

Речь

Управляющий Рэндалл Крознер

На конференции ФРС по жилищному и ипотечному рынку

Вашингтон, округ Колумбия

4 декабря 2008г.

Как усовершенствовать инфраструктуру негосударственных ипотечных ценных бумаг

Всем известна ситуация на рынке жилья и ипотеки. Как результат, ипотечные кредиты, не гарантированные государственными агентствами (Fannie Mae, Freddie Mac, Ginnie Mae) практически не выдаются, эмиссия ценных бумаг, обеспеченных закладными (MBS –mortgage backed securities), практически замерла.

Я бы хотел сделать ряд фундаментальных предложений по исправлению ситуации, восстановлению доверия инвесторов и рынка частных MBS, которые обладают экономической ценностью для всех участников процесса.

Несколько условий необходимы для того, чтобы потенциал частных MBS мог быть востребован в будущем. Необходимым условием является доступная широкому кругу участников рынка, всеобъемлющая и стандартизованная информация по всему спектру и уровням выдаваемых кредитов, которые закладываются в основу MBS. Это необходимо для того, чтобы базисное качество кредита могло быть проанализировано участниками рынка с большей легкостью, чем сейчас.

Однако только одна информационная прозрачность не достаточна.

Кроме этого, некоторые аспекты самих ценных бумаг должны быть изменены. Во-1, структура денежных потоков ипотечных платежей по разным траншам MBS должна быть существенно упрощена. Во-2, секьюритизационные контракты должны быть гораздо более однородны, чтобы позволить сравнивать профили рисков по сделкам, что, возможно, даст большую ликвидность. В-3, секьюритизация должна выражаться в более редких, но более объемных выпусках MBS, что увеличит ликвидность, общую торгуемость, и снизит подверженность ценных бумаг «хвостовым» рискам и трудностям в построении финансовой модели.

Эти меры смогут увеличить прозрачность данного бизнеса, дадут возможность независимого и объективного кредитного анализа по различным классам частных MBS. Упростив обработку информации и независимый анализ рисков, мы снизим зависимость инвесторов от рейтинговых агентств, тем самым сможем вернуть доверие инвесторов и ликвидность на эти важные рынки.

Однако ясно, что восстановление рынка частных MBS – и, более широко, ипотечного рынка, который зависит от средств, полученных от эмиссии таких ценных бумаг – будет процессом постепенным. Понадобится время для создания описанной мной инфраструктуры и восстановления доверия инвесторов. Кроме этого, инвесторы, скорее всего, предпочтут увидеть признаки возрождения самого жилищного рынка как такового, прежде чем вернуться на рынок.

Полный текст доступен по подписке – см. www.fedspeak.ru.