



II РОССИЙСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ КОНГРЕСС

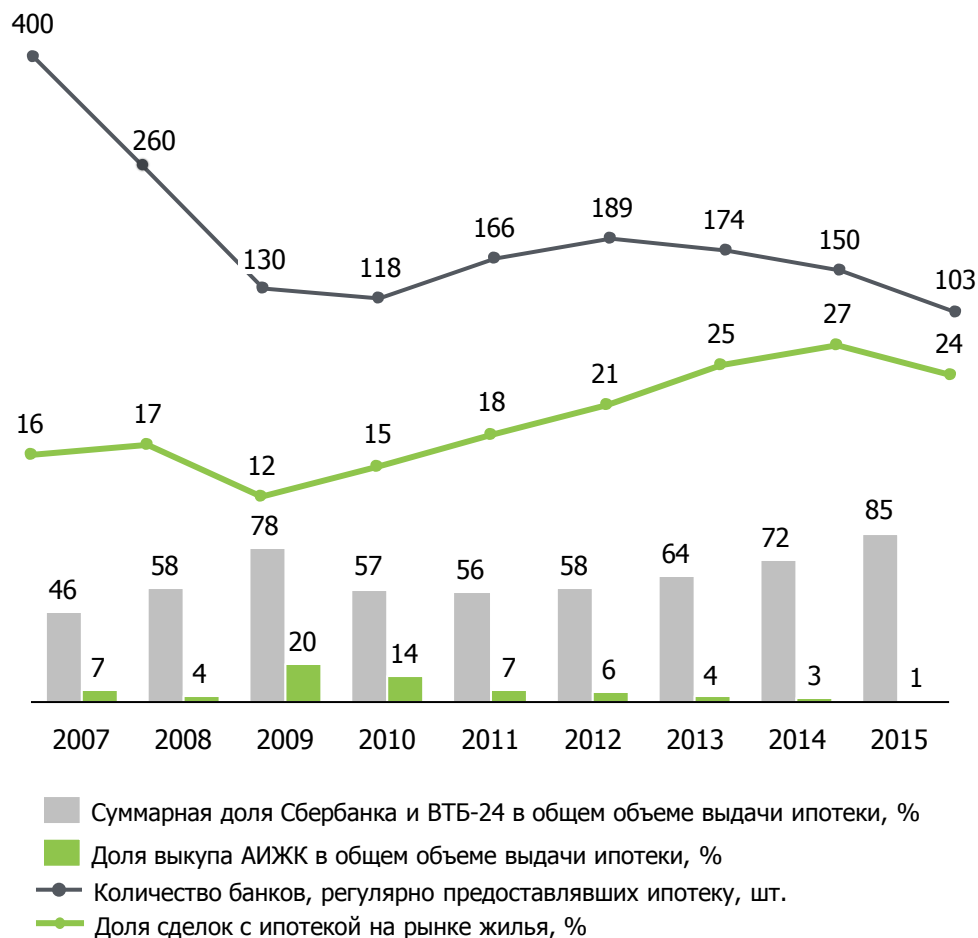
«Роль государства в поддержке ипотечного рынка»

**Заместитель управляющего директора АО «АИЖК»,
С.В. Калинин**

АГЕНТСТВО
ИПОТЕЧНОГО
ЖИЛИЩНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ

Первичный рынок ипотеки РФ сформирован

- Доля накопленной ипотечной задолженности в ВВП России составляет около 4% при средних значениях в других странах 38%, имеется значительный потенциал роста
- Ипотеку активно выдают 103 банка, но 85% рынка занимают Сбербанк и ВТБ-24
- Секьюритизация не получила широкого распространения. После введения новых нормативов Банка России давление ИЦБ на капитал выше, чем закладной



АИЖК будет развивать новые направления выдачи ипотеки и создаст новый инструмент рефинансирования – ИЦБ с поручительством АИЖК

Государство обеспечивает поддержку ипотеки

Программа помощи заёмщикам 2015-2016 гг.

- 4,5 млрд руб. направлено в уставный капитал АИЖК
- Помощь может быть оказана 22,5 тыс. семей
- **В соответствии с мировой практикой, помощь заёмщикам может быть оказана через введение права на платежные каникулы при достижении коэффициента кредит/зalog 60% один раз в течение срока кредита**

Программа субсидирования ставок 2015-2016 гг.

- Выдано >210 тыс. ипотечных кредитов (более 30% от общей выдачи) по ставке 11-12%
- Правительством принято решение о продлении сроков реализации программы
- При завершении программы возможен резкий скачок ставок, что повлечет снижение объемов кредитования. Необходим плавный выход из программы

Использование бюджетного ресурса на поддержку рынка ипотеки не соответствует мировой практике

Необходимо внедрять системные механизмы, которые позволят развивать рынок через привлечение частных средств

Новая ИЦБ АИЖК будет привлекательной для инвесторов

Как есть

Продукт и структура ИЦБ

Сложная

разные эмитенты (банки) выпускают ипотечные бумаги с двумя и более траншами

Процедура выпуска

Долгая и тяжелая:

6-9 месяцев и множество участников

Кредитный риск

Полностью остается на **банке**

Регуляторная среда

Нет преимуществ от выпуска ИЦБ, выпуск ИЦБ ухудшает нормативы по сравнению с закладными на балансе

Как будет

Простая и стандартизированная
один ипотечный агент, с одним траншем

Быстрая и простая:
2 недели, программная основа

Покрывается за счет солидарного поручительства АИЖК

Улучшение значений нормативов

АИЖК фактически создаст «Фабрику ИЦБ» по трансформации закладных в удобные для инвесторов и банков ценные бумаги