



Открытое акционерное общество  
“Агентство по ипотечному жилищному кредитованию”

---

# Рефинансирование в 2009 году. Инновации - путь к выживанию

*Первый заместитель генерального директора П.Ф.Войтов*

Всероссийская конференция  
«Ипотека в России: расширение возможностей»

Москва  
10 декабря 2008 г.



## Рефинансирование АИЖК в 2009 году. Источники и объёмы.

---

- 1. Дополнительный взнос в уставный капитал в 2008 г. – 60 млрд. руб.**
  - 2. Дополнительный собственный и заемный капиталы за счет средств федерального бюджета в 2009 г. – до 235 млрд. руб.**
- Всего: до 295 млрд. руб.**



## Рефинансирование в АИЖК в 2009 году. Способы.

---

- 1. Приобретение закладных в розницу**
- 2. Приобретение пулов закладных**
- 3. Приобретение ипотечных ценных бумаг (облигации, ИСУ), выпущенных в РФ и за рубежом**
- 4. Краткосрочное финансирование при секьюритизации**
- 5. Поручительство АИЖК по ипотечным облигациям**



## Обязательные условия рефинансирования в 2009 году.

---

- Приобретение закладных, оформленных до 2009 года, будет обусловлено выдачей ипотечных кредитов в 2009 году:
- Заключение двух договоров поставки.
- Ставка рефинансирования:

**Ставка рефинансирования ЦБ РФ + 0,05%**



## Приобретение закладных. Оптом и в розницу.

---

- Розница - традиционная форма.
- Приобретение пулов. Принципы проведения сделок аналогичны используемым в сделках секьюритизации.

При этом:

- Основной фокус – на управление рисками.
- Сохранение уровня процентных ставок, ограничение максимального К/З.



## Приобретение закладных. Розница.

---

**Два типа договоров поставки: короткий и длинный.**

- **Короткий – макс.срок – 3 месяца, ставка рефинансирования фиксируется на весь срок.**
- **Длинный – макс.срок – не менее 6 месяцев; ставка рефинансирования меняется в зависимости от ставки рефинансирования ЦБ РФ, но только для вновь выдаваемых кредитов.**



## Покупка пулов. Принципы.

Наименование процедуры	Форма проверки
Оценка процедур партнера	Презентация партнера по перечню вопросов (андеррайтинг, выдача, сопровождение кредитов/займов)
Анализ пула закладных	Анализ пула на соответствие выставленным Агентством критериям
	Согласованные процедуры (Аудит) - сверка соответствия информации в файле данных по кредитам информации из первичных документов
	Оценка типовых документов кредитного дела
	Выборочная проверка комплектности документов кредитного дела
Оптовая покупка закладных	Возможно введение дисконта за оптовую покупку
	Возможно введение регресса по кредитному риску



## Секьюритизация. Формирование ипотечного покрытия.

---

- **Отбор пула**
- **Проведение аудита предоставленной информации**
  - **Проверка на соответствие требованиям ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»**
- **Заключение договора купли-продажи и сервисного обслуживания**
- **Включение закладных в состав ипотечного покрытия спецдепозитарием ипотечного покрытия**
- **Согласование форм ежемесячных отчетов сервисного агента**





## Секьюритизация. Разработка структуры сделки.

---

- **Общий размер выпуска**
- **Количество выпусков облигаций, обеспеченных одним ипотечным покрытием**
- **Механизм формирования денежных резервов (привилегированные акции/ рассрочка оплаты за пул/размещение облигаций с премией)**



**УСТАВ ИПОТЕЧНОГО АГЕНТА**



## Секьюритизация. Создание ипотечного агента

---

- **Утверждение устава**
- **Регистрация юр.лица и постановка на налоговый учет**
- **Согласование с ФАС найма единоличного исполнительного органа**
- **Заключение договоров с ЕИО и бухгалтерской организацией**
- **Гарантии учредителей о неликвидации ипотечного агента**



## Способы повышения кредитного качества облигаций

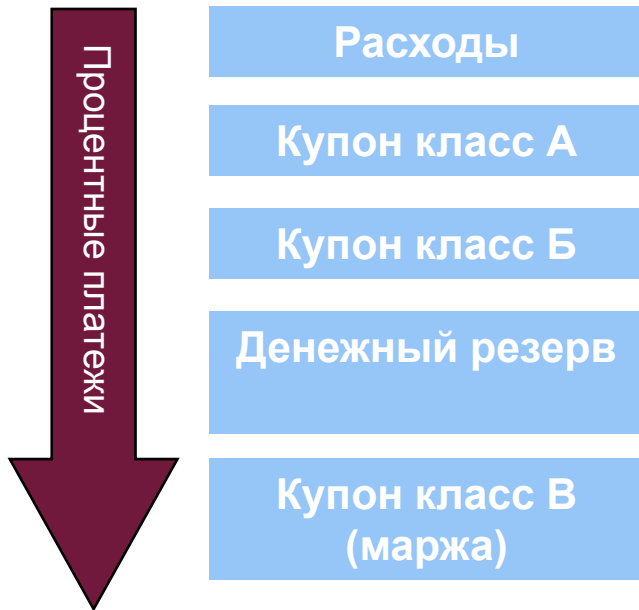
---

- **Несколько выпусков, обеспеченных одним ипотечным покрытием**
- **Последовательное vs пропорциональное погашение выпусков облигаций**
- **Ускоренная амортизация при дефолтах по закладным**
- **Ограничение срока обращения облигаций (clean-up call)**

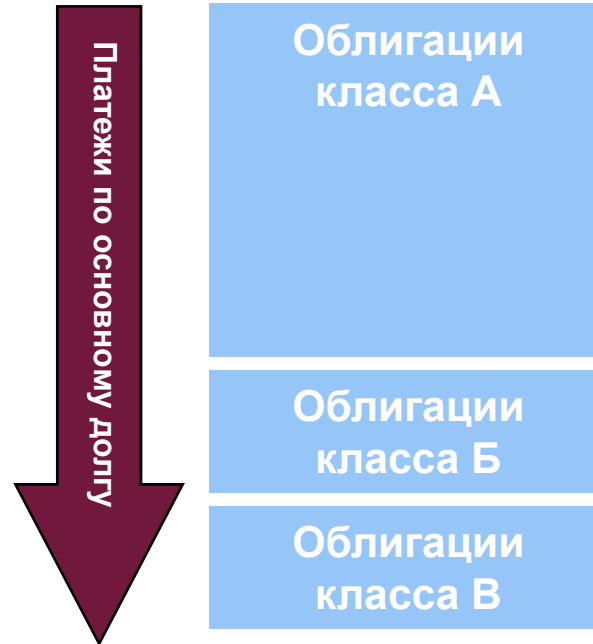


# Денежные потоки и потенциальные убытки

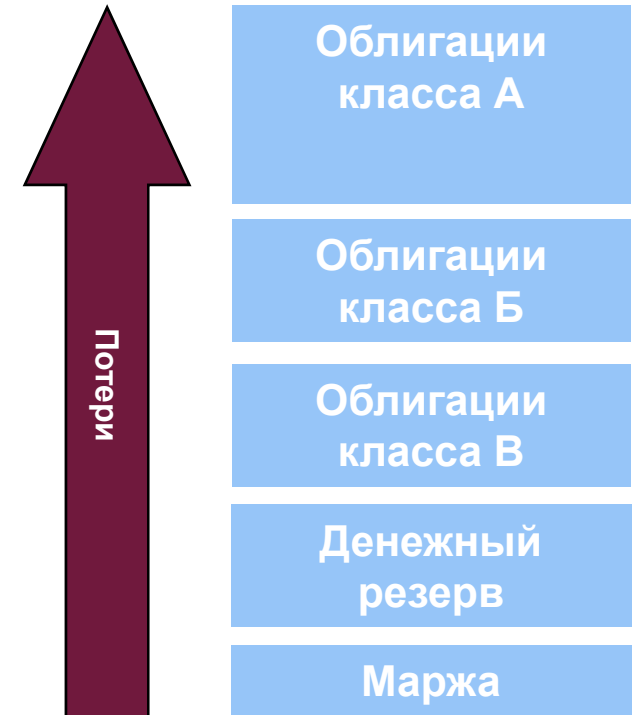
- Порядок распределения процентных платежей



- Порядок распределения платежей по основному долгу



- Распределение убытков





## Процедура анализа сделки

---

- Качество пула (отчет аудитора, критерии отбора пула)
- Историческая информация о досрочном погашении и просрочках исполнения обязательств
- Качество андеррайтинга
- Надежность работы сервисного агента
- Квалификация и надежность всех участников сделки, наличие замещающих организаций
- Структура сделки, механизмы кредитной поддержки



**Размер субординированных выпусков и денежных резервов**

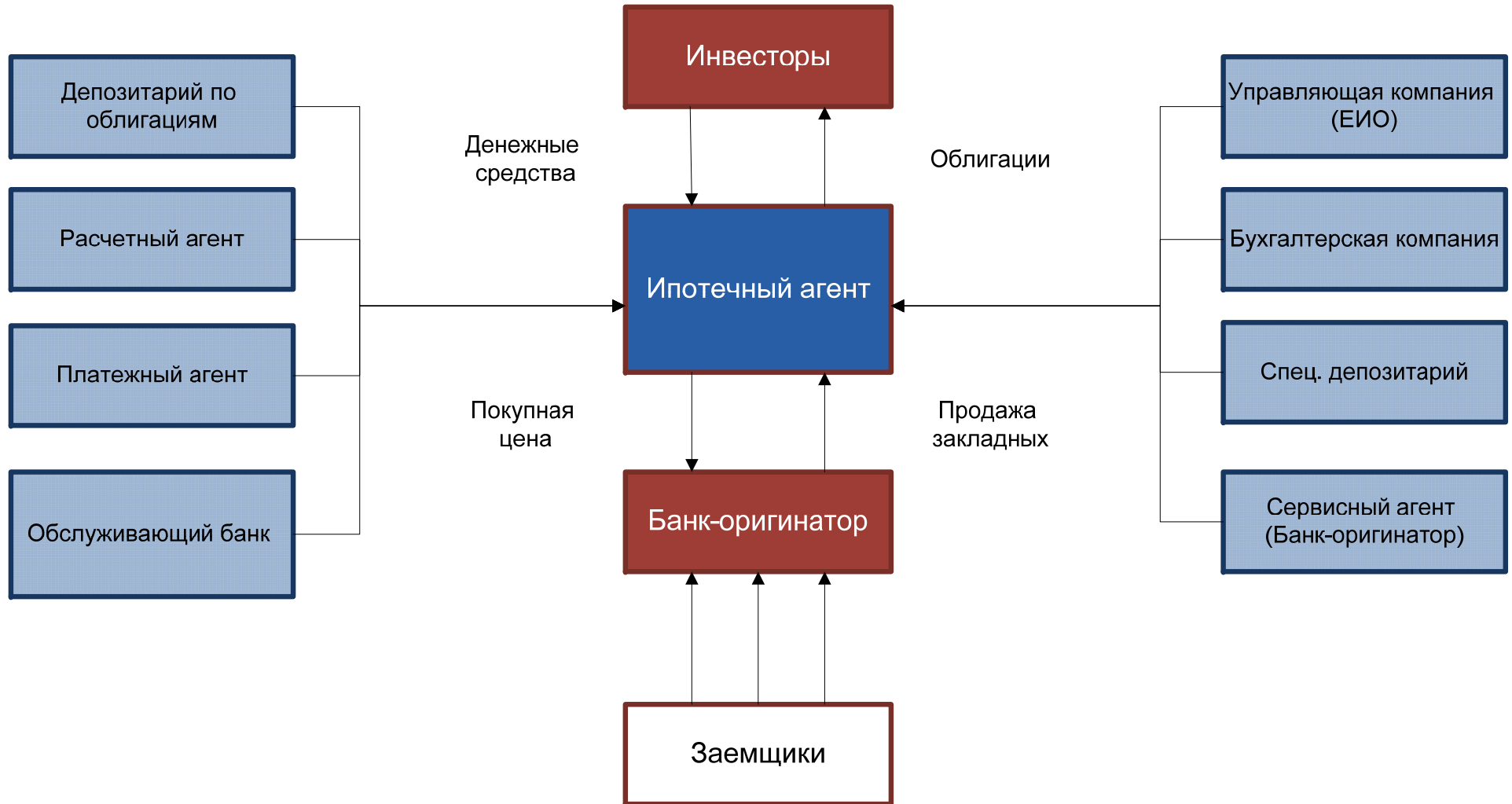


# Порядок распределения денежных потоков (пример)





# Инфраструктура выпусков ИЦБ





## Рефинансирование с использованием механизмов секьюритизации. Выбор основных участников.

- Управляющая компания (единоличный исполнительный орган ипотечного агента);
- Организация, осуществляющая ведение бухгалтерского учета;
- Аудитор ипотечного агента;
- Специализированный депозитарий (хранение закладных, учет и контроль за ипотечным покрытием);
- Обслуживающая организация (сервисер, резервный сервисер);
- Расчетный агент (расчет причитающихся владельцам облигаций выплат в счет погашения номинала и выплаты купона);
- Расчетный банк (ведение банковских счетов ипотечного агента);
- Платежный агент (осуществление выплат владельцам облигаций);
- Депозитарий по облигациям (централизованное хранение сертификатов облигаций, учет прав на облигации);
- Торговая площадка (проведение аукциона при размещении, вторичное обращение облигаций)

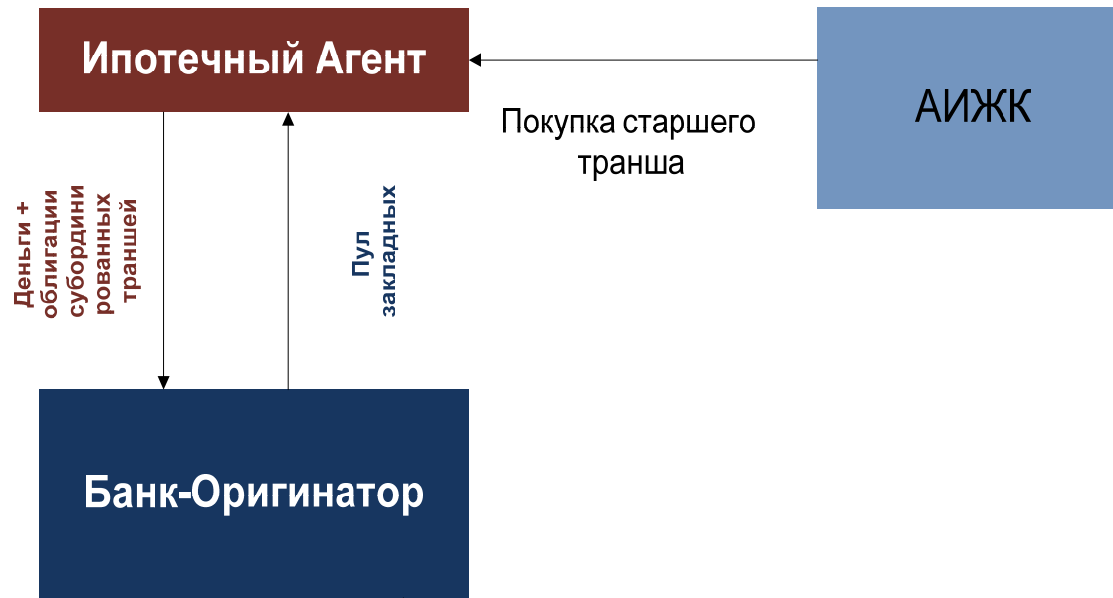


**Важный фактор – отсутствие аффилированности с Банком-оригинатором**





# Механизм покупки ИЦБ

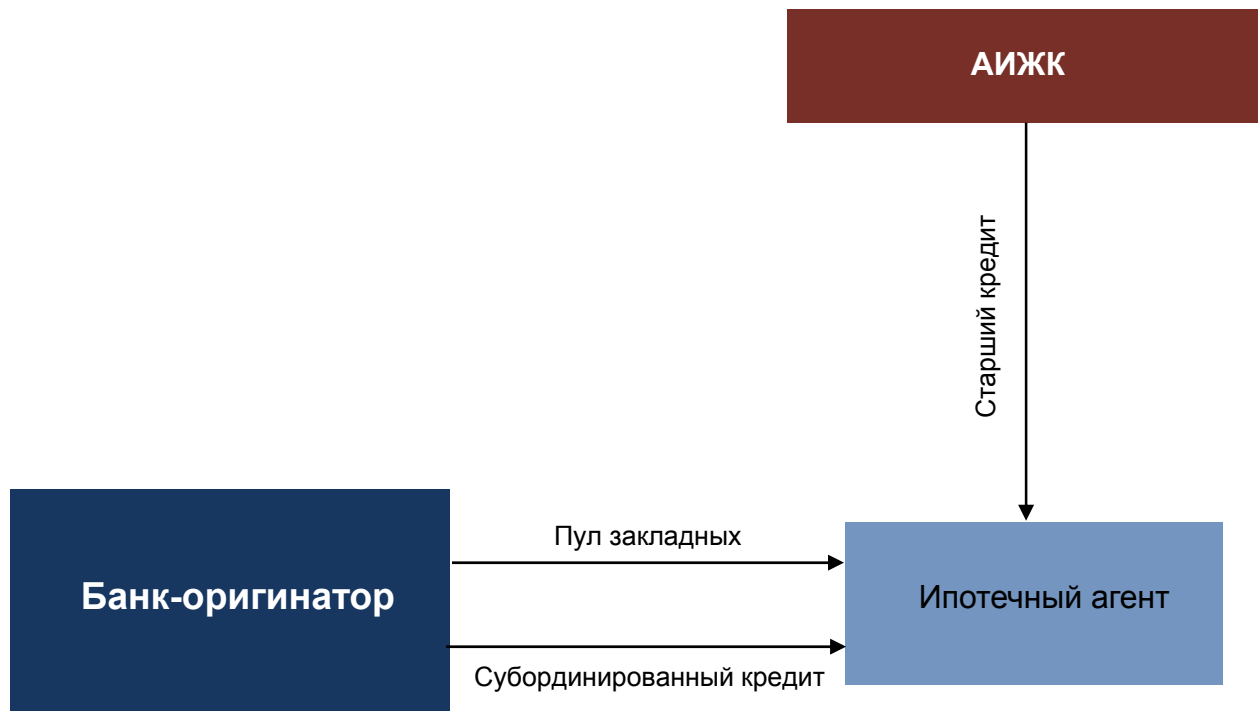


1. Регистрация отчета об итогах выпуска ИО;
2. Допуск к торгам ИО

- ✓ Рефинансирование «старых» пулов закладных
- ✓ Отсутствие обязательной привязки к Стандартам АИЖК
- ✓ Покупка ИЦБ, выпущенных по российскому и зарубежному праву
- ✓ Аудит ипотечного покрытия и должная проверка Банка-оригинатора со стороны АИЖК
- ✓ Требуемая доходность в зависимости от характеристик ипотечного покрытия и объема кредитной поддержки на основе базовой ставки АИЖК



# Механизм краткосрочного финансирования на период выпуска ИЦБ (1 этап)



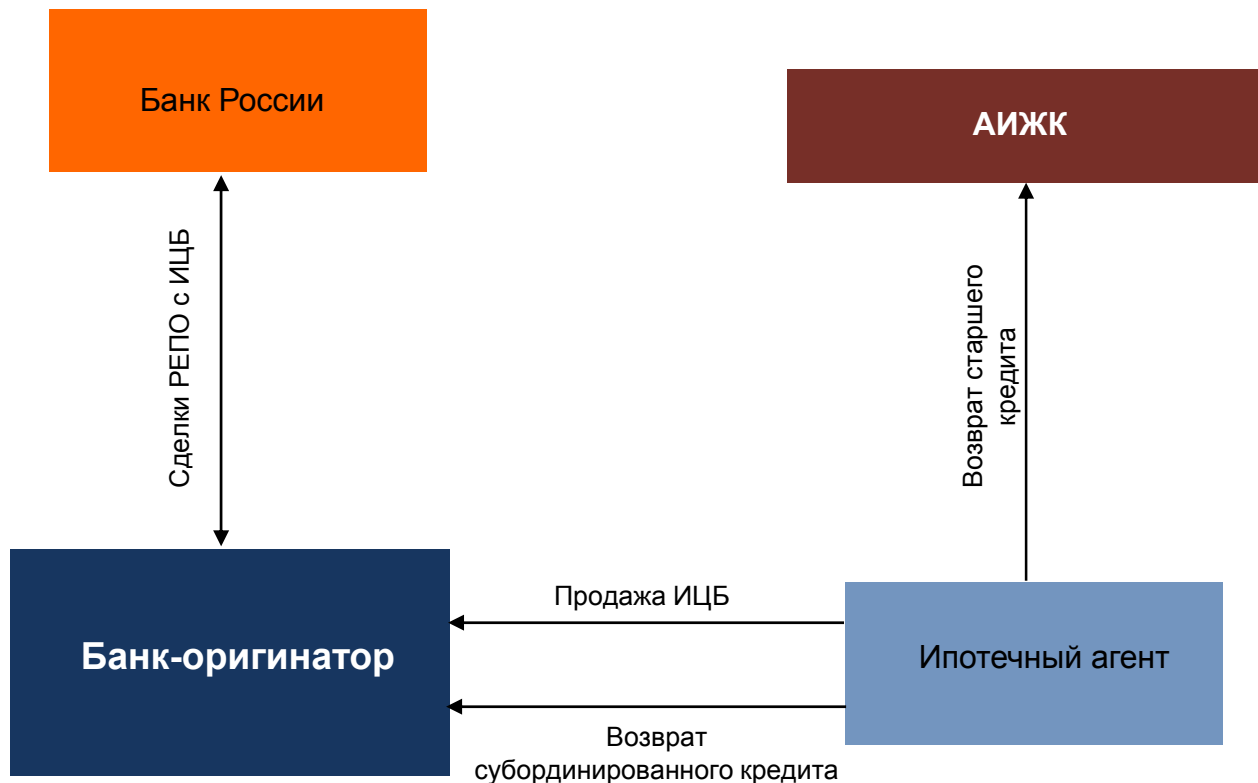
✓ АИЖК предоставляет Ипотечному агенту заем в размере до 80% стоимости пула. Заем предоставляется на срок подготовки выпуска ИЦБ (до 6 месяцев)

✓ Банк-оригинатор предоставляет Ипотечному агенту субординированный кредит в размере 20% стоимости пула

✓ На полученные кредитные средства Ипотечный агент приобретает у Банка-оригинатора пул закладных



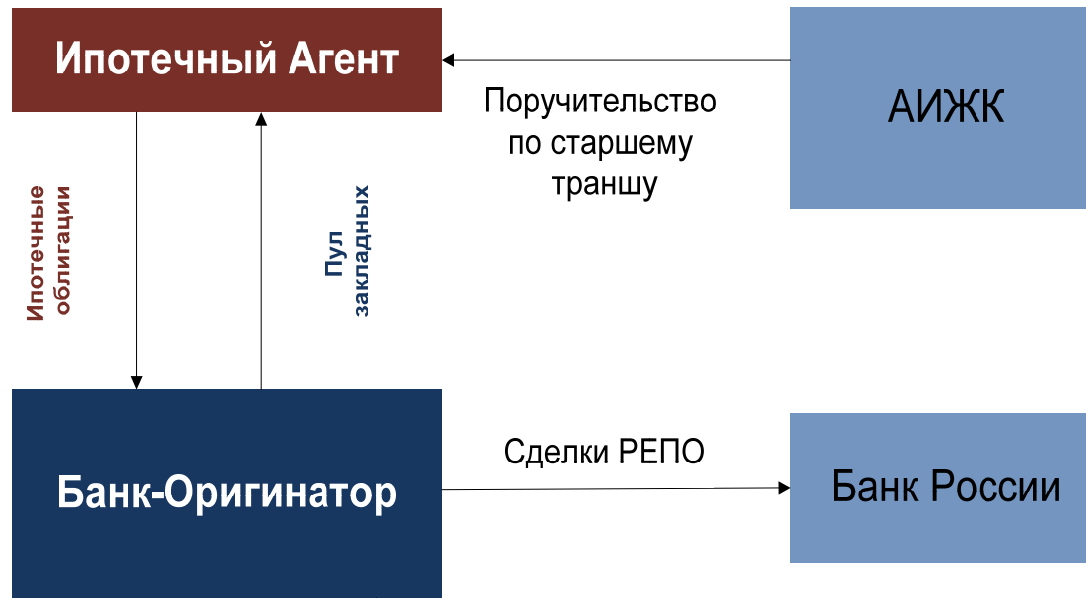
# Механизм краткосрочного финансирования на период выпуска ИЦБ (2 этап)



- ✓ Ипотечный агент осуществляет выпуск ИЦБ
- ✓ Банк-оригинатор приобретает ИЦБ
- ✓ На средства от продажи ИЦБ Ипотечный агент возвращает оба кредита
- ✓ Банк-оригинатор осуществляет сделки РЕПО со старшим траншем ИЦБ



# Механизм предоставления поручительств АИЖК

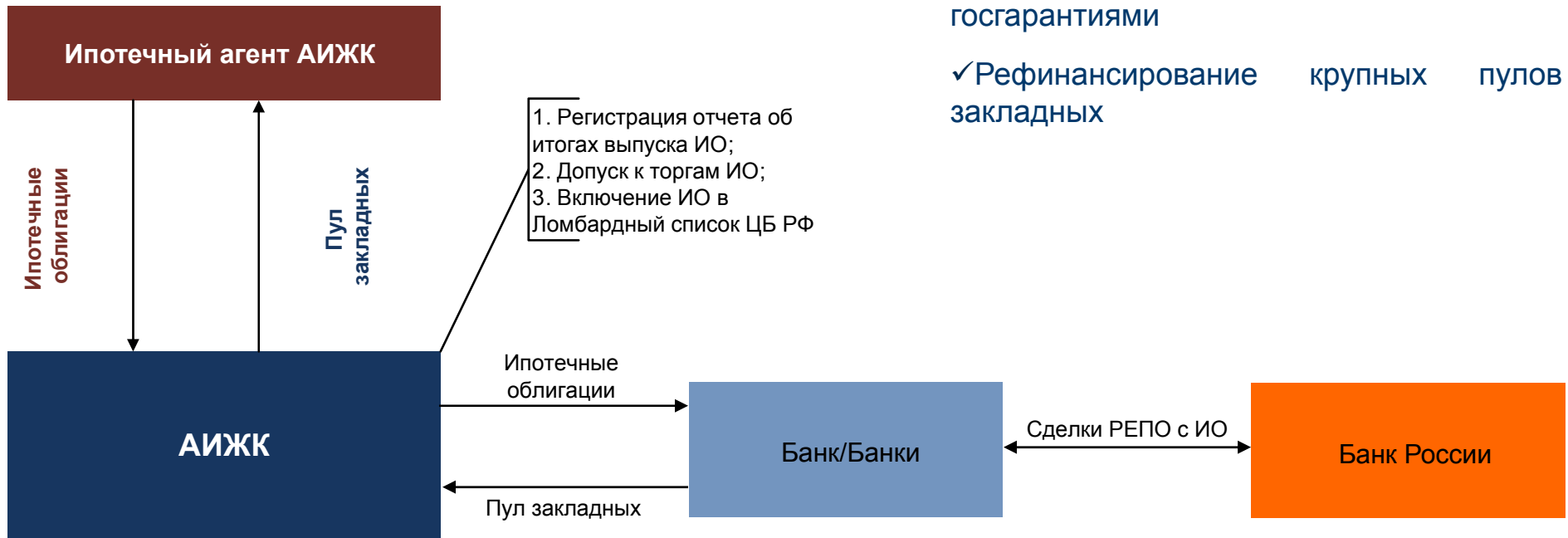


1. Регистрация отчета об итогах выпуска ИО;
2. Допуск к торгам ИО;
3. Включение ИО в Ломбардный список ЦБ РФ

- ✓ Объемы поручительств АИЖК – до **500 млрд. руб.**
- ✓ Только старший транш
- ✓ Только для сделок по российскому законодательству
- ✓ Аудит ипотечного покрытия и должная проверка Банка-оригинатора со стороны АИЖК
- ✓ Стоимость поручительства в зависимости от характеристик ипотечного покрытия и кредитной поддержки
- ✓ Взаимодействие с Банком России по согласованию включения в ломбардный список на ранних этапах подготовки сделки



# Механизм обмена «Ипотечные ценные бумаги – закладные»



✓ Обмен выпущенных АИЖК ИЦБ и корпоративных облигаций с госгарантиями

✓ Рефинансирование крупных пулов закладных



# Новые кредитные продукты

---

## 1. Продукт с переменной ставкой, привязанной к ставке рефинансирования ЦБ РФ

- Периодичность изменения ставки (может определяться сроком предоставления ликвидности ЦБ под залог ИЦБ)
- Продукт, ориентирован на широкий круг заемщиков

## 2. Продукт с МСК (материнский семейный капитал)

- На базе стандартного продукта предоставляет опцию по увеличению суммы кредита
- Предназначен для заемщиков – владельцев сертификата

## 3. Земельная ипотека

- Ипотечный продукт в рамках реализации региональных программ по малоэтажному строительству, обеспечивающий заемщику возможность учета стоимости земельного участка в процессе строительства и ипотеки построенного жилого дома

## 4. Продолжение проекта ипотеке для военнослужащих

- В рамках взаимодействия с Министерством обороны РФ