



**ИНВЕСТИРОВАНИЕ СРЕДСТВ ПЕНСИОННЫХ  
НАКОПЛЕНИЙ В ЭКОНОМИКУ ЮГРЫ**

**ИПОТЕЧНЫЕ СЕРТИФИКАТЫ  
УЧАСТИЯ**



# ОАО «ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО ЮГРЫ»

Оператор по реализации и сопровождению  
окружных программ в сфере жилищной  
политики и жилищного строительства

4 филиала и  
13 представительств  
в крупнейших городах  
Югры

С 2007 по 2014 год  
выдано **3 190 займов**  
суммой более  
5,3 млрд рублей

Узнаваемость бренда в  
(по данным социального  
исследования, проведенно  
го в 2013 году).

Доля рынка  
по ипотечному брокериджу

За 8 лет помогло улучшить  
свои жилищные условия  
более чем **57 тыс. семей** округа

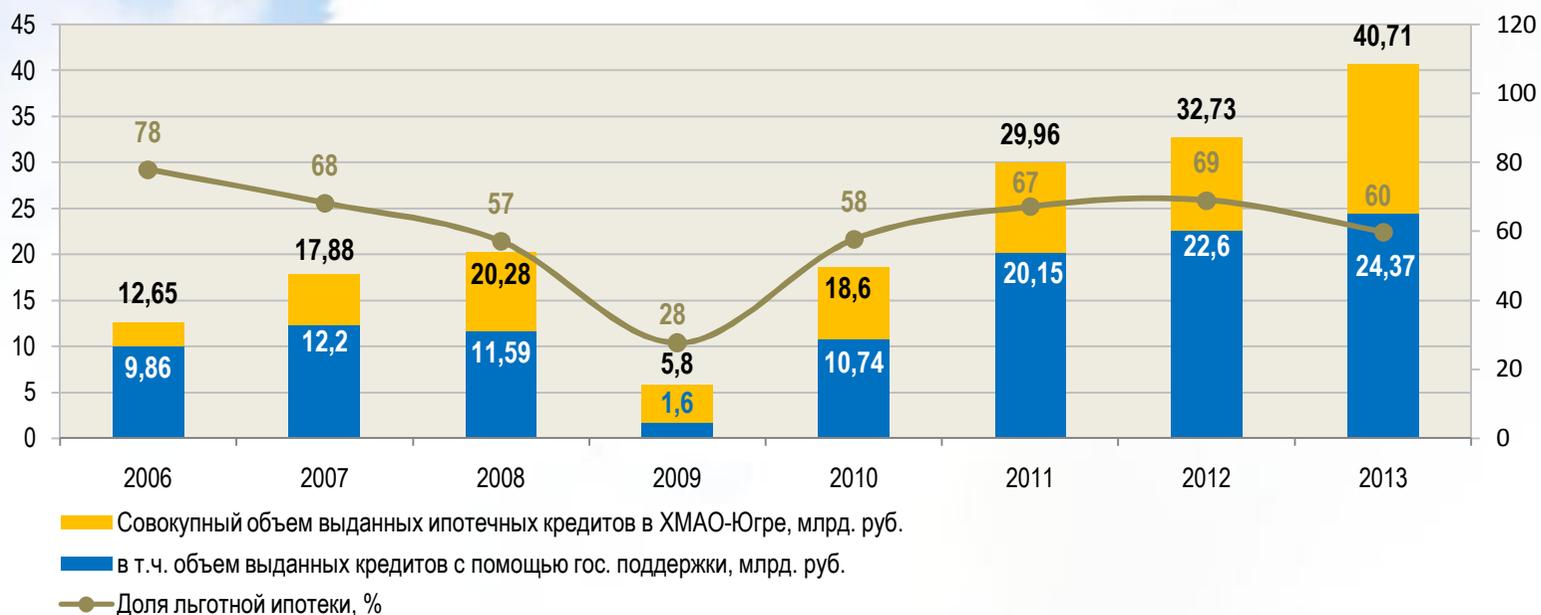
Рефинансирован  
**1 291 займ** на сумму  
порядка 1,4 млрд руб.

Продает около **100 квартир**  
от застройщиков  
ежемесячно



# РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМ АВТОНОМНОМ ОКРУГЕ - ЮГРЕ

Остаток ссудной задолженности в ХМАО-Югре по состоянию на 01.01.2014 г. составляет 111,1 млрд. рублей



ПОКАЗАТЕЛИ	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Место ХМАО – Югры в рейтинге субъектов РФ по объему ипотечного кредитования	5	4	3	4	5	5
Уровень просроченной ипотеки, млн. руб	85	246	228	254	239	211
Остаток ссудной задолженности, млн. руб.	41 286	40 809	51 153	69 124	88 640	111 110
Доля просроченной ипотеки от остатка ссудной задолженности, %	0,2	0,60	0,45	0,37	0,27	0,19



## ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

**Рефинансирование ипотечных активов  
Агентства в объеме**

**7 млрд.** рублей до 2020 года

**с привлечением средств пенсионных  
накоплений НПФ и инвесторов.**



## I ЭТАП ПРОЕКТА

**Создание и реализация механизма секьюритизации ипотечных активов с низкими административными издержками путем выпуска ИПОТЕЧНЫХ СЕРТИФИКАТОВ УЧАСТИЯ (ИСУ).**

Агентство выдает ипотечные займы участникам программы на рефинансирование ранее полученных ипотечных кредитов.



Управляющая компания «ОРЕОЛ» получает от Агентства ипотечные договоры в доверительное управление и выпускает ИСУ. Агентство обязуется обслуживать ипотечные договора и выкупать «дефолтные». Для обеспечения обязательств формируется «кредитное усиление» в размере 20 % от объема ИСУ.



Ханты-Мансийский НПФ за счет пенсионных накоплений приобретает через ММВБ ИСУ.



## ЭКОНОМИКА ПРОЕКТА

Объем выпуска ИСУ



**1 млрд. рублей**

Доход инвестора по ИСУ –  
Ханты-Мансийский НПФ



**≈ 9 % ГОДОВЫХ**

Затраты на обслуживание  
ипотечных договоров, услуги  
управляющей  
компании, спецдепозитария  
и спецрегистратора

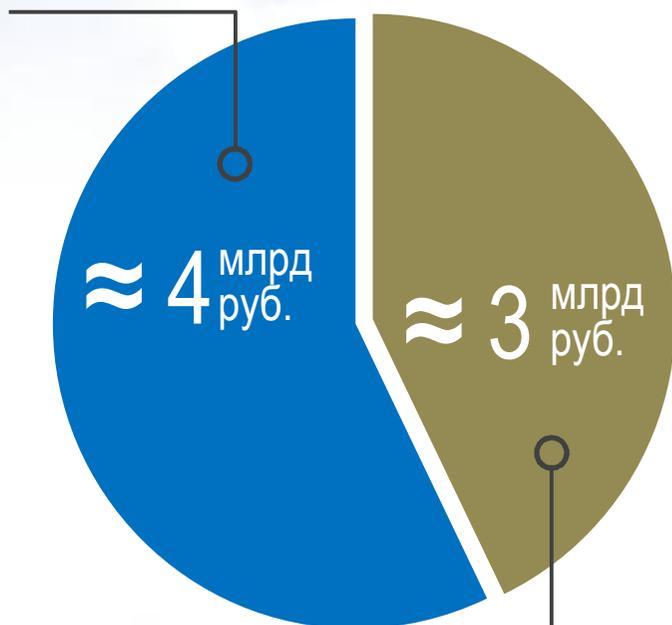


**≈ 1,5 % ГОДОВЫХ**



## ПЕРСПЕКТИВА ПРОЕКТА

ипотека  
физических  
лиц



ипотека  
юридических  
лиц

### Ипотека физических лиц

#### ВЫПУСК ИСУ (ПО ИПОТЕЧНЫМ ПЛАТЕЖАМ)

2015 год	1 млрд рублей
2016 год	1 млрд рублей
2017 год	1 млрд рублей
2018 год	1 млрд рублей
<b>Итого с 2015 по 2018 год</b>	<b>4 млрд рублей</b>

### Ипотека юридических лиц. Арендное жилье

#### ВЫПУСК ИСУ (ПО АРЕНДНОМУ ЖИЛЬЮ)

2018 год	1 млрд рублей
2019 год	1 млрд рублей
2020 год	1 млрд рублей
<b>Итого с 2018 по 2020 год</b>	<b>3 млрд рублей</b>

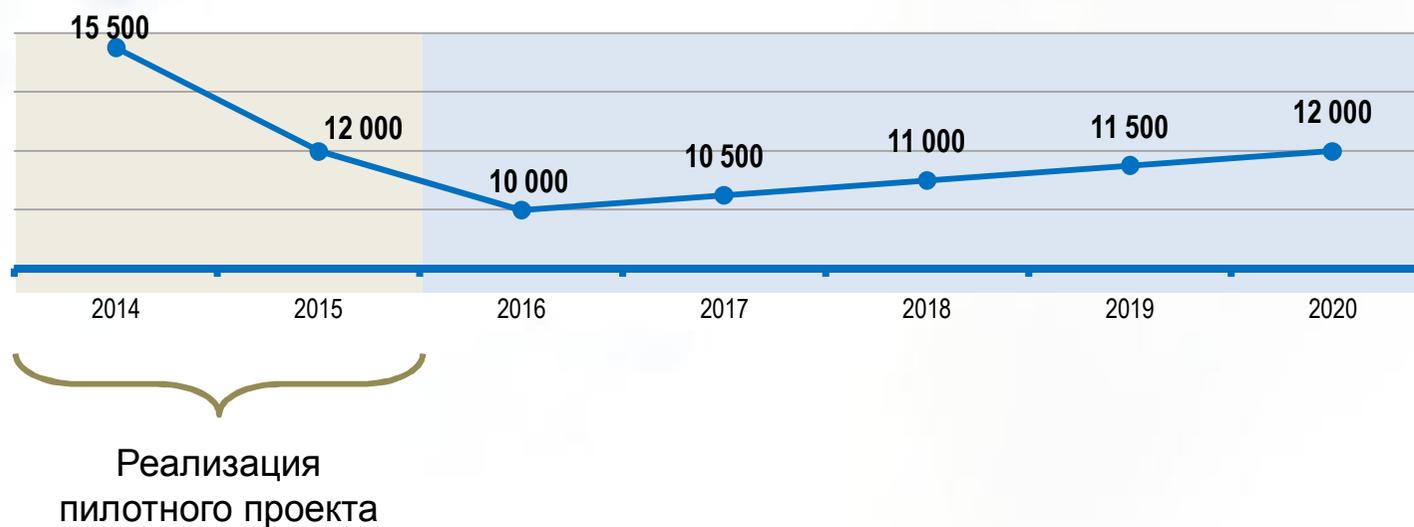
# ТЕКУЩИЕ ПРОЕКТЫ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ АРЕНДНЫХ ДОМОВ В 2014-2015 ГГ.

	г. Сургут, 30 мкр., д. 15/1	г. Сургут, 45 мкр, д. 1	г. Нефтеюганск, 11Б мкр., д. 11	г. Ханты-Мансийск, ул. Рябиновая, д. 1	ИТОГО
<b>Застройщик</b>	ООО «Северные Строительные Технологии»	ООО «Новые Бизнес-Технологии»	ОФРЖС «Жилище»	ООО «Версо-Монолит Инвест»	<b>4</b>
<b>Степень готовности объекта на 01.09.2014 г., %</b>	80	21	90	70	–
<b>Начало заселения нанимателей в жилые помещения в наемных (арендных) домах</b>	декабрь 2014 года	январь 2016 года	октябрь 2014 года	январь 2015 года	–
<b>Общая площадь квартир (без учета лоджий и балконов), кв.м</b>	6 996,45	11 941,81	4 565,40	4 150,14	<b>27 653,80</b>
<b>Общее количество квартир, шт.</b>	170	250	94	90	<b>604</b>
<b>Объем инвестиций, тыс. руб.</b>	492 161,05	748 840,13	261 842,45	270 366,16	<b>1 773 209,78</b>
<b>Объем арендной платы в 1-й год при заселении 95% квартир, тыс. руб.</b>	41 655,21	61 107,65	22 959, 90	26 949,63	<b>152 672,3</b>



# ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ ДО 2020 ГОДА

Динамика объема ввода арендного жилья, м<sup>2</sup>



Всего до 2020 года планируется ввести 82 500 кв. м арендного жилья.



## ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

### Правительство ХМАО – Югры

- ✓ Привлечение пенсионных средств в экономику Югры
- ✓ Уменьшение текущих расходов бюджета ХМАО – Югры на выплату компенсации процентной ставки

### Жители Югры

- ✓ Снижение долговой нагрузки на «семейный бюджет» участников окружной жилищной программы за счет снижения процентных ставок по действующим ипотечным кредитам.
- ✓ Улучшение жилищных условий путем аренды жилья (порядка 50 тыс. кв. м).

### Инвесторы

- ✓ Обеспечение стабильной доходности 9–10 % при минимальных рисках
- ✓ При вложении в арендную недвижимость 8-9 % + капитализация

*Только при соблюдении интересов всех задействованных в этом процессе сторон, нас ждет успех – новая система станет жизнеспособной и устойчивой.*