



**Открытое акционерное общество
«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»**

**Меры по развитию ипотеки в России в 2010 г.
и на период до 2020 г.**

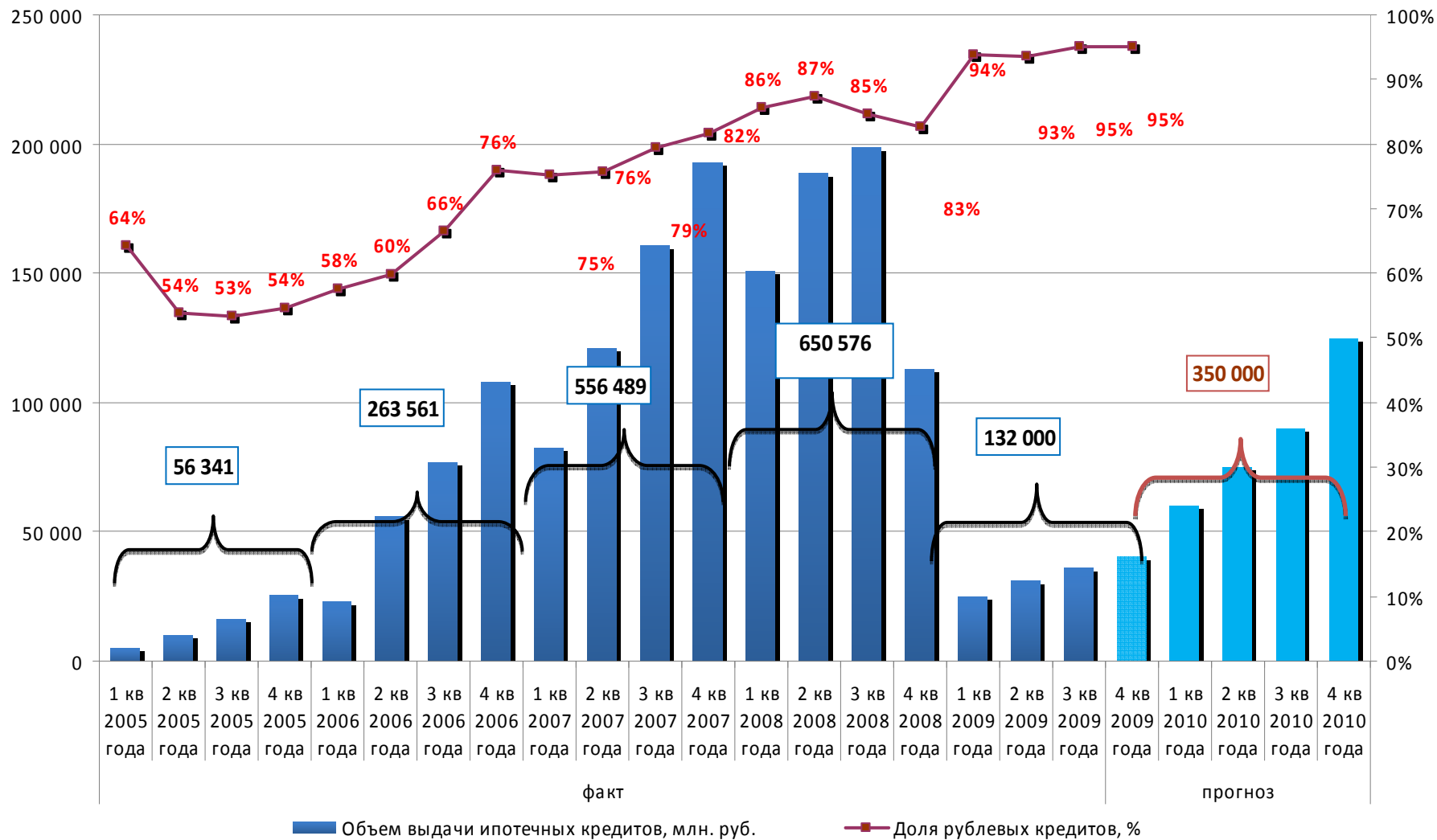
Приоритеты деятельности АИЖК

Генеральный директор А.Н. Семеняка

*Всероссийская конференция
«Ипотечное кредитование в России: перезагрузка рынка»
9-10 декабря 2009 г., Москва*



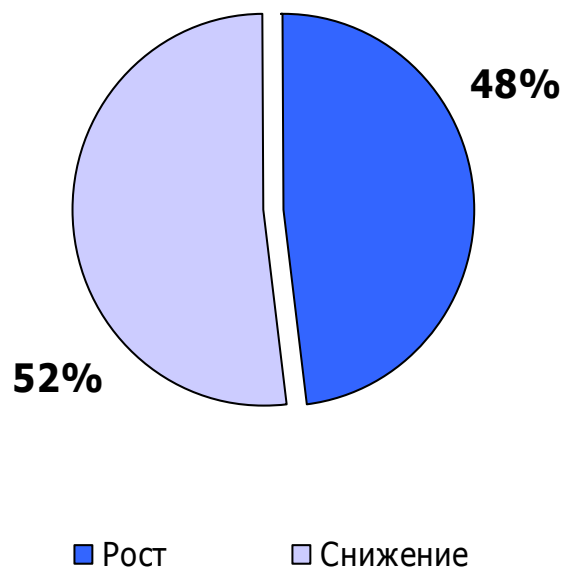
Объемы выдачи ипотечных кредитов поквартально (данные ЦБ РФ, расчеты АИЖК)



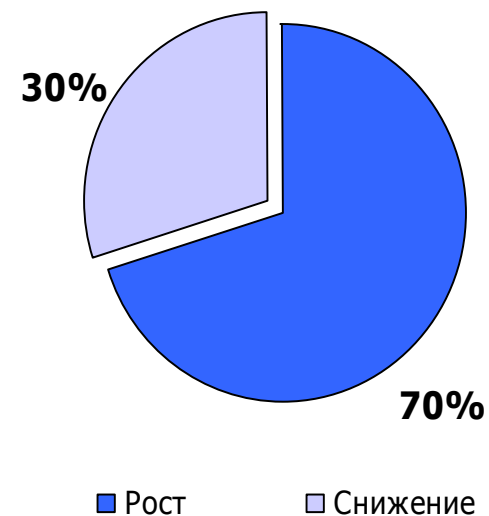


Ожидания населения РФ по изменению цен на жилье

Февраль 2009



Октябрь 2009



Ценовые ожидания населения по рынку недвижимости ощутимо сместились в сторону стабилизации и умеренного роста. Если полгода назад половина тех, кто считал, что цены изменятся (52%), ожидали их понижения, то сегодня такие ожидания выявляются только у 30%.



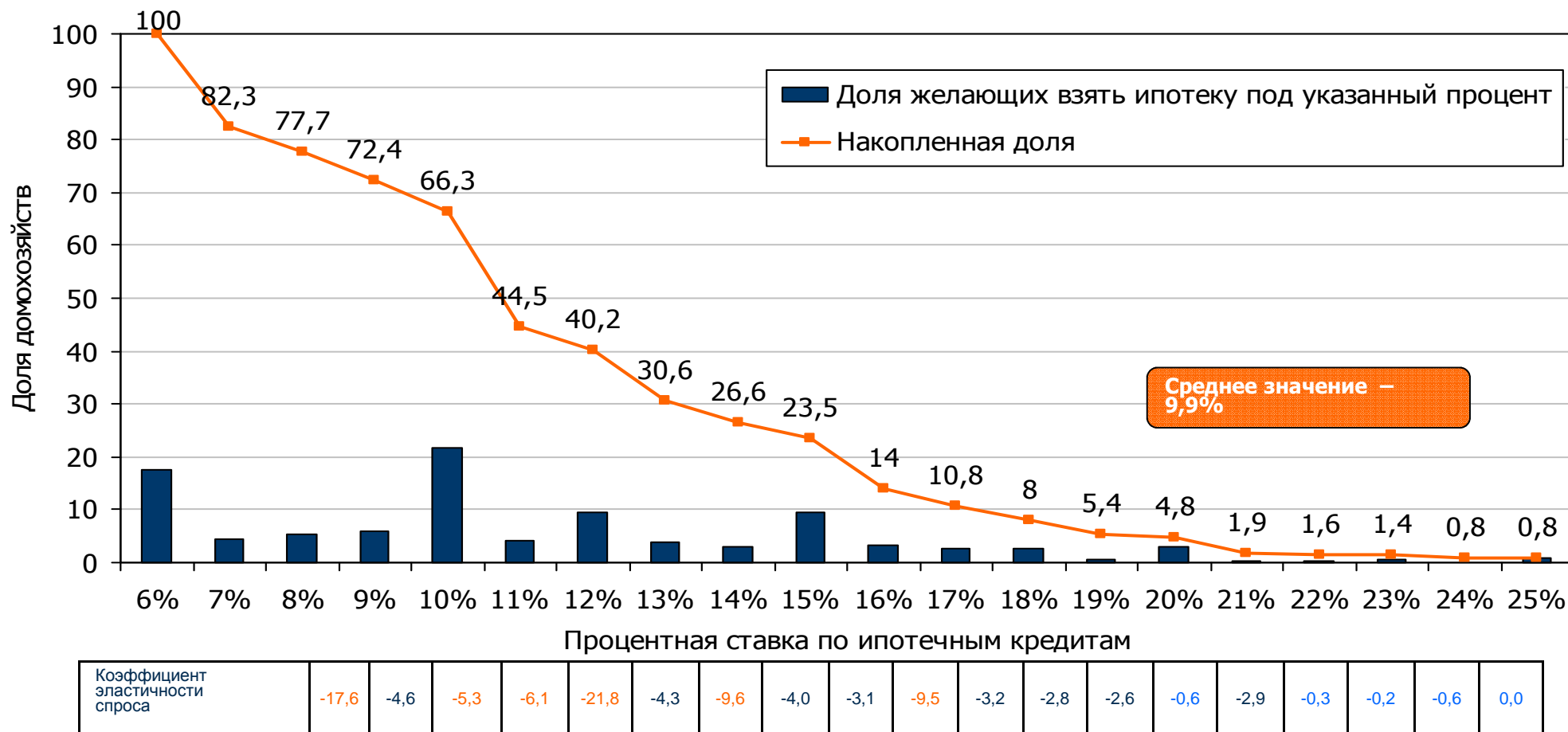
Факторы, влияющие на заинтересованность потенциальных пользователей в ипотечном кредите

В22. Скажите, что из перечисленного существенно повысило бы Вашу заинтересованность в ипотечном кредите? База: все респонденты, N=1653





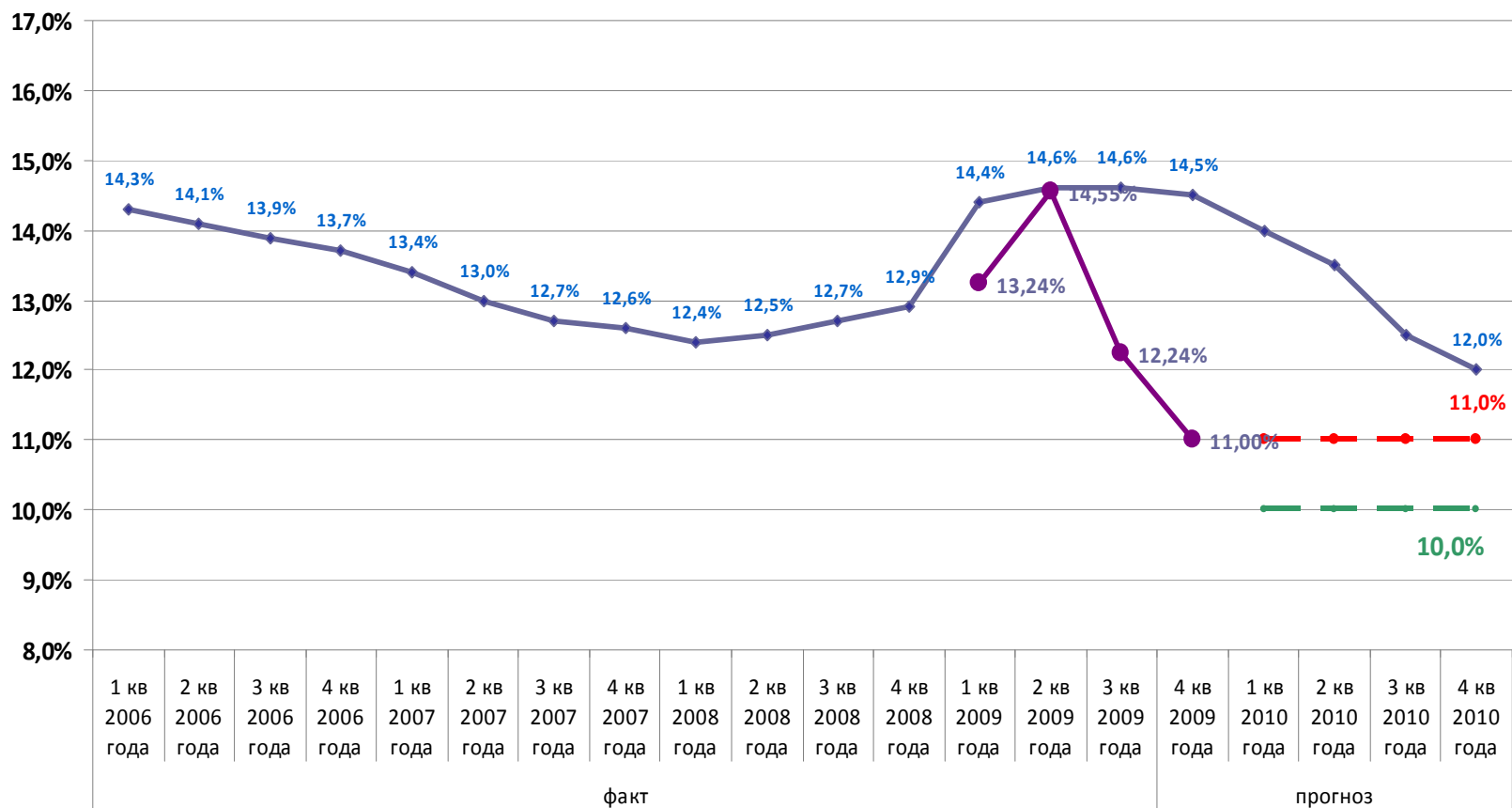
Эластичность процентной ставки



Коэффициент эластичности указывает на соотношение изменения доли готовых взять ипотечных кредит в зависимости от изменения ставки. Если значение больше единицы – эластичность высокая, если меньше единицы – эластичность низкая. Если коэффициент имеет положительное значение – показатели однонаправленные (при увеличении одной характеристики, другая также увеличивается), если отрицательное – показатели разнонаправленные (при увеличении одного – другой уменьшается).



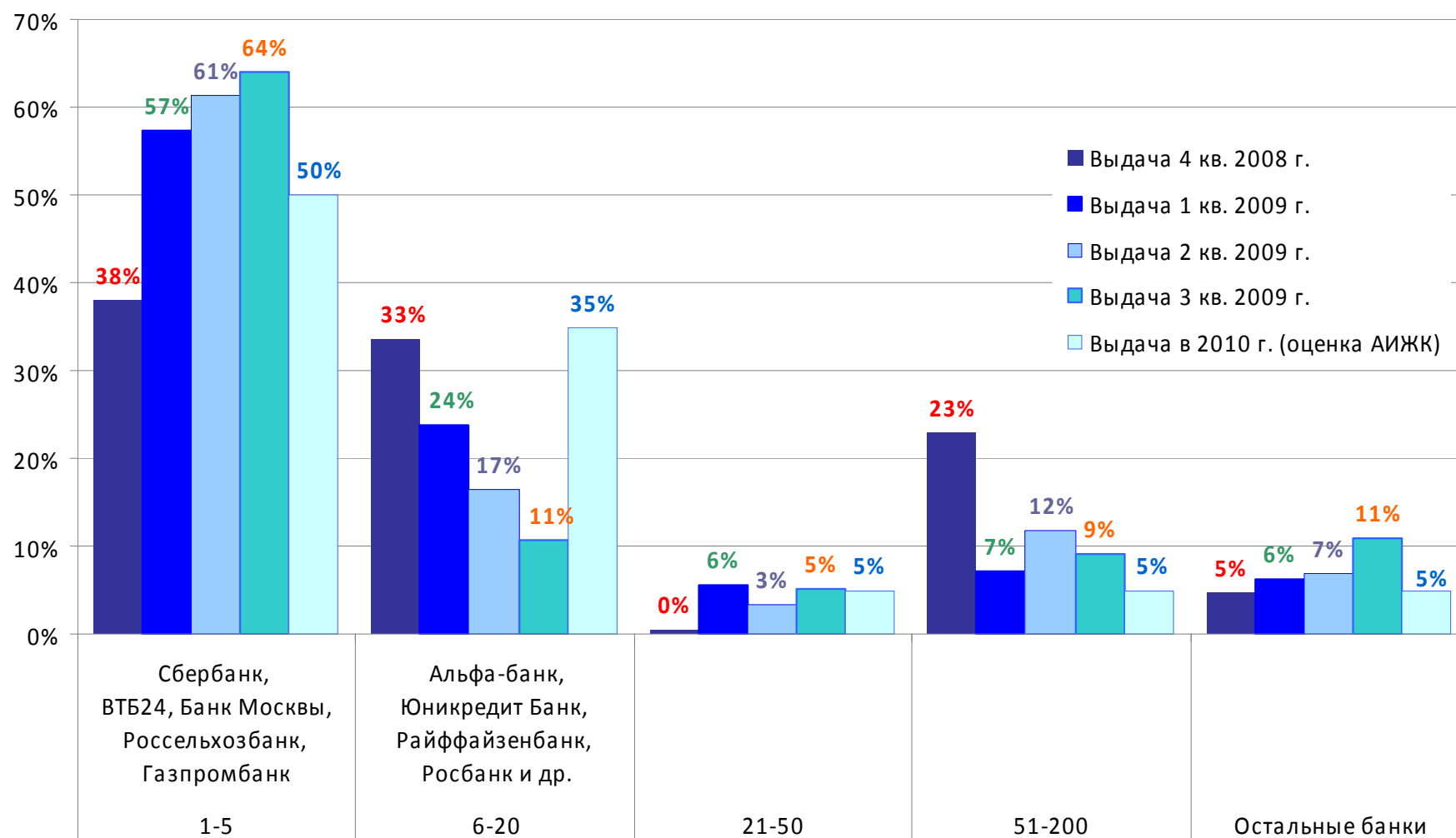
Процентные ставки по ипотеке



- ◆— Средневзвешенная ставка по кредитам в рублях (накопл. итогом с начала года, данные ЦБ РФ)
- Средняя ставка выдачи ипотеки партнерами АИЖК для приобретения жилья на вторичном рынке
- Средняя ставка выдачи партнерами АИЖК кредитов на приобретение жилья в новостройках
- Среднемесячная ставка выдачи кредитов партнерами АИЖК

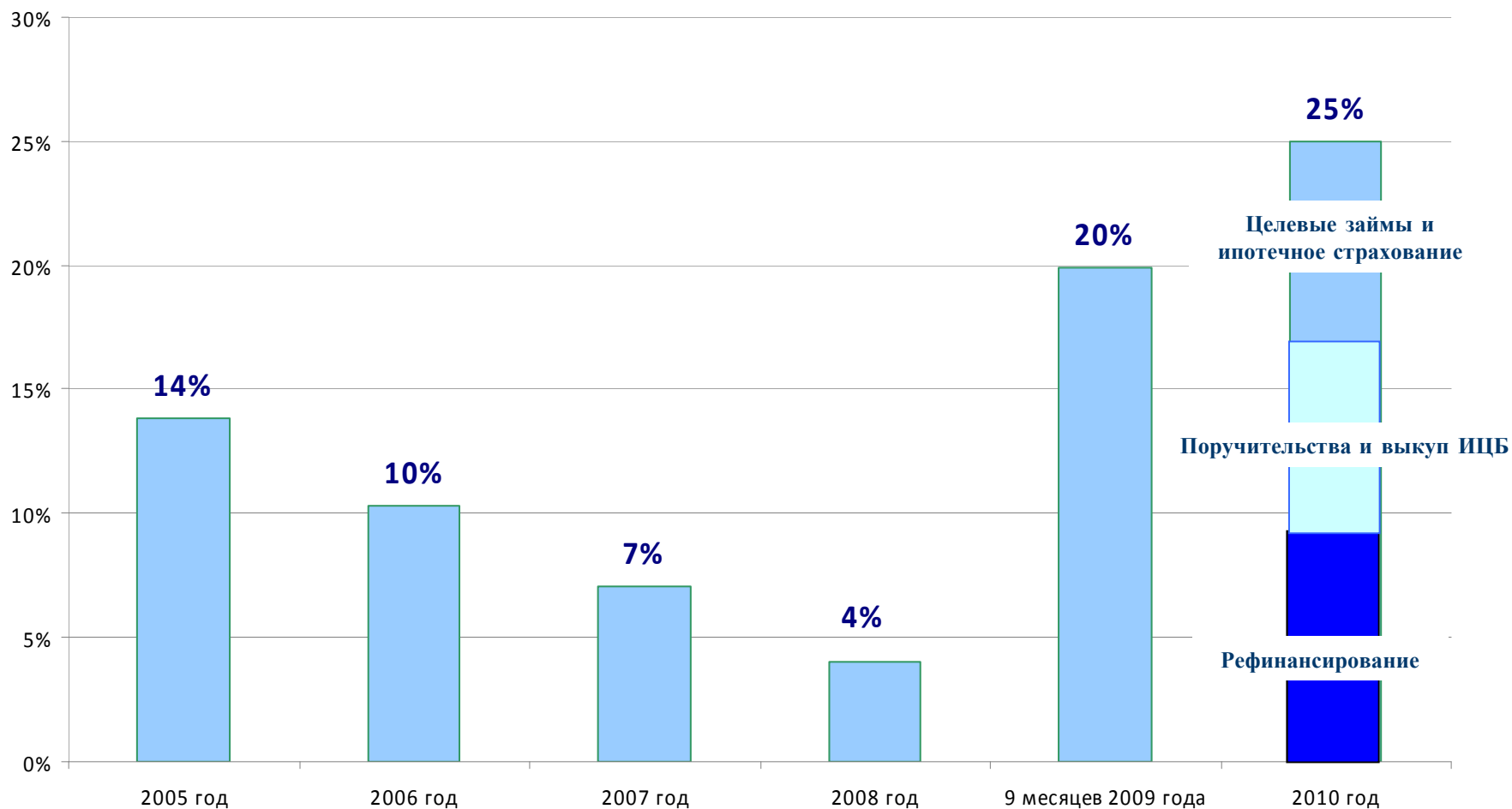


Распределение выдачи ипотечных кредитов по группам банков (данные ЦБ РФ, расчеты АИЖК)





Влияние АИЖК на объемы выдачи ипотечных кредитов (данные ЦБ РФ и АИЖК, расчеты АИЖК)





Новые направления деятельности АИЖК в 2009 г.

	Разработка	Реализация
Долгосрочное контрактование поставок закладных	+	+
Привязка ставки рефинансирования АИЖК к ставке рефинансирования ЦБ РФ	+	+
Реструктуризация кредитов в рамках реализации госпрограммы помощи заемщикам	+	+
Стимулирование банковского кредитования завершения строительства жилья (Программа «Стимул»)	+	+
Разработка нового продукта со специальными условиями для приобретения жилья экономкласса на первичном рынке	+	2010 г.
Разработка Долгосрочной стратегии развития ипотечного кредитования в России	+	2010 г.– 2020 г.
Поручительства по ИЦБ (предоставление ликвидности по ранее выданным кредитам)	+	+
Инициатива по включению ипотечных облигаций в ломбардный список ЦБ РФ	+	+
Инициирование программы ВЭБ и ПФР	+	2010 г.



Использование средств господдержки

Направления использования средств ОАО «АИЖК», млн. руб.

Источник финансирования	Объем	Направление инвестирования	Объем
Взнос в уставный капитал ОАО «АИЖК» в 2008 г. (получен 25.12.2008)	60 000	Рефинансировано ипотечных кредитов в 2008 г.	12 473
		Рефинансировано ипотечных кредитов в 2009 г.	21 151
		Взнос в Уставный капитал ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (ОАО «АРИЖК»)	5 000
		Резервирование денежных средств для финансирования программы помощи заемщикам (деятельность ОАО «АРИЖК»)	25 000
Взнос в уставный капитал ОАО «АИЖК» в 2009 г. (получен 20.08.2009)	20 000	Законтракованные обязательства по рефинансированию ипотечных кредитов в IV квартале 2009 г. – I полугодии 2010 г.	16 376
Кредитная линия Внешэкономбанка (в процессе оформления)	40 000	Реализация в 2010-2011 г.г. программы по стимулированию строительства жилья эконом-класса	40 000
Размещено облигаций с госгарантиями	20 000	Дополнительно законтраковано обязательств по рефинансированию ипотечных кредитов в IV квартале 2009 г. - I полугодии 2010 г. за счет иных источников	21 162



Уроки кризиса: факторы риска и антикризисные меры

<p>Отсутствие долгосрочного капитала привело к резкому (в 6 раз) сжатию выдачи</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Господдержка ипотеки, пока закрыты рынки. Рост роли институтов развития.▪ Доступность ломбардного кредитования ЦБ РФ.▪ Господдержка и повышение доступности кредитов через снижение процентной ставки и ипотечное страхование, субсидирование первоначального взноса.
<p>Резкий рост просрочек и дефолтов заемщика</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Программа реструктуризации и помощи заемщикам АРИЖК.▪ Необходимость модификации кредитов с плавающими платежами через ограничение платежа и автоматическое увеличение срока.▪ Участие государства в хеджировании валютного и процентного рисков для банков.▪ Ипотечное страхование возмещает банку часть убытков.
<p>Сокращение платежного спроса на жилье и рост волатильности цен</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Увеличение госзакупок.▪ Необходимость гарантий сбыта для кредитора и гарантии завершения для дольщиков.▪ Повышение доступности ипотеки.▪ Консолидация средств федерального, региональных бюджетов и институтов развития для стимулирования спроса и его оптимизацию.



Дополнительные меры по поддержке рынка ипотеки в 2010 г.

- **ФНБ и ПФР полностью выкупают облигации с ипотечным покрытием из кредитов, выданных в 2010 г.**
- **Частичный выкуп АИЖК облигаций с ипотечным покрытием из кредитов, выданных в 2008-2010 г.г.**
- **АИЖК содействует консолидации пулов средних банков для участия в программе ВЭБ**
- **АИЖК содействует диверсификации источников выкупа для мелких банков через продажу кредитов разным рефинансирующим организациям, в т.ч. АИЖК**
- **Региональным бюджетам рекомендуется субсидировать первоначальный взнос или ипотечную страховку**
- **Региональным операторам и СРО рекомендуется выдавать гарантию сбыта и гарантию завершения строительства**
- **Региональным бюджетам рекомендуется увеличить уставные капиталы РО для гарантийных операций**
- **АИЖК и РО должны стимулировать участников федеральных программ МСК и военной ипотеки покупать первичное жилье через снижение процентной ставки и гарантии завершения строительства.**



Краткосрочные планы АИЖК на 2017-2018 гг.

	Разработка	Реализация
Изменение условий рефинансирования стандартных кредитов в сторону увеличения доли рефинансирования кредитов с первичного рынка	+	+
Запуск ипотечного страхования, создание дочерней страховой компании	+	+
Оказание методологической и технологической помощи другим эмитентам по выпуску ипотечных облигаций, выдача поручительств по ипотечным ценным бумагам других эмитентов	+	+
Программа стимулирования банковского кредитования нового жилищного строительства Участие региональных органов власти и региональных операторов	+	+
Новые уровни помощи ипотечным заемщикам для жителей моногородов	+	
Для жителей моногородов - ипотека под залог имеющегося жилья для стимулирования кредитования переселения в другие регионы	+	При наличии дополнительного финансирования из региональных бюджетов



Увеличение доли рефинансирования кредитов с первичного рынка

- Специальные условия кредитования для стимулирования спроса граждан на получение ипотечных кредитов для приобретения жилья эконом-класса во вновь возводимых многоквартирных домах .
 - ✓ *Заемщикам, приобретающим жилье эконом-класса в новостройке, будут предложены специальные условия кредитования, в том числе и пониженная процентная ставка (ниже 11% годовых).*
 - ✓ *Минимальная ставка – для тех, кто инвестирует в жилье: эконом-класса, малоэтажное, энергоэффективное, на объектах КОТ, с использованием механизма ЖСК.*
 - ✓ *Обоснование вычетов из ставки на этапе андеррайтинга - совместно с Министерством регионального развития Российской Федерации.*



Запуск ипотечного страхования, создание дочерней страховой компании

- Основная цель – повысить доступность ипотечных кредитов для населения.
- Снижение минимального уровня первоначального взноса с 30% до 10% от стоимости недвижимости *увеличивает количество потенциальных заемщиков в 4 раза.*
- Создание СК АИЖК для перестрахования рисков по ипотечному страхованию (аналог модели бизнеса АИЖК – «оператор вторичного рынка ипотечных кредитов»).
- Любая страховая компания, отвечающая согласованным требованиям, а также соблюдающая процедуры, участвует в системе перестрахования СК АИЖК.
- Расходы региональных бюджетов на субсидирование ипотечной страховки в 6 раз ниже, чем на субсидирование первоначального взноса.
- Страхователям будет предложено два альтернативных продукта:
 - *для заемщиков – страхование ответственности по ипотечному договору;*
 - *для кредиторов – страхование предпринимательских рисков.*



Поддержка Агентством рынка ипотечных ценных бумаг

- **Оказание методологической и консультационной помощи другим эмитентам по выпуску ипотечных облигаций.**
- **Выдача поручительств по ипотечным ценным бумагам других эмитентов.**
- **В настоящее время Агентство разрабатывает механизм предоставления поручительств по сделкам, объединяющим пулы закладных нескольких банков, что позволит улучшить экономику сделок.**
- **Выкуп части размещаемых ипотечных ценных бумаг другими эмитентами.**
- **Содействие ВЭБ и участников рынка по реализации Программы ВЭБ по поддержке ипотеки.**



Программа ВЭБ по поддержке ипотеки за счет собственных средств и средств ПФР

Транш	Субординация	Доля в выпуске	Дюрация, лет	Ставка купона	Юридический срок до погашения	Инвесторы
A1	Старший	10-15%	1-2	9-9,5%	До 30 лет	Рыночные инвесторы
A2	Старший	15-30%	3-4	2-3%	До 30 лет	Собственные средства ВЭБ
A3	Старший	45-60%	5-6	8-9%	До 30 лет	Средства ПФР
B	Младший	15%	7-8	Excess spread	До 30 лет	Банк-оригинатор

- **ВЭБ (ВЭБ-Капитал) выступает в качестве андеррайтера будущего выпуска ИЦБ.**
- **В договоре на организацию выпуска фиксируется обязательство ВЭБ (ВЭБ-Капитал) обеспечить размещение 100% объема старших траншей выпуска по согласованной доходности при условии соблюдения :**
 - требования инвестиционной декларации ГУК;
 - требования к ипотечному покрытию (кредиты выданы в 2010 г. по ставке не выше 11% годовых).



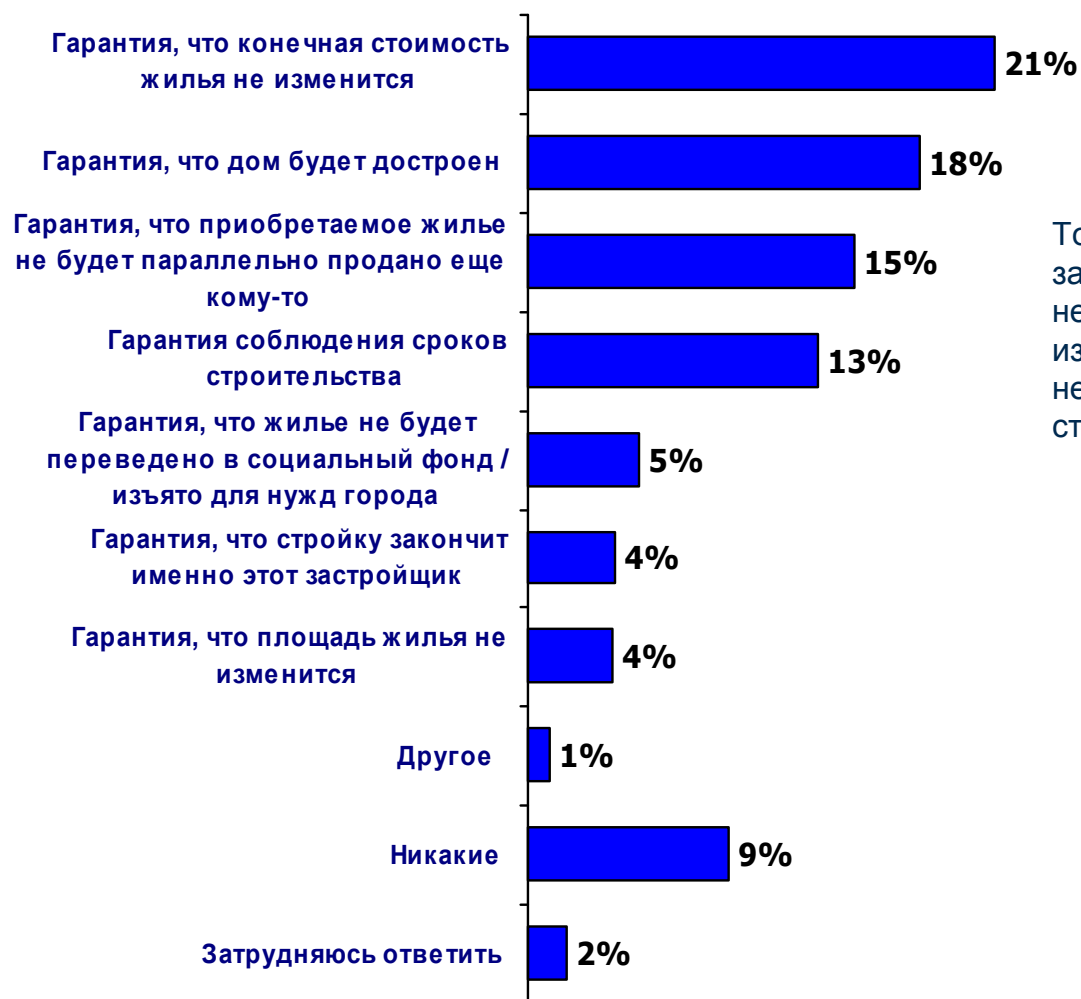
Программа «Стимул» и перспективы поддержки проектов строительства жилья эконом-класса

	Старт Программы (2009 г.)	Перспектива (с 2010 г.)
1) Цена продажи жилья (согласие застройщика)	любая	не выше цены МРР
2) Ограничение маржи (согласие банка)	не требуется	не выше 5%
3) % по целевому займу АИЖК	11%	9%
4) Ставка физическому лицу при выдаче (на этапе строительства)	14-16%	11%
5) Ставка юридическому лицу (застройщик, инвестор, гарант)	15-18%	13%
6) Премия АИЖК при рефинансировании	нет	единовременно 3%
7) Гарантия сбыта (выкупа) нереализованного в рынок жилья	да, не выше цены МРР	да, не выше цены МРР
8) Стоимость гарантии выкупа (= вероятность исполнения)	высокая	низкая
9) Потенциальный спрос населения (% семей)	18%	около 40%



Основное содержание гарантий завершения строительства новостроек

Какие гарантии могут убедить гражданина приобрести новостройку



Только 9% потенциальных ипотечных заемщиков, предпочитающих приобретение недвижимости на вторичном рынке, не готовы изменить свое решение и приобрести недвижимость на первоначальном этапе стройки ни при каких гарантиях.



Соглашение о сотрудничестве по стимулированию строительства жилья эконом класса

АИЖК:

- Дает банку целевой заем
- Выкупает ипотеку физлиц
- Выкупает ипотеку юрлиц
- Разрабатывает специальный кредитный продукт для новостроек

Региональная Администрация:

- Участвует в отборе надежного застройщика
- Осуществляет контроль за ходом строительства
- Увеличивает уставный капитал РО с связи исполнением им функций гаранта по сбыту

Региональный оператор:

- Выдает застройщику гарантии выкупа нереализованного жилья
- Выдает гражданам-дольщикам гарантии завершения строительства
- Определяет лимит гарантий выкупа жилья по фиксированной цене



Программа АРИЖК помощи заемщикам в 2009-2012 гг.

