

ОЦЕНКА РИСКОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Примеры из практики

16 декабря 2021 года

Артем Архангельский, Партнер, artiom.arkhangelskiy@oliverwyman.com

A business of Marsh McLennan



CONFIDENTIALITY

Our clients' industries are extremely competitive, and the maintenance of confidentiality with respect to our clients' plans and data is critical. Oliver Wyman rigorously applies internal confidentiality practices to protect the confidentiality of all client information.

Similarly, our industry is very competitive. We view our approaches and insights as proprietary and therefore look to our clients to protect our interests in our proposals, presentations, methodologies, and analytical techniques. Under no circumstances should this material be shared with any third party without the prior written consent of Oliver Wyman.

© Oliver Wyman

ВВЕДЕНИЕ

- Строительство жилья – важный фактор роста экономики и благосостояния граждан
- Жилая недвижимость – это не только способ решить базовые потребности в жилье для граждан, но и способ накопления и инвестиций
- Большинство развитых стран проходили через кризисы на рынке жилой недвижимости, в которых спрос переставал поспевать за скоростью строительства
 - «Бум» строительства жилья предшествовал системным банковским кризисам в 2/3 из 46 случаев до 2011 года¹
 - Высокая долговая нагрузка домохозяйств увеличивала амплитуду и продолжительность кризисов
- Российский сектор строительства жилья продолжает расти. По сравнению с опытом других рынков признаки формирования «пузыря» в России сейчас менее выражены
- Тем не менее, непредвиденные шоки / сценарии (как рост процентных ставок 2014-15 гг.) возможны, и увеличившийся сектор стал более чувствительным к ним
- **Качественные инструменты оценки и управления рисками «экосистемы» жилищного строительства помогают банкам эффективно и по-умному использовать возможности роста сектора, а также быть готовыми быстро реагировать в случае кризиса**

1. Отчет по финансовой стабильности Банка Англии 2021

ФОРМИРУЮТСЯ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫХ РИСКОВ И ДОХОДОВ СРЕДИ УЧАСТНИКОВ РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Участники рынка жилищного строительства
(иллюстративно, неполный перечень)

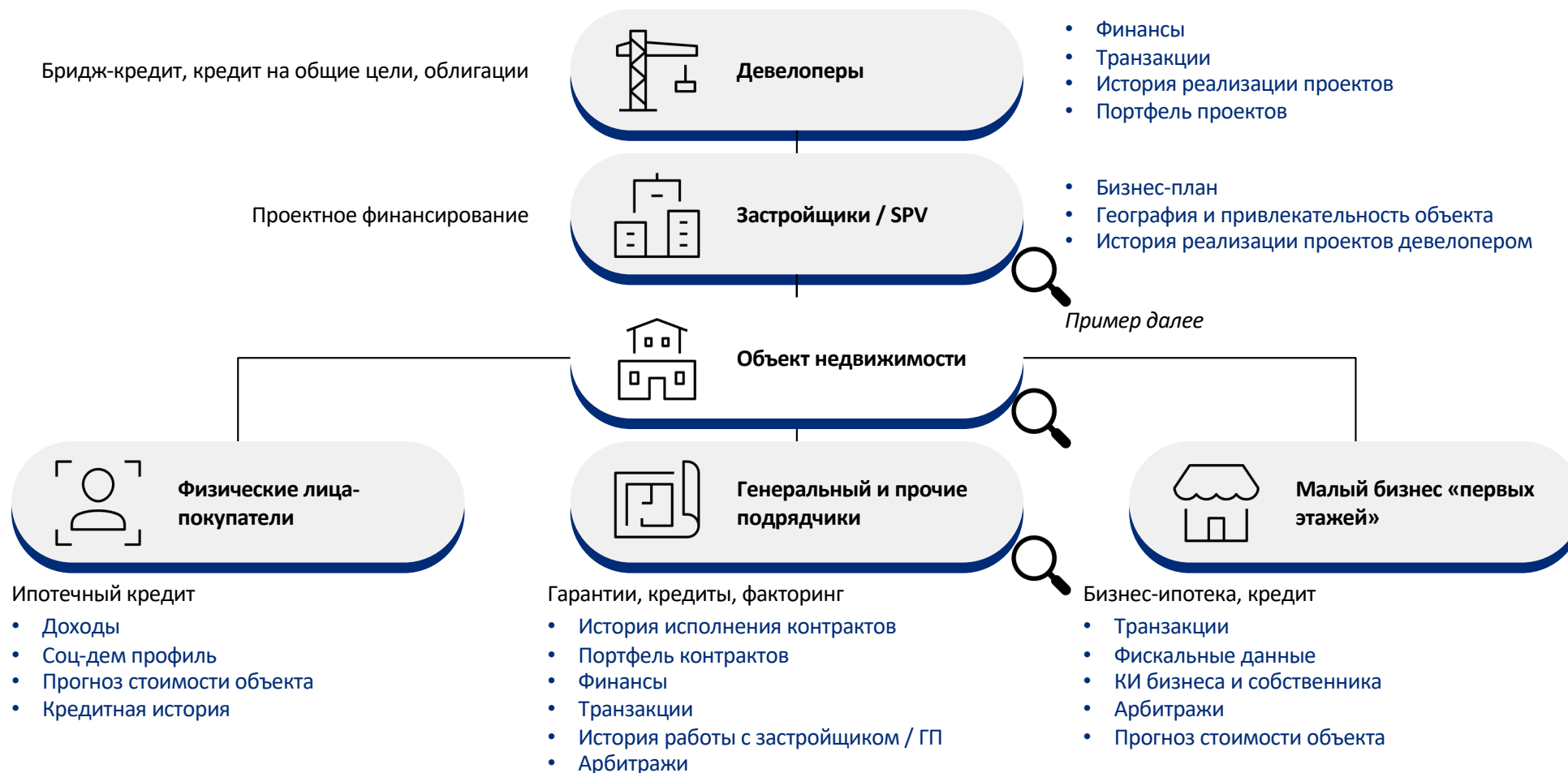


Значимые тренды в структуре рынка

- Постепенное развитие рынка ипотечных облигаций
- Формирование базы для модели originate-to-distribute
- Потенциальные новые центры генерации сделок, притяжения доходов и акционерной стоимости:
 - Девелоперы и их брокеры, часто являющиеся основным контактом покупателей объектов
 - Технологические компании (маркетплейсы, базы объявлений, сайты сравнения цен), все активнее генерирующие поток клиентов для финансовых продуктов

УЖЕ СЕЙЧАС ВОЗМОЖНА ТОЧНАЯ И АВТОМАТИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА РИСКОВ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ ФИНАНСИРОВАНИИ ОСНОВНЫХ УЧАСТНИКОВ

Основные финансируемые участники рынка жилищного строительства (неполный перечень) и факторы для оценки риска



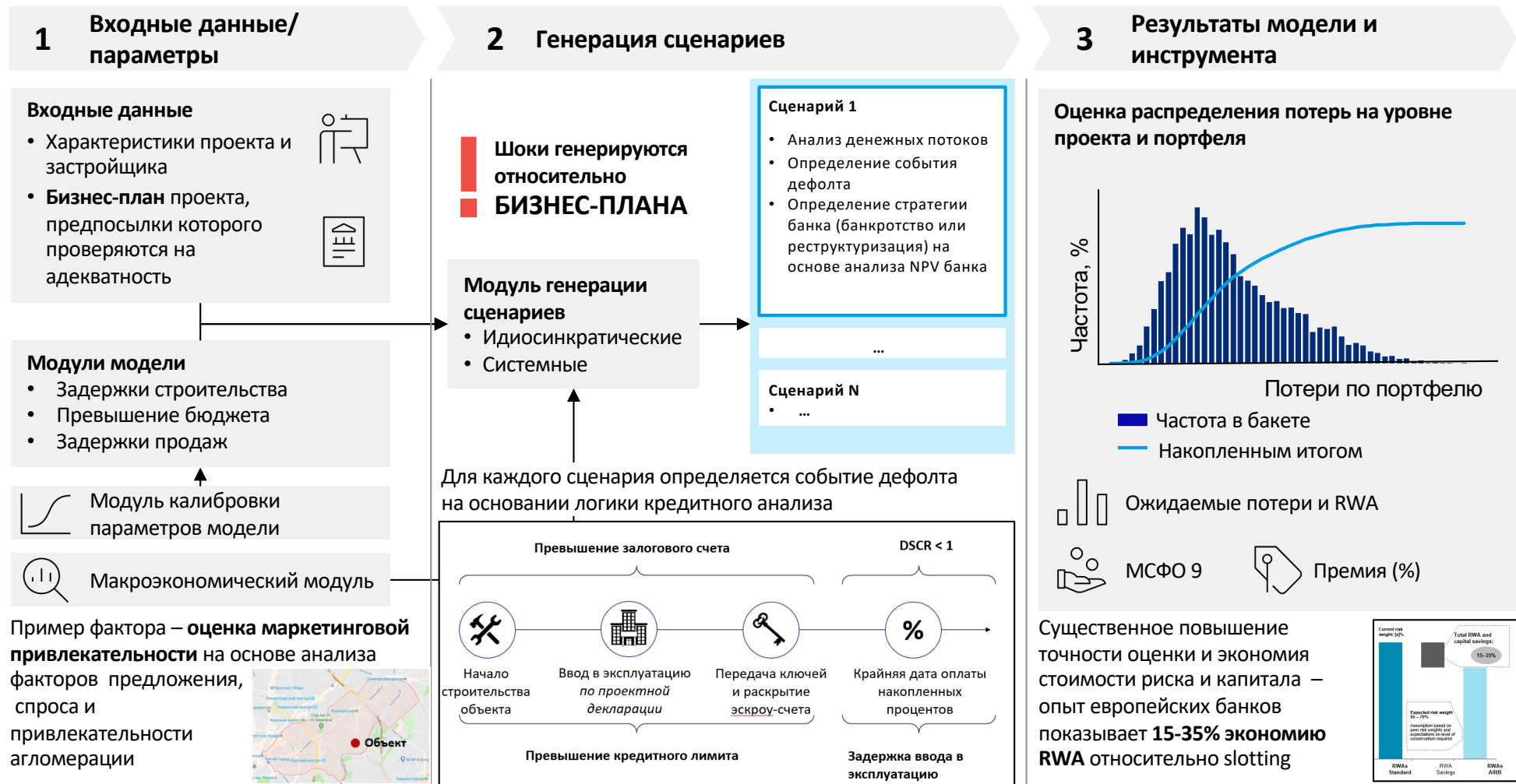
Легенда:

Кредитные продукты

• Примеры факторов для точной и быстрой оценки

ПРИМЕР ПРОЕКТА В РФ: ОЦЕНКА РИСКОВ ПРОЕКТОВ МЖС С ПОМОЩЬЮ ПРОДВИНУТОЙ СИМУЛЯЦИОННОЙ МОДЕЛИ

Архитектура симуляционной модели для оценки рисков проектов МЖС

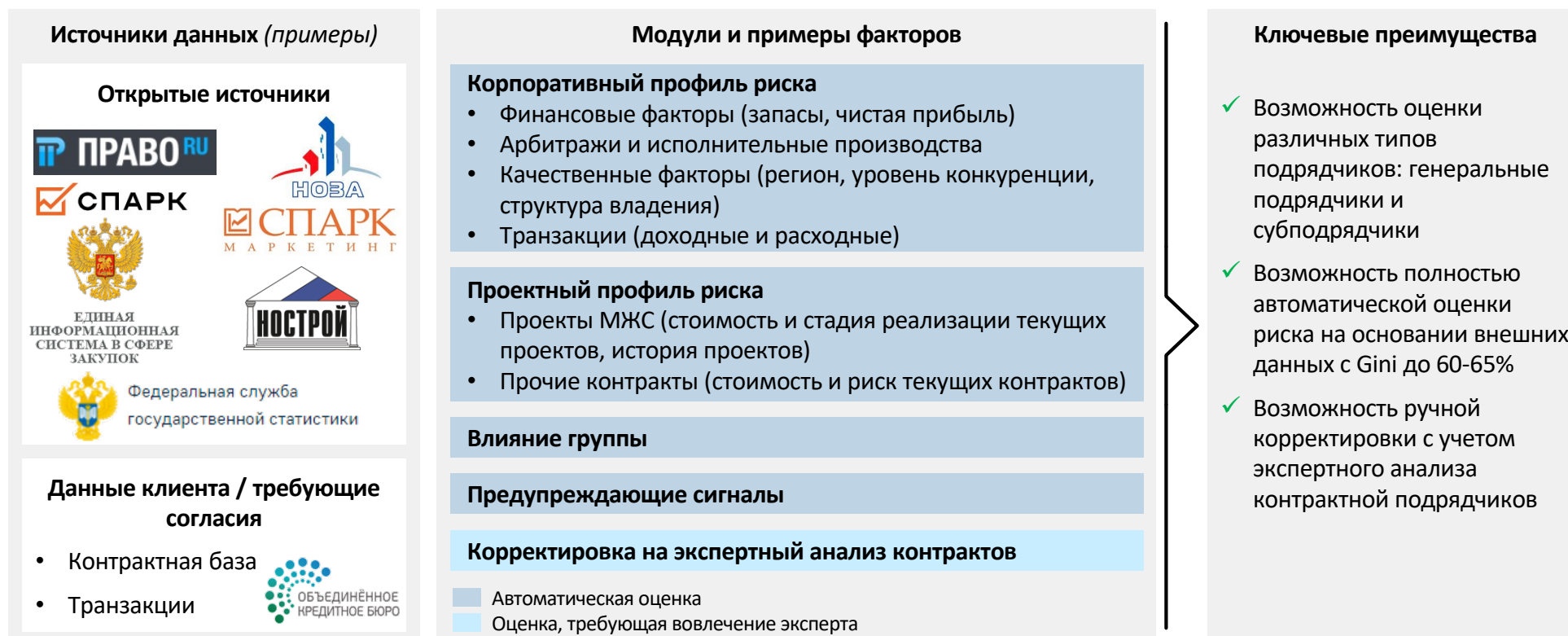


ПРИМЕР ПРОЕКТА В РФ: АВТОМАТИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА РИСКА ПОДРЯДЧИКОВ В МЖС НА ОТКРЫТЫХ ДАННЫХ С ВЫСОКОЙ ПРЕДСКАЗАТЕЛЬНОЙ СИЛОЙ

Области применения модели:

- Предоставление кредитных продуктов подрядчикам в сфере МЖС (в т.ч. оборотное кредитование, гарантии)
- Уточнение оценки риска проектов строительства жилой недвижимости за счет оценки риска ключевых подрядчиков

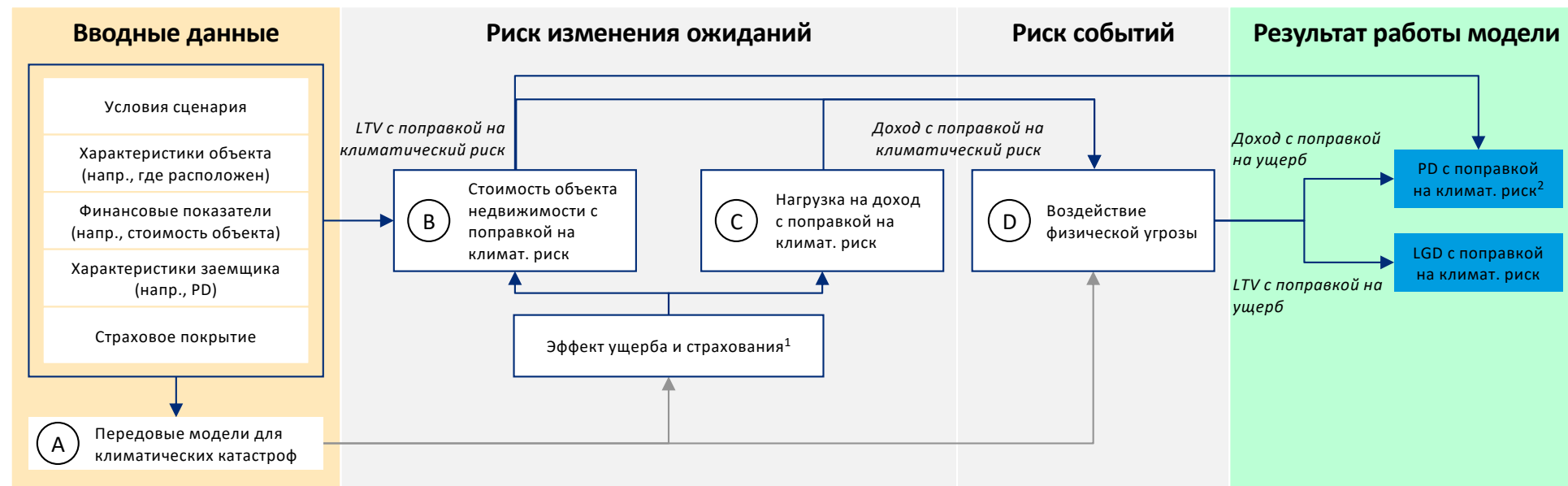
Пример модели оценка риска (PD) подрядчика в сфере МЖС



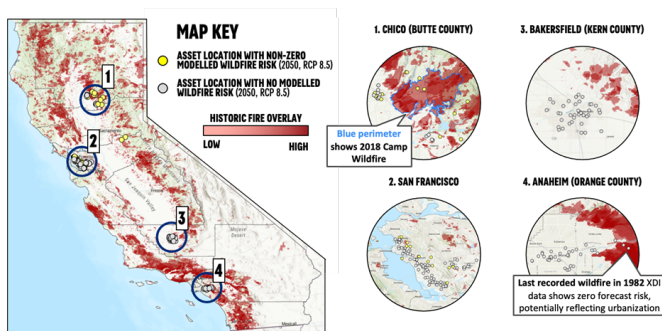
ПРИМЕР ИЗ США: ВЕДУЩИЕ БАНКИ ВНЕДРЯЮТ ОЦЕНКУ КЛИМАТИЧЕСКОГО РИСКА ДЛЯ ИПОТЕЧНЫХ ПОРТФЕЛЕЙ

Иллюстрация логики оценки физического климатического риска

→ Вводные данные по ущербу → Процессы внутри модели Вводные данные □ Этапы расчета ■ Ключевые результаты



ПРИМЕР ОЦЕНКИ РИСКА ЛЕСНЫХ ПОЖАРОВ НА ОБЪЕКТЫ В ПОРТФЕЛЕ БАНКА В КАЛИФОРНИИ



| Применимые риски | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
|--------------------------|----------|------|----------|------|------|-----------|------|
| Прибрежное наводнение | | | | | | | |
| Ураганный ветер | | | | | | | |
| Лесные пожары | | | | | | | |
| Разлив рек | | | | | | | |
| Наводнение из-за осадков | | | | | | | |
| Проседание почв. | | | | | | | |
| | Low Risk | | Med Risk | | | High Risk | |



A business of Marsh McLennan