

17 сент. 2010



Роль облигаций с ипотечным покрытием для финансирования ипотечного портфеля коммерческого банка

Сергей Озеров

Председатель Правления

 SOCIETE
GENERALE

 **DeltaCredit**
И П О Т Е Ч Н Ы Й Б А Н К . № 1 .



Содержание

- **Ипотечные ценные бумаги и ипотека**
- **Предпосылки развития рынка ипотечных ценных бумаг**
- **Привлекательность банковских ипотечных облигаций для эмитента**
 - ▶ Доходность простых и ипотечных банковских облигаций
- **Привлекательность банковских ипотечных облигаций для инвесторов**
 - ▶ Надежность обеспечения ипотечных ценных бумаг
 - ▶ Прозрачность информации об обеспечении
- **Государственная стратегия развития**

Ипотечные ценные бумаги и ипотека



- Российский ипотечный рынок получил колоссальное развитие: с 2004 г. объем ипотеки увеличился в 56 раз
- При этом за счет ипотечных ценных бумаг в целом профинансировано всего 12% ипотеки, а за счет банковских ипотечных облигаций – менее 2%
- Европейский опыт показывает, что доля банковских ипотечных облигаций в финансировании ипотеки неуклонно растет и в 2009 г. составила 26%, а в некоторых странах ЕС – до 50% (Испания)

Потенциал роста ипотечного рынка:

- Неудовлетворенный спрос на жилье
- Государственная политика направлена на увеличение доли семей, имеющих возможность приобрести жилье, с 17% в 2009 г. до 30% к 2015 году, до 50% к 2020 году

Правовая среда:

- Утверждена Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 года
- Зарегистрированы и размещены первые выпуски ипотечных ценных бумаг в соответствии с Законом «Об ипотечных ценных бумагах»
- Законодательно разрешено инвестировать средства пенсионных накоплений Пенсионного фонда РФ и НПФ в ипотечные ценные бумаги

Инфраструктура ипотечного рынка:

- Появилась развитая система выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов, в том числе система АИЖК
- Отработаны технологии выпуска, обращения и обслуживания ИЦБ, включая информационные системы и профессиональную специализацию сотрудников

Привлекательность для банков-эмитентов

Снижение издержек

- Отсутствие ограничения на величину собственных средств и необходимости гарантии третьих лиц при эмиссии банковских ипотечных облигаций
- Высокий кредитный рейтинг за счет надежного обеспечения и, как следствие, более низкая стоимость заимствования
- Простая структура сделки снижает издержки по выпуску и обслуживанию

ALM

- Использование ипотечных активов для фондирования ипотечного бизнеса снижает риски и повышает эффективность управления активами и пассивами

Диверсификация

- Расширение спектра инструментов фондирования
- Привлечение институциональных инвесторов

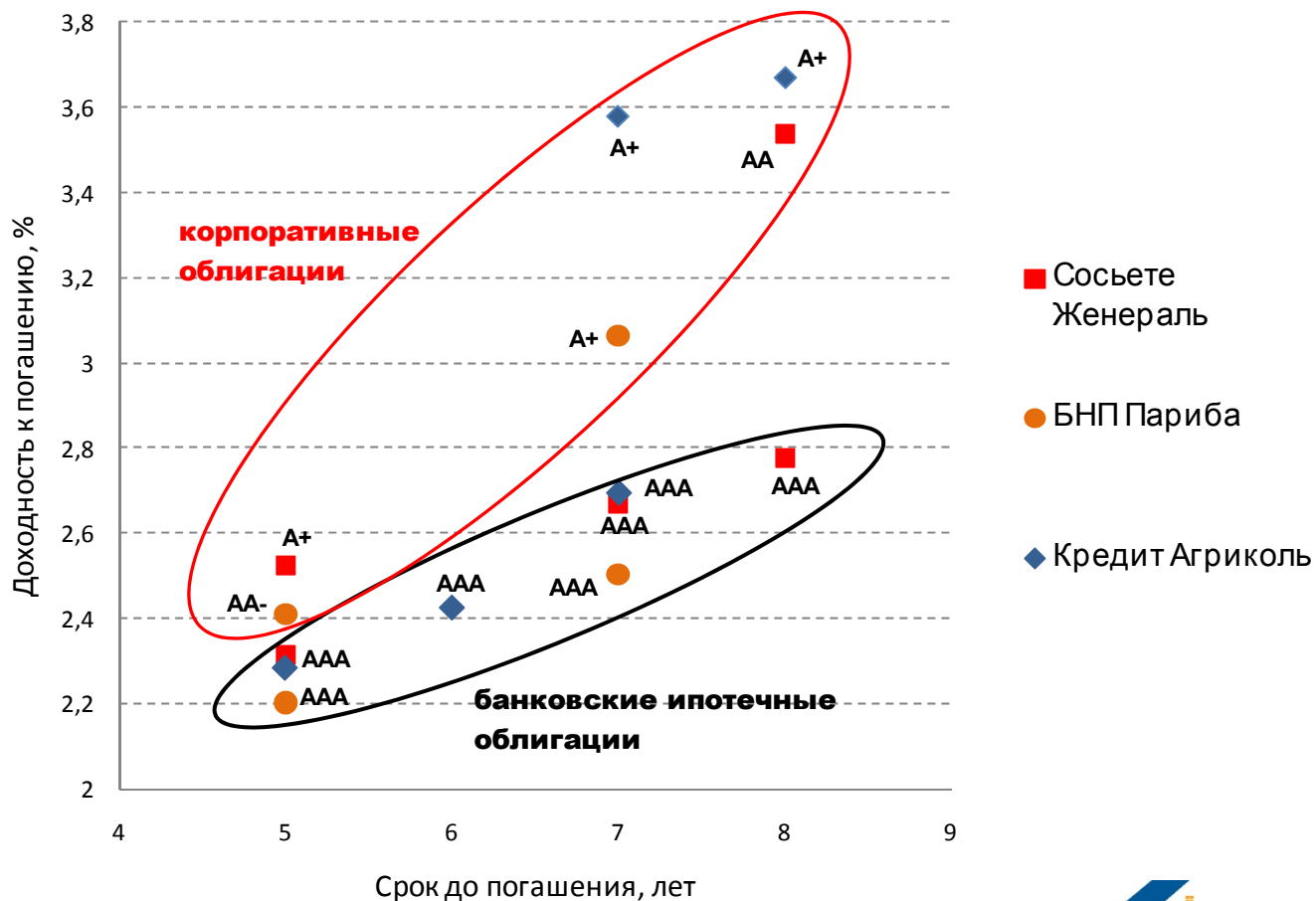
Масштабируемость

- Масштабируемая модель фондирования ипотечного бизнеса коммерческого банка

Эффективная модель фондирования ипотечного портфеля банка  SOCIETE GENERALE

 **DeltaCredit**
И П О Т Е Ч Н Ы Й Б А Н К . № 1.

Сравнение доходностей простых банковских облигаций и банковских ипотечных облигаций



Источник: Thomson Reuters, Fitch, 2 сентября 2010 года

Привлекательность для инвесторов

Обеспечение

- Ипотечные кредиты
- Государственные ценные бумаги
- Недвижимость и денежные средства

Надежность

- Диверсификация портфеля кредитов в обеспечении
- Низкий уровень просрочки по ипотечным кредитам

Прозрачность

- Детальное раскрытие информации об ипотечном покрытии в реестре
- Ежеквартальный отчет о деятельности эмитента

Контроль

- Контроль достаточности и качества ипотечного покрытия специализированным депозитарием
- Надзор и регулирование со стороны Банка России

Защита

- Исключение обеспечения из конкурсной массы
- Право досрочного погашения в случае нарушения требований к ипотечному покрытию

Диверсификация

- Расширение спектра инструментов для инвестирования
- Расширение базы инвесторов

Высоконадежный и прозрачный инструмент

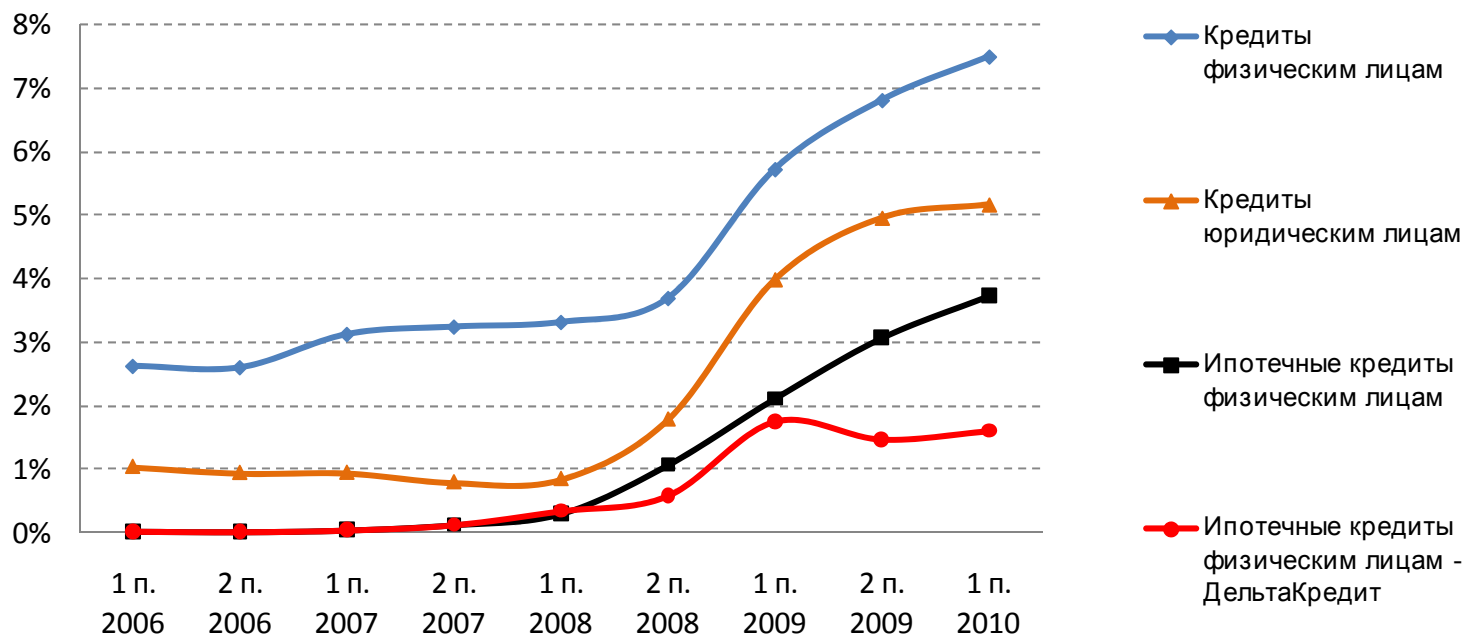
для диверсификации вложений

и получения прибыли

 SOCIETE GENERALE

 **DeltaCredit**
И П О Т Е Ч Н Ы Й Б А Н К . № 1 .

Уровень просроченной задолженности по типам кредитов



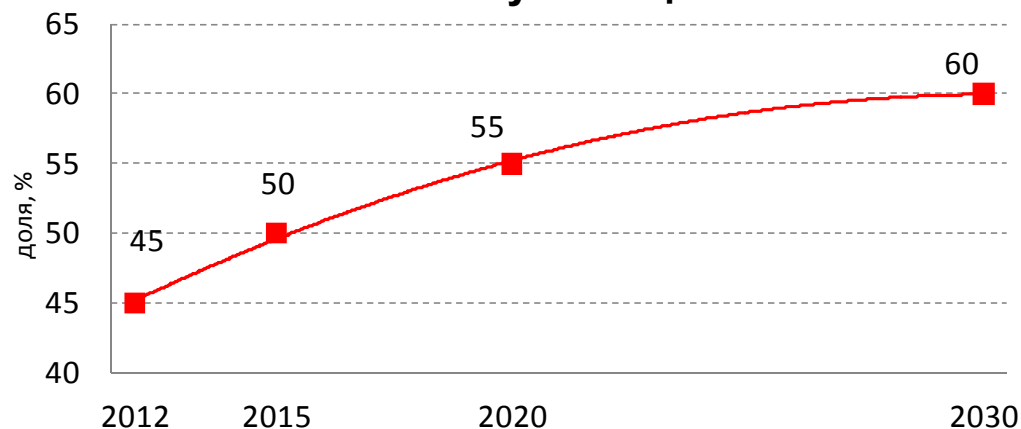
Источник: ЦБ РФ, DeltaCredit

Информация об ипотечном покрытии

Ипотечные кредиты				Другое имущество
Параметры кредита	Недвижимость	Просрочка	Исполнение обязательств	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Первоначальная сумма долга ▪ Процентная ставка ▪ Срок погашения ▪ Период оплаты и размер платежа 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Вид ▪ Место нахождения ▪ Назначение ▪ Площадь ▪ Рыночная стоимость 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Дата начала просрочки ▪ Кол-во дней просрочки 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Погашенный долг ▪ Остаток задолженности 	<p>Денежные средства</p> <p>Государственные ценные бумаги</p> <p>Недвижимое имущество</p>

Требование ФСФР: подробная информация об обеспечении ежемесячно публикуется в Интернете и предоставляется по запросу инвесторов на любую дату

Доля ипотеки, финансируемой за счет выпуска ИЦБ



- Задача: формирование устойчивой системы привлечения долгосрочных ресурсов с рынка капитала на рынок ипотеки
- В 2015 году 50% ипотеки будет финансироваться за счет выпуска ипотечных ценных бумаг
- Совершенствование условий для инвестирования ресурсов системы пенсионных накоплений и страховых резервов в ипотечные ценные бумаги;
- Инвестирование средств пенсионных накоплений, находящихся под управлением Внешэкономбанка, в ипотечные ценные бумаги;
- Использование механизмов Банка России для кредитования под залог ипотечных ценных бумаг;
- Расширение возможностей для обращения в России еврооблигаций;
- Совершенствование законодательной базы

SOCIETE GENERALE

DeltaCredit
И П О Т Е Ч Н Ы Й Б А Н К . № 1 .



Контакты:

Председатель Правления

Сергей Озеров sozerov@deltacredit.ru

Финансовый директор

Елена Кудлик ekudlik@deltacredit.ru

Глава Казначейства

Сергей Гришаев sgrishaev@deltacredit.ru

тел. +7 (495) 960 31 61

<http://www.deltacredit.ru/investor/>