



# Ипотека в России: смена трендов

декабрь 2010 г.

# После кризиса

- ❑ Удалось сохранить созданную инфраструктуру рынка за счет государственной поддержки ипотеки и строительства



- ❑ Роль государства в дальнейшем – регулировка цикличности развития ипотеки в зависимости от ситуации в стране

- ❑ Удалось сохранить основной подход – финансирование рынка через механизм выпуска и размещения ипотечных ценных бумаг



- ❑ Необходим единый унифицированный стандарт в зоне ответственности государства за поддержку рынка

# Тенденции на рынке



- ❑ Ипотека - генератор дополнительных объемов вложений в строительство жилья, т.е. в развитие экономики



- ❑ Ипотечные ценные бумаги займут значительную долю долгового рынка России

# Предложение на рынке жилья

АИЖК «передает эстафету» другим институтам развития

- Около 1-2 млрд. кв. метров неудовлетворенного спроса жилья
- Удачный пилотный проект ОАО «АИЖК» «Стимул» «передал эстафету» Программе ВЭБа
- Новые программы – решение вопросов проектного финансирования через банки и иные институты развития и фонды государства

# Развитие ипотечного рынка

## Основной поток ипотеки

стандарт и ценовые условия госзаказа

### ОАО «АИЖК»

- Marketmaker рынка ИЦБ
- «Рейтингование» сделок
- Регулятор рынка ипотеки

### Крупные рефинансирующие центры

- Поддерживают единый государственный стандарт (экспертиза)
- Рефинансируют активы иных участников
- Выпускают облигации
- Мастер-сервис

### Инфраструктура рынка первичного кредитования

- Взаимодействие с заемщиками, поставки активов
- Услуги заемщикам на этапе сопровождения

Развитие архитектуры рынка ипотеки:

- Депозитарный учет ипотечных облигаций
- Выход на биржевой оборот ипотечных ценных бумаг
  - Единая система сбора платежей

# «Распределение ролей» по специализациям

- **Выдача: вся инфраструктура** - открытый рынок поставки контрактуются через крупные центры рефинансирования. У них, в свою очередь, поддержка ОАО «АИЖК» через размещение: регулирование выкупа старших траншей при рискованной нагрузке на originаторов в младших траншах.  
При этом заранее определен Стандарт и ставка его поддержки, хуже которой не должно быть размещение (% ставка задается на период ½ - 1 год из макроэкономических параметров) → имеет жесткую связь с % ставкой для заемщиков.
- **Экспертиза** – задача крупных центров рефинансирования, т.к. это риск на качество выпусков и риск на размер собственного заработка. Т.о. «автоматически» регулируется качество розничных кредитов при заданном Стандарте. Последэкспертизе остается упрощенный контроль качества формальных признаков кредитных досье через информсистемы, спецдепозитарные функции, рейтингование сделок.
- **Сервис**
  - **РАСЧЕТЫ** – через выделенную платежную систему.
  - **ПРОСРОЧКИ** – заранее определен «стандартный путь дефолта», т.е. при выдаче экспертиза и учет в базе АИЖК и точно определен алгоритм обращения к его услугам → если нет – в суд.
  - **«ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ СЕРВИС»** – оплачивает заемщик → задача сервисера предоставить услугу через «точку присутствия».

# Место ИЦБ в формировании фондового рынка

ОАО «АИЖК» – центральный элемент развития ипотечного звена фондового рынка

- регулятивная роль в едином Стандарте и в контрцикличности развития ипотеки оборотом ИЦБ



## □ Стандарт

социальной направленности поддерживается государством (созвучен тенденции в строительстве)

## □ Нестандарт

присутствует на рынке но с другими рисками, доходностью и условиями оборота



## □ Контрцикличность

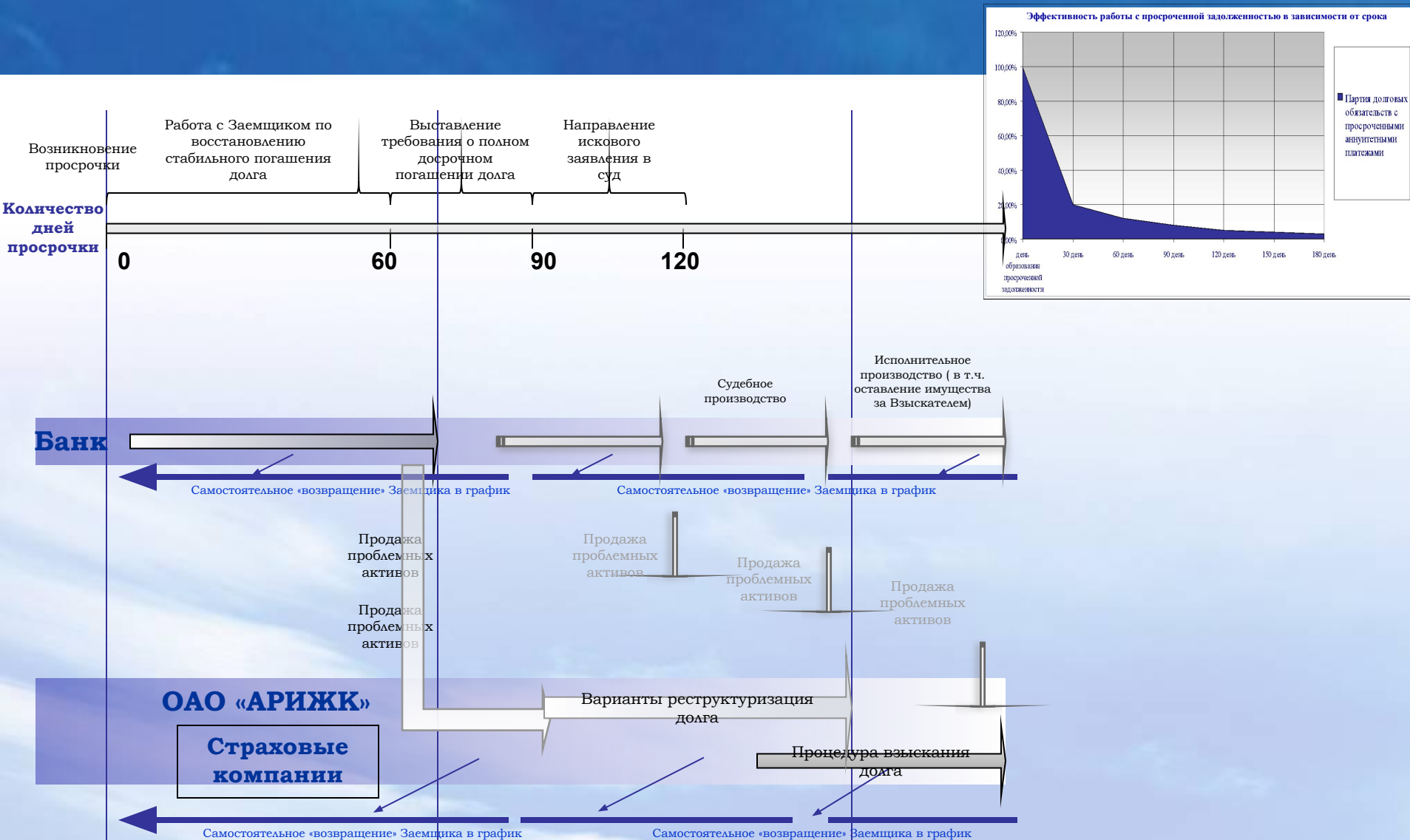
регулирует через ИЦБ отношения с крупными рефинансирующими центрами

# Новая архитектура рынка ипотеки





# Работа по управлению просроченной задолженностью.



# Правила, действующие на регулируемой части рынка

- ❑ Единые Стандарты закладных и ИЦБ, как информационное обеспечение инвесторов в ИЦБ → отражают по сути уровень приемлемых рисков
- ❑ Депозитарная поддержка оборота закладных и ИЦБ
- ❑ Автоматизация информационных потоков ЕГРП
- ❑ Единая информационная база оценки стоимости
- ❑ Стандартный процесс получения кредита → четкое определение процедуры антидефолта
- ❑ Единое IT-пространство(стандартные поля данных)
- ❑ Совместимость автоматизированных систем рынка ипотеки с биржевыми системами
- ❑ Гарантия защиты персональных данных

# АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО)

## Контакты

Егоров Александр Викторович  
И.о. Председателя Правления  
АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО)

+7 495 223-40-40  
AEgorov@gpb-ipoteka.ru

## Почтовый адрес

Российская Федерация  
115446, г. Москва  
Коломенский пр., д. 14