

# ВЭБ КАПИТАЛ

Инструменты привлечения финансирования для ипотечного кредитования.

Обзор рынка секьюритизации ипотечных кредитов.

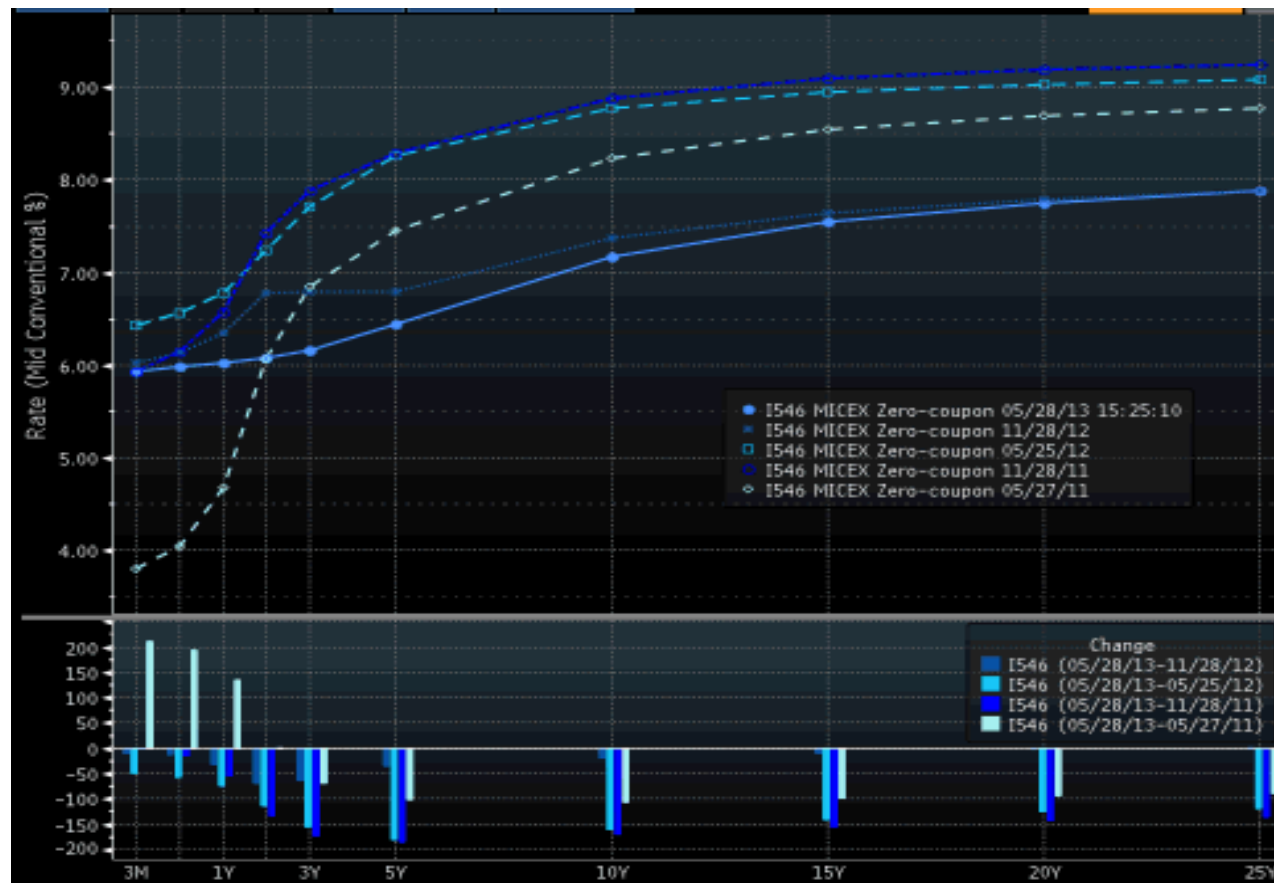
МАЙ 2013

- Обзор тенденций рынка в 2012 – первом квартале 2013 гг.
- Обзор реализации государственных программ поддержки ипотеки и секьюритизации
- Прогноз развития рынка ипотеки и секьюритизации

- Падение доходности по ОФЗ без сопоставимого падения доходности по корпоративным облигациям
- Спреды по корпоративным бумагам выросли на 80-120 б.п.
- Решение греческой проблемы привело к стабилизации долгового рынка

- Изменение кривой ОФЗ в 2011-2013

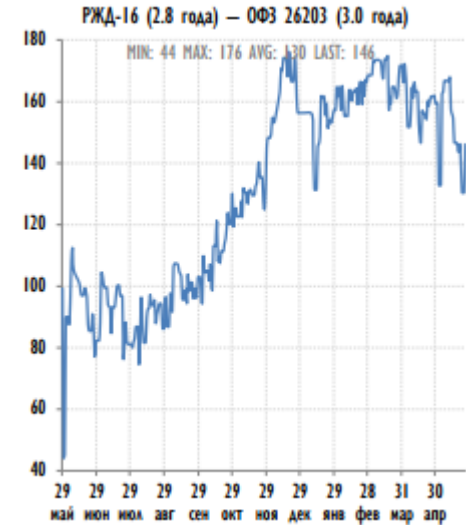
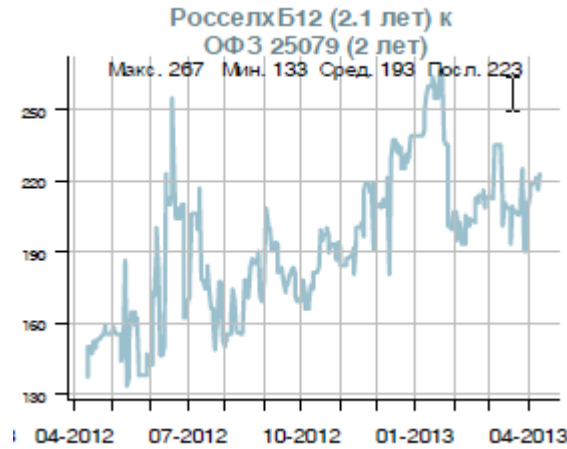
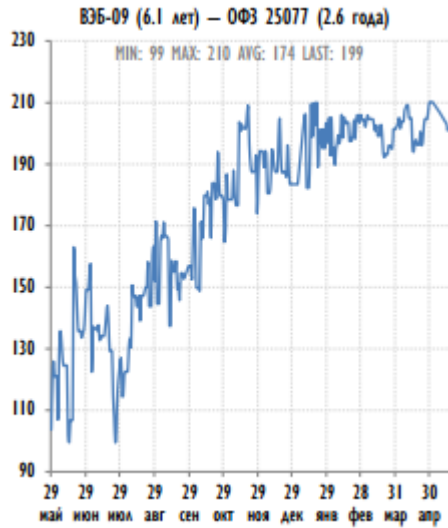
Доходность, %



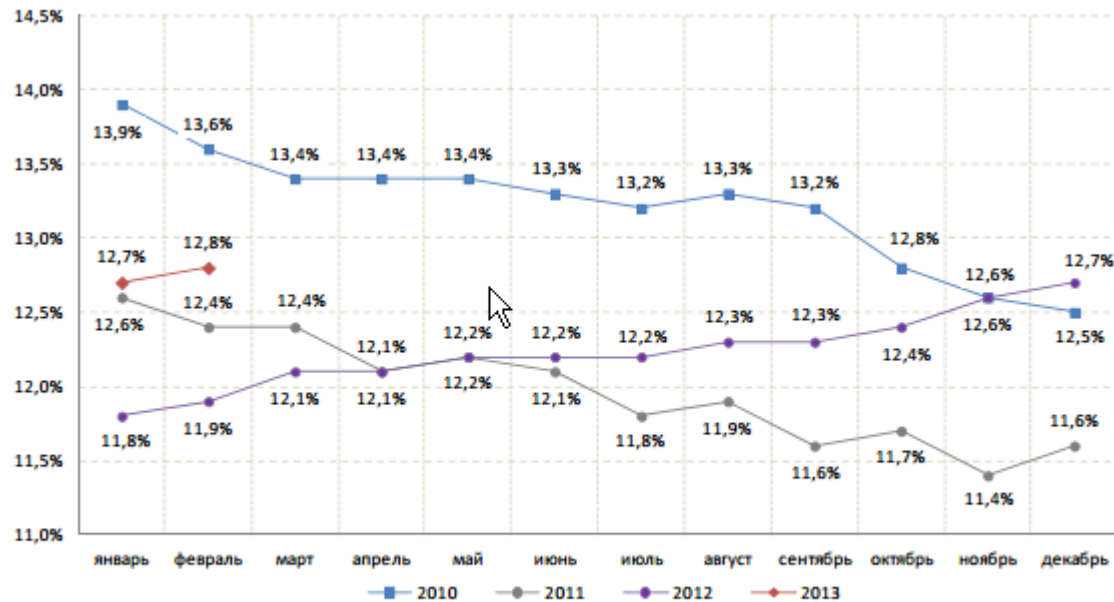
Срок, лет

Ист. : Bloomberg

- Изменение спрэдов к кривой ОФЗ в 2011-2013



- Рост стоимости заимствований привел к росту процентной ставки и снижению темпов роста объемов ипотечных кредитов



Источник: Банк России

Ист. : Аналитический обзор АИЖК, выпуск №3 2013г.

- Оперативное рефинансирование портфеля через продажу или секьюритизацию
- Поиск промежуточного фондирования (warehouse)
- Продажа портфеля – единственная разумная стратегия для банка с выдачей менее 100 млн. в месяц и\или низким уровнем собственных средств (капитала)
- Секьюритизация – стратегия для банков, способных выдать 1,5 - 2 млрд ипотеки в год

- Изменения в требованиях по резервированию банковского капитала "Положение о порядке расчета кредитными организациями величины рыночного риска» (утв. Банком России 28.09.2012 N 387-П)
  - требование о наличии двух рейтингов (>BBB- или Baa3) для ценных бумаг с низким риском
- Спрос на долговые обязательства финансовых институтов (кроме «BBB») по-прежнему присутствует в диапазоне только до 2-х лет
- «Длинных» денег на рынке недостаточно



- Инвесторская база кардинально не изменилась, но количество негосударственных инвесторов постепенно увеличивается:
  - УК ВЭБа (Пенсионный фонд)
    - Программы инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010-2013 годах (100%)
    - Покупка в рамках Инвестиционной декларации (до 70%)
  - АИЖК
    - Программы №3 и №4 по выкупу ипотечных облигаций (100%)
  - УК НПФ, банки и прочие

- **Выпуски 2012 – нач. 2013 год (старшие транши)**

По Программе АИЖК – **23,168 млрд.**

- ИА «Уралсиб-01» - 4,300 млрд
- ИА «Номос-1» – 3,753 млрд
- ИА «ИТБ-1» 2,400 млрд
- Дельтакредит 11-ИП 5 млрд

- ИА «Европа 2012-1» 2,355 млрд
- ИА «АТБ-1» 1,531 млрд
- ИА «Фора» 0,869 млрд
- ИА «Возрождение» 2,960 млрд

По Программе ВЭБа - **16,762 млрд.**

- ВТБ 24 – 12 млрд
- ИА «АИЖК 2011 – 1» 4,762 млрд

На рыночных условиях – **42,287 млрд.**

- ИА «Абсолют 1» – 9,583 млрд
- ИА «АИЖК 2012-1» - 11,864 млрд
- Дельтакредит 09-ИП – 5 млрд
- ИА «ВТБ24-1» – 15,8 млрд



- Основные характеристики Программы:
  - Объем выкупа ипотечных облигаций: Пенсионным фондом 100 млрд. рублей (ставка 9%) и ВЭБом 50 млрд. (ставка 3%)
  - Срок действия Программы продлен – до 31.12.2014
  - Участники: 10 банков и АИЖК
  - Ипотека в новостройках под 11%, выкуп старшего транша по 7%
  - Поддержка застройщиков путем рефинансирования кредитов по ставкам не выше 10% через кредитные линии ВЭБа банкам-участникам Программы
- Результат на 1 апреля 2013 года:
  - Выдано более 87 тысяч кредитов на общую сумму более 141 млрд рублей (ипотека + стройка)
  - Осуществлено 5 размещений облигаций: 3 - ВТБ24 и 2 - ИА «АИЖК 2011-1» на общую сумму 25,149 млрд.

# О Программе инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010-2013 годах



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Участник Программы	Выдано ипотечных кредитов удовлетворяющих Требованиям, % от объема участия	Объем участия, млн. рублей	Объем фактически выданных (выкупленных) ипотечных кредитов (займов), удовлетворяющих Требованиям, млн. руб.	Объем фактически выданных (выкупленных) ипотечных кредитов (займов), удовлетворяющих Требованиям, шт.	Объем выданных кредитов (займов) на этапе строительства, млн. руб.	Объем выданных кредитов (займов) на этапе строительства, шт.	План по выдаче	Выдано всего (5+7)	Выдано всего кредитов, % от объема участия	
1 ВТБ24	40,81%	38 100	15 547,79	9 407	22 552,21	15 538	27 929,58	<b>38 100,00</b>	<b>100,0%</b>	
2 Газпромбанк	7,71%	30 000	2 314,17	1 459	23 522,90	11 295	24 259,98	25 837,07	86,1%	
3 Сбербанк	<b>34,36%</b>	30 000	10 306,50	6 209	19 693,50	12 839	-	<b>30 000,00</b>	<b>100,0%</b>	
4 АИЖК	100,00%	15 600	15 600,00	13 626	-	-	16 040,00	15 600,00	100,0%	
5 Уралсиб	28,59%	12 000	3 430,28	2 031	6 438,52	4 281	8 074,50	9 868,80	82,2%	
6 Ханты-Мансийский Банк	16,93%	8 300	1 405,04	730	6 894,96	3 162	7 499,99	<b>8 300,00</b>	<b>100,0%</b>	
7 Инвестторгбанк	58,02%	6 000	3 481,00	1 710	2 519,00	1 201	6 200,00	<b>6 000,00</b>	<b>100,0%</b>	
8 Банк Зенит	4,15%	4 500	186,82	94	1 848,10	662	5 000,01	2 034,92	45,2%	
9 ТрансКапиталБанк	23,07%	2 800	646,00	246	1 988,60	871	3 080,00	2 634,60	94,1%	
10 АК БАРС	38,27%	2 700	1 033,25	1 140	1 666,75	1 322	4 250,00	<b>2 700,00</b>	<b>100,0%</b>	
	<b>35,97%</b>	<b>150 000</b>	<b>53 950,85</b>	<b>36 652</b>	<b>87 124,54</b>	<b>51 171</b>	<b>102 334,06</b>	<b>141 075,39</b>	<b>94,1%</b>	

- Принято решение о продлении Программы до конца 2014 года
- На 1 мая 2013 выдано:
  - Ипотечных кредитов: 53,950 млрд. (36 692 шт.)
  - Кредитов на этапе строительства (всего с начала Программы): 159 562 млрд. (99442 шт.)

# Инвестирование средств Пенсионного фонда РФ в ипотечные ценные бумаги

1. Инвестиционная декларация расширенного инвестиционного портфеля государственной управляющей компании утверждается постановлением Правительства РФ (от 1 сентября 2003 года **N 540** с изменениями)
2. «Приобретаемые с 1 января 2014 года в расширенный инвестиционный портфель ипотечные ценные бумаги одного выпуска не должны превышать 70 процентов находящихся в обращении ипотечных ценных бумаг этого выпуска.»  
До 2014 формально до **100%**.
3. Максимальная доля в расширенном инвестиционном портфеле следующих классов активов составляет: ...г) ипотечные ценные бумаги - 20 процентов
4. Требования к Ипотечным ценным бумагам:
  - а) Выпущены в соответствии с законодательством Российской Федерации;
  - б) Рейтинг не ниже BBB-/Baa3 или поручительство юр. лица с инвестиционным рейтингом (например, поручительство АИЖК).
  - в) В состав ипотечного покрытия не должны входить объекты незавершенного строительства;
  - д) Размер ипотечного покрытия на дату выпуска должен превышать сумму обязательств по выплате номинальной стоимости выпуска более чем в 1,5 раза (за исключением облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является кредитная организация).

**УК ВЭБа продолжит инвестировать средства пенсионных накоплений в ипотечные ценные бумаги**

## Прогноз по развитию рынка ипотечного кредитования в 2012 -2013 годах

- При существующих ставках ипотечный рынок будет расти, но темпы роста будут снижаться
- Ожидаем снижения корпоративных спредов к историческим уровням, что должно привести к снижению ставок для частного заемщика
- Секьюритизация будет развиваться благодаря усилиям государственных институтов развития при возрастающем участии НПФ в размещениях

*Спасибо за внимание!*

## **Сергей Кадук**

Начальник Управления долговых рынков  
ООО «ВЭБ Капитал»

+7 (495) 987-6742  
kaduk@vebcapital.ru