



Его успешно работающие подразделения приватизируют

Как стало известно РБК daily, в ближайшие три года Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) будет разделено на несколько самостоятельных юридических лиц, не требующих господдержки, после чего они будут приватизированы. В дочерние подразделения АИЖК будут выделены такие направления, как страхование ипотечных кредитов, секьюритизация стандартных кредитов и предоставление поручительств по ипотечным ценным бумагам. При этом "очищенное" от бизнес-подразделений АИЖК сосредоточится на повышении доступности ипотеки для "определенных социальных групп населения" - наименее защищенных граждан. Таким образом, государство решило сосредоточиться на относительно небольшом сегменте ипотечного рынка, переложив ответственность за развитие ипотеки в целом на частный бизнес.

Источник РБК daily, близкий к АИЖК, сообщил, что агентством подготовлен проект стратегии деятельности на 2009-2012 годы, который предполагает реорганизацию компании. Как указывается в проекте стратегии, в самостоятельные дочерние компании будут выделены успешно работающие коммерческие направления агентства: страхование ипотечных кредитов, предоставление поручительств по ипотечным ценным бумагам и секьюритизация стандартных ипотечных кредитов. При этом "дочки" могут быть приватизированы, как только они выйдут на самоокупаемость, то есть не будут нуждаться в финансовой поддержке государства. Однако, как пояснил источник РБК daily, близкий к АИЖК, агентство и другие участники рынка смогут заключать с этими уже приватизированными компаниями контракты на покупку специализированных услуг.

Создание собственной страховой компании АИЖК обосновывает необходимостью выделения рисков деятельности по страхованию стандартных ипотечных кредитов, чтобы не смешивать их с рисками по другим видам деятельности агентства. "Это позволит избежать конфликта интересов и в целом снизит риск деятельности агентства", - пояснил источник РБК daily, близкий к АИЖК. Заместитель гендиректора страховой компании "Россия" Игорь Фатьянов считает эту идею позитивной: это позволит выработать единый стандарт оценки риска отрасли, упростит управление рисками банков - участников рынка ипотечного финансирования и в итоге принесет положительный эффект конечным потребителям. "Страхование рисков такого масштаба

целесообразно осуществлять не отдельными коммерческими компаниями, а крупными централизованными структурами, имеющими господдержку", - подчеркивает г-н Фатьянов.

В связи с этим агентство совместно с ЦБ и банковским сообществом планирует выработать критерии классификации ипотечных кредитов по уровню рисков для расчета норматива достаточности собственного капитала банков и включения их в ипотечное покрытие таких бумаг. По словам источника РБК daily, страхование стандартных ипотечных кредитов, находящихся на балансе банков, обеспечит снижение требований по резервированию. При этом агентство намерено внедрить новые виды стандартных ипотечных кредитов: жилищные кредиты с плавающей процентной ставкой и кредиты на индивидуальное жилищное строительство под залог земельного участка и возводимого на нем жилья. В качестве индикатора рыночной доходности продуктов с плавающей ставкой предлагается использовать, например, ставки LIBOR и MosPrime. Для повышения качества анализа заложных агентством рассматривается возможность перехода на полную проверку рефинансируемых заложных, в связи с чем планируется существенное увеличение штата.

По прогнозам агентства, в 2009-2012 годах общий объем выпусков ипотечных бумаг может составить почти 2 трлн руб., из которых на долю агентства (с учетом поручительств по ипотечным облигациям других эмитентов) придется около 51%. В частности, АИЖК будет предоставлять поручительства по ипотечным облигациям других эмитентов: в 2009 году - до 77%, в 2010-м - 67%, в 2011-м - 66%, а в 2012-м - до 35%. Это потребует увеличения уставного капитала АИЖК к 2013 году на 124,4 млрд руб. Впрочем, как пояснил источник РБК daily, объем средств, запрашиваемых агентством на увеличение капитала, скорее всего будет пересмотрен в сторону увеличения.

После завершения процесса приватизации "дочек" АИЖК планирует сосредоточиться главным образом на разработке и реализации "механизмов государственного содействия определенным социальным группам населения с целью повышения для них доступности ипотечных жилищных кредитов". В частности, военнослужащих, молодых семей и т.д.

Главный экономист компании "Тройка Диалог" Евгений Гавриленков с подозрением относится к идее выделения ряда направлений АИЖК в отдельные юрлица с их последующей приватизацией. "Условия для масштабного развития ипотечного бизнеса в России еще не созрели: инфляция высокая, банки недокапитализированы,

соответственно, в экономике нет "длинных" денег, - сказал Евгений Гавриленков. - Для начала нужно добиться, чтобы инфляция в стране держалась на уровне 2-3%".

Вице-президент, директор департамента развития розничного бизнеса Промсвязьбанка Алексей Михайлик считает, что вряд ли имеет смысл выделять направление по секьюритизации ипотечных кредитов в отдельное юрлицо, поскольку это ничего не даст российскому ипотечному рынку. "Думаю, тема секьюритизации активов вряд ли будет актуальна до 2010 года, - подчеркнул Алексей Михайлик. - На мой взгляд, АИЖК стоит задуматься о создании структуры по реализации недвижимости из-под залога: это может быть сделано в форме совместного предприятия с кем-то из участников рынка или в виде 100-процентной "дочки" агентства".

Представитель АИЖК пояснил РБК daily, что стратегия деятельности на период 2009-2012 годов одобрена комитетом по стратегии наблюдательного совета агентства. "О деталях стратегии можно будет говорить только после ее одобрения набсоветом, который должен состояться в ближайшее время, - пояснил представитель агентства. - Добавлю, что АИЖК в ближайшие три года планирует сосредоточиться на выпуске ипотечных бумаг, ипотечном страховании и разработке новых продуктов".

ИГОРЬ ПЫЛАЕВ