



СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ИСУ: новый финансовый инструмент для инвесторов



Объем выданных ипотечных кредитов к иным выданным кредитам физлицам с янв.2010 по мар.2014 г.*



Накопленный портфель кредитов предоставленных физическим лицам на 01 января 2013, составил – **7 711 631** млн. руб., из них ипотечных кредитов – **1 997 204** млн. руб.

Накопленный портфель кредитов предоставленных физическим лицам на 01 январь 2014, составил – **9 925 922** млн. руб., из них ипотечных кредитов – **2 648 859** млн. руб.

* по данным ЦБ РФ



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ
КРЕДИТОВАНИЮ» (ОАО «АИЖК»)

СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Инструменты рефинансирования в силу закона для рынка ипотеки РФ

Ипотечные ценные бумаги

Облигации с ипотечным покрытием
(долговые)

Ипотечные сертификаты участия
(долевые)
(new)

Эмитируемые
ипотечным агентом
(SPV)

Эмитируемые
Банком

Выпускаемые
Банком

Выпускаемые
Управляющей
компанией

- Разрешены для покупки консервативным инвесторам (пенсионные накопления)
- Налоговые льготы
- Выпустить ИЦБ одинакового высокого качества могут банки с разным кредитным рейтингом

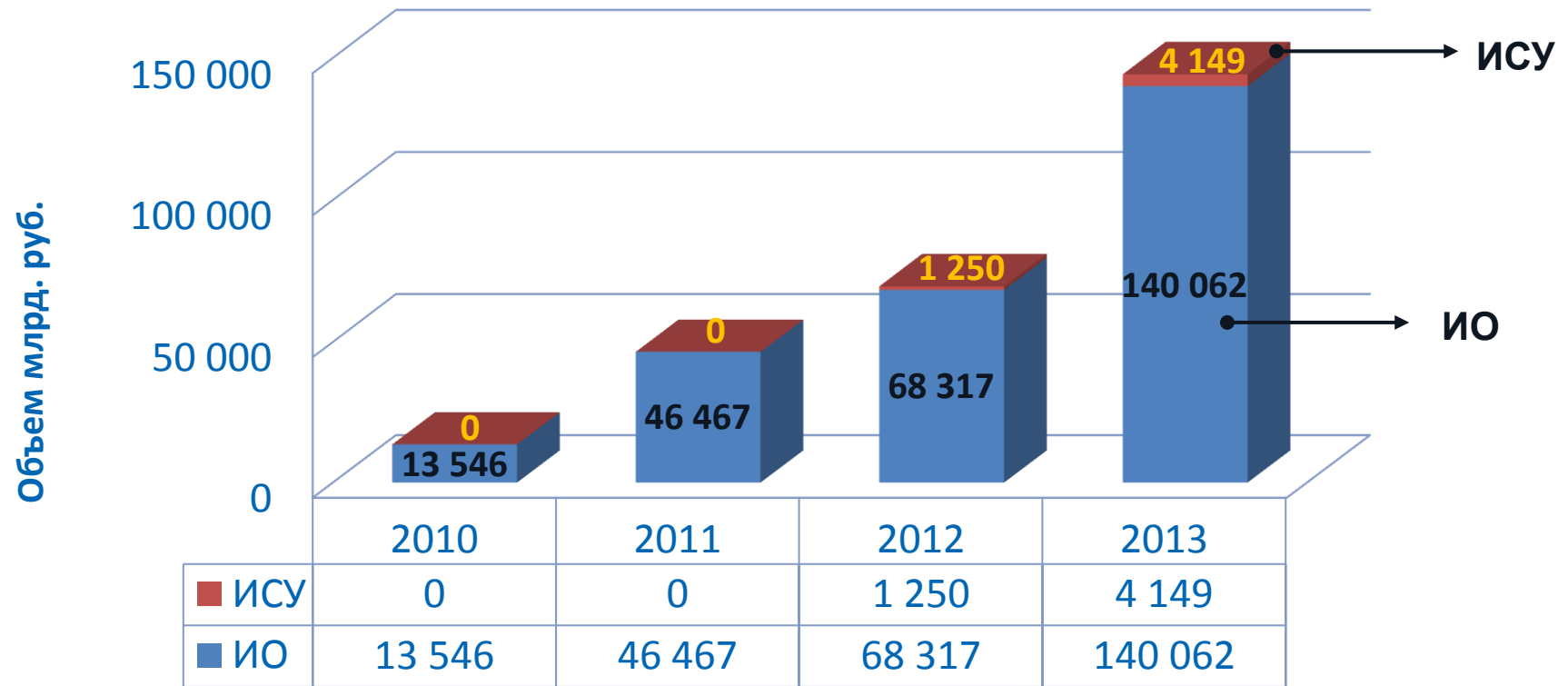


АИЖК

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ
КРЕДИТОВАНИЮ» (ОАО «АИЖК»)

СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Объемы выпусков ипотечных облигаций и ипотечных сертификатов 2010-2013 г.*



1. Активный рост выпусков облигаций с ипотечным покрытием (ИО);
2. ИСУ проходит период становления на российском ипотечном рынке;
3. Предложение по ИСУ низкое, в первую очередь, ввиду отсутствия спроса со стороны инвесторов

* по данным с сайта Cbonds по состоянию на 20.02.2014 года.

Облигации с ипотечным покрытием

Облигации с ипотечным покрытием

Эмитируемые
ипотечным агентом
(SPV)

Эмитируемые
Банком

Облигации, выпущенные банком,
обеспеченные ипотечными активами
на балансе SPV (new) - SCB

Облигации, выпущенные банком,
обеспеченные ипотечными
активами на балансе банка

Покрытие:
баланс эмитента

Покрытие:
портфель ипотечных
кредитов на балансе SPV

Покрытие:
баланс эмитента

Покрытие:
портфель ипотечных
кредитов на балансе
банка

Виды инструментов с ипотечным покрытием: соотношение риска и доходности

Ипотечные ценные бумаги				
	Облигации с ипотечным покрытием (долговые)			Ипотечные сертификаты участия (долевые) (new)
	Балансовые ипотечные облигации (covered bonds)	Внебалансовые ипотечные облигации	Структурные облигации (structured covered bonds) (new)	
Защита (покрытие)	в основном баланс эмитента	портфель ипотечных кредитов на балансе SPV, субординация денежных потоков	баланс эмитента/портфель ипотечных кредитов на балансе SPV	портфель ипотечных кредитов в ДУ
Оценка риска	рейтинг эмитента, рейтинг облигации	рейтинг облигации	рейтинг облигации	анализ качества портфеля и надежности инфраструктуры
Доходность	↑ фиксированная доходность			↑↑ плановая доходность

Отличие ипотечных ценных бумаг

Внебалансовые облигации с ипотечным покрытием (старшие транши)	Структурные облигации (new)	Ипотечные сертификаты участия (new)
Фиксированный купонный доход	Фиксированный купонный доход	Все поступления по закладным распределяются инвесторам, за вычетом расходов на инфраструктуру
Высокая стоимость выпуска и сопровождения бумаг	Средняя стоимость выпуска и сопровождения	Низкая стоимость выпуска и сопровождения бумаг
Длительный срок организации выпуска (в среднем – 9-12 мес.)	Средний срок организации выпуска (в среднем 3-6 мес.)	Короткие сроки организации выпуска (в среднем - 2-3 мес.)
Отсутствие прямого влияния инвестора на качество инфраструктурных услуг по бумагам	Отсутствие прямого влияния инвестора на качество инфраструктурных услуг по бумагам	Возможность прямого влияния инвестора на качество инфраструктурных услуг по бумагам
Кредитный рейтинг. Избыточные риски закладных максимально сосредоточены на владельце младшего транша (оригинаторе)	Кредитный рейтинг. Риски снижаются наличием двойного покрытия (балансом originатора и портфелем ипотечных кредитов, обособленных на SPV)	Отсутствие кредитного рейтинга. Риски по пулу закладных распределены равномерно между владельцев ИСУ
Высокая ликвидность, может быть включена в ломбардный список	Высокая ликвидность, может быть включена в ломбардный список	Низкая ликвидность, не может быть включена в ломбардный список
Высокая скорость амортизации облигации за счет субординации выпусков	Амортизация отсутствует.	Амортизация ИСУ в соответствии с досрочным погашением ипотеки

Стандартная схема выпуска ипотечных сертификатов участия (ИСУ)



Основные риски ИСУ

- Некачественный пул закладных
- Некачественный сервис
- Банкротство элементов инфраструктуры
- Досрочное погашение кредитов в ипотечном покрытии

Схема выпуска ИСУ с поддержкой АИЖК



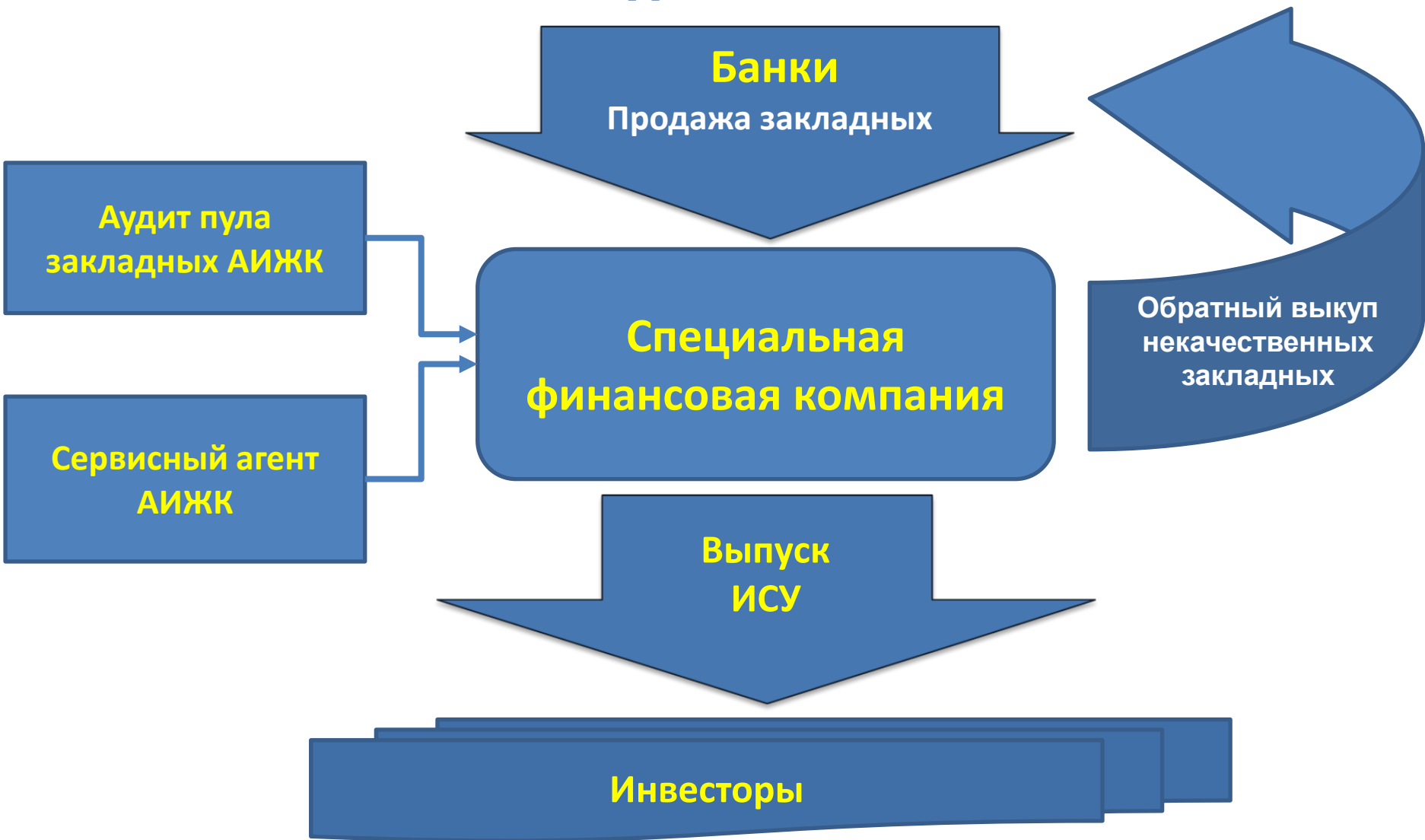
Снижение рисков ИСУ при поддержке АИЖК

- ~~Некачественный сервис~~
- ~~Некачественный пул закладных~~
- ~~Банкротство элементов инфраструктуры~~
- Досрочное погашение кредитов в ипотечном покрытии

Выгоды для инвесторов при покупке ИСУ, выпущенных с поддержкой АИЖК

- Создание доходного инструмента для среднесрочного вложения инвестиций;
- Качественное и надежное ипотечное покрытие ИСУ;
- Независимый сервисный агент;
- Плановая доходность выше ипотечных облигаций, однако ниже ликвидность и гарантия денежного потока

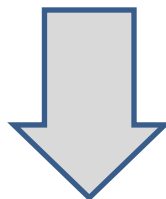
Схема взаимодействия Банка с АИЖК



2-ой этап развития ИСУ с поддержкой АИЖК

Создание системы реинвестирования - организация регулярной поставки originаторами закладных, требуемого качества.

регулярный выпуск новых ИСУ



снижение риска - **«Досрочное погашение кредитов в ипотечном покрытии»** за счет возможности направлять высвободившиеся средства на покупку новых выпусков ИСУ



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!