

1-й Всероссийский Конгресс ипотечных брокеров

Стандартизация первичного ипотечного рынка, как предпосылка успешного рефинансирования ипотечных кредитов

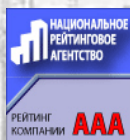


ОАО «Компания по управлению инвестициями «ЯМАЛ»

Академик МАИН А.Я.Скоморохин

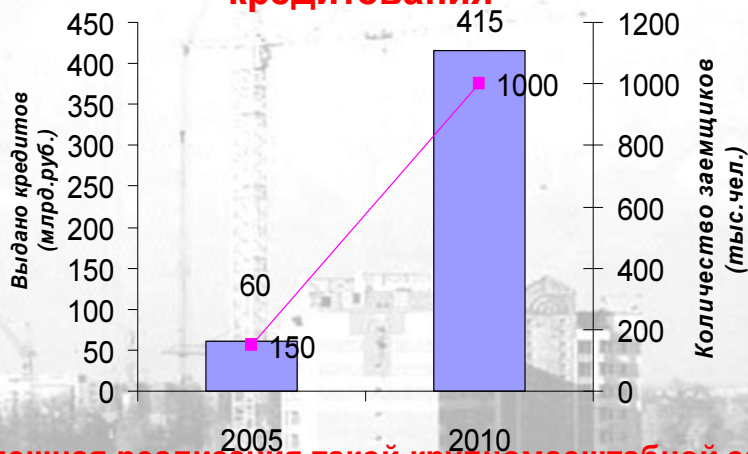
г.Москва

Ноябрь 2007г.



1

Ориентиры Правительства России по развитию ипотечного кредитования



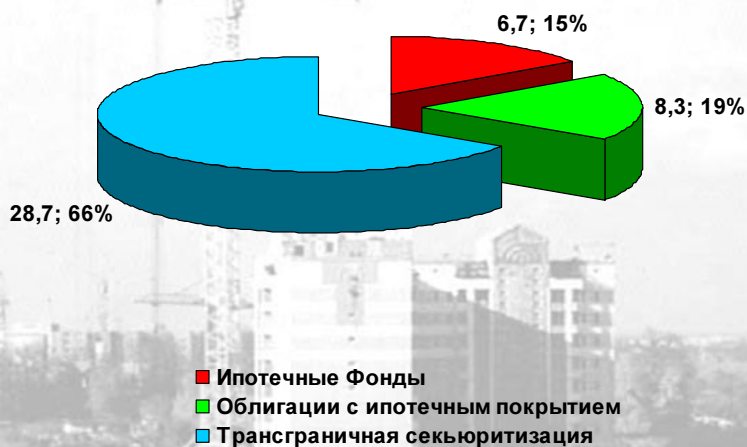
Успешная реализация такой крупномасштабной задачи невозможна без использования секьюритизации ² ипотечных кредитов

Возможные формы секьюритизации ипотечных кредитов в России (на сумму 43.7 млрд.руб.)

1. Ипотечные закрытые паевые инвестиционные фонды
Федеральный закон «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 №156-ФЗ
В рамках закона сформировано 10 фондов на сумму 6.7 млрд.руб
2. Ипотечные ценные бумаги (ИЦБ)
Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003
 - 2.1. Облигации с ипотечным покрытием
Осуществлено 3 выпуска на сумму 8.3 млрд.руб.
 - 2.2. Ипотечные сертификаты участия
Не возможен выпуск из-за несовершенства законодательной базы
3. Трансграничная секьюритизация
Осуществлены 6 транзакций на сумму 28.7 млрд.руб

3

Итоги секьюритизации (43.7 млрд.руб.)



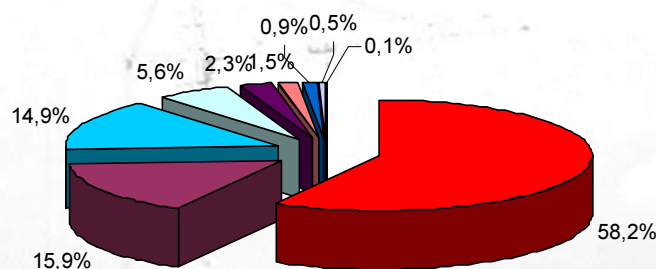
4

Перспективы отечественной секьюритизации

В отличие от появившихся «трансграничных» программ секьюритизации с использованием иностранных SPV выпуск ценных бумаг в форме инвестиционных паев или ипотечных ценных бумаг является отечественной секьюритизацией без продажи активов за рубеж и в перспективе даст возможность реализовать их на мировых фондовых рынках как и другие российские ценные бумаги, что позволит привлечь долгосрочное финансирование на развитие ипотеки в России

5

Участие управляющих компаний в создании ИЗПИФ (10 ИЗПИФ на сумму 6.7 млрд.руб.)



- КВИ "ЯМАЛ" (2 ИЗПИФ)
- "Русский Капитал Паевые Фонды"
- "КИТ Фортис Инвестмент Менеджмент"
- "РЕГИОН Девелопмент"
- "Управляющая компания Бинбанка"
- УК "Инвестиционный Капитал"
- УК "Коллективные инвестиции"
- УК "Наследие СП"
- УК "Астерком"

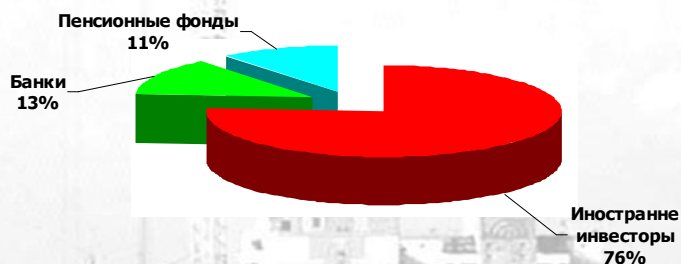
6

Потенциальные институциональные инвесторы ипотечных фондов

- Пенсионные фонды
- Страховые компании
- Инвестиционные фонды
- Банки
- Иностранные инвесторы

7

Распределение между инвесторами паев ИЗПИФ под управлением КУИ ЯМАЛ, в состав активов которых входят закладные АИЖК (на общую сумму 3.85 млрд.руб.)



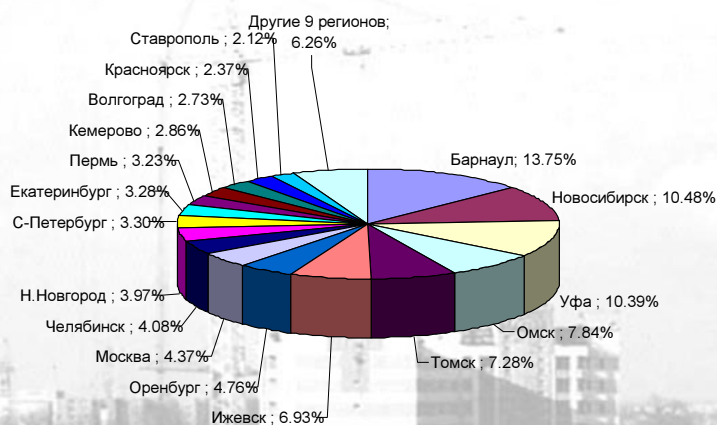
8

Участники проекта по созданию ИЗПИФ под управлением КУИ «ЯМАЛ»

- **РОСБАНК** – первичный инвестор
- **«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК)** – формирование пулов закладных для последующей секьюритизации и их сервисное сопровождение
- **Газпромбанк** – специализированный депозитарий и хранитель закладных

9

Структура пулов (6547 закладных по 26 регионам)



10



Зачем стандартизировать?

КВИ Ямал

- Секьюритизация предполагает объединение в ипотечном покрытии большого количества однородных кредитов
- Для оценки качества пула кредитов (и соответственно доходности производного инструмента) необходимо, чтобы они были однородными
- В пул можно объединить кредиты, выданные разными оригинаторами, если они соответствуют единому стандарту
- Сервисное сопровождение большого числа кредитов предполагает их однородность
- Отчеты о пулах кредитов должны быть сопоставимы и поэтому унифицированы
- Организация электронных (биржевых) торгов пулами закладных
- Возможность для ипотечного брокера оперативно сопоставлять условия различных кредитных организаций для подбора клиенту наиболее приемлемых условий

12

Что стандартизировать?

- Единые требования к терминологии (гlossарий) и типовой структуре кредитных договоров – процентные ставки, соотношение залога к кредиту и пр. это индивидуальные условия выдачи кредита
- Стандартная форма закладной – необходимое условие электронной обработки больших однородных массивов информации и единообразного порядка операций в органах регистрации
- Стандартные методики и формы отчетов оценщиков
- Стандартные договора страхования
- Стандартное информационное обеспечение сервисных агентов и отчетов о пулах кредитов
- Стандартные условия депозитарного (кастодиального) хранения закладных

Кому нужна стандартизация?

- Крупным финансовым компаниям, осуществляющим секьюритизацию
- Средним кредитным организациям, чтобы можно было рефинансировать свои кредиты в рамках агрегированных однородных пулов
- Небольшим ипотечным брокерам, чтобы «не заблудиться» в многообразии ипотечных продуктов

Что сделано в сфере стандартизации?

- **АИЖК** – Агентство по ипотечному жилищному кредитованию разработало и успешно внедрило наиболее распространенную систему стандартов ипотечного кредитования в стране
- **IFC** – Международная Финансовая Корпорация совместно с крупнейшими участниками ипотечного рынка разработала комплекс рекомендаций по стандартизации ипотечного кредитования в России

15

Созрела необходимость

создания Российской ипотечной системы (РИС) по аналогии с РТС для обеспечения обращения ипотечных кредитов на общероссийском рынке и развития рефинансирования

- Общероссийские стандарты
- Торговая площадка
- Информационное сопровождение
- Аккредитация участников системы (депозитарии, оценщики, страхователи, эксперты, сервисные агенты и т.д.)

Прообразом такой системы является
Единая информационная система АИЖК ¹⁶

Первоочередные задачи

КУИ Ямал

- Унификации процедур региональных регистрационных палат в вопросе операций с закладными
- Депозитарный учет закладных
- Выработка стандартов закладных и кредитных договоров
- Экспертиза закладных
- Создание условий для торговли пулами стандартных закладных
- Стандартизация требований к сервисным агентам
- Разработка требований к коллекторским агентствам

17

КОМПАНИЯ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИНВЕСТИЦИЯМИ «ЯМАЛ»

КУИ Ямал

Создана в 1998 году с целью управления инвестиционными резервами крупных российских организаций, в том числе северных и центральных регионов России.

С 2003 года является стратегическим партнером ОАО АКБ «РОСБАНК».

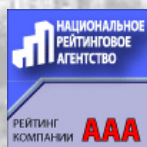
Размер активов в управлении ОАО «КУИ «ЯМАЛ» превышает 10 млрд. рублей, в том числе:

- закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ТЕРРА» - 200 млн.руб.,
- закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «НОВЫЙ ДОМ» - 520 млн.руб.,
- ипотечный закрытый паевой инвестиционный фонд «Первый Ипотечный» - 1 млрд.руб.,
- ипотечный закрытый паевой инвестиционный фонд «Второй Ипотечный» - 2.65 млрд.руб..

Собственный капитал компании превышает 100 млн. рублей. КУИ «ЯМАЛ» состоит в Национальной Лиге Управляющих (НЛУ) и НАУФОР

КУИ ЯМАЛ в 2006г. признана победителем в номинации «Компания ипотечных фондов»

КУИ ЯМАЛ присвоен высший рейтинг надежности управляющих компаний «AAA».



РФ, 129110, Москва, ул. Щепкина, д. 42 стр. 2а

Телефон/факс: (095) 710-70-82

e-mail: kui@umail.ru www.yamalmc.ru

Генеральный директор

Академик МАИН

Скоморохин Александр Яковлевич

18