



**Банк
Жилищного
Финансирования**

Генеральная лицензия ЦБ РФ №3138

Ресурсное обеспечение и рынок ипотечного кредитования

Санкт-Петербург, 2014

«Достижения посткризиса»

2011-2013гг.:

- в 2 раза вырос годовой показатель ипотечных кредитных сделок
- снижение средних ставок по кредитам (с 13.1% до 12.3%)
- снижение уровня «просрочки 90+» с 6.25% до 2.04%
- расширение рынка фондирования
- рост (хотя и незначительный) доли выпуска ипотечных ценных бумаг по отношению к объему выдачи ипотечных кредитов составила (с 3,6% до 10,4%)
- реализация ипотечного страхования

К чему пришли в 2014г:

- бурный рост «ипотеки» в «новостройке» 1 полугодия
- рост «залогового» кредитования (альтернатива потребам и МСБ)
- во 2-м полугодии сокращение (а порой «закрытие» сегментов) рынка фондирования
- высокая концентрация рынка (70% рынка несколько крупных банков)
- появление акцента на «социальные программы
- рост стоимости ресурсов и ставок по кредитам (и очередной рост уже ждет в 4 квартале)

Ресурсное обеспечение – один из основных вопросов развития рынка ипотеки

До настоящего время - инструменты рефинансирования ипотеки:

- депозиты физических и юридических лиц
- рынок рефинансирования закладных:
 - продажа в АИЖК,
 - продажа пулов закладных участникам рынка
- долговое финансирование под залог закладных
- выпуск традиционных облигаций (включая, «балансовую секьюритизацию»)
- секьюритизация посредством выпуска ипотечных облигаций
(включая 2013г – АИЖК организовало размещение облигаций первой российской мультиоригинаторной сделки секьюритизации ипотечных активов)
- секьюритизация посредством выпуска ИСУ (ипотечных сертификатов участия)

Возможные варианты фондирования

Депозиты

Продажа пулов

Финансирование под залог закладных

«+»

Отработанные технологии
привлечения

Значительные
объемы привлечения

«+»

Разгрузка Н1, Н4

Премия к номиналу

Снижение % и кредитного риска

Получение ликвидности

«+»

Накопление пула для
секьюритизации

«Копирует» структуру
секьюритизации

«-»

Короткие сроки
привлечения

Повышенная
волатильность

Ограничения ЦБ
(нагрузка Н1 Н4)

Процентный риск

«-»

Потеря процентной
маржи

Волатильность рынка от
внешних факторов

Потеря клиента

«-»

Все кредитные и
процентные риски у
ригинатора

Возможные варианты фондирования

Выпуск традиционных облигаций
(включая «балансовую
секьюритизацию»)

Продажа пулов АИЖК

Секьюритизация

«+»

Понятный, проверенный спрос со
стороны инвесторов

«+»

Получение сервисного
вознаграждения
Разгрузка Н1, Н4
Премия к номиналу
Снижение % и кредитного риска
Получение ликвидности

«+»

Экономия на масштабе
Разгрузка Н1, Н4
Сохранение % маржи
Сохранение дохода от сервиса

«-»

Давление на Н1
Кредитный и процентный
риски на оригинаторе
Необходим кредитный
рейтинг
Несовпадение сроков
погашения облигаций и
ипотечных кредитов

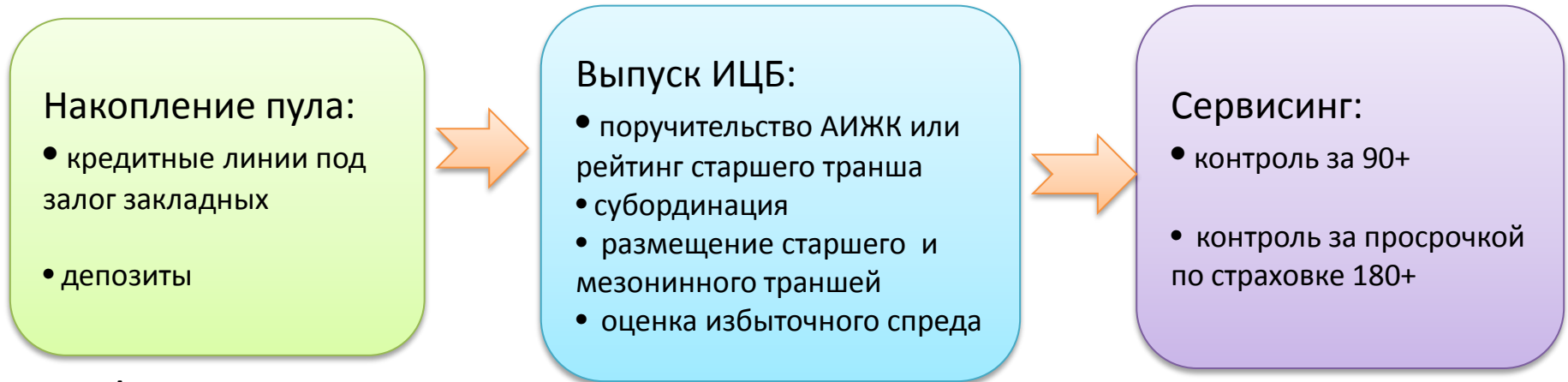
«-»

Потеря процентной
маржи
Ограничения по
параметрам
рефинансирования
Переход лишь на
социальный сегмент

«-»

Высокие операционные
расходы
Нагрузка на Н6
Ограниченная база
инвесторов

Секьюритизация. Облигации с ипотечным покрытием



« + »

- Получение денежных средств от размещения ИЦБ для выдачи новых кредитов
- Получение дохода в виде избыточного спреда по младшему траншу облигаций
- Получение дохода в виде комиссии за сервисинг
- Снижение нагрузки на Н4 и Н1

« - »

- Высокие расходы по сделке
- Длительный срок выпуска ИЦБ
- Необходимость привлечения дополнительного фондирования для накопления достаточного пула
- Нагрузка Н6

ВЫПУСК



ВЫПЛАТА ДОХОДА
И ПОГАШЕНИЕ ОД
ПО ИСУ



- низкие затраты и короткий срок подготовки сделки

НО.....:

- инвесторы получают «плавающий» доход
- неурегулированные вопросы налогообложения
- Потенциально привлекательный инструмент, но

не совсем понятны его преимущества перед ипотечными облигациями с точки зрения инвесторов

Фондирование и рынок: что ожидать ?

- очевидно экономическое преимущество секьюритизации
- сделки российской секьюритизации 2015
- развитие мультиоригинаторных сделок
- ...но рынок ИЦБ еще не нашел широкого круга инвесторов на российском рынке
- при этом иностранные инвесторы, значительно снизили интерес к этому классу активов

- необходима активизация:
 - в «законодательных инициативах» рынка ипотеки и ИЦБ
 - позиции государства в формировании внутреннего спроса инвесторов

- сокращение:
 - объемов рынка рефинансирования закладных в РФ
 - спроса на новое жилье в отдаленных от крупных городов населенных пунктах

- рост:
 - ставок по депозитам и кредитам
 - рынка «залоговых» кредитов («новая» розница) и консолидации
 - рынка «социальных программ»



Банк Жилищного Финансирования

Спасибо за внимание !



8 800 555 00 26

(звонок по России бесплатный)



www.BGFBANK.ru