ЭНЦИКЛОПЕДИЯ
РОССИЙСКОЙ
СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ
2015

Секьюритизация ипотечных активов. Опыт и перспективы

Партнер рубрики:

ВТБ Капитал

Андрей СУЧКОВ,
начальник Управления секьюритизации, «ВТБ Капитал»

В прошедшем году ипотека сменила необеспеченное потребительское кредитование в качестве основного драйвера роста банковской системы. Темпы роста потребкредитования упали с 28% в 2013 году до 8% в 2014 году, в то время как ипотечное кредитование показало рекордный результат. Банки выдали более 1.6 трлн руб. ипотечных кредитов, а общий прирост портфеля составил около 34%. Ипотека, без сомнения, стала двигателем строительства нового жилья. На рынке новостроек более 40% сделок совершалось с использованием кредитных средств, а в некоторых проектах Московского региона эта доля достигала 80%. Таким образом, ипотечное кредитование обеспечивало не только платежеспособный спрос, но и финансирование на этапе жилищного строительства, которое оставалось одним из немногих внутренних факторов экономического роста.

В течение года мы не один раз наблюдали высокий спрос на жилье и, соответственно, на жилищные кредиты, вызванные стремлением населения оградить от обесценения свои сбережения. Последняя попытка бегства от рубля в недвижимость, которая разыгрывалась в конце 2014 года, была остановлена решением Банка России по увеличению ключевой ставки. Это остудило ситуацию: ряд банков практически приостановил выдачу кредитов, а затем объявил об изменении условий кредитования, повысило ставку рефинансирования по всем своим программам и АИЖК. По мнению большинства экспертов, новые условия кредитования (свыше 15% годовых даже у крупнейших кредиторов) могут привести к резкому падению новой выдачи, сокращению ввода жилья в текущем и последующих годах. И без масштабной государственной поддержки ухудшения ситуации на рынке жилья не остановить.

В 2009 году объем выдачи ипотечных кредитов упал по сравнению с 2008-м в четыре раза. Но уже в 2011 году показатели 2008 года удалось превзойти. Избежать падения в текущем году не представляется возможным, но важно не допустить, чтобы оно было излишне драматичным, и сохранить условия для дальнейшего конкурентного развития рынка. Текущая ситуация выглядит сложнее, чем в предыдущий кризис, когда нам удалось избежать падения реальных доходов населения. Официальный прогноз Минэкономики предполагает снижение реальных доходов в текущем году на 6.3% при инфляции 12.2% на конец года, однако, учитывая, что к середине февраля инфляционный рост приблизился к 16% в годовом выражении, фактическое падение реальных доходов может быть и более глубоким. С целью поддержания спроса на ипотечные кредиты и стимулирования строительства правительство приняло программу субсидирования процентной ставки по кредитам на покупку строящегося жилья. Объем выделяемых средств должен позволить предоставить 400 млрд руб. кредитов по ставке 13%. Если банки, как предполагают в правительстве, предоставят такую же сумму на рыночных условиях, то общий объем кредитования составит за год порядка 800 млрд, то есть рынок сократится в два раза. Реализация этого весьма оптимистичного, на наш взгляд, прогноза будет в значительной степени зависеть от решения вопроса фондирования новой выдачи, по какой бы ставке эти кредиты ни выдавались, секьюритизация может сыграть здесь значимую роль.

ВТБ Капитал
Think Global. Think VTB Capital*

Лучший инвестиционный банк на рынке секьюритизации

ВТБ24

ВТБ24 (ЗАО)
200 млн долл.
Секьюритизация портфеля автокредитов
ВТБ Капитал
Соорганизатор
2014

Банк Москвы

ОАО «Банк Москвы»
26 млрд руб.
Секьюритизация ипотечных кредитов
ВТБ Капитал
Соорганизатор
2014

Банк Петрокоммерц

Банк «Петрокоммерц» (ОАО)
4,72 млрд руб.
Секьюритизация ипотечных кредитов
ВТБ Капитал
Организатор
2014

Московский кредитный банк

ОАО «МКБ»
4,68 млрд руб.
Секьюритизация ипотечных кредитов
ВТБ Капитал
Организатор
2014

УРАЛСИБ

ОАО «УРАЛСИБ»
8,87 млрд руб.
Секьюритизация ипотечных кредитов
ВТБ Капитал
Организатор
2014

Абсолют Банк

АКБ «Абсолют Банк» (ОАО)
6,97 млрд руб.
Секьюритизация ипотечных кредитов
ВТБ Капитал
Организатор
2014

Данный рекламный модуль подготовлен ЗАО «ВТБ Капитал», размещается на правах рекламы и охраняется авторским правом. Воспроизведение в любом виде любой части настоящего модуля не разрешается без предварительного письменного согласия ЗАО «ВТБ Капитал». Термины, используемые в настоящем рекламном модуле, отражают терминологию, употребляющуюся в сложившейся рыночной практике, и могут полностью не соответствовать значениям, определенным применимым законодательством, включая законодательство РФ. Деятельность ЗАО «ВТБ Капитал» регулируется Центральным Банком Российской Федерации. ЗАО «ВТБ Капитал» имеет лицензию профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление дилерской деятельности № 177-11466-010000 от 31 июля 2008 г. Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление брокерской деятельности № 177-11463-100000, выдана Федеральной службой по финансовым рынкам 31 июля 2008 г. ВТБ Капитал, Инвестиционный бизнес Группы ВТБ.
*Думай глобально. Думай о ВТБ Капитал.

www.vtbcapital.com