



Испанияның проблемалық активтерді реттеу тәжірибесі

Sareb қызметі



ПРОБЛЕМАЛЫҚ КРЕДИТТЕР ҚОРЫ
САТЫП АЛУ. БАСҚАРУ. ІСКЕ АСЫРУ.

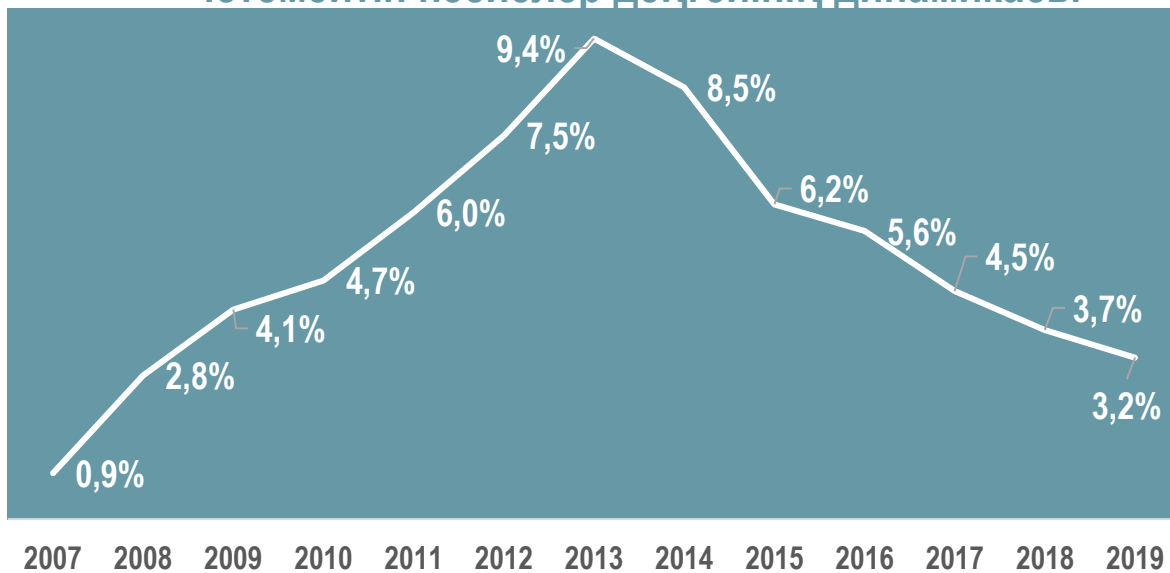
Sareb құрудың алғышарттары

Испанияның жылжымайтын мүлік нарығындағы "көпіршік" шамадан тыс несиелендірудің онжылдығынан кейін жарылды. Құрылыс және жылжымайтын мүлік саласына берілген несиелер 1992 жылы ЖІӨ-нің 10%-ынан 2009 жылы 43%-ға дейін өсті. Испания банктерінің активтері экономикаға қарағанда шамадан тыс үлкен болды: 2009 жылы банктердің активтері мен міндеттемелері ЖІӨ-нің сәйкесінше 227% және 172%-ын құрады. Еуроаймақтың қарыз дағдарысының басталуы экономиканы 2008 жылдың соңында күрт рецессияға итермеледі. 2009 жылы экономикалық құлдырау 3,5%-ды құрады.

Бұл жағдайға жауап ретінде үкімет өтімділікті қолдау шараларын қабылдады – депозиттерді сақтандыру лимиті 100 000 еуроға дейін ұлғайтылды және банктердің облигацияларына кепілдік беру бағдарламалары енгізілді.

Экономикалық жағдайдың одан әрі нашарлауы жылжымайтын мүлік операцияларына байланысты тәуекелдердің артуына және банктердегі әлеуетті капитал тапшылығына алып келді. 2010-2011 жылдары девелоперлерге берілген проблемалық несиелердің көлемі 14%-дан 21%-ға дейін өсті. Қарыздарды қаржылық есептілікте ашық көрсету және шығындарды мойындау бойынша қабылданған бастамаларға қарамастан, бұл инвесторлардың банк жүйесіне деген сенімін қалпына келтіру үшін жеткіліксіз болды.

Испанияның банк секторындағы жұмыс істемейтін несиелер деңгейінің динамикасы



Дереккөз: [statista.com](https://www.statista.com)

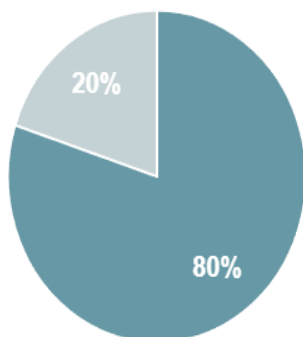
Инфографика: «ПКҚ» АҚ

Осыған байланысты, 2012 жылы билік банктерді қайта құрылымдау бойынша кешенді стратегияны іске асыруды бастады. Бұл стратегия активтерді диагностикалау мен сегменттеуді, сондай-ақ банктерді қайта құрылымдау мен қайта капиталдандыруды қамтыды. Осы стратегияның негізгі элементтерінің бірі банктерді қайта құрылымдау нәтижесінде **алынған активтерді басқару жөніндегі қоғамды (SAREB) құру болды.**

SAREB 2012 жылы Еуропалық комиссия мен Испания үкіметі арасында жасалған өзара түсіністік туралы меморандумды іске асыру аясында стресс-активтерді сатып алу, басқару және өткізу үшін құрылды. Меморандум Испания үшін 100 миллиард еуро көлемінде қаражат бөлуді қарастырды, оның тек 41,4 миллиард еурасы пайдаланылды – 38,9 миллиард еуро банктерді қайта капиталдандыруға және 2,5 миллиард еуро SAREB-ті капиталдандыруға бағытталды.

SAREB мемлекеттік мандатпен 15 жылдық шектеулі мерзімге жеке коммерциялық компания ретінде құрылды. SAREB 9 банктен жалпы номиналды құны 107 миллиард еуроны құрайтын шамамен 200 000 стресс-активті 51 миллиард еуроға сатып алды. Мәмілелерді қаржыландыру үшін SAREB мемлекет кепілдендірген облигациялар шығарды.

Сатып алынған активтердің құрылымы



● Девелоперлерге берілген қарыздар ● Жылжымайтын мүлік



200.000

сатып алынған активтердің саны



51 млрд евро

активтердің сатып алу бағасы



55%

орташа дисконт

Сатып алынған проблемалық несиелерді реттеу үшін SAREB келесі бес құралды қолданады: (i) қарызды өндіріп алу, (ii) қарызды қайта құрылымдау, (iii) борышкердің кепіл мүлкін қарызды өтеу есебінен беруі, (iv) заңды рәсімдерді бастау арқылы мәжбүрлі өндіріп алу және (v) несиелерді үшінші тұлғаларға қайта тапсыру.

Жылжымайтын мүлік портфелінің құнын арттыру және қосымша ақша ағындарын қалыптастыру мақсатында SAREB жылжымайтын мүлік нысандарын жалға беру қызметін де жүзеге асырды.

Сонымен қатар, 2014 жылдан бастап SAREB активтерді басқару үшін мамандандырылған сервис компанияларды тарта бастады.

Активтерді сатып алу

SAREB проблемалық активтерді сатып алу және бағалау бойынша келесі тәсілді қолданды. Испанияның коммерциялық банктері тиісті диагностика нәтижелері бойынша 4 топқа бөлінді:

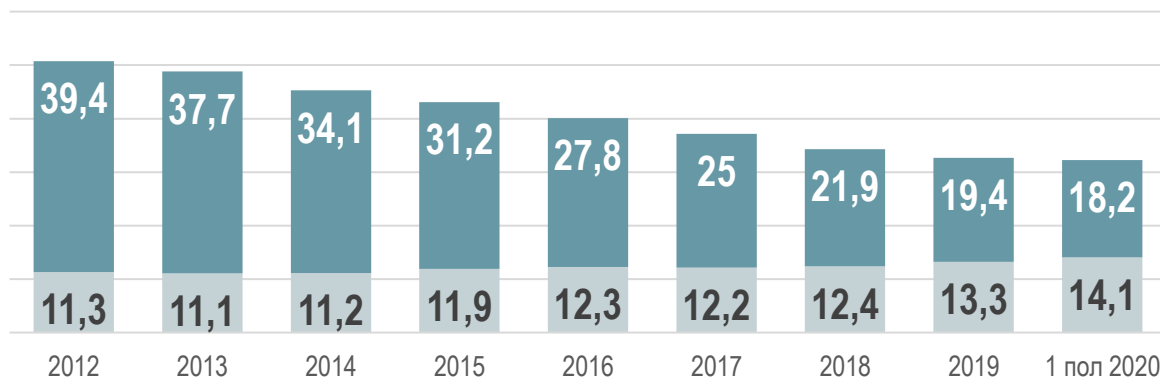
- 0-топ – капитал тапшылығы жоқ банктер;
- 1-топ – Банктерді қайта құрылымдау қорының (FROB) құрамына кіретін банктер;
- 2-топ – капитал тапшылығы бар және оны мемлекеттік көмексіз қанағаттандыра алмайтын банктер;
- 3-топ – капитал тапшылығы бар, бірақ мемлекеттік көмекке жүгінбей-ақ қайта капиталдандыру жоспарларын қабылдай алатын банктер.

1 және 2 топқа жататын банктер активтерін SAREB-ке өткізуге міндетті болды. Сонымен қатар, өткізуге жататын активтерге қатысты критерийлер белгіленді:

- таза баланстық құны 250 000 еуродан асатын қарыздар;
- таза баланстық құны 100 000 еуродан асатын өндірілген кепіл мүлкі;
- уәкілетті банк бақылайтын ұйымдардың басқа да активтері.

Активтердің бағасы мен сатып алу бағасы тәуелсіз сарапшылар жүргізген бағалау есептеріне негізделді. Активтер SAREB-ке дисконттау ставкасын қолданғаннан кейін сатып алынды, бұл ставка активтің түріне байланысты өзгеріп отырды.

Портфель құрылымының динамикасы, млн еуро

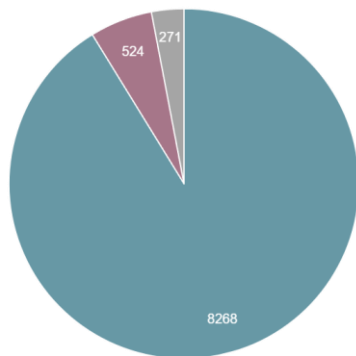


Дереккөз: SAREB-тің 2020 жылдың 1-жартыжылдығына арналған жылдық есеб
Инфографика: «ПКҚ» АҚ

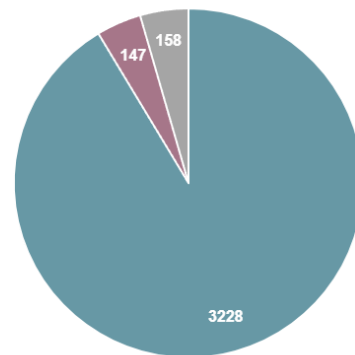
SAREB активтерді сату үшін көпарналы стратегияны қолданды:

- Бөлшек арна – тұрғын жылжымайтын мүлікті сату үшін
- Тікелей арна – көлемді активтерді сату үшін
- Институционалдық арна – ірі активтерді (коммерциялық жылжымайтын мүлік) кәсіби халықаралық инвесторларға сату үшін

2019 жылы сатылған мүлік
нысандарының саны



2020 жылдың 1-жарты жылдығында
сатылған мүлік нысандарының саны



-61%



Тұрғын жылжымайтын мүлік



Жер



Коммерциялық жылжымайтын мүлік

Дереккөз: SAREB-тің 2020 жылдың 1-жартыжылдығына арналған жылдық есебі
Инфографика: «ПКҚ» АҚ

Сату аукциондар ұйымдастыру арқылы және тікелей мақсатты инвесторларға жүргізілді.

2017 жылы SAREB халықаралық инвесторларға бағытталған активтерді сату үшін онлайн-платформаны іске қосты. Платформаны іске қосудың мақсаты – жоспарланған сатылымдар туралы әлеуетті сатып алушыларды хабардар ету болды, бұл еуропалық жұмыс істемейтін кредиттер нарығын іске қосу бойынша Еуропалық бастаманың бір бөлігі ретінде қарастырылды.

Маркетингтік іс-шараларды өткізу үшін SAREB сыртқы ұйымдарды тартады.

Материалды «Проблемалық кредиттер қоры» АҚ Корпоративтік даму департаменті дайындады. Дайындау барысында Дүниежүзілік банк зерттеу есептері мен SAREB материалдары пайдаланылды.