ЭНЦИКЛОПЕДИЯ
РОССИЙСКОЙ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ
2019

Секьюритизация ипотеки

Партнер рубрики:

ВТБ Капитал

Андрей СУЧКОВ,
начальник управления секьюритизации департамента инвестиционных продуктов — старший вице-президент Банка ВТБ (ПАО); руководитель управления секьюритизации, АО ВТБ Капитал

В иерархии социально значимых финансовых инструментов жилищная ипотека поднялась на вершину. В 2018 году около 1.5 млн семей смогли за счет ипотечного кредита улучшить свои жилищные условия, то есть повысить качество жизни. Среди мер социальной поддержки населения система льгот различным категориям ипотечных заемщиков занимает одно из центральных мест. Столь заметный рост значимости ипотечного кредитования во внутриполитической повестке во многом связан с беспрецедентным ростом отрасли, который мы наблюдали последние три года. В прошлом году около 50% жилья на вторичном рынке и 60% на первичном рынке покупались с помощью заемных средств. Ипотека превратилась в решающий фактор роста строительной индустрии, став главным источником увеличения платежеспособного спроса.

Однако сегодня мы видим признаки замедления этого восходящего цикла, поэтому поиск инструментов его поддержания становится важной социально-экономической задачей. Секьюритизация способна стать таким инструментом. Подтверждение этому мы можем найти даже в недолгой истории ипотечного кредитования современной России. Предыдущий цикл роста рынка ипотечного кредитования, который пришелся на 2011–2014 годы, сопровождался становлением вторичного ипотечного рынка. В 2014 году выпуск ипотечных бумаг составил 256 млрд рублей — рекорд, не превзойденный до сих пор. Их доля в фондировании новой выдачи составила 14.5%. Эмиссия ипотечных облигаций становилась значимым инструментом привлечения долгосрочных финансовых ресурсов не только для банков первого эшелона, но и для средних и небольших кредитных организаций. Становление нового рынка было бы невозможно без целенаправленной поддержки государства, действующего через своих агентов — АИЖК и ВЭБ, которые в первую очередь играли роль основных инвесторов в ипотечные бумаги.

Сегодня, когда объем ипотечного кредитования кратно увеличился, а его значение в решении жилищной проблемы и обеспечении роста строительного комплекса стало общепризнанным, секьюритизация должна выйти на новый качественный уровень, а вторичный рынок — превратиться в действенный фактор поддержки роста рынка первичного. Предпосылки для этого есть.

Формируется необходимая нормативная база, при этом Банк России стремится к созданию адекватной регуляторной среды, в том числе через сбалансированное внедрение требований Базеля. Набирает обороты программа выпуска ипотечных ценных бумаг ДОМ.РФ. Однако говорить о емком развитом рынке ипотечных облигаций пока не приходится. Не растет число банков-кредиторов, заинтересованных в использовании механизма секьюритизации, инвесторская база остается крайне ограниченной. Поэтому для придания импульса развитию ипотечной секьюритизации требуется комплексный подход, принятие стимулирующих мер для роста бизнеса и прежде всего — снятие остающихся нормативных ограничений на пути его развития.

КОРПОРАТИВНО-ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БИЗНЕС

ВТБ Капитал

ЛУЧШИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК НА РЫНКЕ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ

GLOBAL FINANCE
World's Best Investment Banks

Лучший инвестиционный банк на развивающихся рынках

2018

Лучший инвестиционный банк на рынке секьюритизации в регионе EMEA

2009, 2010, 2013 – 2017

Лучшая сделка на рынке секьюритизации в Центральной и Восточной Европе:

Ипотечный Агент Возрождение 5

2017

ВТБ

Банк ВТБ (ПАО)
RUB 74,3 млрд

Секьюритизация портфеля ипотечных кредитов (по программе ДОМ.РФ «Фабрика ИЦБ»)

2018 Организатор

БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Банк Санкт-Петербург
RUB 8,2 млрд

Секьюритизация портфеля ипотечных кредитов

2018 Организатор

ВОЗРОЖДЕНИЕ БАНК
БАНК, КОТОРЫЙ ВСЕГДА С ТОБОЙ

Банк «Возрождение»
RUB 4,1 млрд

Секьюритизация портфеля ипотечных кредитов

2017 Организатор

www.vtbcapital.ru

АО ВТБ Капитал

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.