

Текущее состояние и перспективы развития рынка ипотеки и ИЦБ



Материалы к V конференции «Ипотечные ценные бумаги и секьюритизация в России»

И.А. Балкарова

27 сентября 2016 г.

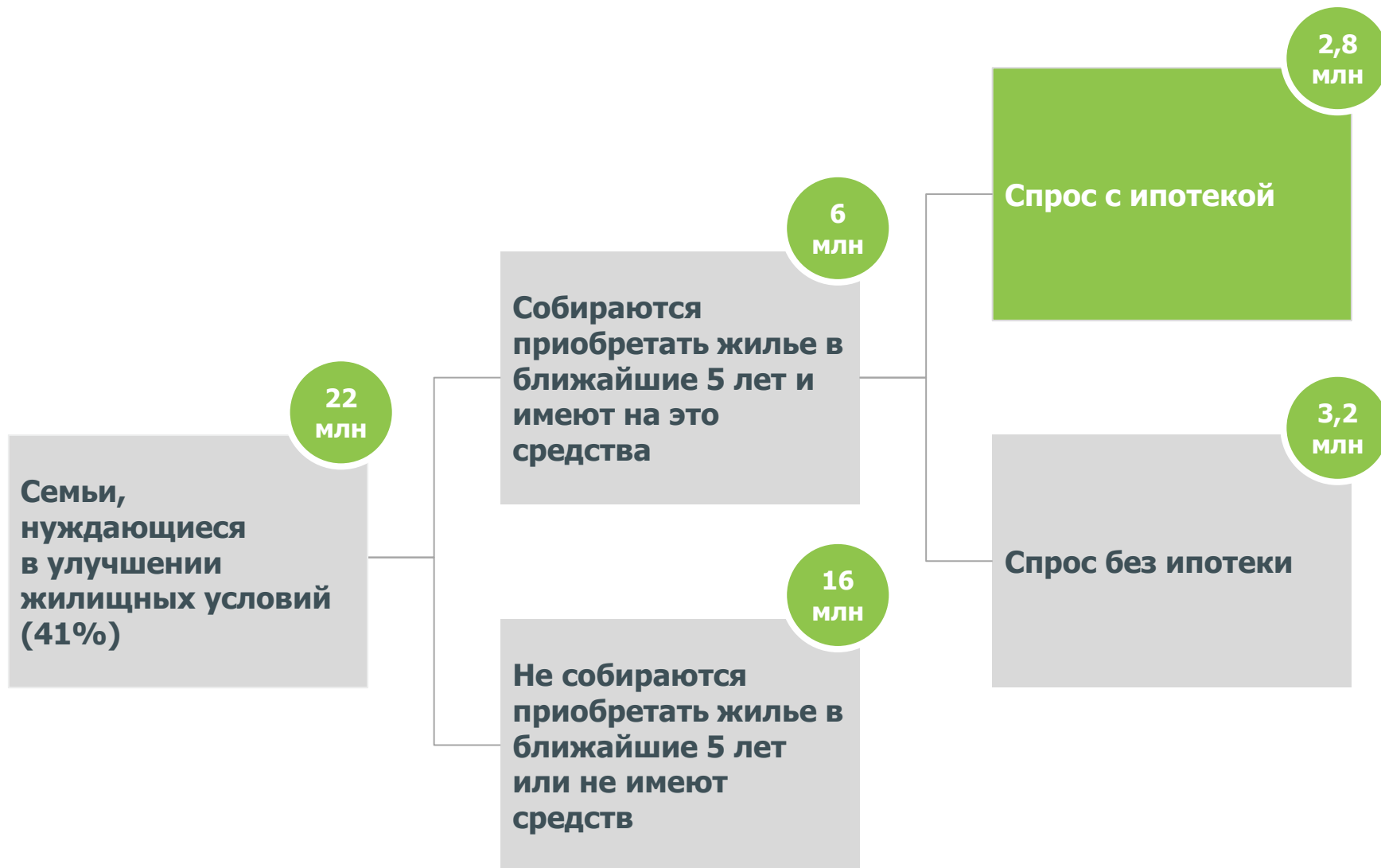


Платежеспособный спрос на ипотеку: исследование ВЦИОМ

Общая потребность в жилье

Потребность в жилье в ближайшие 5 лет

Платежеспособный спрос



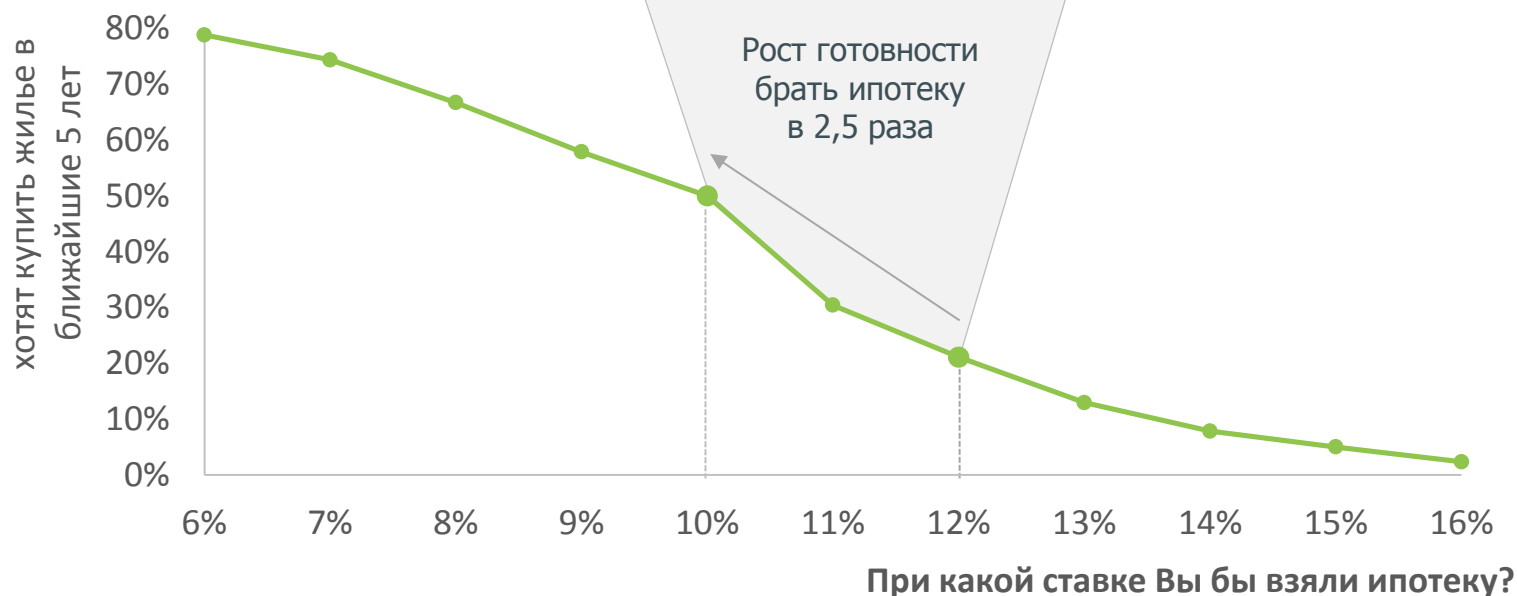
Предпосылки роста объемов выдачи ипотеки

Ипотека – рынок с кратным потенциалом роста

- Обслуживание ипотеки доступно для 19 млн семей при ставке 12% (35%)
- 14 млн семей, которым доступна ипотека, ещё не взяли кредит

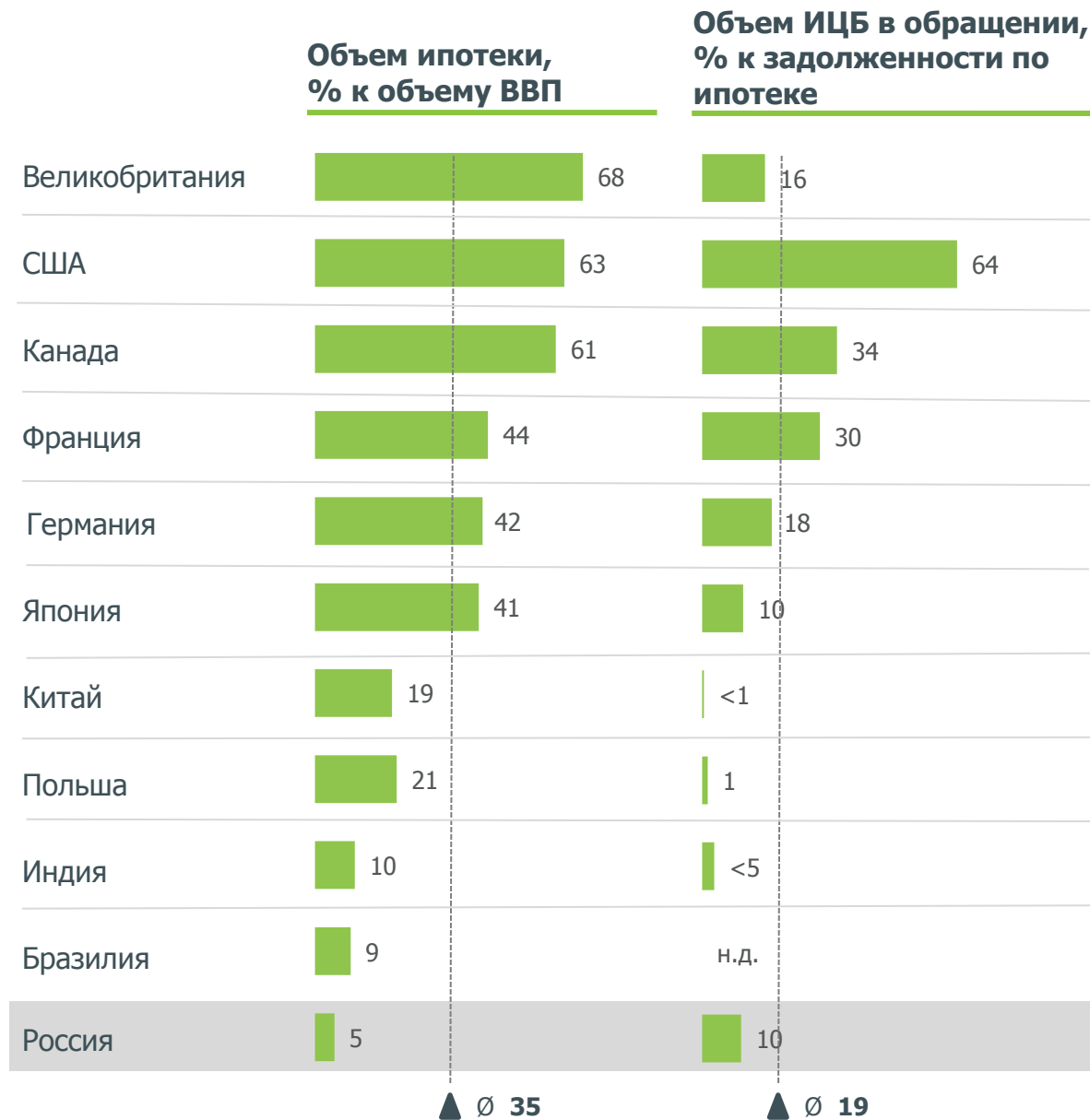
При снижении ставки с **12% до 10%**

- Количество семей, для которых доступно обслуживание ипотеки, вырастет до 24 млн семей за счет снижения платежа по кредиту
- Потенциальный **пятилетний спрос** на ипотеку вырастет в **2,5** раза с **2,8 до 7** млн кредитов за 5 лет
 - Ставка 12% приемлема для 21% собирающихся купить жилье
 - Ставка 10% приемлема для 50% собирающихся купить жилье
- **Средний годовой объем выдачи составит 1,2 – 1,4 млн кредитов**



Сравнение рынка ипотеки и ИЦБ России и других стран

- Для роста ипотечного рынка необходим развитый рынок ИЦБ
- Сейчас **более 90% выдачи** фондируется депозитами
 - Процедура выпуска ИЦБ сложная, долгая и дорогая
 - Кредитный риск остается на банке
 - Ипотечное покрытие не стандартизировано
 - Выпуск ИЦБ ухудшает нормативы по сравнению с залладными на балансе
- **Чтобы сделать ИЦБ привлекательным:**
 - Простая, быстрая и дешевая упаковка кредитов в ценные бумаги
 - Кредитный риск не должен оставаться на оригинаторе и инвесторе
 - Регулятивные преимущества

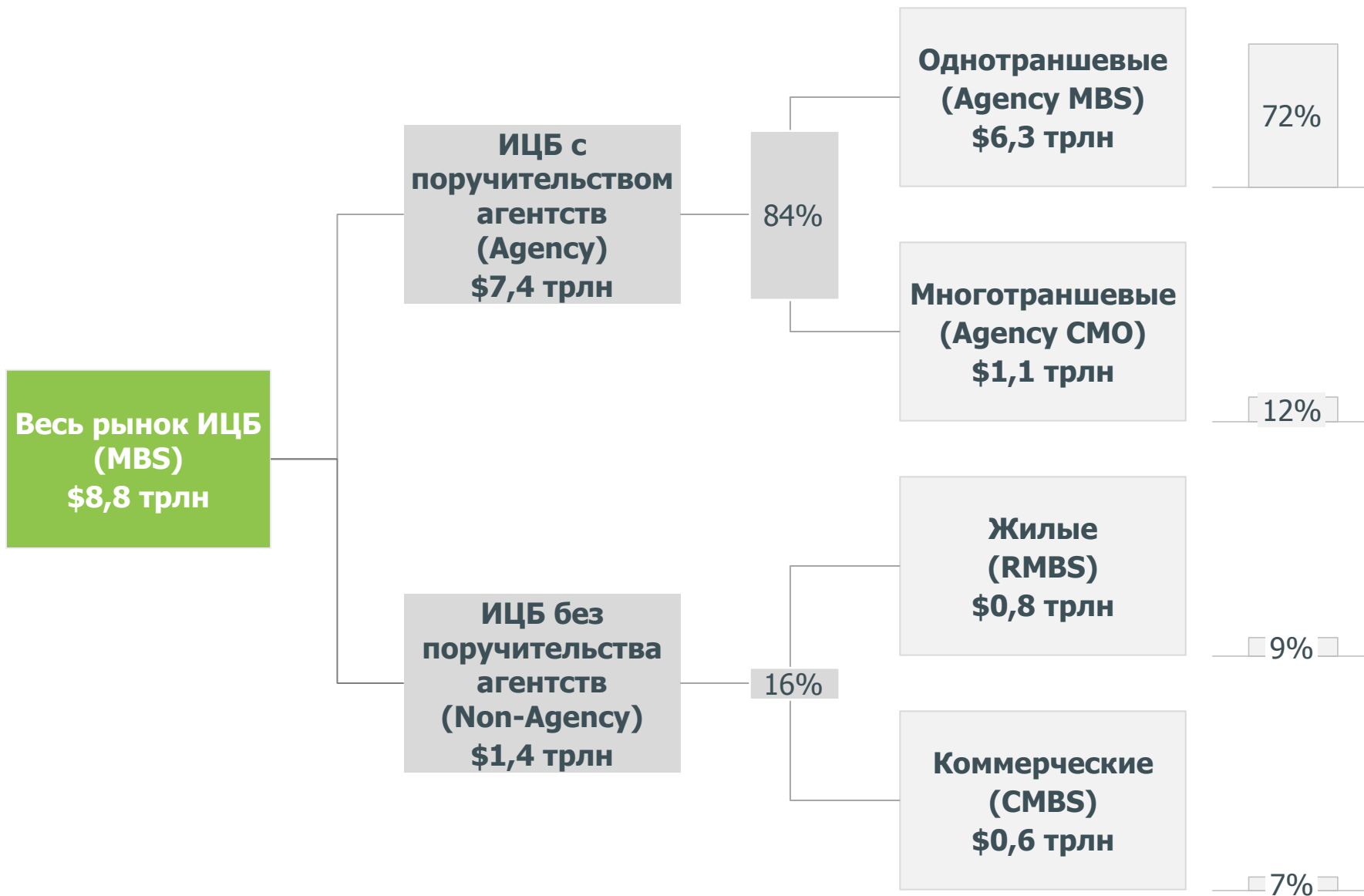


Концентрация рынка выдачи ипотечных кредитов

Ипотечные кредиторы	Тип банков	Рыночная доля за 8М 2016
Сбербанк		49,2%
ВТБ24		19,7%
Россельхозбанк	Государственные 6 банков	4,4%
Связь-Банк		1,8%
Газпромбанк		1,8%
ВТБ Банк Москвы		1,4%
Дельтакредит	Иностранные 2 банка	3,0%
Райффайзенбанк		2,1%
Банк Санкт-Петербург	Частные 7 банков	1,4%
Абсолют банк		1,4%
Возрождение		1,2%
Ханты-Мансийский банк Открытие		0,8%
Транскапиталбанк		0,8%
Промсвязьбанк		0,5%
Банк Зенит		0,5%
Прочие	За пределами топ-15 банков	8%

- Только 92 банка из 655 регулярно выдают ипотеку
- Сбербанк (50%) и группа ВТБ (20%) занимают 70% рынка
- 15 банков занимают более 90% рынка (Топ-5 банков США – 30% рынка)
- Рыночная доля крупнейшего частного банка не превышает 1,5%
- **Ключевой фактор – доступ к фондированию**

Рынок ИЦБ США



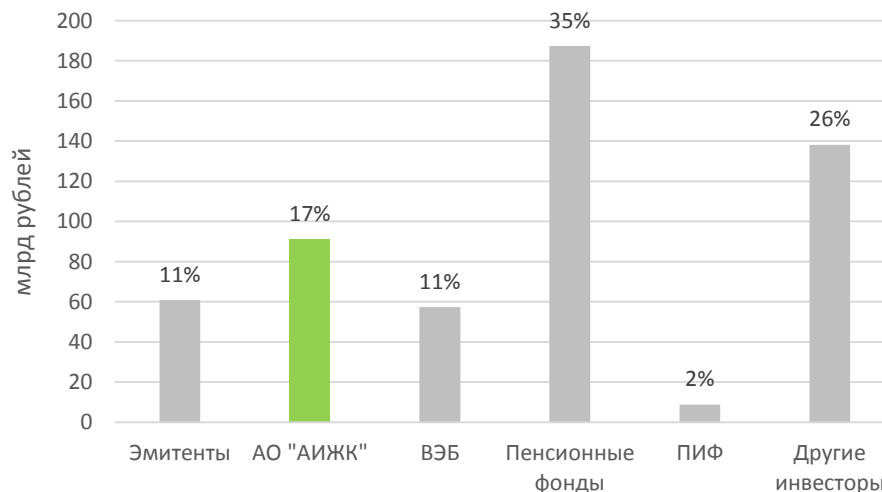
Рынок ипотечных ценных бумаг

- В I полугодии 2016 г. было осуществлено 12 выпусков жилищных ИЦБ на сумму в 60,7 млрд рублей, что на 29% больше объемов выпуска ИЦБ I полугодия 2015 г.
- Этот объем значительно ниже первого полугодия 2014 года, когда объем размещений составил 108 млрд рублей
- С участием АО «АИЖК» было осуществлено 75% сделок (по объему)
- Повышение коэффициента «риск-вес» по младшим траншам в 12,5 раз со 100% до 1250% изменило структуру сделок и сформировало спрос на однотраншевые ИЦБ

Выпуски ИЦБ в I полугодии 2016 года



Инвесторы в ИЦБ, на конец I полугодия 2016 года



- Объем ипотечных ценных бумаг в обращении на конец I полугодия составляет около 535 млрд рублей, в т.ч. жилищные ИЦБ - 413 млрд руб (10% задолженности по ипотеке), нежилищные ИЦБ – 35 млрд рублей, ИСУ – 87 млрд рублей
- Основными инвесторами в ИЦБ на текущий момент, по оценкам АО «АИЖК», являются пенсионные фонды (35%) и АО «АИЖК» (17%)

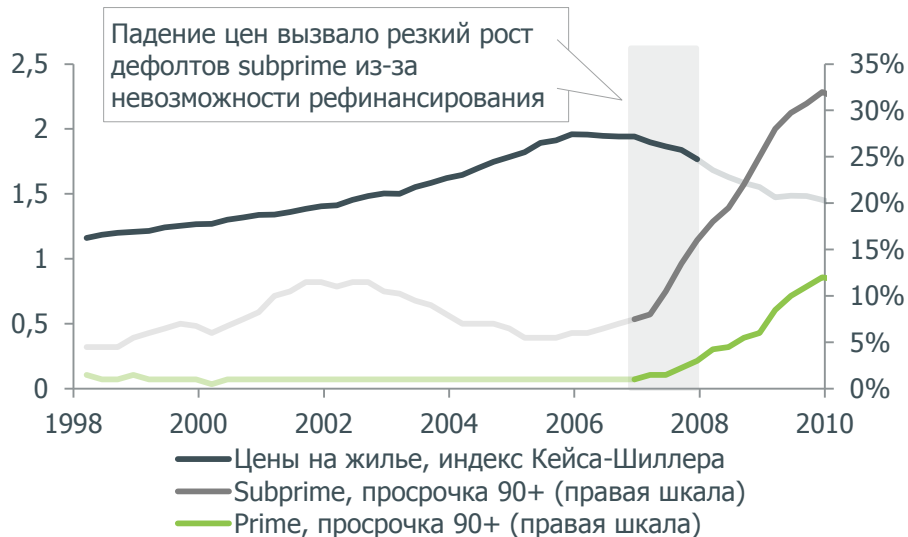
Структура ИЦБ ипотечных агентств США



TBA рынок позволяет эмитентам фиксировать ставку по ИЦБ сразу по мере выдачи/приобретения кредитов, таким образом убирая процентный риск: без TBA в процессе секьюритизации ставки могут вырасти и выпуск подешевеет

Причины возникновения ипотечного кризиса 2007 г. в США

«Пузырь» на рынке жилья, недооценка рисков



Рост subprime ипотеки и ее секьюритизации



- Существенно снизились стандарты андеррайтинга и требования к заемщику – в 2007 г. 40% ипотеки выдавалось с первым взносом менее 3% от стоимости жилья
- В 2003-2007 гг. выпущено ИЦБ на сумму более \$1,6 трлн (около 7% ВВП), обеспеченных subprime и без поручительств государственных Агентств
- Использовались сложные производные инструменты, дополнительно маскирующие риск - им присваивался рейтинг AAA (как по бумагам Казначейства)
- Результат: резкий рост дефолтов, убытки банков при реализации залога

Сумма штрафов банков за выдачу и секьюритизацию supprime под видом высококлассных ИЦБ составила более \$110 млрд



Правительство США уже окупило затраты в \$ 187,5 млрд на поддержку Fannie Mae и Freddie Mac и получило \$ 59,2 млрд сверх этой суммы

Размещение ИЦБ с поручительством Агентств

Предзаказ на ИЦБ

Выдача ипотеки

Выпуск ИЦБ

Размещение ИЦБ

США: размещение ИЦБ Агентств на форвардном рынке (ТВА)

- Фиксация параметров ИЦБ (цена, купон, срок и др.)
- Инициация форвардной сделки
- Банк выдает ипотечные кредиты параллельно форвардной сделке
- Регистрируется выпуск ИЦБ
- Агентство предоставляет поручительство
- Инвестор выкупает ИЦБ с заданными параметрами

Россия: размещение выпуска ИЦБ с поручительством АИЖК

- **Отсутствует**
- Банк выдает ипотечные кредиты
- Регистрируется выпуск ИЦБ
- АИЖК предоставляет поручительство
- Крупные банки оставляют ИЦБ на балансе
- Средние и мелкие банки продают ИЦБ

Объем Агентских ИЦБ составляет более 6 трлн долл.

Это второй по ликвидности рынок (после госбумаг)

Рынок ТВА снижает ставки по ипотеке за счет снижения процентного и кредитного риска



Новая ИЦБ АИЖК будет привлекательной для инвесторов

	<u>Как есть</u>	<u>Как будет</u>
Продукт и структура ИЦБ	Сложная разные эмитенты (банки) выпускают ипотечные бумаги с двумя траншами	Простая и стандартизированная один ипотечный агент, с одним траншем
Процедура выпуска	Долгая и тяжелая: 6-9 месяцев и множество участников	Быстрая и простая: 2 недели, программная основа
Кредитный риск	Полностью остается на банке	Покрывается за счет солидарного поручительства АИЖК
Регуляторная среда	Нет преимуществ от выпуска ИЦБ , выпуск ИЦБ ухудшает нормативы по сравнению с залладными на балансе	Улучшение значений нормативов

АИЖК фактически создаст «Фабрику ИЦБ» по трансформации залладных в удобные для инвесторов и банков ценные бумаги