Мы хотим быть банком первого выбора

ДОМ.РФ — один из крупнейших эмитентов на российском долговом рынке. За последние 5 лет он выпустил около 200 млрд рублей старшего долга, 1 трлн рублей ИЦБ ДОМ.РФ и разместил дебютный выпуск облигаций для финансирования инфраструктуры объемом 10 млрд рублей. Банк ДОМ.РФ, выступавший организатором этих сделок, теперь готов поделиться своими компетенциями с другими участниками рынка и запускает DCM-направление. О конкурентных преимуществах Банка ДОМ.РФ перед другими организаторами, о планах банка на рынках капитала и о развитии строительного сектора экономики Cbonds Review рассказали руководители департамента рынков капитала Алексей Пудовкин и Александр Талачев.

Имея уникальную экспертизу и фактически постоянно присутствуя на рынках капитала, мы готовы делиться ею с другими эмитентами уже в качестве команды DCM

— Расскажите про ДОМ.РФ и какое место сегодня в нем занимает Банк ДОМ.РФ?

Алексей Пудовкин

— ДОМ.РФ выполняет уникальную функцию единого института развития в жилищной сфере, действует на основании отдельного закона и на 100% принадлежит Российской Федерации. ДОМ.РФ участвует в реализации государственной жилищной политики — это и развитие жилищной сферы, и повышение доступности жилья, и создание комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации. Среди ключевых направлений деятельности ДОМ.РФ стоит выделить: развитие рынка ипотечных ценных бумаг (ИЦБ), финансирование жилищного строительства, ипотечное кредитование, развитие строительства объектов инфраструктуры, вовлечение в оборот земельных участков для жилищного строительства, развитие рынка арендного жилья и развитие единой информационной системы жилищного строительства.

Стоить отметить, что в мандат ДОМ.РФ входит и развитие специализированной кредитной организации — уполномоченного банка в сфере жилищного строительства, ключевыми направлениями деятельности которого являются финансирование застройщиков и ипотечное кредитование. Именно этой организацией и является Банк ДОМ.РФ, который сейчас активно растет по всем направлениям деятельности: наращивает кредитный портфель, активы, капитал и набор предлагаемых клиентам продуктов, в том числе на рынках капитала. Это находит отражение и в нашей рыночной позиции (мы входим в топ-15 крупнейших российских рыночных кредитных организаций по активам и капиталу), и в растущих кредитных рейтингах (в этом году оба крупнейших российских рейтинговых агентства повысили наш рейтинг до уровня AA-).

— Это очень широкий функционал, при этом с полной концентрацией на строительной сфере. Какие у вас ожидания по развитию этого сектора экономики?

Алексей Пудовкин

— Начать стоит с того, что строительная сфера не ограничивается жилищным строительством. Сюда входит строительство и дорог, и инфраструктуры, и, конечно, жилой недвижимости. Мы видим, как в мире принимаются триллионные планы поддержки инфраструктурного строительства (США, Китай, Индия и др.), которое является основой экономического роста, и Россия здесь в общем тренде. Инфраструктура неразрывно связана с жилищным строительством.

Алексей ПУДОВКИН,
директор департамента рынков капитала, АО «Банк ДОМ.РФ»;
директор департамента по взаимодействию с инвесторами, АО «ДОМ.РФ»

В России сейчас очень изношенный жилой фонд — из его общего объема 3.9 млрд м^2 порядка 30% (1.2 млрд м^2) — это дома старше 50 лет, а 100 млн м^2 жилья имеет уровень износа свыше 65%. Россию ждет десятилетие масштабной жилищной стройки, призванной кардинально улучшить жилищные условия населения. К 2030 году в России планируется ввод 1 млрд м^2 нового жилья, к 2030 году каждый пятый квадратный метр будет новым.

Александр Талачев

— Ландшафт отрасли коренным образом изменила реформа долевого строительства 2019 года, ставшая одним из самых масштабных и успешных преобразований в жилищной сфере за последние 20 лет. Новая схема финансирования одинаково выгодна как гражданам, так и застройщикам и предполагает переход от котлового финансирования (когда застройщик мог свободно перемещать денежные средства между проектами) к эскроу-счетам. В соответствии с 214-ФЗ все строительные компании России, работающие с деньгами физических лиц, обязаны вносить получаемые от граждан средства на специальные банковские счета, отдельные по каждому проекту. При этом они не лежат там мертвым грузом — банки продолжают кредитование застройщиков, и чем выше строительная готовность объекта, тем ниже стоимость финансирования. По состоянию на ноябрь 2021 года по новой схеме в России строится 73.1 млн м^2 в многоквартирных домах — 74% всего текущего портфеля стройки.

Эти изменения привели к консолидации сектора. Доля рынка крупных застройщиков растет, они применяют все более совершенные технологии и интересные решения в своих проектах, выходят на рынки капитала. На российском рынке облигаций за последние несколько лет мы увидели десятки новых имен, четкую эшелонизацию внутри строительного сектора в зависимости от уровней рейтинга и настоящие истории успеха по росту объемов бизнеса и кредитного позиционирования. Учитывая строгие требования к эмитентам с точки зрения наличия МСФО, кредитного рейтинга и процедур KYC на Московской бирже, на рынок выходят самые качественные и зрелые эмитенты.

— В интервью нашему журналу в 2020 году Алексей Пудовкин говорил о планах выпуска ипотечных облигаций объемом до 7 трлн рублей. Планы масштабные. Как они реализуются?

Алексей Пудовкин

— Планы действительно масштабные. В ноябре преодолели знаковый рубеж с двенадцатью нулями, разместив 1 трлн рублей ипотечных ценных

Александр ТАЛАЧЕВ,
заместитель директора департамента рынков капитала,
АО «Банк ДОМ.РФ»;

заместитель директора департамента по взаимодействию с инвесторами,
АО «ДОМ.РФ»

бумаг с поручительством ДОМ.РФ (ИЦБ ДОМ.РФ), а к концу года планируется достичь отметки 1.3 трлн рублей. Можно с уверенностью сказать, что сформирован новый, глубокий и емкий класс активов с уникальным регуляторным режимом, фактически второй после инструментов Минфина России.

За это время существенно расширился круг банков-оригинаторов: вслед за лидерами рынка ипотеки Сбербанком и ВТБ, а также Росбанком, Райффайзенбанком, Металлинвестбанком и др. дебютные выпуски ипотечных облигаций ИЦБ ДОМ.РФ разместили Газпромбанк и Банк ДОМ.РФ. В 2021 году подписаны меморандумы о выпуске ипотечных облигаций с Альфа-Банком и банком «Открытие». Их совокупный ипотечный портфель уже сегодня превышает 10 трлн рублей и составляет более 80% российского рынка ипотеки. Каждый десятый ипотечный кредит сейчас выдается благодаря фондированию, привлеченному через ипотечные облигации ДОМ.РФ.

Важно помнить, что наш ипотечный рынок достаточно молодой — ему около 20 лет, при этом за последние 5 лет произошло удвоение доли ипотеки в ВВП и банковской системе. Мы видим большой потенциал для дальнейшего роста.

— С чего началась история с рынками капитала и как пришла идея выстраивать бизнес DCM в Банке ДОМ.РФ?

Алексей Пудовкин

— ДОМ.РФ — исторически один из крупнейших эмитентов на российском долговом рынке. За последние 5 лет мы стабильно входим в топ-3 эмитентов в России и выпустили около 200 млрд рублей старшего долга, 1 трлн рублей ИЦБ ДОМ.РФ и дебютный выпуск нового инструмента по финансированию инфраструктуры — СОПФ «Инфраструктурные облигации» объемом 10 млрд рублей.

Весь этот объем размещает наша команда и делает это эффективно. В 2020 году мы зафиксировали исторически минимальный уровень ставки по 3-летним облигациям ДОМ.РФ: 5.5% годовых. В этом году зафиксировали для ДОМ.РФ один из самых низких спредов в истории (56 б. п. к ОФЗ) на годовом инструменте. Такие достижения — результат нашего взаимодействия с инвесторами, понимания рынка, слаженной работы подразделений внутри. Имея уникальную экспертизу и фактически постоянно присутствуя на рынках капитала, мы готовы делиться ею с другими эмитентами уже в качестве команды DCM.

Александр Талачев

— Мы умеем размещать и plain vanilla, и сложные инструменты, такие как ИЦБ ДОМ.РФ, умеем работать с инвесторами для максимизации объема открытых лимитов и структурировать новые инструменты, как это было с облигациями СОПФ, где мы создали новый масштабируемый механизм привлечения средств с рынков капитала в российскую региональную инфраструктуру.

Сформированная экспертиза дополняется органическим ростом: уже к концу года у Банка ДОМ.РФ будет около 1 трлн рублей активов. Сохраняя фокус на проектном финансировании и ипотеке, мы формируем торговый портфель, развиваем инструменты корпоративно-инвестиционного бизнеса.

— Конкуренция на рынке организаторов сейчас очень высокая. Где вы видите свою нишу?

Александр Талачев

— Естественно, Банк ДОМ.РФ является опорным банком — организатором выпусков «семьи» ДОМ.РФ. Размещая в среднем 100 млрд рублей в год, мы находимся в постоянном контакте с рыночными инвесторами, слышим их запросы, знаем, какой тип инструментов, структура и дюрация выпуска, уровень кредитного риска и доходности предпочтительны в моменте.

Статус уполномоченного банка в сфере жилищного строительства очевидно направляет нас на активное участие в сделках в этом секторе. Мы хотим быть для наших клиентов банком первого выбора. Банком, который пройдет с компанией путь от первого совместного проекта до выхода на публичные рынки долгового или акционерного капитала.

Мы видим свою ценность не только в предоставлении коммитмента, но и в решении специальных задач — открытии и увеличении лимитов институциональных инвесторов, организации инфраструктурных размещений, сложном структурировании, перепозиционировании кредитного качества, подготовке к выходу на публичный рынок, рейтинговом и ESG-консультировании.

— Мы уже поговорили про роль Банка ДОМ.РФ в качестве организатора сделок группы ДОМ.РФ и внешних эмитентов. А какие планы у самого банка на рынках капитала?

Алексей Пудовкин

— По мере роста банка мы очевидно работаем над диверсификацией базы пассивов, в том числе с помощью инструментов долгового рынка. Мы последовательно подходим к этому упражнению: российские рейтинговые агентства «АКРА» и «Эксперт РА» в октябре повысили рейтинги банка до уровня AA-, а рейтинг от международного агентства Fitch по состоянию на ноябрь 2021 года находится на уровне BB+ с позитивным прогнозом. В конце ноября мы провели Investor Day на Московской бирже, а в настоящий момент регистрируем эмиссионную документацию по выпуску старших биржевых облигаций и субординированному долгу. Мы хотим, чтобы рынок был знаком с банком, имел достаточный объем открытых лимитов, а мы обладали универсальным набором инструментов.

— Сейчас тема ESG актуальна как никогда. Размещаете ли вы какие-то «зеленые» или социальные продукты?

Алексей Пудовкин

— В последние годы социально ответственное инвестирование находится в авангарде повестки глобального финансового рынка, и ДОМ.РФ работает по всем трекам ESG, внедряя лучшие мировые практики в свою работу. Развитие рынка ипотеки в этом смысле не исключение — недавний выпуск ИЦБ ДОМ.РФ стал первым в России, соответствующим международным принципам социальности ICMA.

Социальная ипотека — не первый облигационный ESG-инструмент для ДОМ.РФ. Сентябрьский выпуск СОПФ «Инфраструктурные облигации» уже включен в международный реестр ESG-инструментов ICMA.

Александр Талачев

— Дебют СОПФ прошел как по нотам — мы провели качественный маркетинг, сформировали широкую книгу заявок с интересом в том числе от международных инвесторов. Для них было важно наличие социальной верификации. В планах — еще один выпуск до конца года.

Помимо размещения социальных ИЦБ ДОМ.РФ и СОПФ Банк ДОМ.РФ в прошлом году получил награду Cbonds Awards в номинации «Социальные облигации года». Мы стали финансовым партнером при реализации масштабного и социально значимого проекта в Якутии (12 объектов образования и культуры стоимостью 11 млрд рублей). Сначала было предоставлено проектное финансирование, а впоследствии кредит был секьюритизирован путем выпуска первых в России социальных облигаций.

Статус уполномоченного банка в сфере жилищного строительства очевидно направляет нас на активное участие в сделках в этом секторе