

МАТЕМАТИЧЕСКИЕ МЕТОДЫ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ ПОРТФЕЛЕЙ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

Денежкина И.Е., Воличенко П.П.

Финансовая академия при Правительстве РФ
Кафедра математики и финансовых приложений
Россия, Москва, Ленинградский проспект 49
тел (095) 265-18-64, E-mail: yned@mail.ru

Основное назначение секьюритизации пулов ипотечных кредитов банками-кредиторами – рефинансирование задолженности по ипотечным кредитам и частичное перенесение рыночных рисков, связанных с данной задолженностью, на инвесторов.

Сегодня ипотека это институт, основная задача которого – дать возможность большинству населения приобрести жилье с минимумом собственных накоплений или и вовсе без таковых. В России остро стоит вопрос доступности жилья для семей со среднестатистическим суммарным доходом.

Работа посвящена разработке математического аппарата, который мог бы применяться на практике сторонами сделки по секьюритизации пула ипотечных кредитов в момент её реализации, то есть до момента первичного размещения ИЦБ. Необходимость такой разработки связана с тем, что для первичных кредиторов, выдающих ипотечные кредиты, секьюритизация экономически более оправдана по сравнению с прочими видами привлечения оборотных финансовых ресурсов или межбанковскими кредитами.

Ставится задача математического моделирования при секьюритизации портфеля ипотечных кредитов, которая фактически, в силу особенностей ИЦБ, сводится к моделированию уровня досрочных погашений по ипотечным кредитам, входящим в пул. Данная модель рассматривается на примере единственных в истории российской секьюритизации рублевых ипотечных ценных бумагах, выпущенных СИА ОАО «ГПБ-Ипотека» в ноябре 2006 года, оригинатором которых явился банк Совфинтрейд (дочерний ипотечный банк АО «Газпром»). Приводится сравнительный анализ других математических моделей, применимых при организации секьюритизационной сделки, к примеру, «поведенческая» модель Питера ДеМарцо, учитывающая интересы разных групп инвесторов при траншировании ИЦБ.

Анализ показал, что в случае стандартного инициатора сделки во всём сложном механизме секьюритизации ипотечного долга наиболее важным фактором является досрочное погашение. Единственность рисков фактора объясняется надежностью финансовых механизмов секьюритизации и обязательными мерами возврата кредитных средств.