ЭНЦИКЛОПЕДИЯ
РОССИЙСКОЙ
СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ
2016

# Секьюритизация ипотечных активов: новые вызовы

Партнер рубрики:

ВТБ Капитал

**Катастрофы на рынке ипотечного кредитования в 2015 г. не произошло. Объем ипотечного портфеля даже увеличился, хотя выдача упала достаточно сильно — примерно на 40% к предыдущему году. В условиях ускоренного роста депозитной базы вопрос фондирования не стоял остро, и на фоне высокой волатильности финансовых рынков даже наиболее стойкие приверженцы секьюритизации из числа ипотечных кредиторов не проявляли особой активности. В результате выпуск ипотечных ценных бумаг сократился в 2.5 раза, а их доля в общем объеме фондирования выдачи ипотечных кредитов упала с 14% в 2014 г. до 7% в 2015 г.**

**Андрей СУЧКОВ,**
начальник управления секьюритизации, «ВТБ Капитал»

Ситуацию на рынке ИЦБ в 2016 г. будут определять несколько факторов, прежде всего спрос на жилищные кредиты и структура их финансирования. Объемы новой выдачи, как и сбережения населения в качестве источника фондирования кредитования, будут находиться под прессом продолжающегося снижения реальных доходов населения.

Второй фактор — спрос на ипотечные ценные бумаги со стороны инвесторов. Готовность инвестировать в ИЦБ не будет определяться только соображениями доходности и рыночной динамики, но будет зависеть также от эффективности работы всех механизмов защиты держателей ипотечных облигаций в условиях продолжающейся чистки банковской системы.

Успешный опыт перехвата обслуживания от попавшего под санацию банка еще раз подтвердил, что важным фактором устойчивости структуры является наличие в сделке надежных резервного сервисера, банка счета и специализированного депозитария.

Наконец, важнейшим фактором, влияющим на рынок ИЦБ, будет политика государства по поддержке первичного и вторичного ипотечных рынков.

Завершающаяся в марте 2016 г. программа субсидирования ставки стала важнейшим стимулом для ипотечного кредитования и не дала рынку обрушиться. Ее продолжение поддержало бы рынок, в этом заинтересовано все банковское сообщество.

2015 г. стал, по-видимому, последним годом действия программы АИЖК по выкупу ипотечных ценных бумаг. Программа, несомненно, доказала свою работоспособность, в том числе позволила выйти на рынок ИЦБ небольшим, средним и региональным банкам. Сегодня агентство меняет механизм своей работы на рынке ИЦБ, и от того, насколько он будет эффективен и востребован, зависят конфигурация рынка ипотечной секьюритизации и динамика его роста в последующие годы.

Банковское регулирование всегда находится в центре внимания участников рынка ипотечных бумаг, и новые нормативы оценки рисков по сделкам секьюритизации, принятые Банком России, стали главным событием 2015 г. Первая реакция рынка на эти новации была почти панической. Однако диалог профессионального сообщества и регулятора, спокойная оценка новых требований дают надежду, что начавшийся в форме шоковой терапии процесс внедрения базельских рекомендаций не завершен. Совместный анализ принятых решений в рамках общего подхода Базеля откроет возможности для уточнения новых требований с учетом специфики и уровня развития российского рынка. Хотелось бы видеть в политике Банка России не только ограничительные меры, принятие которых в кризисных условиях вполне объяснимо, но и стремление поддержать механизмы финансирования реальной экономики, одним из которых является секьюритизация.

# РУСИПОТЕКА

кредитование и секьюритизация

РУСИПОТЕКА

## ДЛЯ УЧАСТНИКОВ РЫНКА

- повышение эффективности ипотечного бизнеса
- управленческий консалтинг и обучение сотрудников
- рейтинг ипотечных банков
- сделки секьюритизации

## ПОМОЩЬ ЗАЕМЩИКАМ

- обзор ипотечных ставок
- консультации экспертов
- помощь в получении кредита

## СПИСОК УЧАСТНИКОВ РЫНКА

- банки и компании
- застройщики
- страховые компании

## ФОРУМ

- on-line консультации
- общение заемщиков

**РУСИПОТЕКА.РФ**

**ВСЕ ОБ ИПОТЕКЕ В РОССИИ**

+7 (916) 113-80-01

www.rusipoteka.ru

На правах рекламы