Текущее состояние и развитие российского рынка ИЦБ

Елена Морозова

директор департамента финансов ОАО «АИЖК»

6 декабря 2013

Ограничение ответственности

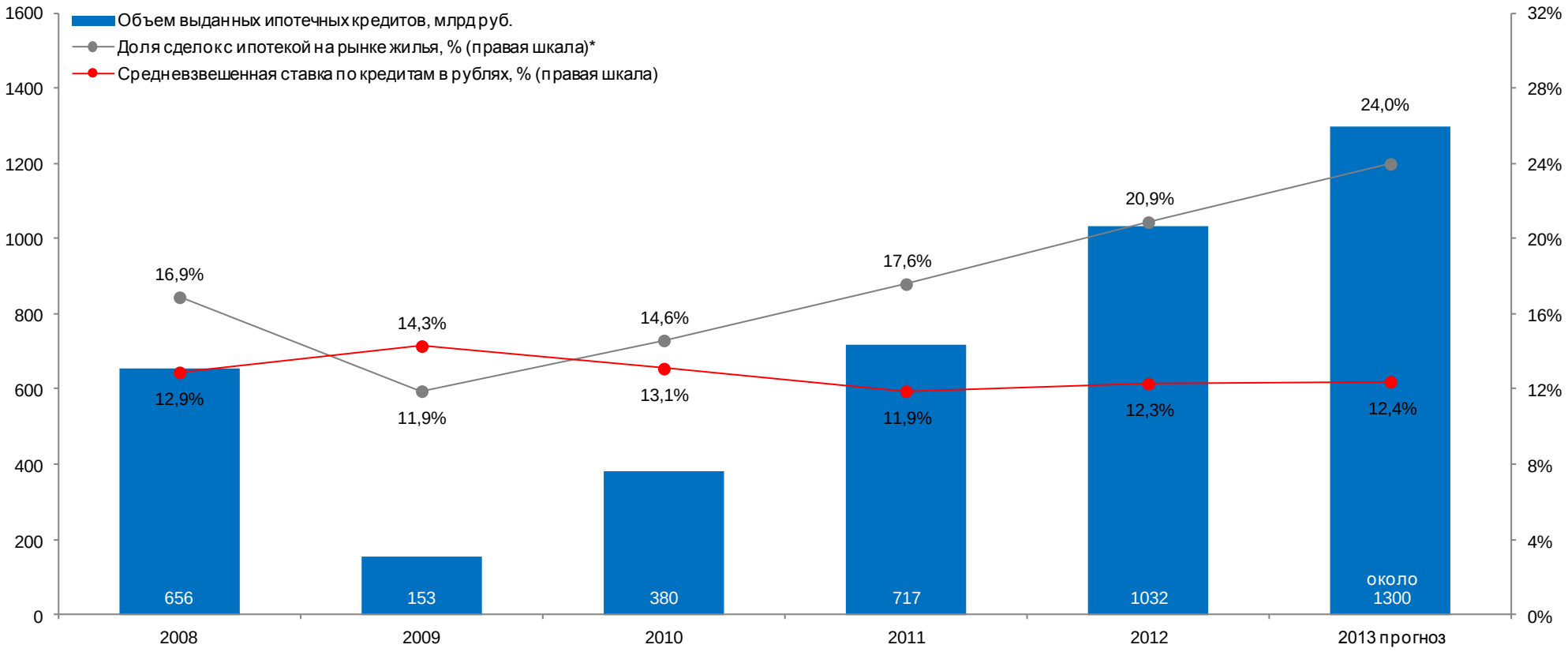
*Настоящие материалы не являются предложением о продаже ценных бумаг в США. Ценные бумаги, о которых говорится в настоящем документе, не зарегистрированы и не будут регистрироваться в соответствии с Законом США о ценных бумагах 1933 года, с изменениями и дополнениями (далее - **Закон о ценных бумагах**), и их размещение или продажа в США или американским лицам (в соответствии с определением такого термина в Положении С, принятом на основании Закона о ценных бумагах) не допускается без регистрации в соответствии с Законом о ценных бумагах или без освобождения от регистрации в соответствии с Законом о ценных бумагах. Эмитент ценных бумаг не зарегистрировал и не намерен регистрировать какую-либо часть выпуска, а также не намерен осуществлять публичное размещение ценных бумаг в США.*

*В Европейской экономической зоне применительно к каждому государству-участнику, имплементировавшему у себя Директиву 2003/71/ЕС (с изменениями и дополнениями) (вместе со всеми мерами по её внедрению в законодательство любого государства-участника - **Директива о проспектах эмиссии**), данный документ адресован и предназначен только для квалифицированных инвесторов в таком государстве-участнике в значении Директивы о проспектах эмиссии.*

Настоящий документ не является предложением и не составляет часть какого-либо предложения о продаже или попыткой привлечь предложение о покупке ценных бумаг, указанных в настоящем документе. При этом не будет осуществляться какая-либо продажа ценных бумаг, указанных в настоящем документе, в какой-либо стране, в которой такое предложение, такая попытка привлечь предложение о покупке или продажа могут быть незаконными до регистрации, получения освобождения от требования о регистрации или выполнения иных необходимых условий в соответствии с законодательством о рынке ценных бумаг любой такой страны.

*Настоящий документ предоставляется и направляется только (a) лицам, находящимся за пределами Великобритании, (b) лицам, обладающим профессиональным опытом в вопросах инвестиций и подпадающим под статью 19(5) Распоряжения 2005 г. о продвижении финансовых продуктов по Закону о финансовых услугах и рынках 2000 г. (далее – **Распоряжение**), или (c) компаниям с высоким собственным капиталом, а также другим лицам, кому он может быть законно направлен, подпадающим под пункты (a) - (d) статьи 49(2) Распоряжения (все такие лица вместе именуются **соответствующие лица**). Любая инвестиция или инвестиционная деятельность, к которой относится данный документ, доступна только соответствующим лицам и может осуществляться только соответствующими лицами. Любое лицо, не являющееся соответствующим лицом, не должно основывать свои действия на настоящем документе или действовать, полагаясь на настоящий документ или любую часть его содержания.*

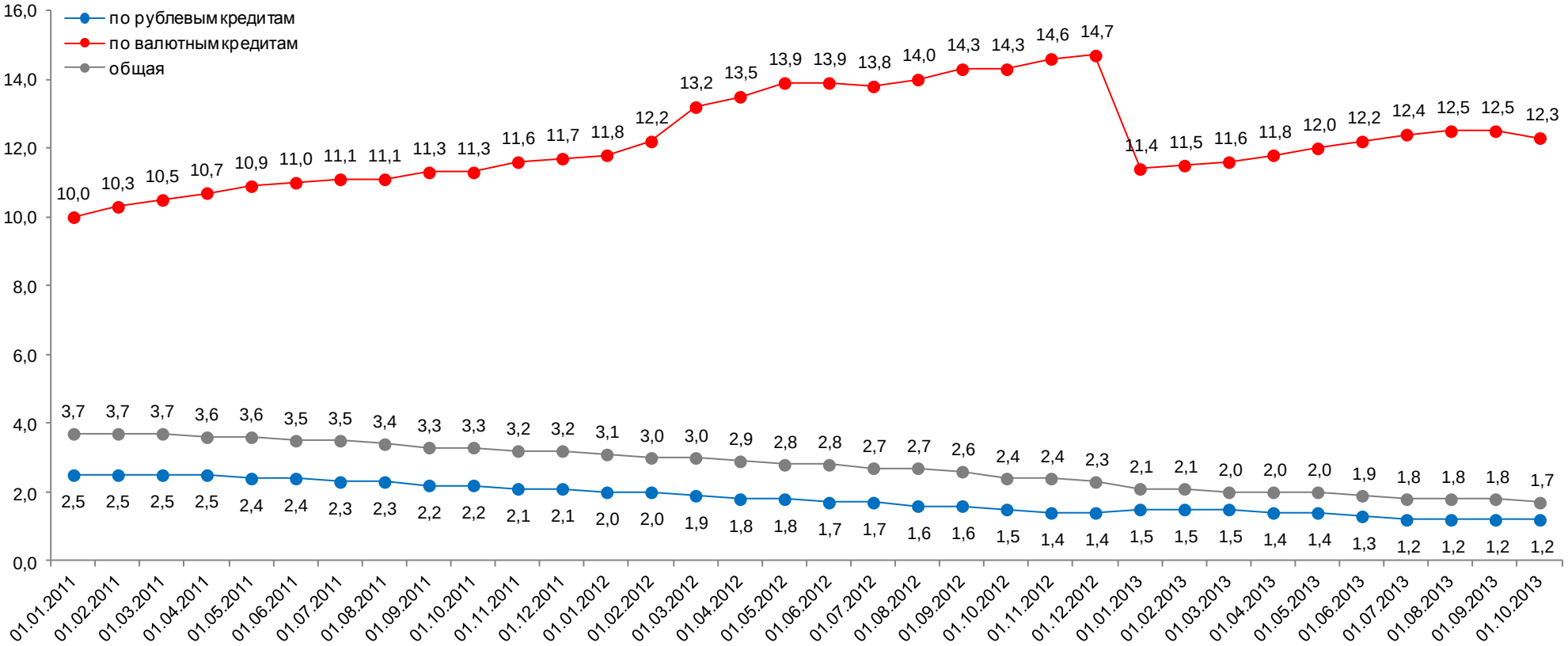
Развитие рынка ипотечного кредитования



*Оценка АИЖК по данным Росреестра о количестве зарегистрированных прав на жилые помещения
Источник: Банк России, Росреестр

- **По мере стабилизации макроэкономической ситуации, ипотечный рынок демонстрирует высокие темпы роста.** В 2012 году населению предоставлено 690,7 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму около 1032 млрд рублей, что в 1,3 раза превышает уровень 2011 года в количественном и в 1,4 - в денежном выражении.
- **По итогам 9 месяцев 2013 года было выдано** 557,3 тысяч ипотечных кредитов на сумму 905,9 млрд рублей, что в 1,17 и 1,29 раз больше по сравнению с тем же периодом предыдущего года.

Качество ипотечного портфеля



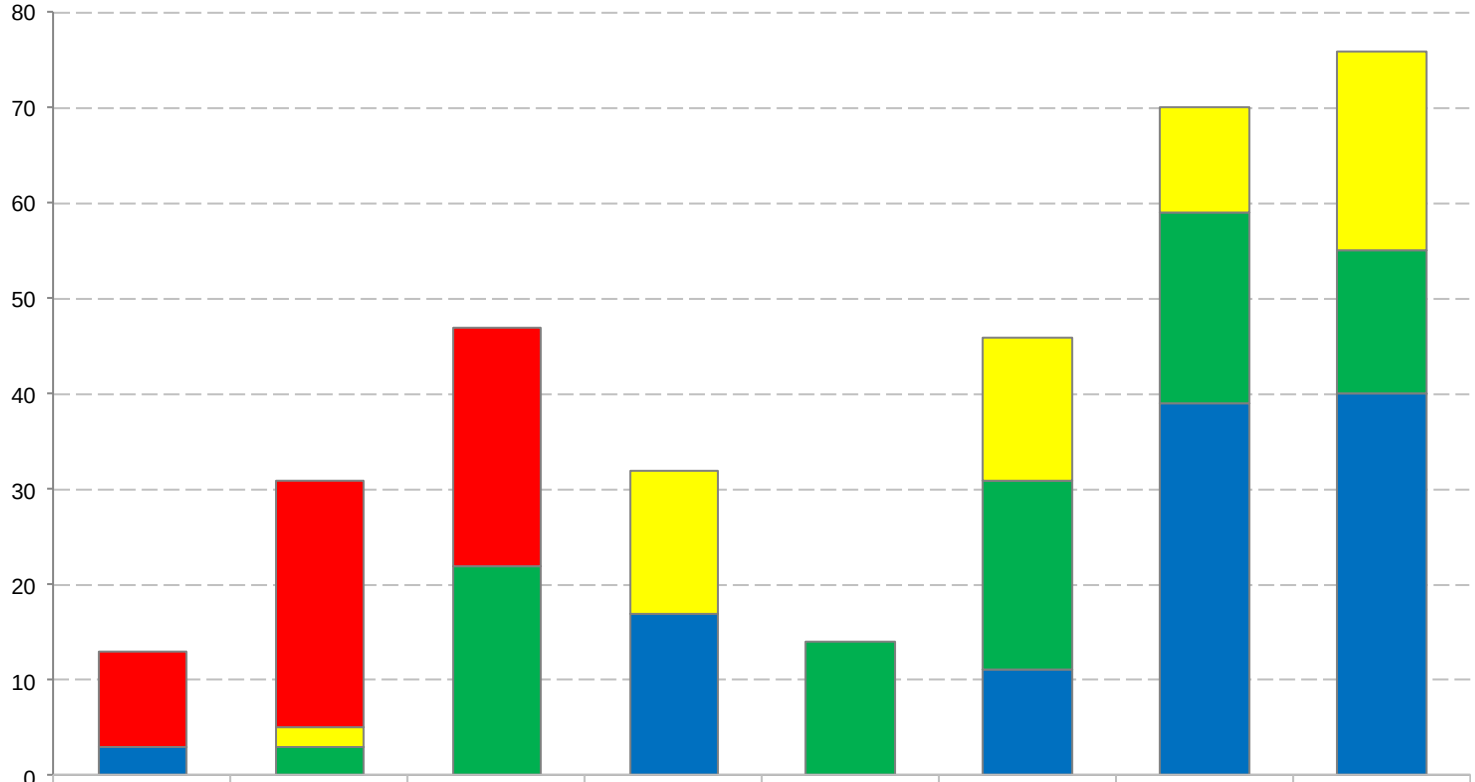
Примечание: Падение доли просроченной задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте в декабре 2012 года вызвано проведенной Сбербанком России конвертацией просроченной задолженности из иностранной валюты в рубли.

Источник: ЦБ РФ

- **На рынке ипотеки доминируют кредиты, выданные в рублях.** Доля кредитов в иностранной валюте в январе-сентябре 2013 года составила 1,27% по сравнению с докризисной долей в 15-20% в 2008 – 2009 годах.
- **На 01.10.2013 доля просроченных платежей** в общем объеме накопленной ипотечной задолженности составила 1,69% (в рублях – 1,15%, в валюте – 12,31%).

Финансирование рынка ипотечного кредитования за счет секьюритизации

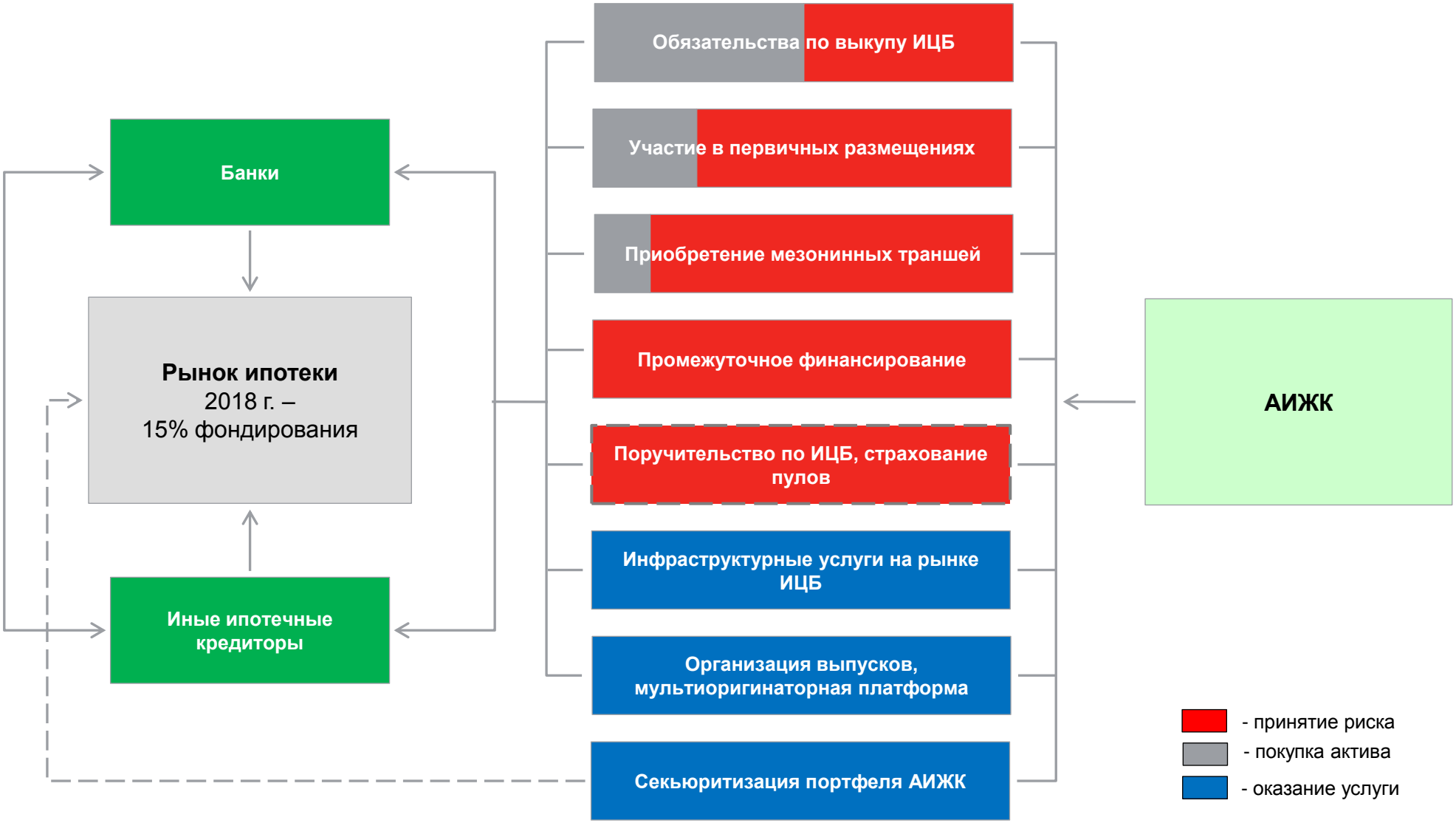
Начиная с 2006 года было проведено 41 внутренняя сделка секьюритизации российских ипотечных активов на сумму 267 млрд руб., в том числе 13 сделок на сумму 75,8 млрд руб. в 2013 году.



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	9 мес. 2013
Транстр. сделки, млрд руб.	10	26	25	0	0	0	0	0
Внутр. бал. сделки, млрд руб.	0	2	0	15	0	15	11	21
Внутр. внебал. сделки АИЖК (в т.ч. ИСУ), млрд руб.	0	3	22	0	14	20	20	15
Внутр. внебал. сделки иных ориг., млрд руб.	3	0	0	17	0	11	39	40

Доля АИЖК во внутренних сделках составляет 35%

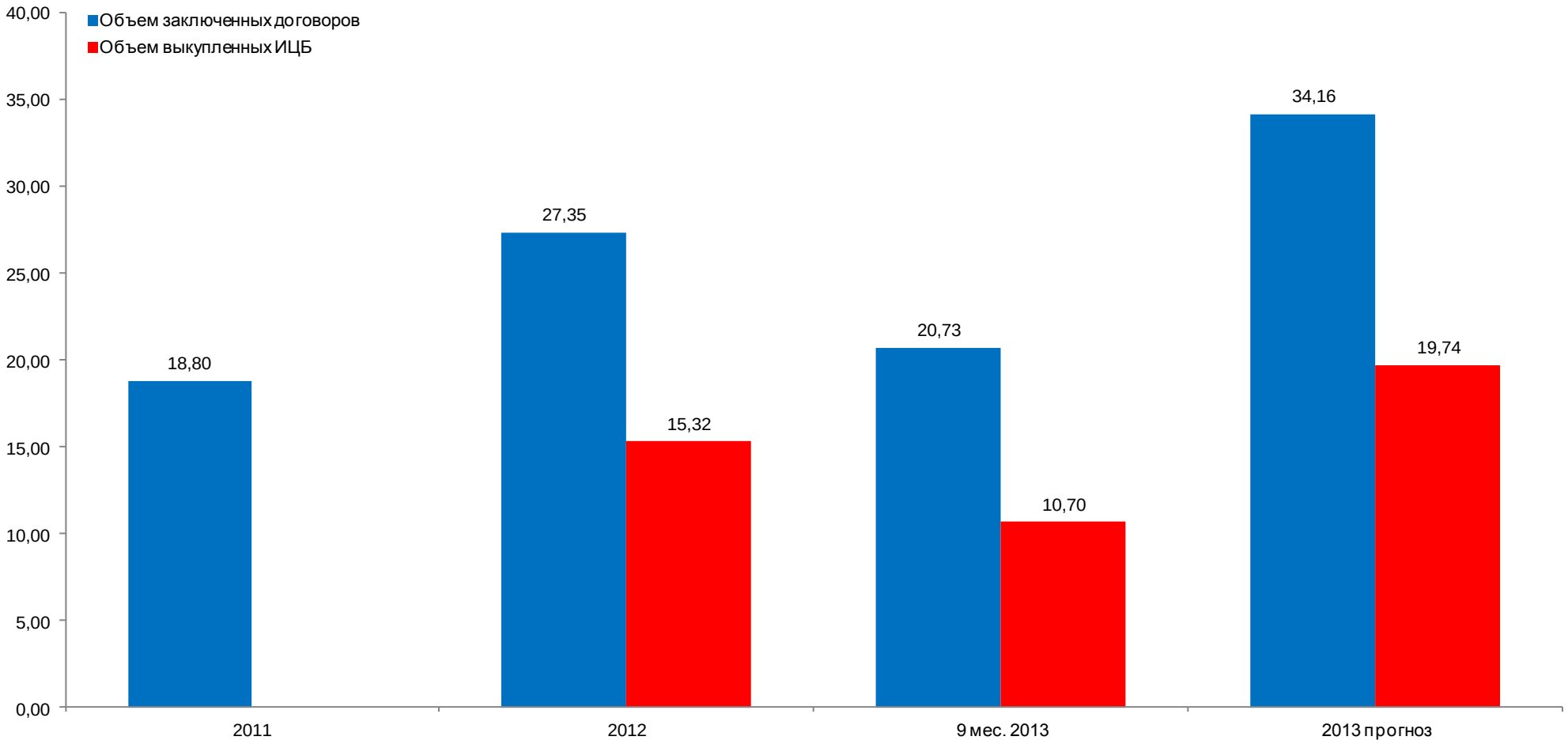
Деятельность АИЖК на рынке ИЦБ



Объемы заключенных договоров и выкуп в рамках Программ АИЖК

Начиная с сентября 2010 года в рамках реализации Программ Агентством заключено договоров на покупку старших траншей ипотечных облигаций на общую сумму 66,88 млрд рублей.

Объем выкупленных старших траншей составил 26,02 млрд рублей.



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.

Программа устанавливает:

- Требования к условиям реализации сделки
- Требования к параметрам ипотечных ценных бумаг
- Требования к ипотечным кредитам (займам), входящим в ипотечное покрытие

Результаты работы:

- 3 сделки с поручительством в обращении
- 9 сделок в работе (из них 2 - планируется завершить в 2013 г., 7 - в 2014-2015)

Предоставление Агентством поручительств по ИЦБ

Экономическая эффективность выпуска ИЦБ с поручительством Агентства:

- Возможность включения ИЦБ в Ломбардный список и привлечения ресурсов в Банке России путем осуществления сделок РЕПО и ломбардного кредитования
- Возможность участия в Программе инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010-2013 годах
- Отсутствие требований к рейтингу
- Возможность сокращения сроков и стоимости подготовки сделки за счет использования типовых структур и документации
- Возможность объединения пулов нескольких оригинаторов – сокращение периода накопления пула и снижение процентного риска

Приобретение АИЖК мезонинных выпусков облигаций с ипотечным покрытием

Приобретение осуществляется в соответствии с Основными условиями приобретения ОАО «АИЖК» мезонинных выпусков облигаций с ипотечным покрытием, выпущенным в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Требования к параметрам ипотечных ценных бумаг:

- Обязательно наличие младшего транша, удерживаемого оригинатором.

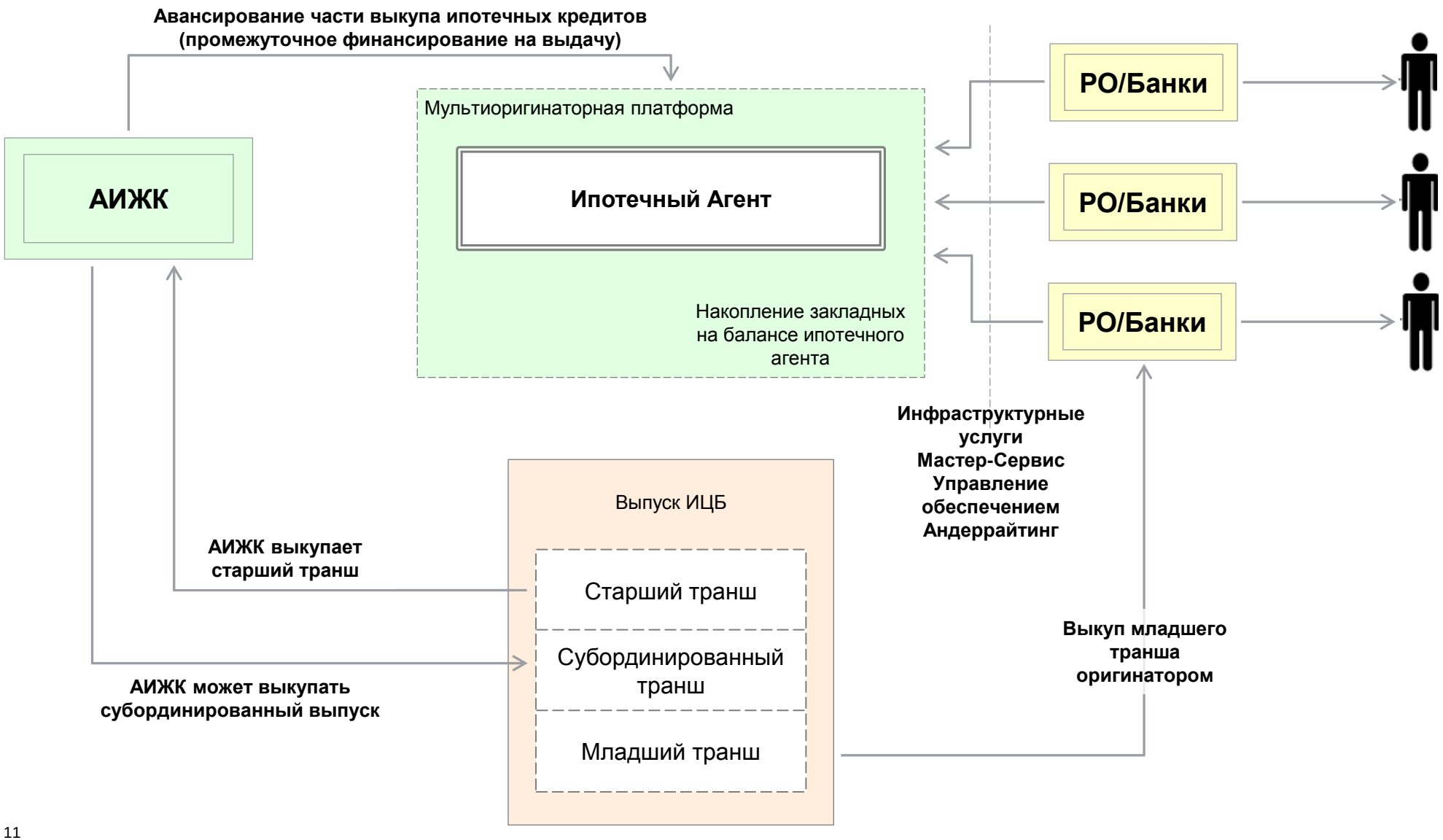
Требования к ипотечным кредитам (займам), входящим в ипотечное покрытие:

- На дату фиксации пула размер коэффициента кредит/залог (LTV) должен соответствовать требованиям, установленным ФЗ «Об ИЦБ» (в наст. время 80%)
- Соответствие Стандартам АИЖК не обязательно.

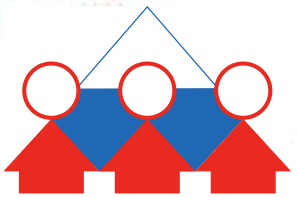
Преимущества для Оригинатора:

- Снижается нагрузка на капитал, что особенно значимо для небольших оригинаторов и регулярных эмитентов ИЦБ;
- При рыночном размещении участие АИЖК в мезонинном транше повышает инвестиционную привлекательность облигаций старшего выпуска

Мультиоригинаторная платформа



Принципы функционирования и преимущества мультиоригинаторной платформы (МОП)



Мультиоригинаторная платформа – совместная деятельность оригинаторов в рамках единых принципов и инфраструктуры

АИЖК – оператор совместной деятельности

- Повышение ликвидности и ускорение оборота за счет регулярности сделок
- Снижение издержек примерно в 2 раза за счет:
  - Увеличения объема сделки
  - Использования готовой инфраструктуры и документации
- Стабильная база провайдеров ликвидности
- Возможность включения ИЦБ в Ломбардный список ЦБ РФ, инвестиционные декларации накопительных систем
- Хеджирование риска досрочного погашения
- Расширение региональной диверсификации пула закладных

«Фабрика» по выпуску ипотечных облигаций для инвесторов

Меры ОАО «АИЖК», направленные на повышение ликвидности ИЦБ

- **Выставление котировок на покупку/продажу ИЦБ,** обеспечивающее возможность инвесторам купить/реализовать ИЦБ в любой момент времени
- **Увеличение доступности и прозрачности информации по ИЦБ** через механизм стандартизации информации и публикации ее на страницах основных информационных агентств (Bloomberg, Reuters).

Маркетирование

- Поддержание котировок по ИЦБ
- Информационная поддержка инвесторов в ИЦБ

Котировки ОАО «АИЖК» в информационной системе Bloomberg

код страницы: 0#RUCORP=AHML

0#RUCORP=AHML AHML AHML

AHML MBS PRICES. MOSCOW +7 (495) 775 47 40 INT 1279

RIC	NAME	Maturity	Coupon	Ccy	Bid	Ask	Bid Yld	Ask Yld	Duration
RU000A0JTHU8=AHML	IA ATB A	26APR45	8.75 %	RUB	99.75	100.23	9.14	8.94	2.66
RU000A0JTFA4=AHML	IA BZHF-1	05MAY42	8.75 %	RUB	99.8	100.15	9.17	8.94	1.68
RU000A0JTG91=AHML	IPOTEC AGT NOMOS	07NOV45	8.75 %	RUB	99.67	100.2	9.22	8.93	1.98
RU000A0JTF43=AHML	DeltaKredit 9 IP	05DEC17	9.15 %	RUB	101	102.5	8.78	7.94	1.82
RU000A0JTD45=AHML	IA ITB 1	03AUG45	8.75 %	RUB	99.91	100.15	9.08	8.97	2.3
RU000A0JSFO2=AHML	IA URALSIB 1 A	15APR45	8.75 %	RUB	99.77	100.25	9.18	8.88	1.78
RU000A0JS215=AHML	IA VOZROZHD 1	10AUG44	8.95 %	RUB	100	100.55	9.25	8.77	1.24
RU000A0JRVQ1=AHML	Delta Kredit 8	02NOV16	8.33 %	RUB	99.9	100.6	8.58	7.81	1.37
RU000A0JTSV3=AHML	Absolyut 1	12NOV40	9.2 %	RUB	100	101.2	9.52	8.91	2.15
RU000A0JRSK0=AHML	UNICREDIT BN	07SEP16	8.2 %	RUB	99.6	100.28	8.53	8.24	2.5
RU000A0JTT62=AHML	DeltaCreditBank	02APR16	8.5 %	RUB	100	100.85	8.77	8.34	2.12
RU000A0JTQF0=AHML	IA Fora	05JUN45	8.75 %	RUB	100	100.16	9.04	8.94	1.7
RU000A0JTT47=AHML	IA Vozrozhdeni 2	25AUG45	8.5 %	RUB	99.9	100.2	8.91	8.71	1.64

Котировки ОАО «АИЖК» в информационной системе Bloomberg

код страницы: AHML

97) Настр. 98) Результ. Ст 1/2 Agency For Housing Mortgage Lending

Фикс. доход

Fixed Income 66) Источник MSG 12:37:02

Мштб 100%

Agency For Housing Mortgage Lending -> Фикс. доход (GDCO 1575 1)

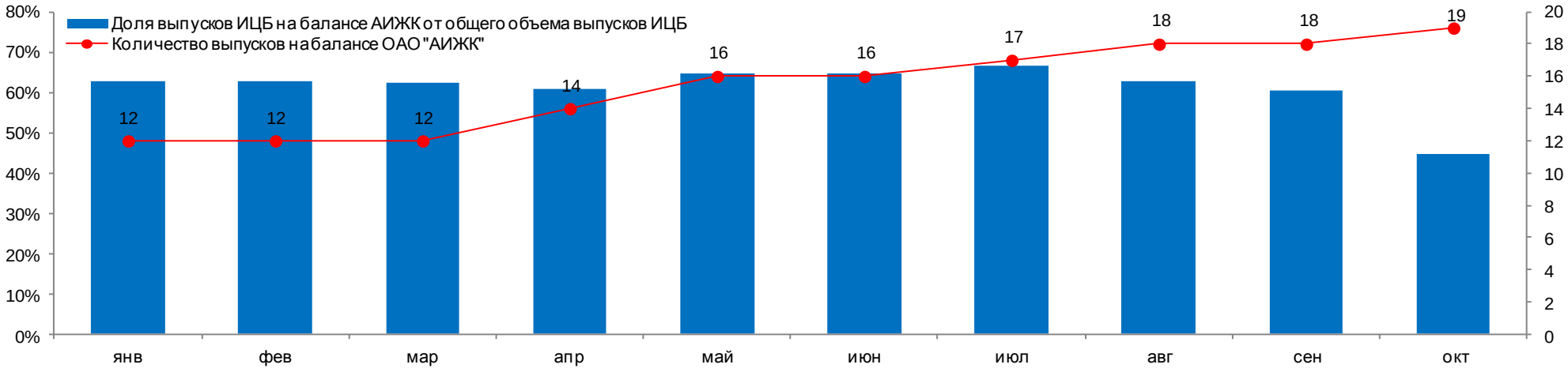
Bond	Цена		Размер		Доходность		Дюрация	Погашение	Купон	Время
Описание	Бид	Аск	Бид	Аск	Бид	Аск				
1) MA ATB	99.75	100.23	25000	25000	9.14	8.94	2.67	04/26/45	8.75	11/28
2) MA BZHF1	99.80	100.15	25000	25000	9.17	8.94	1.68	05/05/42	8.75	11/28
3) MA EUROPE'12 1	98.37	100.00	25000	25000	9.27	8.24	1.74	12/20/43	8.00	11/28
4) MA NOMOS	99.58	100.15	25000	25000	9.27	8.96	1.98	11/07/45	8.75	11/28
5) DelCred IP09	101.00	102.50	25000	25000	8.78	7.94	1.82	12/05/17	9.15	11/28
6) MA ITB	99.91	100.15	25000	25000	9.08	8.97	2.31	08/03/45	8.75	11/28
7) VTB 9 09/15/44	1.00	1.00	25000	25000	1.00	1.00	1.00	09/15/44	9.00	11/28
8) MA URALSIB	99.68	100.25	25000	25000	9.23	8.88	1.78	04/15/45	8.75	11/28
9) MA VZRZ 1	99.99	100.55	25000	10000	9.26	8.77	1.24	08/10/44	8.95	11/28
10) DelCred IP08	99.90	100.60	25000	25000	8.58	7.81	1.38	11/02/16	8.33	11/28
11) DelCred IP11	100.00	100.85	25000	25000	8.77	8.34	2.12	04/02/16	8.50	11/28
12) MA Absolut 1	100.00	101.20	25000	25000	9.52	8.91	2.15	11/12/40	9.20	11/28
13) MA FORA	100.00	100.16	25000	25000	9.04	8.94	1.71	06/05/45	8.75	11/28
14) MA VZRZ 2	99.90	100.20	25000	25000	8.91	8.71	1.64	08/25/45	8.50	11/28
15) UniCred IP01	99.60	100.28	25000	25000	8.53	8.24	2.50	09/07/16	8.20	11/28

For more information please contact:
Andrey Bush
+7-495-775-47-40
{IB >10654516 <Go>}

Australia 61 2 9777 8600 Brazil 5511 3048 4500 Europe 44 20 7330 7500 Germany 49 69 9204 1210 Hong Kong 852 2977 6000
Japan 81 3 3201 8900 Singapore 65 6212 1000 U.S. 1 212 318 2000 Copyright 2013 Bloomberg Finance L.P.
SN 803244 MSK GMT+4:00 H212-5513-1 29-Nov-2013 12:37:02

Повышение ликвидности вторичного рынка ИЦБ

Изменение объемов инвестирования средств и количества выпусков ИЦБ на балансе ОАО "АИЖК", по месяцам с 01.01.2013



Обороты торгов на вторичном рынке ИЦБ

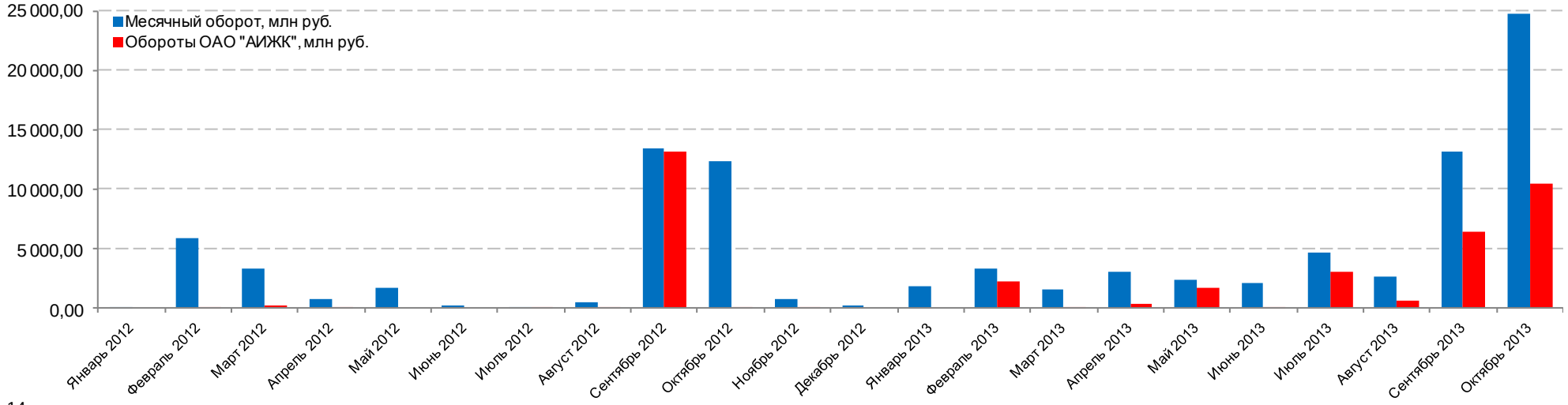


Схема реализуемых АИЖК мер по развитию вторичного рынка ипотеки и его инфраструктуры

АИЖК

Вторичный рынок ипотеки

Развитие платформы секьюритизации, создание мультиоригинаторной платформы	Развитие платформы предоставления краткосрочной ликвидности под залог закладных	Ипотечные активы на балансе
«Полный сервис»	**«Управление обеспечением»**	**«Полный сервис»**
«Мастер - сервис»	**Гарант выкупа**	**«Специальный сервис»**
«Резервный сервис»		

«Электронная закладная»

Новые услуги АИЖК на платформе секьюритизации и для участников мультиоригинаторной платформы

«Мастер – сервис»

предоставление необходимой отчетности участниками сделки, в т.ч. единой отчетности от нескольких компаний, осуществляющих функции сервисера (при реализации сделки на мультиоригинаторной платформе), сбор и перечисление платежей ипотечному агенту.

«Полный сервис» (основной сервис)

обеспечение полного спектра работ по сопровождению закладных, обеспечивающих облигации:

- сбор, обработка, контроль платежей;
- управление стандартным страховым покрытием портфеля, а также страховым покрытием финансовых рисков;
- досудебное управление проблемным портфелем;
- сопровождение судебного и исполнительного производства;
- предоставление отчетности от имени владельца закладных участникам сделки;
- иные функции необходимые для качественного сопровождения портфеля.

Контакты

«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

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

Тел: +7(495)775-47-40
Факс: +7(495)775-47-41

www.ahml.ru
www.rosipoteka.ru

Reuters: 0#RUCORP=AHML
Bloomberg: AHML (GO)

По всем вопросам, пожалуйста, обращайтесь:
ir@ahml.ru