

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию

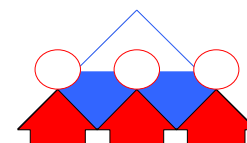
**АИЖК как государственный институт
развития российского рынка
ипотечного кредитования.**

**Стабильность рынка в текущих
условиях – какие меры необходимы?**

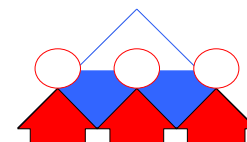
А.Г.Семенюк, заместитель генерального директора

***Ипотечное кредитование в России:
инструменты повышения доходности***

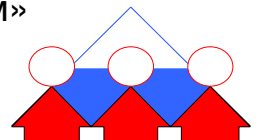
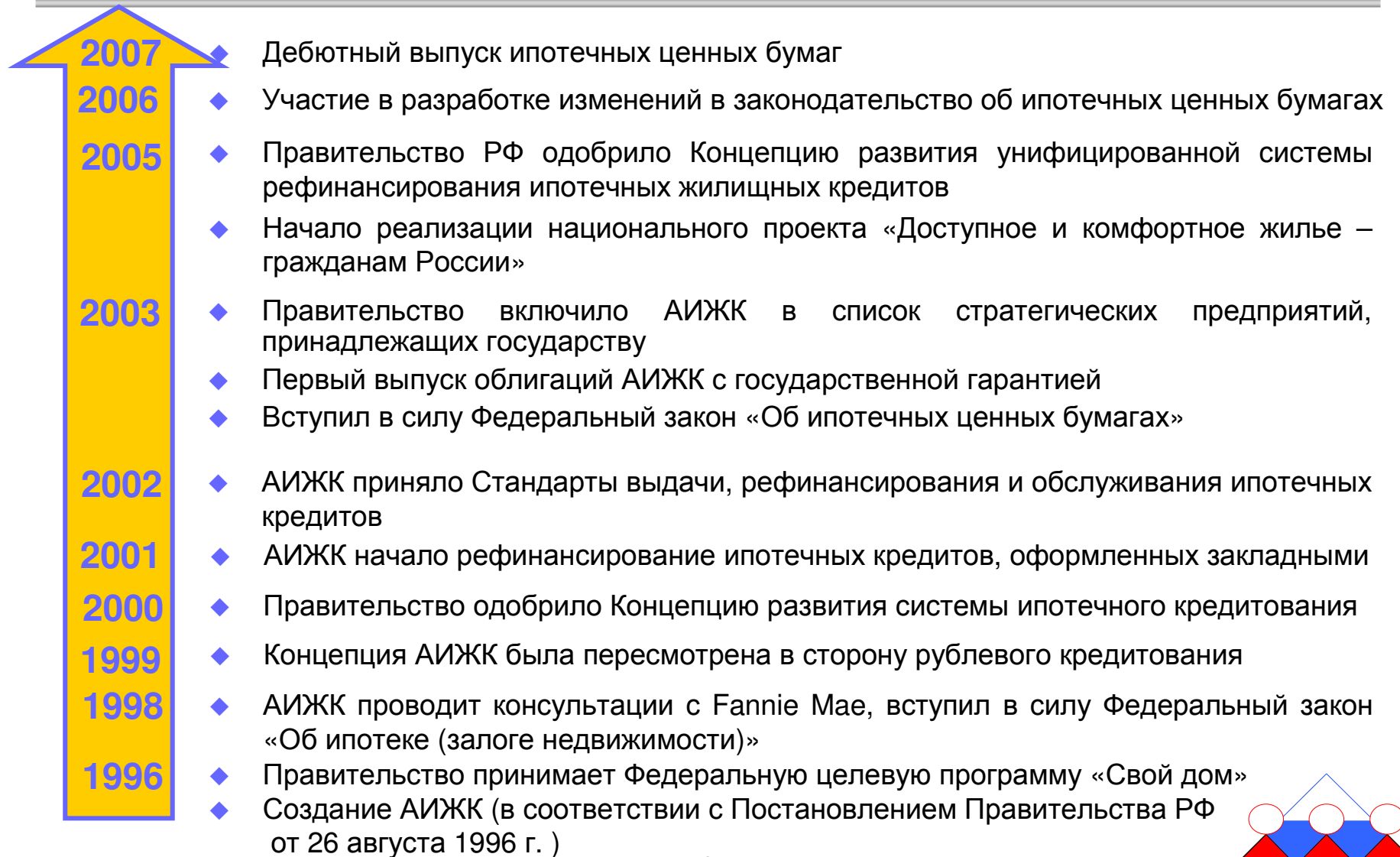
***11-12 октября 2007 года
Москва***



Цели и задачи АИЖК

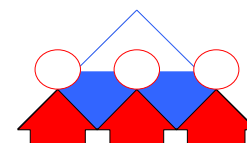


АИЖК - этапы развития



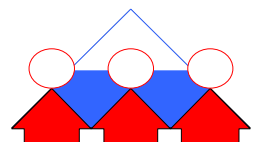
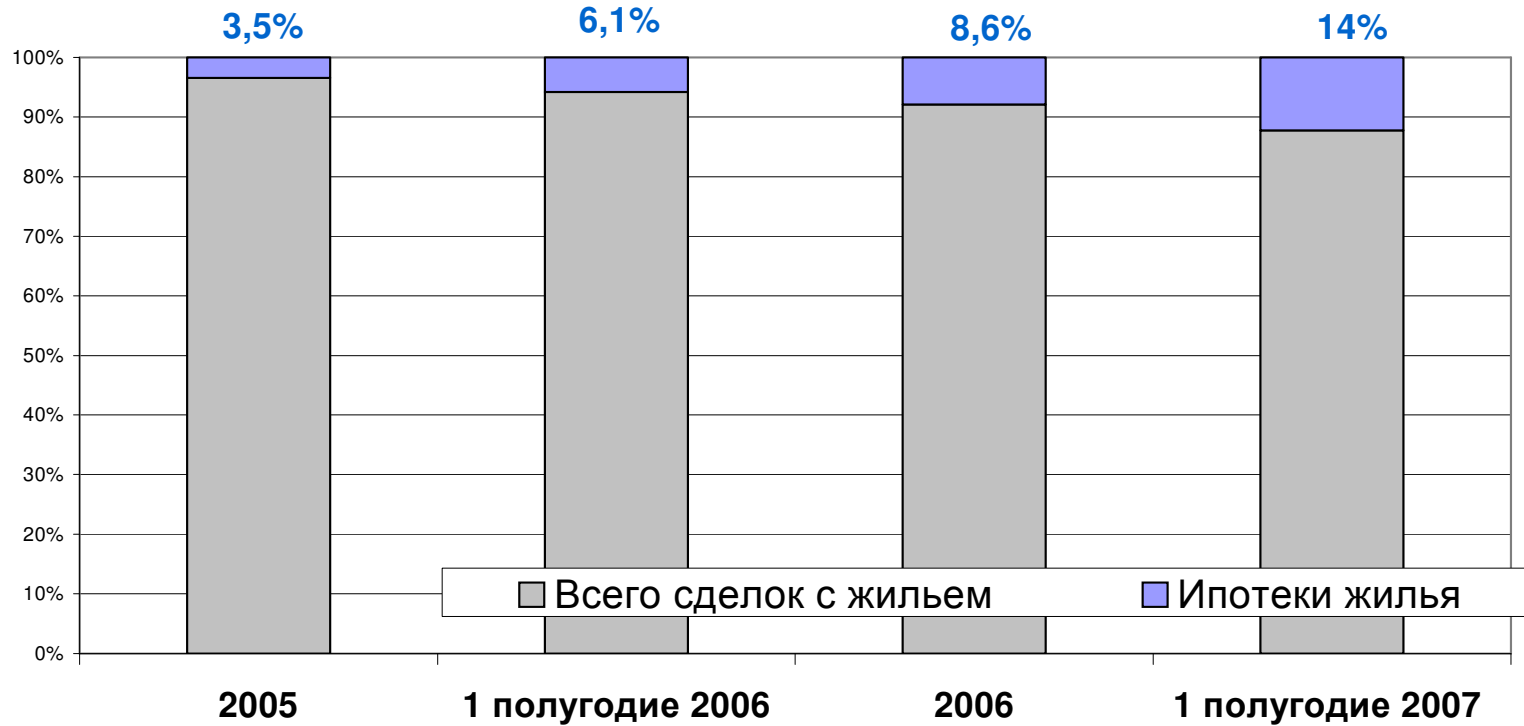
Характеристики портфеля рефинансированных кредитов АИЖК

	на 01.10.07
Объем рефинансирования ипотечных кредитов, шт.	100 558
Объем рефинансирования ипотечных кредитов, млн. руб.	70 084
Средний возраст заемщика, лет	35
Средний размер кредита, тыс. руб.	700
Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам, %	12,69
Средневзвешенный договорной срок погашения, лет	16
Средневзвешенное соотношение кредита к стоимости залога, %	67
Средний размер платежа семьи заемщика, руб./мес.	9 240
Средний доход семьи заемщика, руб./мес.	31 653
Доля платежей по кредиту в доходе семьи, %	32

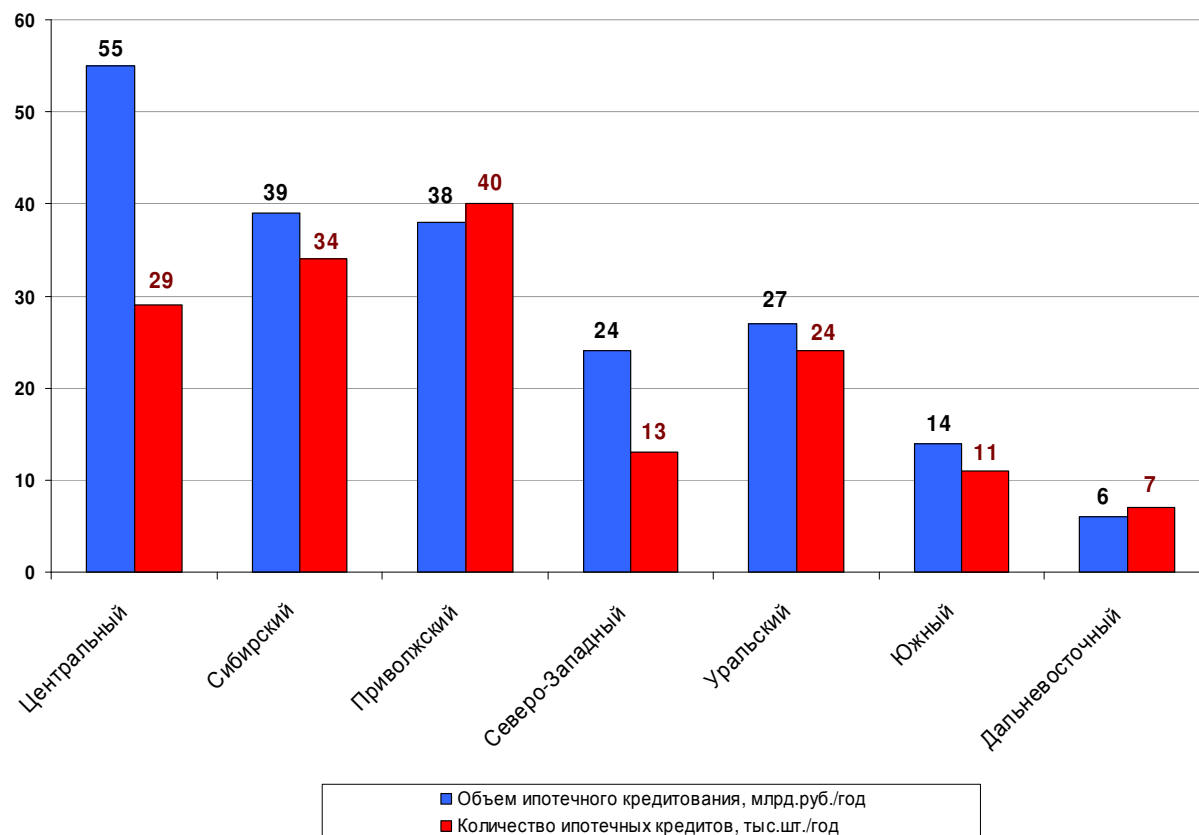


Доля сделок с ипотекой на рынке жилья

Доля сделок на рынке жилья совершаемых с помощью ипотечного кредитования.
(данные ФРС, расчеты АИЖК)

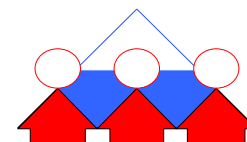


Объем ипотечного кредитования в Федеральных округах РФ в I полугодии 2007 года



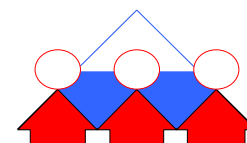
Значительный рывок в развитии ипотечного кредитования пришелся на конец 2005-начало 2006 года.

По итогам 1 полугодия 2007 года было выдано ипотечных кредитов на сумму 203 млрд. руб. (+160% к аналогичному периоду 2006г.)



Ипотечное кредитование в РФ в I полугодии 2007 г. (данные Росрегистрации)

Федеральный округ	Всего ипотеки шт.	% от общего числа выданных кредитов	Количество выданных кредитов в 1 полугодии 2007 г. и рефинансированных АИЖК	Доля АИЖК, в количестве выданных кредитов, %
Российская Федерация	158 690	100	15 906	10
Центральный	28 964	18	661	2
Северо-Западный	13 164	8	1 380	10
Южный	11 287	7	795	7
Приволжский	39 504	25	5 260	13
Уральский	24 387	15	1 079	4
Сибирский	34 095	22	6 016	18
Дальневосточный	7 289	5	715	10

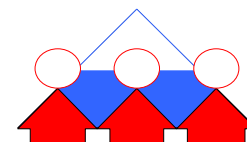
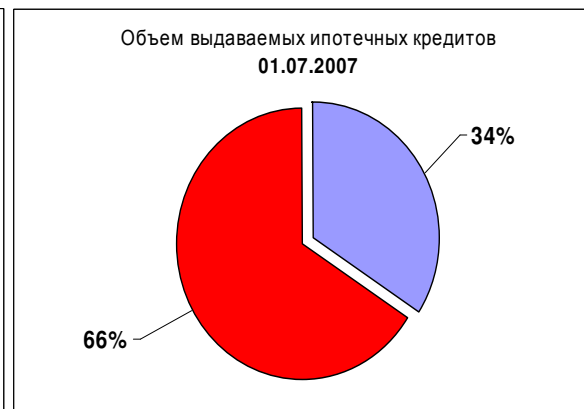
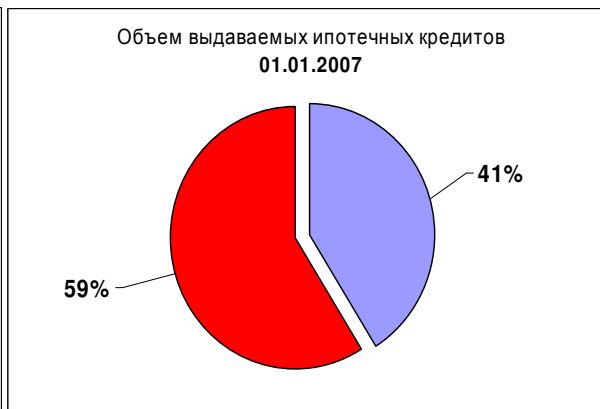
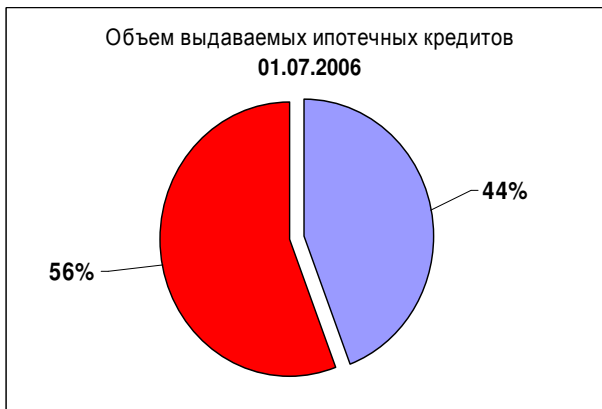


Тенденции рынка- стремление к выравниванию региональных диспропорций на рынке ипотечного кредитования с 2006 года

Рынок ипотечного кредитования по-прежнему сильно дифференцирован, хотя ситуация изменяется: снижается доля выдаваемых кредитов в Москве, Московской области, г.Санкт-Петербурге, Тюменской области за счет увеличения объемов ипотечного кредитования в других регионах РФ.

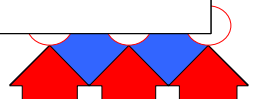
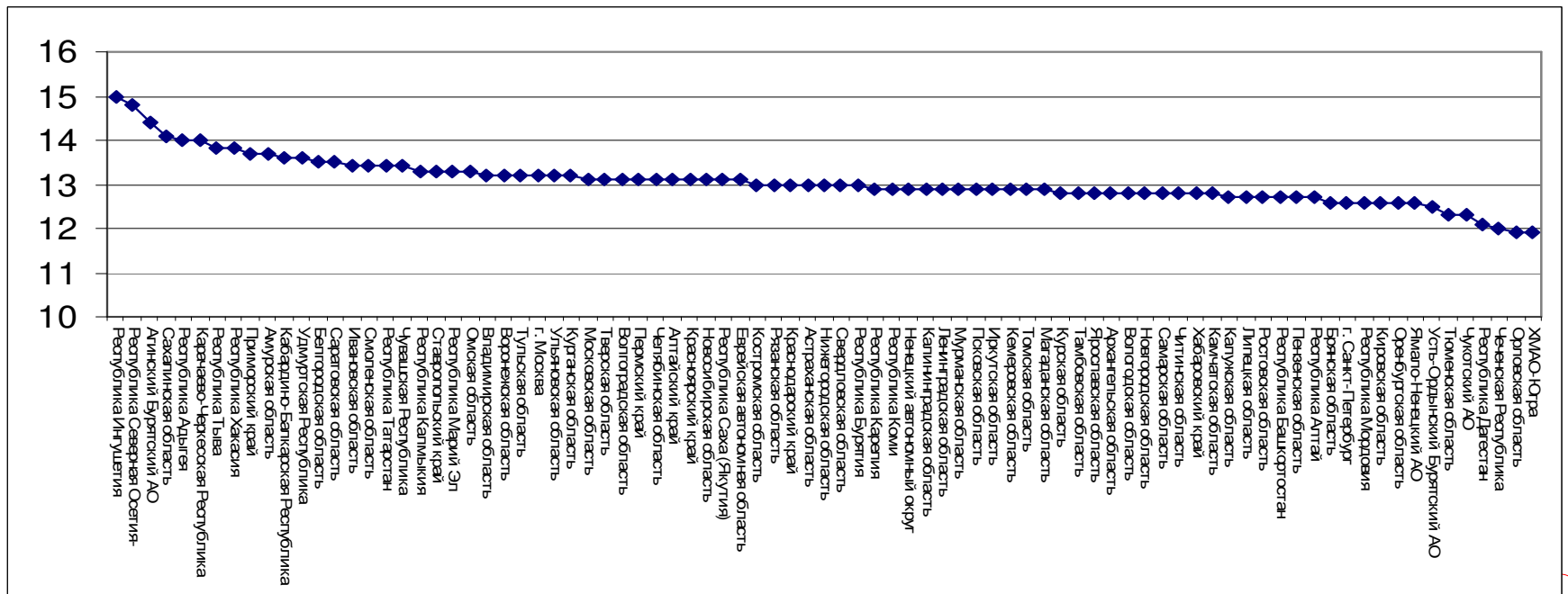
Если в 2004-2005 годах на неразвитость рынка в регионах оказывало влияние отсутствие инфраструктуры, в последующем из-за экспансии крупных банков и сети РО АИЖК, а также более высокой доступности жилья объемы ипотечного кредитования в регионах выросли значительно.

- 83 -региона
- 4 –региона: Москва, Московская область, Санкт-Петербург и Тюменская область



Ставки по ипотечным кредитам в регионах РФ в 1 полугодии 2007 года- во всех регионах одинаковы

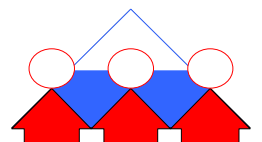
Во 2 квартале 2007 г. средняя ставка по выданным ипотечным кредитам составила 13%, в зависимости от региона ставка составляла от 11% до 15%. Более низкие относительно средней ставки были в регионах с обширными региональными программами субсидирования процентных ставок.



Ситуация на финансовом рынке в I полугодии 2007 года

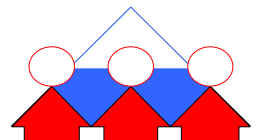
- Рост базовых процентных ставок в США
- Массовые дефолты по кредитам с плавающей ставкой привели к убыткам хедж-фондов и снижению стоимости их активов
- Неплатежи хедж-фондов создали проблемы с ликвидностью в банковской системе
- Инвесторы переоценивают риски, растут процентные ставки (LIBOR, рынок облигаций), в т.ч. в России

Возможности по привлечению финансирования для реализации ипотечных программ снизились.



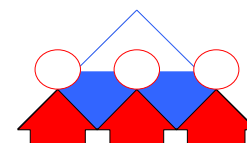
Возможные последствия для российского рынка ипотечного кредитования

- 1. Рост процентных ставок?**
- 2. Снижение банковской маржи?**
- 3. Сокращение объемов выдачи ипотечных кредитов?**
- 4. Более строгий подход к оценке рисков, ужесточение требований к заемщикам?**
- 5. Снижение платежеспособного спроса на жилье?**

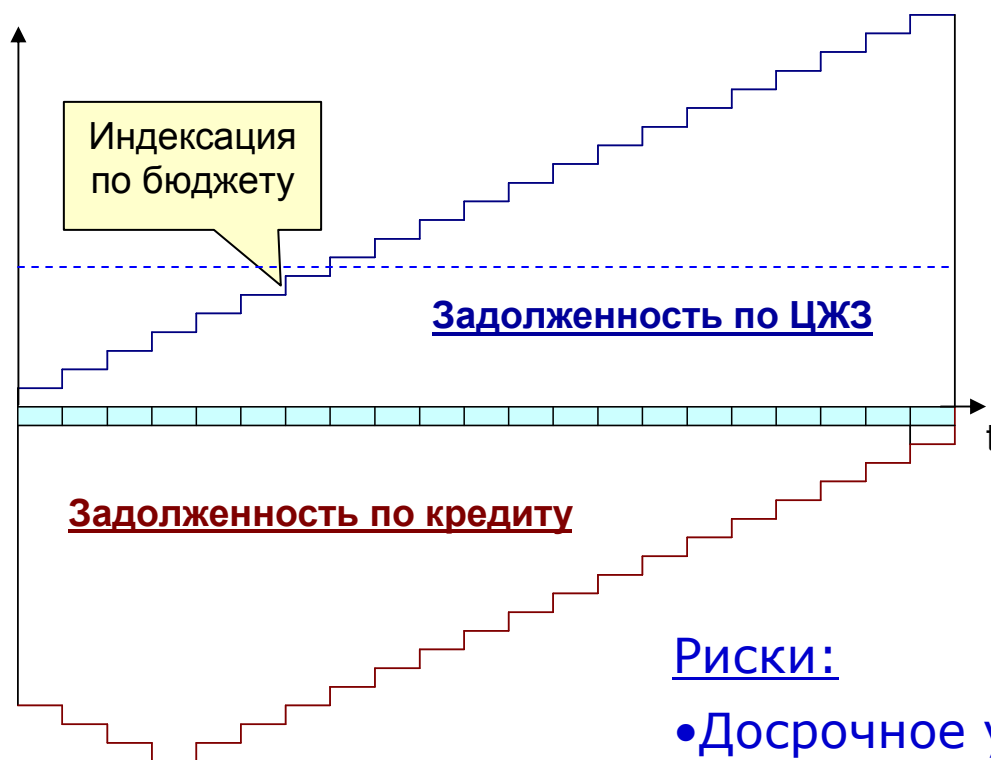


Меры по поддержанию и развитию рынка ипотечного жилищного кредитования

- ◆ Увеличение объемов господдержки АИЖК до 2010 года:
 - уставный капитал – на 14 млрд. руб.
 - государственные гарантии – на 108 млрд. руб.
- ◆ Для поддержания ликвидности региональных банков увеличение объемов рефинансирования стандартных кредитов
- ◆ Использование механизма сделок типа «РЕПО» на длительный срок
- ◆ Стандартизация и унификация бизнес-процессов ипотечного кредитования
- ◆ Развитие новых ипотечных продуктов (для военных, молодых семей, кредиты с использованием базового материнского капитала)
- ◆ Внесение изменений в законодательство, расширяющих круг институциональных инвесторов в ипотечные ценные бумаги
- ◆ Включение облигаций с ипотечным покрытием в ломбардный список Банка России
- ◆ Государство не допустит существенного снижения уровня ликвидности на российском финансовом рынке



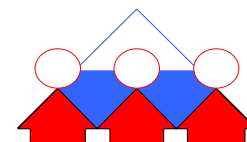
Новые кредитные продукты (опыт военной ипотеки)



Процентная ставка по кредиту = инфляция + 2,5%

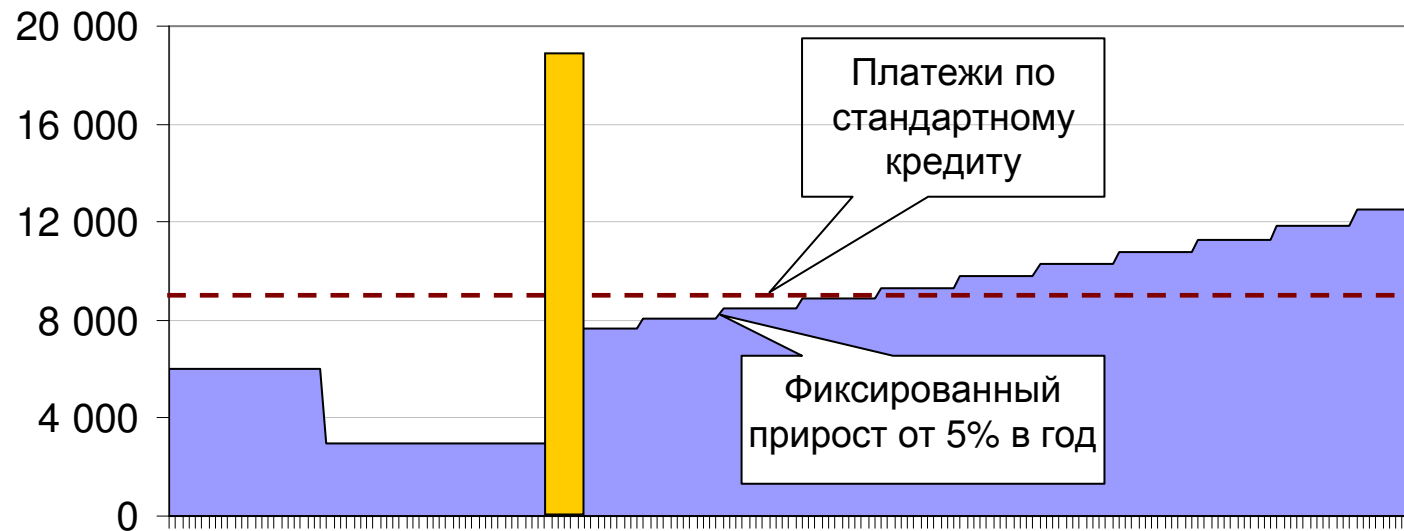
Риски:

- Досрочное увольнение с военной службы
- Превышение накопленного долга над рыночной ценой жилья в отдельных регионах

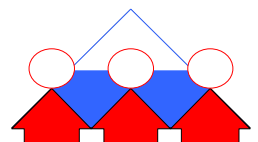


Кредиты для молодых семей с использованием базового материнского капитала (БМК)

График платежей по ипотечному кредиту с использованием БМК



- Процентная ставка фиксированная
- Темп роста платежей постоянен в течение 5 лет, далее платежи стабилизируются



Выполнение ориентиров Национального проекта

- Ожидается, что АИЖК рефинансирует в 2007 году 41 000 кредитов
- Текущая доля АИЖК на ипотечном рынке – не менее 10%
- Ориентиры приоритетного Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» (на 2007 год – 300 тыс. кредитов) будут выполнены.

