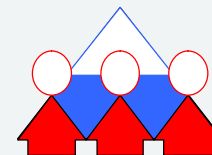


**Вторая международная конференция  
«Ипотечное кредитование в России:  
Инструменты повышения доходности.»**

---

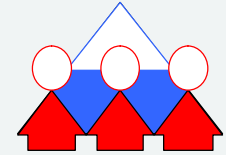


**«РАЗВИТИЕ СТАНДАРТОВ АИЖК»**

Директор департамента методологии и маркетинга  
ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»  
Константин Ярославцев

• **8 октября 2008 года**

# Задача - Стандартизация

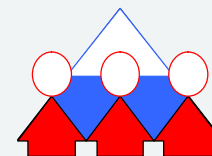


**Основные задачи Агентства определены:**

- ◆ **Постановлением Правительства РФ от 26 августа 1996 г. №1010 "Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию";**
- ◆ **Постановлением Правительства РФ от 25 августа 2001 г. №628 "Об утверждении правил предоставления государственных гарантий Российской Федерации по займам ОАО "АИЖК»,**
- ◆ **Уставом и Бизнес-планом Агентства.**

**СОЗДАНИЕ ЕДИНЫХ СТАНДАРТОВ ИПОТЕЧНОГО  
ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

**отнесено указанными документами к непосредственным  
задачам деятельности Агентства**



---

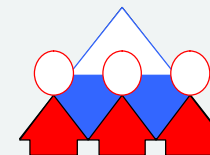
***СТАНДАРТИЗАЦИЯ – это превращение процессов в пошаговые алгоритмы, способные экономить время и деньги миллионам людей.***

Питер Друкер

***СТАНДАРТЫ представляют собой свод единообразных взаимоувязанных положений, типовых процедур, форм документов и требований, предъявляемых Агентством к участникам ипотечного жилищного кредитования, содержанию, построению и оформлению документации и договоров, регулирующих отношения между ними.***

Преамбула к Стандартам АИЖК

# Основные этапы развития Стандартов АИЖК



**2004**

▪ **Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов)» одобрены решением Наблюдательного совета. Закончено формирование «скелета» инфраструктуры рынка ипотечного кредитования в большинстве регионах. Рост объемов рефинансирования – показатель жизнеспособности бизнес-модели.**

**2003**

▪ **Начало реального «промышленного» рефинансирования. Первое привлечение средств с рынка.**

**2002**

▪ **Приняты «Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и обслуживания ипотечных кредитов»**

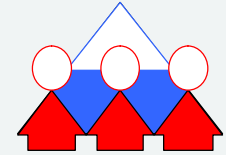
**2001**

▪ **Начато рефинансирование ипотечных кредитов, оформленных залоговыми**

**2000**

▪ **Правительство одобрило Концепцию развития системы ипотечного кредитования**

## Основные этапы развития Стандартов АИЖК (2)



2008

- Внедрение новой редакции Стандартов, в целях снижения рисков участников системы ипотечного кредитования, повышения качества ипотечных активов.
- Введены новые принципы определения ставки рефинансирования и ценообразования.

2007

- Первая сделка по секьюритизации – цикл замкнулся, разработка технологии сделки. Модернизация и изменения Стандартов с учетом рыночных потребностей.

2006

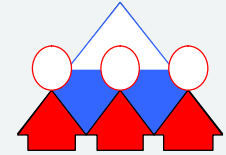
- Независимые участники вторичного рынка предпочитают Стандарты АИЖК. Банки, выдававшие кредиты по своим стандартам, приобретают пулы кредитов по стандартам АИЖК. Пулы стандартных кредитов покупают ЗПИФы.

2005

- Правительство РФ одобрило Концепцию развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов.
- Внедрение ИТ-системы.

# Основные изменения Стандартов

---



## 2007 год:

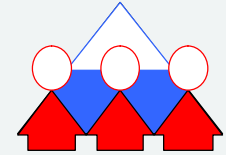
- ◆ Введение новых типовых форм договоров страхования
- ◆ Новые процентные ставки
- ◆ Новые требования к страховым компаниям
- ◆ Переход на новую систему сбора и обработки платежей

## 2008 год:

- ◆ Введено ограничение на рефинансирование высокорисковых ипотечных кредитов (займов)
- ◆ Введена в действие новая редакция Стандартов
- ◆ Введены новые принципы определения ставки рефинансирования и ценообразования
- ◆ Разработана форма Соглашения с Поставщиком, проведен пилотный проект по внедрению новых принципов контрактования поставок.

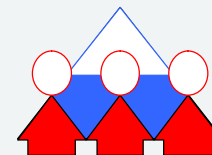
## Предпосылки для создания и внедрения новой редакции Стандартов

---



- ◆ **Обобщение практики ипотечного жилищного кредитования в России и за рубежом**
- ◆ **Анализ и оценка бизнес-процессов**
- ◆ **Накопление статистики и анализ факторов рисков, в том числе влияющих на изменение размера просроченной задолженности по ипотечным кредитам (займам) и дефолты**
- ◆ **Накопление опыта подготовки и размещения ипотечных ценных бумаг и адаптация к требованиям инвесторов**
- ◆ **Анализ судебной практики, в том числе по обращению взыскания на предмет залога**
- ◆ **Необходимость более четкого структурирования Стандартов, уточнения ряда терминов и определений, устранение избыточных и устаревших положений**

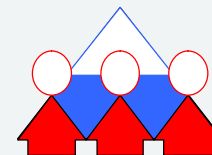
## Основные отличия новой редакции Стандартов



- ◆ **Переработана и изменена структура документа**
- ◆ **Структурированы и обособлены термины и определения, применяемые в рамках Стандартов, а также введены новые**
- ◆ **Изменены и дополнены требования к участникам инфраструктуры (Первичным кредиторам, Поставщикам, Агенту по взысканию, Оценщикам и Оценочным компаниям, Экспертам)**
- ◆ **Изменены требования к основным параметрам ипотечных сделок, предмету ипотеки**
- ◆ **Изменены подходы к анализу платежеспособности (в том числе пересмотрена формула для расчета коэффициента П/Д и его предельные значения) и к подтверждению доходов и занятости Заемщиков**
- ◆ **Изменены параметры рефинансирования ипотечных кредитов (займов), расширен перечень требований на момент предложения к выкупу, введено требование к Поставщику указания в отчете об андеррайтинге гарантий и заверений о качестве предлагаемых активов.**
- ◆ **Сформулирован перечень событий влекущих обратную продажу закладных Поставщикам**



# Ставка рефинансирования

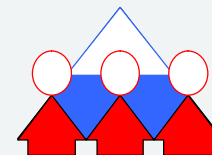


До изменений	После изменений
<p>Отождествлялась с процентной ставкой по кредиту (займу) <b>на дату выдачи</b> и определялась в соответствии с таблицей</p>	<p>Процентная ставка по кредиту устанавливается Первичным кредитором самостоятельно.</p> <p>Ставка рефинансирования Агентства определяется на базе ипотечного калькулятора <b>к моменту предложения кредита (займа) к выкупу</b></p>
<p>На момент рефинансирования – строгое соответствие процентной ставки действующей таблице</p>	<p>Возможность рефинансирования кредитов займов с любой процентной ставкой (с дисконтом либо премией).</p>

# Соглашение с Поставщиком

## Договоры поставки

---



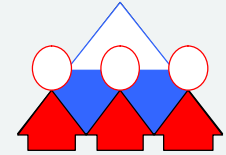
### **Соглашение:**

- ◆ **определяет основные принципы и схему сотрудничества**
- ◆ **позволяет одновременно иметь обязательства поставки по нескольким договорам, заключаемым по форме приложения к Соглашению**

### **Договор поставки (приложение к Соглашению):**

- ◆ **позволяет фиксировать ставку рефинансирования на весь срок действия договора поставки**
- ◆ **определяет объем рефинансирования в рамках одного договора**
- ◆ **позволяет планировать поставки в горизонте до 4 месяцев**
- ◆ **предусматривает двухстороннюю ответственность за неисполнения обязательств по поставке и выкупу**

# Планы по совершенствованию Стандартов

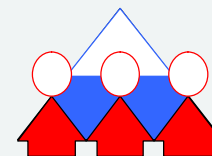


## ◆ В рамках стандартного продукта:

- Разработка и внедрение типового отчета об оценке. Введение процедуры контроля за достоверностью и качеством оказания услуг по оценке.
- Оптимизация форм документов и структуры договорной базы.
- Разработка процедур андеррайтинга Заемщика, Предмета ипотеки. Совершенствование оценки платежной дисциплины заемщика в рамках доработки параметров скоринговой модели кредитного дела.
- Совершенствование стандартов сервисного обслуживания, работы с просроченной задолженностью, страховым обеспечением

## ◆ В рамках разработки новых продуктов:

- Разработка стандартов земельной ипотеки.
- Доработка стандартов военной ипотеки.
- Разработка стандартов по новым ипотечным продуктам, в том числе для отдельных категорий заемщиков.



**Спасибо за внимание!**

**ОАО «АИЖК»**

**г.Москва, ул. Новочеремушкинская, 69Б.**

**Тел. 775-47-40**

**[www.ahml.ru](http://www.ahml.ru)**

**e-mail: [KVY@ahml.ru](mailto:KVY@ahml.ru)**