



# Снижение процентного риска ипотечных портфелей через механизм секьюритизации

**Леонид Бельченко**

Директор

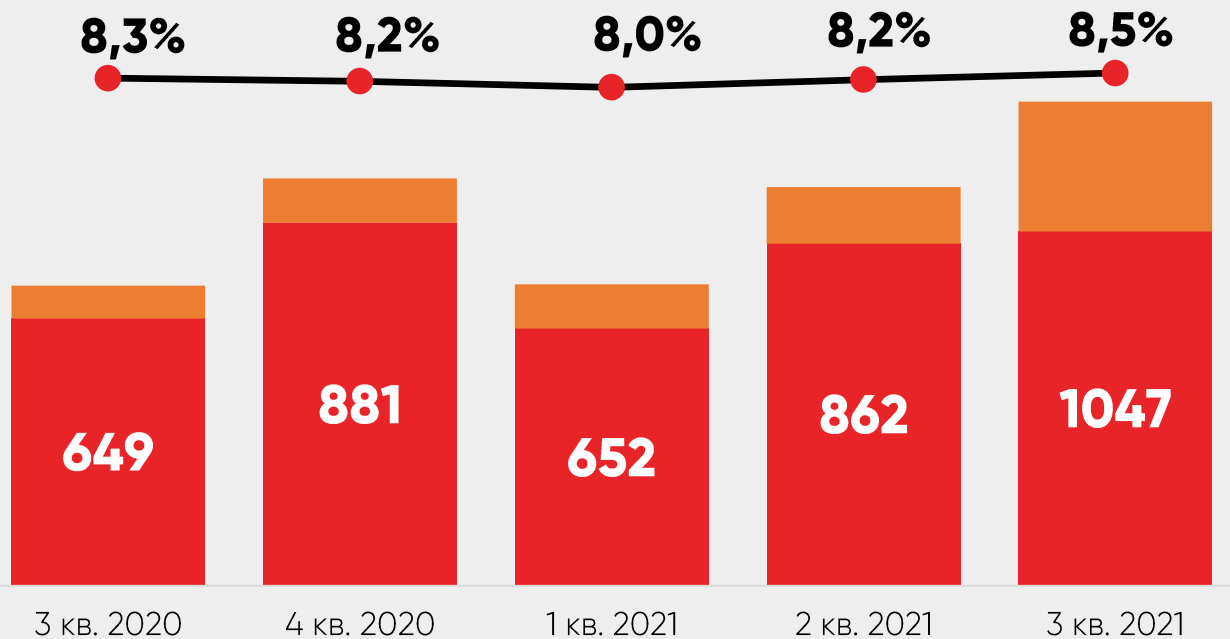
Рейтинги структурированного финансирования

Expert

РЕЙТИНГОВОЕ  
АГЕНТСТВО

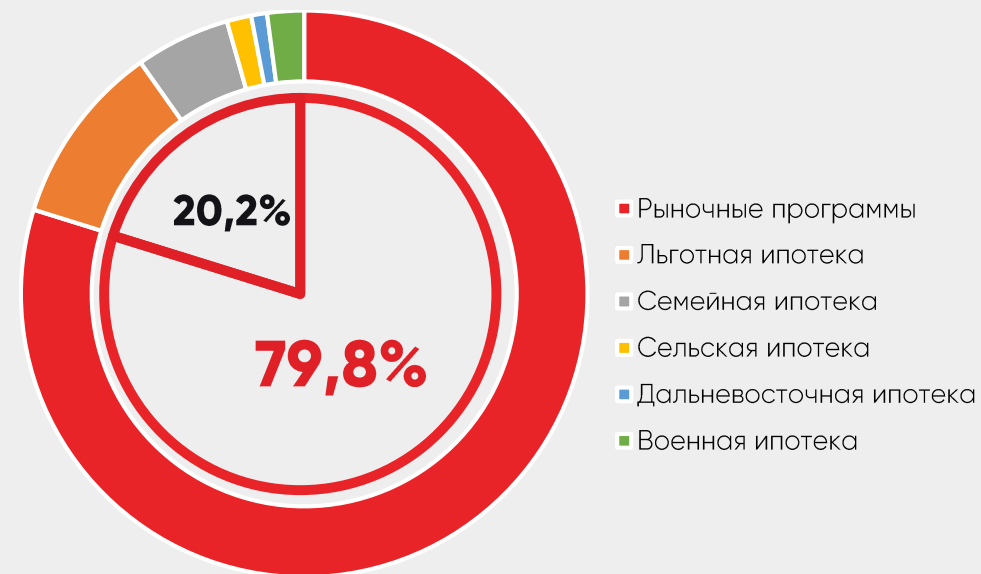
# Банки выдали рекордное количество ипотеки по рыночным программам... по ставкам ниже текущей ключевой

Совокупная выдача жилищной ипотеки топ-20 банками по рыночным программам, млрд. руб.

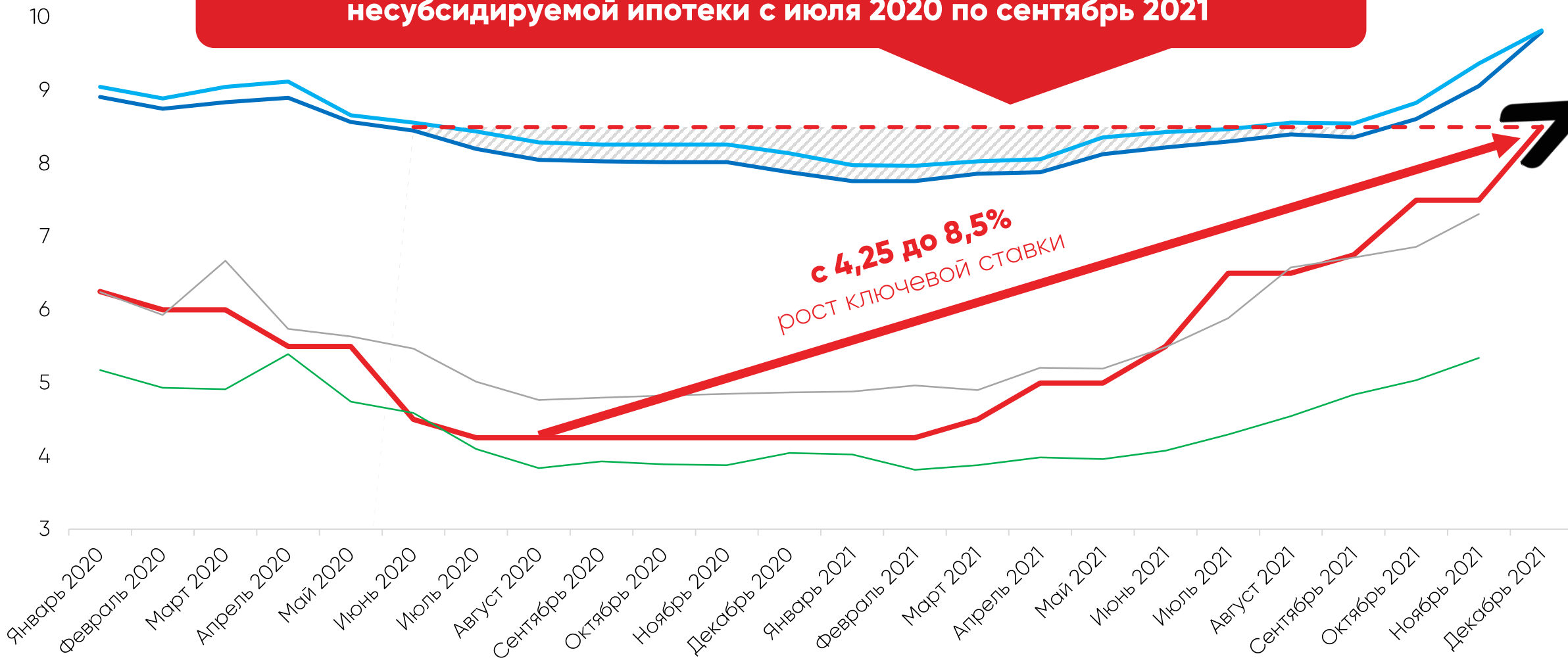


■ Вторичная ипотека ■ Первичная ипотека (рыночные программы) — Средневзвешенная ставка

Рыночные программы занимают около **80%** в структуре ипотечного портфеля топ-20 банков



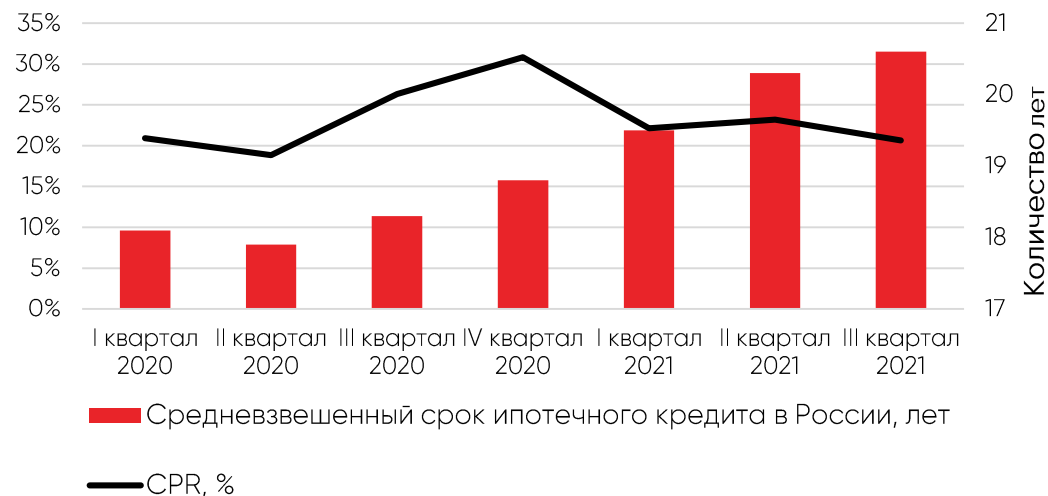
Свыше **4** трлн руб. по средневзвешенной ставке **8,3%** выдано несубсидируемой ипотеки с июля 2020 по сентябрь 2021



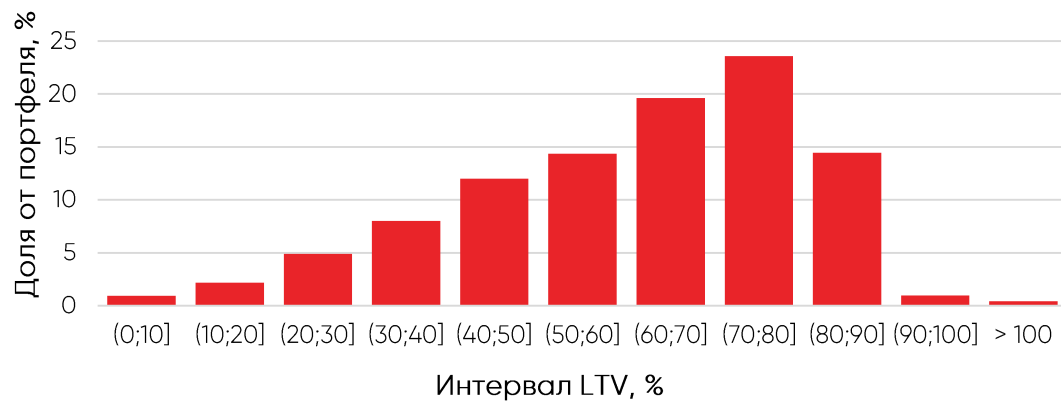
- Ключевая ставка Банка России на конец месяца
- Средневзвешенная ставка по ип. кредитам на первичном рынке (рыночные программы), %
- Средневзвешенная ставка по ип. кредитам на вторичном рынке, %
- Краткосрочные вклады ФЛ с учетом АСВ и ФОР, %
- Долгосрочные вклады ФЛ с учетом АСВ и ФОР, %

# Ипотека остается привлекательным активом для секьюритизации

**Срок кредитов растет, темп досрочного погашения – падает, что усиливает процентный риск**

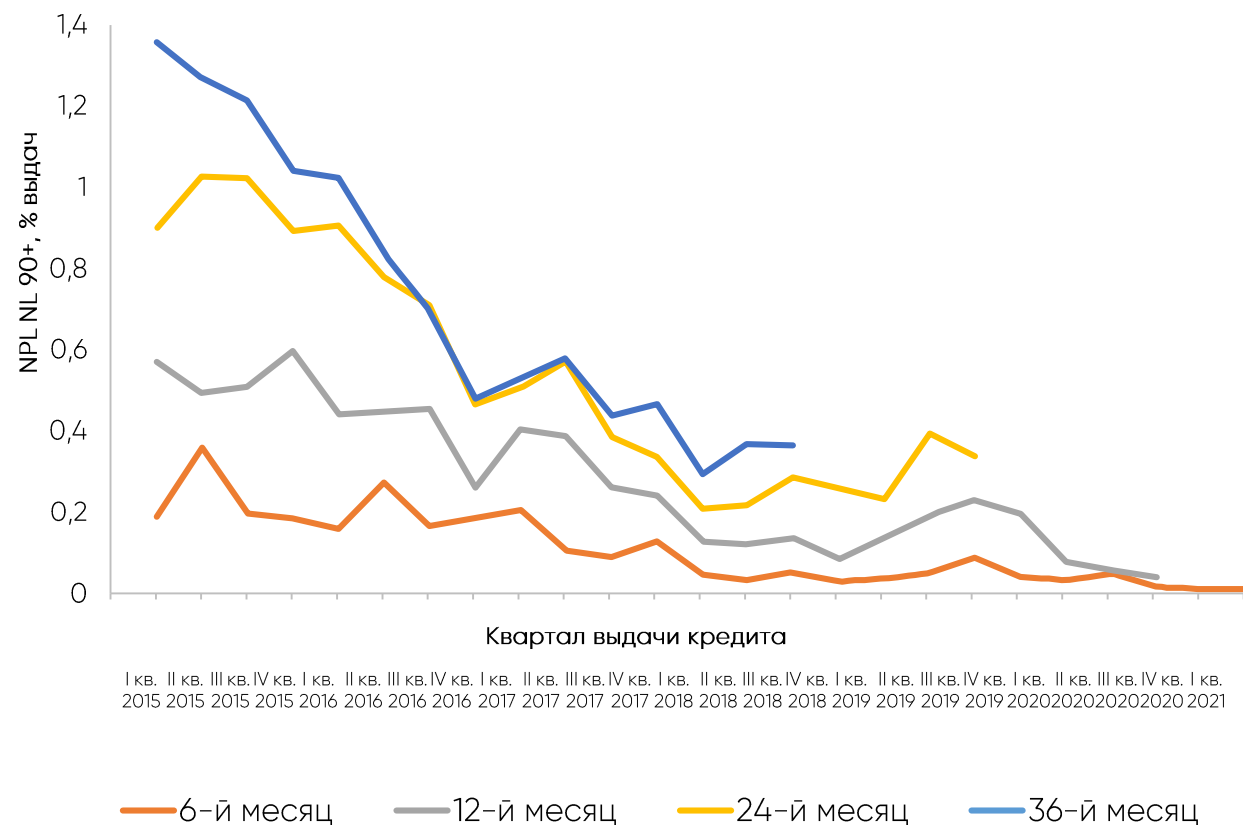


**Средний LTV по ипотечным кредитам, выданным с 4 кв. 2019 составляет 62% на 01.10.21**



**Текущие индикаторы показывают, что несмотря на рост объемов выдачи в 2020–2021 гг, дефолтность не растёт**

Доля кредитов с просрочкой 90+ по поколениям ипотечных кредитов на 6-й, 12-й, 24-й и 36-й месяцы жизни кредита



# Секьюритизация

Разгрузка капитала

Более дешевое и длинное  
фондирование

Сохранение процентной  
маржи

Сохранение клиентской  
базы и дохода за сервис

Управление процентным  
риском

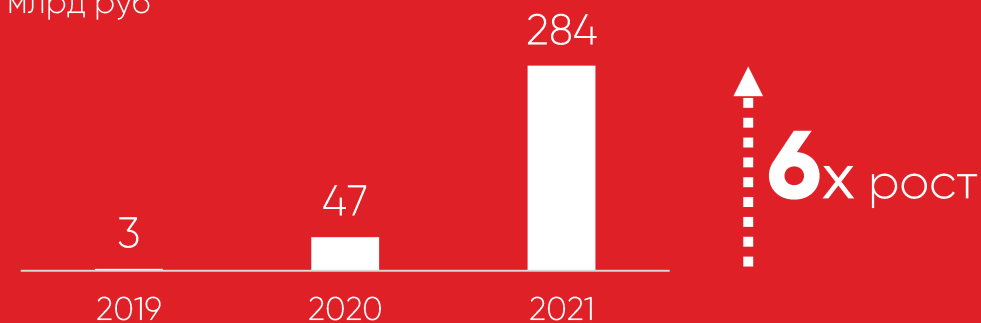
Трудоемкая подготовительная стадия и инфраструктурные расходы

Управление затратами:

- Положительный эффект на повторных сделках
- Мультиоригинаторные сделки
- Электронные закладные
- Электронные досье

## Выпуски с электронными закладными

млрд руб





# Многотраншевая секьюритизация дает расширенные возможности

## Более широкий круг активов

- Низкодоходные кредиты
- Нецелевые залоговые кредиты
- Коммерческая ипотека

## Управление темпом погашения облигаций

- Механизм револьверных (пополняемых) сделок
- Создание графика амортизации

## Снижение расходов

- Отсутствие расходов на поручительство
- Отсутствие обязательства обратного выкупа дефолтных залладных



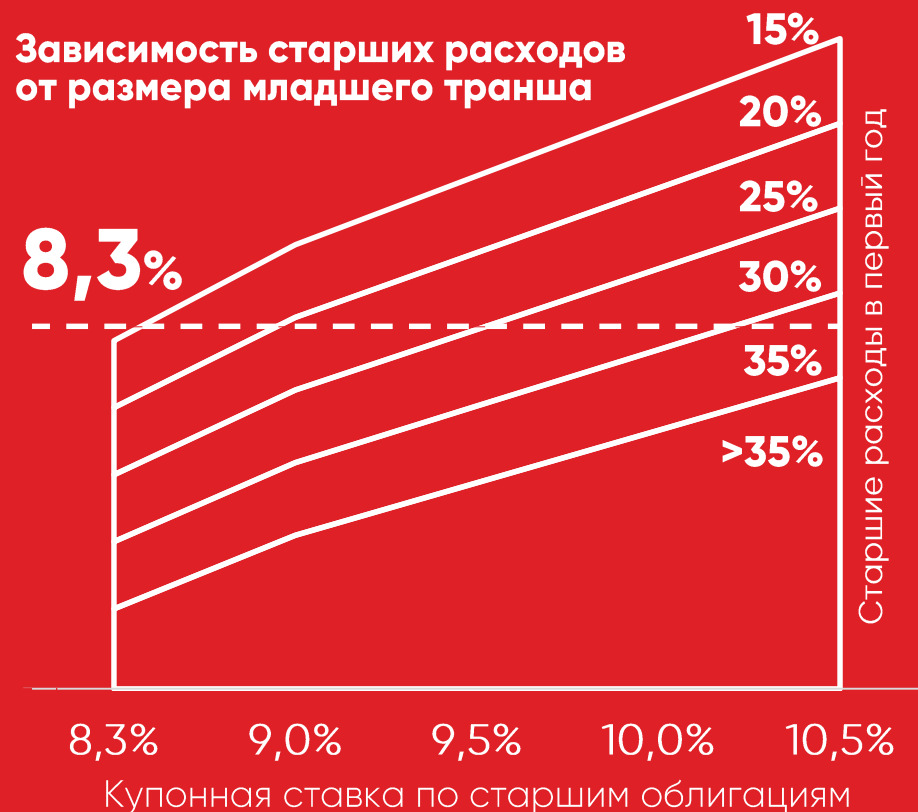
**Гибкость продукта позволяет создавать выпуски ИЦБ с наивысшим кредитным качеством**

# Гибкая настройка секьюритизации через транширование

- Мезонинные транши - предложение инвесторам траншей с разными профилями риска и доходности
- Изменение RWA для инвесторов и originатора
- **Возможность включать кредиты со ставками ниже стоимости размещения**



**Структура баланса ипотечного агента**



Исходные данные для расчета

CDR, % годовых от портфеля	0,8%
Расходы, % годовых от портфеля	0,3%

**Социальные облигации  
БО-001Р-13 «ДОМ.РФ ИА»**

Закладные по программе

**«Семейная ипотека»**



Соответствие принципам социальных облигаций ISMA подтверждено

**«Эксперт РА»**

Объем размещения	<b>5,4 млрд руб</b>
Дата размещения	<b>17.11.2021</b>
Плавающий купон	<b>Ключевая ставка+ 0.65%</b>
Банк-оригинатор	<b>«Банк ДОМ.РФ»</b>



# Конструктор

помощник на подготовительной стадии сделок секьюритизации

Expert

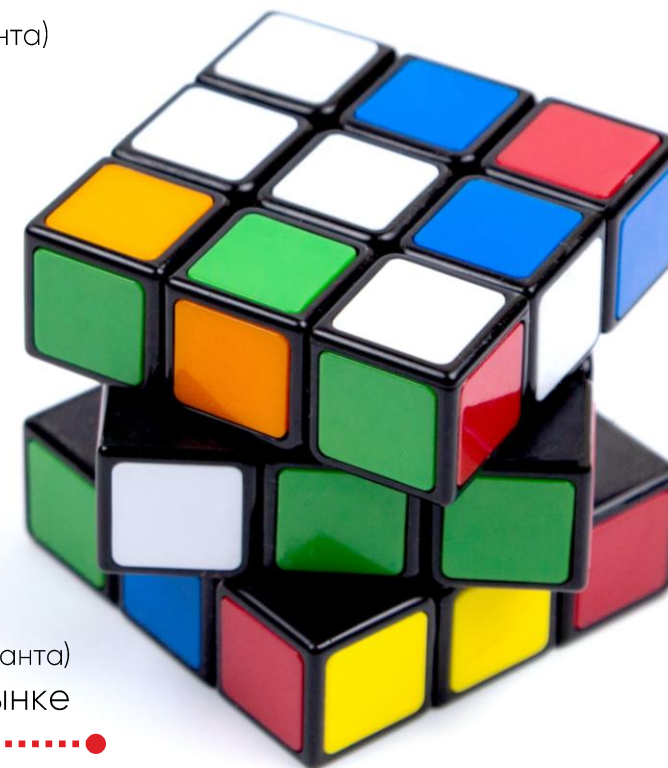
БИЗНЕС  
РЕШЕНИЯ

## Рассчитывает:

- Прогнозный CF эмитента
- Прогнозный CF банка-оригинатора (с и без консолидации эмитента)
- Сценарии CF
- Эффективную ставку привлечения
- NPV и IRR денежного потока банка-оригинатора
- RWA и влияние на нормативы

## Предлагает типовые решения в зависимости от вида актива:

- Типовые условия документации
- График этапов реализации сделки (диаграмма Ганта)
- Обзор сделок-бенчмарков на российском рынке



# Контакты

АО «Эксперт РА»

Москва, ул. Николоямская, дом 13, стр. 2

+7 (495) 225-34-44

## По коммерческим вопросам

Роман Ерофеев  
коммерческий директор-  
член правления  
erofeev@raexpert.ru  
+7 (915) 223-32-22

## По вопросам рейтинговой деятельности

Александра Веролайнен  
управляющий директор  
Рейтинги  
структурированного  
финансирования  
verolajnen@raexpert.ru

Леонид Бельченко  
директор  
Рейтинги  
структурированного  
финансирования  
belchenko@raexpert.ru

## По вопросам методологии

Юрий Беликов  
управляющий директор  
Отдел валидации  
belikov@raexpert.ru

## По вопросам информационного сотрудничества

Сергей Михеев  
руководитель пресс-  
центра  
mikheev@raexpert.ru

