



# **ПРИВЛЕЧЕНИЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЧЕРЕЗ ЭМИССИЮ ОБЛИГАЦИЙ С ИПОТЕЧНЫМ ПОКРЫТИЕМ: НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ**

**Денис Гришухин**

**Директор Департамента структурированных продуктов**

**ОАО «АИЖК»**



## РЕЗУЛЬТАТЫ КРИЗИСА ДЛЯ РОССИЙСКОГО РЫНКА ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

### Подтверждено высокое кредитное качество ИЦБ российских originаторов

- По всем ИЦБ российских originаторов ипотечное покрытие обеспечивало достаточные потоки для обслуживания облигаций
- Потери имели место только в одном случае в связи с банкротством своп-провайдера

### Показатели по ипотечному покрытию улучшаются

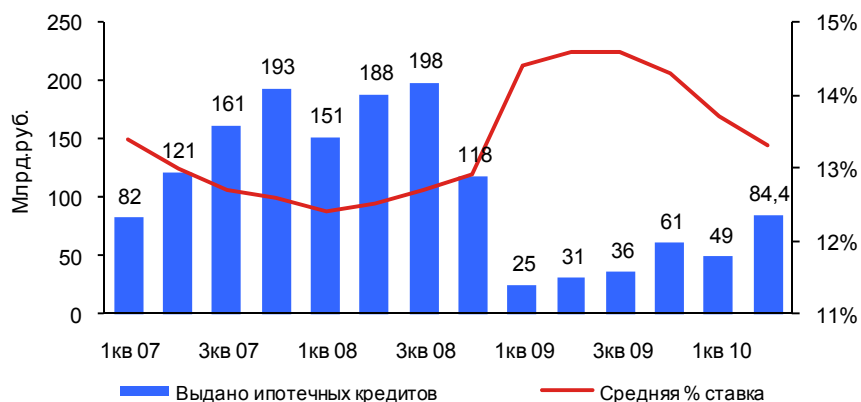
- В 2010 г. падение цен на рынке жилья прекратилось, в ряде регионов и сегментов рынка наметился рост
- Резкий рост уровня дефолтов сменился обратной динамикой

### Требования инвесторов изменились

- Нормальный срок жизни ИЦБ (7-8 лет) пока слишком велик для рынка
- Многие инвесторы не готовы полагаться только на качество ипотечного покрытия и хотят видеть поддержку originатора или третьего лица

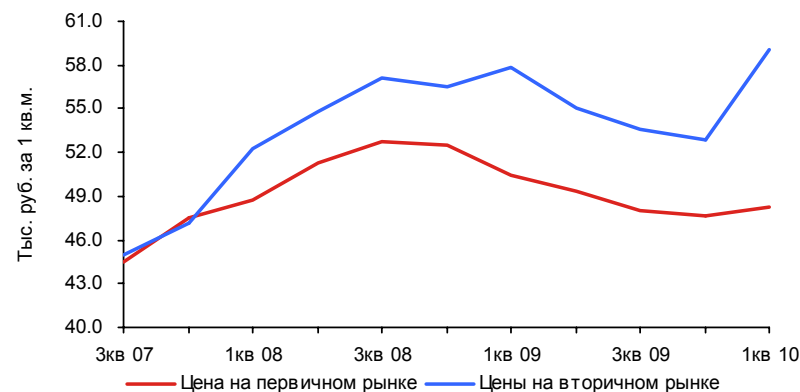
# Российский рынок ипотечного кредитования

## Объемы ипотечного кредитования демонстрируют признаки восстановления



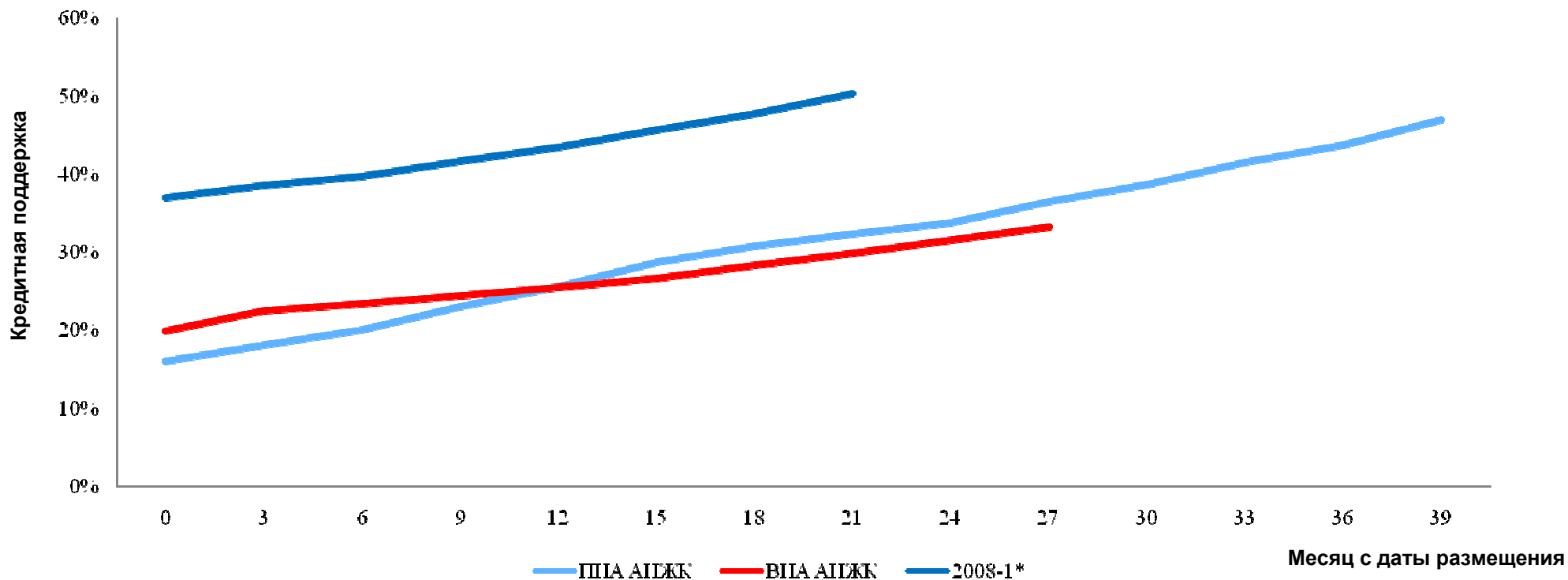
- В 2009 году было выдано 130,000 ипотечных кредитов (в 2.7 раза меньше, чем в 2008 г.) на общую сумму \$5 млрд. (в 4.3 раза меньше, чем в 2008г.)
- По данным ЦБ, банки РФ в I полугодии 2010 г. предоставили ипотечные жилищные кредиты в объеме 133,4 млрд. руб., что в 2,4 раза больше, чем за аналогичный период 2009 г. В том числе, во II квартале 2010 г. были предоставлены кредиты на сумму 84,4 млрд. руб., что на 73% больше, чем в I квартале (48,9 млрд. руб.)
- Объем ипотечных кредитов во II квартале 2010 г. стал максимальным с IV квартала 2008 г., когда банки предоставили ипотечных кредитов на 118,3 млрд. руб.
- Согласно прогнозу АИЖК, в 2010 г. общий объем выданных кредитов в России составит 245-275 тысяч на сумму 320-360 млрд. руб., что более чем в два раза превысит уровень 2009 г.

## Цены на недвижимость на российском рынке



- В 2009г. цены на недвижимость упали в 63 регионах; в 18 регионах - выросли
- Начиная с 4 квартала 2009г. рынок недвижимости демонстрирует признаки оживления
- После падения цен на 30%-50% в долларовом выражении в 2009 году, в течение 2010 года наблюдается стабилизация цен как в российской, так и в американской валюте, при этом в Москве даже наблюдается тенденция к повышению

# Сравнительная динамика уровней кредитной поддержки ИЦБ АИЖК старших выпусков



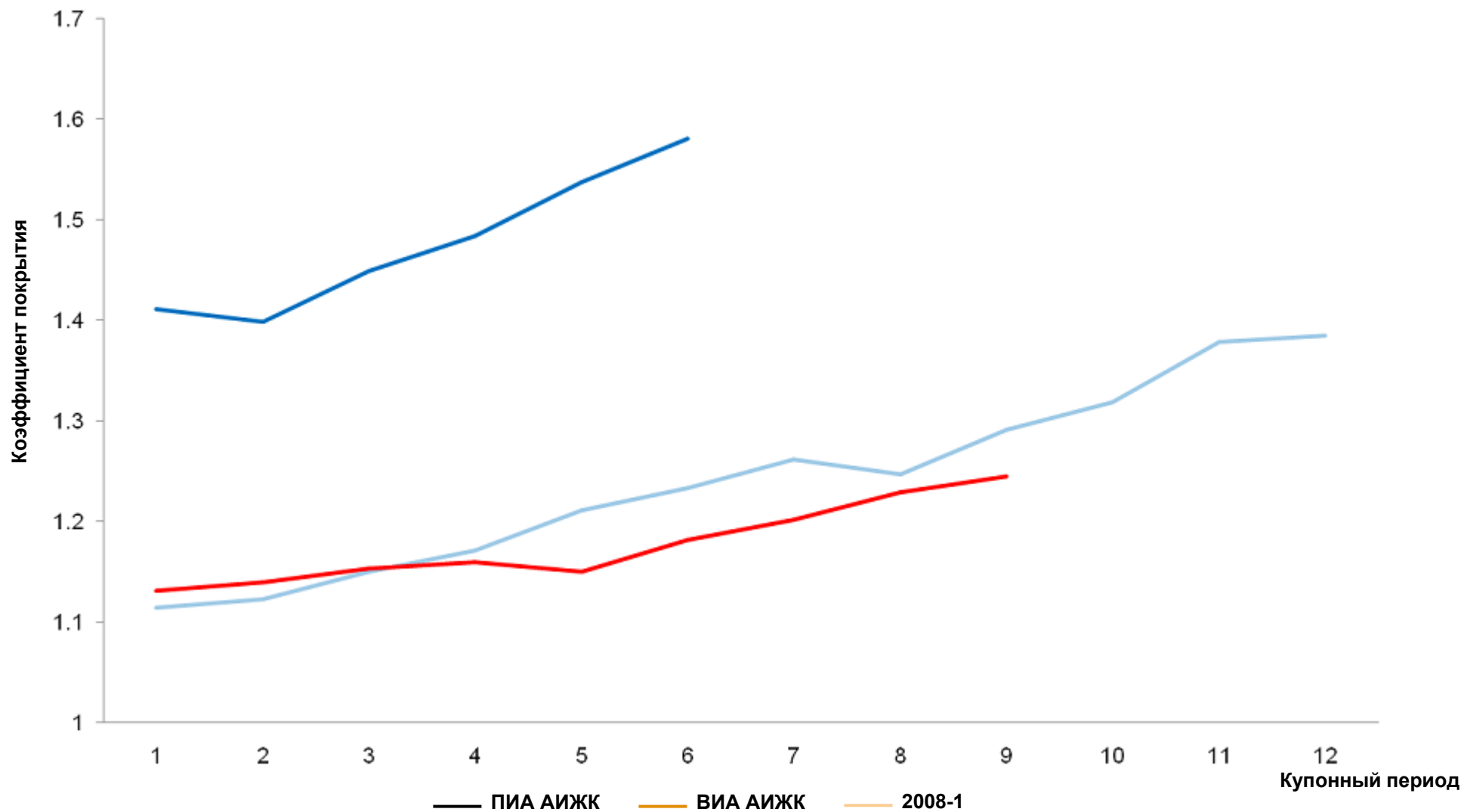
Кредитная поддержка на момент размещения Облигаций

ПИА АИЖК	ВИА АИЖК	ИА АИЖК 2008-1*	ИА АИЖК 2010-1**
16%	20%	37%	22%

\* С учетом финансовой помощи АИЖК

\*\* С учетом максимального возможного денежного резерва и максимальной финансовой помощи АИЖК

# Покрытие облигаций старших траншей ИЦБ АИЖК недефолтными закладными





## ВОЗМОЖНОСТИ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ В ТЕКУЩИХ РЫНОЧНЫХ УСЛОВИЯХ

### Крупные банки

- Выпуск ИЦБ с баланса (при высоком уровне достаточности капитала)
- Выпуск через SPV с поддержкой originатора
- Выпуск ИЦБ в рамках программ институтов развития

### Средние банки

- Выпуск через SPV с поддержкой originатора
- Совместный выпуск ИЦБ несколькими originаторами
- Выпуск ИЦБ в рамках программ институтов развития

### Небольшие банки

- Совместный выпуск ИЦБ несколькими originаторами
- Совместный выпуск ИЦБ в рамках программ институтов развития
- Оптимальный способ рефинансирования – продажа закладных



## Предоставление Агентством поручительств по ИЦБ

---

- **Что представляет собой поручительство АИЖК:**
- АИЖК предоставляет солидарное поручительство по облигациям с ипотечным покрытием
- Поручительство покрывает платежи в счет погашения номинальной стоимости облигаций и выплаты НКД
- Поручительство исполняется в случае дефолта эмитента по облигациям
- Поручительство предоставляется всем участникам ипотечного рынка при условии выполнения предъявляемых требований к:
  - ипотечным кредитам, входящим в покрытие;
  - структуре и параметрам выпускаемых облигаций;
  - участникам инфраструктуры;
  - иные требования.
- **Ключевые требования при предоставлении поручительства:**
- ИЦБ выпущены в соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»
- Поручительства предоставляются только по старшим траншам ИЦБ
- Валюта облигаций – рубли
- LTV <= 70%
- Подробная информация на сайте <http://www.ahml.ru>



## Предоставление Агентством поручительств по ИЦБ

---

- **Экономическая эффективность выпуска ИЦБ с поручительством Агентства:**
  - Возможность включения ИЦБ в Ломбардный список и привлечения ресурсов в Банке России путем осуществления сделок РЕПО и ломбардного кредитования
  - Возможность участия в Программе инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010-2012 годах
  - Отсутствие требований к рейтингу
  - Возможность сокращения сроков и стоимости подготовки сделки за счет использования типовых структур и документации
  - Возможность объединения пулов нескольких банков – сокращение периода накопления пула и снижение процентного риска



# Четвертый выпуск ИЦБ АИЖК

Облигации	Номинальная стоимость, руб.	Доля от выпущенных облигаций	Рейтинг (Moody's)	Кредитное усиление*	Оферта	Ожидаемый WAL** (лет)	Купон (% годовых)
Класс А1	6 096 000 000	45%	Baa1	22%	30.09.2013 г.	1,17	9
Класс А2	6 096 000 000	45%	Baa3	22%	-	4,9	6,5 / 9***
Класс Б	1 354 706 000	10%	-	12%	-	-	-

\*Кредитное усиление на момент размещения предусматривает максимальный на момент размещения денежный резерв в размере до 2% от номинальной стоимости Облигаций, а также финансовая помощь АИЖК в размере до 10% от номинальной стоимости облигаций

\*\* WAL (средневзвешенный срок обращения), рассчитанный на основе ожидаемого темпа досрочного погашения закладных в размере 10%.

\*\*\* Предусматривается возможность повышения ставки купона

◆ Эмитент – ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1»

◆ Особенности структуры:

- Облигации выпущены в соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»
- Эмитентом является ипотечный агент, зарегистрированный в РФ
- Облигации обеспечены портфелем закладных, проданным АИЖК Эмитенту
- Структура включает в себя 2 старших транша с различной ожидаемой дюрацией
- Структура включает элементы кредитного усиления и распределения денежных потоков, принятые на международном рынке ипотечных ценных бумаг

# Ожидаемый порядок погашения номинала облигаций Ипотечного агента АИЖК 2010-1

