

Russian Consumer Finance CONGRESS

4th and 5th October 2007 • Le Royal Meridien National Hotel, Moscow

А.Ю.Сучков, Старший вице-президент, Банк ВТБ

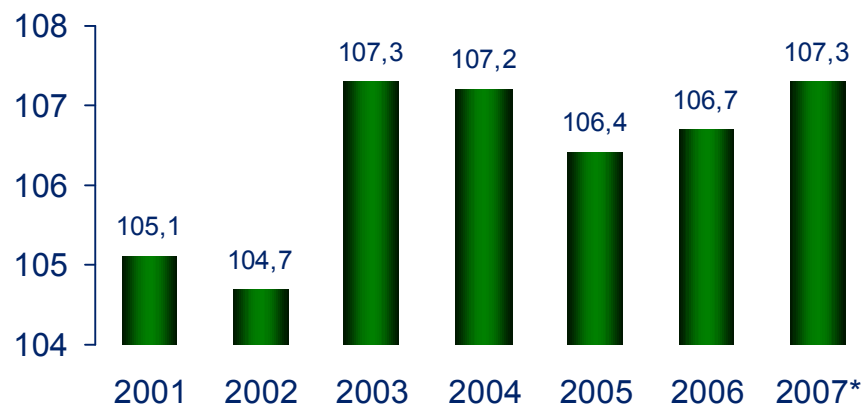
Российский ипотечный рынок: настоящее и будущее



РФ – макроэкономические показатели

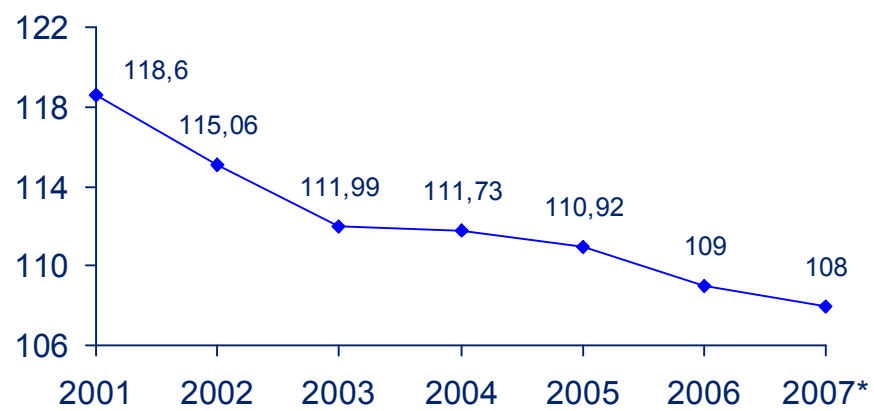
October 2007

Динамика ВВП



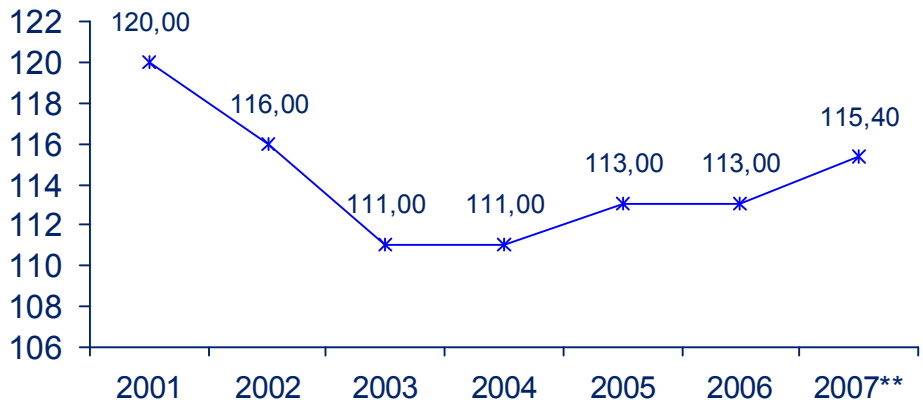
■ в % к предыдущему году

Инфляция



◆ в % к предыдущему году

Реальная начисленная заработная плата



✱ в % к предыдущему году

По данным Росстата
* прогноз
** июль 2007 г. к июлю 2006 г.

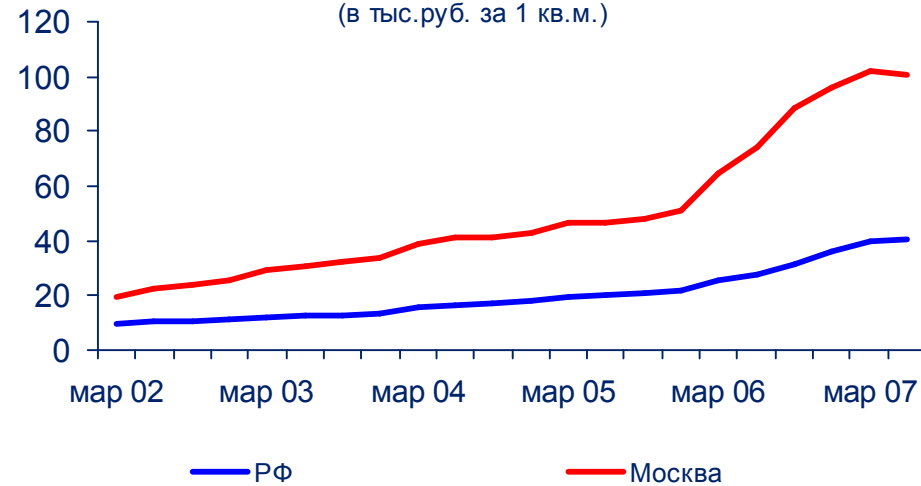
На протяжении последних шести лет экономика России демонстрирует уверенный рост



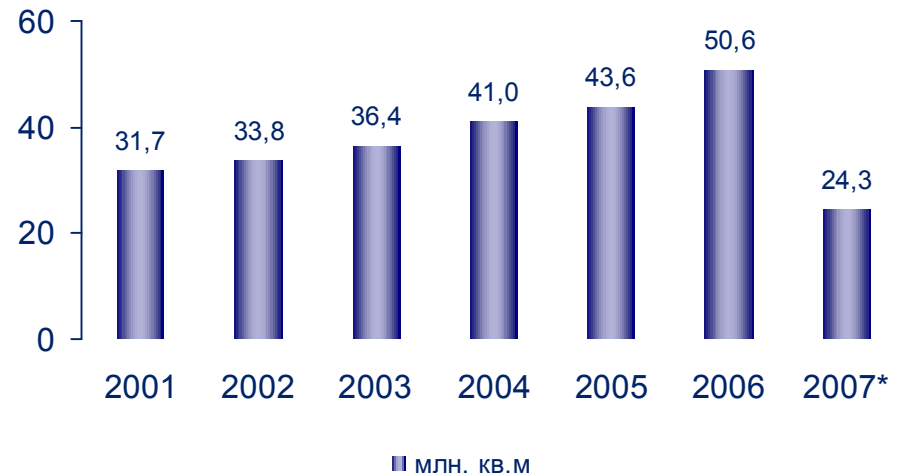
Рынок недвижимости РФ

October 2007

Средние цены на рынке жилья
(в тыс.руб. за 1 кв.м.)



Жилищное строительство



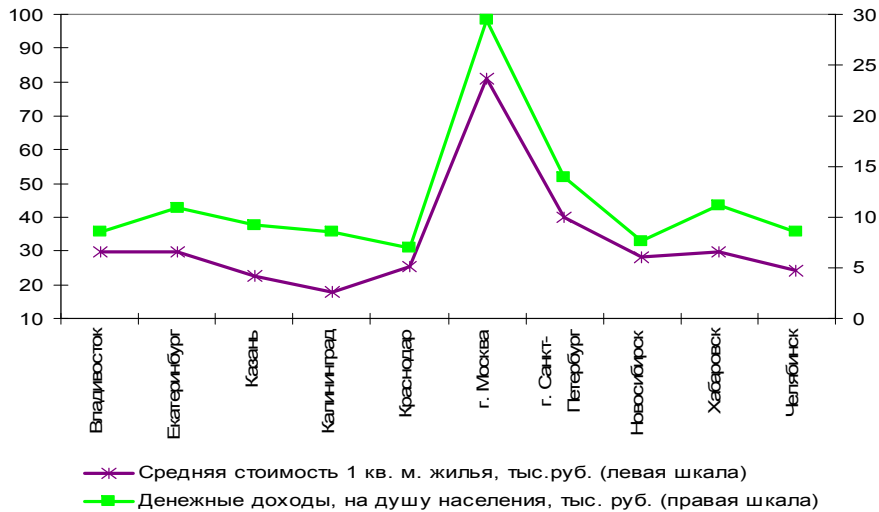
* по состоянию на июль 2007 года

По данным Росстата

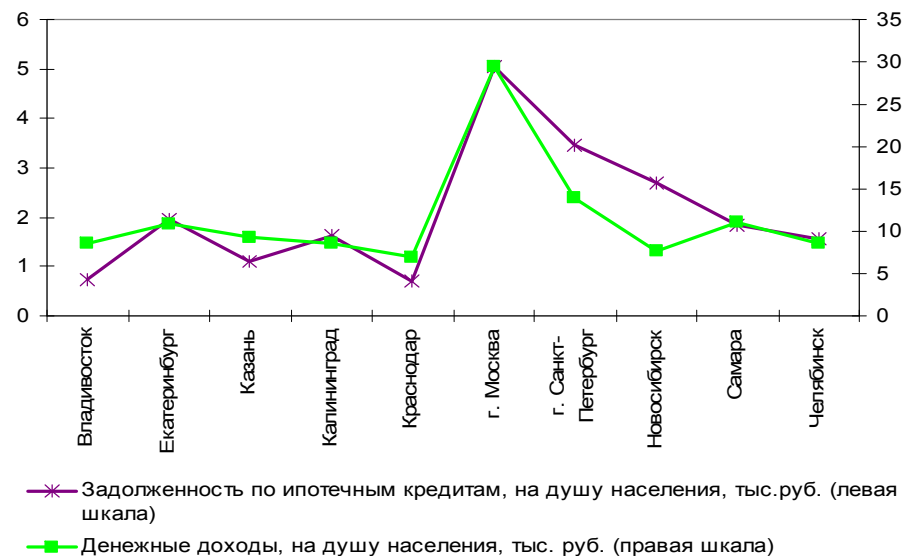
Рынок ипотеки в РФ - 1

October 2007

Средняя стоимость м² и денежные доходы на душу населения в 2006 г.



Задолженность по ипотеке и денежные доходы на душу населения в 2006 г.

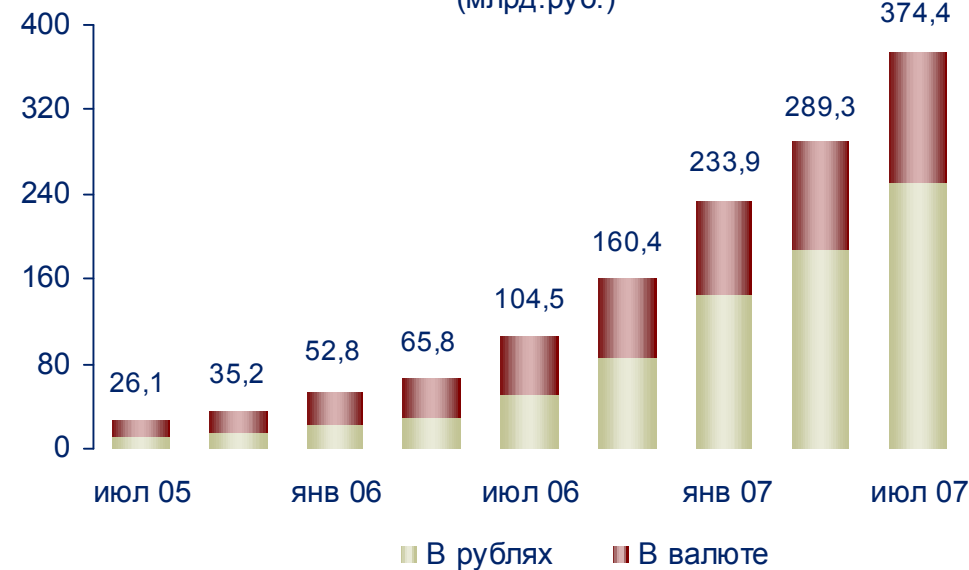


По расчетам Института экономики города

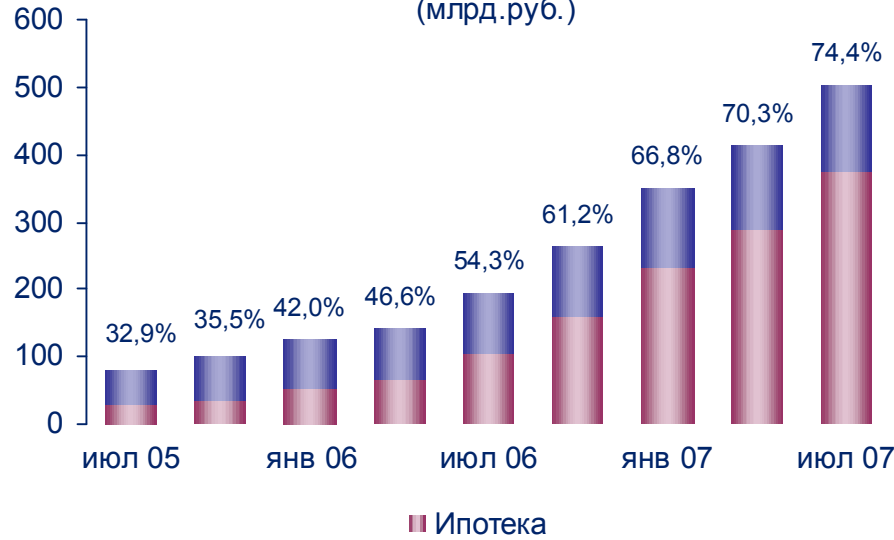
РЫНОК ИПОТЕКИ В РФ - 2

October 2007

Объем валютных и рублевых ипотечных кредитов
(млрд.руб.)



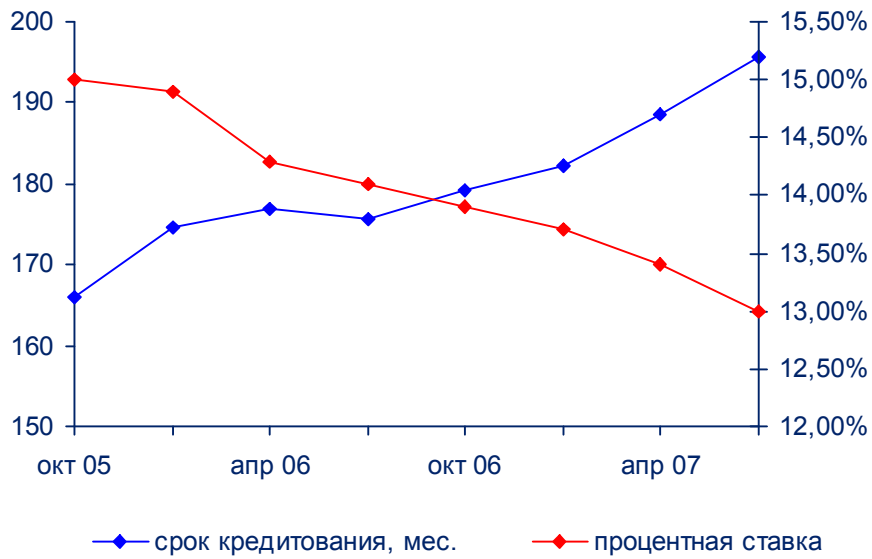
Доля ипотеки в общем объеме кредитов, выданных на покупку жилья
(млрд.руб.)



По данным ЦБ РФ

Рынок ипотеки в РФ - 3

October 2007



По данным ЦБ РФ

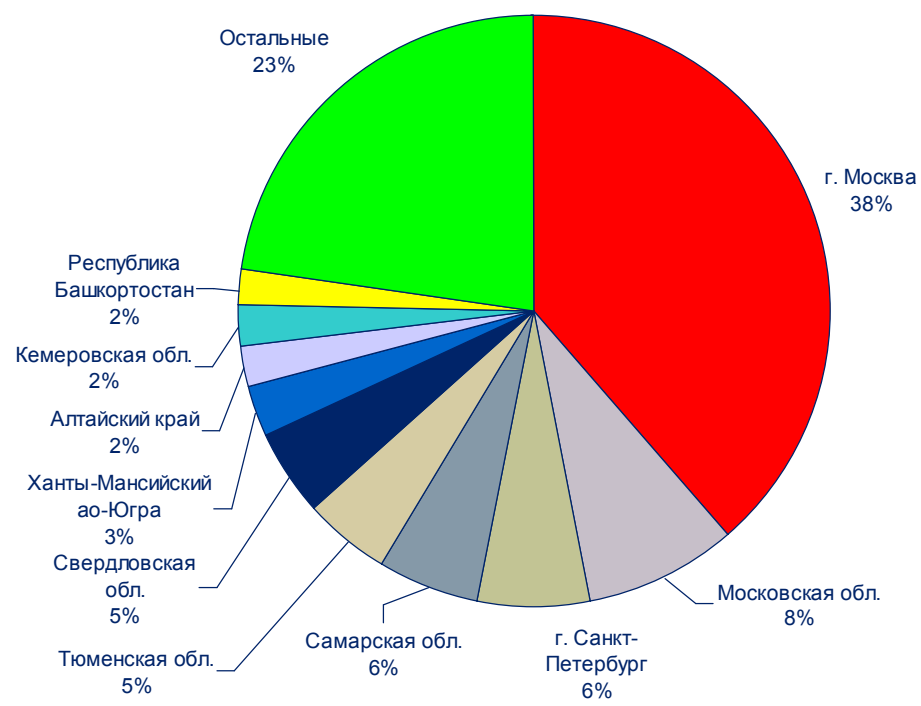


По расчетам Института экономики города

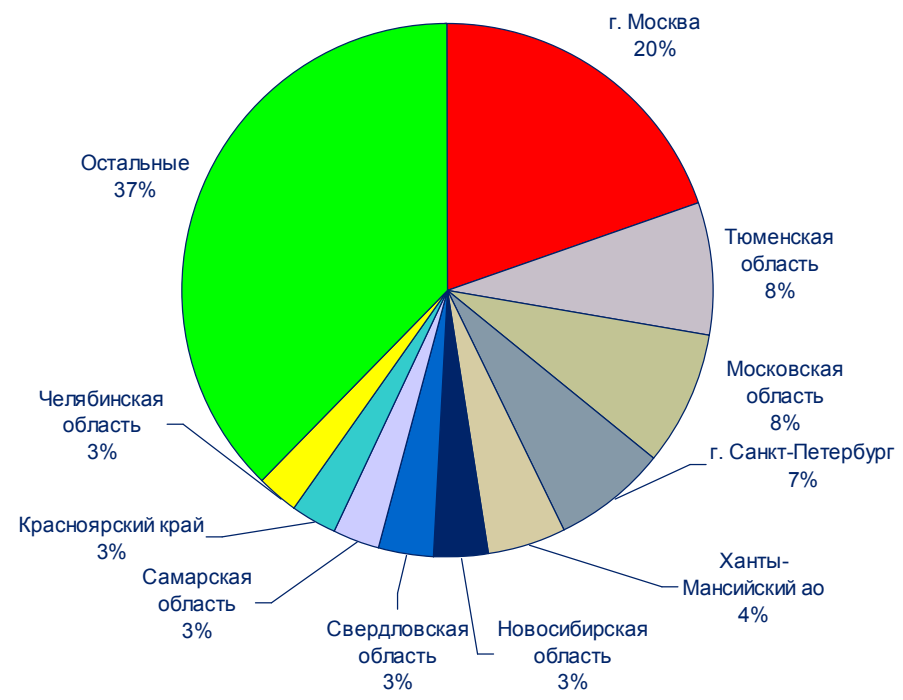
Рынок ипотеки в РФ: региональная структура

October 2007

2004 г.



2007 г.



По данным ЦБ РФ

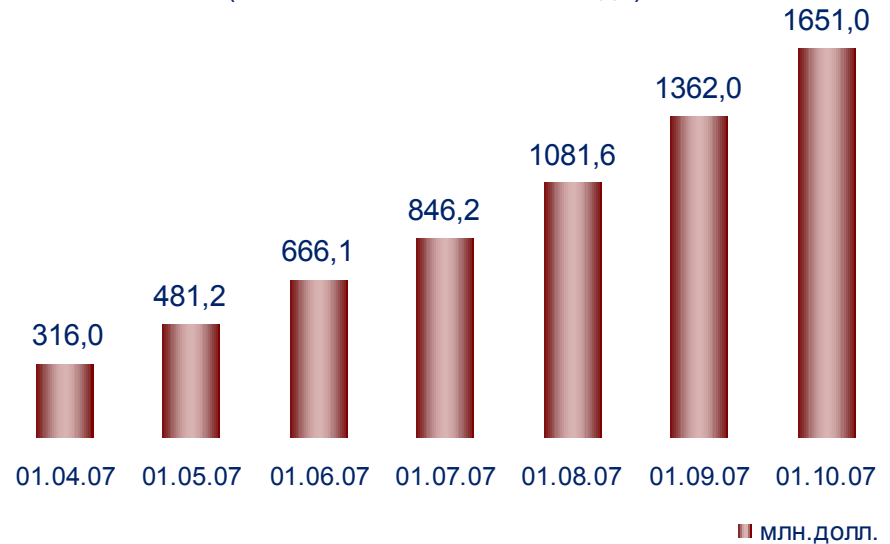
Развитие ипотеки в группе ВТБ

October 2007

Изменение остатка ссудной задолженности



Продажи по группе ВТБ (накопл. итогом с начала года)



В настоящее время доля Группы ВТБ на рынке ипотечного кредитования составляет около 8%, к 2010 году планируется занять не менее 15% рынка

Выдача новых кредитов по Группе достигла в августе 280 млн.долл.



Итоги года

October 2007

- Продолжение быстрого увеличения объемов жилищного кредитования в условиях стабильного экономического роста и повышения реальных доходов населения
- Ускоренный рост в регионах
- Повышение зрелости рынков. Сегментация рынков жилья и клиентской базы
- Расширение продуктового ряда, ориентация на различные клиентские группы
- Совершенствование бизнес-процессов и либерализация условий кредитования обусловили повышение доступности (увеличение максимального размера кредита)
- Ограничения по фондированию – основной сдерживающий фактор реализации ипотечных программ банков
- Ориентация крупных банков на привлечение средств с рынка капитала, включая секьюритизацию

Отсутствие эффективного фондирования – ключевая проблема средних банков

- Низкая капитализация
- Жесткие требования ЦБ к достаточности капитала
- Кредитный рейтинг ниже ВВ
- Способность генерировать значительный объем ипотечных кредитов

Как получить недорогое фондирование?

Как привлечь ресурсы с рынка капитала?

Как сбалансировать активы и пассивы по структуре?

Как вписаться в нормативы ЦБ по капиталу?

Преимущества секьюритизации

October 2007

- Оптимизация фондирования
 - Привлечение долгосрочных ресурсов
 - Расширение круга инвесторов (в том числе, привлечение консервативных институциональных инвесторов, таких как страховые и пенсионные фонды) благодаря повышению рейтинга и выпуску нового обеспеченного класса бумаг
 - Улучшение срочной структуры активов и пассивов
- Управление капиталом
 - Снижение нагрузки на капитал
 - Повышение ROE
- Управление рисками
 - Передача рисков от первичного кредитора инвесторам
 - Управление быстрым ростом розничного кредитного портфеля

Сделки по секьюритизации ипотеки в России

October 2007

Компания	Объем, млн.	Дата	Рейтинг*
Внешторгбанк	USD 88,3	Июнь '06	A1/A/-
ГИБ	USD 72,6	Август '06	Baa2/-/-
Совфинтрейд	RUR 3000	Ноябрь '06	Baa2
Совфинтрейд	EUR 168,5	Декабрь '06	A3
ДельтаКредит	USD 214	Апрель '07	A2/A/-
АИЖК	RUR 3295	Май '07	A3/-/-
Совфинтрейд	RUR 6928	Июнь '07	A3/-/BBB+
Москоммерцбанк	USD 184,4	Июль '07	Baa2/BBB/-

*Moody's/Fitch/S&P

В 2006 году были проведены 4 сделки по секьюритизации ипотечных активов на сумму 460 млн.долл.

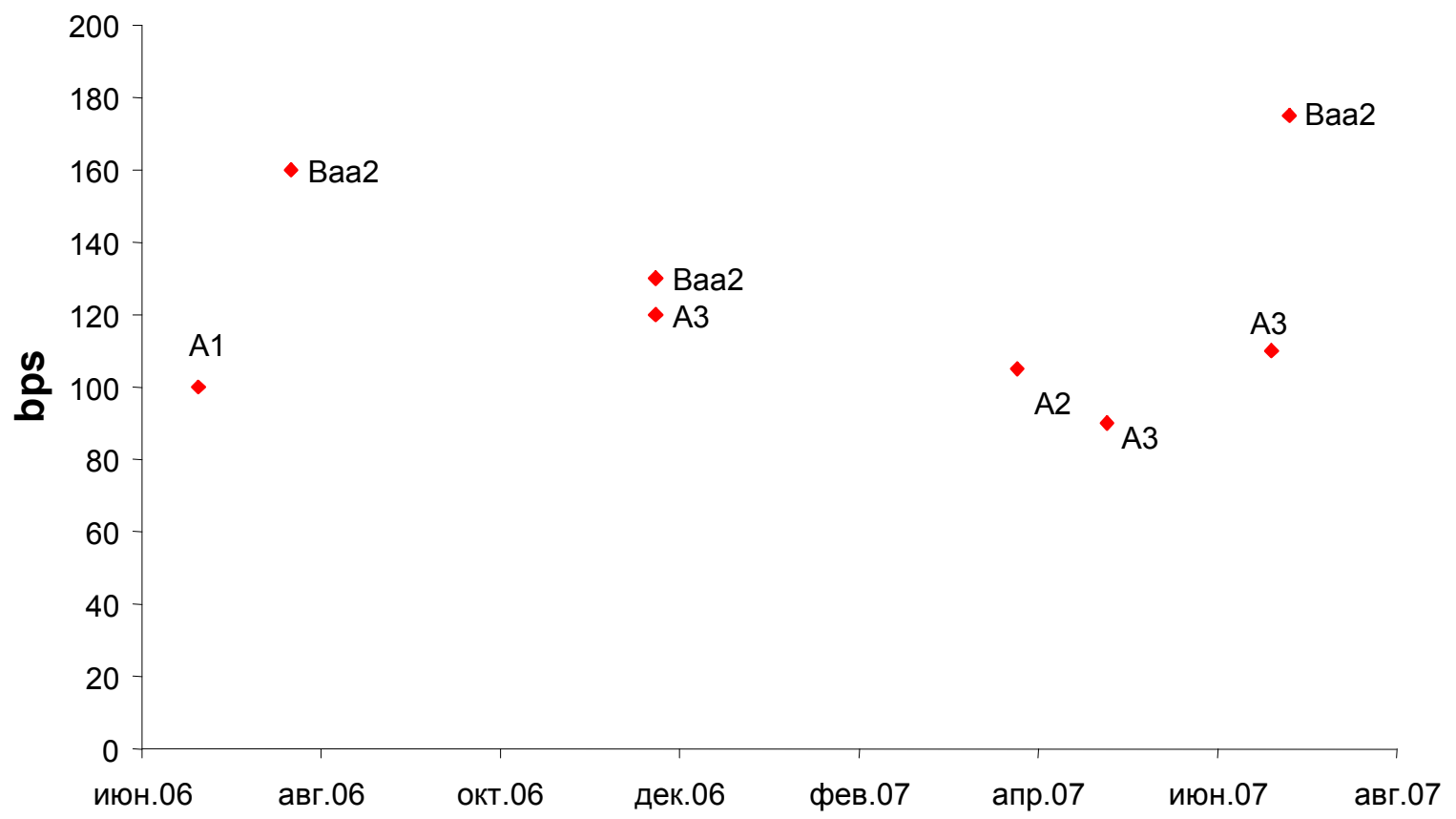
В 2007 году (по состоянию на сентябрь) объем 4 сделок по секьюритизации ипотеки составил 790 млн.долл.

Из-за кризиса ликвидности на международных рынках ряд банков (например, ВТБ24, КИТ Финанс и ГИБ) отложили анонсированные сделки по секьюритизации своих ипотечных портфелей



Спрэды по российским RMBS

October 2007



Кризис на рынке subprime ипотеки в США

October 2007

- Ипотечные продукты класса subprime-mortgages изначально предназначались для заемщиков с высоким кредитным риском
- Они получили распространение с середины 1990-х в результате развития технологий кредитного скоринга и нормативных изменений, позволившие кредиторам продавать кредиты посредникам, а не накапливать их на своем балансе, что способствовало снижению стандартов андеррайтинга
- На финансовых рынках появились сложные инструменты, обеспечением которых являлась совокупность различных видов активов, в т.ч. и subprime-mortgages
- Возникновение большого числа посредников как со стороны заемщиков (например, кредитные брокеры), так и со стороны инвесторов (структуры типа SIV) привело к непрозрачности ипотечного рынка как для заемщиков, так и для инвесторов в ипотечные ценные бумаги
- Повышение процентных ставок и снижение стоимости недвижимости обусловили существенное ухудшение финансового положения заемщиков, что привело к резкому росту просроченной задолженности (в июне 2007 года просрочка по ARM subprime mortgage достигла 15%, в то время как в секторе prime её уровень не превышал 1%)

Уроки кризиса subprime для РФ

October 2007

- Цены на жилье могут не только расти но и падать
- Выходя на международные рынки, российская ипотека становится частью глобальной финансовой системы и зависит от изменений, которыми мы не можем управлять
- Источники фондирования должны быть диверсифицированы, без внутренних источников долгосрочного финансирования российская ипотечная система становится уязвимой
- Повышение доступности кредитов несет дополнительные риски, ипотечные портфели должны быть сегментированы по рискам, необходимо их точно оценивать и управлять ими
- Ипотечное кредитование достигло таких масштабов, которые требуют создания системы надзора и контроля

Схемы проведения сделок по секьюритизации активов October 2007

1. Крупные банки (размер портфеля > 100 млн.долл.)

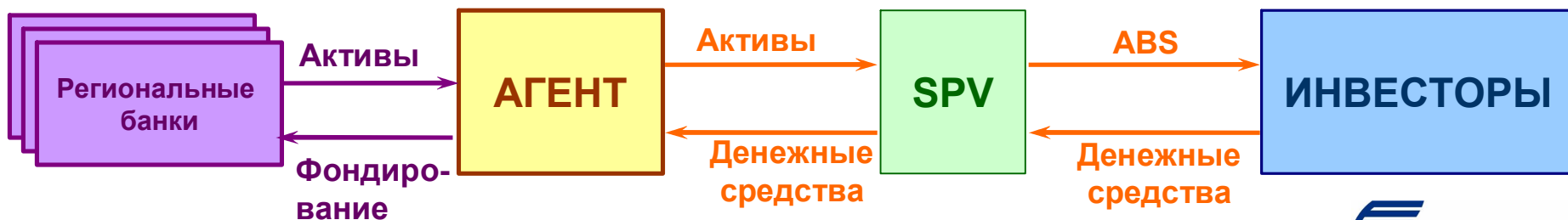
Накопление портфеля происходит на балансе банка



Недостатки: под силу только крупным и продвинутым банкам

2. Региональные банки + агент (размер портфеля банка значения не имеет)

Накопление портфеля происходит на балансе агента



Недостатки: банк отдает долгосрочный процентный доход в обмен на комиссию

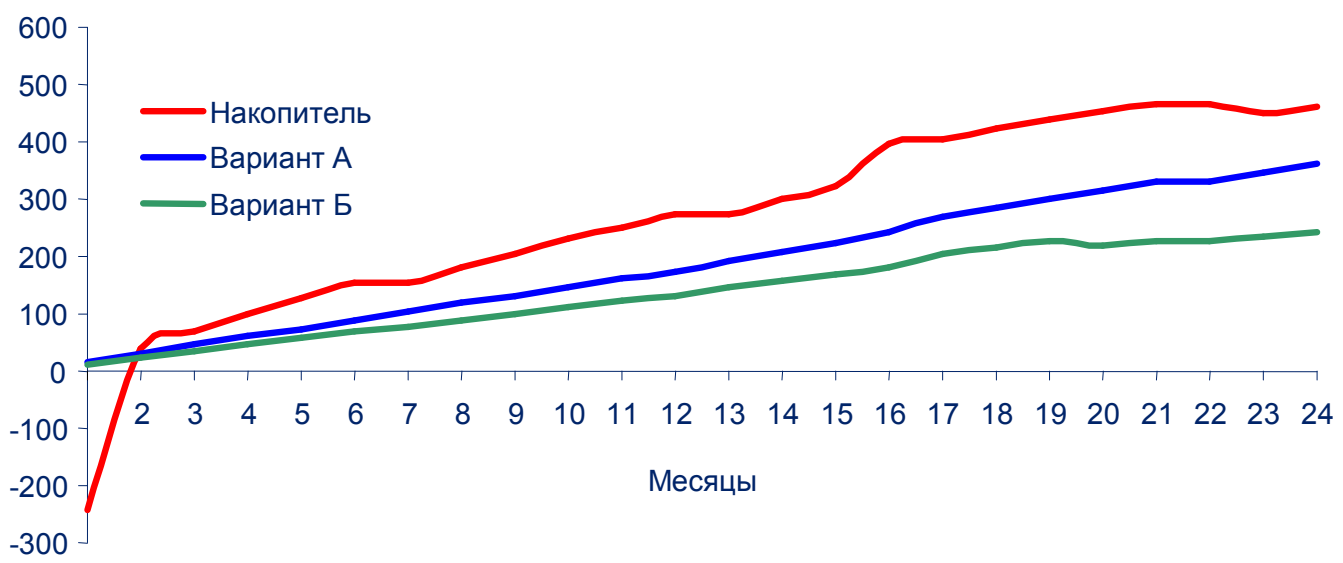
Схема ипотечного накопителя



Экономическая эффективность накопителя по сравнению с другими программами фондирования

October 2007

Месячные доходы банка, тыс.долл.



	Ставка по кредитам	Плата за обслуживание
Вариант А	Любая	1.00%
Вариант Б	>= 14%	1.50%
	12% - 14%	1.00%
	< 12%	0.50%



Услуги Группы ВТБ по секьюритизации

October 2007

Организация индивидуальных сделок по секьюритизации

Для банков, имеющих на своем балансе значительные портфели активов, ВТБ предлагает услуги по их рефинансированию и проведению сделки секьюритизации.

Организация финансирования в форме накопителя (warehouse)

Для банков, которым в силу нормативных ограничений сложно держать на своем балансе существенный портфель активов, но которые, однако, обладают хорошими возможностями по генерации кредитов, ВТБ предлагает организацию финансирования в форме накопителя. В такой схеме наращивание кредитного портфеля происходит на балансе накопителя, при этом банк сохраняет за собой часть долгосрочных процентных доходов (excess spread). После достижения кредитным портфелем необходимого объема происходит выпуск ценных бумаг на российском или международном рынке.

Выполнение функций Master Servicer, Back-up Servicer

Благодаря тому, что ВТБ имеет наивысший для российских банков рейтинг международных рейтинговых агентств, участие ВТБ или его дочерних структур в сделках по секьюритизации в качестве Master Servicer и Back-up Servicer позволяет получить более высокие рейтинги по выпуску ценных бумаг и, таким образом, удешевить стоимость размещения ценных бумаг.

