ЭНЦИКЛОПЕДИЯ
РОССИЙСКОЙ
СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ
2017

Секьюритизация ипотеки: новые возможности

Партнер рубрики:

ВТБ Капитал

Андрей СУЧКОВ,
начальник управления секьюритизации, «ВТБ Капитал»

Снижение кредитной ставки до 10%, выдача более 1 млн жилищных ипотечных кредитов, реализация потенциала ипотеки в качестве «главного неиспользованного ресурса экономики» — таков позитивный сценарий развития отрасли в 2017 году. Для оптимизма есть реальные основания. 2016 год был действительно удачным для ипотечного кредитования, особенно если сравнивать с провальным 2015 годом. Портфель ипотечных кредитов показал прирост, при том что общий объем кредитов нефинансовому сектору и потребительских кредитов населению по системе сократился. На протяжении всего года мы наблюдали снижение ставок по ипотеке, особенно в сегменте вторичного жилья, и их возвращение на уровень 2014 года. В сочетании со снижением цен на вторичном рынке жилья это повышало доступность кредита, чему содействовало и смягчение требований к заемщикам со стороны банков-кредиторов.

Восстановление рынка стало возможным благодаря государственной программе субсидирования процентной ставки. На 1 декабря 2016 года в рамках программы было выдано 479 тыс. кредитов на сумму 863 млрд руб., а доля субсидированных кредитов в общей выдаче за год превысила 37%.

При нынешнем уровне рыночных ставок прекращение субсидий вполне оправдано.

Замедление инфляции до 5.4% по итогам года сделало достижение целевого ориентира регулятора в 4% по итогам 2017 года вполне реальным. В этой ситуации снижение ключевой ставки ЦБ — лишь вопрос времени.

Добиться высокого результата на рынке жилищной ипотеки в 2016 году позволил также отложенный спрос предыдущего года, когда рыночные ставки поднимались до запретительного уровня. Это совпало с формированием избыточного предложения в результате введения в 2015 году рекордных 85.3 млн кв. метров жилья, что не дало ценам подняться. В прошлом году ввод сократился на 6.5%, в результате многие застройщики испытывали сложности с финансированием и реализацией жилья.

Снижение активности застройщиков может привести к росту цен, если платежеспособный спрос населения сохранится на текущем уровне или возрастет. Реальные располагаемые доходы населения снижаются третий год подряд, в 2016 году они сократились на 5.9%. Правда, средняя заработная плата в реальном выражении, по данным Росстата, увеличилась за год на 0.6%, а в номинальном — на 7.7%.

При том, что розничный товарооборот сократился в 2016 году на 5.2%, говорить о смене потребительского поведения населения явно преждевременно. Вместе с тем в текущем году правительство ожидает небольшого роста реальных доходов, что является необходимым условием для сохранения спроса на ипотечные кредиты.

В отсутствие мер прямой бюджетной поддержки следует активизировать рыночные механизмы для увеличения доступности ипотеки. Одним из таких механизмов является секьюритизация, призванная обеспечить банкам-кредиторам недорогое долгосрочное финансирование, снизить нагрузку на капитал, снять процентный риск по ипотечным кредитам. Главное — превратить секьюритизацию в привычный инструмент, доступный широкому кругу банков, что сделает рынок более конкурентным и ликвидным, а значит, эффективным.

ВТБ Капитал

ЛУЧШИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК НА РЫНКЕ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ

EUROMONEY AWARDS FOR EXCELLENCE 2016

Лучший инвестиционный банк в России

2013 – 2016

emeafinance Achievement Awards 2015

Лучший инвестиционный банк на рынке секьюритизации в регионе EMEA

2009, 2010, 2013 – 2015

GLOBAL FINANCE

World's Best Investment Banks

Лучший инвестиционный банк в России

2010 – 2016

АК БАРС БАНК

ОАО «АК БАРС»

11,2 млрд руб.

Секьюритизация портфеля ипотечных кредитов

ВТБ Капитал

Организатор

2016

БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Банк Санкт-Петербург

4 млрд руб.

Секьюритизация портфеля ипотечных кредитов

ВТБ Капитал

Организатор

2016

МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК

ПАО АКБ Металлинвестбанк

3,74 млрд руб.

Секьюритизация портфеля ипотечных кредитов

ВТБ Капитал

Организатор

2016

www.vtbcapital.ru

Данный рекламный модуль подготовлен АО ВТБ Капитал, размещается на правах рекламы и охраняется авторским правом. Воспроизведение в любом виде любой части настоящего модуля не разрешается без предварительного письменного согласия АО 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 АО ВТБ Капитал регулируется Центральным Банком Российской Федерации. АО ВТБ Капитал имеет лицензию профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление брокерской деятельности №045-11463-100000, выдана Федеральной службой по финансовым рынкам 31 июля 2008 года. ВТБ Капитал, Инвестиционный бизнес Группы ВТБ.