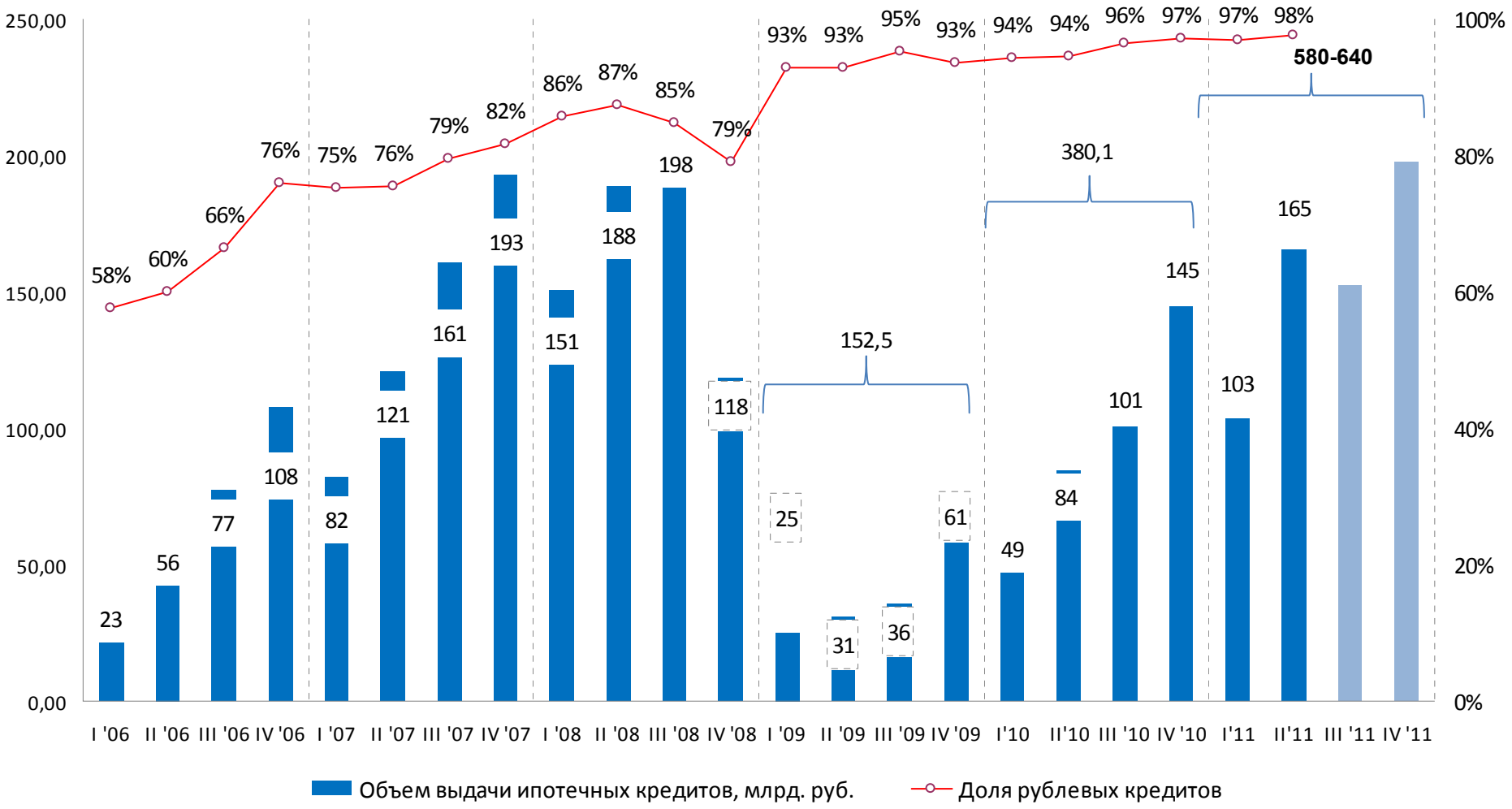
Текущее состояние рынка ипотеки в России и основные направления его развития

Заместитель генерального директора ОАО «АИЖК»

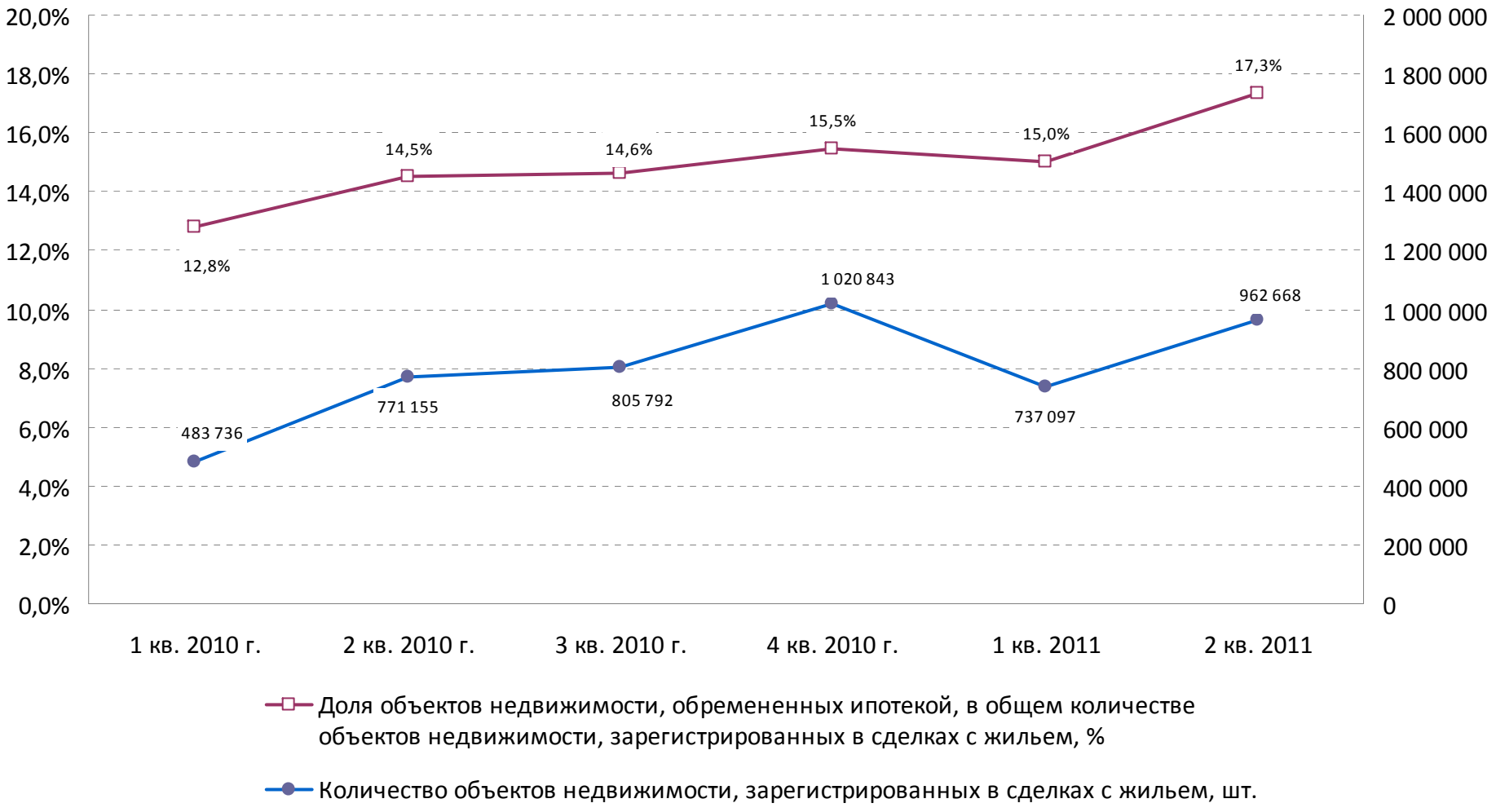
А.Г. Семенюк

г. Сочи,
1-4 сентября 2011 г.

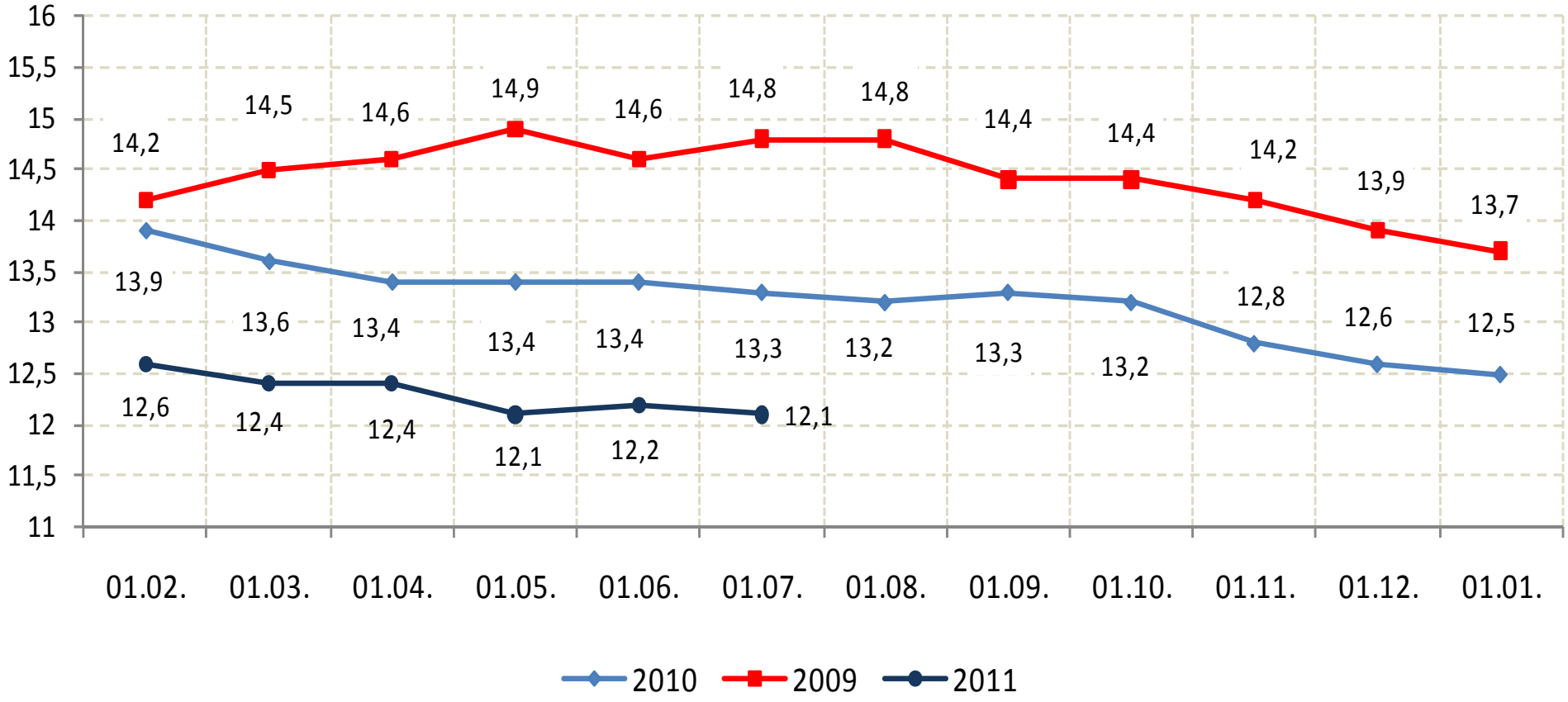
Развитие ипотечного рынка в России в 2006-2011 гг.



Динамика количества объектов с недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем (шт.) и доли объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем в 2006-2011 гг., %

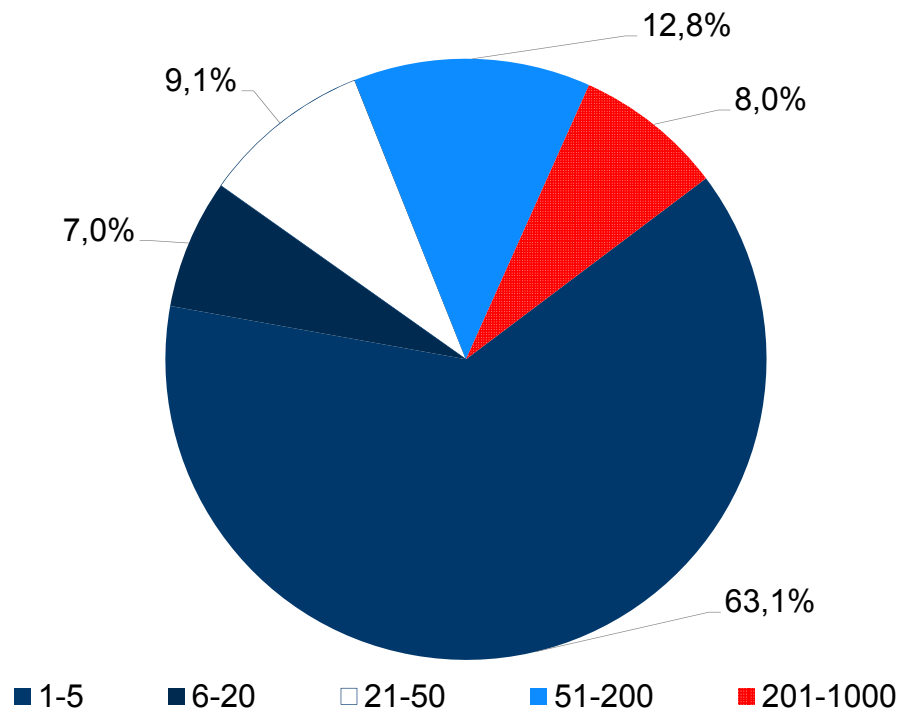


Динамика месячных ставок по ипотечным кредитам в рублях, 2009-2011 гг., %



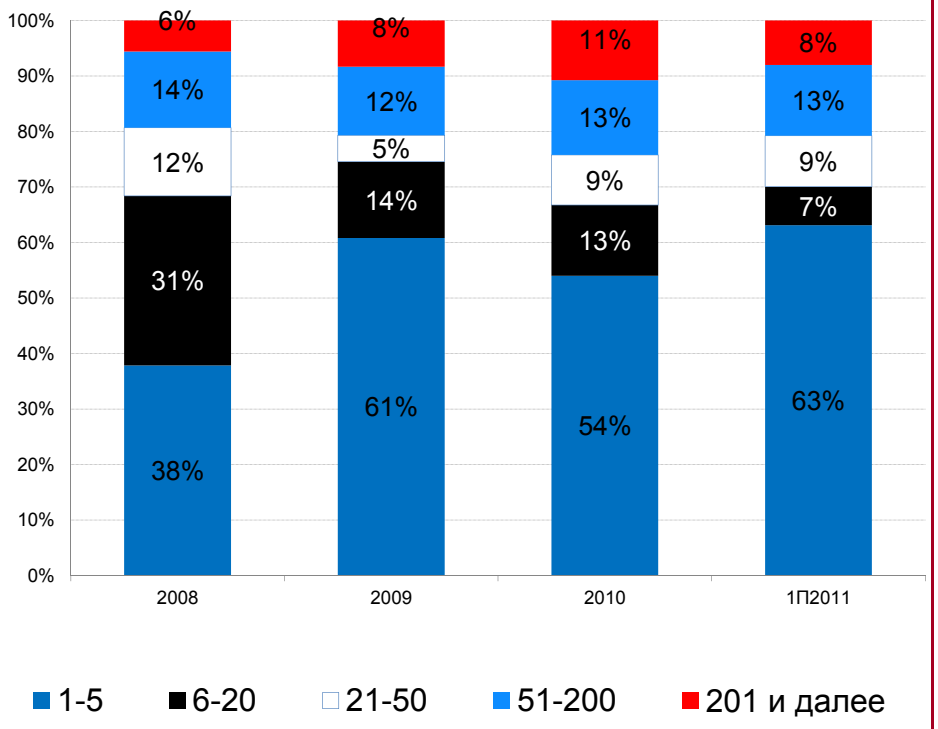
Динамика доли банков, сгруппированных по величине активов, в объеме выданных ипотечных кредитов

Доля банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в объёме выданных ипотечных кредитов за 1П2011, %



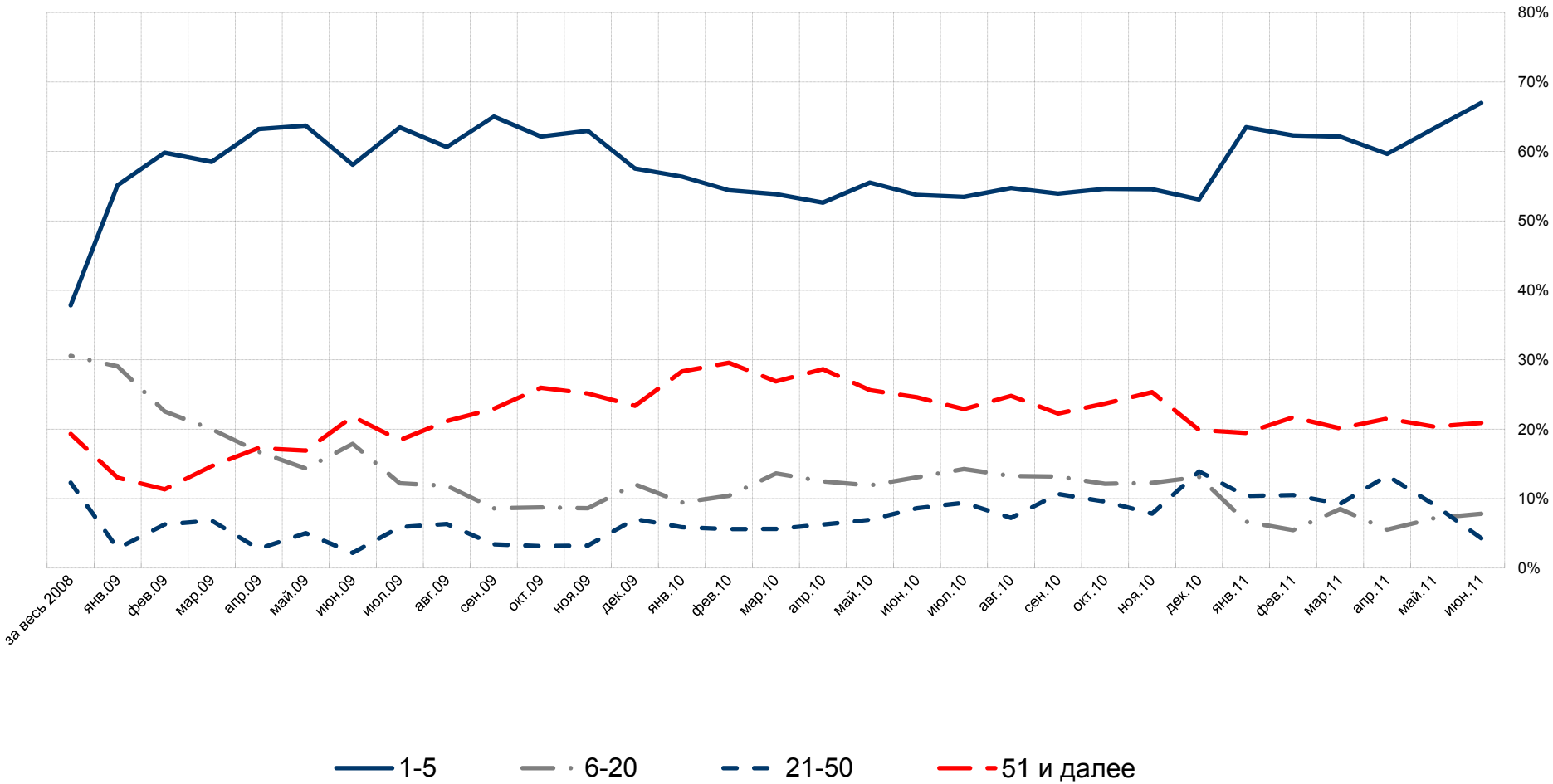
Данные ЦБ РФ, расчеты АИЖК

Динамика долей банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в объёме выданных ипотечных кредитов за 2008 – 2011, %



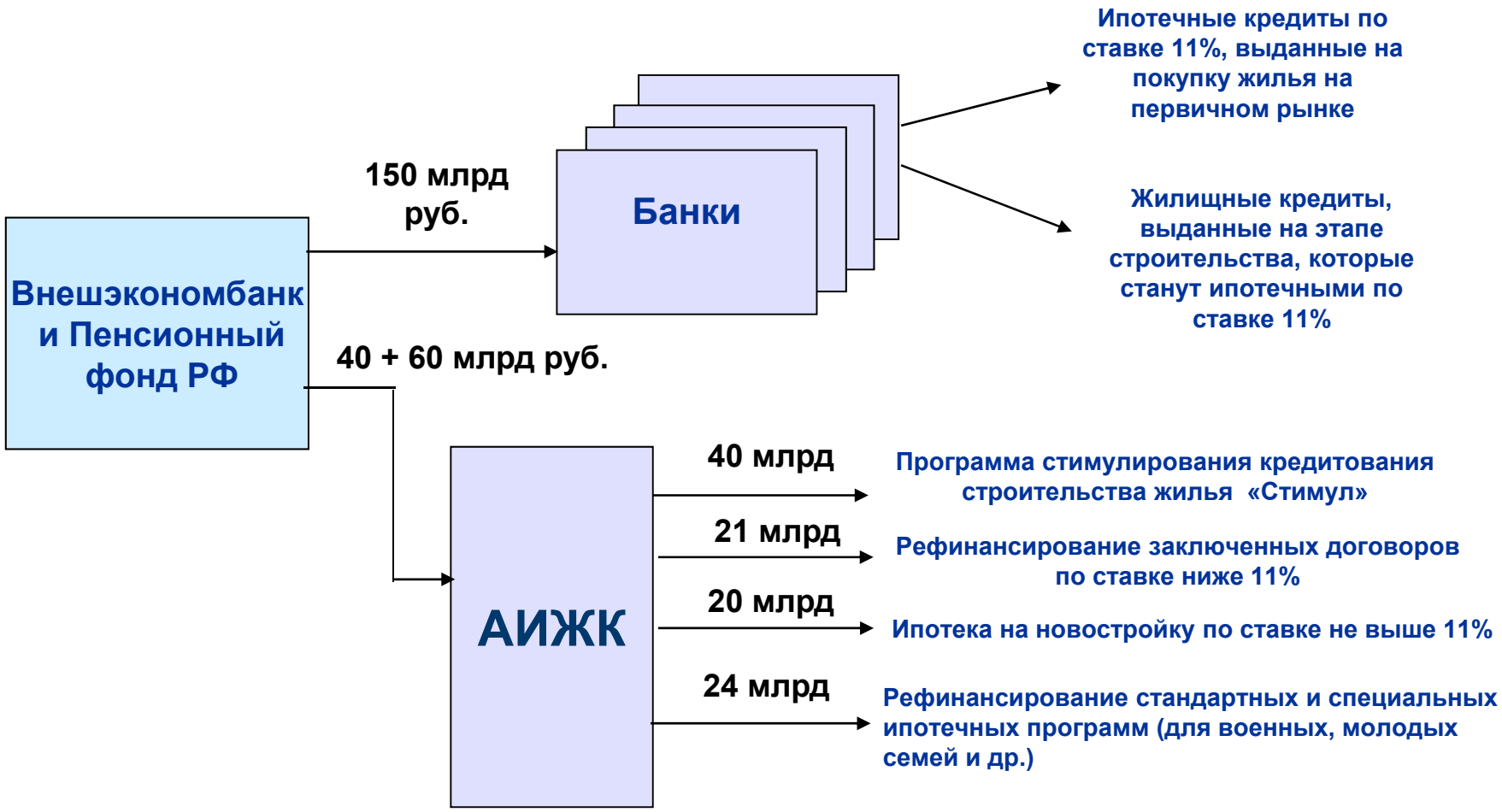
Данные ЦБ РФ, расчеты АИЖК

Динамика доли групп банков в объемном выражении за 2008-2011 гг., %



Данные ЦБ РФ, расчеты АИЖК

Направления использования средств в рамках Программы ВЭБ



Развитие ипотечного рынка в 2011-2030 гг.

Правительством РФ была утверждена Долгосрочная стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года, содержащая целевые показатели развития рынка и перечень мер по их достижению:

Целевые показатели	Ед. изм.	2010 г. (факт)	2012 г. (прогноз)	2015 г. (прогноз)	2020 г. (прогноз)	2030 г. (прогноз)
Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств	%	19,8	23	30	**50**	60
Количество выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов	Тыс. шт.	301,2	490	741	**868**	873
Доля сделок с ипотекой на рынке жилья	%	14,6	20	26	**40**	50
Доля ипотеки, финансируемой за счет выпуска ипотечных ценных бумаг в общем объеме ипотеки	%	3,56	45	50	**55**	66

В 2011–2020 гг. АИЖК будет использовать показатели, заложенные в Стратегии развития рынка ипотеки, как целевые ориентиры деятельности группы компаний «АИЖК».
При этом перечень мер, указанный в Стратегии развития рынка ипотеки, предопределяет список задач для стратегии группы компаний «АИЖК».

Ключевые стратегические направления деятельности АИЖК

- Обеспечение инновационного, конкурентного и устойчивого развития системы ипотечного жилищного финансирования
- Расширение базы инвесторов и привлечение долгосрочного капитала в систему ипотечного жилищного финансирования
- Снижение рисков и волатильности системы ипотечного жилищного финансирования с целью повышения доступности ипотечных кредитов
- Распространение лучших практик в системе ипотечного жилищного финансирования через формирование стандартов рынка ипотеки
- Реализация от имени и за счет государства специальных ипотечных программ для отдельных категорий граждан

Продуктовая линейка АИЖК и развитие продуктов

РАЗВИТИЕ КОНКУРЕНЦИИ И ПОВЫШЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ

СТАНДАРТ – ФИКСИРОВАННАЯ СТАВКА

И РАЗВИТИЕ ЛИНЕЙКИ ДЛЯ РЕШЕНИЯ СЛЕДУЮЩИХ ЗАДАЧ:

СТИМУЛИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

- Стимул
- Новостройка
- МЭЖ

ПОДДЕРЖКА ОПРЕДЕЛЕННЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН

- ВОЕННАЯ ИПОТЕКА
- МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ
- КРЕДИТЫ ДЛЯ ВЕТЕРАНОВ ВОВ
- МОЛОДЫЕ СЕМЬИ пилот
- МОЛОДЫЕ УЧЕНЫЕ пилот

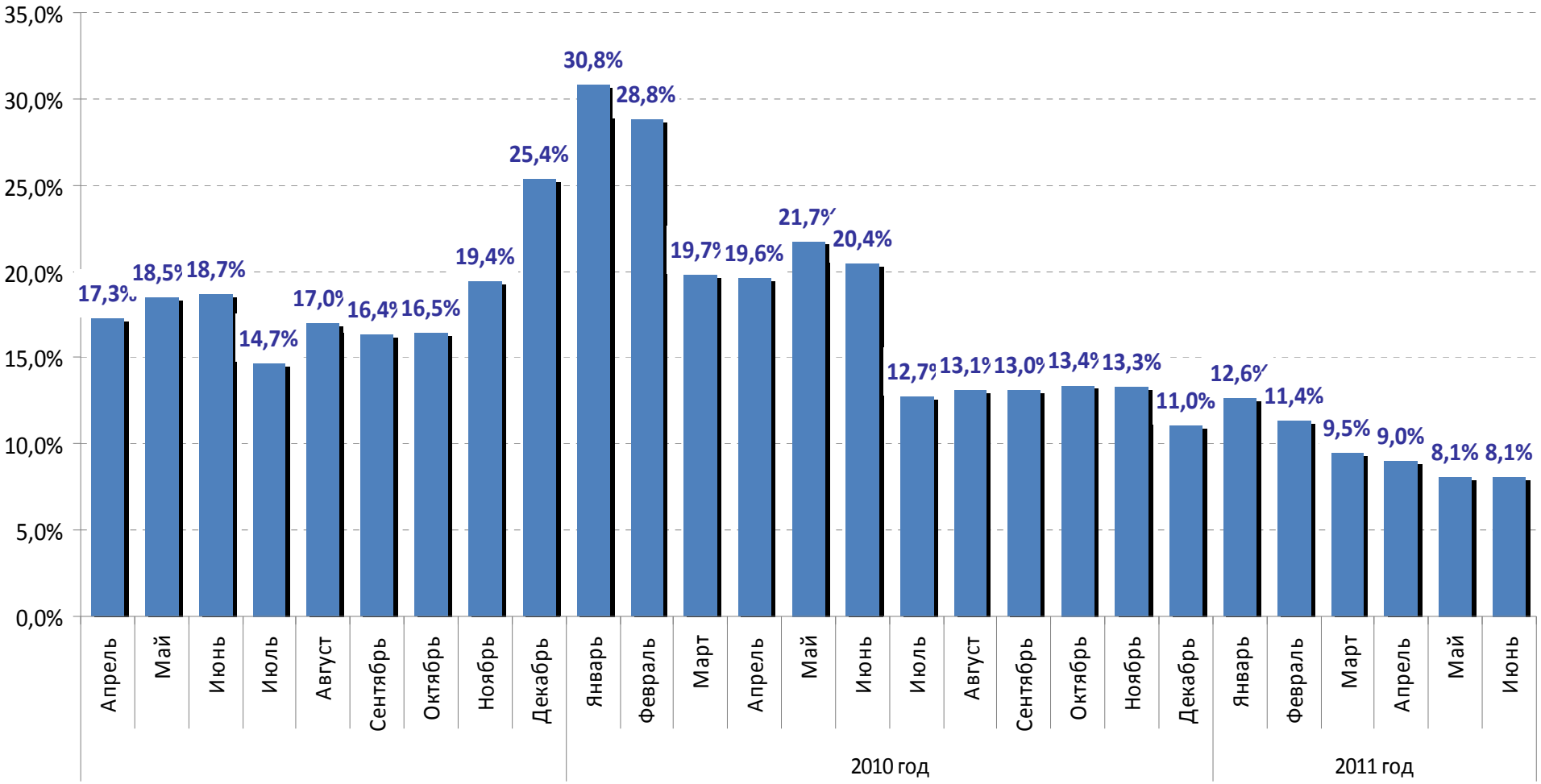
ПОПУЛЯРИЗАЦИЯ ИПОТЕКИ

- АЛЬТЕРНАТИВА пилот
- ИПОТЕКА НАЙМА пилот
- ПРОДАЖА С БАЛАНСА пилот
- ИПОТЕКА НА ЦЕЛИ ОБРАЗОВАНИЯ пилот

ХЕДЖИРОВАНИЕ РИСКОВ

- ИПОТЕЧНОЕ СТРАХОВАНИЕ
- ПЕРЕМЕННАЯ СТАВКА
- ОПЦИЯ «ЛОЯЛЬНАЯ ИПОТЕКА» пилот

Доля ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК, в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов в 2009-2011 гг., %



Продукт АИЖК «Новостройка»

Минимальная базовая ставка кредитования – 7,9% *

Минимальная ставка кредитования с учетом всех вычетов - 6,4%:

- 0,5% - если стоимость кв. м приобретаемого жилья не превышает норматива, установленного Минрегионом
- 0,25% - на уплату первоначального взноса направляются средства материнского (семейного) капитала
- 0,25% - участникам подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище»
- 0,25% - владельцам государственных жилищных сертификатов
- 0,25% - предметом ипотеки является жилье, приобретенное в рамках программы АИЖК «Стимул»

Минимальный первоначальный взнос – 20%.

Максимальная ставка по «Новостройке» – не выше 11%, даже при условии максимального срока кредитования (30 лет) и минимального первоначального взноса

* При сроке кредитования 5-7 лет, внесении 50% стоимости жилья в качестве первоначального взноса и заключении договора личного страхования.

Программа по приобретению облигаций с ипотечным покрытием

Цель: развитие российского рынка ипотечного жилищного кредитования, формирование новых инструментов рефинансирования ипотеки и развития российского рынка ИЦБ. Программа является началом перехода Агентства от части розничного рефинансирования закладных к оптовым технологиям.

Основные особенности программы:

1. Срок реализации Программы – до 31 декабря 2012 года.
2. Основные участники Программы: Агентство, организаторы, оказывающие оригинаторам услуги по структурированию, организации и размещению выпусков, оригинаторы, ипотечные агенты.
3. В Программе в рамках одного выпуска может участвовать один или несколько оригинаторов.
4. Агентство готово предоставить оригинатору(ам) промежуточное финансирование в размере не более 70% объема ипотечного пула.
5. Агентство гарантирует приобретение неразмещенного рыночным инвесторам объема ипотечных облигаций старшего транша.
6. Обязательство по выкупу младшего транша ипотечных облигаций несет оригинатор(ы).
7. Агентство готово рассмотреть возможность предоставления солидарного поручительства по ипотечным облигациям старшего транша.

Поручительство по ИЦБ

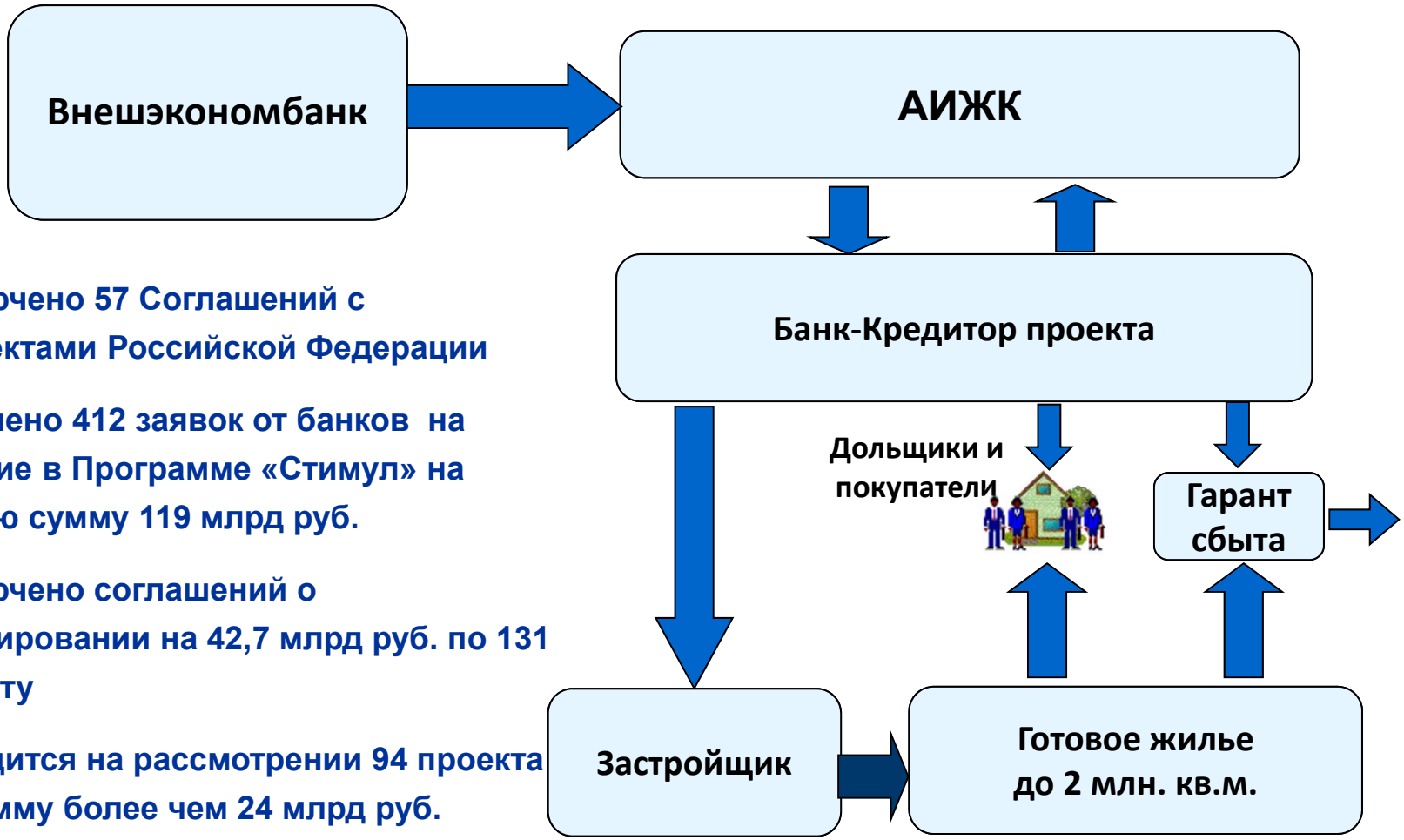
Цель: развитие российского рынка ипотечного жилищного кредитования, формирование новых инновационных инструментов рефинансирования ипотеки и развития российского рынка ипотечных ценных бумаг.

Основные особенности программы:

Предоставление АИЖК обеспечения исполнения обязательств в форме поручительства по жилищным облигациям с ипотечным покрытием, выпущенным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

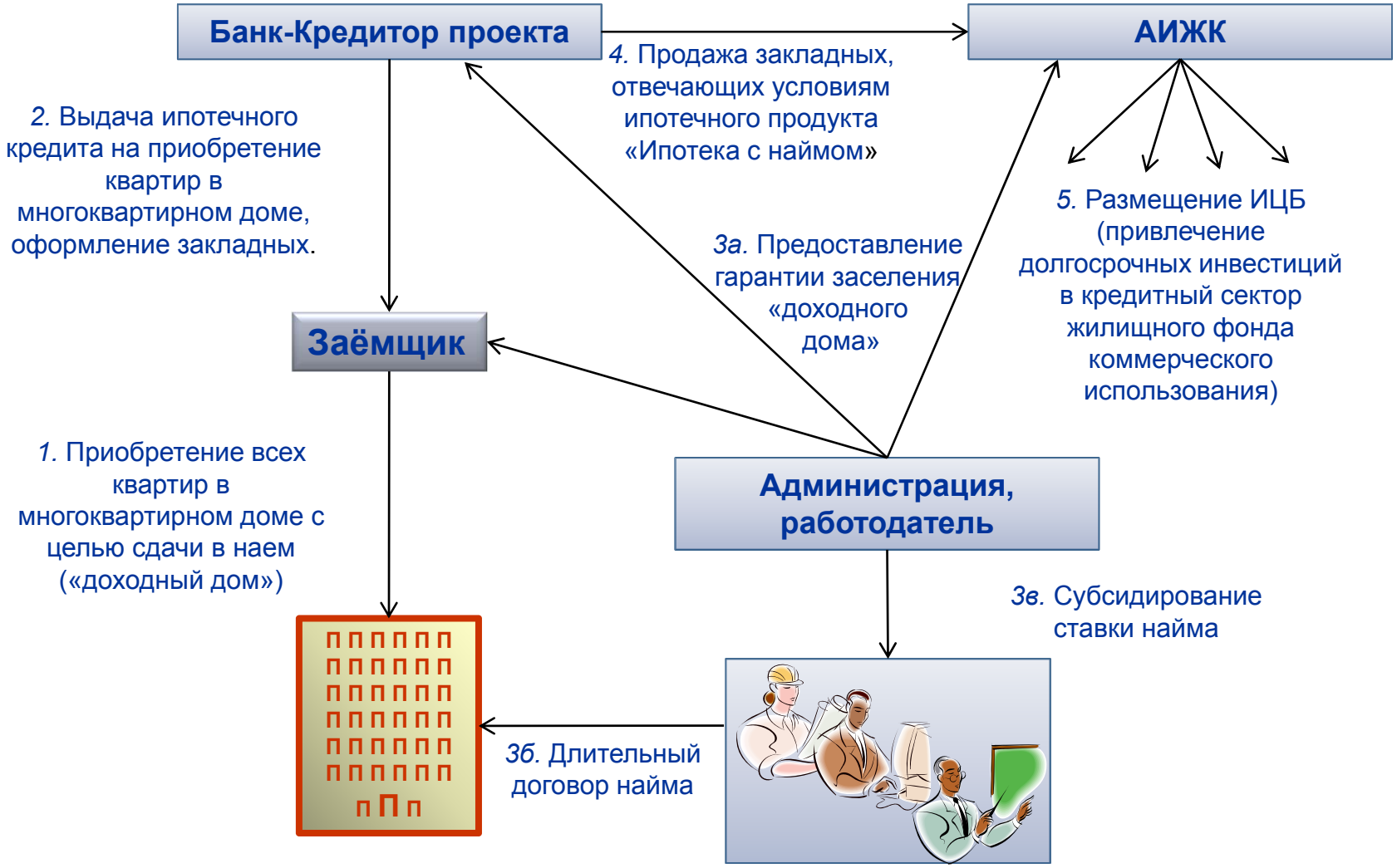
- Ипотечные ценные бумаги должны быть выпущены в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- Требования к ипотечным кредитам, в том числе по коэффициенту К/З на дату фиксации пула на уровне не более 70%, на дату выдачи закладной не более 90%. Ставка по кредитам может быть только фиксированной.
- Пул Закладных в целом и каждая Закладная в отдельности должны быть проданы на условиях действительной продажи(True sale), предусматривающих невозможность переквалификации сделки-купли продажи Закладных.

Программа АИЖК по стимулированию кредитования строительства жилья экономкласса («Стимул»)



- Заключено 57 Соглашений с субъектами Российской Федерации
- Получено 412 заявок от банков на участие в Программе «Стимул» на общую сумму 119 млрд руб.
- Заключено соглашений о фондировании на 42,7 млрд руб. по 131 проекту
- Находится на рассмотрении 94 проекта на сумму более чем 24 млрд руб.

Пилотные проекты АИЖК по развитию сектора арендного жилья



Развитие партнерских отношений с участниками рынка

Агентство будет переходить к работе через выставление оферт на приобретение ипотечных активов и рисков по ним неограниченному кругу лиц при условии соблюдения требований к потенциальным контрагентам и базовым активам. Агентство будет ожидать от потенциальных контрагентов соответствия определенным критериям качества, в том числе:

•наличие необходимых лицензий или членство в отраслевых саморегулируемых организациях;

•рейтинг эмитента и/или мастер-сервисера, установленный независимыми рейтинговыми агентствами;

•соответствие требованиям по достаточности капитала и нормам резервирования;

•соблюдение стандартов раскрытия необходимой информации и подготовки финансовой отчетности;

При этом стратегически Агентство будет развивать отношения прежде всего с кредитными организациями, имеющими достаточный собственный капитал для принятия первых кредитных рисков по выданным ими ипотечным кредитам. Это будет означать, что уже существующие партнеры Агентства, работающие в роли Поставщиков, и/или Первичных кредиторов, и/или Сборщиков платежей, и/или Агентов по накоплению, заинтересованные в долгосрочной совместной работе с Агентством, должны будут получить лицензии (например, кредитных организаций, микрофинансовых организаций и т.п.) и составить программу увеличения собственного капитала.

Это позволит повысить прозрачность и устойчивость рынка и уменьшить риски для инвесторов, а также будет служить стимулом для текущих партнеров Агентства к повышению качества работы и поддержанию должного качества базовых ипотечных активов. При этом стать контрагентом Агентства в рамках реализации Программ развития рынка сможет любой участник рынка ипотеки при условии соответствия критериям качества, как самой организации, так и качества базовых ипотечных активов.