

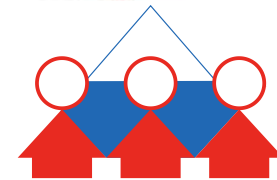
Рынок ипотечных облигаций в России: новая реальность

Кольцова Наталия Юрьевна

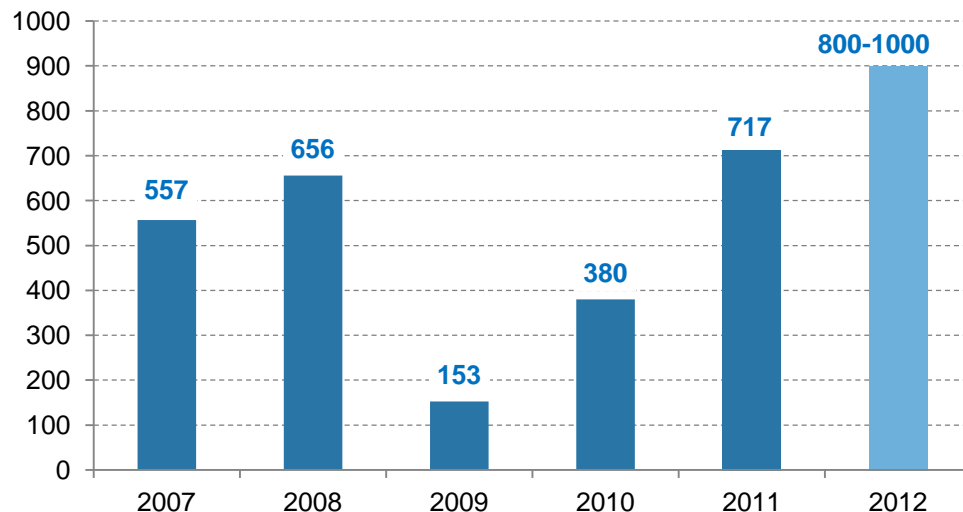
Исполнительный директор по финансам АИЖК



Развитие рынка ипотеки в России: 2007- 2012 годы



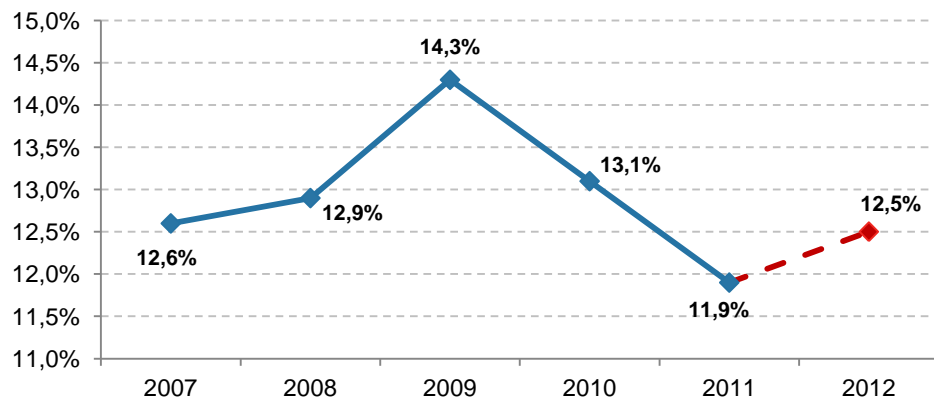
Объем выдачи ипотечных кредитов, млрд руб.



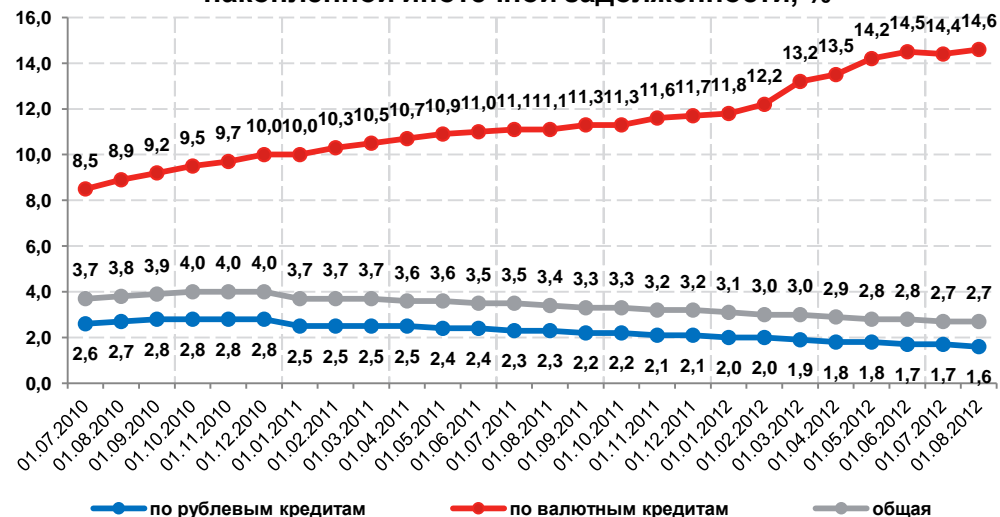
Доля ипотеки в сделках с жильем, % и общее количество объектов зарегистрированных с сделках с жильем



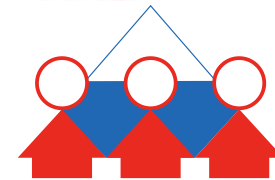
Средневзвешенные ставки по ипотечным кредитам, выданным в рублях, %



Доля просроченных платежей в суммарном объеме накопленной ипотечной задолженности, %

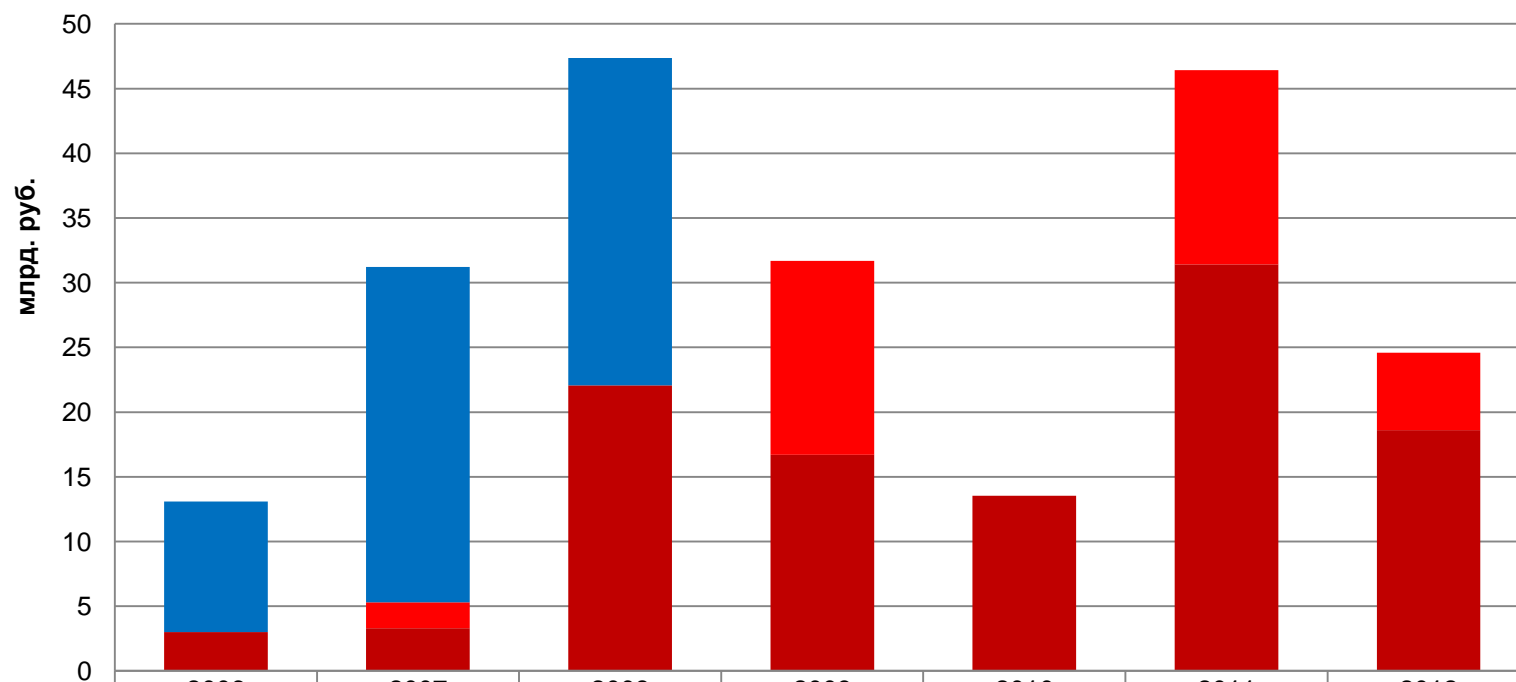


Финансирование рынка ипотечного кредитования за счет секьюритизации



Начиная с 2006 года было проведено 19 внутренних сделок секьюритизации российских ипотечных активов на сумму более 146 млрд руб., в том числе 3 сделки на сумму 24,6 млрд руб., проведенные в 2012 году.

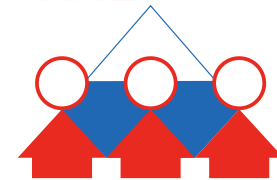
Выпуск облигаций с ипотечным покрытием, млрд. руб.



■ Трансграничные сделки	10	26	25	0	0	0	0
■ Внутренние балансовые сделки	0	2	0	15	0	15	6
■ Внутренние внебалансовые сделки	3	3	22	17	14	31	19

Доля АИЖК во внутренних сделках составляет 50%

Развитие российского рынка ипотечных ценных бумаг в посткризисный период



Подтверждено высокое кредитное качество ИЦБ российских originаторов

- По всем ИЦБ российских originаторов ипотечное покрытие обеспечивало достаточные потоки для обслуживания облигаций
- Потери имели место только в одном случае в связи с банкротством своп-провайдера

Показатели по ипотечному покрытию улучшаются

- В 2010 г. падение цен на рынке жилья прекратилось, в ряде регионов и сегментов рынка наметился рост
- Резкий рост уровня дефолтов по ипотеке в 2009 г. сменился обратной динамикой

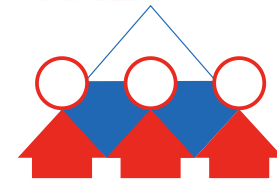
Изменились условия выпуска и размещения ИЦБ

- Открыт доступ к пенсионным средствам под управлением ГУК
- Допустимый LTV увеличен до 80%

Требования инвесторов изменились

- Нормальный срок жизни ИЦБ (7-8 лет) пока слишком велик для рынка
- Многие инвесторы не готовы полагаться только на качество ипотечного покрытия и хотят видеть поддержку originатора или третьего лица

Действующие программы приобретения облигаций с ипотечным покрытием

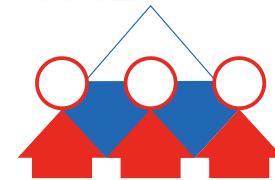


Программа инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010 – 2013 гг.

Программы АИЖК по приобретению облигаций с ипотечным покрытием

Программа АИЖК по предоставлению поручительств по облигациям с ипотечным покрытием

Программы АИЖК по приобретению облигаций с ипотечным покрытием



- **Программы разработаны в целях:**

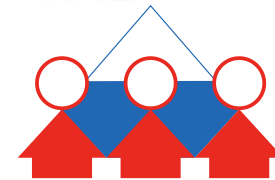
- развития российского рынка ипотечного жилищного кредитования,
- формирования инновационных инструментов рефинансирования ипотеки,
- развития российского рынка ипотечных ценных бумаг

Программа покупки ИЦБ	Срок реализации		Объем
	начало	окончание	
Программа №1	30.09.2010	31.12.2012	20 млрд. руб.
Программа №2	29.09.2011	27.12.2013	20 млрд. руб.
Программа №3*	13.04.2012	27.12.2013	20 млрд. руб.
Базовая Программа	в процессе разработки		объявление объемов контрактования на регулярной основе

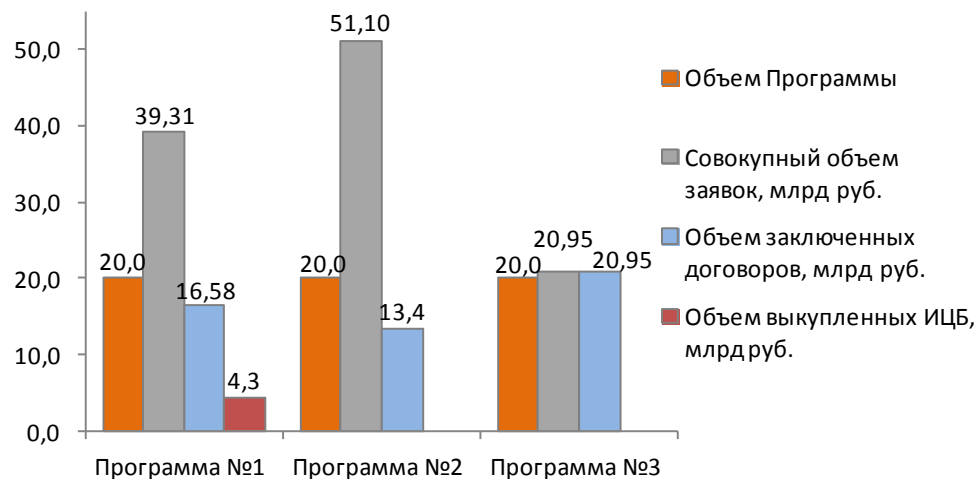
- **Гарантия Агентства** по выкупу старших траншей ипотечных облигаций по фиксированной ставке в будущем — позволяет минимизировать процентные риски участников ипотечного рынка и стимулирует их выдавать ипотеку, накапливать пулы и в последующем их секьюритизировать.
- **Программы определяют** условия реализации Агентство основных принципов и механизмов приобретения облигаций с ипотечным покрытием, закрепляют основные требования к ипотечным облигациям, ипотечному покрытию, к участникам Программы и порядку их взаимодействия.
- **В рамках Программ** и в период их реализации Агентство готово предоставлять промежуточное финансирование на накопление ипотечного покрытия и завершение сделки секьюритизации, а также обеспечивать выкуп неразмещенных рыночным инвесторам объемов старших траншей ипотечных облигаций участников рынка.

* Период приобретения облигаций 2–4 кварталы 2013 года

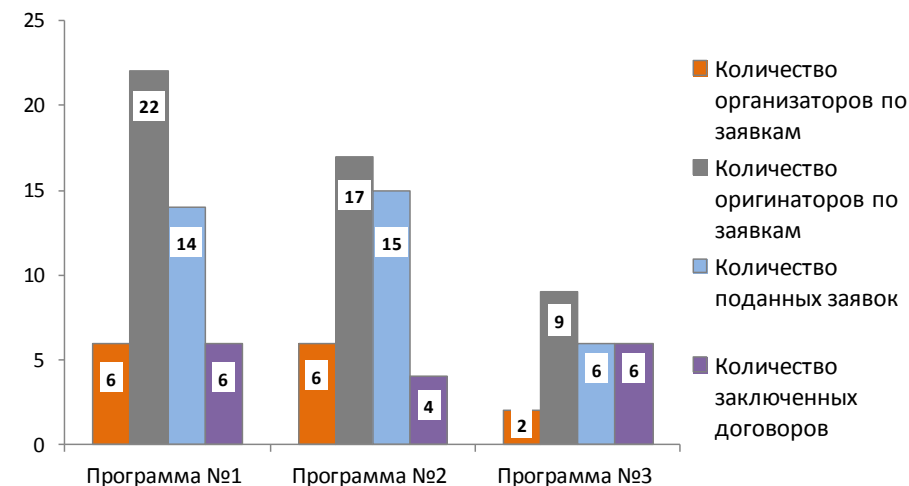
Промежуточные итоги Программ АИЖК



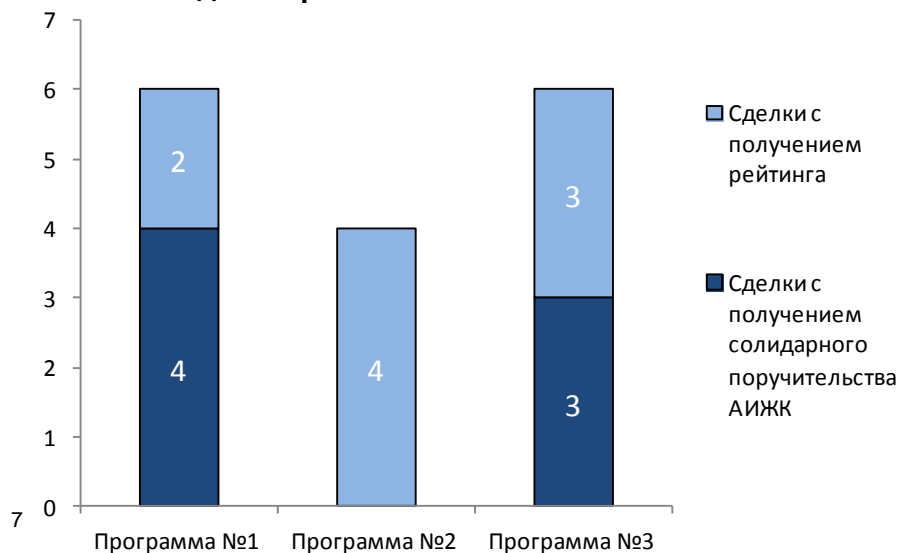
Объемы заявок и заключенных договоров об организации выпусков



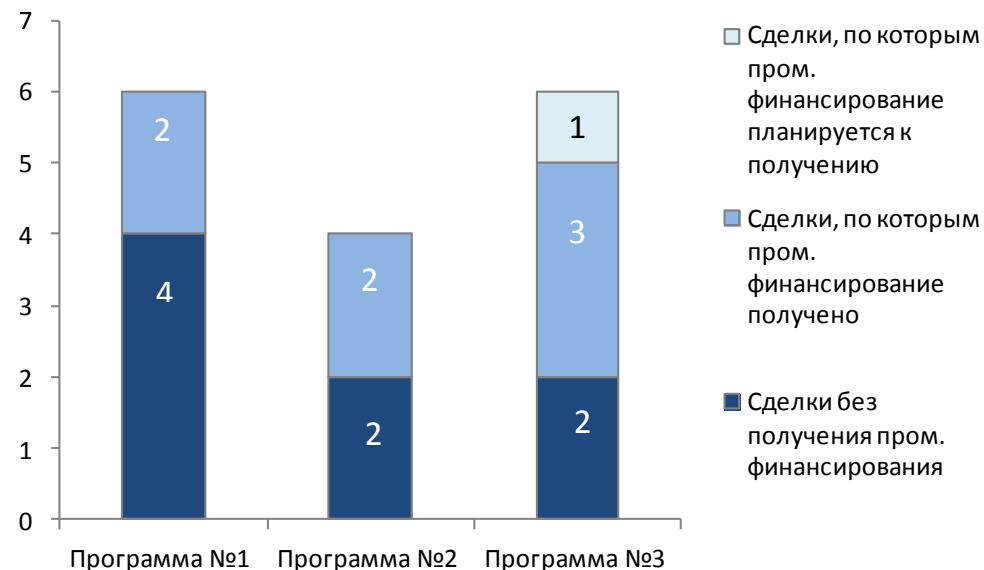
Количество заявок, участников и заключенных договоров



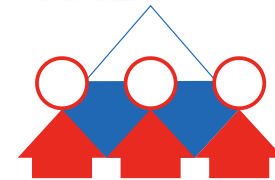
Обеспечение уровня надежности выпусков по заключенным договорам



Промежуточное финансирование



Программа АИЖК по предоставлению поручительств по облигациям с ипотечным покрытием



Предоставление поручительства осуществляется в соответствии с Основными условиями предоставления ОАО «АИЖК» обеспечения исполнения обязательств в форме поручительства по жилищным облигациям с ипотечным покрытием, выпущенным в соответствии с требованиями законодательства РФ (с Основными условиями можно ознакомиться на сайте Агентства)

Требования к условиям реализации сделки:

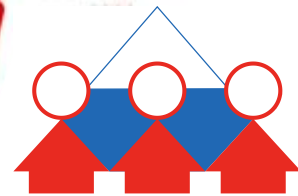
- Агентству должна быть предоставлена информация о каждом требовании, входящем в ипотечное покрытие облигаций, по форме Агентства (Loan Level Data) и исторические данные по просроченной задолженности по ипотечным кредитам и займам, принадлежащим и принадлежавшим оригинатору (Vintage).
- Агентство предоставляет поручительство по Облигациям только при условии положительного результата:
 - аудита пула – Согласованных процедур (AUP), проведенного Агентством, или анализа отчета об аудите пула, проведенном иным аудитором пула закладных;
 - проведения Due Diligence;
 - моделирования финансовых потоков по сделке.

Требования к параметрам ипотечных ценных бумаг:

- Обеспечение – залог ипотечного покрытия.
- Обязательно наличие младшего транша, удерживаемого оригинатором.

Требования к ипотечным кредитам (займам), входящим в ипотечное покрытие:

- На дату фиксации пула размер коэффициента кредит/залог (LTV) не должен превышать 80%.
- Соответствие Стандартам АИЖК не обязательно.
- Минимальный размер пула на дату фиксации не менее 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.



«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

Адрес: 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, 69-Б

Тел: +7(495)775-47-40

Факс: +7(495)775-47-41

www.ahml.ru

www.rosipoteka.ru

e-mail: ir@ahml.ru

Twitter: www.twitter.com/Rosipoteka