банків, АРЖК, оцінювачів, аудиторів, тощо
- Відбір кредитів за завантаженими сканованими копіями документів та даними АБС банку
- Введення всієї інформації, що бракує для кредитного досьє, співробітниками фронт офісу АРЖК на основі сканованих копій документів
- Відбір кредитів за автоматизованими бізнес правилами та з використанням словників зауважень для візуальної перевірки
- Повернення не повністю відповідних кредитних досьє для доопрацювання в банк
- Відстеження всього життєвого циклу кредитних досьє

Моніторинг та звітність

- Випуск договорів прав вимоги за кредитними договорами з додатками, договорів іпотеки, договорів про обслуговування, договорів з резервним банком тощо.
- Завантаження залишків заборгованості за кредитами та протягом життєвого циклу кредитних досьє
- Моніторинг роботи банку з кредитними договорами
- Випуск документів необхідних для обліку іпотечних облігацій
- Випуск реєстрів іпотечного покриття



Ліній.	Сума	Вал	%	Залишок	Тариф	Платити борг	Платити %	Відс	Діл	Кл	Зв договором	Зв
130231213	100 000,00	980	15,50%	60 000,00	82	511,87	1 634,13	0	0	1	293 000,00	
212112121	120 000,00	980	20,00%	27 100,00	88	1 000,00	1 954,00	0	0	1	250 300,00	
4242424	198 000,00	980	20,00%	264 150,00	78	3 300,00	169,97	0	0	1	414 000,00	
513151315	178 000,00	980	18,20%	98 059,00	79	1 458,20	2 313,39	0	0	1	365 095,00	
180 000,00	980	20,00%	117 000,00	30	387,56	1 922,46	0	0	1	380 000,00		
180 000,00	980	20,00%	176 295,51	90	4 293,06	666,94	1	1	0	1	555 923,00	
180 000,00	980	20,00%	119 457,34	78	1 772,67	2 987,33	1	1	0	1	700 000,00	
180 000,00	980	20,00%	189 214,64	80	2 917,80	6 909,45	0	0	1	1	555 923,00	
180 000,00	980	18,50%	119 245,51	150	667,00	6 909,45	0	0	1	1	700 000,00	
140 000,00	980	18,50%	86 214,73	150	93,29	2 194,77	0	0	1	1	214 136,00	
200 000,00	980	18,50%	194 354,55	105	981,00	3 115,61	0	0	1	1	191 637,00	
200 000,00	980	18,50%	134 514,25	147	833,33	3 132,06	0	0	1	1	337 704,00	
200 000,00	980	19,50%	148 664,58	150	70,48	2 250,00	0	0	1	1	348 500,00	
109 000,00	980	19,50%	58 450,00	78	1 041,32	1 907,50	1	1	0	1	272 630,00	
137 000,00	980	19,50%	112 930,86	90	705,00	2 102,10	0	0	1	0	399 000,00	
121 450,00	980	19,50%	96 205,25	150	596,04	1 995,73	0	0	1	1	182 040,00	
207 280,00	980	17,50%	127 384,80	145	854,00	3 081,43	0	0	1	1	173 500,00	
190 000,00	980	20,50%	176 120,00	77	207,52	2 245,83	0	0	1	1	319 000,00	
130 000,00	980	19,50%	192 000,00	139	850,00	3 475,75	0	0	1	1	199 718,00	
204 000,00	980	19,50%	219 231,00	151	4 179,38	54,38	0	0	1	1	300 800,00	
219 000,00	840	22,00%	237 200,00	28	2 083,37	2 305,51	0	0	1	1	549 912,00	
200 000,00	980	19,50%	182 000,00	92	854,00	2 278,18	0	0	1	1	360 000,00	
200 000,00	980	22,00%	169 214,00	29	896,56	3 544,44	0	0	1	1	453 380,00	

Ліній.	Сума	Вал	%	Залишок	Тариф	Платити борг	Платити %	Відс	Діл	Кл	Зв договором	Зв
130231213	100 000,00	980	15,50%	60 000,00	82	511,87	1 634,13	0	0	1	293 000,00	
212112121	120 000,00	980	20,00%	27 100,00	88	1 000,00	1 954,00	0	0	1	250 300,00	
4242424	198 000,00	980	20,00%	264 150,00	78	3 300,00	169,97	0	0	1	414 000,00	
513151315	178 000,00	980	18,20%	98 059,00	79	1 458,20	2 313,39	0	0	1	365 095,00	
180 000,00	980	20,00%	117 000,00	30	387,56	1 922,46	0	0	1	380 000,00		
180 000,00	980	20,00%	176 295,51	90	4 293,06	666,94	1	1	0	1	555 923,00	
180 000,00	980	20,00%	119 457,34	78	1 772,67	2 987,33	1	1	0	1	700 000,00	
180 000,00	980	20,00%	189 214,64	80	2 917,80	6 909,45	0	0	1	1	555 923,00	
180 000,00	980	18,50%	119 245,51	150	667,00	6 909,45	0	0	1	1	700 000,00	
140 000,00	980	18,50%	86 214,73	150	93,29	2 194,77	0	0	1	1	214 136,00	
200 000,00	980	18,50%	194 354,55	105	981,00	3 115,61	0	0	1	1	191 637,00	
200 000,00	980	18,50%	134 514,25	147	833,33	3 132,06	0	0	1	1	337 704,00	
200 000,00	980	19,50%	148 664,58	150	70,48	2 250,00	0	0	1	1	348 500,00	
109 000,00	980	19,50%	58 450,00	78	1 041,32	1 907,50	1	1	0	1	272 630,00	
137 000,00	980	19,50%	112 930,86	90	705,00	2 102,10	0	0	1	0	399 000,00	
121 450,00	980	19,50%	96 205,25	150	596,04	1 995,73	0	0	1	1	182 040,00	
207 280,00	980	17,50%	127 384,80	145	854,00	3 081,43	0	0	1	1	173 500,00	
190 000,00	980	20,50%	176 120,00	77	207,52	2 245,83	0	0	1	1	319 000,00	
130 000,00	980	19,50%	192 000,00	139	850,00	3 475,75	0	0	1	1	199 718,00	
204 000,00	980	19,50%	219 231,00	151	4 179,38	54,38	0	0	1	1	300 800,00	
219 000,00	840	22,00%	237 200,00	28	2 083,37	2 305,51	0	0	1	1	549 912,00	
200 000,00	980	19,50%	182 000,00	92	854,00	2 278,18	0	0	1	1	360 000,00	
200 000,00	980	22,00%	169 214,00	29	896,56	3 544,44	0	0	1	1	453 380,00	

Дякую за увагу



<http://www.re-finance.com.ua/>