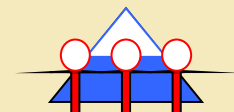


Развитие ипотеки на федеральном уровне. Вопросы выпуска ипотечных ценных бумаг.

Л.Ф. Векшин

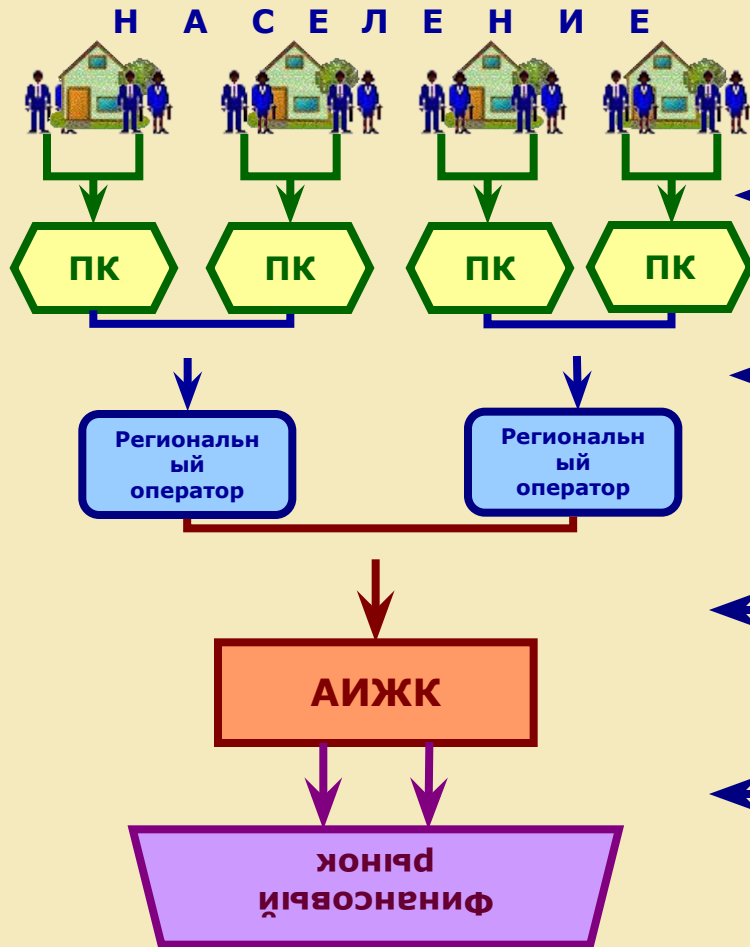
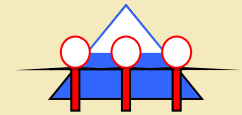
ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию



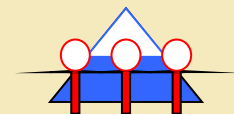
- ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» было создано в 1997 году в соответствии с постановлением Правительства от 26.08.96 № 1010. К уставной деятельности Агентство приступило в 2001 г.
- Единственным акционером является Российская Федерация
- Основные функции АИЖК
 - формирование двухуровневой 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

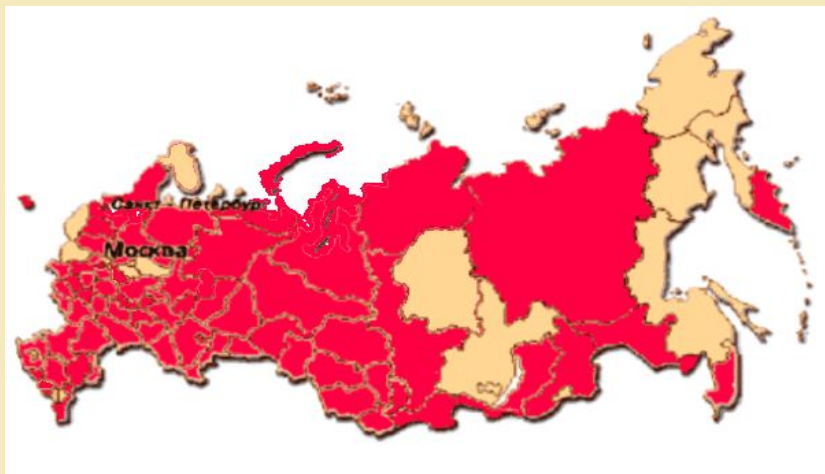
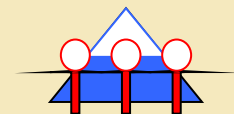
Условия ипотечного кредитования



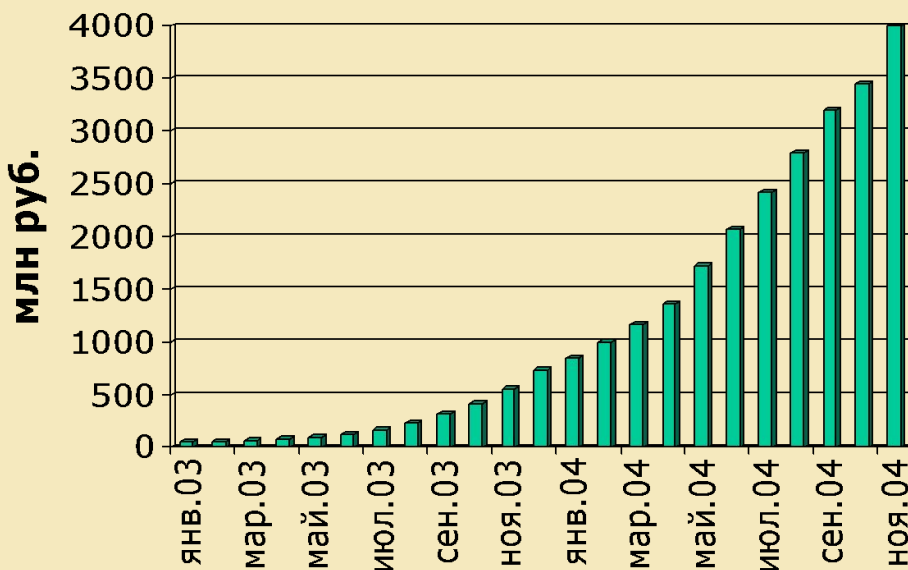
Федеральная система ипотечного жилищного кредитования функционирует по единым стандартам АИЖК:

- 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

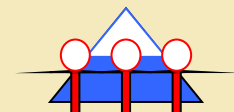


- Декабрь 2004 года - подписаны Соглашения с 68 регионами
- 2005 год – программа будет охватывать всю территорию РФ



- 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%

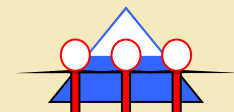
Параметры выпусков корпоративных облигаций АИЖК



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%

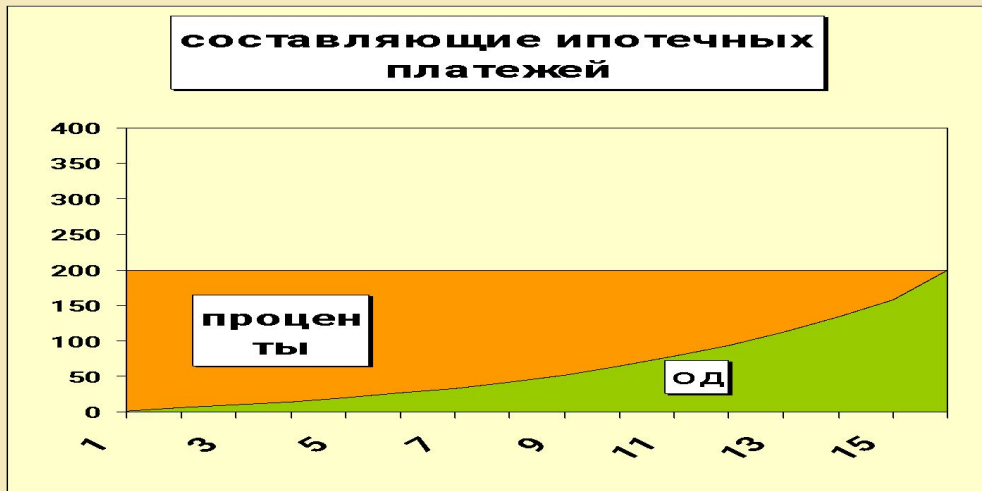
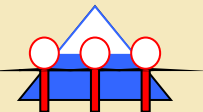
Первая половина 2005 года - размещение облигаций обеспеченных госгарантией на общую сумму 5,6 млрд. руб.

Характеристики портфеля кредитов АИЖК

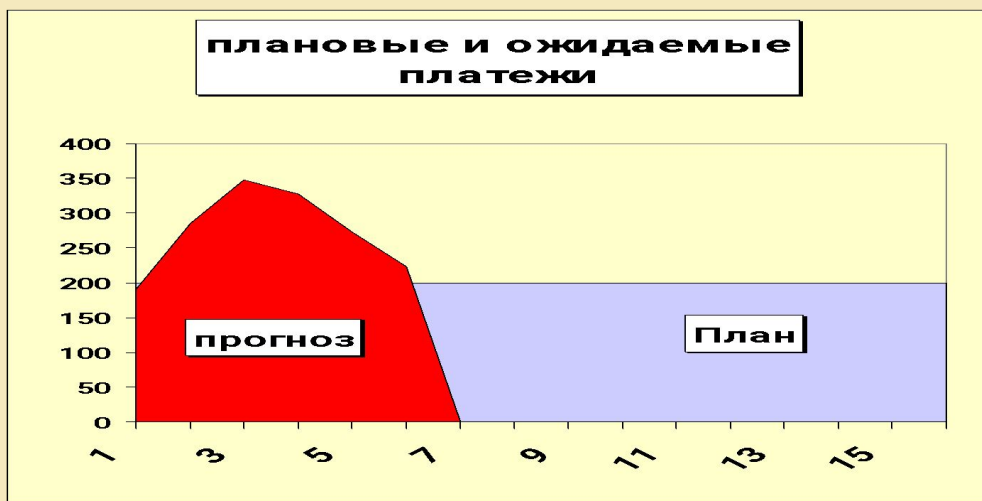


Остаток основного долга (ООД)	4 млрд. руб.
Количество закладных	11 тыс. шт.
Средний размер кредита	370 тыс. руб.
Средневзвешенный по ООД номинальный срок до погашения	16 лет
Ожидаемый срок до погашения с учетом модели досрочного погашения	6 лет
Средневзвешенная по ООД К/З	57%
Количество дефолтов - 7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

Денежный поток с учетом досрочного погашения



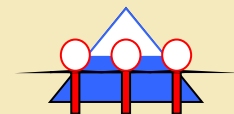
- **Равномерный ежемесячный аннуитет**



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

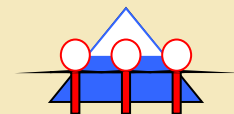
- **Ожидаемый срок с учетом модели досрочного погашения АИЖК – 6 лет**

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

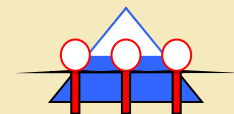


- Поступательное развитие рынка корпоративных заимствований
 - удлинение сроков и амортизация выпусков
 - право эмитента на досрочное погашение
- Расширение базы инвесторов
 - страховые компании, пенсионные фонды
 - укрепление рубля - поток иностранных инвесторов
- Потребность рынка в регулярном размещении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

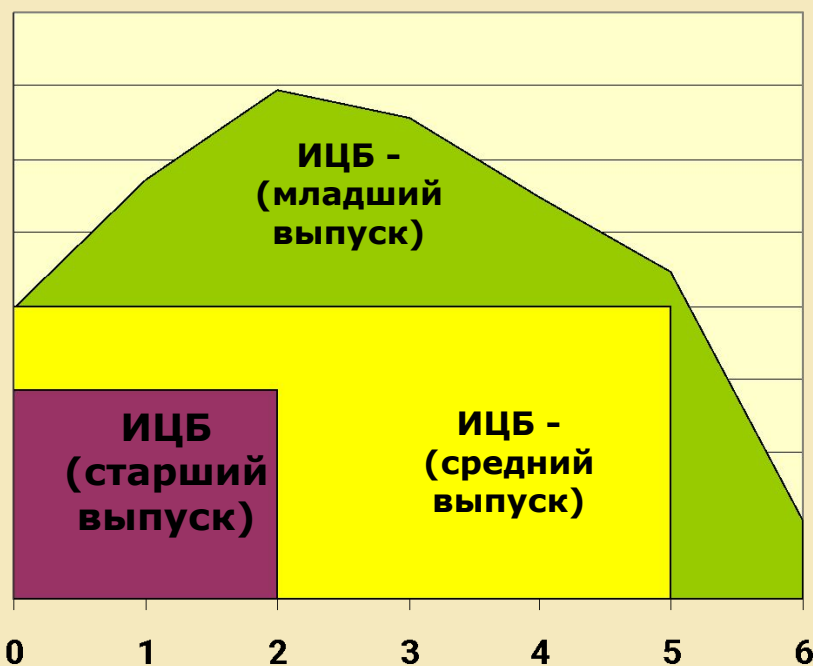
Ипотечные ценные бумаги - очевидное продолжение развития рынка долга

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

Структурирование облигаций с ипотечным покрытием



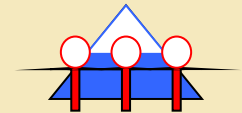
Дебютный выпуск ипотечных облигаций с ипотечным покрытием - вторая половина 2005 г. (предполагаемый объем - 1,5 млрд. руб.)



- 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