



Securitisation in Russia & CIS

Секьюритизация в России и СНГ

А.Ю.Сучков, Старший вице-президент, Внешторгбанк

**Секьюритизация ипотечных кредитов –
первый российский опыт**





Securitisation in Russia & CIS

Секьюритизация в России и СНГ

Финансирование ипотечных операций

February 2007

При всем разнообразии форм существует два основных варианта фондирования ипотечных операций





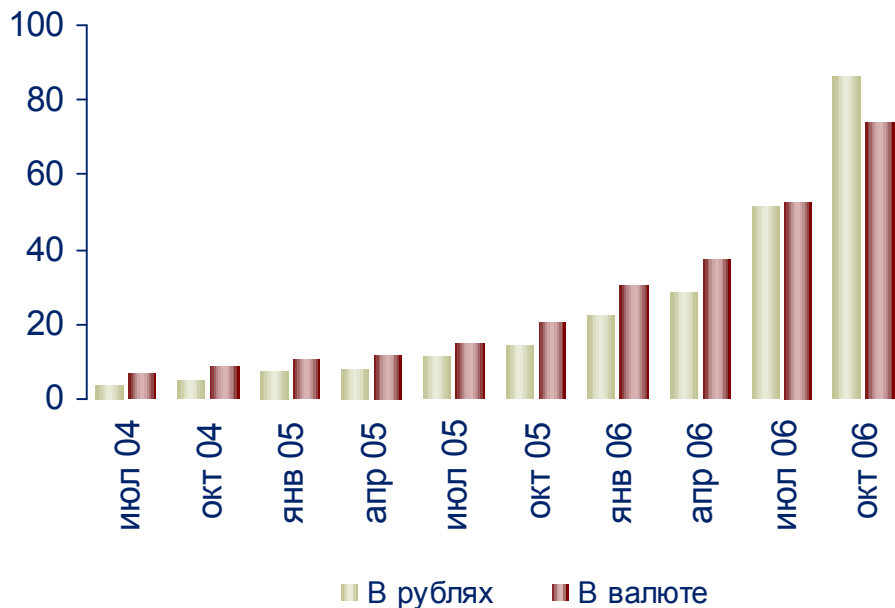
Securitisation in Russia & CIS

Секьюритизация в России и СНГ

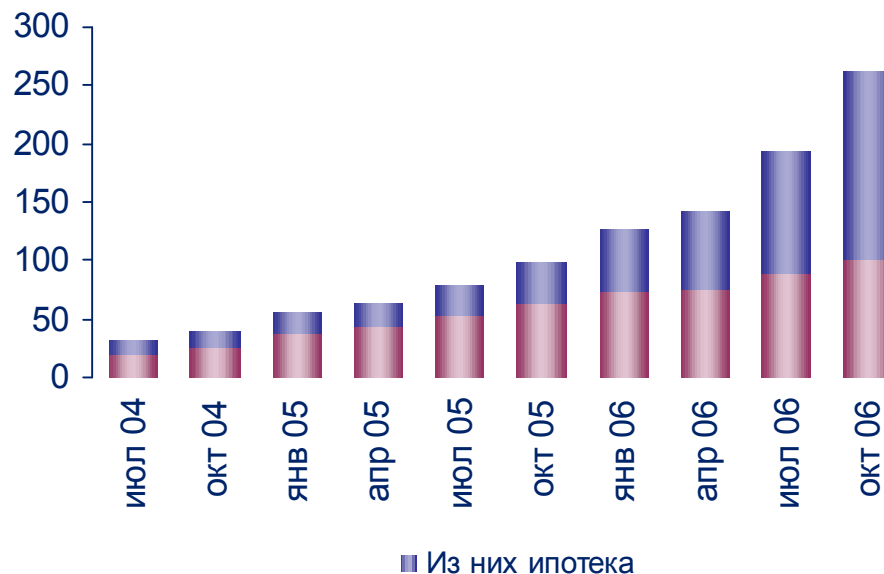
Объем и структура рынка ипотеки в России

February 2007

Объем валютных и рублевых кредитов (млрд.руб.)



Объем кредитов, выданных на покупку жилья (млрд.руб.)



- Возрастает доля ипотечных кредитов в объеме кредитов на покупку жилья
- Возрастает доля ипотечных кредитов, выданных в рублях

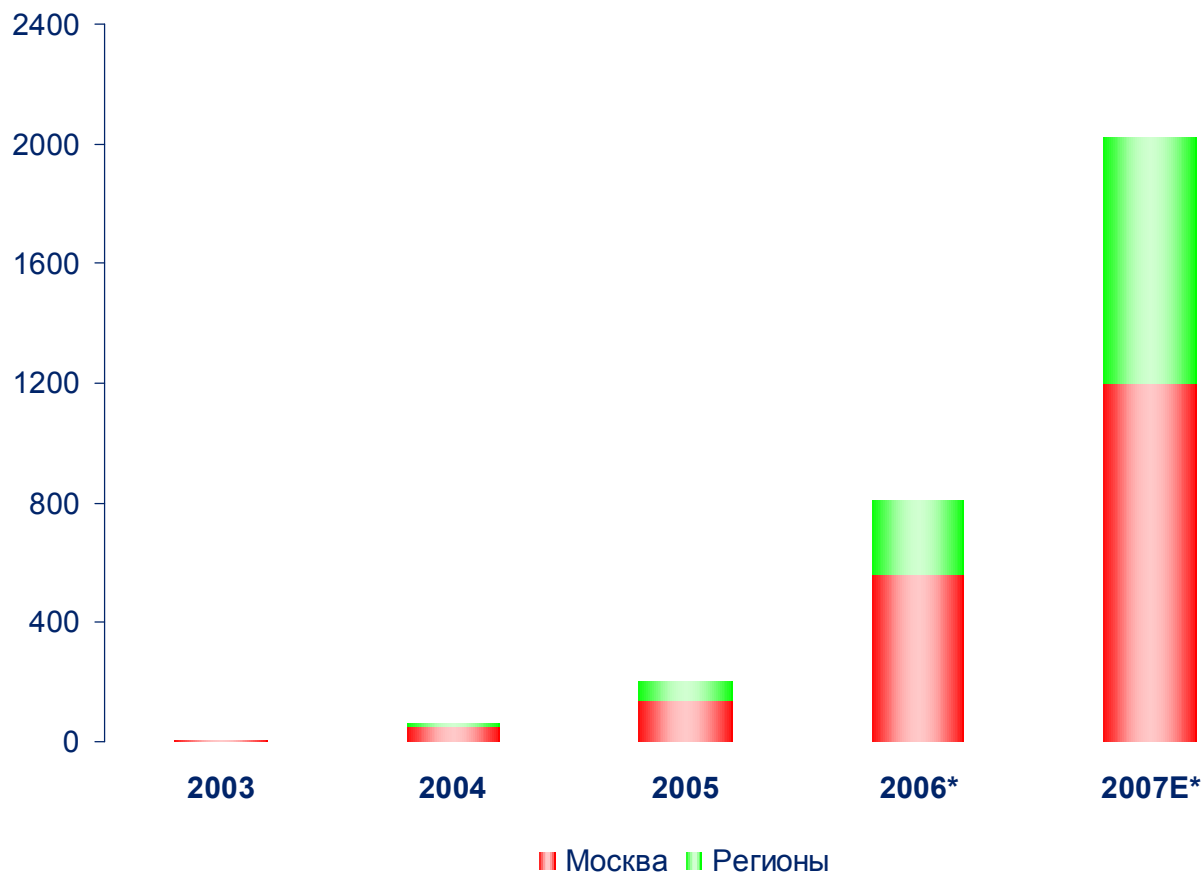


Securitisation in Russia & CIS

Секьюритизация в России и СНГ

Динамика ипотечного портфеля Группы ВТБ

February 2007



* Без учета ОАО «ПСБ», включая секьюритизированный портфель



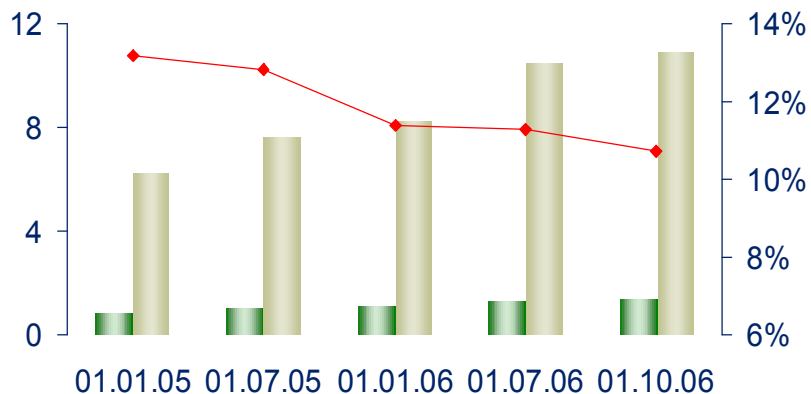


Securitisation in Russia & CIS

Секьюритизация в России и СНГ

Ограничения для развития ипотеки

February 2007

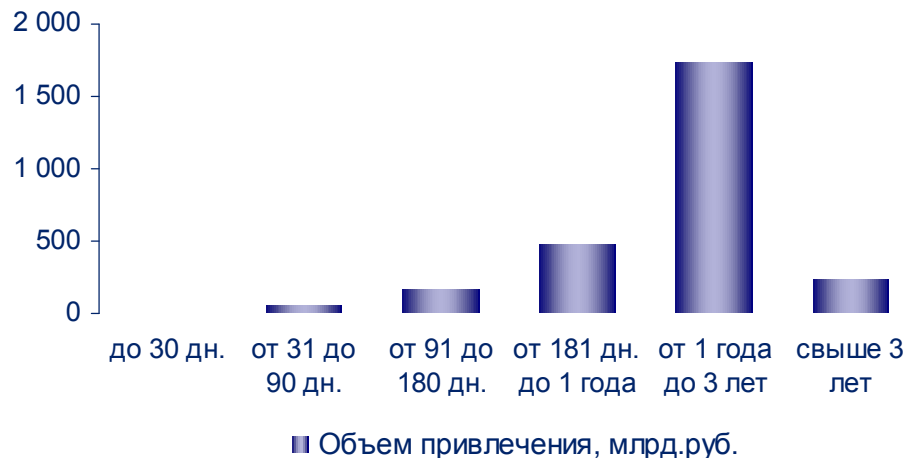


■ Капитал банковского сектора, трлн.руб.

■ Активы (пассивы) банковского сектора, трлн.руб.

◆ Отношение основного капитала к активам, взвешенным по уровню риска, %

Структура привлеченных банковских вкладов физических лиц





Securitisation in Russia & CIS

Секьюритизация в России и СНГ

Для чего нужна секьюритизация активов

February 2007

- Оптимизация фондирования
 - Привлечение долгосрочных ресурсов
 - Улучшение срочной структуры активов и пассивов
 - Снижение стоимости заимствований
 - Расширение круга инвесторов благодаря повышению рейтинга и выпуску нового класса бумаг
- Управление рисками
 - Передача рисков от первичного кредитора инвесторам
 - Управление ростом кредитного портфеля (рыночный риск)
- Управление капиталом
 - Снижение нагрузки на капитал
 - Повышение ROE

Секьюритизация – фактор повышения стандартов кредитования и качества портфелей



Securitisation in Russia & CIS

Секьюритизация в России и СНГ

Проблемы при секьюритизации активов

February 2007

- Новое явление в правовой практике – достаточна ли нормативная база?
- Риск непризнания факта «действительной продажи» (true sale)
- Отсутствие исторических данных поведения портфеля ипотечных кредитов обуславливает консервативный подход рейтинговых агентств
- Валютные риски:
 - конвертация и трансграничные переводы
 - несоответствие валюты кредита и дохода заемщика
- Неопределенность дальнейшего развития российского рынка недвижимости
- Построение эффективной системы обслуживания и отчетности
- Отношение заемщиков

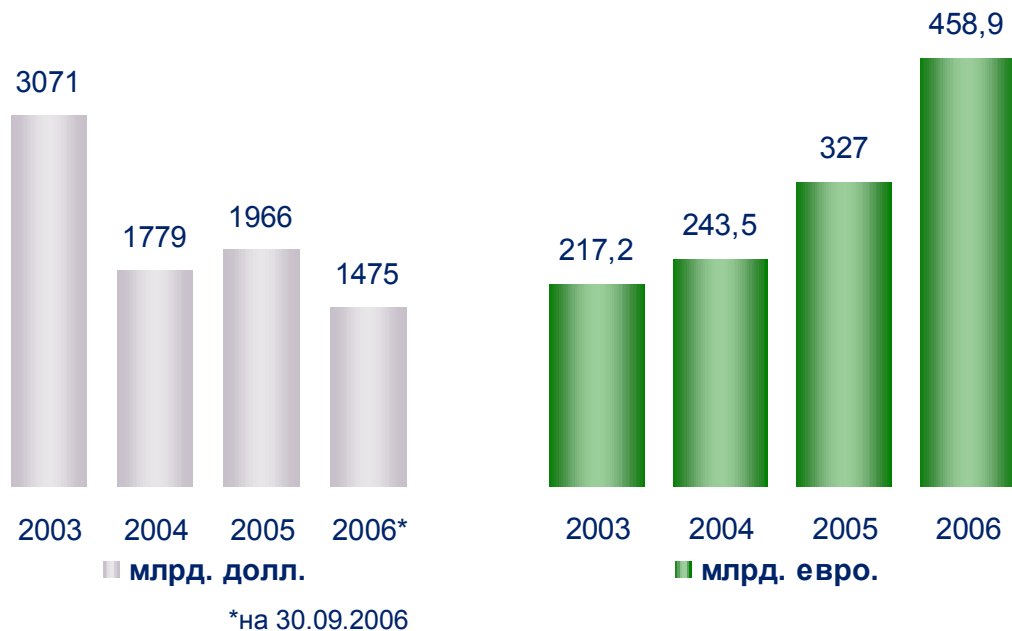


Securitisation in Russia & CIS

Секьюритизация в России и СНГ

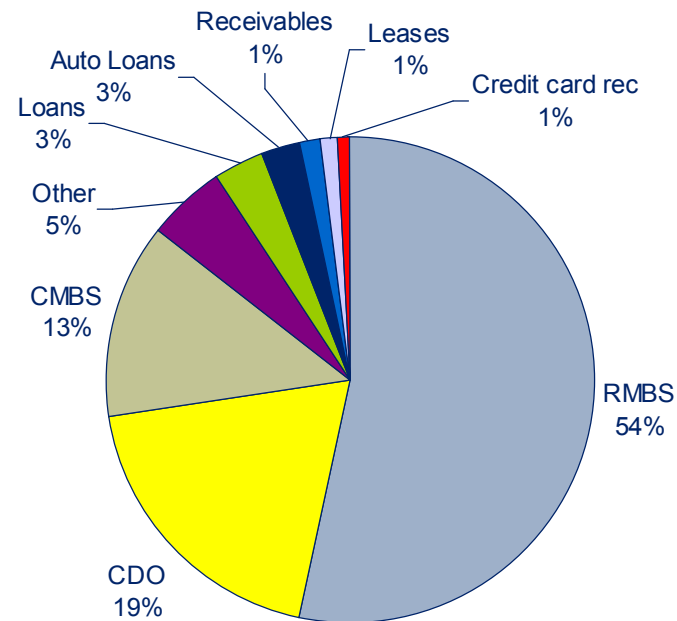
Мировой опыт секьюритизации: объемы и структура рынка

February 2007



Динамика новых выпусков ценных бумаг с ипотечным покрытием (mortgage-related), США (Данные SIFMA)

Динамика новых выпусков ценных бумаг, обеспеченных активами (ABS) в Европе (Данные ESF)



Структура выпущенных бумаг (ABS) по типу актива. Западная Европа, 2006 год (данные ESF)



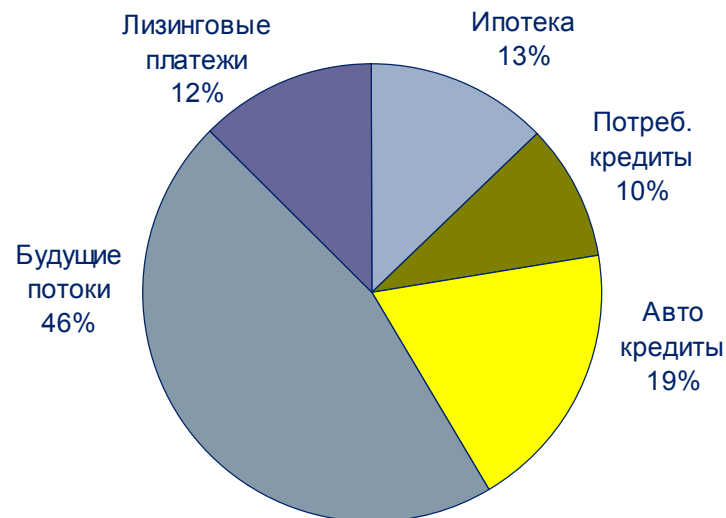
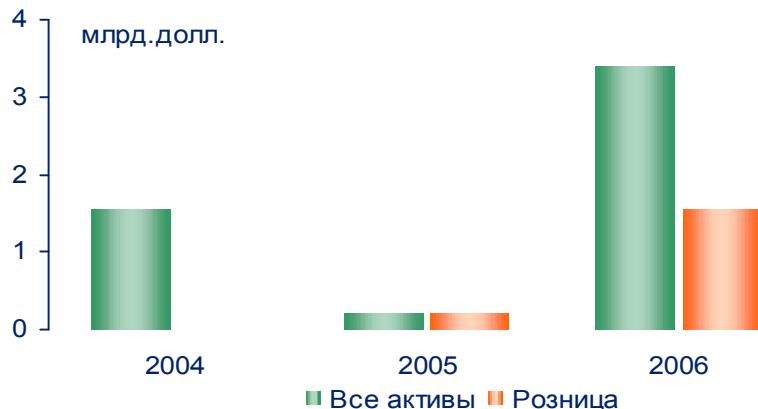
Securitisation in Russia & CIS

Секьюритизация в России и СНГ

Секьюритизация в России: текущее состояние рынка и перспективы

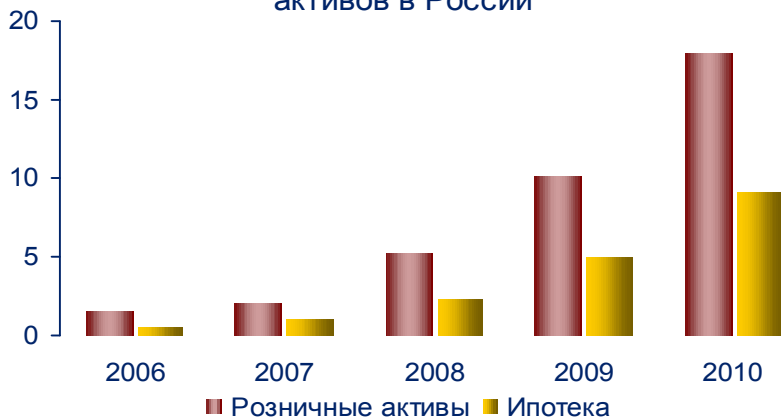
February 2007

Динамика новых выпусков ABS в России



Структура выпущенных бумаг по типу актива в России, 2006

Прогноз рынка секьюритизации розничных активов в России



- В 2006 году – 17-кратный рост объемов рынка секьюритизации
- Секьюритизация новых классов активов



Securitisation in Russia & CIS

Секьюритизация в России и СНГ

Схемы проведения сделок по секьюритизации активов – 1

February 2007

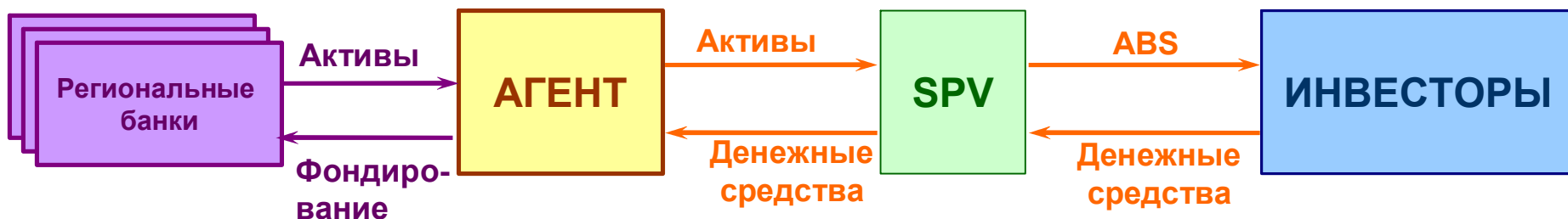
1. Крупные банки (размер портфеля > 100 млн.долл.)

Накопление портфеля происходит на балансе банка



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

Накопление портфеля происходит на балансе агента





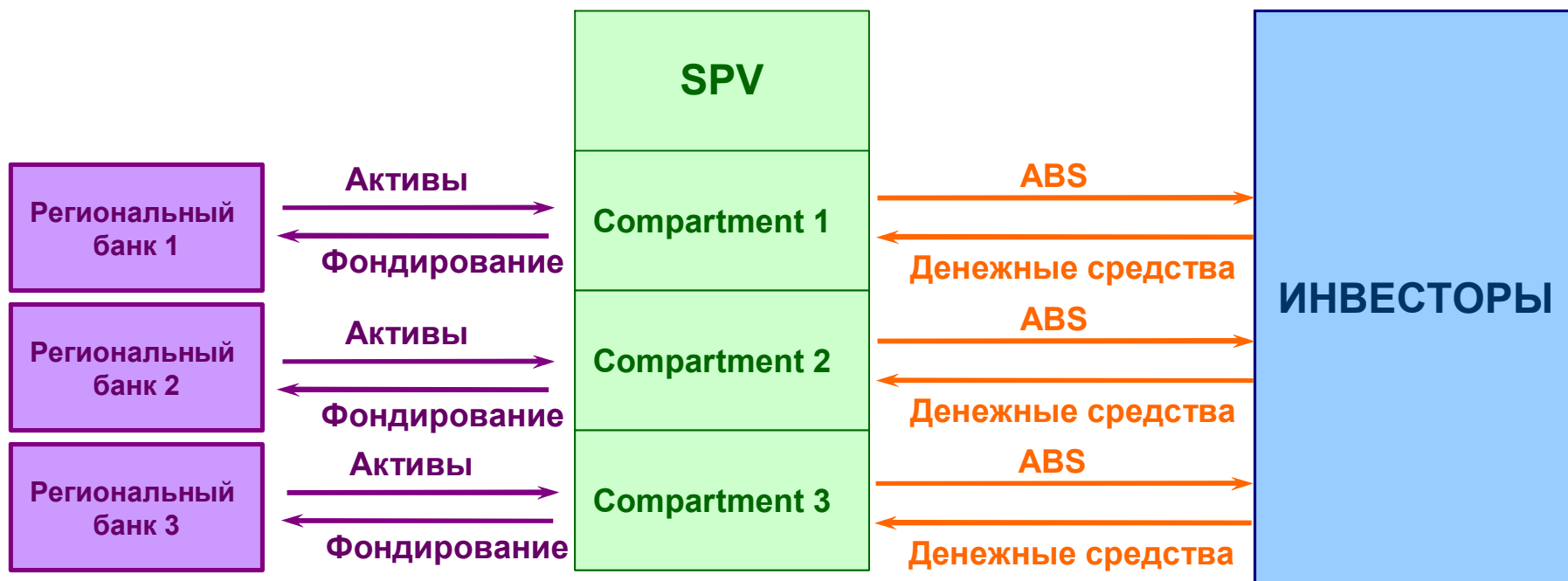
Securitisation in Russia & CIS

Секьюритизация в России и СНГ

Схемы проведения сделок по секьюритизации активов – 2

February 2007

3. Региональные банки (объем ежемесячной выдачи > 10 млн.долл.) Накопление портфеля происходит на балансе SPV





Securitisation in Russia & CIS

Секьюритизация в России и СНГ

Структура сделки по секьюритизации портфеля ипотечных кредитов ВТБ

February 2007

