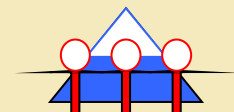


# Развитие ипотеки на федеральном уровне. Вопросы выпуска ипотечных ценных бумаг.

Л.Ф. Векшин

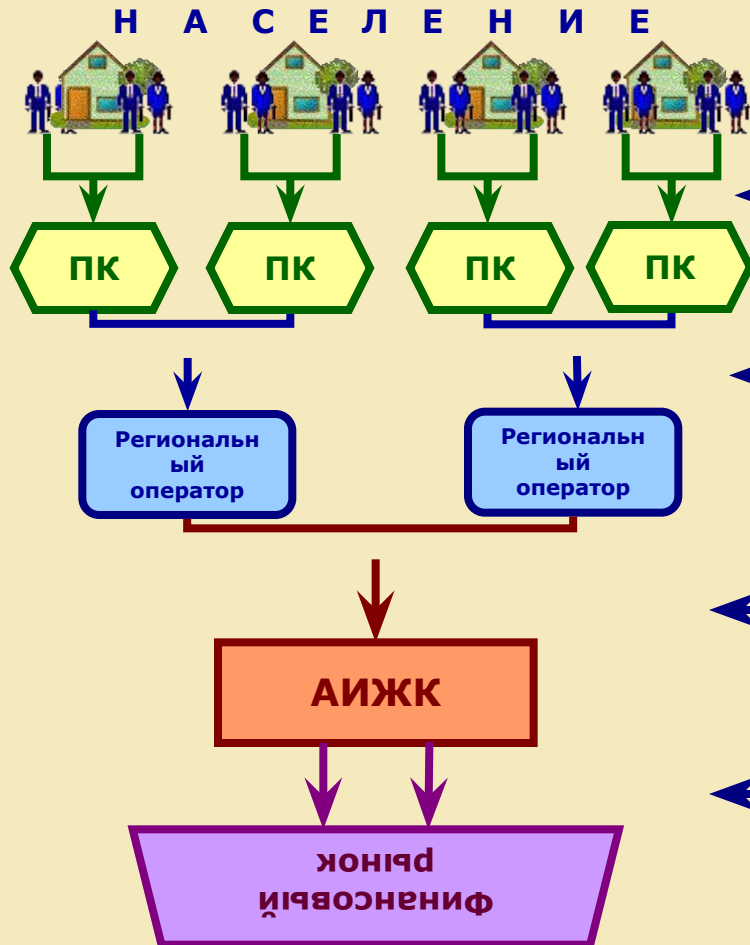
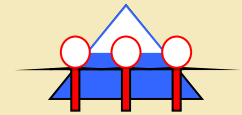
ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

# Агентство по ипотечному жилищному кредитованию



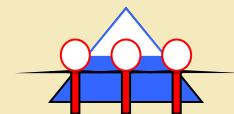
- ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» было создано в 1997 году в соответствии с постановлением Правительства от 26.08.96 № 1010. К уставной деятельности Агентство приступило в 2001 г.
- Единственным акционером является Российская Федерация
- Основные функции АИЖК
  - формирование двухуровневой системы ипотечного жилищного кредитования в регионах РФ
  - создание вторичного рынка ипотечных кредитов и привлечение средств путем выпуска ценных бумаг
  - стандартизация ипотечных продуктов
  - инициирование и поддержка законодательных реформ в области ипотечного жилищного кредитования

# Схема выдачи и рефинансирования ипотечных жилищных кредитов



1. Банк или иной первичный кредитор выдает кредит и оформляет закладную
2. Банк продает закладную Региональному оператору
3. Региональный оператор формирует пул закладных, выданных в данном субъекте РФ, и продает его АИЖК
4. АИЖК формирует из закладных залоговое покрытие и выпускает ипотечные ценные бумаги
5. Средства от размещения на рынке ипотечных ценных бумаг являются источником финансирования федеральной системы ИЖК

# Условия ипотечного кредитования

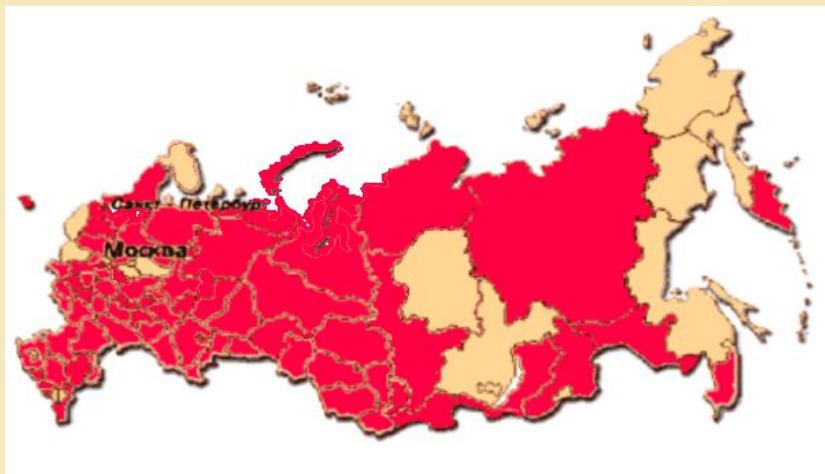
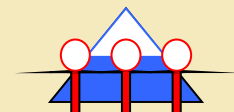


## Федеральная система ипотечного жилищного кредитования функционирует по единым стандартам АИЖК:

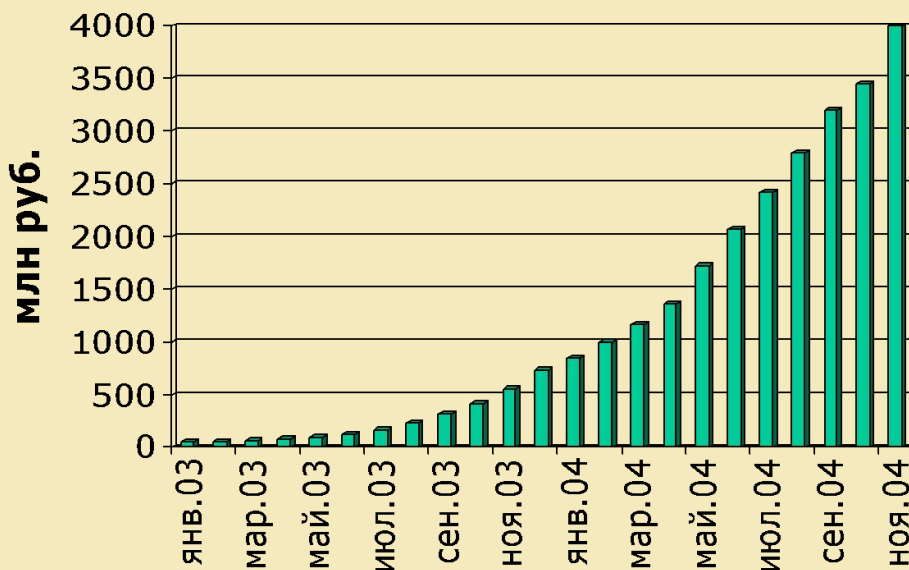
- Валюта кредитования - российские рубли;
- Кредит предоставляется на срок от 1 года до 27 лет;
- Процентная ставка по кредиту фиксированная - 15% годовых в рублях;
- Сумма кредита – не более 70% стоимости жилого помещения (коэффициент К/З - кредит к залугу);
- Максимальный размер ежемесячного платежа к общим доходам заемщика - не более 50% (коэффициент П/Д);
- Наличие страхового обеспечения ипотечных сделок;
- Предмет ипотеки – отдельное жилое помещение.



# Региональная инфраструктура рынка и объемы ипотечных кредитов

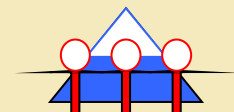


- Декабрь 2004 года - подписаны Соглашения с 68 регионами
- 2005 год – программа будет охватывать всю территорию РФ



- Рост объемов ипотечных кредитов за 11 месяцев 2004г. - 5,5 раз
- Ежемесячный прирост - 10% в месяц
- По данным ЕГРП - средняя доля АИЖК по регионам - 26%

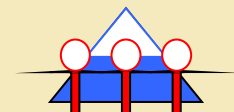
# Параметры выпусков корпоративных облигаций АИЖК



Серия выпуска	A1	A2	A3
Обеспечение	Государственная гарантия РФ, обеспечивающая выплату номинала и купонов по облигациям		
Объем выпуска	1,07 млрд. руб	1,5 млрд. руб	2,25 млрд. руб
Номинал	1 млн. руб.		1 тыс. руб.
Размещение	24 апреля 2003	25 мая 2004	02 декабря 2004
Погашение	1 декабря 2008	1 февраля 2010	30% - 15 апреля 2008 30% - 15 апреля 2009 40% - 15 октября 2010
Купоны	1 июня и 1 декабря	1 августа и 1 февраля	15 января, 15 апреля, 15 июля, 15 октября
Ставка купона	11%		9,4%

Первая половина 2005 года - размещение облигаций обеспеченных госгарантией на общую сумму 5,6 млрд. руб.

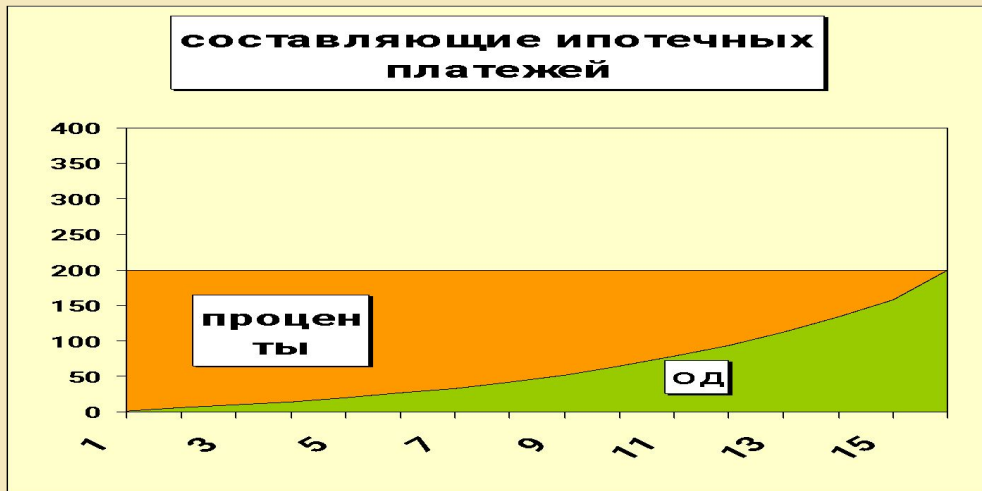
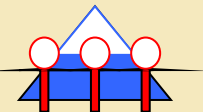
# Характеристики портфеля кредитов АИЖК



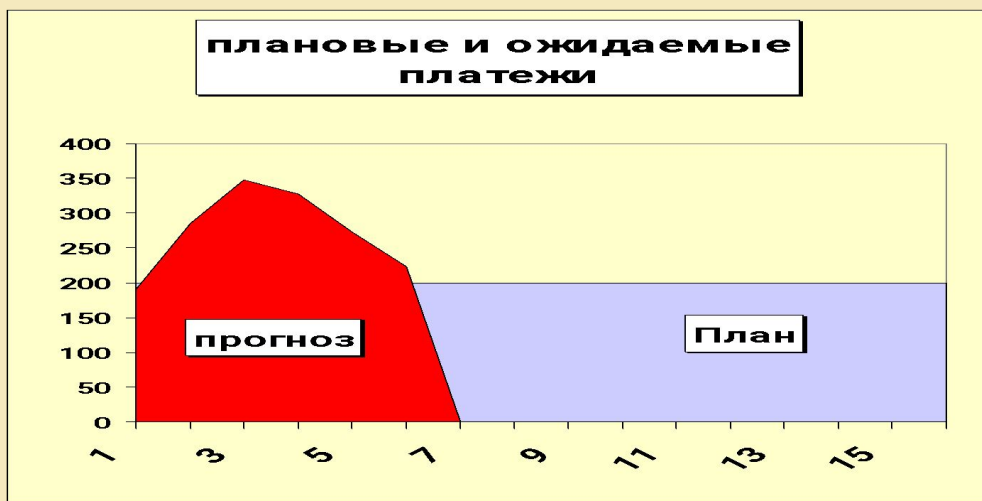
<b>Остаток основного долга (ООД)</b>	<b>4 млрд. руб.</b>
<b>Количество закладных</b>	<b>11 тыс. шт.</b>
<b>Средний размер кредита</b>	<b>370 тыс. руб.</b>
<b>Средневзвешенный по ООД номинальный срок до погашения</b>	<b>16 лет</b>
<b>Ожидаемый срок до погашения с учетом модели досрочного погашения</b>	<b>6 лет</b>
<b>Средневзвешенная по ООД К/З</b>	<b>57%</b>
<b>Количество дефолтов - 7 шт. на сумму менее 0,1%, из них 6 выкуплены региональными операторами</b>	<b>1%, из них 35 %</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 - погашена заемщиком</li> </ul>	
<b>По состоянию на 31.12.2014 Технические дефолты (задержки платежей и пр.) - 52</b>	



# Денежный поток с учетом досрочного погашения



- **Равномерный ежемесячный аннуитет**

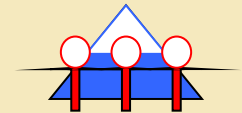


- **Плановый срок погашения портфеля – 16 лет**

- **Ожидаемый срок с учетом модели досрочного погашения АИЖК – 6 лет**

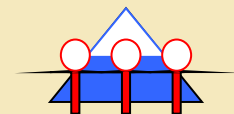


# Аналитика досрочного погашения



- Основные методы расчетов досрочного погашения:
  - CPR (Constant Prepayment Rate)
  - PSA (Public Securities Association)
- Адекватность моделей
  - макроэкономические факторы
  - демографические факторы
  - характеристики кредитных продуктов
  - развитие ипотечных рынков и возможностей рефинансирования
- Причины высокого уровня досрочного погашения портфеля АИЖК:
  - Наличие дополнительных доходов у заемщиков
  - Низкая долговая нагрузка
  - Волатильность микроэкономической ситуации

# Перспективы выпуска ипотечных ценных бумаг

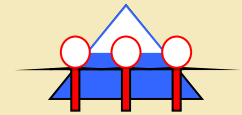


- Поступательное развитие рынка корпоративных заимствований
  - удлинение сроков и амортизация выпусков
  - право эмитента на досрочное погашение
- Расширение базы инвесторов
  - страховые компании, пенсионные фонды
  - укрепление рубля - поток иностранных инвесторов
- Потребность рынка в регулярном размещении значительных по объему займов

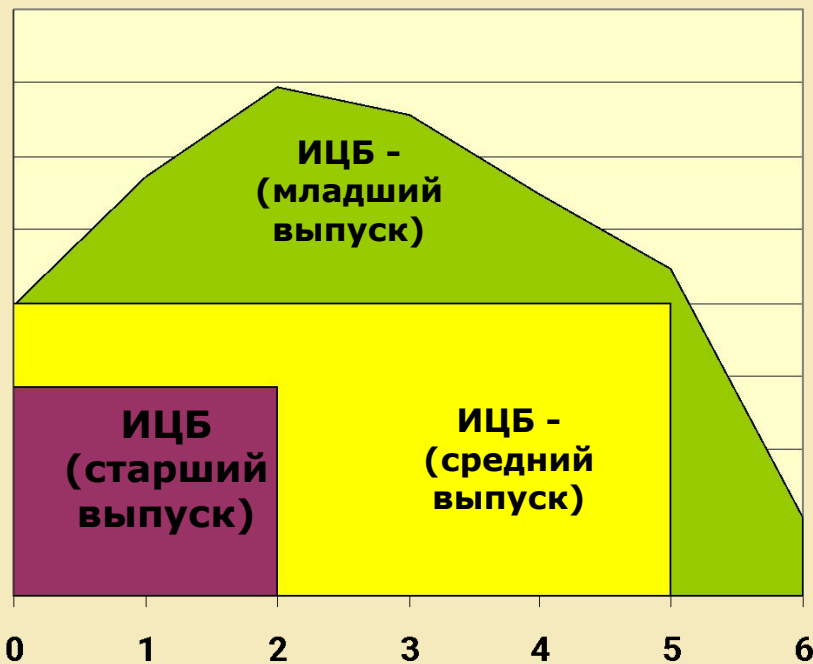
## Ипотечные ценные бумаги - очевидное продолжение развития рынка долга

- Основные задачи инвесторов в ипотечные ценные бумаги
  - адекватная оценка риска/доходности
  - анализ моделей денежных потоков

# Структурирование облигаций с ипотечным покрытием



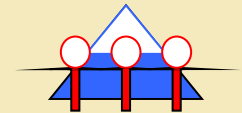
Дебютный выпуск ипотечных облигаций с ипотечным покрытием - вторая половина 2005 г. (предполагаемый объем - 1,5 млрд. руб.)



- Одно ипотечное покрытие для нескольких выпусков
- Амортизация выпусков и опцион эмитент на досрочное погашение
- Младший выпуск - наиболее рискованная часть облигаций с ипотечным покрытием (риск модели досрочного погашения)

За счет господдержки АИЖК планирует осуществлять финансирование младших выпусков ипотечных облигаций

# Концепция деятельности АИЖК



- 2002 – единые стандарты ипотечного кредитования
- 2003 – формирование инфраструктуры первичного и вторичного рынка ипотечного кредитования
- 2004 – увеличение объемов выкупа закладных и формирование ипотечного покрытия
- 2005 – секьюритизация собственного ипотечного покрытия и выкуп рискованной части выпуска ИЦБ
- 2006 – выкуп рискованной части выпусков ИЦБ других инициаторов (при соответствии стандартам АИЖК)
- 2007 – поручительства по размещаемой на рынке рискованной части выпуска ИЦБ других инициаторов
- 2008 – 2010 – тоже, но только для заемщиков со средними доходами
- 2010 и далее – тоже, но только для целевых групп и заемщиков с более низкими доходами