

# «Ипотечные ценные бумаги и секьюритизация в России»

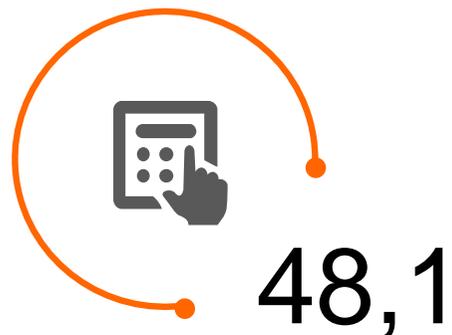
Мы строили, строили ...

29 октября 2020 года





Постоянный член высшей  
ипотечной лиги:  
2019 год – 9е место  
2020 (9мес) – 11е место  
по объему выдачи  
ипотеки



Количество  
действующих  
ипотечных кредитов  
на 01.10.20,  
тыс. штук



Портфель ипотечных  
кредитов на 01.10.20,  
млрд руб.  
11-е место среди  
всех банков

	Декабрь 2013	Декабрь 2014	Сентябрь 2016	Август 2020
Эмитент	ЗАО "ИА Абсолют 2»	ЗАО "ИА Абсолют 3»	ЗАО "ИА Абсолют 4»	ЗАО "ИА Абсолют 5»
Организатор	ВТБ	ВТБ	RZB	ВТБ, RZB, БКС
Объём выпуска	9.200 млрд.руб. 5 183 кредитов	6.967 млрд.руб. 4 268 кредитов	6.128 млрд.руб. 3 808 кредитов	3.003 млрд.руб. 1 698 кредитов
транш А	7.728	5.922	4.964 млрд. руб.	3.003 млрд.руб.
транш В/суборд	1.472 (16%)	1.045 (15%)	1.164 (19%)	589 (16,5%) <span style="color: green;">✗</span>
Ставка купона	8.9%	10.1%	9.85%	6.35%
Ключевая ставка	-	10.5%	10%	4.25%
Excess spread	3.3%	3.6%	3.2%	3.4%
Рейтинг старшего транша	Moody's: Baa3	Moody's: Baa3 S&P: BBB- <span style="color: green;">✗</span>	Moody's: Baa3	АКРА: AAA (ru.sf) <span style="color: green;">✗</span>
Ломбард	Да	Да	Да	Удовлетворяет

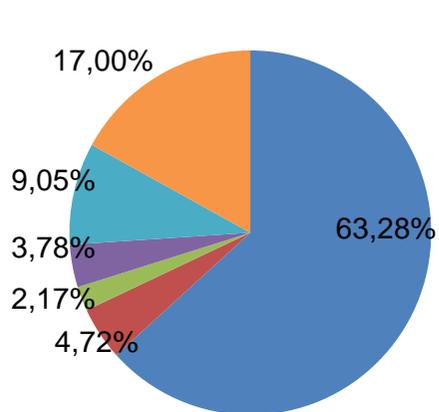
- На начало сделки – нестабильная окружающая среда по отношению к ипотечным облигациям.

Изменение:

- нормативной базы (под требования Базеля) привели к изменениям структуры сделки
- рейтинговых агентств (с международных на локальные) потребовали изменения в сроки сделки
- требований участников сделок (спецдепозитариев и пр.) привели к удорожанию сделки
- в составе участников рынка и появление новых продуктов, в частности фабрики АИЖК/ДОМ.РФ.

**Март 2013**

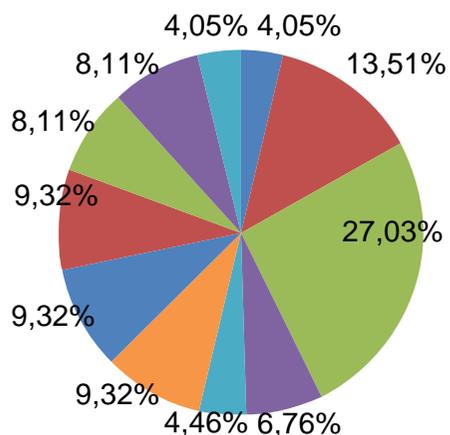
9.584 млрд.руб.



- УК Госбанка
- УК
- Ком банки
- УК Ком Банка
- Гос компания
- Гос банк

**Декабрь 2013**

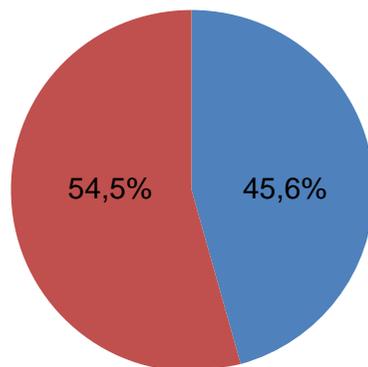
7.728 млрд.руб.



- Гос банк
- Брок компания
- Ком банки
- Гос Банк
- УК
- Гос банк
- Гос компания
- Гос компания

**Декабрь 2014**

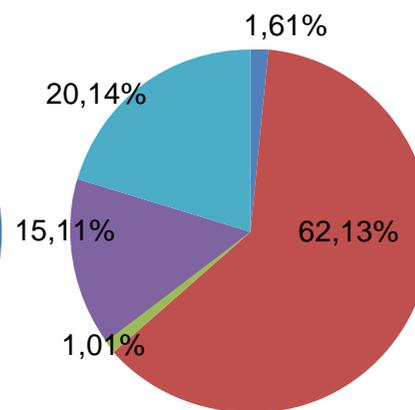
5.922 млрд.руб.



- УК
- Ком банк

**Сентябрь 2016**

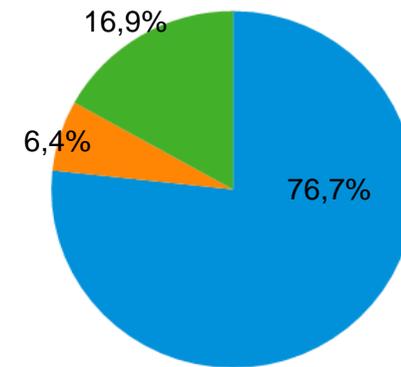
4.964 млрд.руб.



- УК
- Гос компания
- Ком банк
- Ком банк
- УК

**Август 2020**

3.003 млрд.руб.



- УК
- Ком банк
- Гос компания

- Сделки разного вида с учётом потребностей банка-оригинатора. Секьюритизация vs Продажа пула vs Оставить на балансе.

Продажа – проще и быстрее. Круг интересантов на покупку портфелей гораздо шире, чем круг инвесторов в ИЦБ, особенно в конце года.

Долгое получение котировки на поручительство от ДОМ.РФ (в текущих условиях).

Экономика сделки по продаже портфеля сопоставима с экономикой сделки секьюритизации. Сроки сделки продажи значительно меньше.

- Продолжение проведения сделок разного вида с одновременным повышением их технологичности – оптимизация внутренних процессов. Электронная закладная.

## Ключевые моменты

- Инвесторы, имеющие аппетит к ИЦБ
- Вторичный рынок ИЦБ (котировки на покупку/продажу объёмов свыше 250 млн. рублей, наличие маркет-мейкеров)
- Нормативные послабления при выпуске классических ИЦБ (нагрузка на капитал, дисконты по РЕПО, ломбардный список)





Сергей Михайлов  
Директор инвестиционно-торгового департамента  
+7 495 995 10 01 доб. 5-15-15, [s.mikhailov@absolutbank.ru](mailto:s.mikhailov@absolutbank.ru)



Сергей Огородников  
Начальник Управления рынков заемного капитала  
+7 495 995 10 01 доб. 5-18-62, [s.ogorodnikov@absolutbank.ru](mailto:s.ogorodnikov@absolutbank.ru)