

СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНЫХ БАНКОВ В ГЕРМАНИИ

Возрождение ипотечного кредитования в России обусловило потребность изучения опыта немецких ипотечных банков, организации их деятельности на ипотечном рынке с целью выявления перспектив развития ипотечного дела в условиях современной России. Немецкие ипотечные банки отличаются высокой специализацией, дешевым рефинансированием и достаточной надежностью.

Зарождение современной системы ипотечных банков произошло в Германии во второй половине XVIII в. По указанию короля Пруссии Фридриха I были созданы специальные кредитные кассы для кредитования под 4% годовых дворян под залог их земельных угодий. Учет долгов велся в поземельной книге. Однако только в 1767 г. (1, с. 29) по распоряжению Фридриха II был создан первый прообраз сегодняшних ипотечных банков – Силезский ландшафт, который впервые стал выпускать закладные листы. Данный кредитный союз был создан государством с целью привлечения ресурсов для выдачи кредитов на выгодных для заемщика условиях.

Важную роль ландшафты сыграли в выработке единых стандартов выдачи ипотечных кредитов. Именно ландшафты были теми прообразами немецких ипотечных банков, которые существуют в Германии с 1900 г. Деятельность этих банков регулируется специальным Законом об ипотечных банках, вступившим в силу 1 января 1900 г. Об эффективности этого закона говорит тот факт, что с 1900г. в Германии не было ни единого случая банкротства ипотечного банка. Владельцы закладных листов получали проценты даже во время Первой и Второй мировых войн.

Многие из европейских стран при построении систем ипотечного кредита используют практику германских ипотечных банков, в частности финансирование ипотечного кредитования через выпуск ипотечных облигаций специализированными банками.

Ипотечная облигация – долгосрочная ценная бумага, выпущенная на основе ипотечных кредитов; обеспеченная платежами по этим кредитам, а в конечном итоге – недвижимым имуществом, представленным заемщиками в качестве залога.

Как правило, ипотечные компании не привлекают вкладов. Начальные операции финансируются за счет собственного капитала и срочных займов. Деятельность компаний ипотечного кредита включает оформление, продажу и обслуживание ипотечных кредитов, обеспеченных недвижимостью.

Кредиты предоставляются на срок от 3 до 10 лет в сумме до 70% от стоимости закладываемого

имущества, предоставляемого в залог. Оформив ипотеку недвижимого имущества, кредитор оформляет специализированную ценную бумагу – закладную, которая удостоверяет факт обременения недвижимого имущества, собственником которого является заемщик. Закладные реализуются на вторичном рынке, рефинансируя тем самым суммы, отвлеченные на ипотечный кредит. Продав закладные, ипотечные банки сохраняют ответственность за обслуживание ипотечных кредитов. Так работает одноразовая система ипотечного кредитования.

В качестве инвесторов (покупателей ипотечных облигаций) могут выступать другие кредитные и финансовые организации, страховые компании, пенсионные фонды, а также население.

Для ипотечных банков характерна более высокая доля собственного капитала по сравнению с другими коммерческими банками. Ипотечные банки в той или иной форме получают государственную поддержку и государственные гарантии, что значительно снижает кредитные риски и самих банков, и владельцев эмитированных ими закладных листов.

В то же время деятельность ипотечных банков в большей степени, чем деятельность других кредитных учреждений, подвергается контролю со стороны государства. Контроль облегчается благодаря специализации банков и узкому кругу проводимых ими операций и ограничению объемов выпускаемых ими облигаций. Кроме того, все ипотечные кредиты, обеспечивающие облигации, заносятся в специальные реестры и постоянно проверяются органами надзора.

В условиях интенсивной конкуренции на национальном рынке, ограниченном как в правовом, так и в материальном отношении, немецкие ипотечные банки превратились в структуры, отличающиеся высокой специализацией, дешевым рефинансированием и стройными структурами издержек.

В Германии ипотечные банки имеют возможность заниматься только кредитованием государственных структур, которое рефинансируется через государственные закладные листы; а также кредитованием под залог недвижимого имущества, с оформлением ипотеки на это имущество и после-

дующим рефинансированием путем выпуска ипотечных закладных листов. Все это дает возможность практически исключить риск неплатежеспособности эмитента закладных листов. Привилегия выпуска закладных листов обеспечивает дешевое рефинансирование ипотечных операций. Строгая структура издержек немецких ипотечных банков сформировалась как рефлекс на высокую степень конкуренции.

Для обеспечения прав владельцев закладных листов банк формирует массу покрытия. Наличие покрытия гарантирует первоочередное удовлетворение требований владельцев закладных листов в случае банкротства ипотечного банка. Это является еще одним критерием надежности системы немецких ипотечных банков. Масса покрытия под обязательства по закладным листам позволяет исключить возможность потери вложенного капитала и процентных доходов владельцев закладных листов.

Все находящиеся в обращении закладные листы одного и того же ипотечного банка имеют обеспечение в виде общей для всех закладных листов массы покрытия. Данная масса динамична, так как в нее постоянно включаются новые объекты залога под выдаваемые ипотечные кредиты и исключается обеспечение погашенных ссуд.

Покрытие должно гарантировать, что обязательства по выпущенным закладным листам как в части возврата основной суммы займа, так и процентов по нему будут выполнены вне зависимости от судьбы банка-эмитента, то есть и в случае его неплатежеспособности. Это предполагает, что активы, входящие в состав покрытия, являются безрисковыми. Оценивая качество ипотечного покрытия, банк не имеет права исходить из его актуальной рыночной стоимости, так как она отражает лишь временное соотношение спроса и предложения. Залоговая стоимость определяется как стабильная (устойчивая) стоимость, рассчитанная по принципу осторожной оценки. Расчет залоговой стоимости производится по строгим правилам, которые разрабатываются банком и утверждаются органом государственного надзора за банковской деятельностью. Речь идет о специальном внутрибанковском методе определения рыночных рисков, учитывающем особенности недвижимости как объекта залога.

Кроме Германии понятие «залоговая стоимость» введено в законодательство Польши, Венгрии, Франции, Словакии, Люксембурга и Финляндии.

Платежеспособность ипотечного банка зависит не только от качества отдельных операций.

Взаимосвязь между операциями банка не должна порождать новые риски. Для обеспечения своей платежеспособности ипотечный банк обязан соблюдать принцип соответствия кредитных требований и обязательств по закладным листам. Это достигается следующим образом:

– общий объем эмиссии закладных листов по номиналу и доходности должен быть не больше объема выданных ипотечных кредитов;

– величина процентных ставок по активам и пассивам должна соотноситься таким образом, чтобы обеспечить рентабельность работы банка;

– сроки кредитных требований и обязательств по закладным листам не должны допускать как разрывов в рефинансировании, так и появления неразмещенных средств.

Кроме того, в Германии существует запрет досрочного возврата ссуды в течение определенного времени.

Процесс глобализации финансовых рынков коренным образом изменил структуру и принципы работы немецких ипотечных банков. Если изначально закон разрешал им кредитование только внутри страны, то начиная с середины 70-х годов законодатель постепенно расширял их возможности, разрешив им во всей Европе сначала кредитование государственных структур, а затем – ипотечное кредитование. Логическим следствием перехода к трансграничному кредитованию стала интернационализация эмиссионной деятельности ипотечных банков. В начале 90-х годов сложились благоприятные общие условия для превращения закладного листа в общеевропейскую ценную бумагу.

В мае 1995 г. состоялась первая мегаэмиссия закладных листов. Основные отличия этих ценных бумаг от традиционного закладного листа состоят в следующем (2, с. 283):

1. Минимальный объем эмиссии составляет 500 млн. евро, в то время как у обычных закладных листов этот показатель колеблется между 25 и 125 млн. евро.

2. По условиям соглашения, заключенного между Ассоциацией немецких ипотечных банков и Ассоциацией государственных банков Германии, облигации мегаэмиссий выпускаются только в формате «straight bond», то есть как ценные бумаги с фиксированным процентным доходом, выплачиваемым в конце года, и без права досрочного погашения.

3. Эмитент не занимается размещением облигаций мегаэмиссий. Эту задачу берет на себя банковский консорциум. В его состав входят как ми-

нимум три банка, которые обязуются во время торговых сессий выставлять курсы покупки и продажи этих бумаг (двусторонняя котировка). Разница между этими курсами (спрэд) может составлять не более 5-20 евроцентов, в зависимости от срока, оставшегося до погашения облигаций. Котировки даются для сделок объемом от 15 млн. евро.

4. Сразу после выпуска, но не позднее чем через 30 календарных дней после даты валютирования облигации мегаэмиссий должны быть выставлены для торгов на одной из немецких бирж на официальном или организованном рынке.

По надежности облигации мегаэмиссий не уступают традиционным закладным листам, так как они подчиняются всем тем стандартам, которые действуют в отношении традиционных закладных листов: на них распространяются все строгие нормы немецкого закона об ипотечных банках.

Облигации мегаэмиссий закладных листов в последнее время являются обязательной частью портфеля любого крупного институционального инвестора – будь то Европа, США или Азия. В настоящее время уже более 40% от объема мегаэмиссий закладных листов размещается за пределами Германии. Этот показатель постоянно растет. По состоянию на январь 2000 г. общий объем почти 280 мегаэмиссий составил 305 млрд. евро. Этот показатель превосходит объем эмиссий государственных облигаций всех остальных стран – членов Европейского союза (2, с. 288).

Возрождение системы ипотечных банков, создание благоприятных условий для выпуска и обращения выпускаемых ими ипотечных облигаций позволило бы привлечь в российскую экономику значительные долгосрочные ресурсы.

Следует отметить, что недостаток долгосрочных пассивов вообще характерен для коммерческих банков как таковых (недаром в царской России все кредитные учреждения делились на два вида: учреждения краткосрочного и учреждения долгосрочного кредита; при этом коммерческие банки относились к первой категории).

В то же время на рынке существуют компании, по сути своей ориентированные на привлечение именно долгосрочных пассивов (пенсионные фонды, страховые компании). Однако в условиях предельного падения доверия инвесторов к частным кредитным организациям их заинтересованность в покупке ипотечных облигаций, выпущенных ипотечными банками, вызывает определенные сомнения. Для повышения доверия к ипотечным облигациям им необходима прежде всего государственная гарантия.

Кроме того, эмиссия банками облигаций, обеспеченных залогом закладных, с точки зрения ее правового оформления требует внесения изменений в действующее законодательство Российской Федерации. В первую очередь необходимо принятие закона об ипотечных облигациях и ипотечных банках по аналогии с существующими в Германии и ряде других стран. Закон четко бы определил стандарты выпуска ипотечных облигаций, создания, регулирования и контроля за специализированными институтами и ряд других вопросов. В настоящее время обсуждается проект закона «Об ипотечных ценных бумагах», но до его принятия пройдет еще немало времени.

Для того чтобы ипотечные ценные бумаги пользовались доверием у инвесторов, ипотечные банки должны разработать в теории и применять на практике более обоснованные подходы к оценке стоимости недвижимого имущества, принимаемого в залог; к качеству ипотечного покрытия.

Однако какой бы ни была надежной масса покрытия выпущенных ипотечных облигаций, она теряет смысл при невозможности обращения взыскания на заложенное имущество в случае невыполнения должником своих обязательств. На сегодняшний день в Российской Федерации подобной судебной практики еще нет.

Таким образом, возрождение системы ипотечных банков в России сталкивается с множеством трудностей, которые при определенных условиях могут быть преодолены.

Список использованной литературы:

1. Ужегов А.Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка – СПб: Питер, 2001.
2. Тенденции развития немецкой банковской системы и опыт для России. Научное издание / под ред. Г.Н. Белоглазовой, Д. Хуммеля, Т.Н. Никитиной, К. Бергер. – СПб.: Издательский дом «Бизнес-пресса», 2002.