ОАО «АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ»

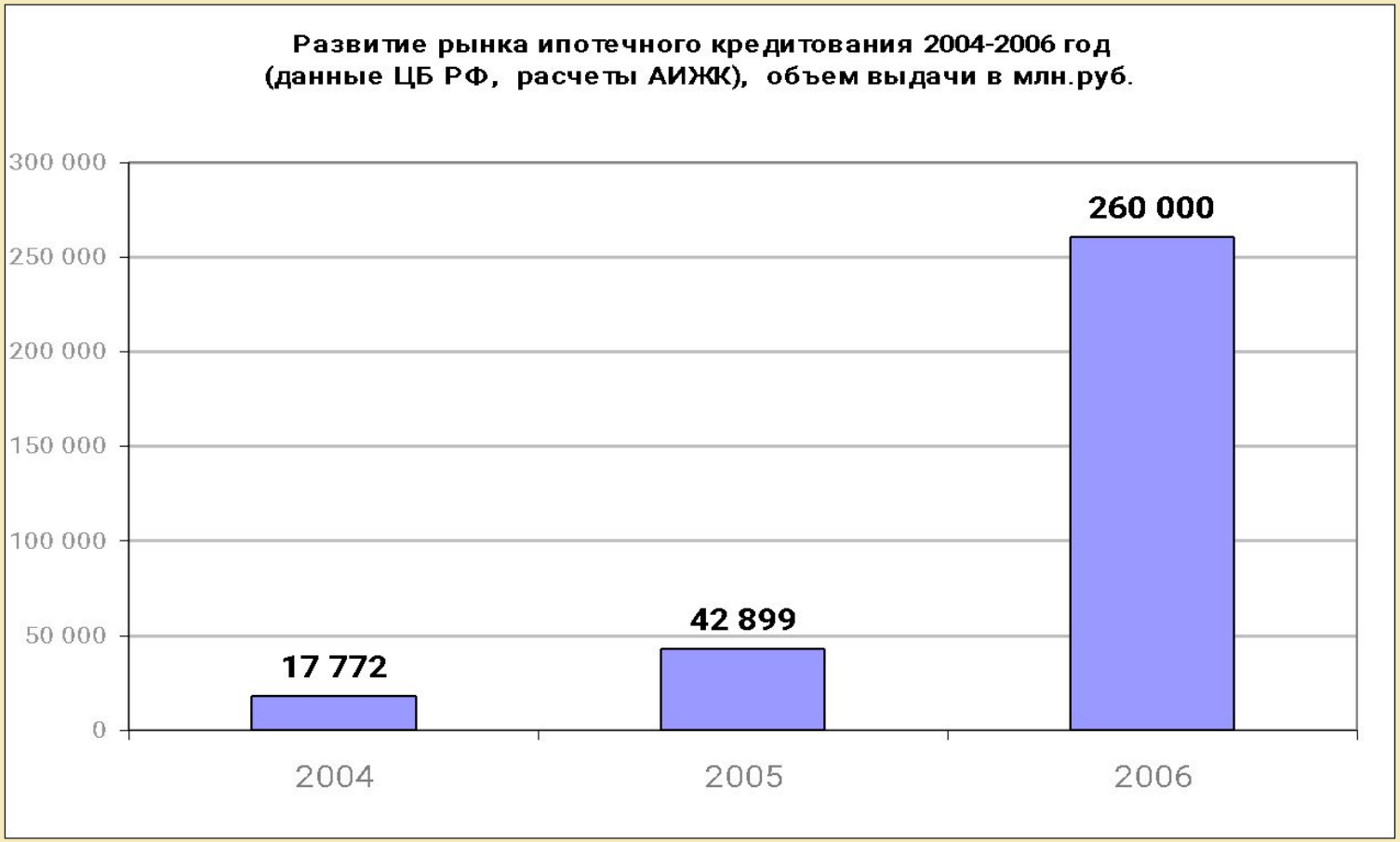
Рынок ипотечного кредитования в России. Итоги и перспективы развития.

XVIII Съезд Ассоциации российских банков

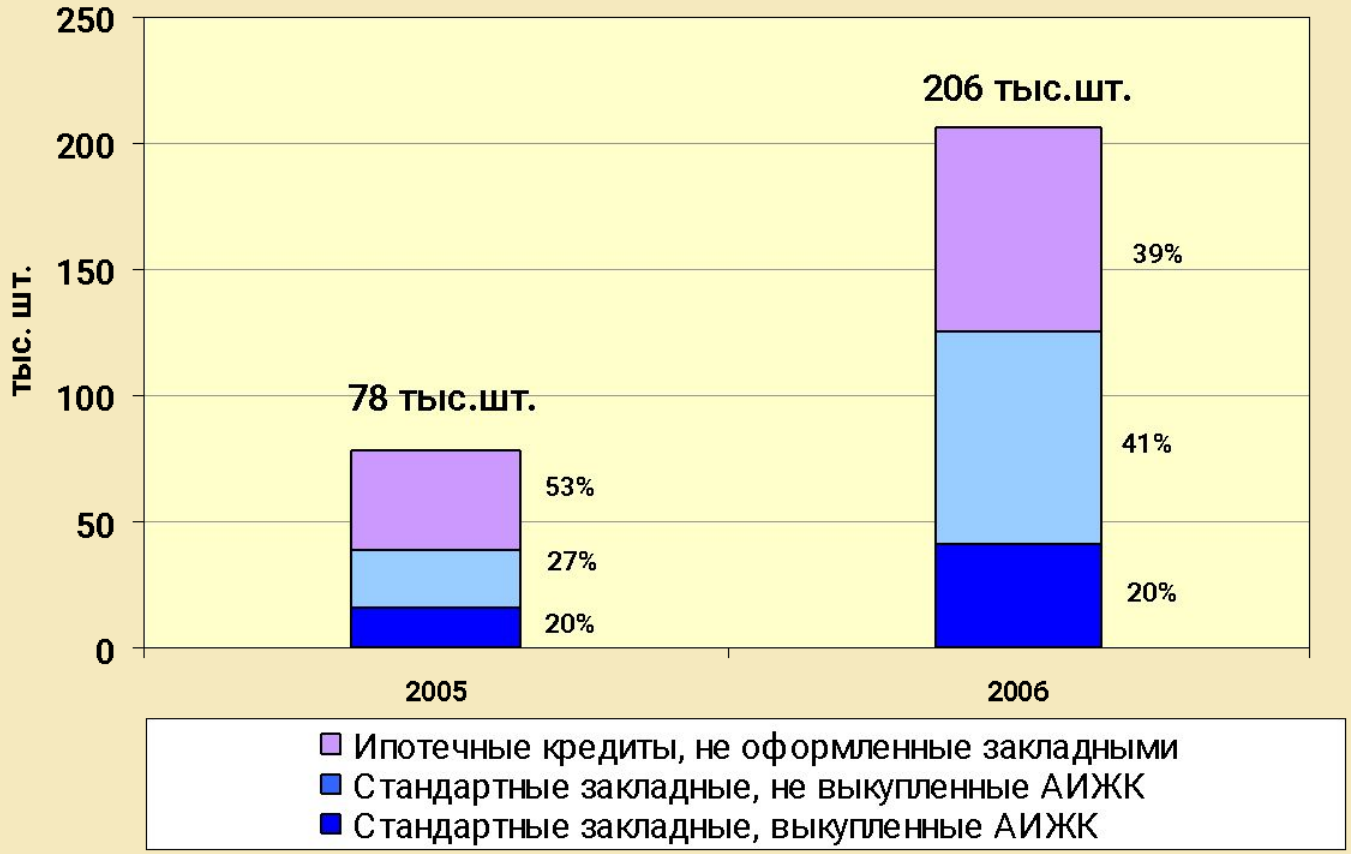
6 апреля 2007 г.

Москва

Динамика выдачи ипотечных кредитов в 2004-2006 гг



Рынок ипотечного жилищного кредитования в России в 2006 году (данные ЦБ РФ, АИЖК)

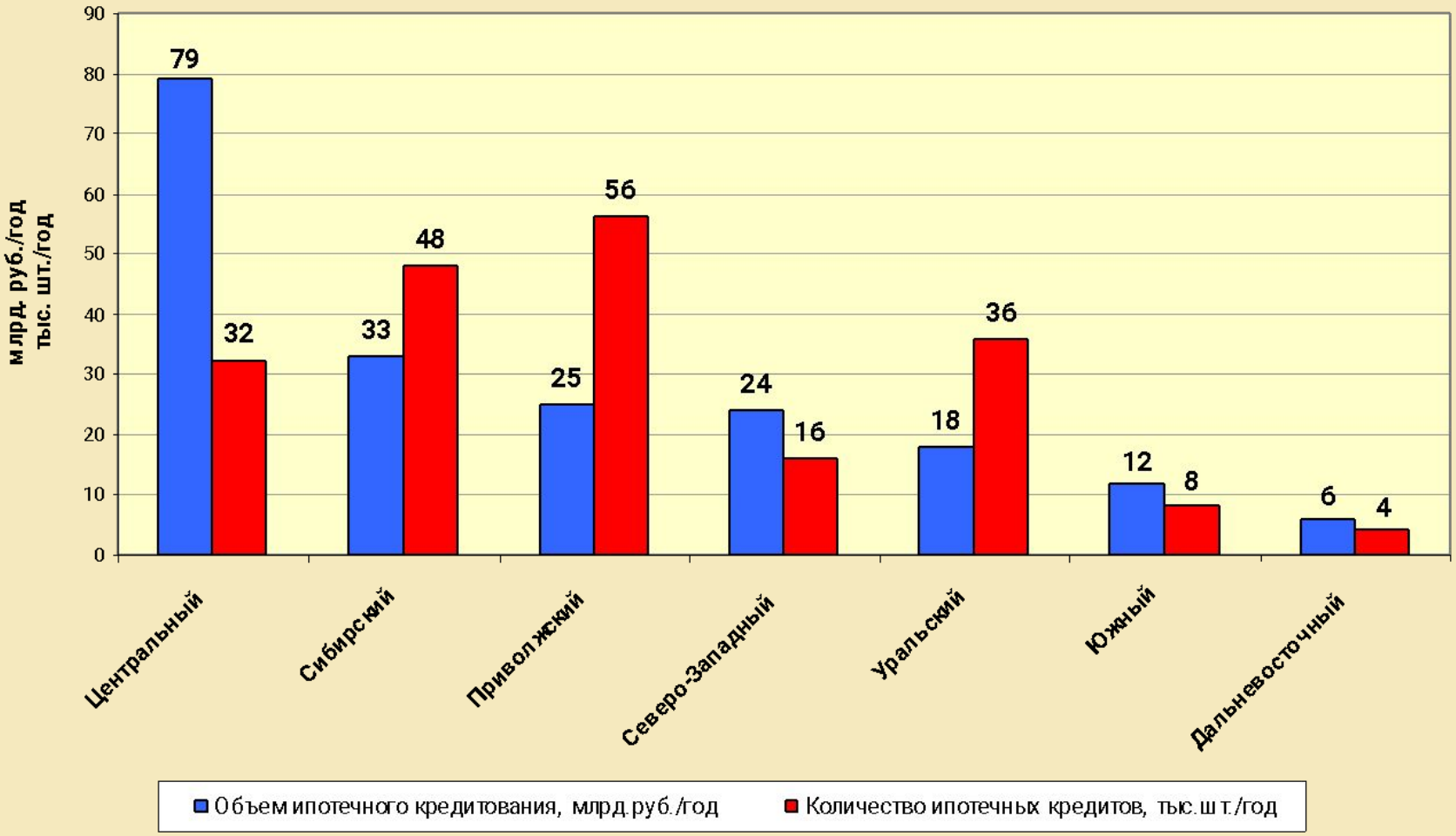


Доля стандартных закладных в 2006 г. выросла с 47% до 61%.

Ипотечное кредитование в РФ в 2006 г. по данным Росрегистрации

Федеральный округ	Доля ипотеки на рынке жилья, %	Всего договоров ипотеки физлиц, шт.	Оформлено закладными, в % от всех ипотек	Доля АИЖК в закладных, %
Российская Федерация	9	206 123	61	33
Центральный	7	38 722	45	14
Северо-Западный	6	15 151	67	32
Южный	5	12 330	48	42
Приволжский	9	54 240	73	37
Уральский	12	35 237	35	21
Сибирский	13	44 780	80	40
Дальневосточный	6	5 663	75	29

Рынок ипотечного кредитования в 2006 году по федеральным округам

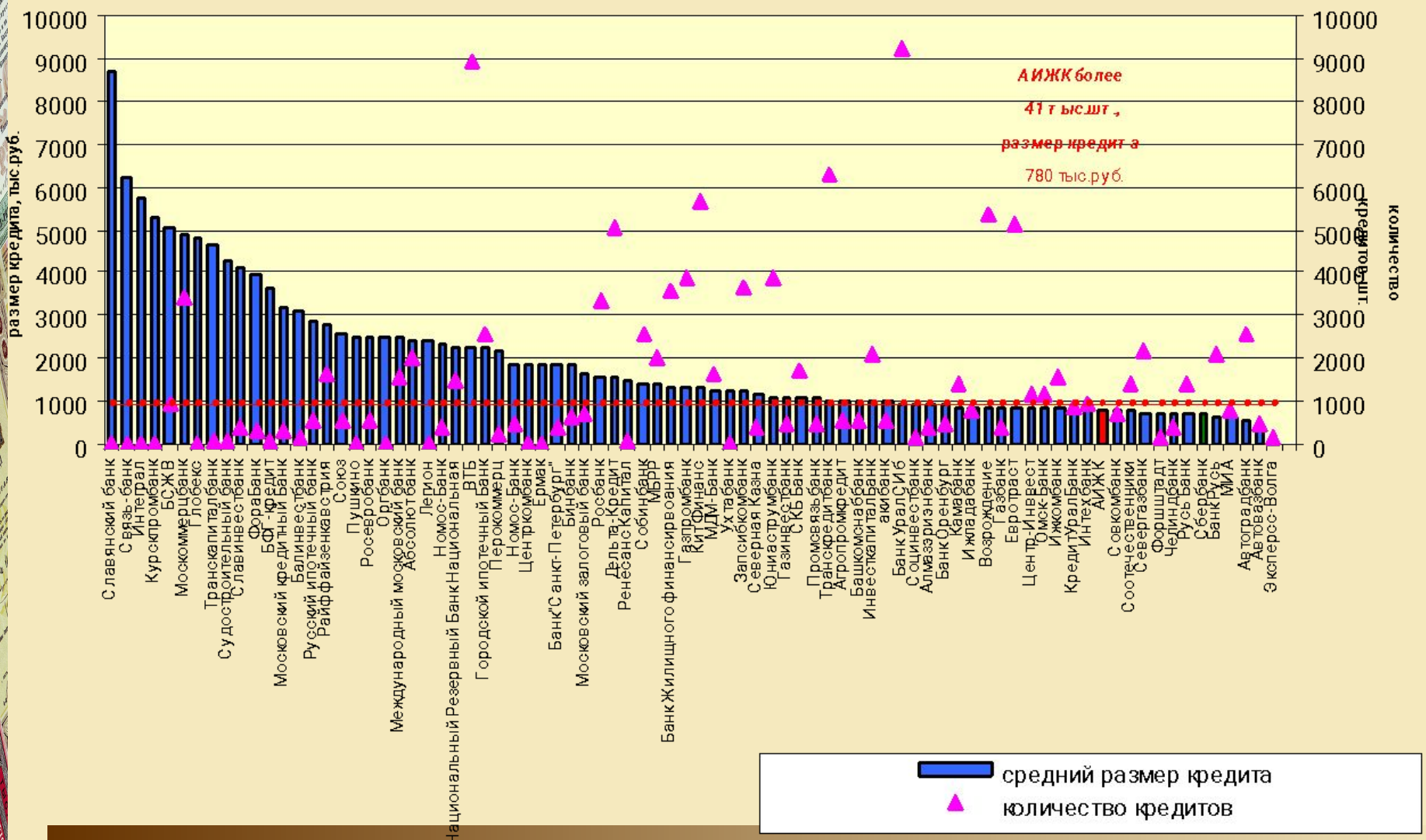


Принципы формирования портфелей ипотечных кредитов российскими банками

- Аккумулирование на балансе банка с целью получения процентного дохода

- Получение комиссионного доход при выдаче кредита и последующая его перепродажа (секьюритизация) с премией

Средний размер ипотечных кредитов, выданных банками на территории РФ в 2006 г.(данные РБК, расчеты АИЖК)



Система рефинансирования как механизм обеспечения стабильности банковской системы

- **Поддержание конкурентоспособности банковской системы за счет:**
  - **предоставления высокотехнологичных продуктов для сокращения банковских издержек на разработку и внедрение собственных ипотечных программ**
  - **предоставление оферты на оперативный выкуп стандартных закладных**
  - **гарантия выкупа закладных позволяет банкам управлять рисками**
  - **рост оборачиваемости активов за счет гарантированного рефинансирования банков позволяет им увеличивать прибыль**

- **Банки в регионах получают возможность участия в реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России».**

Совместные действия участников рынка по развитию механизмов ипотечного кредитования

- 14 декабря 2006 г. руководители Ассоциации российских банков (АРБ), Ассоциации региональных банков «Россия» (АРБР), Национальной ассоциации участников ипотечного рынка (НАУИР) и Ассоциации ипотечных компаний (АИК) подписали «Рекомендации о применении типовой формы закладной».

Задачи общественных организации на 2007 год

- разработать стандарты земельной ипотеки и типовую форму земельной закладной
- Оценить новые риски и предложить способы хеджирования

Земельная ипотека как источник финансирования доступного жилья

Источники финансирования

Собственные средства застройщика	Кредиты под земельную ипотеку

Суммарные инвестиции

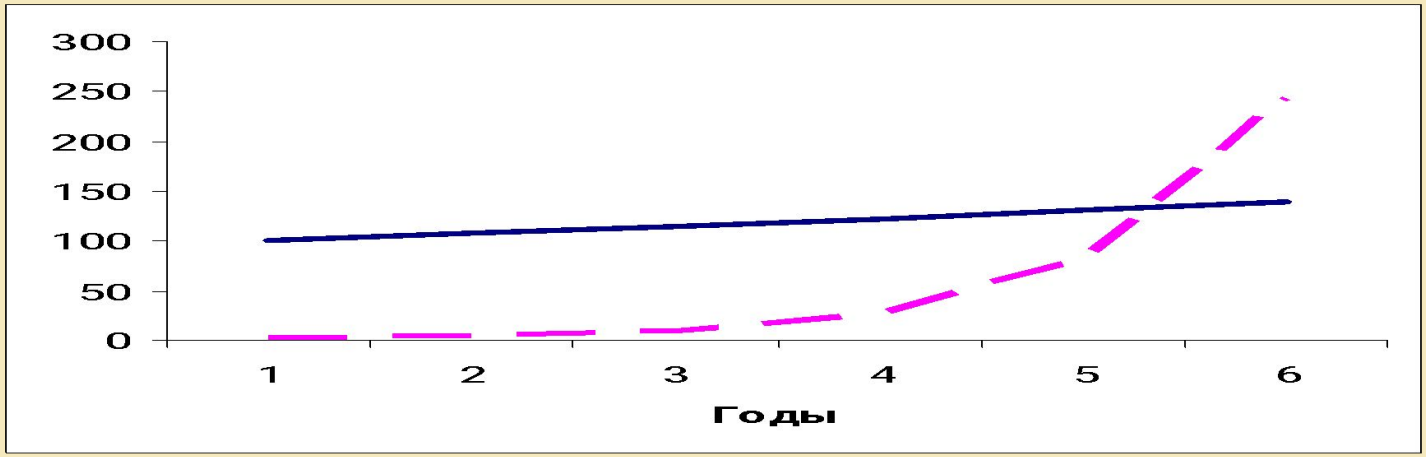
30% инженерная и социальная инфраструктура	70% Жилье

Кредиты под земельную ипотеку → **Муниципалитет**

Продажа по жилищной ипотеке → **Население**

Новые риски жилищной ипотеки

- Субсидирование региональными бюджетами процентов или аннуитетных платежей
- Фактически это 30-летнее обязательство, а юридически ограничено одним бюджетным годом
- Если выдача кредитов растет на 100% в год, то бюджетные обязательства по субсидиям растут на +200% ежегодно



Хеджирование риска

<u>Юридическое обязательство</u>

- Включение долгосрочных обязательств бюджета по субсидированию в долговую книгу субъекта РФ

<u>Экономическая мотивация</u>

- Обеспечение долгосрочных обязательств бюджета по субсидированию через ипотеку земли или недвижимости