

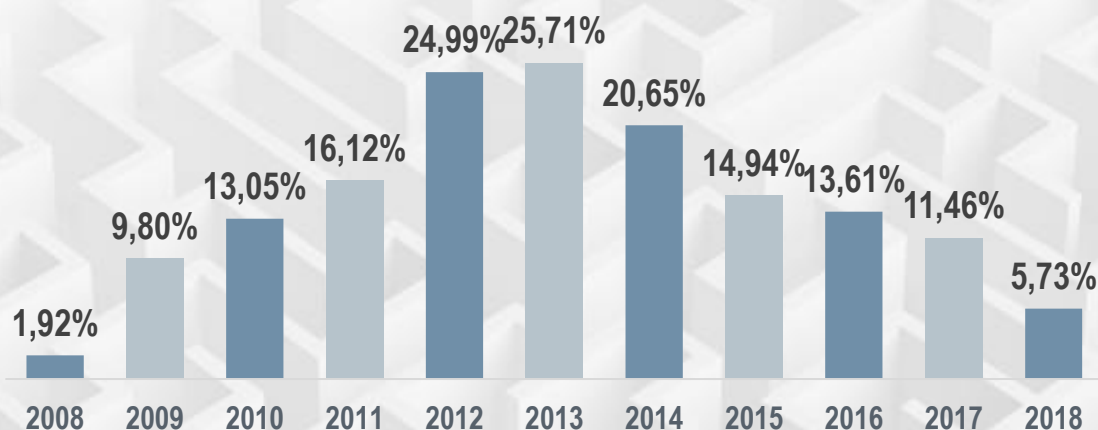


Ирландияның жұмыс  
істемейтін несиелерді реттеу  
тәжірибесі

2008 жылдың соңында, банктердің акциялары бағасының күрт төмендеуі, құрылыс секторы мен жылжымайтын мүлік нарығының құлдырауы аясында, Ирландия үкіметі елдің барлық банктік міндеттемелеріне жалпы кепілдік беру туралы жариялады. Кепілдік сомасы 440 млрд евроны құрады, бұл Ирландияның жылдық ішкі жалпы өнімінен (ІЖӨ) екі есе артық. Аталған кепілдік банктердің уақытша өтімділікке мұқтаждығына негізделгенімен, олардың төлем қабілеттілігі сақталатынына сенім білдірілді.

2008 жылы рецессияның тереңдеуі және жылжымайтын мүлік бағасының тұрақты төмендеуі банктердің акциялары бағасының одан әрі құлдырауына әкелді. Осыған байланысты үкімет 2008 жылдың желтоқсанында Ирландияның үш ірі банкін капиталдандыру жоспарын жариялады. Anglo Irish банкі 2009 жылдың қаңтарында депозиттердің үздіксіз шығарылуына байланысты мемлекет меншігіне алынды. 2009 жылдың ақпанында үкімет Allied Irish Bank және Bank of Ireland банктеріне 3,5 млрд евро көлемінде инвестиция салып, артықшылықты акциялар алды. Ал 2009 жылдың наурызында арнайы үкімет кеңесшісінің (Питер Бэкон) есебінде проблемалық несиелерді шешу үшін **Ұлттық активтерді басқару агенттігін (NAMA)** құру ұсынылды.

### Ирландияның банк секторындағы проблемалық несиелер деңгейінің динамикасы

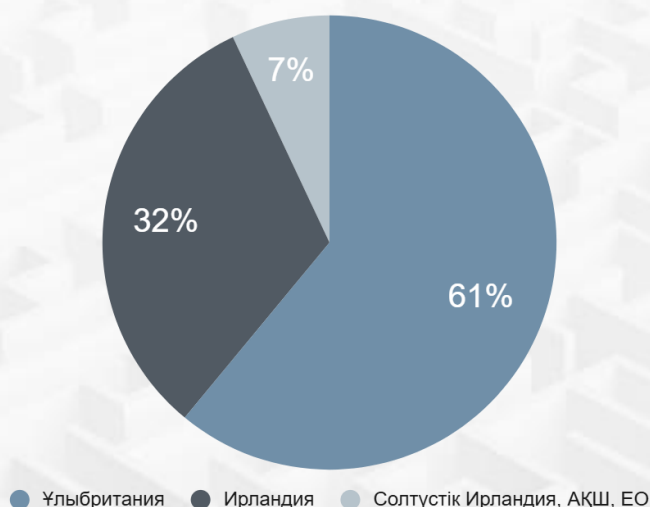




## NAMA-ның құрылуы, активтерді сатып алу

NAMA 2009 жылы қабылданған NAMA туралы заңға сәйкес экономиканы қалпына келтіру және банк жүйесіндегі қаржылық тұрақтылықты сақтау мақсатында құрылды. Заң стресс активтерді сатып алу, басқару және сату, сондай-ақ сатып алынған активтердің инвестициялық тартымдылығын арттыру және құнын бағалау үшін құқықтық негіз қамтамасыз етті. Сонымен қатар, заң NAMA-ға сатып алынған жер телімдерін игеру бойынша ерекше өкілеттіктер берді.

Аймақтық бөліністегі активтердің құрылымы, %



**32 млрд евро**  
активтердің сатып алу құны

**12 000**  
несие саны

**800**  
қарыз алушылар саны

2011 жылдың соңына қарай NAMA 800-дей қарыз алушының жалпы сомасы 74 млрд евро болатын проблемалық несиелерін сатып алды. Бұл несиелер бес ірі ирландиялық банктен 57% жеңілдікпен сатып алынды, яғни NAMA бұл мәмілелер үшін барлығы 31,8 млрд евро төледі. Оның ішінде 30,2 млрд евро NAMA облигацияларын шығару арқылы тартылса, 1,6 млрд евро қосымша облигациялар есебінен алынды.

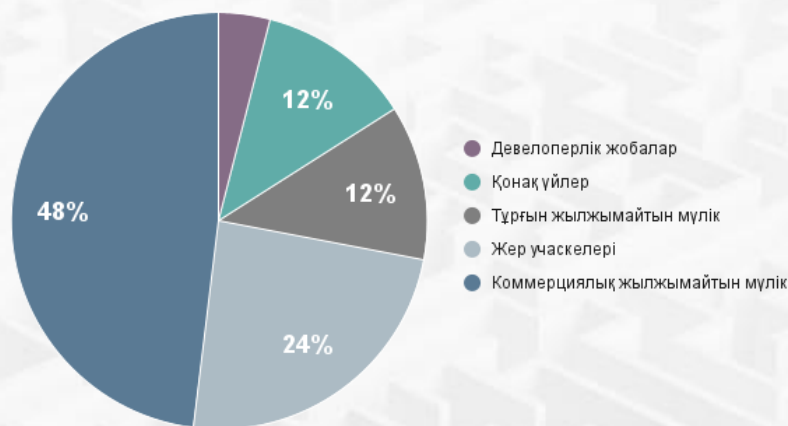
NAMA туралы заңға сәйкес сатып алынатын активтерді бағалау олардың ұзақ мерзімді экономикалық құнына сәйкес жүргізілді, яғни NAMA-ның болашақта нарықтағы бағаның қалпына келуін күту негізінде жүзеге асырылды.

## Активтерді реттеу стратегиясы

NAMA-ға берілген несиелер негізінен коммерциялық жылжымайтын мүлік пен жер учаскелерімен қамтамасыз етілген.

Бұл NAMA-ға неғұрлым мақсатты реттеу стратегиясын әзірлеуге мүмкіндік берді. Осылайша, NAMA-ның стратегиясы активтерді мемлекеттік қаражаттың қайтарымдылығын барынша арттыру мандатына қайшы келетін мәжбүрлі сатудың орнына ағымдағы нарықтық сұраныс негізінде іске асыруды көздеді.

Кепіл мүлкінің құрылымы, %



NAMA-ның стратегиясы іс жүзінде сәтті жүзеге асырылды. 2010 жылдан 2013 жылға дейін Ирландиядан тыс жерде орналасқан активтер (негізінен Ұлыбританияда) NAMA активтер портфелінің 75%-ын құрады. Осы кезеңде Ирландияның жылжымайтын мүлік нарығында күрделі қаржы-экономикалық дағдарыс салдарынан бағалардың күрт төмендеуі мен өтімділіктің төмен деңгейі байқалды.

Ирландиядағы активтерді сатып алу бағасынан төмен бағамен сатудың орнына және нарықтағы сұраныс пен ұсыныс теңгерімсіздігін одан әрі ушықтырудың алдын алу үшін, NAMA осы активтердің болашақ құнын арттыру және шетелдегі активтерді сатуға бағытталған басқару стратегиясына назар аударды.

2018 жылдың соңына қарай NAMA шетелдегі барлық дерлік активтерін сату процесін аяқтап, Ирландиядағы активтерге ғана шоғырлануға мүмкіндік алды.

## Активтерді реттеу стратегиясы

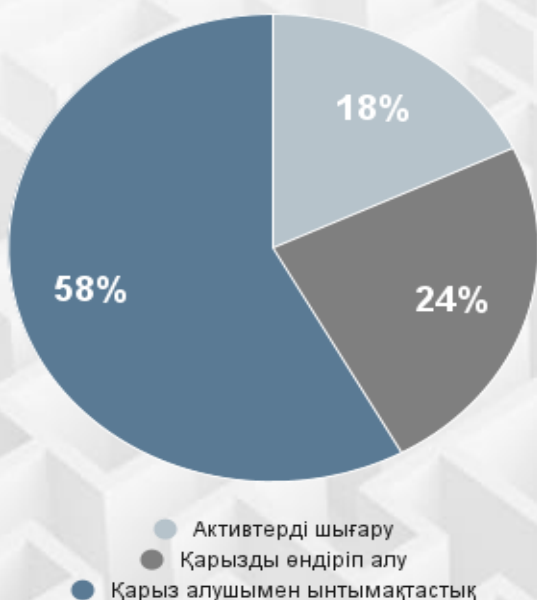
Қазіргі уақытта NAMA жалпы номиналды қарызы 61 млрд евро болатын 180 қарыз алушының проблемалық несиелерін басқарады. Проблемалық несиелер бойынша стратегияны анықтау мақсатында NAMA қарыз алушылардан қаржылық жағдайы мен NAMA алдындағы қарызды өтеу жоспарын қамтитын егжей-тегжейлі бизнес-жоспар ұсынуды талап етеді.

Қарыз алушылардың бизнес-жоспарын NAMA-ның тәуелсіз бизнес-сарапшысы қарастырып, ақша ағындарының болжамын егжей-тегжейлі талдайды және сараптама нәтижелерін директорлар кеңесіне, несиелер комитетіне және NAMA басшылығына ұсынады. Тәуелсіз сараптама негізінде NAMA уәкілетті органы бизнес-жоспарды бекіту немесе қарызды өндіруді бастау туралы шешім қабылдайды.

Тәуелсіз бизнес-сарапшылар 38 жеке компания өкілдерінен құралған комиссия мүшелерінің арасынан NAMA тарапынан тағайындалады.

2012 жылдың соңына қарай NAMA 789 қарыз алушының бизнес-жоспарын қарастырды. Нәтижесінде 775 қарыз алушы бойынша реттеу стратегиясы анықталды.

### NAMA активтерін реттеу стратегиялары



Қарыз алушылармен ынтымақтастық NAMA-дан қайта құрылымдау мүмкіндігін ұсынуды және қарыз алушының NAMA алдындағы міндеттемелерін орындауға қатысты бірқатар шарттарды орындауын қамтыды.

Ұзақ мерзімді ынтымақтастықтың мақсатқа сай еместігі байқалған жағдайда, активтерді шығару стратегиясы қолданылды.

## Активтерді сату

Экономикалық дағдарыстан кейін NAMA өз активтерінің болашақ құнын арттыру мақсатында инвестициялық жобаларды жүзеге асырды, соның ішінде қарыз алушылармен бірлескен жобаларды да іске асырды.

2013 жылдың ортасынан бастап Ирландиядағы жылжымайтын мүлік нарығы қалпына келе бастаған кезде, NAMA жергілікті активтерді кезең-кезеңімен сатуды бастады.

2014 жылы нарыққа институционалдық инвесторлар қайта оралды, ал NAMA сыртқы кеңесшілердің ұсынысы бойынша портфельдік активтерді сатуды қолға алды. Уақыт өте келе, NAMA «аралас» сату стратегиясына көшті – активтер жекелей де, топтамалармен де сатылды. Мысалы, 2018 жылы активтердің 62%-ы жекелей сатылды.

Сату тиімділігін қамтамасыз ету үшін NAMA әлеуетті сатып алушылардың максималды ақпарат алуына және ашықтыққа бағытталған маркетингтік құралдарды қолданады. Бұл құралдарға жергілікті және шетелдік БАҚ-та жарнама, сондай-ақ халықаралық кәсіби жылжымайтын мүлік агенттерін тарту кіреді.

Маркетингтік науқан аяқталғаннан кейін NAMA ұзақ тізім құрады, оған қатысушылар құпиялылық туралы келісімге қол қоя отырып, сатылатын активтердің (несиелер немесе жылжымайтын мүлік) дерекқорына қол жеткізе алады.

NAMA туралы заң аукцион қатысушыларына белгілі бір шектеулер қояды – бұрынғы қарыз алушылар өздеріне тиесілі болған активтерді саудаға сатып алу үшін қатыса алмайды.

Егер сауда сәтсіз деп танылса, NAMA маркетингтік іс-шараларға талдау жүргізеді, сатылмаған активтердің сапасын арттыру қажеттілігін және нарықтың ағымдағы жағдайын бағалайды немесе актив бағасын төмендету туралы шешім қабылдайды.



## Атқарылған жұмыстардың нәтижелері

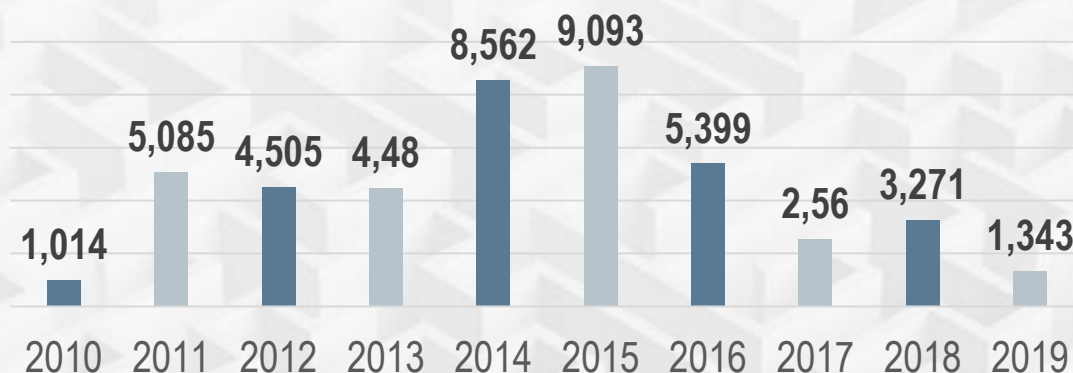
Бүгінгі таңда NAMA өз проблемалық активтер портфелін басқаруды жалғастыруда және 10 жыл бойы табысты ұйым болып қала берді.

Активтерді басқару және сатудан түскен қаражаттың арқасында 2020 жылдың маусымында NAMA Ирландия қазынасына 2 млрд евро аударды және 2021 жылдың ішінде тағы 1 млрд евро аударуды жоспарлап отыр.

Жалпы, бұрын жасалған төлемдерді ескере отырып, NAMA қазынаға 4 млрд евро аударуды жоспарлауда.

2020 жылы жалпы ақшалай түсім 900 млн евроны құрады, бұл коронавирус пандемиясына қарамастан жоспарланған көрсеткіштерден асып түсті. Агенттік құрылған сәттен бастап активтерді басқару және сатудан 46 млрд евро көлемінде ақша ағыны қалыптасты.

### Активтерді басқару және іске асырудан түскен ақшалай қаражат, млн евро



Дереккөз: NAMA-ның 2019 жылғы жылдық есебі  
Инфографика: «Проблемалық кредиттер қоры» АҚ

Сонымен қатар, осы қаражаттың есебінен NAMA өз облигациялық міндеттемелерін толығымен өтеп, қазіргі уақытта толығымен мемлекетке, яғни Қаржы министрлігіне тиесілі..

Материалды «Проблемалық кредиттер қоры» АҚ Корпоративтік даму департаменті дайындаған. Дайындау барысында Әлемдік банктің зерттеу есептері мен NAMA материалдары пайдаланылды.