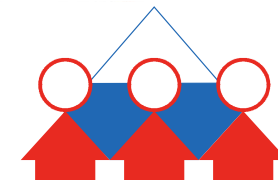


Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность ОАО «АИЖК»

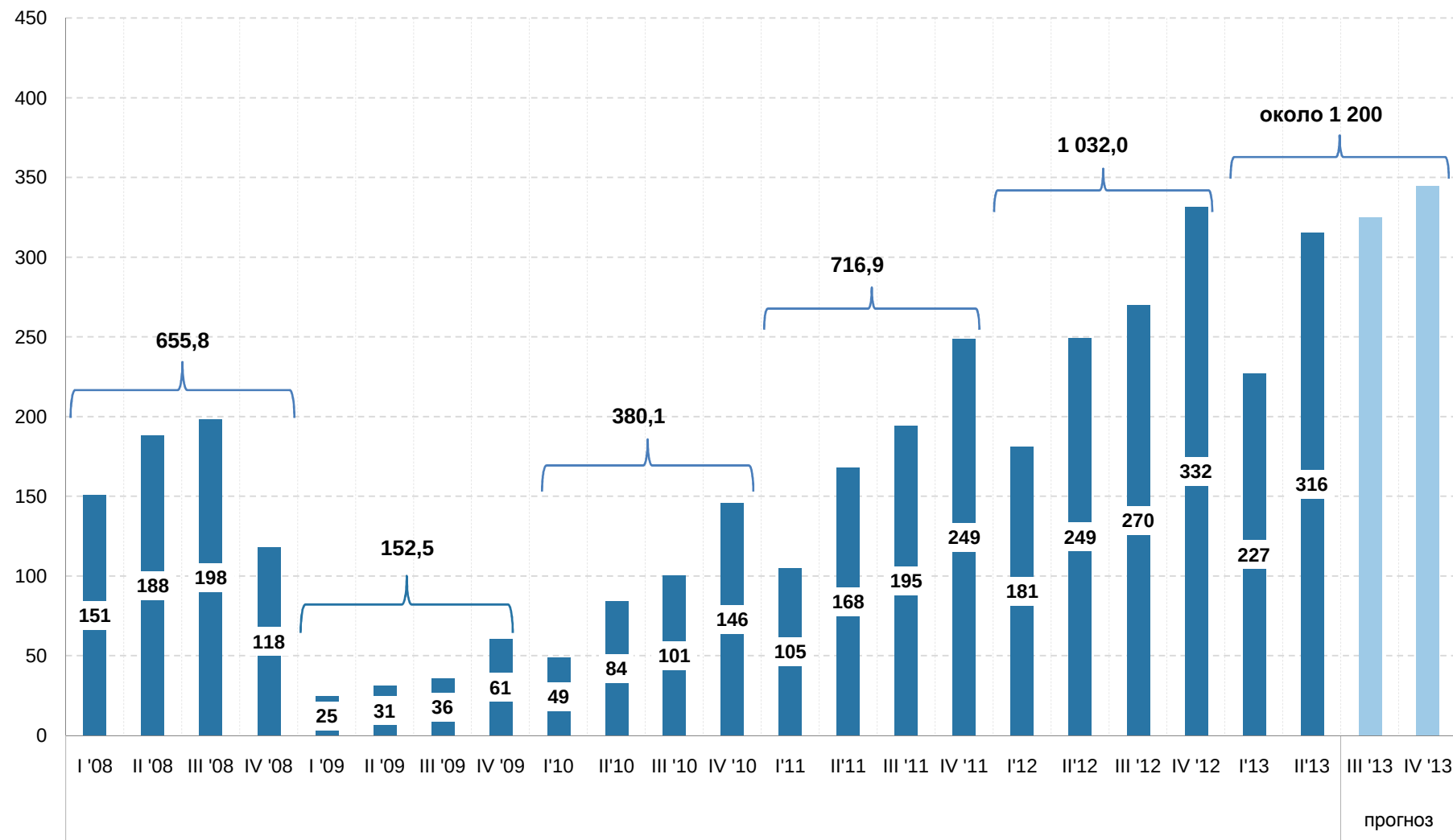
Андрей Семенюк, заместитель генерального директора ОАО «АИЖК»

5 сентября 2013 г.

Объемы выдачи ипотечных кредитов

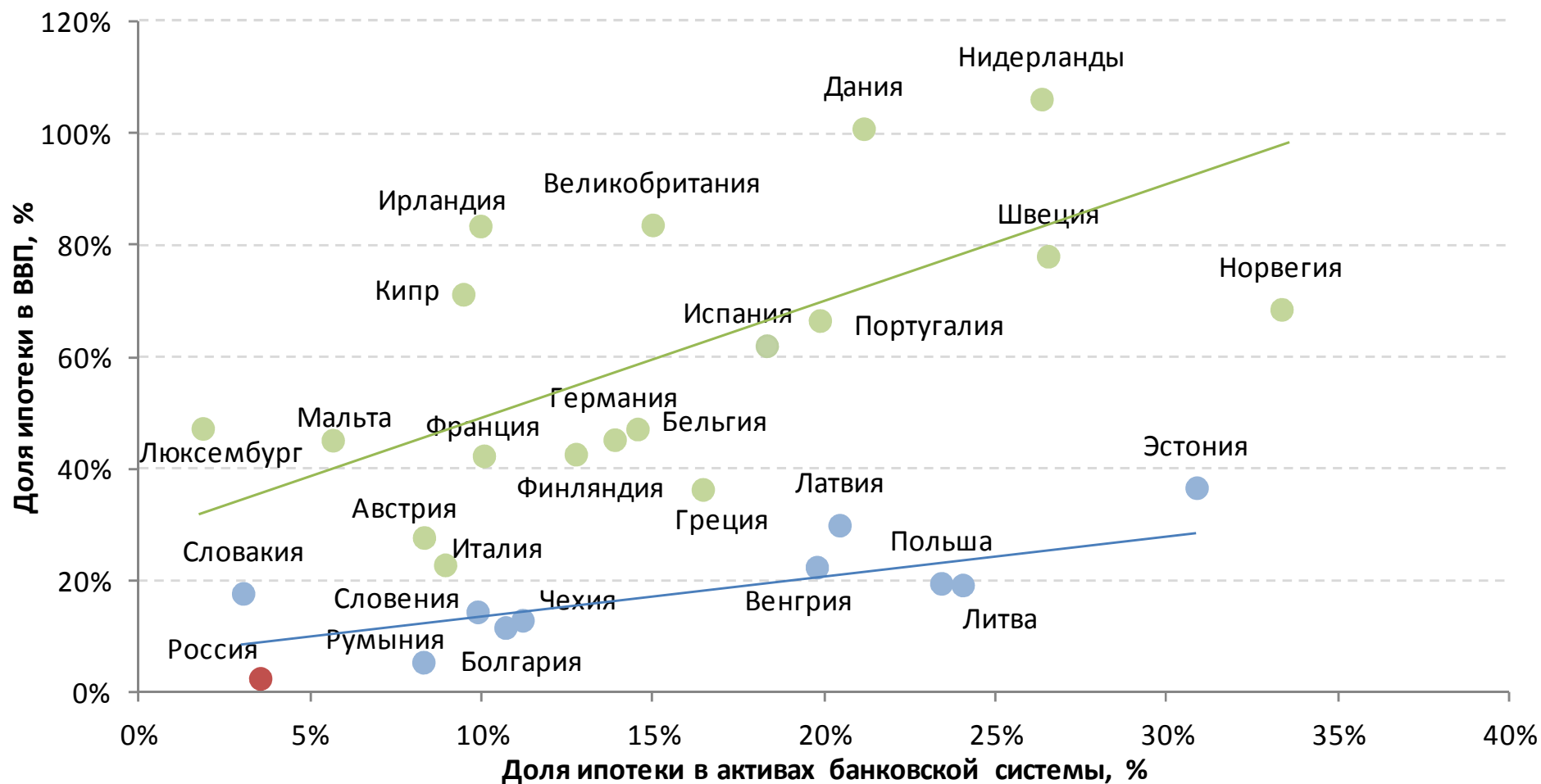
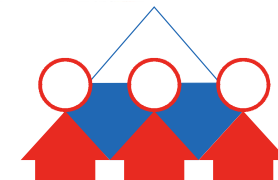


млрд руб.

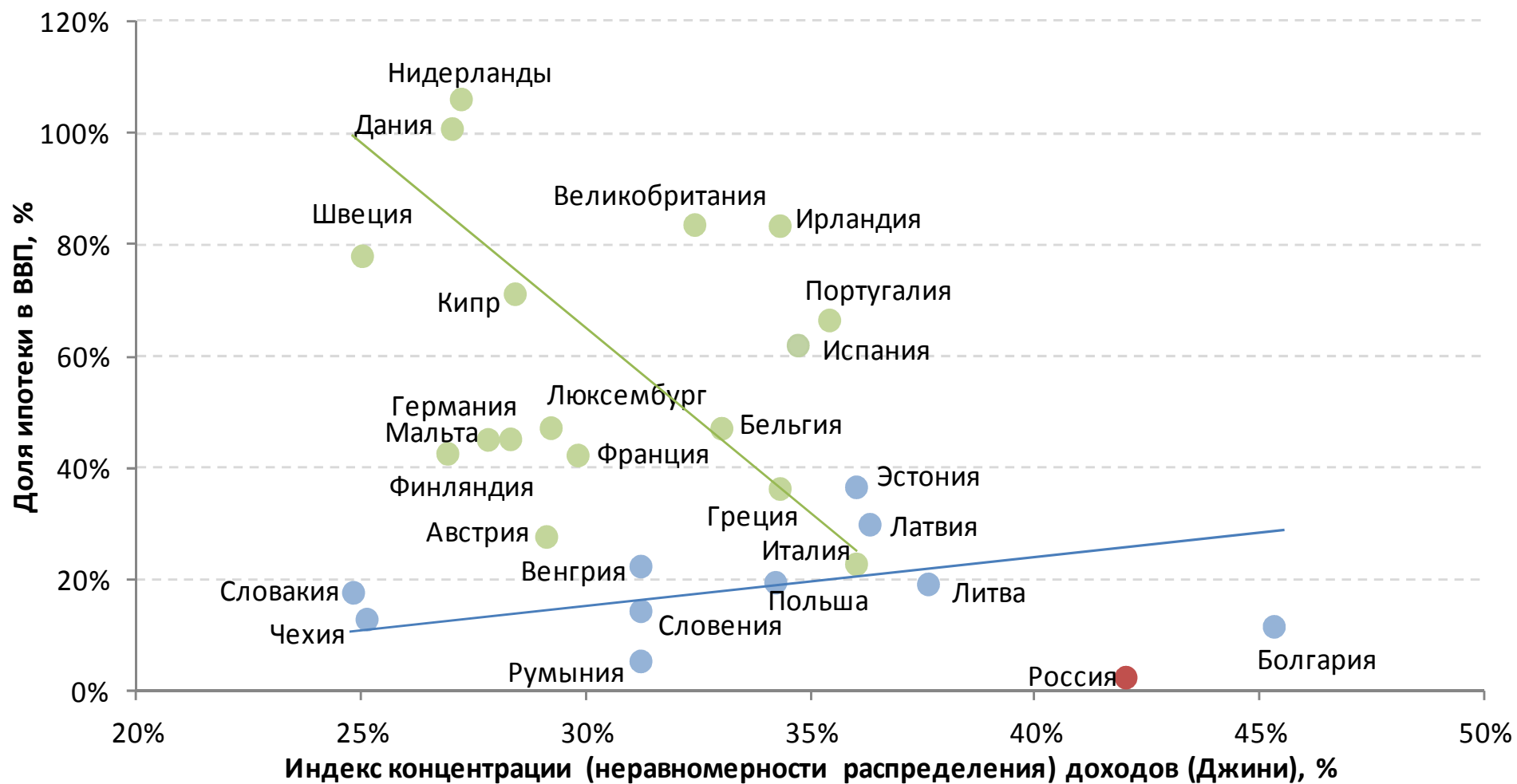
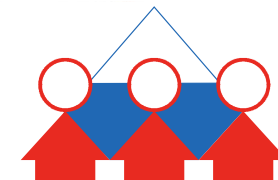


Источник: Банк России, оценки АИЖК

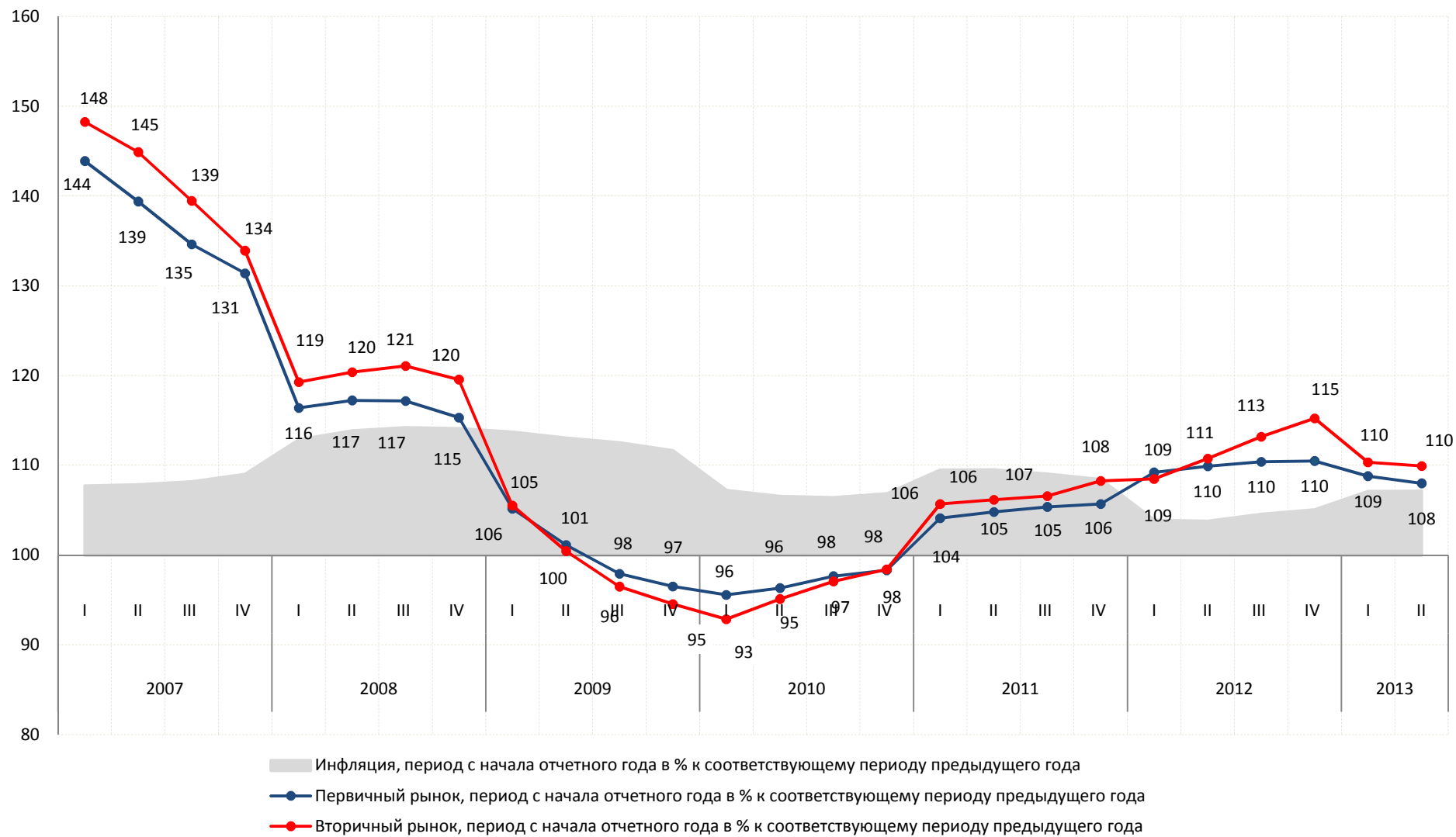
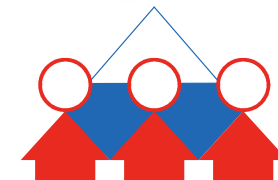
Доля ипотеки в активах банковской системы vs доля ипотеки в ВВП



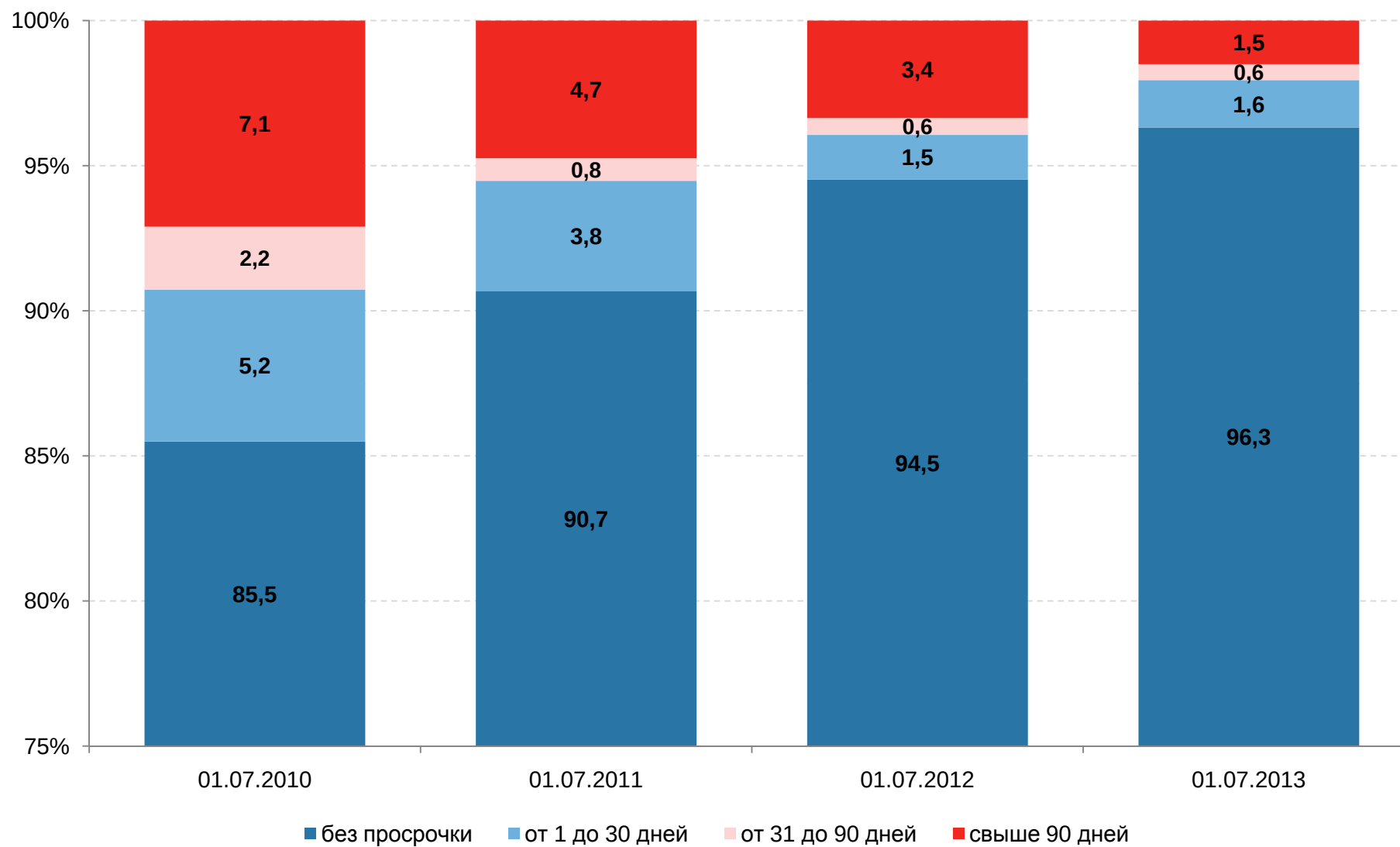
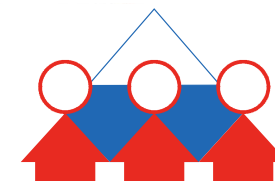
Индекс концентрации доходов vs доля ипотеки в ВВП



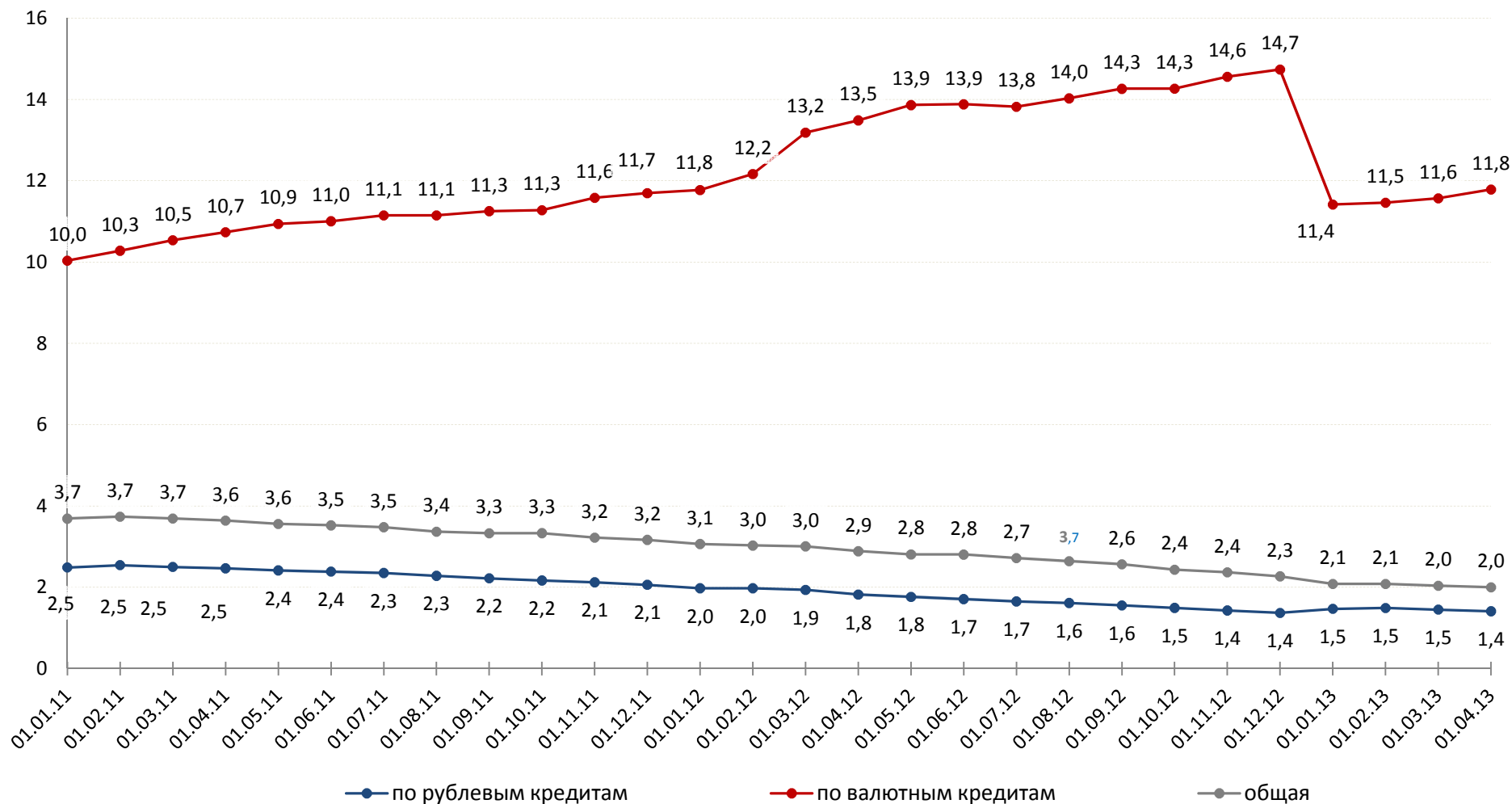
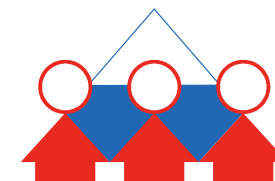
Индекс цен на рынке жилья, %



Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2010-2013 гг., %

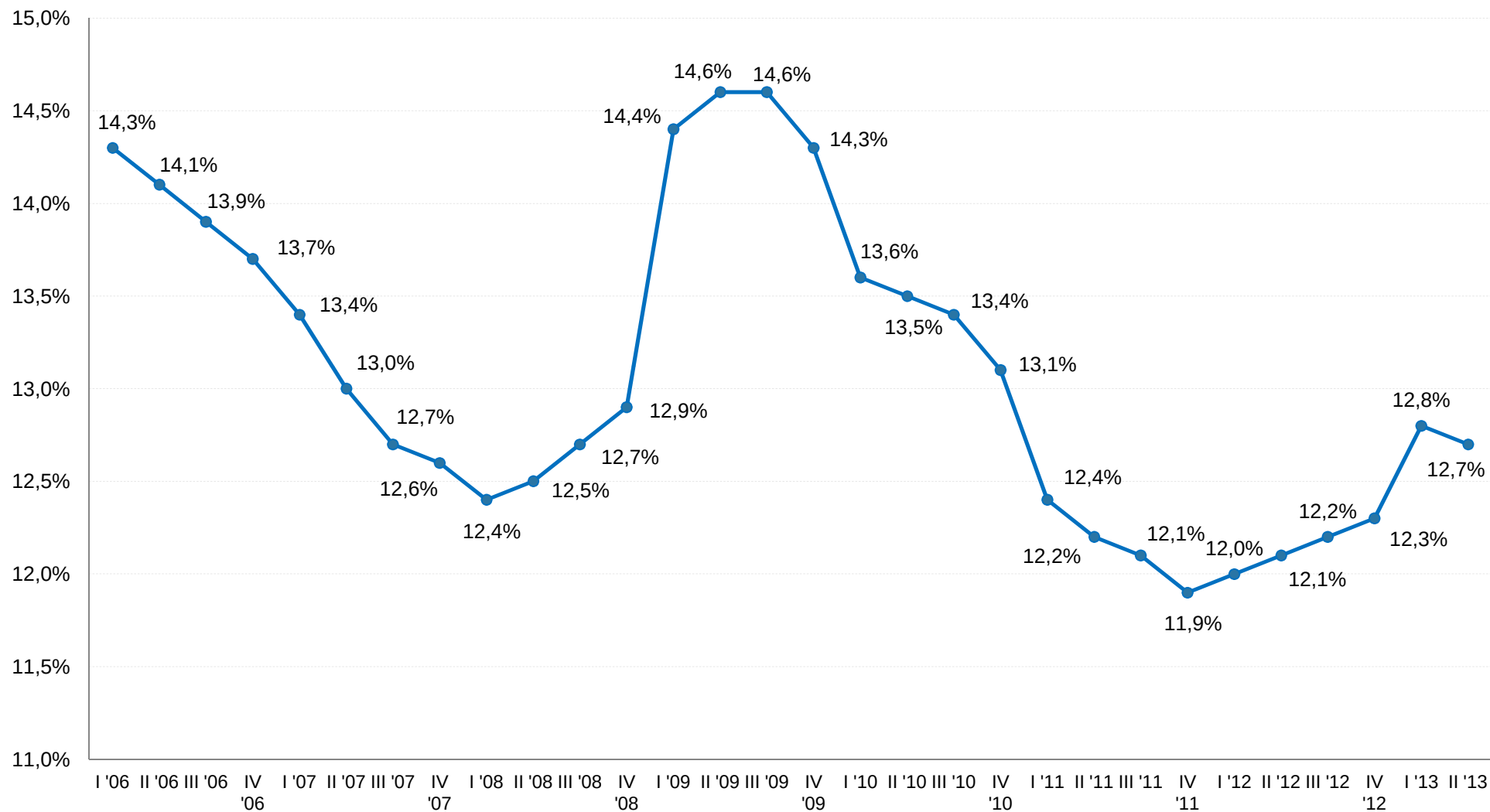
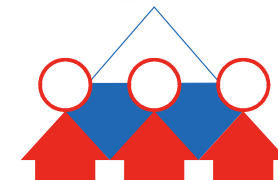


Динамика доли просроченной задолженности

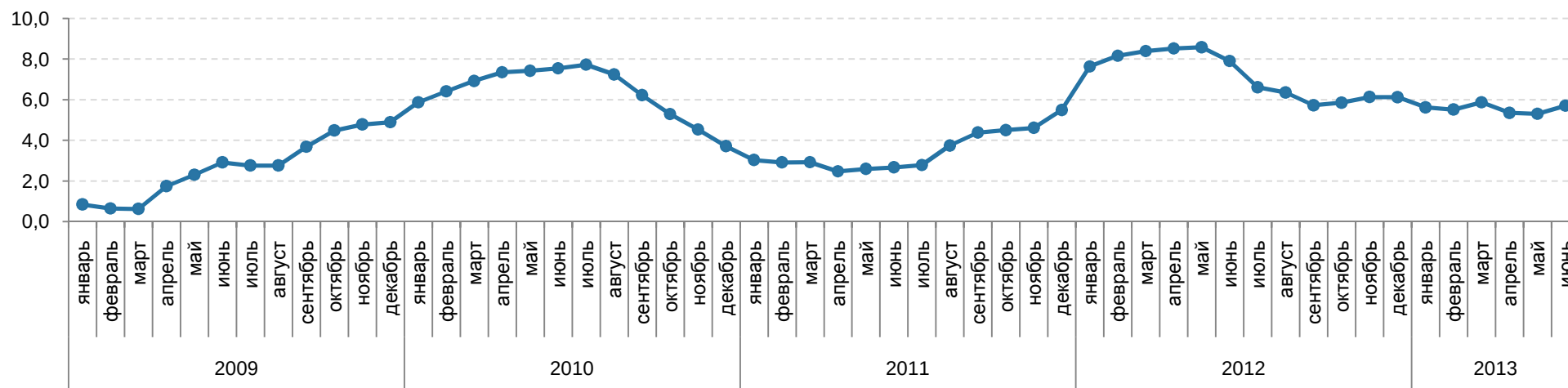
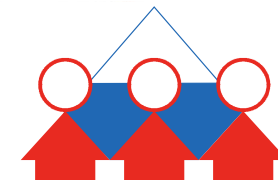


Примечание: Падение доли просроченной задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте в декабре 2012 года вызвано проведенной Сбербанком России конвертацией просроченной задолженности из иностранной валюты в рубли.

Динамика средневзвешенных ставок по ипотечным кредитам в рублях, накопленным итогом с начала года, %

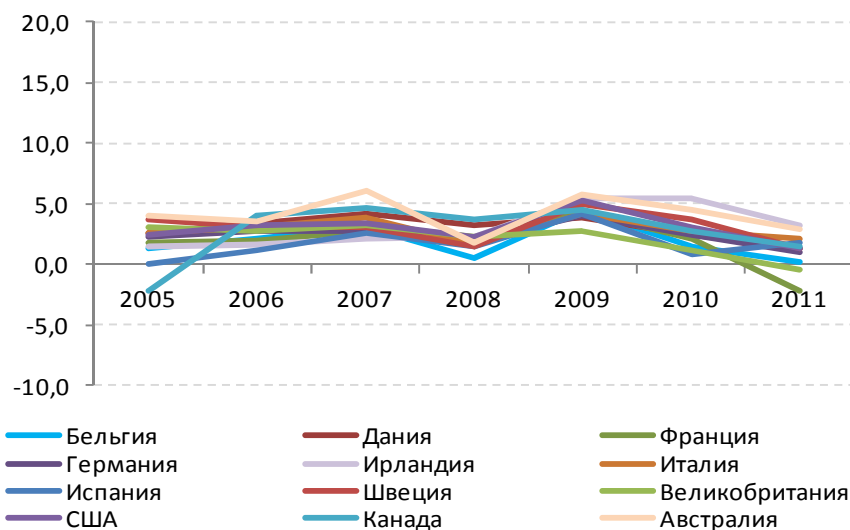


Превышение среднего уровня процентной ставки по выданным в течение месяца ипотечным кредитам по отношению к инфляции (мес. к соотв. мес. прошлого года) в 2009 – 2013 гг., п.п.

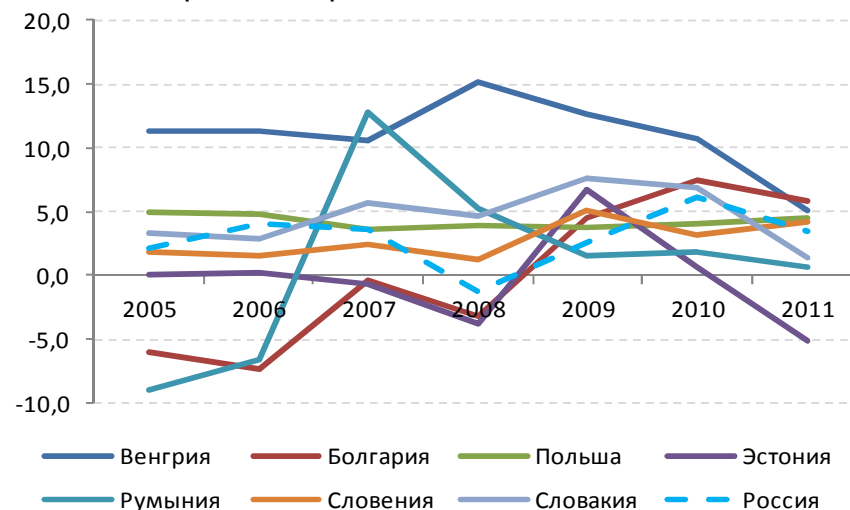


Источник: Банк России, Росстат, расчеты АИЖК

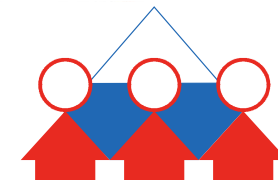
Разница между фиксированной процентной ставкой по ипотеке и среднегодовым ИПЦ, п.п. страны Западной Европы/ОЭСР



Разница между фиксированной процентной ставкой по ипотеке и среднегодовым ИПЦ, п.п. страны с переходной экономикой



Стандарты первичного рынка ипотеки



Цель разработки и принятия стандартов:

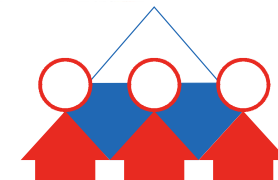
- Разделение ипотечных кредитов на «идеальные», «хорошие», «удовлетворительные» и «плохие» - дифференциация нормативов достаточности капитала (вес риска) и дифференциация резервов на кредитный риск
- Повышение роли залога в оценке кредитного риска
- Учет ипотечного страхования
- Стандарты позволяют регуляторам и потенциальным инвесторам оценивать качество ипотечных кредитов, не используя «тяжеловесные» модели оценки кредитного риска
- Суть стандартов – описание требований к параметрам ипотечного кредита и процедурам его выдачи

Возможные ключевые требования стандартов:

- Цель покупки жилья
- К/З
- Ипотечное страхование
- П/Д, Форма подтверждения дохода
- Тип жилья, Месторасположение жилья
- Тип заемщика (возраст, занятость, родственные связи)
- Требования к страхованию жизни, имущества
- Процедуры андеррайтинга заемщика и предмета ипотеки

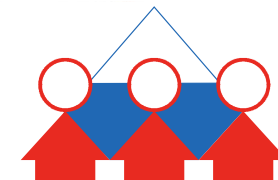
		Без ИС	С ИС
Канада	до 75%	35%	35%
	> 75%	75%	35%
Австралия (стандартные кредиты)	до 80%	35%	35%
	80,01-90%	50%	35%
	90,01-100%	75%	50%
	>100%	100%	75%
Австралия (нестандартные кредиты)	до 60%	50%	35%
	60,01-80%	75%	50%
	80,01-90%	100%	75%
	90,01-100%	100%	75%
	>100%	100%	100%

Стандарты секьюритизации



- Стандарты секьюритизации должны обеспечивать кредитное качество старших траншей облигаций с ипотечным покрытием, удовлетворяющее требованиям Банка России при операциях Банка России с ипотечными ценными бумагами, а также требованиям нормативных правовых актов, регулирующих инвестирование средств пенсионных накоплений (в том числе инициирование изменений при необходимости) с учетом потребностей различных групп инвесторов. Стандарты секьюритизации будут предусматривать требования к:
 - Кредитному усилению старших траншей облигаций с ипотечным покрытием (субординация, денежный резерв, избыточная маржа, иные структурные элементы)
 - Стабильности функционирования инфраструктуры сделки секьюритизации (управляющая компания, бухгалтерская организация, специализированный депозитарий, банк счета и др.)
 - Ипотечному покрытию
- Информация о структуре ипотечного покрытия в разрезе основных параметров ипотечных кредитов, входящих в ипотечное покрытие, раскрывается инвесторам

Принципы функционирования мультиоригинаторной платформы секьюритизации ипотечных кредитов (МОП)

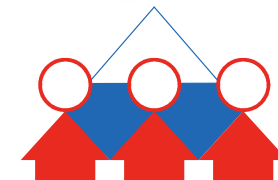


- МОП – совместная деятельность оригинаторов в рамках единых принципов и инфраструктуры
- АИЖК – оператор совместной деятельности
- Повышение ликвидности и ускорение оборота за счет регулярности сделок
- Снижение издержек примерно в 2 раза за счет:
 - Увеличения объема сделки
 - Использования готовой инфраструктуры и документации
- Стабильная база провайдеров ликвидности
- Возможность включения ИЦБ в Ломбардный список ЦБ РФ, инвестиционные декларации накопительных систем
- Хеджирование риска досрочного погашения
- Расширение региональной диверсификации пула закладных



➤ «Фабрика» по выпуску ипотечных облигаций для инвесторов

Проблемы со статистикой на рынке ипотеки



Ввиду активного развития ипотечного кредитования и растущей значимости качества ипотечного портфеля, как для устойчивости финансовой системы, так и экономики в целом, крайне важным является своевременное создание системы мониторинга накопления рисков в ипотечном портфеле, в том числе за счет расширения официальной статистики Банка России по рынку ипотеки показателями качества кредитного портфеля и уровня накопленных рисков:

- число заемщиков и их распределение по уровню доходов;
- способы подтверждения доходов;
- заключение различных видов договоров страхования;
- распределение остатка ссудной задолженности по срокам до погашения кредита;
- объем необслуживаемых ссуд (согласно МСФО);
- полная стоимость кредита;
- коэффициент К/З;
- коэффициент П/Д;
- выделить кредиты под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве.

Большинство из вышеназванных показателей Банк России собирает в рамках пилотного проекта по проведению регулярного (ежеквартального) обследования ссудной задолженности домохозяйств, запущенного в конце 2012 года.