



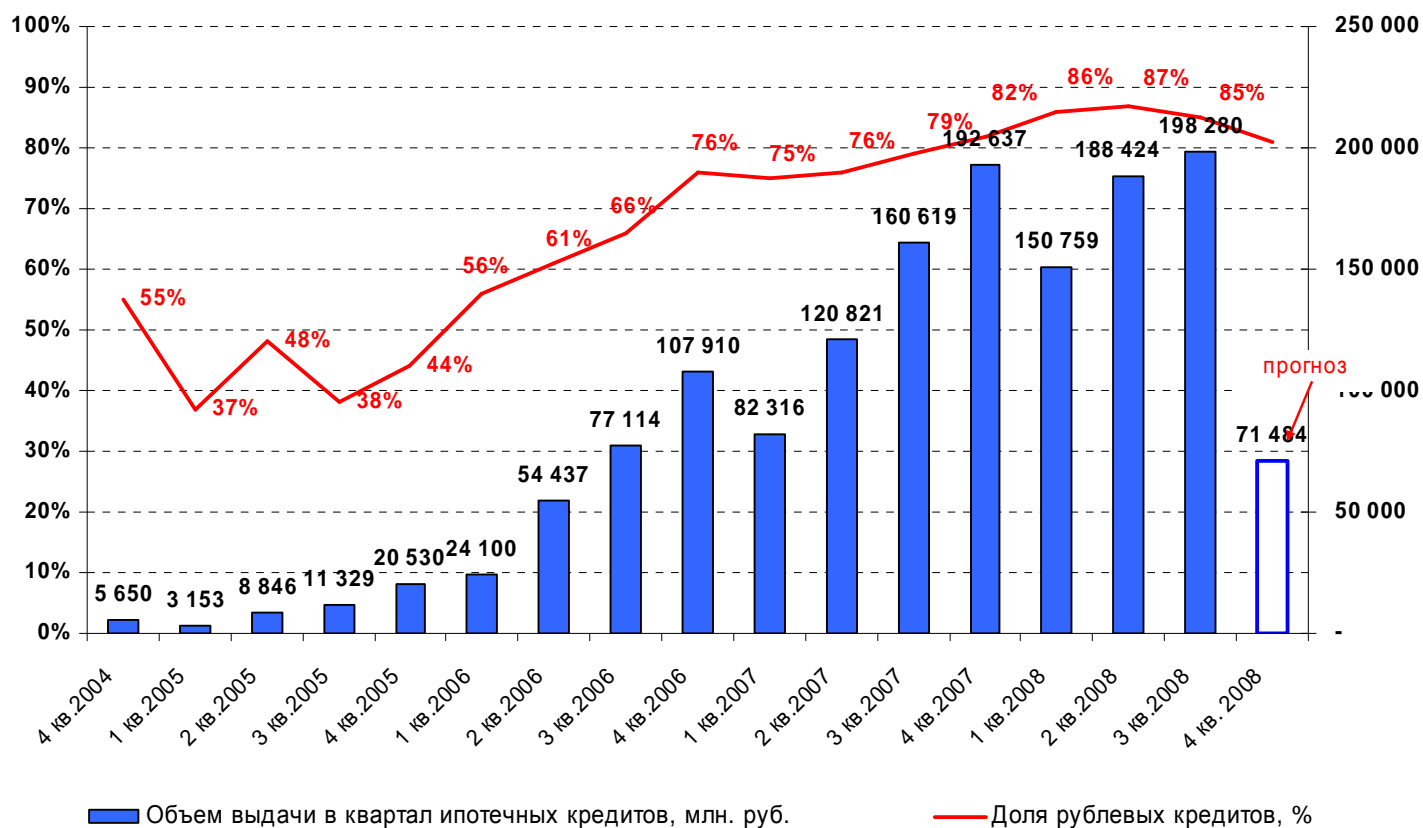
## **Работа АИЖК на рынке облигаций в условиях финансового кризиса**

**Декабрь 2008 г.**



## Развитие рынка ипотеки в 2008 году

Динамика развития ипотечного кредитования в РФ 2004-3 квартал 2008 года, млн. руб.



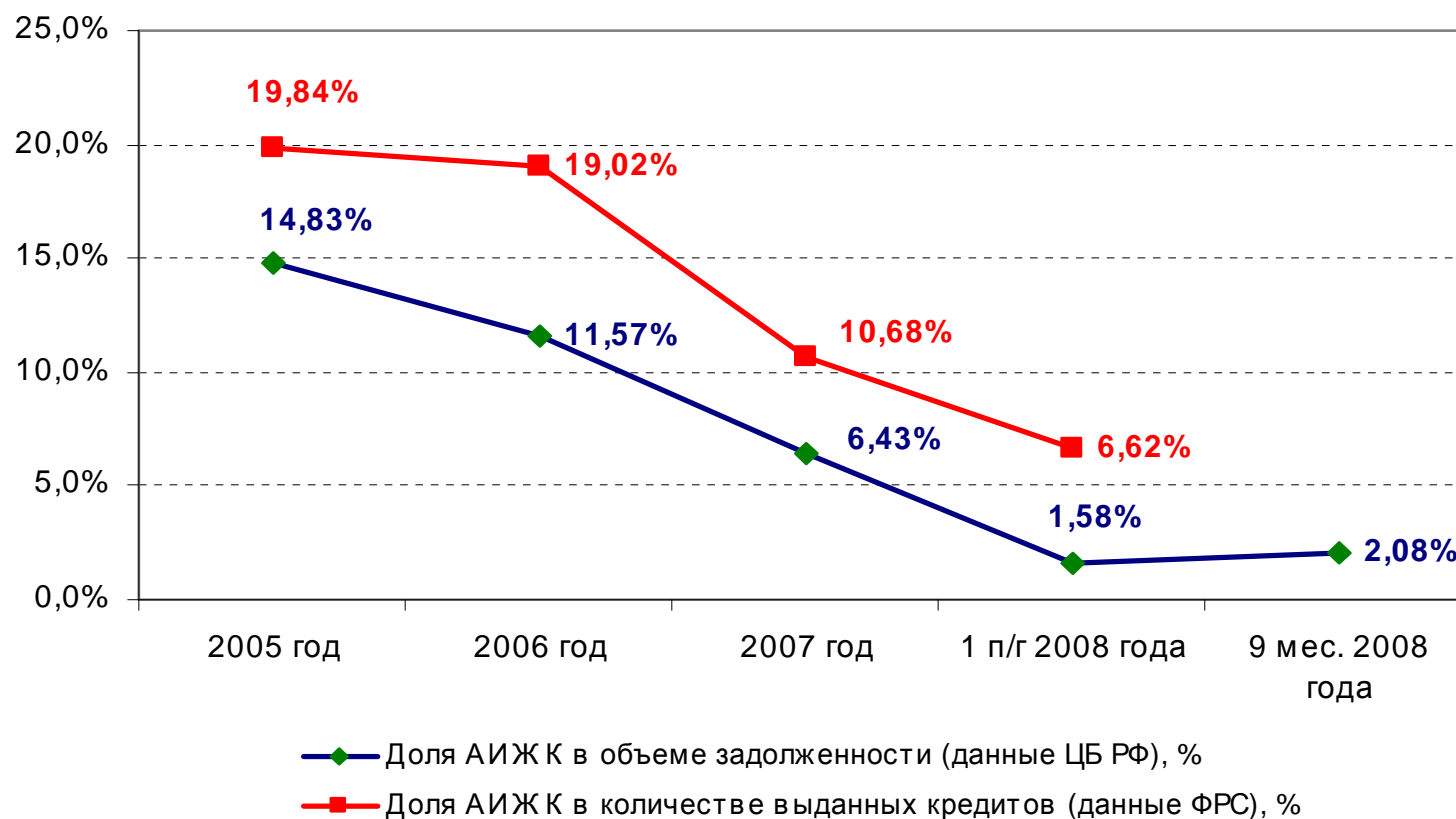
Доля кредитов, рефинансированных АИЖК в зарегистрированных зкладных:

в 2005 г. – 41,9%;  
в 2006 – 31,2%;  
в 2007 – 20,9%;  
в 1 полугодие 2008 г. – 15,7%.

Учитывая остановку рефинансирования другими компаниями, доля АИЖК в зарегистрированных зкладных в 2009 г. вырастет.



## Динамика изменения доли АИЖК на первичном рынке ипотеки за период с 2005 г. по 9 месяцев 2008 г.



Доля АИЖК на рынке снижалась в соответствии с планами Концепции, одобренной Правительством РФ в мае 2005г.: рост конкуренции, переориентация на вторичный рынок.

В текущих экономических условиях доля АИЖК будет расти.



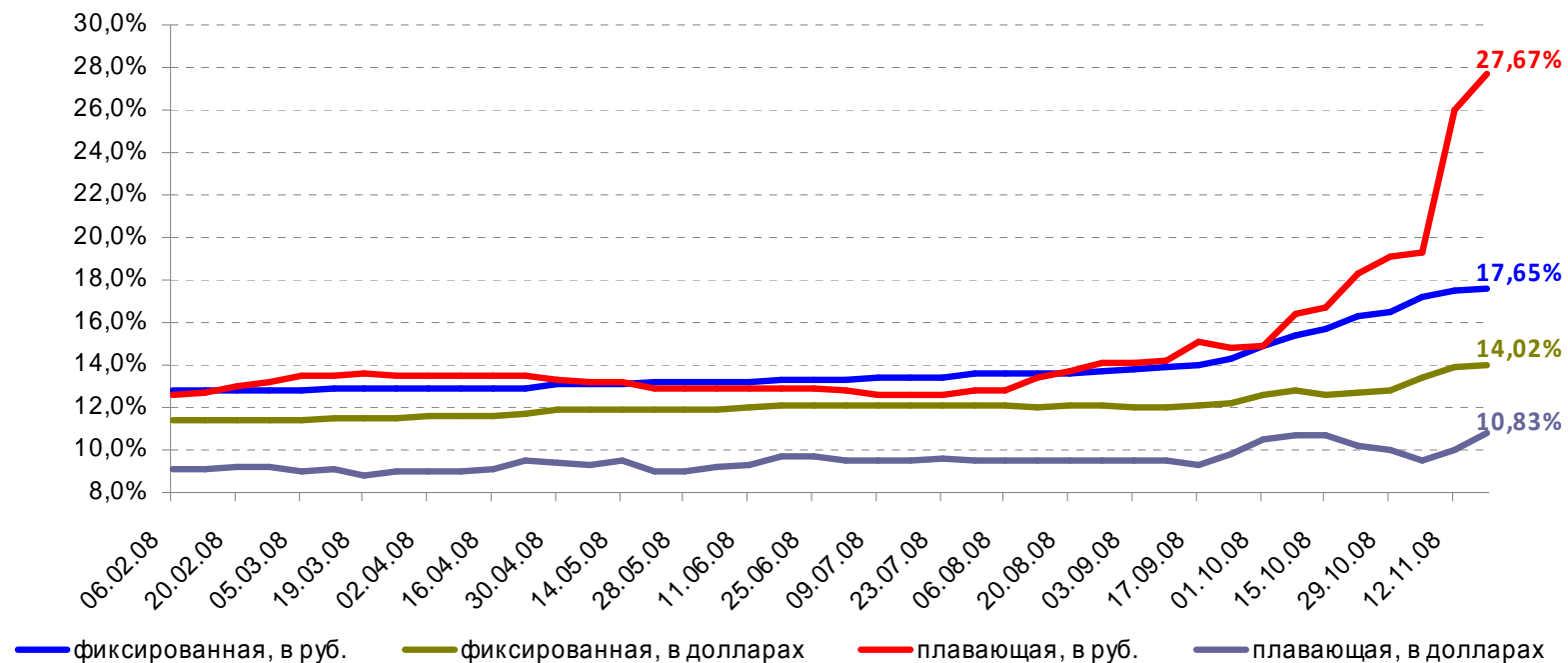
## Изменения по основным условиям ипотечного кредитования банками-оригинаторами

Проблемы с фондированием ипотечного кредитования, а также высокий риск снижения цен на жилье, привел к переоценке банками кредитного и рыночного риска (риска снижения стоимости жилья).

### Основные тенденции ценообразования на рынке ипотечного кредитования:

- повышение ставок;
- назначение единой ставки вне зависимости от К/З, срока кредита и других параметров;
- повышение требования к первоначальному взносу;
- отказ от кредитования первичного рынка и кредитования под залог имеющегося жилья;

### Изменение процентных ставок





## Проект стратегии развития АИЖК на среднесрочную перспективу

---

1. Рефинансирование стандартных ипотечных кредитов;
2. Развитие рынка ипотечных ценных бумаг;
3. Развитие инфраструктуры (стандарты, сопровождение, нормотворчество);
4. Рефинансирование новых кредитных продуктов;
5. Страхование ипотечных кредитов (принятие части рисков за заемщиков в интересах кредиторов);



## Направления деятельности АИЖК. Рефинансирование стандартных ипотечных кредитов

---

- Обеспечение равного доступа к ипотечным кредитам для населения на всей территории Российской Федерации;
- Развитие конкурентной среды на рынке;
- Формирование ориентира процентной ставки;
- Формирование ипотечного покрытия для выпуска ипотечных ценных бумаг;
- Фондирование операций по рефинансированию стандартных ипотечных кредитов:
  - ✓ Секьюритизация ипотечных кредитов;
  - ✓ Выпуск корпоративных облигаций, обеспеченных государственными гарантиями Российской Федерации;
- Агентство предполагает в среднесрочной перспективе сохранение доли на рынке стандартных ипотечных кредитов в размере около 10% от общего объема рынка
- В 2009-2010 гг. доля Агентства на рынке может быть существенно выше и достигать 30%



## Параметры размещенных выпусков облигаций АИЖК

Серия	Сумма (млн.руб.)	Ставка купона	Дата размещения	Сроки погашения	Опцион
A1	1,070	11%	24.04.03	01.12.08	-
A2	1,500	11%	25.05.04	01.02.10	-
A3	2,250	9,4%	02.12.04	15.04.08 - 30%; 15.04.09 - 30%; 15.10.10 - 40%.	-
A4	900	8,7%	12.05.05	01.02.12	-
A5	2,200	7,35%	06.12.05	15.07.11 - 40%; 15.10.12 - 60%.	-
A6	2,500	7,4%	06.12.05	15.07.11 - 20%; 15.07.13 - 40%; 15.07.14 - 40%.	-
A7	4,000	7,68%	04.10.06	15.10.13 - 50%; 15.07.15 - 25%; 15.07.16 - 25%.	-
A8	5,000	7,63%	04.10.06	15.06.12 - 40%; 15.03.14 - 30%; 15.06.17 - 15%; 15.06.18 - 15%.	По решению АИЖК 15.03.14 - 60%
A9	5,000	7,49%	08.02.07	15.02.13 - 40%; 15.02.15 - 20%; 15.02.16 - 20%; 15.02.17 - 20%.	По решению АИЖК 15.02.12 - 60%
A10	6,000	8,05%	11.12.07	15.11.14 - 50%; 15.11.16 - 25%; 15.11.18 - 25%.	По решению АИЖК 15.11.16 - 50%
A11	10,000	8,20%	31.01.08	15.09.15 - 30%; 15.09.16 - 20%; 15.09.17 - 20%; 15.09.18 - 10%; 15.09.19 - 10%; 15.09.20 - 10%.	По решению АИЖК 15.09.17 - 50% или 15.09.18 - 30%
Total	40,420				

Все выпуски облигаций АИЖК включены в Ломбардный список Банка России с коэффициентом 0,9

Все выпуски облигаций АИЖК принимаются в обеспечение по сделкам прямого РЕПО с дисконтом в диапазоне от 7,5 до 15%

Облигации АИЖК серий А5-А11 включены в Котировальный список А1 ЗАО «Фондовая биржа ММВБ»

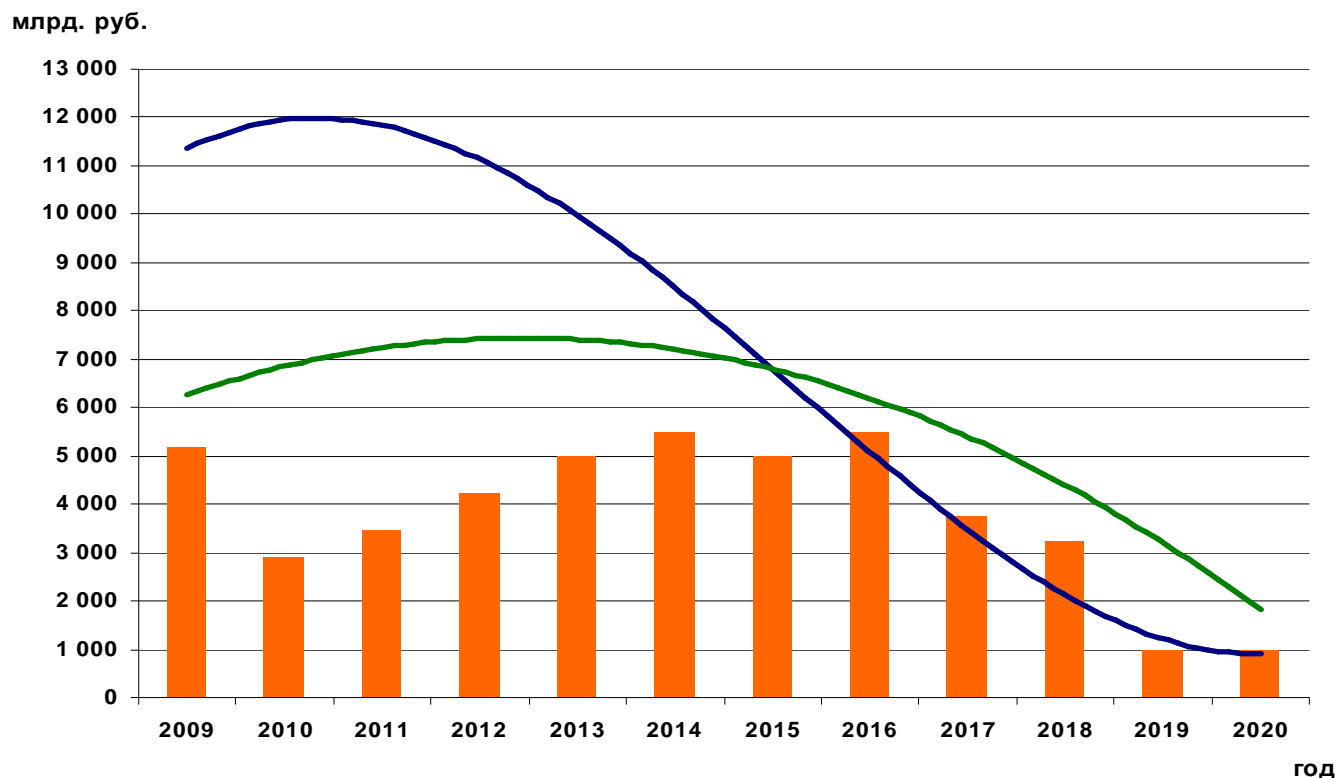
Облигации АИЖК серий А2 и А3 включены в Котировальный список А2 ЗАО «Фондовая биржа ММВБ»



## Распределение долговой нагрузки и прогноз погашения ипотечных кредитов

Для прогнозирования сроков привлечения источников финансирования используется модель денежных потоков по портфелю закладных, разработанная в Агентстве

Денежный поток по закладным изменяется в зависимости от скорости досрочного погашения





## Параметры планируемых выпусков облигаций АИЖК

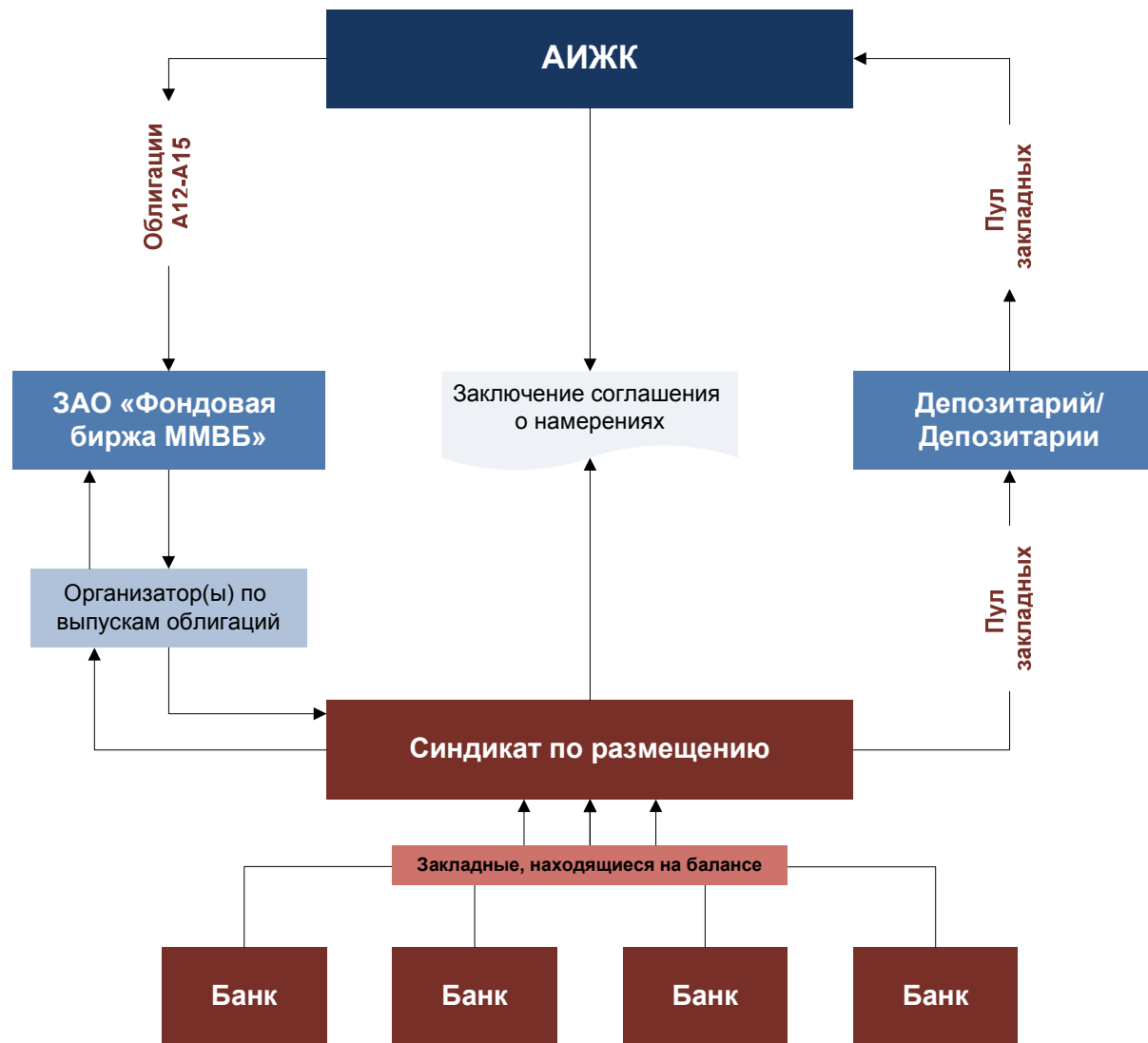
Серия	Сумма (млн.руб.)	Даты погашения	Срок до погашения (лет)
A12	7 000	15.12.2013	5
A13	7 000	15.04.2018	10
A14	7 000	15.05.2023	15
A15	7 000	15.09.2028	20



**Дюрация 4 выпусков составляет около 7 лет,  
что соответствует среднему сроку дюрации  
ипотечных кредитов**

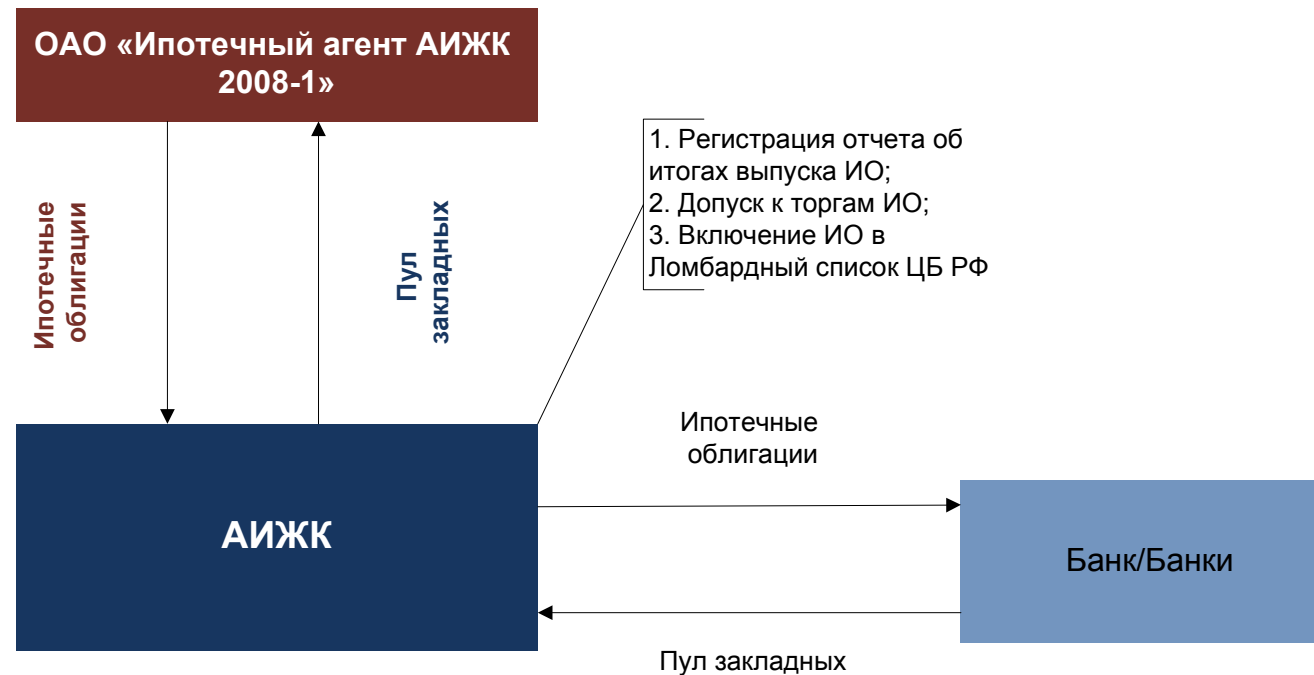


## Схема обмена «Облигации АИЖК, обеспеченные госгарантиями – закладные»





## Схема обмена «Ипотечные ценные бумаги – закладные»



Для сделок обмена будут использованы облигации старших траншей (класс А)

Сделка с ипотечными облигациями ЗАО «Второй ипотечный агент АИЖК» возможны после наступления срока оферты АИЖК (30 июля 2009 года)



## Характеристика выпусков ИЦБ ЗАО «Второй ипотечный агент АИЖК»

Облигации	Номинальная стоимость, руб.	Доля от совокупной номинальной стоимости всех выпущенных облигаций	Рейтинг (Moody's)	Кредитное усиление %*	Ожидаемый средне-взвешенный срок обращения ** (лет)	Купон	Юридический срок до погашения
Класс А	9,440,000,000	88%	A3	20%	2,99	8,5%	15.03.2040
Класс Б	590,300,000	5,5%	Ba3	14,5%	7,3	9,5%	15.03.2040
Класс В	697,317,000	6,5%	-	8%	-	N/A	15.03.2040

\* Кредитное усиление на момент размещения включает полностью фондируемый на момент размещения денежный резерв в размере 8% от совокупной номинальной стоимости облигаций

\*\* WAL (средневзвешенный срок обращения), рассчитанный на основе ожидаемого темпа досрочного погашения закладных в размере 15%



## Характеристика выпусков ИЦБ ОАО «Ипотечный агент АИЖК 2008-1»

Облигации	Номинальная стоимость, руб.	Доля от совокупной номинальной стоимости всех выпущенных облигаций	Рейтинг (Moody's)	Кредитное усиление %*	Ожидаемый средне-взвешенный срок обращения (лет) **	Максимально возможный купон	Юридический срок до погашения
Класс А	7,930,000,000	70%	[Baa2]	36,7%	5,0	[11%]	20.02.2041
Класс Б	3,401,828,000	30%	-	6,7%	-	N/A	20.02.2041

\* Кредитное усиление предусматривает фондируемый на дату размещения денежный резерв в размере 0,7% от совокупной первоначальной номинальной стоимости облигаций, а также целевую финансовую помощь от АИЖК в размере до 6% от совокупной номинальной стоимости Облигаций. В период обращения Облигаций денежный резерв будет увеличен до 0,9%

\*\* WAL (средневзвешенный срок обращения), рассчитанный на основе ожидаемого темпа досрочного погашения закладных в размере 15%.



## Планы на будущее

---

- 1 декабря т.г. АИЖК погасило выпуск облигаций серии А1 на сумму 1,07 млрд. рублей, размещенный в апреле 2003 года
- На текущий момент АИЖК поставлены задачи по дальнейшему развитию ипотечного кредитования в России, а также развитию рынка ипотечных ценных бумаг
- В качестве основных источников финансирования деятельности АИЖК будут выступать ипотечные ценные бумаги и корпоративные облигации, обеспеченные государственными гарантиями Российской Федерации
- В условиях кризиса АИЖК будет предлагать новые механизмы размещения ценных бумаг



## Контактная информация

---

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

117418, г. Москва, ул. Новочеремушkinsкая, д. 69-Б  
тел.: (495) 775-47-40, факс: (495) 775-47-41

[www.ahml.ru](http://www.ahml.ru), [www.rosipoteka.ru](http://www.rosipoteka.ru)



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**