

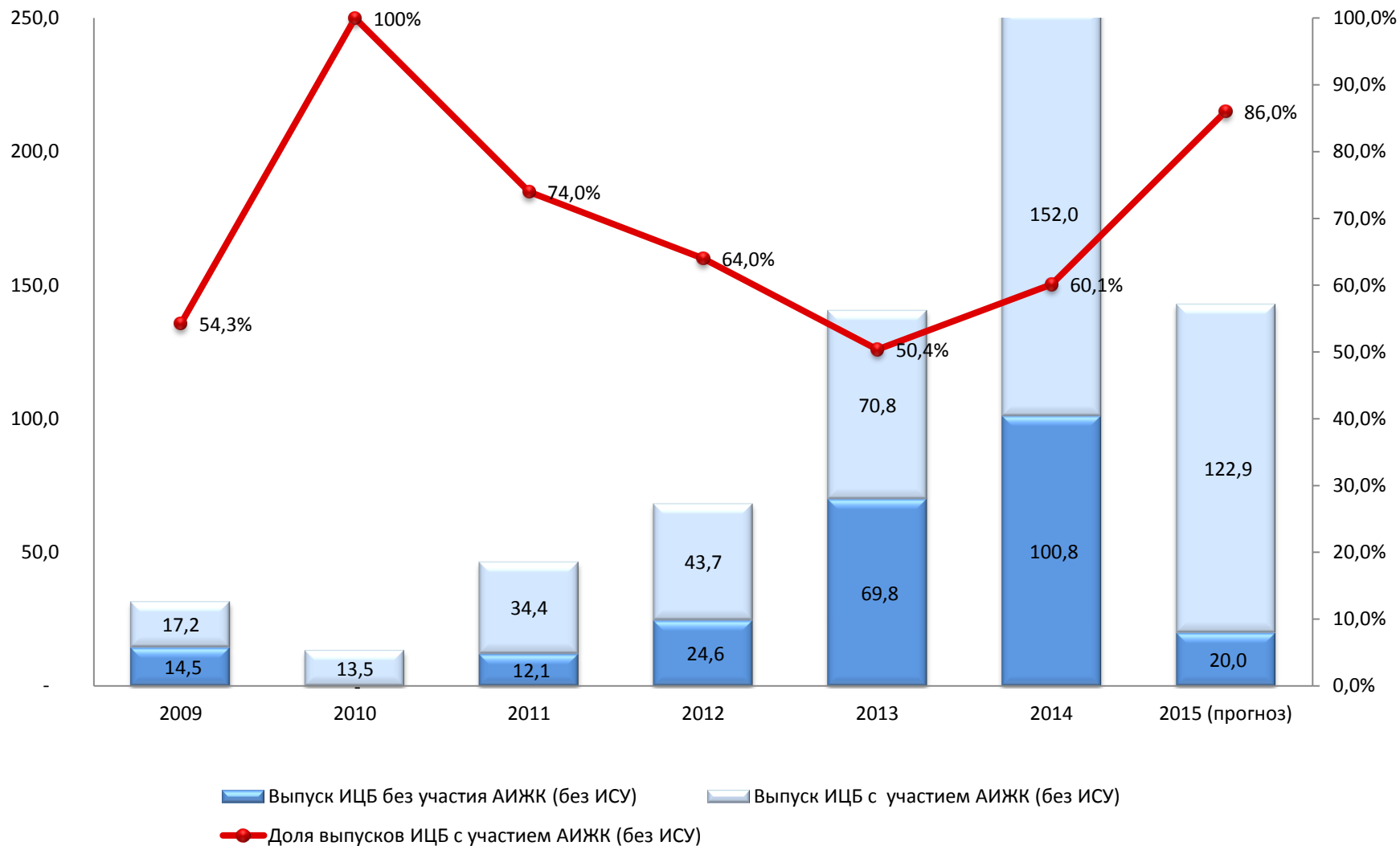


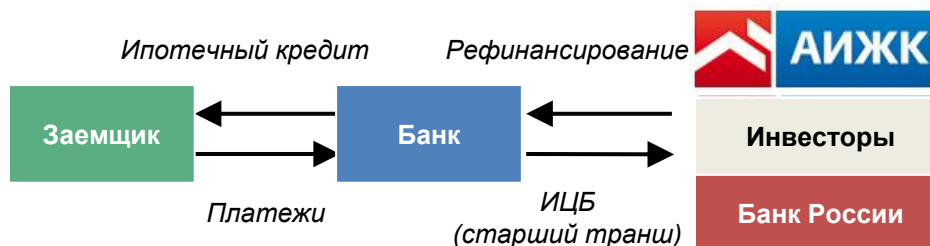
# Деятельность АИЖК на рынке ИЦБ: взгляд в будущее

Наталия Кольцова  
управляющий директор  
Секьюритизация и рынки капитала  
АО «АИЖК»

14.10.2015

# Доля выпусков ИЦБ с участием АИЖК





## Существующий механизм секьюритизации (выпуска ИЦБ)

- Банки-оригинаторы с помощью АИЖК или инвестиционного банка выпускают ИЦБ с двумя траншами (старшим и младшим), разделяющими риски по пулу закладных
- Старший транш выкупают инвесторы (в т.ч. АИЖК), младший сохраняется у originатора
- Оригинатор может сохранить старший транш для проведения операций РЕПО с ЦБ

## Ограничения и требования инструмента

- Объем выкупа ограничен средствами АИЖК
- Низкая ликвидность
- Длительность процесса выпуска
- Многие выпуски "технические" – для использования в целях программ АИЖК или РЕПО с ЦБ

# Действующие механизмы поддержки и развития рынка ипотечных ценных бумаг



- ✓ **Продукты АИЖК на вторичном рынке (секьюритизации):**
  - Выпуск собственных ИЦБ из пула выкупленных закладных
  - Выкуп старшего транша ИЦБ банков-оригинаторов
  - Выкуп старших траншей ИЦБ нескольких оригинаторов (мультиоригинаторная платформа)
  - Кредитование банков оригинаторов под накопление пула
  - Поручительство по старшему траншу ИЦБ

## Покупка ИЦБ третьих лиц, млрд рублей

2014	2015 всего (прогноз)	2016 всего (прогноз)
23,2	28,0	41,9

## Промежуточное финансирование для накопления ипотечного покрытия, млрд рублей

2014	2015 всего (прогноз)	2016 всего (прогноз)
12,8	11,2	2,2

## Предоставление поручительств по ИЦБ, млрд рублей

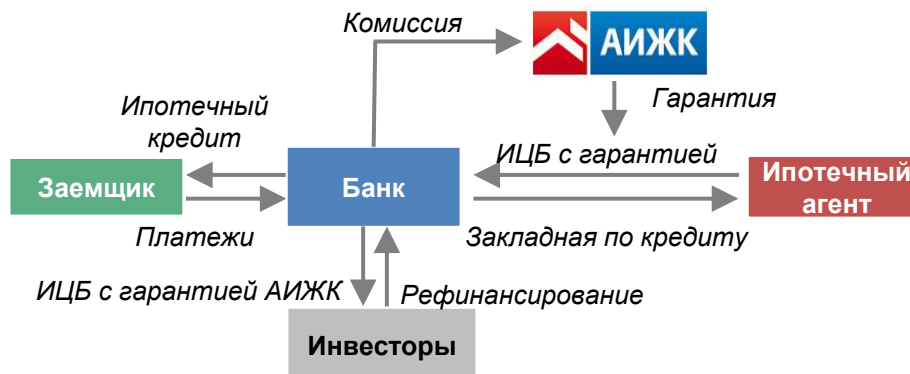
2014	2015 всего (прогноз)	2016 всего (прогноз)
67,3	82,6	52,9

## Текущий механизм

## Предлагаемый механизм

<b>Продукт и структура ИЦБ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Сложная и нестандартизированная:</b> разные эмитенты (банки и ипотечные агенты) выпускают ипотечную бумагу с различными механизмами кредитного усиления</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Простая и стандартизированная:</b> АИЖК организует выпуск стандартизованную бумагу с одним траншем и обменивает ее на пул закладных</li> </ul>
<b>Процедура выпуска</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Долгая и тяжелая:</b> 6-9 месяцев (из них 1-1.5 месяца регистрация в Банке России) и множество участников</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Быстрая и простая:</b> целевой срок выпуска – 3-5 недель, основной участник – АИЖК</li> <li>• Упрощенная процедура регистрации в ЦБ</li> </ul>
<b>Ликвидность</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Бумага неликвидная</b>, рынок фактически отсутствует</li> <li>• <b>Высокие дисконты</b> при РЕПО в ЦБ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Высоколиквидный рынок</b>, второй после ОФЗ</li> <li>• <b>Низкие дисконты по РЕПО</b>, сближены с ОФЗ</li> </ul>
<b>Кредитный риск</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Почти полностью остается <b>на банке</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Покрывается АИЖК</b> сверх установленного норматива риска (включая ипотечное страхование и право регрессного требования к банкам)»</li> </ul>
<b>Регуляторная среда</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Нет преимуществ от выпуска ИЦБ</b> при расчете норматива достаточности капитала и других нормативов Банка России</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высвобождение <b>капитала</b> и резервов при выпуске ИЦБ</li> <li>• Улучшение других нормативов Банка России (например, ликвидности)</li> </ul>

**АИЖК создаст "фабрику ИЦБ" по переупаковке закладных в удобные для инвесторов и банков ценные бумаги**



## **АИЖК организует выкуп закладных у originаторов на баланс ипотечного агента и выпуск односторонневых ИЦБ на базе этого пула**

- Банк-оригинатор передает пул закладных, соответствующих критериям для секьюритизации АИЖК, созданному ИА
- АИЖК организует выпуск ИЦБ и гарантирует кредитный риск по ИЦБ (через выкуп дефолтных кредитов и поручительство по облигациям)
- ИЦБ передаются на баланс банка или продаются инвесторам

## **Основные преимущества нового механизма: стандартизация, регуляторные преимущества и скорость выпуска**

- Все бумаги выпущены АИЖК по одному процессу, срок выпуска сокращается с 40 до 5 недель
- Характеристики бумаги приближены к ОФЗ (в первую очередь с точки зрения давления на капитал банков)
- Инструмент интересен как банкам, так и инвесторам

# Ключевые характеристики нового продукта



<b>Цель</b>	Повышение эффективности системы рефинансирования ипотеки за счет привлечения в нее средств инвесторов
<b>Потребитель/ клиент</b>	Банк: рефинансирование выданной ипотеке, конвертация в ликвидный инструмент с регуляторными преимуществами Заемщик: снижение ставки по ипотеке Инвестор: привлекательный инвестиционный инструмент, второй по ликвидности после ОФЗ
<b>Источник средств</b>	Институциональные инвесторы (прежде всего НПФ), банки
<b>Срок запуска</b>	Пилотная сделка в 2 кв. 2016, полноценный запуск механизма в 3 кв. 2016 г.
<b>Ограничения и требования данного продукта</b>	Необходимо сблизить ИЦБ с ОФЗ с точки зрения регулирования: нормативы ЦБ, в первую очередь, Н1, а также инвестиционные декларации пенсионных фондов

## Регулирование правил выпуска ИЦБ

---

- Ввести **программные выпуски** для ИЦБ (в том числе без гарантии АИЖК) по аналогии с облигациями без залогового обеспечения
- Отменить или значительно **ускорить регистрацию выпусков ИЦБ** с гарантией АИЖК в Банке России
- Ограничить требования по корпоративному управлению и **минимальному объему выпуска в первом котировальном списке** для ИЦБ (в том числе без гарантии АИЖК)

## Нормативы Банка России (достаточность капитала, ликвидность, резервы)

---

- Снизить коэффициент риска при расчете **достаточности капитала (Н1)** по ИЦБ и кредитам с гарантией АИЖК до 20%
- Учитывать ИЦБ с гарантией АИЖК при расчете **нормативов ликвидности (Н2 и Н3)** и исключить из расчета норматива Н4
- Учитывать ИЦБ с гарантией АИЖК в группе **ценных бумаг без риска**
- Присвоить **первую категорию качества по резервам** ИЦБ и кредитам с гарантией АИЖК
- Включить ИЦБ с гарантией АИЖК в **ломбардный список** и присвоить поправочный коэффициент 1