

Секьюритизационные сделки российских компаний 2006-2007



Жигунов Игорь Витальевич

Заместитель Председателя Правления,
Городской Ипотечный Банк

Руководитель
Рабочей группы по ипотечному кредитованию и
жилищному финансированию
Ассоциации банков Северо-запада РФ

Октябрь 2007

Источники ресурсного обеспечения

Основные инструменты, используемые участниками российского рынка ипотечного кредитования до осени 2007г.:

- Собственные и средства «материнских» компаний
- Целевые займы (средства институциональных инвесторов);
- ЗПИФ (закрытый ипотечный ПИФ);
- Продажа пулов ипотечных кредитов;
- Сделки секьюритизации;

Что дает секьюритизация банкам?

- Повышение доходности на собственный капитал
- Соблюдение требований к достаточности собст.капитала
- Диверсификация источников финансирования (привлечение новых за счет выпуска SPV ИЦБ)
- Снижение стоимости привлекаемого финансирования (основа – рейтинг) (например, по сравнению с продажей пулов)
- Привлечение финансирования на более длительный срок

Ситуация на мировых рынках (несколько статистик)

в мире:

- ущерб от кризиса на американском рынке до 200 млн.долл.*,
- прогноз: до 25% дефолтов в ближайшее время и 5% снижение цен на недвижимость*,
- падение прибыли FreddieMac до 45% (к сент.2007),
- ожидание замедления темпа экон.роста в развитых странах до 3,1%,

для РФ:

- невозможность либо увеличение стоимости заимствования на внешних рынках (ранее возможная стоимость привлечения ресурса LIBOR + 1,5 / 1,6%%. Сейчас: порядка LIBOR + 4 / 5 %% (т.о. стоимость заимствований м.б. до 9-11% в валюте) (и не для всех)
- *- из доклада МВФ о мировой финансовой стабильности

Сделки секьюритизации с участием российских originаторов в 2006г.

(ист. Аналитический отчет, подготовленный Российским Форумом Секьюритизации при поддержке СРО НФА и при участии Ассоциации региональных банков, руководитель проекта Иванов О.М.)

Оригинатор	Эмитент/ SPV	Дата закрытия сделки	Объем выпуска ценных бумаг *** (\$ млн.)	Категория секьюритизируемых активов	Дата погашения	Процентные платежи по старшему траншу
Банк «Русский стандарт»	Russian Consumer Finance No. 1 S.A	27.03.2006	359,19	Потребительские кредиты	01.12.2012	Euribor + 1,65 %
Альфа-банк	Alfa Diversified Payment Rights (DPR) Finance Company S. A.	28.03.2006	350	Диверсиф-е будущ. платежи	15.03.2011	3m Libor + 1,60 %
ОАО «РЖД»*	Red Arrow International Leasing Public Limited Company	30.03.2006	495,49	Поступления по договорам лизинга	20.06.20012	8375%
ОАО «Внешторгбанк»	Russian Mortgage Backed Securities 2006-1 S.A.	18.07.2006	88,3	Жилищная ипотека	15.05.2034	Libor + 1 %
Городской Ипотечный Банк	CityMortgage MBS Finance B.V.	10.08.2006	72,56	Жилищная ипотека	15.09.2033	Libor + 1,6 %
МДМ-Банк	Taganka Car Loan Finance PLC	23.10.2006	430	Автокредиты	23.10.2013	Libor + 1 %
Банк «Русский стандарт»	Russian Car Loans No. 1 S.A	25.10.2006	327,31	Автокредиты	20.10.2017	Euribor + 1,15 %
Совфинтрейд	Dali Capital PLC	10.11.2006	113,34	Жилищная ипотека	25.12.2046	Euribor + 1,3 %
МДМ-Банк	MDM DPR Finance Company S.A.	17.11.2006	487,76	Диверсиф-е будущ. платежи	15.12.2011	3m Euribor + 2 %
Альфа-банк	Alfa Diversified Payment Rights Finance Company S.A.	05.12.2006	564,88	Диверсиф-е будущ. платежи	15.03.2011	3m Euribor + 1,9 %
Совфинтрейд	ГПБ-Ипотека	13.12.2006	222,25	Жилищная ипотека	25.12.2046	8%

Общие особенности «российских» сделок Факторы влияния (1)

- **Сильные стороны** *:
 - хорошее качество кредитов в портфелях
 - умеренный средневзвешенный LTV
 - наличие залладных по кредитам
 - высокие стандарты выдачи и обслуживания кредитов
 - наличие резервов на непредвиденные юридические расходы (пример: 750 тыс.долл.по Городскому)
 - наличие финансово стабильных участников сделок (пример: гарантии IFC по международному платежному механизму сделки ВТБ)
- * По данным Moody's Investors Service

Общие особенности «российских» сделок Факторы влияния (2)

- **Слабые стороны** *:
 - неопределенность ценовой ситуации на недвижимость в РФ
 - высокая географическая концентрация портфеля
 - ограниченные исторические данные по поведению российских ипотечных кредитов
 - несовершенство правового регулирования секьюритизации в РФ
 - как правило, долларовая номинация кредитов при доходе заемщика в рублях
 - отсутствие кредитного рейтинга originатора либо наоборот волатильность рейтинга старшего транша
- * По данным Moody's Investors Service

Общие особенности «российских» сделок Факторы влияния (3)

- **факторы влияния на секьюритизационные сделки*:**
 - тестирование на возможность бездефолтного существования в рамках экономического стресса
 - страновой риск и возможные ограничения на конвертируемость нац. валюты
 - риск досрочного погашения

Общие особенности «российских» сделок Факторы влияния (4)

- Статистика рынка (2-3 кв.2007): досрочное погашение *:
 - Mortgage Index - рост ипотечного рынка
 - Prepay Index - скорость досрочных погашений кредитов
 - Refi Index - скорость полных досрочных погашений

	май.07	июн.07	июл.07	авг.07	сен.07
RMI	100	98	133	122	119
RPI	10,54	27,80	18,59	31,43	21,33
RRI	3,04	19,09	10,85	28,01	6,75

* в рамках совместного проекта RuMAC и аналитического портала [РусИпотека](#)

Общие особенности «российских» сделок Факторы влияния (5)

- **Инструменты снижения риска досрочного погашения участниками:**
 - выпуск ИЦБ со сроком обращения меньше срока погашения обязательств в основе секьюритизации
 - выпуск нескольких траншей ИЦБ с одним ипотечным покрытием
 - дестимулирование – мораторий и доп.комиссии при досрочном погашении, минимальные суммы (от 3-6 мес. до 3-5 лет)

Источники ресурсного обеспечения

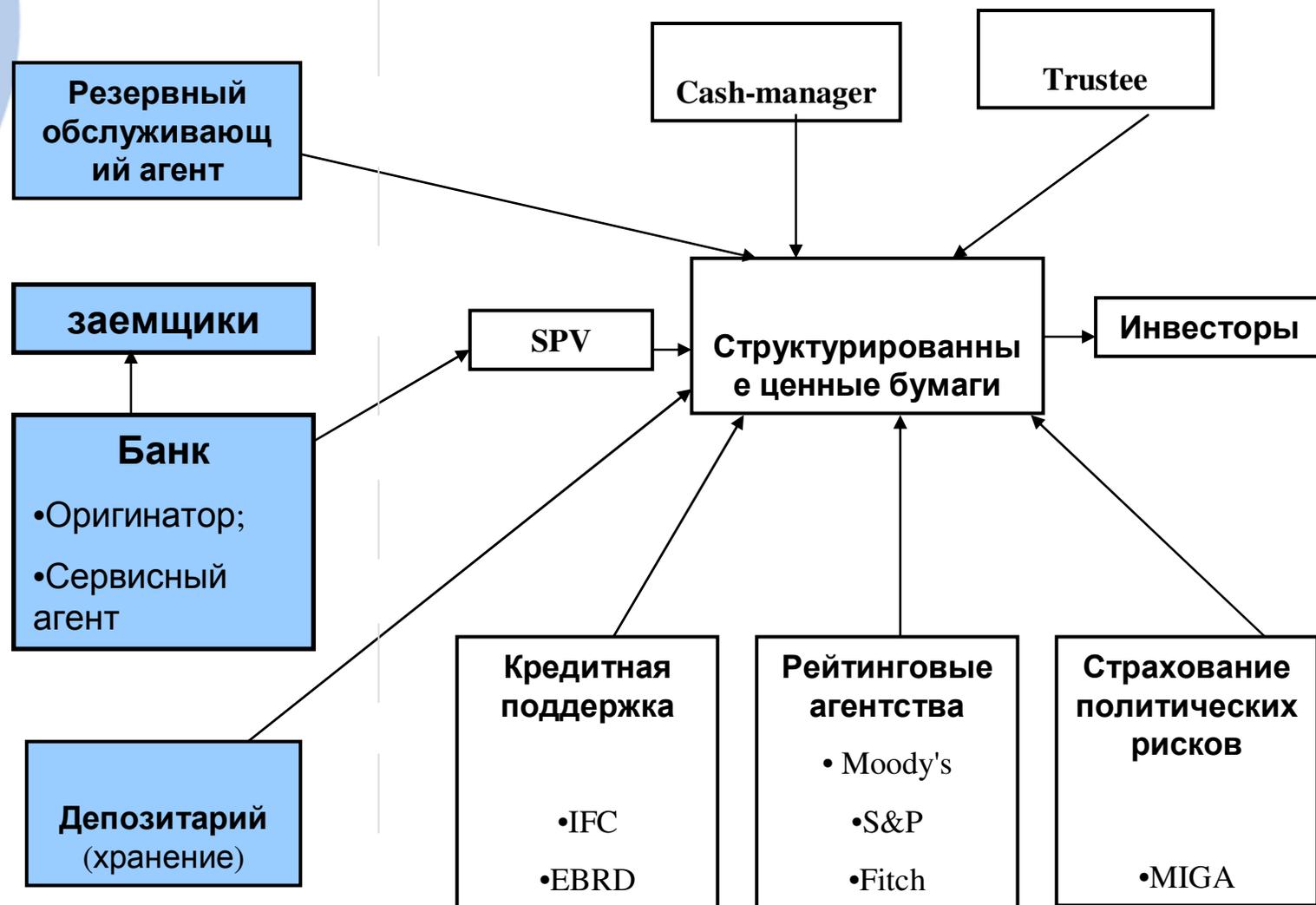
Актуальные в текущее время источники ресурсного обеспечения для российских кредиторов:

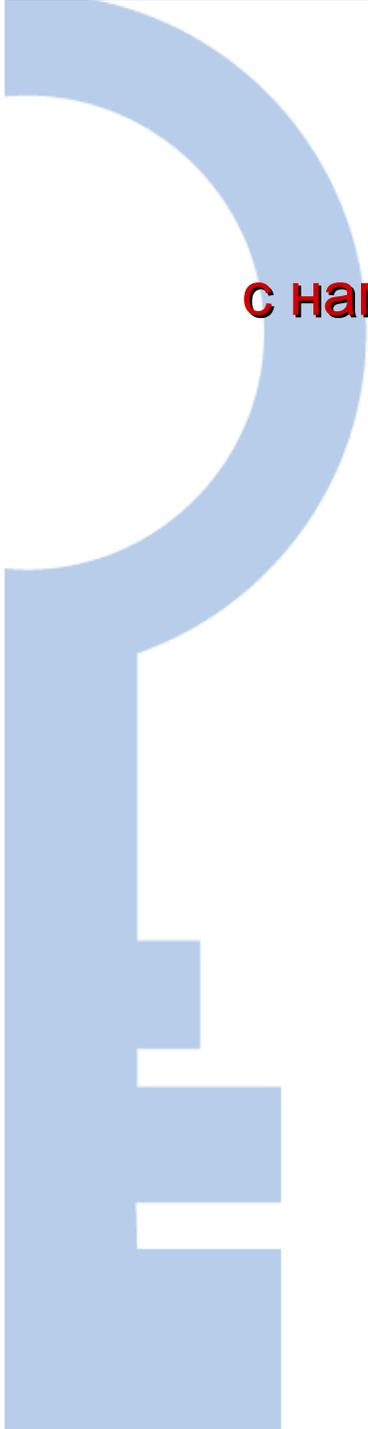
- Собственные и средства «материнских» компаний
- **Продажа пулов ипотечных кредитов**
- Целевые займы (средства институциональных инвесторов) / синдицированные займы
(в настоящее время:
 - стоимость порядка LIBOR+2-3%
 - для банков с высоким рейтингом
- Рекомендации ЦБ (доля внешних заимствований в пассивах банков до 20-30%%).....

Актуальные в перспективе, но отложенные участниками рынка инструменты:

- Сделки секьюритизации

Структурированные ценные бумаги





Городской Ипотечный Банк:
с нами легко приобрести, работать и преумножать!

Спасибо за внимание!

Тел. +7 (495) 783-75-75

Igor_Zhigunov@gorodskoi.ru

www.gorodskoi.ru