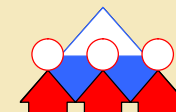


ОАО «АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ»



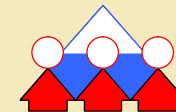
Рынок ипотечного кредитования в России: развитие в направлении секьюритизации

А.Н. Семеняка

Генеральный директор ОАО «АИЖК»

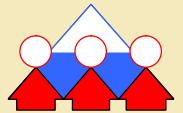
20 февраля 2007 г.

Этапы развития ипотечного кредитования и ипотечной секьюритизации в России



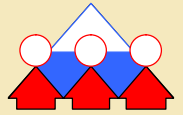
- 1998 г.** – ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
- 2000 г.** - Правительством РФ утверждена Концепция развития ипотечного жилищного кредитования в РФ
- 2002-2005 гг.** – запуск и развитие первичного рынка ипотечного жилищного кредитования; разработка Стандартов АИЖК и начало рефинансирования ипотечных кредитов
- 2003 г.** - ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»
- 2004-2006 гг.** - сделки по продаже пулов закладных, формирование ипотечных ПИФов
- 2005 г.** - Правительством РФ утверждена Концепция развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России
- 2005 г.** – начата реализация Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», разработана новая редакция ФЦП «Жилище»
- 2006-2007 гг.** - первые сделки секьюритизации ипотечных кредитов в России и за рубежом
- 2008-2010 гг.** - развитие массовой секьюритизации ипотечных активов, расширение спектра инвестиционных инструментов

Рост рынка ипотечного кредитования в 2004-2010 гг. (факт + прогноз)

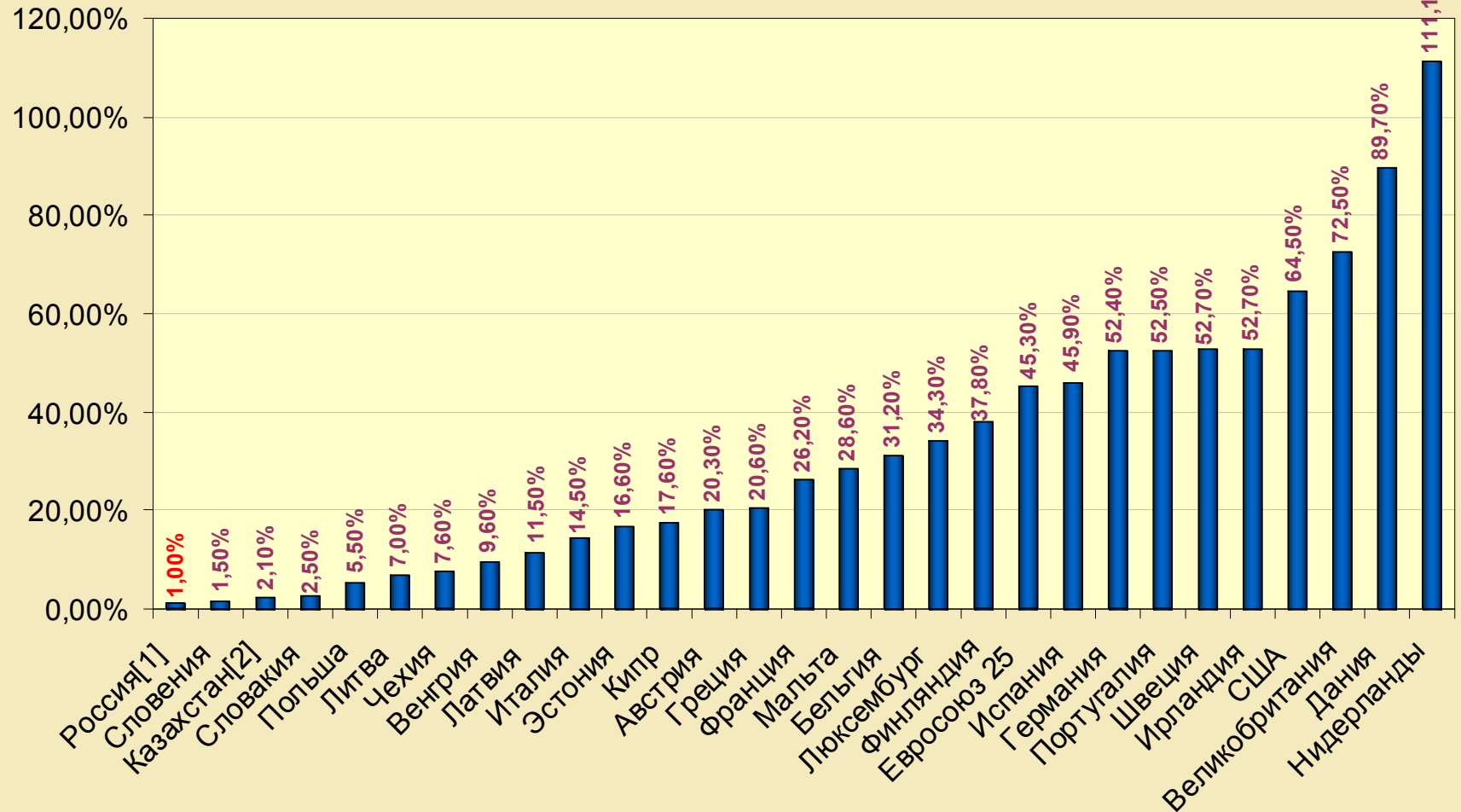


- **Объем рынка ипотечного кредитования в 2006 году увеличился в стоимостном выражении в 3,7 раза и составил накопленным итогом 270 млрд. руб.**
- **Прогнозируемый объем выдачи ипотечного кредитования к 2010 году накопленным итогом составит более 4,3 трлн. руб.**

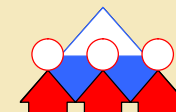
Доля ипотеки по отношению к ВВП государств с различным уровнем развития экономики, %



(по данным European Mortgage Federation, ЦБ РФ, расчеты АИЖК)

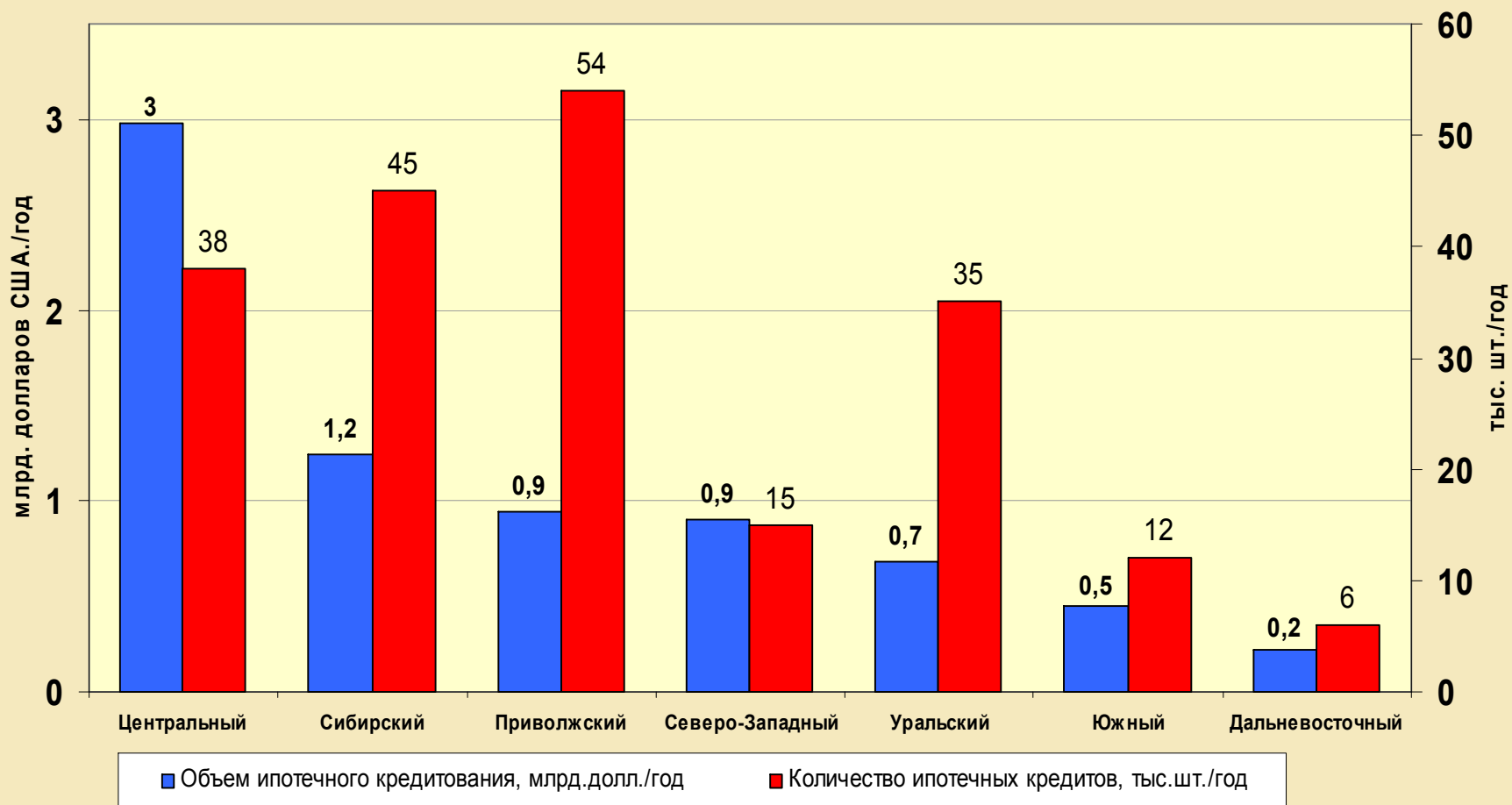
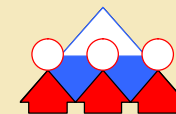


Статистика рынка ипотечного кредитования в 2006 году

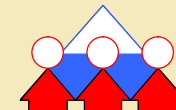


Наименование Федерального округа	Количество сделок с жильем, шт.	Ипотека жилых помещений, шт.	Доля ипотеки в сделках с жильем, %	Количество закладных, шт.
Российская Федерация	2 400 697	206 123	9%	125 615
Центральный федеральный округ	546 333	38 722	7%	17 330
Северо-Западный федеральный округ	240 402	15 151	6%	10 095
Южный федеральный округ	272 207	12 330	5%	5 969
Приволжский федеральный округ	594 134	54 240	9%	39 660
Уральский федеральный округ	289 912	35 237	12%	12 199
Сибирский федеральный округ	354 941	44 780	13%	36 107
Дальневосточный федеральный округ	102 768	5 663	6%	4 255

Рынок ипотечного кредитования в 2006 году по федеральным округам

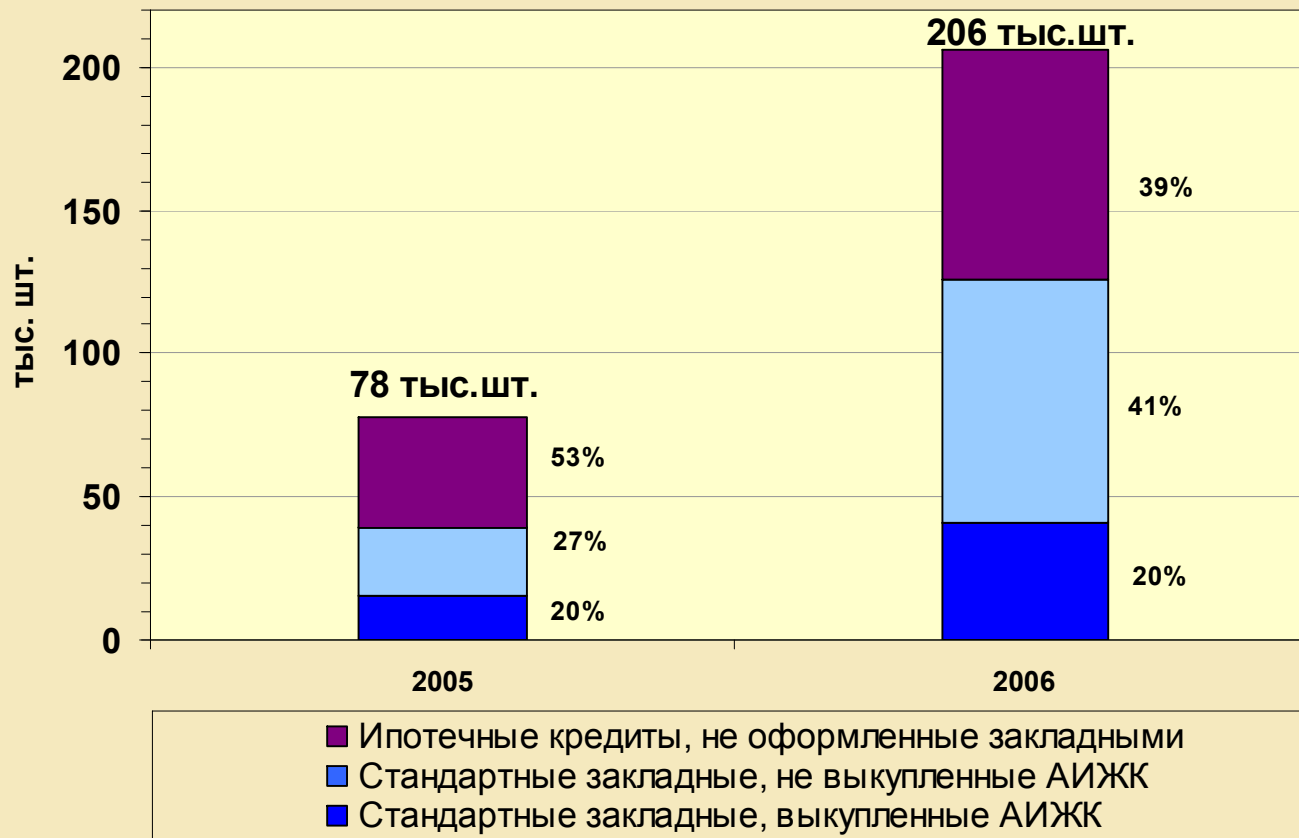
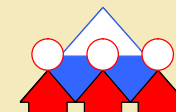


Качественное развитие рынка



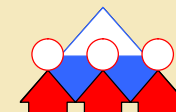
- **Расширяется количество игроков на рынке ипотеки, меняются функции основных участников:**
 - По данным ЦБ РФ, более 660 банков выдают ипотечные кредиты населению;
 - На рынок выходят новые крупные игроки с российским и западным капиталом;
 - Появляются ипотечные банки и организации, специализирующиеся на рефинансировании ипотечных кредитов;
 - Активно развиваются институты ипотечных брокеров, коллекторских агентств, накопителей (кондуитов) и др.;
- **Расширяется количество кредитных продуктов:**
 - Увеличиваются сроки кредитования;
 - Вводятся продукты с плавающей процентной ставкой;
 - Увеличивается доля рублевых продуктов (около 60% рынка);
 - Ставка дифференцируется в зависимости от различных параметров.

Тенденция к стандартизации рынка ипотеки

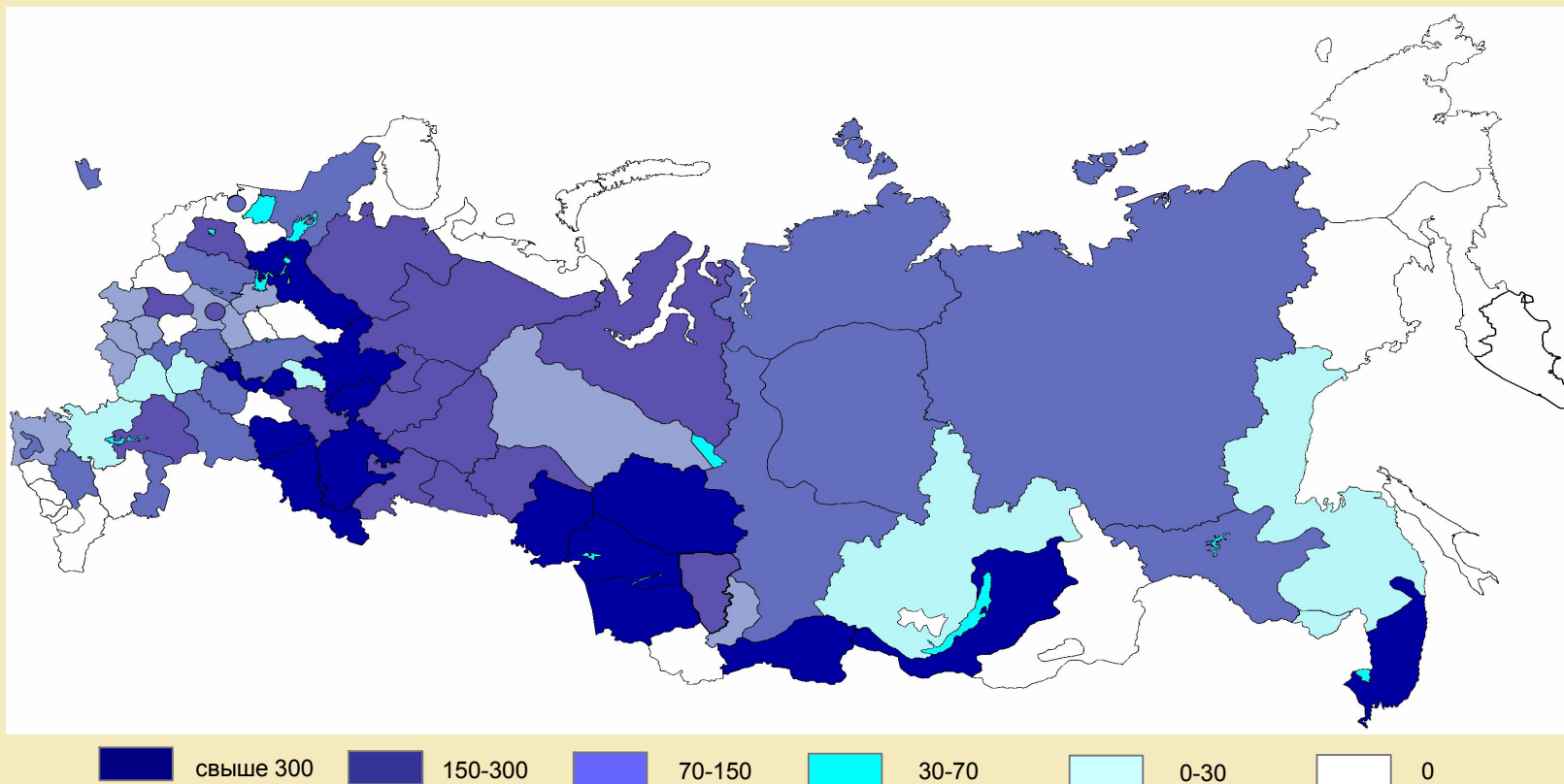


Доля стандартных закладных в 2006 г. выросла с 47% до 61%.

Региональный охват

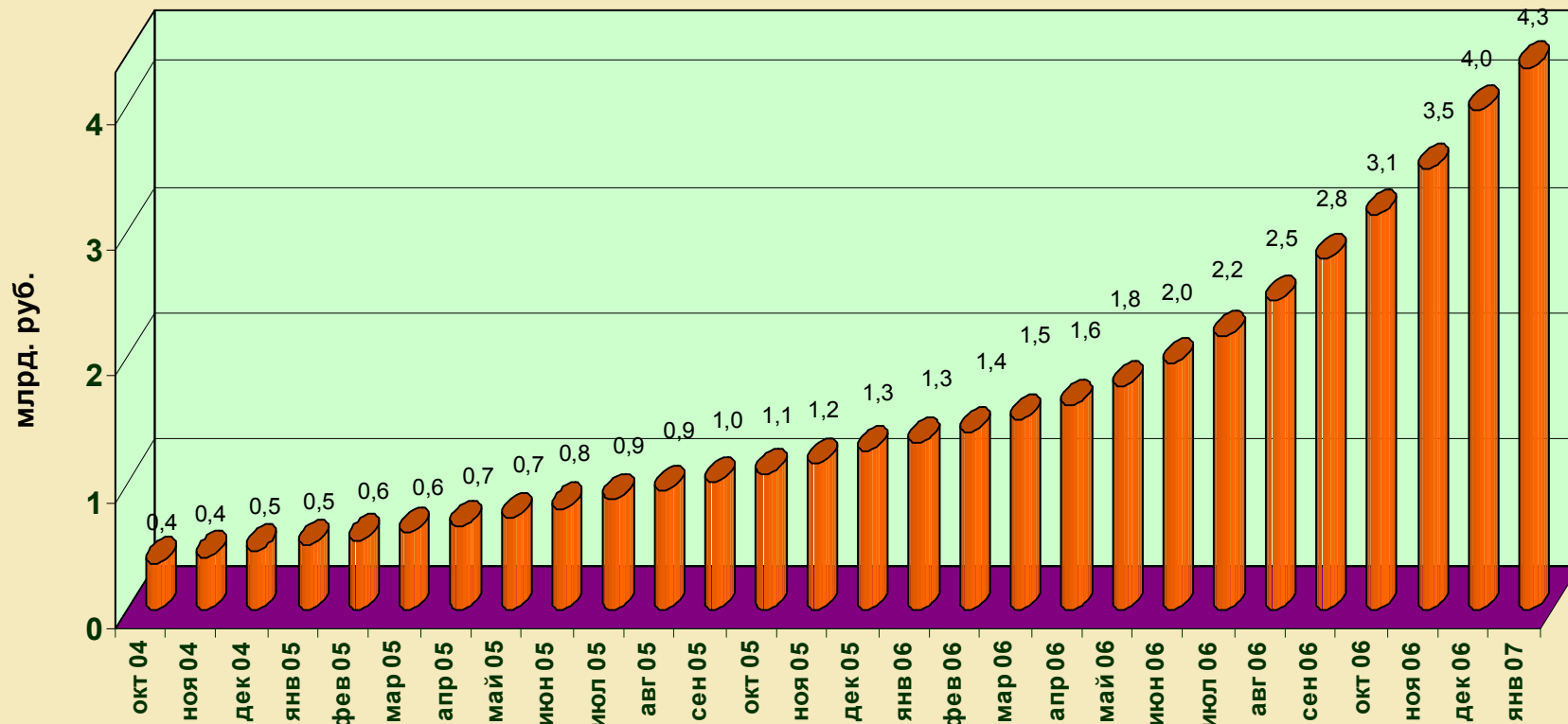
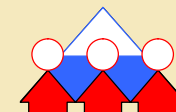


Объем рефинансирования АИЖК на душу населения, руб.



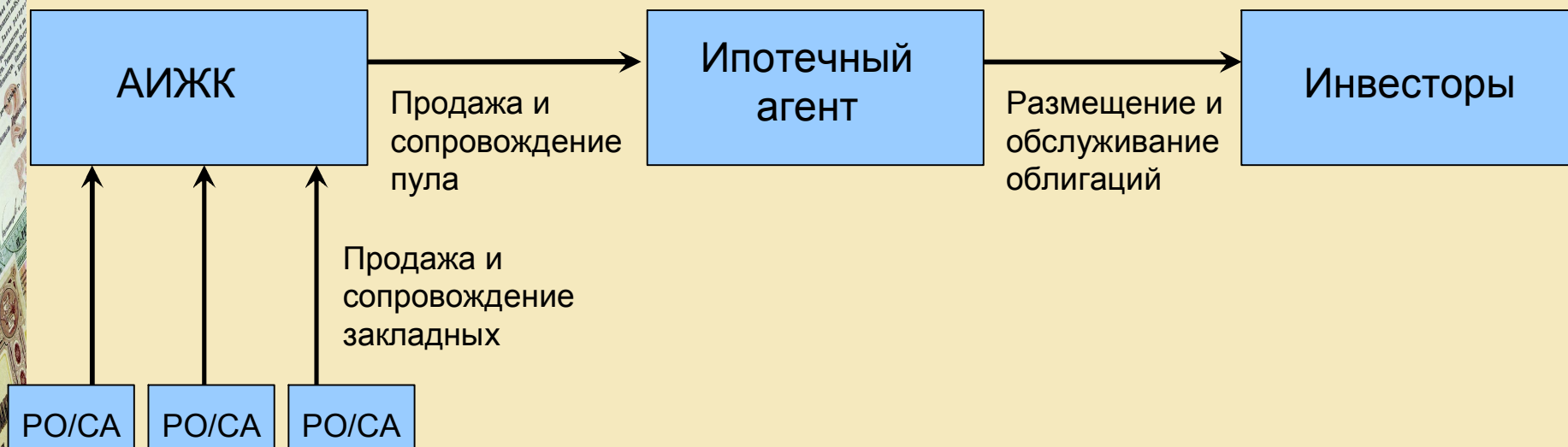
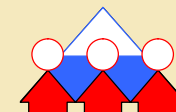
- Агентством аккредитовано **75 Региональных операторов** и **62 Сервисных агента**
- Заключены соглашения с **57 Первичными кредиторами**

Динамика ежемесячных объемов рефинансирования АИЖК



- **Трехкратный рост объемов рефинансирования в 2006 году**
- **Секьюритизация – основной источник фондирования дальнейшего роста первичного рынка**

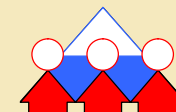
Дебютный выпуск ипотечных ценных бумаг АИЖК



Функции участников сделки

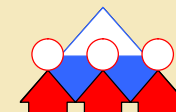
АИЖК	РО/СА
Организует выпуск	Продает закладные АИЖК
Продает закладные ипотечному агенту	Обслуживает закладные для АИЖК
Отвечает за качество информации и документов	
Обслуживает закладные для инвестора	
Выкупает младший выпуск	

Ипотечная секьюритизация: новые черты для российского рынка



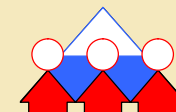
- **Секьюритизация через специализированного ипотечного агента (аналог SPV). Действительная продажа активов (true sale)**
- **Эмиссия нескольких выпусков ИЦБ под одно ипотечное покрытие. Установление различной очередности исполнения обязательств (субординация)**
- **Частичное погашение облигаций в зависимости от объема поступлений по ипотечному покрытию**
- **Выделение кредитного риска на «младший» транш в структуре**

Направления дальнейшего развития рынка



- **Формирование законодательного поля для сделок секьюритизации:**
 - поправки в ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»
 - расширение российской базы инвесторов в ИЦБ
 - совершенствование правил обращения закладных
 - введение номинальных банковских счетов
 - поправки в законодательство о банкротстве
 - поправки в Налоговый кодекс
- **Развитие технологий ипотечного рынка:**
 - совершенствование и унификация стандартов выдачи и сопровождения кредитов
 - развитие новых продуктов на первичном рынке с учетом международного опыта и возможностей секьюритизации
 - совершенствование и обеспечение совместимости IT-систем
 - использование сложных структурированных инструментов при секьюритизации

Направления дальнейшего развития рынка (2)



- Развитие инфраструктуры рынка:
 - увеличение числа сервисных агентов и формирование единых стандартов сервиса в целях решения проблемы back-up servicers
 - расширение возможностей депозитарного обслуживания
- Статистика и анализ:
 - накопление статистики по дефолтам, досрочному погашению и т.д.
 - развитие бюро кредитных историй
 - подготовка аналитических материалов для инвесторов и рейтинговых агентств
- Обучение и повышение информированности:
 - первичных кредиторов
 - инфраструктурных организаций
 - эмитентов
 - инвесторов