

Ипотечное кредитование и секьюритизация

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР
СЕНТЯБРЬ 2007

О компании ООО «РУСИПОТЕКА»

Целью созданного в марте 2003 года портала Русипотека является освещение разных точек зрения на проблемы и перспективы развития в России ипотечного кредитования и секьюритизации. Мы стремимся довести до наших посетителей достоверную, актуальную, качественную информацию о состоянии ипотечного рынка. Портал, зарегистрированный как электронное СМИ, ориентирован главным образом на профессиональных участников рынка. Основными разделами являются:

[Аналитика](#) - большое количество статистических материалов по рынку ипотечного кредитования и связанными с ним рынками, в том числе подготовленных зарубежными специалистами.

[Аналитика рынка](#) - ежемесячные аналитические обзоры Русипотеки.

[Библиотека](#) - регулярно пополняемый раздел тематическими материалами зарубежных авторов.

[Все эмиссии](#) - полный список выпусков ценных бумаг, обеспеченных ипотечными активами.

[Рейтинги](#) - на постоянной основе публикуются данные об объемах, количестве и других показателях деятельности ипотечных банков.

[Публикации](#) и [Интервью](#) - размещаются наиболее интересные и актуальные материалы ведущих экспертов.

[Текущее состояние](#) - в этом разделе можно ознакомиться с последними изменениями на рынке и в законодательстве.

[Форум](#) - занимает особое место. Здесь заемщики могут получить консультацию непосредственно у представителей банков или ипотечных брокеров, поделиться опытом получения ипотечного кредита. Профессиональные участники рынка и эксперты обсуждают тенденции развития рынка и его инфраструктуры.

[Контактная информация](#) - по вопросам сотрудничества, размещения рекламы, участия в обзоре и рейтингах.

Содержание обзора

Новости и события	2
Рынок недвижимости: опрос участников рынка о тенденциях развития российского рынка недвижимости. Влияние ипотеки на ценовую динамику жилья.....	9
Практика кредитования: помогут ли кредиторам новые законодательные инициативы? Оценка влияния мирового кризиса на российский рынок.....	21
Зарубежный опыт: обзор последних событий ипотечного сегмента фондового рынка США. Текущая ситуация и прогнозы.....	26
Индексы ипотечного рынка за август 2007.....	29
Статистика	31



НОВОСТИ И СОБЫТИЯ

➔ Системный банковский кризис может проявиться по мере замедления роста объемов кредитования

Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings опубликовало отчет «Системные риски в банковском секторе», в котором говорится, что глобальный рост объемов кредитования замедляется и повышается вероятность проявления усиливающегося системного банковского риска. «Неустойчивость, которая накапливалась, но скрывалась из-за быстрого роста объемов кредитования, теперь вероятно, начнет проявляться по мере замедления этого роста», – отмечает Ричард Фокс, старший директор в аналитической группе Fitch по суверенным эмитентам.

Средний уровень реального глобального роста объемов кредитования достиг максимального значения в 14% в прошлом году – самый высокий уровень со времени, предшествовавшего азиатскому кризису 1997 г. Рост уже замедлился в этом году, и данная тенденция будет усиливаться из-за проблем с ликвидностью, вызванных кризисом в секторе ипотечных кредитов рискованным заемщикам в США. По прогнозам Fitch, реальный рост объемов кредитования в этом году должен замедлиться приблизительно до 9%. Тем не менее, темпы роста остаются достаточно высокими и увеличивают уязвимость в случае потенциального банковского системного кризиса, измеряемую индикатором макроэкономических и пруденциальных показателей Fitch («MPI»). Данный индикатор показывает, когда чрезмерный рост кредитования сопровождается значительным ростом цены активов и (или) реальным укреплением обменного курса, что нередко является предвестником системных проблем.

Развитие событий в области роста кредитования, цены активов и реального обменного курса в трех четвертях стран с развитой экономикой и половине стран с развивающейся экономикой на настоящий момент дает «умеренные» или «высокие» основания для беспокойства. В ближайшие шесть месяцев доля таких стран, вероятно, возрастет. Исходя из индикатора банковской системы Fitch («BSI») (используемого для оценки качества или устойчивости внутреннего состояния банковской системы и основанного на индивидуальных рейтингах банков), несмотря на проблемы, вызванные кризисом на рынке рискованных ипотечных кредитов в США, США и Великобритания остаются в группе «очень устойчивых» банковских систем («BSI А»), к которой относятся всего семь стран. Любые дальнейшие отрицательные последствия на этих рынках, как ожидается, будут изолированными и ограниченными, и не будут приближаться к масштабам выраженного системного кризиса. Банковская система Германии также остается «устойчивой» («BSI В»), как и две трети других банковских систем развитых стран. Банковская система Японии продолжает укрепляться и теперь переходит в группу «устойчивых» систем стран с развитой экономикой.

Банковские системы стран с развивающейся экономикой, как правило, являются более слабыми в сравнении с государствами с развитой экономикой. При этом в целом на развивающихся рынках не наблюдается столь же чрезмерного кредитования, как на развитых рынках. Исключениями являются Центральная и Восточная Европа и СНГ, где темпы роста кредитования по-прежнему вызывают общую обеспокоенность и где отмечались восемь из десяти самых высоких темпов реального роста кредитования в 2005 и 2006 гг. Кроме того, в указанном регионе 90% стран имеют индикаторы «MPI 2» или «MPI 3». Более того, банковские системы Центральной и Восточной Европы, а также СНГ, за небольшими исключениями, как правило, являются неустойчивыми («BSI D») и в меньшей степени способны выдержать макроэкономические потрясения. В категории «MPI 3» остаются Азербайджан и Россия, и, судя по самому предварительному прогнозу Fitch на 2007 г., в эту категорию в течение следующих шести месяцев могут быть включены Казахстан, Румыния, Турция и Армения. Банковские системы этих стран остаются «неустойчивыми» или «очень неустойчивыми» («BSI E»).

➔ Альфа-Банк подвел итоги работы на рынке ипотеки

Альфа-Банк подвел итоги первого года работы на рынке ипотечного кредитования. За это время было выдано более 1100 ипотечных кредитов, открыты 20 ипотечных центров в регионах, доля региональных продаж в портфеле банка составила 44%.

➔ ВТБ завершает формирование инвестбанка

ВТБ планирует в ближайшее время завершить формирование инвестиционного банка. Об этом президент - председатель правления Андрей Костин сообщил на пресс-конференции 27 сентября. Структуры ВТБ, которые работают в Лондоне, Сингапуре и Нью-Йорке, позволят создать необходимую систему для инвестиционной деятельности. "Мы не собираемся делать широкомасштабных приобретений - будем считать деньги", - сказал Костин. Зампред правления ВТБ Юлия Чупина сообщила, что ВТБ планирует в ближайшее время завершить сделку по продаже пакета акций Еврофинанс Моснарбанка (около 34%). До конца года ВТБ планирует продать Русский коммерческий банк в Швейцарии Газпромбанку и рассчитывает завершить сделку по продаже "АФК Система" оставшегося пакета акций East-West United Bank S.A. Также до конца года ВТБ намерен завершить приобретение банка в Азербайджане. Причем, как отметил А.Костин, курс банка по созданию сети банков в странах СНГ остается неизменным.

➔ Еврокоммерц планирует осуществить секьюритизацию факторинговых платежей

ЗАО "Факторинговая компания "Еврокоммерц" планирует секьюритизировать платежи по факторингу на общую сумму 1 млрд долл., сообщил президент и один из акционеров "Еврокоммерца" Григорий Карповский. Первую сделку по секьюритизации объемом 500 млн долл. планируется провести в ноябре текущего года. Выпускать евробонды будет warehouse SPV, принадлежащая Deutsche Bank, который недавно предоставил "Еврокоммерцу" бридж-кредит в размере 250 млн долл. Секьюритизироваться будет дебиторская задолженность клиентов "Еврокоммерца".

➔ Российский бизнес скептически относится к оценкам рейтинговых агентств

Почти половина российского делового сообщества (48,1%) оптимистично оценивает ситуацию в мировой финансовой системе и уверена, что нынешний кризис носит краткосрочный характер. Вместе с тем чуть более трети (35,8%) напротив, считают, что кризис является началом долгосрочного цикла экономического спада. Таковые данные опроса, проведенного Ассоциацией менеджеров и ИД "Коммерсантъ" в рамках проекта по расчету индекса деловой активности.

42,3% участников опроса отметили, что потеря ликвидности бумаг ипотечных фондов никак не повлияла на их доверие к оценкам надежности эмитентов рейтинговыми агентствами в целом. Около трети (30,8%) респондентов указали, что никогда им и не верили, чуть меньше (23,1%) - что стали им верить меньше. 3,8% опрошенных затруднились с ответом. Вариант ответа "я разочаровался в оценках рейтинговых агентств" не выбрал никто.

В оценке влияния кризиса на мировом финансовом рынке на российские корпорации 57,7% опрошенных предпринимателей считают, что кризис ухудшит положение тех российских корпораций, чьи ценные бумаги обращаются на зарубежных рынках. Чуть меньше (46,1%) - что вызовет сложности у тех, кто рассчитывал на западное финансирование и намеревался взять кредит или перекредитоваться за рубежом. Около трети (34,6 %) респондентов указали, что последствием кризиса станет ухудшение положения тех компаний, которые рассчитывали на привлечение прямых зарубежных инвестиций. И, наконец, 19,2% предпринимателей считают, что мировой финансовый кризис ухудшит положение всех российских компаний из-за общего экономического спада.

Лишь 15,4% отечественных бизнесменов с оптимизмом восприняли известия с западных рынков. Они полагают, что кризис улучшит положение экспортеров и промышленных производителей из-за вероятного ослабления рубля в связи с оттоком капитала из России и, соответственно, ослабления конкуренции с

импортом. 7,9% опрошенных считают, что следствием кризиса станет улучшение положения всех отечественных компаний, так как Россия может стать "тихой гаванью" на фоне общемирового кризиса.

✦ **Русский стандарт приостановил выдачу кредитов**

Банк "Русский стандарт" приостановил выдачу потребительских кредитов наличными до 1 октября, ипотечных кредитов - до конца года в связи с ростом стоимости привлекаемых кредитных средств в условиях кризиса на мировом долговом рынке. Банк, который специализируется в основном на потребительском кредитовании в торговых сетях, карточных кредитах и автокредитах, также ужесточил требования к заемщикам.

Приостановку выдачи ипотечных кредитов банк связывает с пересмотром стратегии в сфере кредитования. "Ипотечку банк выдавал в тестовом режиме, и она никогда не была приоритетным для "Русского стандарта" продуктом", - таковы пояснения представителя банка. "Русский стандарт" выдал пока ничтожное число ипотечных кредитов. На кредиты наличными, которые начали выдаваться "Русским стандартом" в 2006 году, также приходится небольшая часть бизнеса банка - около 300 млн долл. Оба этих вида кредитования отличаются, кроме того, более низкой маржой.

✦ **ВТБ 24 перенес сделку по секьюритизации ипотечных кредитов**

Изначально сделка планировалась на сентябрь-октябрь 2007 года в размере не менее 500 млн долл. "Мы отказываемся от сделки по секьюритизации в 2007 году. Нам экономически выгодно перенести эту сделку на 2008 год, ориентировочно на второй квартал. Сейчас банки-организаторы говорят, что мы сможем занять под LIBOR плюс один процент годовых, а наши внутренние ожидания - LIBOR плюс 0,8 процента", - сказал член правления ВТБ 24 Анатолий Печатников.

По его словам, банк не исключает, что данная транзакция будет замещена выпуском евробондов или кредитами. "Возможно, мы вообще откажемся от размещения, будем фондироваться через вклады частных лиц", - сказал он. По прогнозам Печатникова, ВТБ 24 до конца года увеличит ипотечный портфель до 2,8 млрд. долл. с 1,5 млрд. долл. на конец первого полугодия.

✦ **Рейтинговые агентства ужесточат оценку финансовых рисков**

Международное рейтинговое агентство Moody's из-за кризисной ситуации в банковском секторе намерено пересмотреть систему оценки финансовых инструментов. В интервью The Financial Times президент агентства Брайан Кларксон заявил: "Мы рассматриваем возможность создания инструментов, которые будут соответствовать нынешней ситуации на кредитном рынке". Деятельность международных рейтинговых агентств подверглась резкой критике американских и европейских властей, обвинивших их в запоздалом снижении рейтингов высокорисковых ипотечных облигаций и призвавших к началу расследования деятельности агентств. Однако господин Кларксон отверг эти обвинения: "Moody's имеет хорошую репутацию в оценке рисков самых разных активов на самых разных рынках. Однако недавние события на американском рынке высокорисковой ипотеки показывают, что события на рынках иногда могут меняться очень быстро и драматично".

✦ **Городской ипотечный банк корректирует стратегию фондирования**

Зампред правления Городского ипотечного банка Руслан Исеев рассказал Ъ, что банк отказывается от секьюритизации портфеля ипотечных кредитов. До конца года банк планировал выпустить рублевые ипотечные ценные бумаги в объеме более 100 млн долл. , а также валютные облигации на 250 млн долл. "На момент планирования выпусков привлечения в долларах преобладали в структуре нашего баланса, - объясняет господин Исеев. - Сейчас соотношение между кредитами, выданными в рублях и валюте, одинаковое и составляет более 45 млн долл. ежемесячно". Причина столь резкой коррекции в стратегии финансирования - ситуация на долговом рынке.

По оценке Руслана Исева, сейчас стоимость заимствований обойдется в Libor + 3,5%, тогда как банк рассчитывал размесить ипотечные бумаги по ставке Libor + 0,5%. Участники рынка уверяют, что примеру ГИБа последуют и другие банки, ранее заявлявшие о секьюритизации. В Городском уверяют, что проблемы с финансированием для них не критичны и не обернутся снижением темпов роста бизнеса. По словам Руслана Исева, банк может привлечь финансирование акционеров, а в крайнем случае продать пул кредитов другим банкам.

✦ S&P предупреждает о рисках российской банковской системы

Агентство Standard & Poor's выразило «опасения относительно кредитных организаций, находящихся на периферии национальной банковской системы». Банки со слабой капитализацией и системой управления могут столкнуться со значительными проблемами финансирования, что потенциально ведет к их закрытию. «Это могут быть как самоликвидация, так и «точечные дефолты», — уточнил аналитик S&P Евгений Тарзиманов.

По словам аналитика S&P Екатерины Трофимовой, ухудшение ликвидности в российской банковской системе пока не критическое, поэтому «озабоченность по поводу российского банковского сектора связана главным образом с отдельными банками». По мнению агентства, риску ухудшения ликвидности, ведущему к банкротству, в основном подвержены банки второго и третьего эшелонов, не имеющие доступа к сделкам прямого РЕПО с Банком России. Третьим эшелоном аналитики обозначили банки, находящиеся за пределами первой сотни (всего в России на 1 августа действовали 1163 кредитных организации).

Источник проблем, по мнению S&P, заключается в том, что ни система риск-менеджмента, ни нормы банковского надзора не соответствуют стремительному росту кредитования в России. Из-за этого многие банки в погоне за прибылью активно занимали краткосрочные средства на международных рынках для долгосрочного кредитования розничных клиентов. В результате долг банковского сектора со средним сроком погашения значительно меньше трех лет оказался слишком большим (около 10% ВВП. — S&P).

В условиях сокращения ликвидности разрыв активов и пассивов по срокам погашения ведет к напряженности на рынке межбанковского кредитования (МБК) и создает проблемы банкам «второго и третьего круга», пополняющим значительную часть пассивов за счет межбанковских кредитов. «Мировой кризис сам по себе не угрожает российской банковской системе, опасность кроется в том, что она неустойчива по отношению к внутренним проблемам. Если бы небольшие банки имели хороший баланс и были прозрачными, то нечего было бы волноваться», — пояснил РБК daily научный руководитель ГУ-ВШЭ Евгений Ясин.

В случае реализации «полноценного» кризиса на рынке МБК потери банков будут серьезные и составят до 25,3% совокупного капитала в банковском секторе (результаты стресс-теста ЦБ на 1 января 2007 года). Пока ЦБ удавалось удовлетворять возросшие потребности банков. За три недели с 15 августа ЦБ предоставил банкам в рамках РЕПО 1,9 трлн руб. (в среднем 5 млрд долл. в день), но уже в октябре-ноябре ЦБ прогнозирует рост потребности в 3 раза.

«Многое зависит от того, насколько изъятие капитала будет организованным или дезорганизованным процессом», считают аналитики S&P. Сейчас, отмечают они, российский межбанковский рынок кредитования очень слаб с операционной точки зрения, и в первую очередь это связано с узким спектром облигаций в ломбардном списке ЦБ. Чтобы избежать потрясений, ЦБ принял решение с октября расширить этот список: он понизил требования к рейтингу принимаемых в обеспечение бумаг на две ступени до В+ (по шкале S&P).

«Есть серьезные проблемы с рефинансированием, они видны по тем объемам, которые ЦБ вливает в банковскую систему, — отмечает вице-президент ФБК Алексей Терехов. — Но дефолты будут не из-за оттока капитала из России как такового. Самый большой источник проблем для банков в растущем уровне невозврата кредитов из-за ожидаемого снижения темпов кредитования. В этих условиях крупные игроки, у которых небольшие банки раньше кредитовались на МБК, сами столкнувшись с сокращением объемов ликвидности, будут уменьшать лимиты на своих контрагентов с подобными проблемами в балансе».

➤ **Инвестиционное подразделение «Альфа-групп» — Alfa Capital Partners запускает ипотечный банк на базе Лептабанка**

"Ипотекбанк" создан в 2007 году на базе тольяттинского "Лептабанка", выкупленного у группы "Союз". По данным участников рынка, среди инвесторов кредитной организации — российский фонд Alfa Capital Partners, основанный "Альфа-групп", и американский инвестиционный банк Goldman Sachs. Собственный капитал — 35,2 млн. рублей.

➤ **Агентство Fitch присвоило Городскому ипотечному банку первый в России рейтинг сервисера**

Fitch Ratings присвоило Городскому Ипотечному Банку первый в России рейтинг первичного сервисера (обслуживающего банка) по жилищным ипотечным кредитам на уровне «RPS3(RU)». При подготовке к присвоению этого рейтинга Fitch также опубликовало дополнительный отчет о рейтинговых критериях по российскому ипотечному рынку и сектору сервисеров.

Рейтинг отражает способность банка обслуживать жилищные ипотечные кредиты и управлять просрочками платежей на ранних стадиях, как правило, менее 60 дней. Рейтинг также учитывает прогнозы существенного роста банка в течение следующих пяти лет и основан на детальном и документальном анализе необходимых ресурсов для управления таким ростом, таких как платежеспособность и кадры банка. Дополнительным преимуществом Городского является развитая технологическая платформа, а также обеспечение достаточной безопасности и процедур контроля и наличие тщательно разработанной программы аварийного восстановления работоспособности системы. Помимо указанных факторов Городской имеет высокое качество управления рисками и хорошо разработанные процедуры внутреннего контроля, о чем свидетельствуют надежные процедуры внутреннего аудита в дополнение к срокам работы менеджмента и сотрудников, которые соответствуют длительности работы банка на рынке.

В то же время банк имеет очень ограниченный опыт по управлению задолженностью и процедурам взыскания задолженности по просроченным кредитам. На данном этапе банку не присвоен рейтинг специального сервисера ввиду недостаточного опыта в особых случаях обслуживания кредитов. Fitch также отмечает, что ввиду низкого уровня неплатежей на российском ипотечном рынке лишь у небольшого числа сервисеров есть значительный опыт по специальному обслуживанию кредитов.

➤ **АИЖК либерализует требования к страховщикам**

ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» с 1 октября 2007 года либерализует требования, предъявляемые страховым компаниям, желающим предоставлять услуги страхования в рамках единой системы рефинансирования ипотечных кредитов.

В настоящее время ОАО «АИЖК» сохраняет в качестве обязательных требования по финансовой устойчивости, с раскрытием рекомендаций по значениям показателей; к размеру уставного капитала и собственных средств (в соответствии с Законом РФ от 27 ноября 1992 г. № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации»); к наличию рейтинговой оценки независимого рейтингового агентства, признанного на рынке данных услуг с установлением предельно допустимого уровня, утверждаемого приказом генерального директора Агентства. Излишним и устаревшим было признано требование по наличию развитой филиальной сети.

Рейтинговое агентство	Предельно допустимый уровень
Standard&Poor's	ruA-
Moody's	A3.ru
«Эксперт-РА»	A
Fitch	A-
НРА	A

✦ Рынок ипотечного страхования стремительно растет

Рейтинговое агентство "Эксперт РА" провело исследование основных сегментов страхового рынка, развивающихся через канал банковского страхования: ипотечное страхование, автокаско при автокредитовании и страхование жизни и здоровья заемщиков при потребительском кредитовании. Рынок автокаско при автокредитовании испытывает настоящий бум. Его объем в 2006 году составил 16,3 млрд рублей и в 2011 году может достигнуть 68,5 млрд рублей. Рынок страхования жизни и здоровья при потребительском кредитовании в 2006 году составил 2,3 млрд рублей, а рынок ипотечного страхования за аналогичный период - 0,5 млрд рублей. Общая величина взносов страховых компаний, связанных с банковским кредитованием, в 2006 году превысила 1 млрд долл.

Руководитель направления рейтингов страховых компаний "Эксперт РА" Алексей Янин отметил, что за последние два года объемы взносов, собираемых страховыми компаниями по ипотечному страхованию, достигли рекордных значений. Величина взносов, собранных по ипотечному страхованию в 2006 году, составила 1,7 млрд рублей, увеличившись по сравнению с 2005 годом почти в 3,5 раза. В 2011 году значение этого показателя может превысить 10,8 млрд рублей.

Одним из наиболее перспективных путей выхода на рынок ипотечного страхования для страховщиков является аккредитация при АИЖК. 27-ми компаниям из числа аккредитованных при АИЖК присвоен рейтинг агентства Эксперт РА, и только 3 страховые компании, аккредитованные при АИЖК, имеют рейтинг международных рейтинговых агентств: ОСаО "Ингосстрах" - Standart&Poor's; ОАО "РОСНО" - Moody's Interfax; ОАО "МСК" - Fitch Ratings.

✦ Northern Rock поделят на троих

Три хедж-фонда, входящие в число мировых лидеров в своем секторе, могут разделить британский ипотечный банк Northern Rock, пострадавший в результате кризиса в сфере ипотечного кредитования высокорискованных заемщиков в США, пишет Sunday Telegraph. "Банк Англии пытался найти какого-нибудь покупателя, но попытки были безуспешными всю прошлую неделю, - заявил газете источник на рынке. - Простейшее решение - продажа большей части активов. Вероятность такого пути наибольшая".

В сделке заинтересованы Крис Флауэрс, бывший банкир Goldman Sachs, а также фонды Cerberus и Citadel. Они могут разделить ипотечный портфель банка, стоимость которого превышает 100 млрд фунтов стерлингов. Хедж-фонды надеются приобрести ипотечный портфель банка по цене ниже номинала, а затем держать его до наступления срока выплат платежей, в результате чего они получают огромную прибыль, отмечается в статье. Фонды уже начали переговоры с советом директоров Northern Rock, который не смог за прошедшую неделю найти новые источники привлечения средств. Доля Northern Rock на ипотечном рынке Великобритании составила в 2006 году 8,4%. Northern Rock получила 3 млрд фунтов в виде экстренного финансирования со стороны Банка Англии на прошлой неделе. Банк предоставлял ипотечные кредиты недостаточно разборчиво.

✦ Deutsche Bank пострадал от ипотечного кризиса из-за ошибок руководства

Deutsche Bank выдавал крупные кредиты под сомнительные сделки в США, признал его глава Йозеф Аккерман. В результате прибыль банка в третьем квартале значительно сократится, планы расширения штата отложены. Таким образом, Deutsche Bank оказался втянутым в ипотечный кризис в США. Аккерман в интервью телекомпании ZDF признал, что руководство этого финансового института допустило ошибки.

В начале года банк на волне общей эйфории выдал кредиты, которые теперь невозможно вернуть или перепродать. По словам Аккермана, эти сделки повлияли на результаты деятельности банка в третьем квартале. Прибыль банка значительно сократится. При этом он выразил уверенность, что самое худшее для банка уже позади. Сообщение Аккермана негативно отразилось на немецком биржевом индексе DAX, который снизился на 0,6%, акции Deutsche Bank подешевели на 2,6%.

Раздел подготовлен по материалам источников: Fitch Ratings, АИЖК, Ведомости, Коммерсантъ, РБК, Финмаркет



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Владимир Лопатин
президент, «Национальная лига сертифицированных ипотечных брокеров»



- Какие факторы влияют сегодня на рынок недвижимости?

На мой взгляд, всерьез - никакие. Конечно, цены на недвижимость в каждом конкретном регионе демонстрируют общее экономическое состояние этого региона, причем с высокой корреляцией. Это я наблюдаю в многочисленных поездках. А вот по стране в целом ситуацию в первую очередь формирует элементарная цикличность рынка.

Можно, конечно, говорить о горе-журналистах, второй раз обваливающих рынок под лозунгом «Доступное жилье». Но верится в это с трудом, Не является наша пресса властителем дум. Давно не является: ни в положительном, ни в отрицательном смысле. Можно говорить и о ценах на нефть. Однако последние события, наверное, окончательно развенчали и эту теорию. Ничего трагичного с ценами на углеводороды в последний год не произошло, а рынок жилья «просел» изрядно.

Цикличность и еще раз цикличность. Она в экономике замечена давно, и влияние ее тем выше, чем более инерционным является конкретный сегмент экономики. А более инерционного сегмента, чем недвижимость, трудно придумать, поскольку речь идет о товаре с очень длинным производственным циклом. Ведь как устроен этот рынок? Сегодня увеличился спрос на жилье, выросли цены, повысилась доходность продавцов, а на предложении это отразится года через два-три, когда запроектируют и построят новое жилье в больших количествах. Вторичный рынок, конечно, более подвижен, но он не бывает в отрыве от рынка первичного. Вот и качаемся на волнах этой самой цикличности.

- Что можно сказать о тенденциях инвестиционного спроса на квартиры?

Тут все очевидно. Инвестирование в жилье – серьезный бизнес, даже если речь идет о частных спекулянтах. Люди, которые этим занимаются, слухам не подвержены. Они внимательно следят за трендами на рынке. На стоящем рынке нет и не может быть серьезного инвестиционного спроса на жилье, ибо никто с уверенностью не может сказать, дошли ли мы до дна синусоиды или нет. И если даже дошли, то когда именно начнется неизбежный подъем, с какой скоростью, на какую высоту. А в таких условиях - какие инвестиции?

- Какова доля ипотечных сделок в общем количестве сделок купли-продажи квартир? В какой степени увеличение доли сделок по ипотеке влияет на цену жилья?

Доля растет, и весьма ощутимо. Еще пару лет назад мы имели один - два, максимум три процента рынка. А прошлый год «закрылись» уже на девяти процентах в среднем по стране. Есть регионы, где зашкаливает уже за двадцать. А в некоторых риэлтерских компаниях доля ипотечных сделок до 70 процентов и выше.

Означает ли это, что заметный рост ипотеки приводит к столь же солидному росту цен? Едва ли. Вот наоборот – точно. С увеличением цен на жилье все большее количество покупателей нуждается в дополнительном финансировании и вынуждены к нему прибегать. Что же касается прямой связи, о которой было сказано в вопросе, то мне кажется, что десять процентов рынка – это еще не та доля, из-за которой можно всех собак вешать на ипотеку. И текущий год стал наглядным подтверждением. Доступность ипотеки поднялась, и очень существенно (и по ставкам, и по другим условиям), а рынок упал. Мне, конечно, могут

возразить, что без ипотеки он бы упал еще ниже. Возможно, но для доказательства этого тезиса нужны специальные исследования.

- Какой сегмент жилой недвижимости является самым продаваемым по ипотеке?

По-прежнему это эконом-класс, отчасти бизнес. Ипотечные сделки в элитном сегменте – пока единичны. С удовлетворением могу констатировать, что благодаря безумному росту цен на жилье, наблюдавшемуся в Москве вплоть до прошлой осени, а в регионах и позже, большинство банков существенно пересмотрели свои требования к предметам залога, убрав по возможности все надуманные ограничения. Что называется, нет худа без добра. Но сказать при этом, что сегодня по ипотеке можно купить все что угодно – все-таки нельзя. Только что я вернулся из Саратова. Там есть замечательная обзорная площадка, с которой видно весь город. Так вот, чуть ли не половину площади города занимают частные постройки, вполне, кстати, пристойного вида. Однако на рынке ипотеки это жилье товаром не является. Никто из тридцати с лишним банков, предлагающих ипотеку на местном рынке, это жилье в качестве залога по кредиту не рассматривает. На мой взгляд, это серьезная проблема, у которой стоило бы поискать решение.

- Какова текущая ситуация на рынке коммерческой недвижимости?

За всю Одессу говорить не готов. Пусть об этом скажут специалисты. Если же говорить о близкой мне ситуации с кредитованием коммерческой недвижимости, то здесь положение только ухудшается. Мне недавно довелось стать участником разговора, на котором участники рынка пытались выяснить у автора российского закона об ипотеке, откуда в этом законе взялась запись, что ипотека в силу закона распространяется только на жилье. А главное, какими соображениями это обусловлено? Внятного ответа мы не получили. И вот уже десять лет мучаемся с этой глупостью, не имея возможности предложить многочисленным клиентам нормальную сделку покупки офиса или, скажем, магазинчика в кредит с залогом самого покупаемого объекта. Несмотря на колоссальный спрос на такие сделки. Были на рынке обходные схемы, когда залогодателем на время регистрации выступал не покупатель, а продавец, - так и те свернулись вместе с другими «субстандартными» сделками в связи с непростыми временами на рынке ипотеки.

Правда, потихоньку набирает силу лизинг коммерческой недвижимости. Но он всех проблем в этом сегменте не решит. В нашей стране физическое лицо – куда более устойчивый субъект гражданских отношений, чем юридическое. Поэтому многие предприниматели по-прежнему предпочитают делать капитальные покупки на свое имя, а не на компанию. Лизинг же этого не предусматривает.

- Как изменились цены на жилье с начала года? Каков Ваш прогноз дальнейшей динамики?

Здесь я Америку не открою, цены в основном упали, и довольно серьезно. Этого не видно из газет, поскольку там фиксируются цены предложения, и они почти не изменились. Не видно этого и в аналитических сводках, которые опираются на ту же информацию. Но риэлтеры-то знают, что есть такое понятие «торг». И этот торг до осени прошлого года повышал цену предложения – на 5, а то и на 10 процентов, а в текущем году – наоборот, снижал ее примерно на такую же сумму. И наблюдалось это не только на вторичном рынке. Скрытое уменьшение цен было и на «первичке», иначе откуда взяться кредитным программам по ее кредитованию под 8 процентов годовых в рублях?

С приходом осени обнаружались первые признаки оживления на московском вторичном рынке и первый рост цены предложения. Правда, не очень существенный – доли процента. Связано это было не столько с ростом спроса, сколько с уменьшением предложения. Но пусть хоть так. Это не нормально, когда недвижимость «стоит», а тем более «падает». (Достаточно посмотреть на сегодняшнюю Америку, чтобы понять, насколько это ненормально). Норма – когда цены на рынке умеренно растут. Надеюсь, мы входим именно в такой период, но утверждать это с уверенностью не возьмусь.

- Как повлияет рост объемов возводимого жилья на рынок ипотечного кредитования?

Благотворно повлияет, если это жилье будет кредитоваться. Увы, под этим «если» подразумевается немало проблем. Во-первых, около 90% жилья, строящегося сейчас в России, строится в обход 214-го закона, то есть

по «серым» схемам. Разумеется, кредит, выданный под залог прав, зафиксированных такими схемами, не подлежит классическому рефинансированию. Пока дом не достроится и квартиры не окажутся в собственности заемщиков, такие кредиты приходится оставлять на собственном балансе кредитора. А с банковской ликвидностью ситуация ухудшилась. Так что следует ожидать очередного сворачивания кредитных программ по новостройкам. И первые признаки уже появились.

Насколько мне известно, сейчас опять обсуждаются поправки к пресловутому 214-му, чтобы ввести-таки доленое строительство в правовое поле. Не знаю, получится ли, но влияния на ипотеку это опять же может не оказать. В том же Саратове самый авторитетный и масштабный застройщик города, возводящий чуть ли не все объекты в бизнес-классе и в элитном секторе, наотрез отказывается сотрудничать с банками на предмет аккредитации своих строек для того, чтобы это жилье можно было покупать в кредит. И это не единственный пример. Так что связи здесь далеко не прямые и не очевидные.

- Ожидается ли снижение цен на недвижимость в отдельных сегментах? Может ли это спровоцировать увеличение неплатежей по ипотечным кредитам заемщиков, которые взяли кредит на пике цен на жилье?

Если бы могло, так уже бы и спровоцировало. Ведь в некоторых сегментах цены упали довольно заметно. Но это, прежде всего, сегменты плохого жилья, в которое, как правило, спекулятивный капитал не инвестирует, даже кредитный. Возможно, единичные случаи отказа от оплаты кредитов из-за неоправдавшихся инвестиционных ожиданий у нас и имели место (особенно при выдаче кредитов без первоначального взноса), но не более того. Для того, чтобы ситуация с дефолтами приобрела статистически значимый характер, надо чтобы не только ипотечные залоги подешевели, но и чтобы ставки по кредитам поднялись. Именно это катастрофическое сочетание факторов послужило причиной американских проблем. Ведь американцы, долгое время бывшие приверженцами фиксированных ставок по ипотечным кредитам, в последнее время увлеклись плавающими ставками. А тут ФРС несколько раз подряд подняло ставку рефинансирования - во имя борьбы с инфляцией. Вот откуда взялись 14 процентов проблемных кредитов в сегменте субстандартного ипотечного кредитования в США. У нас этого кризисного сочетания нет. Во всяком случае, пока. Да и американцы, похоже, одумались, снизив ставку рефинансирования сразу на полпроцента.

- Какова, по Вашему мнению, должна быть роль государства в развитии рынка доступного жилья?

Главная роль – не мешать естественному, рыночному ходу вещей. Большого я от нашего государства просто не жду. Хотя, конечно, хотелось бы и открытого, некоррупцированного рынка земельных участков, и множества на первый взгляд мелких, но очень существенных поправок в законодательство, и решения проблем с банковским кредитованием самих застройщиков, дабы они не прибегали к столь дикому кредитованию со стороны покупателей, каковым по своей сути является «долевка». Но обо всем этом говорится так давно и так много, что всерьез ожидают этого сейчас, по-моему, только наивные люди.

А вот чего бы уж точно не хотелось, так это предвыборного популизма в области жилья. Уважаемые наши власти, не обещайте людям стремительного снижения процентных ставок по кредитам, дабы потом не извиняться, как это недавно пришлось сделать нашим очень видным политикам. Не предлагайте людям «социальную ипотеку»: на всех нуждающихся ее, очевидно, не хватит, а по мелочи только раздражите народ и подкормите чиновников, сидящих на распределении манны небесной. Не грозитесь принародно оторвать головы спекулянтам и захребетникам, в разы завышающим стоимость жилья, пока не разобрались в реальном причинах этого явления. Не меняйте правил игры на рынке, не дав возможность игрокам привыкнуть к предыдущим правилам. И все потихоньку сложится.

Федор Анциферов
генеральный директор, ООО «ФА Респект-Ипотека»

- Какие факторы влияют сегодня на рынок недвижимости?

Конечно, основной индикатор рынка недвижимости – цены. Хотя наш рынок недвижимости далек от полной свободы, все же цены определяются соотношением платежеспособного спроса и предложения. Спрос зависит

от доходов населения, что является одним из самых важных факторов. Денежные доходы населения в 2006 г. выросли на 23,2%, реальные располагаемые доходы выросли на 10% (по данным Росстата). Нет сомнений, что при общем экономическом росте доходы также будут расти и дальше. Необходимо отметить, что рост доходов автоматически не влечет за собой неизбежное подорожание жилья (за исключением, конечно, влияния общих инфляционных процессов).

Предложение сильно зависит от объемов строительства. Напомним, что в 2006 году было введено в строй 50,2 млн. кв. м жилья, в первом квартале этого года – 10 млн. кв. м, что на 51% превышает показатели аналогичного периода предыдущего года. Тем не менее рост предложения жилья не успевает за ростом спроса, который подогревается инвестиционной составляющей. Наверное, это и есть основная причина прошлогоднего скачка цен. К тому же, как подтверждает Минрегионразвития, доступность жилья за прошлый год сильно уменьшилась, поскольку рост цен намного опережал рост доходов.

Кроме того, на рынок недвижимости большое влияние оказывает миграционная активность населения. Сегодня можно говорить лишь о единичных регионах с высокой миграционной привлекательностью. Но с ростом мобильности населения вклад миграционных потоков в формирование рынка региональной недвижимости, конечно, будет расти. Ипотечное кредитование все сильнее влияет на активность рынка жилья. Все эти факторы тесно взаимосвязаны между собой.

- Что можно сказать о тенденциях инвестиционного спроса на квартиры?

Прекращение роста цен на рынке жилья Москвы привело к снижению спроса со стороны инвестиционных покупателей. Вложения в жилую недвижимость в настоящее время уже не оцениваются как выгодные. Это связано также и с изменившейся политикой застройщиков, которые выставляют жилье на продажу уже на стадии высокой готовности и по повышенным ценам, что не дает инвесторам возможность заработать на разнице в стоимости квартир в зависимости от стадии строительства.

Наиболее перспективными для инвестиций в настоящее время являются рынки жилья Московской области и других регионов России, где на данный момент наблюдается активное развитие. К таким рынкам можно отнести, например, жилье в Краснодарском крае, в частности, в Сочи. Инвестиционные покупки в настоящее время сосредоточены в основном в элитном сегменте недвижимости, где инвестиции наиболее стабильны и перспективны (при условии правильного выбора объекта инвестиций).

- Какова доля ипотечных сделок в общем количестве сделок купли-продажи квартир? В какой степени увеличение доли сделок по ипотеке влияет на цену жилья?

Доля ипотечных сделок в общем количестве неуклонно растет. По некоторым известным первичным объектам эта доля достигает 40-45%, по вторичному жилью значение этой доли через некоторое время может достигнуть таких же показателей. В регионах, где особенно бурно развивается ипотека, на рынок жилья ложится дополнительная нагрузка. Разные виды кредитов позволяют приобретать жилье более широкому кругу людей. Если развитие ипотеки не подкреплено соответствующими объемами строительства, оно рано или поздно приведет к росту цен.

- Какова текущая ситуация на рынке коммерческой недвижимости?

Рынок коммерческой недвижимости Москвы развивается по более предсказуемому сценарию, чем рынок жилой недвижимости. Около десяти лет назад рынка коммерческой недвижимости Москвы практически не существовало, а на данный момент он является одним из самых динамичных в Европе. На него оказывают влияние следующие факторы:

- дефицит качественных офисных площадей (уровень вакантных площадей в бизнес-центрах крайне мал);
- спрос на аренду готовых к эксплуатации складских помещений значительно превышает предложение (все крупные сделки по аренде складов совершаются на этапе строительства);

- рынок испытывает недостаток качественных торговых помещений с эффективной концепцией (уровень свободных площадей в торговых центрах составляет не более 5%);
- потребность в номерах в гостиницах класса 5* сохраняется на уровне 1 000 номеров в день (по некоторым данным, заполняемость гостиниц и отелей Москвы приближается к 80%).

- Как изменились цены на жилье с начала года? Каков Ваш прогноз дальнейшей динамики?

В течение всего 1 полугодия на рынке происходила корректировка стоимости переоцененных в период ажиотажа объектов. К таким объектам относились в основном низкокачественные и неликвидные квартиры в «хрущевках», в малогабаритных панельных домах в отдаленных районах Москвы и т.д. В то же время цены на жилье повышенной комфортности продолжали увеличиваться - предпосылок для удешевления качественного жилья на рынке по-прежнему нет.

Некоторый рост покупательской активности на рынке жилья Москвы уже произошел. Большинство аналитиков высказывается в пользу того, что до конца года существенного увеличения цен на рынке не произойдет, но в 2008 году следует ожидать нового повышения цен на жилье.

- Как повлияет рост объемов возводимого жилья на рынок ипотечного кредитования?

Рост ипотечного кредитования, не подкрепленный ростом возводимого жилья, ведет к удорожанию недвижимости и сжатию потенциальной базы ипотеки. Рост цен на недвижимость нивелирует все снижения ставок и демократизацию требований к заемщикам, на которые идут банки, конкурируя в борьбе за клиента. Кардинально изменить ситуацию может увеличение объема возводимого жилья. Это увеличение самым благоприятным образом скажется на рынке ипотечного кредитования, поскольку серьезных препятствий для роста ипотеки практически не останется.

- Ожидается ли снижение цен на недвижимость в отдельных сегментах? Может ли это спровоцировать увеличение неплатежей по ипотечным кредитам заемщиков, которые взяли кредит на пике цен на жилье?

Поскольку значительного снижения цен на рынке недвижимости не ожидается, то и увеличения неплатежей по этой причине, в ближайшее время не предвидится.

- Какова, по Вашему мнению, должна быть роль государства в развитии рынка доступного жилья?

Государство должно сделать все возможное для увеличения темпов роста объемов строительства жилья.

Наталья Семенова
генеральный директор, ЗАО «Дом Ипотеки»

- Что можно сказать о тенденциях инвестиционного спроса на квартиры?

Спрос минимальный, скорее даже отсутствует. Рынок недвижимости сильно «перегрет». Был очень большой инвестиционный спрос на росте рынка еще год назад. В условиях стагнации и падения, как правило, инвестиционный спрос падает, что и происходит сегодня. Недвижимость в разных сегментах либо упала очень существенно – до 30% (эконом класс), либо стагнирует или падает медленнее, но все равно падает (бизнес класс, «элитка»). А инвестиционным спросом пользуются, как правило, именно небольшие квартиры эконом класса как более ликвидные при продаже.

- Какова доля ипотечных сделок в общем количестве сделок купли-продажи квартир? В какой степени увеличение доли сделок по ипотеке влияет на цену жилья?

Доля ипотечных сделок купли-продажи квартир не более 10%. Но при отсутствии инвестиционного спроса эта доля будет увеличиваться. В сегодняшней ситуации увеличение доли сделок по ипотеке вряд ли могут

повлиять на цену жилья, но при отсутствии инвестиционного спроса ипотечные сделки могут обеспечивать хоть какое-то движение на рынке недвижимости.

- Как изменились цены на жилье с начала года? Каков Ваш прогноз дальнейшей динамики?

Эконом класс – цены упали до 30%, Бизнес класс – цены упали на 10%-15%. В сегменте элитного жилья – стагнация. Цены практически не упали, но движения по сделкам практически нет. С учетом всех экономических факторов цены должны падать.

- Ожидается ли снижение цен на недвижимость в отдельных сегментах? Может ли это спровоцировать увеличение неплатежей по ипотечным кредитам заемщиков, которые взяли кредит на пике цен на жилье?

Снижение цен ожидается, однако вряд ли именно этот факт может спровоцировать неплатежи в массовом объеме. По ипотеке приобреталось не так много квартир с инвестиционными целями. В основном, речь идет о конечном потребителе. Поэтому вряд ли заемщики, которые приобрели квартиру для личных нужд, захотят с ней расстаться, только потому, что она подешевела.

Александр Крапин
генеральный директор, «Информационно-аналитическое агентство RWAY»



- Какие факторы влияют сегодня на рынок недвижимости?

Действия управляющей подсистемы рынка, то есть властных структур различных уровней. В частности, отсутствие общепринятых в мире налога на недвижимость и налога на перепродажи (налоги могут иметь иное название, но по существу – это налог на недвижимость и налог на перепродажи).

- Что можно сказать о тенденциях инвестиционного спроса на квартиры? Какой сегмент жилой недвижимости является самым продаваемым по ипотеке?

Инвестиционный спрос на квартиры во многом исчерпан, в связи с высокими ценами на жилье во многих регионах России, и особенно в столице. Цены на жилье будут медленно снижаться под контролем сильных игроков рынка. При этом будет более активно развиваться арендный сектор. В целом по России не более 7% сделок с жильем заключается с использованием ипотечного кредитования. Увеличение доли сделок по ипотеке незначительно влияет на цену жилья в текущей ситуации. Доля ипотечных сделок в сегменте дорогого жилья выше, но жилье эконом-класса примерно в три раза превышает объем жилья бизнес-класса и элиты.

- Какова текущая ситуация на рынке коммерческой недвижимости?

За последние 12 календарных месяцев цены на объекты московской коммерческой недвижимости всех классов выросли следующим образом:

	Продажа	Аренда
Офисные	+84%	+29%
Торговые	+22%	+6%
Складские	+43%	+32%

Во многом это связано с приходом на рынок коммерческой недвижимости существенных инвестиций, в том числе и иностранных.

- Как изменились цены на жилье с начала года? Каков Ваш прогноз дальнейшей динамики?

Цены предложений снизились за первые восемь месяцев на 3,5-5,4% в зависимости от класса жилья и его месторасположения. Реальные цены продаж снизились за этот же период времени по оценке экспертов RWAY на 12-15%. Реальные цены продаж продолжают снижаться минимум до середины второго квартала 2008 года. При этом цены предложений на первичном рынке будут создавать иллюзию роста цен.

- Как повлияет рост объемов возводимого жилья на рынок ипотечного кредитования?

Рост объемов возводимого жилья будет способствовать росту объемов ипотечного кредитования, но после снижения цен на жилье в среднем по России еще на 15-20%, а также снижению ставок по кредиту. Доля ипотечных сделок на рынке жилья пока незначительна. Вместе с тем, кризис на рынке недвижимости вполне возможен, поскольку кризис является бизнесом сильных игроков рынка.

- Какова, по Вашему мнению, должна быть роль государства в развитии рынка доступного жилья?

Обеспечение жильем граждан государства является социальной задачей, которую невозможно решить, используя только либеральные методы развития рынка. Необходимо существенное изменение «правил игры» на рынке в кредитно-финансовой и налоговой политике государства.

Николай Корчагин
генеральный директор, компания «Кредитмарт»



- Какие факторы влияют сегодня на рынок недвижимости?

Ситуацию на рынке недвижимости регулирует универсальный экономический закон спроса и предложения, поэтому важны в первую очередь именно те факторы, что влияют на две эти составляющие. Темпы ввода в строй нового жилья – основная действующая сила на составляющую предложения. Мы наблюдаем явную положительную динамику, но пока набранных темпов недостаточно, чтобы компенсировать огромный дефицит жилья в стране.

С другой стороны, положительная макроэкономическая ситуация в стране, обилие свободной ликвидности обеспечивают большие объемы платежеспособного спроса. Дисбаланс между спросом и предложением и определяет генеральную тенденцию – «рынок продавца» и рост цен (текущую фазу «плато» в динамике цен можно рассматривать как этап коррекции после непрерывного роста последних лет). Ни дальнейшее развитие ипотечного кредитования, ни низкие ставки по ипотечным кредитам не переломят ситуацию, пока рынок не будет достаточно насыщен квадратными метрами.

- Что можно сказать о тенденциях инвестиционного спроса на квартиры?

Инвестиционный спрос, как и спрос на квартиры вообще, заметно снизился. Учитывая затянувшуюся фазу «плато» на рынке недвижимости и несущий неопределенность завершающий период политического цикла страны (парламентские и президентские выборы), это более чем естественно. По мере возобновления положительной динамики цен будет логичным ожидать возвращения интереса инвесторов. Следует отметить положительный эффект текущей коррекции, которая способствует снижению спекулятивных настроений.

- Как изменились цены на жилье с начала года? Каков Ваш прогноз дальнейшей динамики?

Цены на жильё вышли в фазу «плато» в конце прошлого года и с того времени оставались практически неизменными, с небольшой отрицательной коррекцией, в зависимости от сегмента. Наиболее вероятный сценарий развития событий – цены возобновят свой рост не позднее весны будущего года. Скорее всего, мы не увидим тех фантастических темпов, как за последние несколько лет, но они будут достаточными, чтобы рынок недвижимости сохранил привлекательность для инвесторов.

- Как повлияет рост объемов возводимого жилья на рынок ипотечного кредитования?

Ипотечный рынок не существует сам по себе – он лишь надстройка над рынком недвижимости. У него есть два вектора роста – экстенсивный (чем больше объём вводимого в строй жилья, тем большему количеству людей понадобится финансирование для его приобретения), и интенсивный (за счёт увеличения степени проникновения ипотечных продуктов в клиентскую базу).

Рост объёмов строящегося жилья в разных сегментах в идеале должен привести к повышению относительной доступности жилья для населения (соотношение стоимости жилья к годовому доходу) и формированию так называемой «property ladder» - системы, когда люди становятся собственниками доступного жилья эконом-класса, затем меняют его на большее и/или более качественное по мере роста доходов, вступления в брак, появления детей. Всё это также приведёт к росту объёма рынка недвижимости вообще и ипотечного кредитования в частности.

- Какова, по Вашему мнению, должна быть роль государства в развитии рынка доступного жилья?

Государство может сделать многое. Сейчас очень важно сделать рынок недвижимости и строительства прозрачным и конкурентным, и я уверен, что на данном этапе развития рынка административное участие государства в ускорении данного процесса просто необходимо. Решив данную задачу, проект «Доступное жильё» может быть легко реализован.

Марина Ломакина
генеральный директор, ОАО «Наш дом – Приморье»

- Какие факторы влияют сегодня на рынок недвижимости?

Миграция (как отрицательная так и положительная), степень изношенности жилого фонда, объёмы вводимого в эксплуатацию нового жилья, активность ипотечного кредитования и % ставки по ипотечным кредитам, доходы населения и прожиточный уровень в регионе.

- Что можно сказать о тенденциях инвестиционного спроса на квартиры?

Инвестиционный спрос на квартиры существует, но пока он не ярко выражен, по большей части люди приобретают новое жильё для улучшения жилищных условий или как первое жильё. Доля инвестиций не более 5% (по данным застройщиков).

- Какова доля ипотечных сделок в общем количестве сделок купли-продажи квартир? В какой степени увеличение доли сделок по ипотеке влияет на цену жилья?

По Приморскому краю в целом доля ипотек составила за 7 мес. 2007 года 13%, а по г. Владивостоку каждая 4-я сделка совершается с ипотечным кредитом. По мнению риэлторов, высокая активность банков на рынке ипотеки привела к тому, что стоимость на квартиры выросла за счет увеличения платежеспособного спроса, а вот нового жилья строится недостаточно.

- Как изменились цены на жильё с начала года? Каков Ваш прогноз дальнейшей динамики?

По данным Дальневосточного Маркетингового Центра цены за 8 мес. 2007 года выросли более чем на 40%. Мы не прогнозируем снижение стоимости, возможно изношенное жильё в стоимости будет расти незначительно, но новое жильё с ремонтом будет расти в среднем от 9 до 15% в год.

- Ожидается ли снижение цен на недвижимость в отдельных сегментах? Может ли это спровоцировать увеличение неплатежей по ипотечным кредитам заемщиков, которые взяли кредит на пике цен на жильё?



Если снижение и произойдет, то только в сегментах элитного жилья и очень изношенного. В отношении изношенного это падение может быть очень незначительным в виду того, что за счет положительной миграции это жилье востребовано людьми с низкими доходами.

- Какова, по Вашему мнению, должна быть роль государства в развитии рынка доступного жилья?

Основная роль государства в этом вопросе – создание конкурентной среды и минимизация административных барьеров, ускорение процедур государственных и муниципальных разрешений, экспертиз и заключений и землеотводов на рынке строительства нового жилья. А на рынке ипотеки – контроль и поддержание уровня ликвидности банков, выдающих длинные кредиты, совершенствование процедур по секьюритизации ипотечных активов на территории РФ.

Юлия Вербицкая

директор по ипотеке, компания «МИЭЛЬ-Брокеридж» холдинга «МИЭЛЬ»

- Какие факторы влияют сегодня на рынок недвижимости?

В первую очередь, превышение спроса на жилую недвижимость над предложением, что связано с недостаточными объемами возведения нового жилья. Ежегодно мы строим 1,5% от объема действующего фонда. Статистика говорит о 3% ежегодного выбытия фонда из категории жилья пригодного для проживания. В итоге рост цен на московском рынке недвижимости сделал покупки жилья в Подмоскowie более актуальными.

- Что можно сказать о тенденциях инвестиционного спроса на квартиры?

Он уменьшился, особенно по сравнению с 2005-2006 годами, так как в связи со стабилизацией цен на жилье уменьшилась его инвестиционная доходность. О дальнейшей тенденции говорить пока сложно, можно лишь констатировать, что в ближайшей перспективе жилье, безусловно, будет дорожать, что связано с дефицитом предложения на рынке новостроек и ростом цен на строительные материалы.

- Какова доля ипотечных сделок в общем количестве сделок купли-продажи квартир? В какой степени увеличение доли сделок по ипотеке влияет на цену жилья?

По результатам первого квартала нынешнего года, около 30% клиентов компании «МИЭЛЬ-Брокеридж» покупают недвижимость по ипотеке (за прошлый год их было около 20%). В целом же ипотечные сделки на столичном рынке недвижимости занимают не более 15-20% от общего объема сделок, в регионах этот показатель местами не превышает и 10%.

- Какой сегмент жилой недвижимости является самым продаваемым по ипотеке?

Безусловно, квартиры в строящихся домах. В новостройках более 60% квартир продается именно с использованием ипотеки как основного финансового инструмента.

- Как изменились цены на жилье с начала года? Каков Ваш прогноз дальнейшей динамики?

В последние годы цены на рынке жилья растут волнообразно: бурный рост стоимости квадратных метров сменяется более плавным подъемом. Это хорошо видно на примере московского рынка. Если в прошлом году цены на жилье в столице взлетели более чем на 70%, то в этом году мы наблюдаем определенную стабилизацию, которая отчасти связана с тем, что люди в начале года ждали падения цен и не покупали квартиры. По нашим ощущениям, за вторую половину 2007 года цена квадратного метра в московских квартирах может вырасти еще на 15-17%. Видимо, мы еще долго будем наблюдать скачкообразное повышение цен. Уже в следующем году рост цен, очевидно, вновь покажет более высокие темпы, а через год мы опять столкнемся со стабилизацией ценовой динамики и плавным ростом цен на жилье.

Кроме того, за последний год в столице изменился подход к формированию цены на недвижимость. В прошлом году квартира росла в цене ближе к сделке, и никто не удивлялся, если, например, за неделю до нее стоимость квартиры могли поднять на 10 тысяч долларов, а в день сделки – еще на 10 тысяч долларов. Этот опыт 2006 года научил продавцов и риэлторов включать в стоимость предстоящей сделки все планирующиеся повышения. Поэтому в этом году при покупке квартиры мы советуем активно торговаться в отличие от прошлого года, когда советовали быстрее покупать. Это связано с тем, что сегодня продавец и его риэлтор заранее завышают стоимость объектов недвижимости, предлагаемых к продаже. По нашей оценке в этом году, хорошо поторговавшись, вполне реально снизить стоимость каждой сделки примерно на 2-5%.

- Как повлияет рост объемов возводимого жилья на рынок ипотечного кредитования?

Исключительно положительно. С точки зрения экономики, увеличение объемов строительства ведет к стабилизации цен на недвижимость. С точки зрения психологии – у потенциальных покупателей появляется выбор жилья и, к примеру, многие захотят улучшить свои жилищные условия, применив в качестве средства осуществления своего желания именно ипотечный кредит.

- Ожидается ли снижение цен на недвижимость в отдельных сегментах? Может ли это спровоцировать увеличение неплатежей по ипотечным кредитам заемщиков, которые взяли кредит на пике цен на жилье?

В сторону понижения рынок реально пойдет, только если мы в России, например, уже в следующем году построим 200 миллионов квадратных метров жилья – тогда цена не будет расти, как минимум, года два. Но пока это отдаленная мечта. В этом году в стране намечено возвести 50-52 миллиона квадратных метров жилых площадей, что в несколько раз меньше, чем необходимо.

Это касается и столицы. В целом, ничто не мешает развиваться рынку в сторону увеличения. У нас нет ни одного фактора, который позволял, хотя бы с какой-то долей уверенности, говорить о возможном снижении цен на жилье в Москве в ближайшие 10-15 лет. Городу, по-прежнему, катастрофически не хватает жилого фонда. Кроме того, нет никаких экономических предпосылок к снижению цен на недвижимость. Нефть в ближайшей перспективе дешеветь не собирается.

- Какова, по Вашему мнению, должна быть роль государства в развитии рынка доступного жилья?

Существенная, если не главная, ведь именно в силах государства строить больше комфортного и доступного жилья. Наиболее эффективно вопрос обеспечения населения жильем, на мой взгляд, будет решаться путем создания конструктивного альянса с бизнесом, в особенности в части создания фонда арендного жилья. Тем самым можно будет удовлетворить спрос населения именно на жилье, а не на квадратные метры.

Лариса Останина
генеральный директор ОАО «Краевое агентство по жилищному ипотечному кредитованию» (г.Барнаул)



- Какие факторы влияют сегодня на рынок недвижимости?

Во-первых, влияние оказывают объемы вводимого нового жилья, во-вторых, уровень доходов населения и, наконец - процентные ставки и условия предоставления ипотечных кредитов.

- Что можно сказать о тенденциях инвестиционного спроса на квартиры?

Инвестиционный спрос существует, но сейчас это скорее консервативные инвесторы, более заботящиеся о сохранении имеющихся средств, чем о получении значительной прибыли.

- Какова доля ипотечных сделок в общем количестве сделок купли-продажи квартир? В какой степени увеличение доли сделок по ипотеке влияет на цену жилья?

В Алтайском крае доля составляет порядка 25 %. Вопреки расхожему мнению, динамичное развитие рынка ипотеки не означает пропорционального ей роста цен на жилье. К такому выводу можно прийти, если ознакомиться с анализом роста цен на квартиры с объемами рефинансирования в ряде регионов. В большинстве субъектов федерации ипотечный рынок растет на так быстро, как на Алтае, однако цены на жилье сопоставимы с нашими. Отсюда следует вывод, что ипотека, прежде всего, создает покупательские возможности. Гораздо большее влияние на рост цен оказывает недостаточное число предложений.

- Какой сегмент жилой недвижимости является самым продаваемым по ипотеке?

Наибольшим спросом пользуются одно- и двухкомнатные квартиры, 97-й, 121-й серии. Хрущевки с начала года несколько отошли на второй план, т.к. люди стремятся кредиты оформить на более длительный срок и покупать сразу хорошее жилье. Однако сегодня прослеживается очень незначительная, но все же тенденция – цены и на эту категорию жилья немного возросли.

- Как изменились цены на жилье с начала года? Каков Ваш прогноз дальнейшей динамики?

С начала года цены снизились в среднем на 200 – 300 тыс. на самое популярное, ликвидное жилье. Это снижение, на фоне прошлогоднего скачка цен, было вполне прогнозируемым и ожидаемым. На квартиры категорией выше, к которым относятся 3-х – и 4-х комнатные квартиры с улучшено планировкой, цены ниже не стали, и даже выросли по ряду параметров. Например, элитная квартира, стоившая с начала года 10 млн. руб., стоит уже 14 млн. руб.

- Как повлияет рост объемов возводимого жилья на рынок ипотечного кредитования?

Повлияет только в случае, если приведет к избытку предложения на рынке и, следовательно, к снижению цен. То есть увеличится как общий объем сделок (за счет расширения платежеспособного спроса), так и объем сделок с ипотекой. Но такого роста объема строительства ожидать не следует.

- Какова, по Вашему мнению, должна быть роль государства в развитии рынка доступного жилья?

Создание условий для роста объема жилищного строительства, развитие новых инструментов для привлечения инвестиционных ресурсов, реализация социальных программ, совершенствование нормативной базы.

Кирилл Сулов
генеральный директор, ипотечный брокер «Легкокредит»



- Какие факторы влияют сегодня на рынок недвижимости?

Как обычно, на рынок недвижимости влияет платежеспособный спрос, после колоссального роста цен на недвижимость в прошлом году, многие потенциальные покупатели временно потеряли возможность приобрести квартиру, однако, можно констатировать, что платежеспособный спрос с конца лета возвращается. Что скажется на продолжении роста цен, хотя и не таком как в прошлом году.

- Что можно сказать о тенденциях инвестиционного спроса на квартиры?

Доля инвесторов в общем числе сделок неизвестна никому, поэтому время от времени возникают домыслы о 30% инвестиционных сделок. В реальности доля вряд ли больше 5% по всему рынку, включая первичку и вторичку. И можно констатировать следующее, какая бы не была доля инвесторов, она будет сокращаться из-за того, что разница между покупкой и продажей новостройки уже не так велика, как в прошлые пару лет. А вторичка будет расти процентов на 10 с небольшим в год, что для многих инвесторов мало. Убежден, что

инвесторы не играли существенной роли в росте цен, следовательно, их уменьшение не скажется на рынке, то есть, с дисконтом никто выходить не собирается.

- В какой степени увеличение доли сделок по ипотеке влияет на цену жилья?

Ипотека развивается и доля ипотечных сделок, соответственно, увеличивается. Если ещё год назад подавляющее большинство совершало обмены с доплатой без привлечения кредитов, то сейчас доля и количество ипотечных сделок растёт, потому что ипотека даёт возможность улучшить свои жилищные условия тем, кто не может скопить \$60'000 на разницу в стоимости между, например, районами.

- Какой сегмент жилой недвижимости является самым продаваемым по ипотеке?

Однозначно, вторичка. В Москве уже нет районов массовой застройки, да и точечная застройка часто саботируется различными политическими группами, поэтому если человек хочет поселиться в хорошем районе недалеко от метро, то у него просто нет возможности купить новостройку. Тем более, что из-за рискованных схем реализации новостроек, отнюдь не каждую банк разрешит приобрести на ипотечный кредит.

- Как повлияет рост объемов возводимого жилья на рынок ипотечного кредитования?

Для увеличения объёмов ипотечного кредитования в сегменте "первички" необходимо не столько увеличение объёмов, сколько увеличение доли объектов реализуемых по внятным договорам, а не по предварительным договорам купли-продажи или по вексельным схемам.

- Ожидается ли снижение цен на недвижимость в отдельных сегментах? Может ли это спровоцировать увеличение неплатежей по ипотечным кредитам заемщиков, которые взяли кредит на пике цен на жилье?

Нет тенденции на снижение цен. Рост цен по итогам 2007 года, полагаю, составит чуть меньше 10%, в дальнейшем рост так и будет около 10% с небольшим.. Даже в тех сегментах, в которых наблюдалось кратковременное снижение в начале года, это снижение было на уровне процентов, а не десятков процентов. Спровоцировать же неплатежи по кредитам может только падение цен настолько, чтобы стоимость квартиры была меньше суммы задолженности. Но падение цен в два раза – это совершенно нереальная на сегодня ситуация.

- Какова, по Вашему мнению, должна быть роль государства в развитии рынка доступного жилья?

Государство должно продолжать стимулировать увеличение объёмов строительства и сдерживать рост цен, например, на цемент за счёт антимонопольных мер. Потому что в рыночных условиях невозможно законодательное снижение цен на квартиры, это разрушит рынок, а вот улучшение соотношения спроса к предложению за счёт увеличения объёмов возводимого жилья - это наиболее верный путь.



ПРАКТИКА КРЕДИТОВАНИЯ

Григорий Иващенко
начальник управления кредитования физических лиц
департамента розничного бизнеса, ОАО «ТрансКредитБанк»



- Первый заместитель председателя банковского комитета Госдумы Павел Медведев подготовил законопроект, согласно которому в случае невозврата заемщиком ипотечного кредита банки смогут продавать жилую недвижимость, которая является залогом, без решения суда. Как Вы относитесь к данному законопроекту?

Данный законопроект существенно облегчит и ускорит обременительную процедуру взыскания на предмет залога, обеспечивающего обязательство залогодателя, а также избавит стороны от судебных издержек, сумма которых существенно уменьшает размер денежных средств, вырученных от реализации залога. Вышеуказанный факт также послужит причиной роста надежности российских ипотечных кредитов, и как следствие, привлечения большего объема иностранных инвестиций.

- Есть ли, по Вашему мнению, у законопроекта недостатки?

К недостаткам относится лишение возможности реализации прав залогодателя, которые могут быть озвучены только в судебном порядке, а именно:

- отсрочка до одного года в случаях, если заемщик является физическим лицом при условии, что залог не связан с осуществлением предпринимательской деятельности;
- отказ в обращении взыскания на имущество, если допущенное должником нарушение обязательства незначительно и размер требований залогодержателя вследствие этого явно несоразмерен стоимости заложенного имущества (ст. 54 №102-ФЗ).

Также данные изменения в законодательстве не упростят процедуру взыскания и не решат вопроса реализации залога в случае, если при отчуждении жилого помещения в нем проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника. Кроме того, ст. 55 № 102-ФЗ предусмотрено, что удовлетворение требований залогодержателя посредством внесудебной процедуры не допускается в случаях, если:

- для заключения договора о залоге требуется согласие или разрешение другого лица или органа;
- предметом залога является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;
- залогодатель отсутствует, и установить место его нахождения невозможно;
- предметом ипотеки является имущество, находящееся в общей собственности, и кто-либо из его собственников не дает согласия в письменной или иной установленной федеральным законом форме на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке, что существенно сужает круг возможностей внесудебного взыскания и ведет к обязательному разрешению спора через суд.

- Какие последствия для рынка могут возникнуть в связи с принятием данного законопроекта?

Согласно действующему законодательству (ст. 349 ГК РФ), процедура взыскания имущества внесудебным порядком может быть проведена в случае заключения между залогодателем и залогодержателем соглашения об удовлетворении требований залогодержателя. Однако как любая гражданско-правовая сделка данное

соглашение может быть признано судом недействительной по иску лица, чьи права нарушены таким соглашением, что также ведет к разрешению спора в судебном порядке.

Евгений Чепенко

**вице-президент, КБ «Европейский трастовый банк» (ЗАО),
заместитель председателя Комитета по ипотечному кредитованию
Ассоциации российских банков (АРБ)**



- Первый заместитель председателя банковского комитета Госдумы Павел Медведев подготовил законопроект, согласно которому в случае невозврата заемщиком ипотечного кредита банки смогут продавать жилую недвижимость, которая является залогом, без решения суда. Как Вы относитесь к данному законопроекту?

Предоставление банку или иному кредитору права продавать имущество должника в случае не возврата им ипотечного кредита выглядит довольно заманчиво. Заёмщик, обращаясь в банк за кредитом, должен понимать, какую ответственность он берёт на себя перед кредитором, а также перед членами своей семьи, в случае, если не сможет вернуть кредит, поэтому принятие закона должно ещё больше дисциплинировать граждан, особенно тех, кто рассчитывает на русское «авось». Действующая на сегодняшний день длительная процедура и порядок обращения взыскания на имущество должника действительно создаёт для кредитора большие проблемы и риски, особенно закреплённая в законодательстве норма о праве суда отказать в обращении взыскания, если требования кредитора явно не соразмерны стоимости предмета залога.

Кроме того, проблемы создаются и для заёмщика. В течение всей процедуры обращения взыскания накапливается задолженность перед кредитором, может измениться цена предмета залога в сторону уменьшения, в результате чего продажа имущества покроет только издержки кредитора и заёмщику ничего не останется. Поэтому, грамотная проработка данного вопроса позволит кредиторам значительно лучше оценивать свои риски и уменьшать в случае обращения взыскания на предмет залога издержки, которые являются одними из факторов, влияющих на размер процентных ставок по кредитам.

- Есть ли, по Вашему мнению, у законопроекта недостатки?

В любом законопроекте можно найти недостатки, если оценивать его с точки зрения только одной стороны. Поэтому, чтобы заложенные в закон идеи работали хорошо и не были основанием для злоупотреблений сторон, в законе необходимо отразить не только право обращения взыскания на предмет залога без обращения в суд, но и иные не менее важные для данного вида договора вопросы. Например, не лишним было бы отразить, какие существенные условия должен содержать кредитный договор, на основании которого кредитор может обратиться взыскание на предмет залога без обращения в суд, дать определение задолженности, просроченной задолженности, даты или времени, с которого не выплаченная задолженность считается просроченной и т.д. Закрепление указанных положений на уровне закона позволит значительно снизить количество разногласий и непониманий между кредитором и должником, а также уменьшить количество споров о действительности договора или его кабальности.

- Какие последствия для рынка могут возникнуть в связи с принятием данного законопроекта?

Если предлагаемый законопроект будет принят, то он окажет положительное влияние для активизации кредиторов и формирования процентных ставок по кредитам, поскольку, как я говорил ранее, кредиторы более тщательно смогут просчитывать свои риски при выдаче кредита и затраты при обращении взыскания в случае не платежей по кредитам. Принятие этого закона положительно отразится на взаимоотношениях с инвесторами, поскольку порядок и сроки обращения взыскания на жилую недвижимость являются не только одними из условий инвестирования в ипотечные ценные бумаги, но и способствуют привлекательности этого вида ценных бумаг и формированию процентной ставки по ним при размещении.

В то же время, принятие данного закона может повлиять на дальнейшее развитие ипотечного кредитования. При изменении процедуры обращения взыскания, когда право принятия решения и его реализации будет предоставлено кредитору, количество желающих получить ипотечный кредит может значительно сократиться. В настоящее время установлена строгая процедура обращения взыскания, которая позволяет заёмщику рассчитывать на то, что в случае обращения взыскания на предмет залога будут соблюдены нормы закона и его права. Изменение установленной процедуры и принятие недостаточно проработанного механизма внесудебного обращения взыскания на предмет залога может спровоцировать у заёмщика страх перед кредитором и сформировать негативное отношение к банкам в целом, доверие к которым за последнее время значительно увеличилось. Не последнюю роль в этом сыграло развитие ипотечного кредитования на приобретение жилой недвижимости.

Игорь Жигунов

член правления, начальник департамента продаж, Городской Ипотечный Банк

- Первый заместитель председателя банковского комитета Госдумы Павел Медведев подготовил законопроект, согласно которому в случае невозврата заемщиком ипотечного кредита банки смогут продавать жилую недвижимость, которая является залогом, без решения суда. Как Вы относитесь к данному законопроекту?

Данные изменения позволят в некоторой степени снизить риски кредитора, что даст дополнительный плюс в отношении инвесторов к качеству ипотечного покрытия. Основной момент – четко прописанные процедуры и условия реализации подобного права кредитором-залогодержателем, чтобы норма носила не декларативный, а реально реализуемый характер. Необходимо также учитывать и иные положения норм гражданского и залогового права, процессуального законодательства с учетом интересов и прав третьих лиц в объекте, необходимых действий кредитора и должника, временных и трудовых затрат. При этом важно понимание, что реализация предмета залога обремененного правами третьих лиц должна учитывать еще и наличие желающих купить такой объект и дисконт от цены.

- Как бы Вы могли охарактеризовать влияние мирового кризиса ликвидности на российский рынок ипотечного кредитования?

Американский рынок ипотеки и недвижимости неуклонно рос последние 20-25 лет, достигнув объемов в триллионы долларов, и после многолетнего роста он скопил и ряд вполне неизбежных негативных факторов при реализуемой политике участников рынка. В настоящее время на финансовом рынке происходит увеличение стоимости привлечения ресурсов, и, в частности, действительно по ряду кредитов усложнено их рефинансирование (крупные кредиты свыше 500 000 долл., кредиты на длительные сроки свыше 20-25 лет, с размером кредита свыше 70-80% стоимости залога), некоторые участники рынка вносят изменения в свои программы как в части требований к предмету залога, так и работе с разными категориями заемщиков.

Впрочем, говорить о катастрофе для российского рынка ипотеки совсем не стоит. Мы имеем дело с возможно некоторой переоценкой уровня рисков и соответствующей корректировкой правил игры. Не только для России, но и для других стран – это некий урок как для участников рынка в части необходимости взвешенной политики кредитных рисков и реализации своих программ, а также в части необходимости постоянного «запаса» по фондированию. В целом правильнее говорить не столько о последствиях для российского рынка ипотеки (он пока еще совсем невелик, а рынка ипотечных бумаг вообще еще нет и работа большинства банков ведется с заявителями и программами в категории prime, то есть стандартные), а о ситуации и стабильности экономики страны на таком фоне и тех моделях привлечения ресурсов, которые используют и будут использовать российские банки.

Объем рынка ипотеки в РФ сейчас порядка всего около 15 млрд. долларов и говорить о глобальном кризисе ни к чему, однако корректировка программ и некоторое изменение по ставкам и условиям ряда программ на рынке вполне возможны. Все зависит от того, как формирует портфель конкретный участник, как он фондируется.

Условия привлечения ресурсов на западных рынках уже несколько скорректировались и пока в целом не в лучшую сторону: в первую очередь, речь идет о нестандартных кредитах, предоставляемых на покупку жилья с минимальным первоначальным взносом, со слишком лояльными условиями досрочного погашения, с низкими требованиями к подтверждению доходов потенциальных заемщиков. Вполне возможно, что кредиты сроком 10-15 лет, предоставленные «хорошим» заемщикам, будут пользоваться спросом у инвесторов. А вот на кредиты категории subprime спрос будет ограниченным если не нулевым, а требуемая доходность увеличится.

В части корректировки ставок по рынку для заемщиков – по отдельным программам вполне возможно повышение ставок, а по некоторым и снижение (но по качественным кредитам на относительно короткие сроки, с большим первым взносом, с документальным подтверждением доходов – все зависит от условий привлечения средств конкретным кредитором). А по нестандартным кредитам – на рынке более вероятно некоторое увеличение ставок.

В части же разных участников рынка: и банкам и брокерам следует актуализировать вопрос качества как кредитных досье так и самих заявителей, более четко и регламентировано подходить к построению взаимодействия, прописывая все в соглашениях. Кроме того, как показывает практика, качественная работа брокера – это залог и успеха его работы в будущем и повышения лояльности контрагентов. По банкам – основной вопрос в инструментах привлечения ресурсов, реализации взвешенной политики рисков и формирования кредитного портфеля, а кроме того качество бизнес процесса и скорости и технологичности работы с заявками.

Марина Малайчик
заместитель начальника управления розничных операций,
Банк "Возрождение" (ОАО)



- Первый заместитель председателя банковского комитета Госдумы Павел Медведев подготовил законопроект, согласно которому в случае невозврата заемщиком ипотечного кредита банки смогут продавать жилую недвижимость, которая является залогом, без решения суда. Как Вы относитесь к данному законопроекту?

Действующим законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" предусмотрено два варианта реализации заложенной недвижимости: судебный и внесудебный порядок. Но заключить соглашение о внесудебном порядке можно только после возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога, кроме того, данное соглашение должно было быть заключено в добровольном порядке между кредитором и заемщиком (залогодателем) и в нотариальной форме. Данные условия не позволяли реально применять предоставленную законодательством возможность реализации жилья до суда и делали вышеуказанные положения бесполезными для большей части проблемных кредитов.

Сейчас предлагается ввести возможность реализовывать жилье без решения суда, если такое условие было заранее прописано в кредитном договоре. Данное обстоятельство в целом конечно направлено на повышение качества ипотечных кредитов и заинтересованности в их рефинансировании со стороны потенциальных инвесторов, в т.ч. зарубежных, что должно, в свою очередь, повлечь за собой дополнительный приток инвестиций в ипотечную сферу. Кроме того, учитывая, что наличие такого порядка реализации жилья делает кредиты менее рискованными для кредитора и дальнейшего потенциального инвестора, можно было бы рассчитывать на то, что эти дополнительные инвестиции будут несколько дешевле, чем при действующем порядке обращения взыскания на заложенную недвижимость.

Но пока законодательно не будет прописан подробный порядок реализации жилья во внесудебном порядке, предложенный проект работать не будет. Кроме того, в предложенном законопроекте не говорится о том, каким образом можно будет выселить проживающих в заложенном жилье лиц, а при наличии в предмете залога зарегистрированных граждан, имеющих право пользования данным жильем, реализовать последнее

будет очень проблематично и только одно это обстоятельство может сделать предложенные инициативы фактически неработающими и бесполезными для кредитора.

- Как бы Вы могли охарактеризовать влияние мирового кризиса ликвидности на российский рынок ипотечного кредитования?

Ипотечный кризис в США в той или иной мере затронул многие страны. На ипотеку в России кризис также наложил отпечаток, пока только косвенно повлияв на темпы ее развития. В связи с кризисом в Америке и многие российские банки ужесточили требования к заемщикам, увеличили время на проверку их платежеспособности, соответственно увеличив срок принятия решения о выдаче кредита. Практически все рефинансирующие организации, которые покупали закладные с целью дальнейшей секьюритизации, отложили последние до лучших времен, таким образом несколько ограничив себя в оборотных средствах.

В настоящее время никаких серьезных негативных изменений в российской ипотеке не происходит, процентные ставки пока не повышаются, ипотечные кредиты выдаются, но со временем, если ситуация на финансовых рынках не изменится, средние и небольшие банки, не имеющие ресурсов (кроме иностранных вливаний или возможности рефинансирования ранее выданных кредитов) для долгосрочного кредитования, могут сократить или временно отказаться от выдачи долгосрочных кредитов.

Кроме того, кризис повлиял на то, что, например, американским банкам, занимающимся розничным кредитованием, стало достаточно сложно изыскивать дополнительные инвестиции на внутреннем рынке, а, если и получается их привлечь, то по более высокой стоимости, чем это было пару месяцев назад (и пока нет тенденций к ее снижению, несмотря на административные меры, принятые в США), что в конечном итоге привело к повышению стоимости кредита для конечного потребителя (заемщика). И, если ситуация на мировых рынках не стабилизируется, тоже самое может произойти и в России.

Сергей Постнов
президент, «Национальная ипотечная компания»

- Первый заместитель председателя банковского комитета Госдумы Павел Медведев подготовил законопроект, согласно которому в случае невозврата заемщиком ипотечного кредита банки смогут продавать жилую недвижимость, которая является залогом, без решения суда. Как Вы относитесь к данному законопроекту?

По нашему мнению, законопроект, согласно которому в случае невозврата заемщиком ипотечного кредита банки могут продавать недвижимость, находящуюся в залоге, без решения суда, лежит вне рамок правового государства. Эти вопросы должен решать суд, а данную возможность следует рассматривать как временную меру. Она будет актуальна до тех пор, пока суды, особенно в регионах, не будут относиться к решениям о взыскании суммы задолженности путем реализации заложенного имущества как к банальным.

Количество неплательщиков, по которым такое решение необходимо – невелико, опыт у судов незначителен, судьи испытывают определенный страх перед такими делами. В этой ситуации подготовленный заемщик может затянуть решение вопроса. Если бы суды не боялись принимать решения о выселении неплательщиков, и принимали решения оперативно, ситуация была бы решена. Принятие данного законопроекта может привести к увеличению объемов кредитования "рискованных" заемщиков, не подтверждающим свои доходы документально.

- Как бы Вы могли охарактеризовать влияние мирового кризиса ликвидности на российский рынок ипотечного кредитования?

Конечно, мировой финансовый кризис, вызванный проблемами в секторе ипотечного кредитования США сказался на российском рынке: был отмечен определенный подъем ставки по межбанковским кредитам, повысилась стоимость внешних заимствований, некоторые банки подняли ставки по кредитам для физических лиц, но, на наш взгляд, временно. Мы считаем, что российский рынок успешно преодолет эти

явления. Сегодня есть банки, которые несмотря на последствия кризиса, продолжают покупать ипотечные кредиты, например, Национальная ипотечная компания (АКБ "Национальный Резервный Банк"), ВТБ, DeltaCredit, Городской ипотечный банк.

При необходимости ЦБ мог бы кредитовать региональные банки, испытывающие острую потребность в средствах, под залог ипотечных закладных. Недавно ФРС США снизила учетную ставку на 0,5%, что стимулировало американскую экономику, и по прогнозам аналитиков на мировых рынках должна наступить стабилизация. Это положительно скажется на российском рынке секьюритизации: российские банки смогут провести сделки на Западе по приемлемым ценам, что планируют сделать в начале следующего года многие крупные банки. Таким образом, инструментов и средств у российской системы достаточно, чтобы нивелировать последствия кризиса.



ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

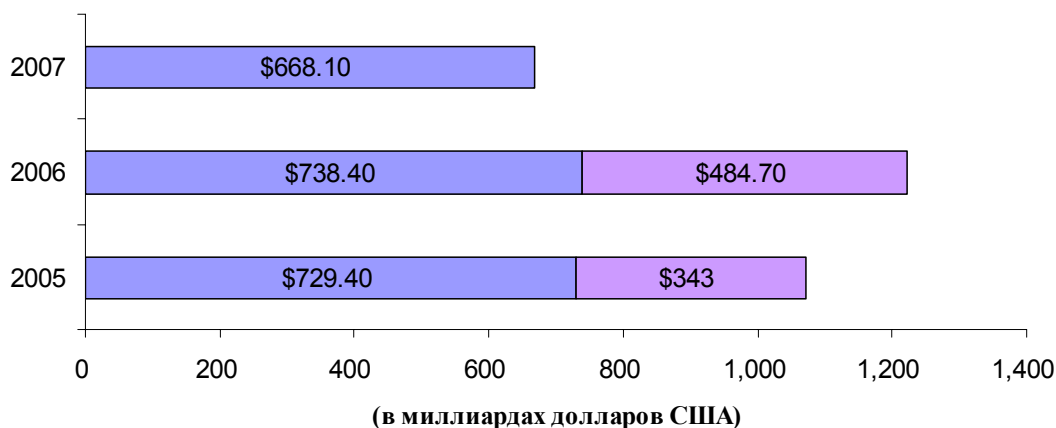
Виктория Бакланова, CFA

директор группы рейтингов инвестиционных фондов и управляющих компаний, Рейтинговое агентство «Fitch Ratings», Нью-Йорк

Обзор рынка секьюритизации США. Новая программа рефинансирования жилья, объявленная Президентом Бушем.

В августе на рынке США было размещено ценных бумаг с залогом примерно на 30 миллиардов долларов, что составляет менее 30% от августовского объема прошлого года. В прошлом году в этом же месяце было размещено ценных бумаг с залогом на 111 миллиардов долларов. Оглядываясь назад на более продолжительный период, можно отметить, что август 2007 года является наименее активным за прошедшие 5 лет. Основной спад пришелся, как ожидалось, на выпуск ценных бумаг с залогом subprime. В прошлом подобные бумаги составляли как минимум половину объема, а в этом году выпуск бумаг с залогом subprime составил всего 20% от общего объема. В целом, в 2007 году по настоящее число в США было выпущено ценных бумаг с залогом на общую сумму 668 миллиардов долларов, что составляет около 90% объема прошлого года за аналогичный период.

**Выпуск секьюритизированных ценных бумаг в США
(2005 - Август 2007)**



**Выпуск секьюритизированных ценных бумаг в США
по видам залога (Август 2007 г.)**



К настоящему времени уже было предложено огромное количество объяснений причин кризиса ликвидности. То, что началось, как изолированная проблема с конкретными бумагами, самым драматическим образом переросло явление глобальной переоценки активов и отношению к инвестиционному риску в целом. Рынок США переживал подъемы и спады неоднократно, однако уникальность кризиса 2007 года состоит в том, что затронутыми оказались области, которые ранее считались практически пуленепробиваемыми.

В прошлом обзоре мы обсуждали рынок коммерческих бумаг с залогом. Этот сектор пережил период исторически небывалой волатильности. Несколько программ (кондуитов) оказались не в состоянии поддерживать выпуск бумаг и должны были быть ликвидированы. Это означает, что банки или финансовые организации, спонсирующие эти программы, должны были предоставить наличность для погашения выпущенных бумаг, фактически выкупить активы кондуитов. Соответственно, сами банки попали в сложное положение, когда регулирующие органы должны были предоставить срочную финансовую поддержку. Такая поддержка потребовалась немецким банкам, которые оказались в наиболее уязвимом положении.

На прошлой неделе срочная финансовая помощь потребовалась крупнейшему ипотечному банку Англии Northern Rock, PLC. Банк Англии предоставил Northern Rock кредит на поддержку ликвидности на сумму 10 млрд фунтов стерлингов.

Хотя ликвидность значительно увеличилась по сравнению с практически полной остановкой торговли в середине августа, на сегодняшний день стало ясно, что простого решения проблемы не существует. Решением проблемы является только время. Рынок будет наблюдать за тем, как продолжается понижение рейтингов, уходит часть покупателей, снижается общий левверидж финансовой системы, от хедж-фондов до покупателей недвижимости. По разным оценкам, последствия кризиса будут переживаться от 6 месяцев до года.

Тем временем администрация президента Буша объявила о новой программе, нацеленной на облегчение финансового бремени ипотечных платежей для домовладельцев на грани дефолта. Далее я приведу краткий обзор этой программы.

Программа под названием FHAsecure коснется исключительно тех заемщиков, кто оказался не в состоянии продолжать ипотечные выплаты из-за переключения процентной ставки на более высокую по ипотечным кредитам с плавающей ставкой (ARM – Adjustable Rate Mortgage). По оценкам администрации Президента, примерно 240 тысяч семей попадут под положения программы и будут в состоянии сохранить свое жилье. Коллективный ипотечный долг этих семей составляет примерно 53 миллиардов долларов. Эта программа не требует одобрения Конгресса США и вошла в действие немедленно после ее опубликования 21 августа 2007 года.

Чтобы попасть под действие программы, заемщик должен отвечать следящим критериям:

1. Хорошая кредитная история за 12 месяцев, предшествующие переключению процентной ставки;
2. Ипотечная ставка по договору должна возрасти в период с июля 2005 по декабрь 2009;
3. Объем ипотечного кредита не должен превышать 97% от текущей стоимости жилья;
4. Заемщик должен предоставить полную документацию доходов;
5. Заемщик должен иметь достаточный доход, чтобы совершать платежи по новой программе.

В соответствие с этой программой, ипотечный кредит может быть модифицирован банком-кредитором таким образом, чтобы платежи по кредиту были посильны и, таким образом, предотвратить выселение практически обанкротившегося домовладельца.

В добавление, положения налогового кодекса будут временно изменены таким образом, чтобы при модификации ипотечного кредита, фактический доход домовладельца от снижения основного долга не облагался налогом. В данное время разница между первоначальным долгом и модифицированным долгом облагается налогом по обычной ставке, что составляет от 15% до 38%, в зависимости от величины дохода.

Прочие положения программы составляют инициативы, направленные на банки, специализирующиеся в области ипотечного кредитования, поощряющие работу с заемщиками на грани риска дефолта, включая бесплатное консультирование и предоставление второго кредита на покрытие затрат по модификации основного кредита.

По оценкам компании Barclays Capital, общий эффект заявленных Президентом инициатив окажется меньше ожидаемых рынком. В течение следующих 12 месяцев процентная ставка возрастет примерно на 2 миллиона ипотечных кредитов, общая сумма которых составляет почти 250 миллиардов долларов. То есть с точки зрения полной картины, помощь 240 тысячам семей рынок не спасет. Компания предполагает, что время депрессии в этом секторе еще не миновало.

Раздел подготовлен с использованием материалов Deutsche Bank, Bear Stearns, Barclays Capital



ИНДЕКСЫ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА - АВГУСТ 2007

Совместный проект компаний РУСИПОТЕКА и RuMac под эгидой Национальной Ассоциации Участников Ипотечного Рынка (НАУИР) ставит своей задачей предоставление участникам ипотечного рынка аналитической информации для мониторинга рынка ипотеки и динамики ипотечных кредитных портфелей. Цель проекта индексов ипотечного рынка – дать рынку ипотечного кредитования дополнительные источники аналитической информации. Индексы будут полезны как банкам-оригинаторам, так и рефинансирующим организациям, работающим в сфере секьюритизации. Банки-оригинаторы смогут сравнить скорость изменения объемов выдачи кредитов для банка со среднерыночной, а также оценить скорость погашения портфелей кредитов. В свою очередь, рефинансирующие организации и их партнеры, инвестиционные банки,

рейтинговые агентства, инвесторы в ипотечные ценные бумаги (ИЦБ), смогут использовать индексы для моделирования динамики погашения портфеля кредитов и более точно оценивать стоимость ИЦБ.

RuMAC Mortgage Index (ипотечный индекс) - рассчитывается как отношение объема выданных кредитов за последний отчетный период к объему кредитов, выданных в базовом периоде (май 2007), умноженный на 100. Этот индекс показывает как быстро растут объемы выдачи кредитов.

$$RMI = \frac{100 * \text{Объем кредитов, выданных за месяц}}{\text{Объем кредитов, выданных за базовый месяц}}$$

RuMAC Prepayment Index (индекс досрочных погашений) - рассчитывается как аннуализированное отношение досрочных платежей за период к объему портфеля на начало периода за вычетом плановых платежей за период. Рассчитанный коэффициент есть так называемый Conditional Prepayment Rate (CPR)

Этот индекс показывает скорость досрочных погашений, т.е. позволяет оценить скорость амортизации портфеля кредитов. Например, значение индекса 30 будет означать, что примерно 30% кредитов будет досрочно погашено за год.

$$RPI = 1 - \left(1 - \frac{\text{Досрочные погашения за период}}{\text{Портфель на начало периода} - \text{Сумма плановых погашений основного долга за период}} \right)^{12}$$

RuMAC Refi Index (индекс рефинансирования) - рассчитывается как аннуализированное отношение объема досрочных платежей за период в счет полного погашения кредитов к объему портфеля на начало периода за вычетом плановых платежей за период.

Этот индекс – работа на перспективу. Он показывает скорость полных досрочных погашений. Сейчас рефинансирование кредитов заемщиками идет с трудом по причинам, как юридического свойства, так и просто потому, что ставки по ипотеке несильно меняются в последнее время. В будущем следует ожидать упрощения процедуры для рефинансирования кредитов заемщиками. Рынок рефинансирования должен стать таким же динамичным как на Западе, где понижение ставок хотя бы на 0.5% уже влечет рост досрочных погашений кредитов, так как заемщики массово рефинансируются под меньший процент. RuMAC Refi Index должен стать индикатором таких массовых рефинансирований.

$$RRI = 1 - \left(1 - \frac{\text{Досрочные погашения за период по полностью выплаченным кредитам}}{\text{Портфель на начало месяца} - \text{Сумма плановых погашений основного долга за период}} \right)^{12}$$

Сергей Кадук
заместитель генерального директора, компания «RuMac»

Объемы выдачи новых кредитов в августе снизились по сравнению с предыдущим месяцем на 9%. Это может быть отражением сложностей некоторых банков с ликвидностью. В то же время, индекс за июль, 133 пункта, показался мне аномально высоким – все-таки это рост в 33% к маю 2007, и реальные проблемы с ликвидностью не столь остры. Августовский индекс в 122 пункта – это неплохой показатель, если анализировать ситуацию за все время расчета индекса. Мы не получаем индикации от банков-участников, что интерес заемщиков к ипотеке снижается. Рынок ипотечного кредитования продолжает быстро развиваться. Индексы досрочных погашений опять подскочили к 30 CPR. У населения достаточно свободной ликвидности для досрочного погашения кредитов. Инвесторы в недвижимость продолжают фиксировать прибыль.

Значения индексов ипотечного рынка

	Май 2007	Июнь 2007	Июль 2007	Август 2007
RMI	100	98	134	122
RPI	10,54	27,80	18,59	31,43
RRI	3,04	19,09	10,85	28,01

- Каким образом собираются данные для расчета индексов?

Мы достигли договоренности с рядом банков о предоставлении нам ежемесячно агрегированной информации по их кредитному портфелю. Большая часть банков из первой десятки банков-лидеров ипотечного рынка уже поставляют нам данные, и мы планируем к июлю подключить еще несколько крупных ипотечных операторов.

- Где планируется опубликование Индексов?

Индексы будут публиковаться на портале Русипотека и на сайте RUMAC.net . Нужно отметить, что публикация производится с задержкой и что банки-участники проекта пользуются двухнедельным приоритетным доступом к индексам.

- Что требуется для участия в программе?

Участвовать в проекте может любая кредитная организация на некоммерческой основе. Требуется заключить соглашение о сотрудничестве, в котором оговаривается порядок обмена данными и конфиденциальность. Ежемесячно организация обязуется предоставлять следующие данные: объем выдачи за месяц, полученные плановые, досрочные и полные досрочные платежи, размер портфеля на начало и конец месяца. Задать интересные вопросы и запросить материалы, вы можете написав на адрес: index@rumac.net или позвонив по телефону (495) 787-11-77.

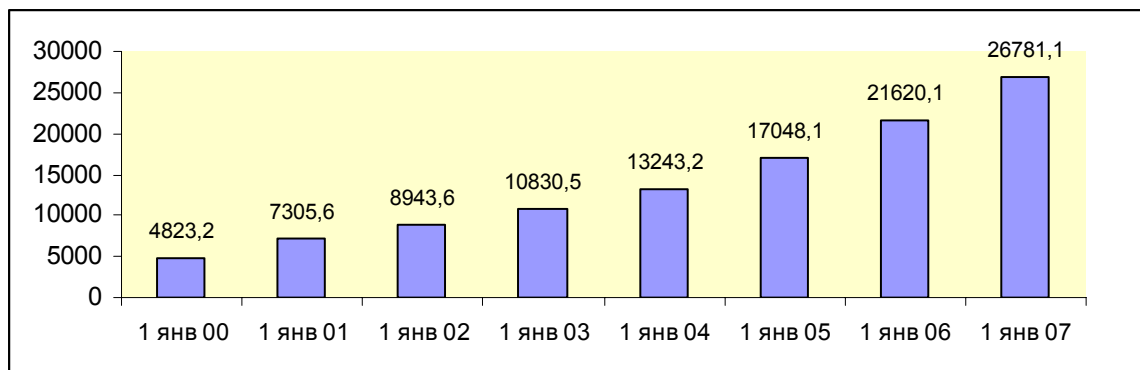
Обсудить Индексы, задать вопрос или оставить комментарий, можно на Форуме



СТАТИСТИКА



Валовой внутренний продукт России в рыночных ценах, млрд. руб.



Источник: ЦБ РФ

Основные социально-экономические индикаторы уровня жизни населения

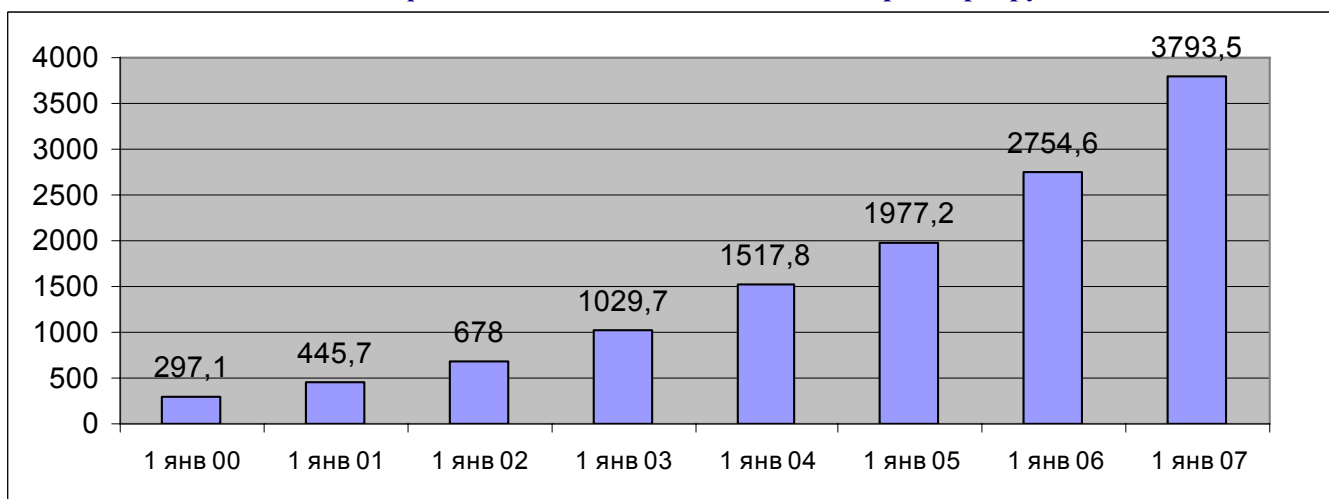
Показатель/дата	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007, январь-май	2007, июнь
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, руб.	2281,1	3062	3947,2	5170,4	6410,3	8023,2	9947	11585,2	12202
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к предыдущему году/периоду	112	108,7	111,1	115	110,4	111,1	110,2	112	104,1
Среднемесячная номинальная заработная плата	2223,4	3240,4	4360,3	5498,5	6739,5	8554,9	10727,7	12177	13810
Реальная заработная плата в % к предыдущему году	120,9	119,9	116,2	110,9	110,6	112,6	113,3	117,9	107

Источник: Росстат



Источник: Русский ипотечный банк, данные: ЦБ РФ, ЕЦБ, Credit Suisse, актуальность: 01.07.07

Вклады физических лиц в банковском секторе, млрд. руб.



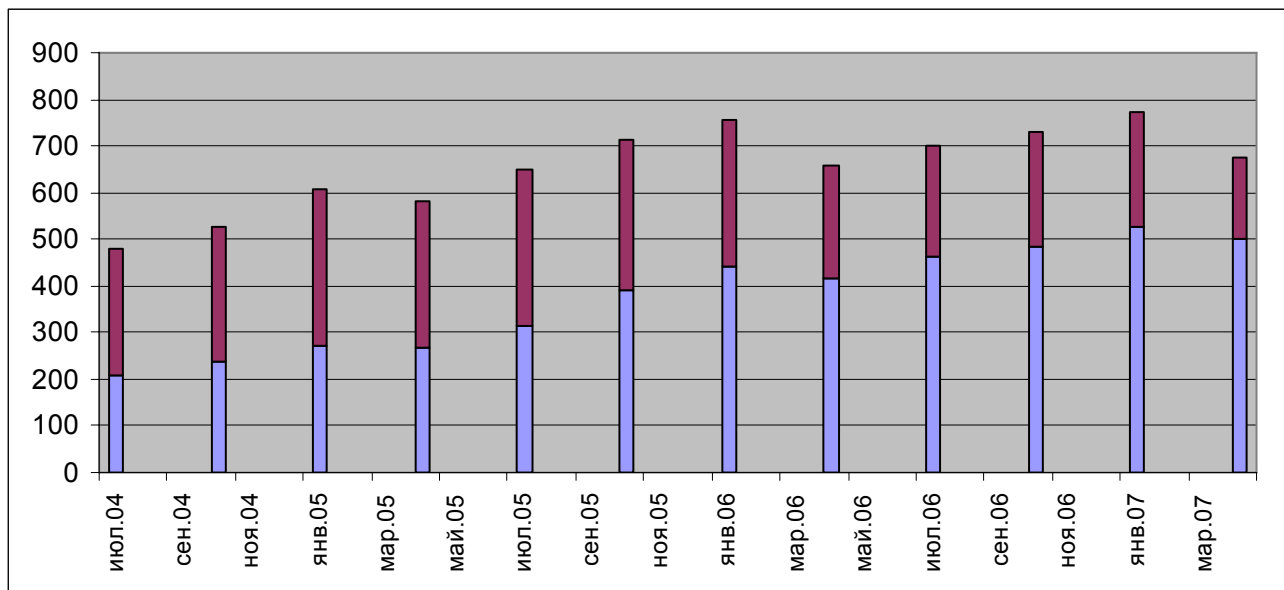
Источник: ЦБ РФ

Объем выданных ипотечных жилищных кредитов физическим лицам в 1 полугодии 2007г., млн. руб.

Регион	Объем выданных ипотечных кредитов в рублях	Объем выданных ипотечных кредитов валюте	Объем выданных ипотечных кредитов, всего
Всего по РФ	153 263,1	49 873,5	203 136,6
Центральный ФО	21 127,3	33 799,3	54 926,6
Северо-западный ФО	16 118,3	8 016,1	24 134,4
Южный ФО	11 759,0	1 700,4	13 459,4
Приволжский ФО	35 517,0	2 809,2	38 326,2
Уральский ФО	26 246,7	866,4	27 113,1
Сибирский ФО	36 912,8	1 853,7	38 766,5
Дальневосточный ФО	5 581,9	828,4	6 410,3

Источник: ЦБ РФ, расчеты: РУСИПОТЕКА

Количество кредитных организаций, предоставляющих кредиты на покупку жилья



Источник: ЦБ РФ; Примечание: все организации, предоставляющие кредиты на покупку жилья, в том числе организации, предоставляющие ипотечные жилищные кредиты.

Сведения об ипотечных жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам

Дата	В рублях		В иностранной валюте		Количество организаций, предоставляющих кредиты
	Вновь выданные кредиты, млн. руб.	Задолженность по предоставленным кредитам, млн. руб.	Вновь выданные кредиты, млн. руб.	Задолженность по предоставленным кредитам, млн. руб.	
01.07.2004	3147	3673	3196	7056	206
01.10.2004	5809	5021	5821	8863	231
01.01.2005	10116	7150	8345	10622	257
01.04.2005	3012	7787	1678	11708	269
01.07.2005	8318	10945	6120	15165	312
01.10.2005	16946	14404	13745	20751	376
01.01.2006	30918	22223	25423	30608	423
01.04.2006	13254	29739	9741	36987	418
01.07.2006	46517	51594	32020	52934	448
01.10.2006	97753	86252	57898	74158	463
01.01.2007	179612	144806	83949	89091	498
01.04.2007	61940	187263	20376	102025	499
01.07.2007	153263	250681	49873	123759	531

Источник: ЦБ РФ

Объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам, млн. рублей

Регион	Объем задолженности на 01.04.2007	Объем задолженности на 01.07.2007
Всего по РФ	289 288,2	374 440,9
Центральный ФО	103 553,3	128 035,2
Северо-западный ФО	31 055,3	41 070,7
Южный ФО	16 803,1	23 035,5

Приволжский ФО	43 324,0	57 121,0
Уральский ФО	42 754,5	53 881,0
Сибирский ФО	44 155,8	61 011,7
Дальневосточный ФО	7 642,3	10 285,9

Источник: ЦБ РФ, расчеты: РУСИПОТЕКА

Цены в крупнейших городах РФ (рубли) по состоянию на начало месяца

Город	Средняя цена 1 кв. м в рублях					Рост цены (в рублях) за период		
	янв.2000	янв.2006	янв.2007	авг.2007	сен.2007	за 5 лет	с начала года	за месяц
Москва	18 278	84 384	133 756	126 908	129 686	7,1	-3%	2,20%
Санкт Петербург	9 874	33 408	69 711	74 775	75 203	7,62	8%	0,60%
Екатеринбург	6 038	31 332	63 601	65 121	64 694	10,71	2%	-0,70%
Новосибирск	5 413	28 858	45 224	57 533	58 077	10,73	28%	0,90%
Пермь	4 706	25 402	40 909	52 912	54 632	11,61	34%	3,30%
Самара	6 011	32 500	44 603	51 392	52 275	8,7	17%	1,70%
Уфа	9 520	30 413	54 600	48 007	49 871	5,24	-9%	3,90%
Нижний Новгород	7 072	19 238	38 784	46 143	45 522	6,44	17%	-1,30%
Ростов-на-Дону	6 093	23 846	33 722	44 973	45 237	7,42	34%	0,60%
Красноярск	4 515	25 488	31 775	41 260	43 376	9,61	37%	5,10%
Омск	3 427	18 580	33 608	41 209	41 429	12,09	23%	0,50%
Казань	5 321	21 226	39 671	41 828	40 920	7,69	3%	-2,20%
Челябинск	5 284	24 077	34 440	38 851	38 541	7,29	12%	-0,80%
Волгоград	4 200	17 309	30 743	37 402	37 489	8,93	22%	0,20%

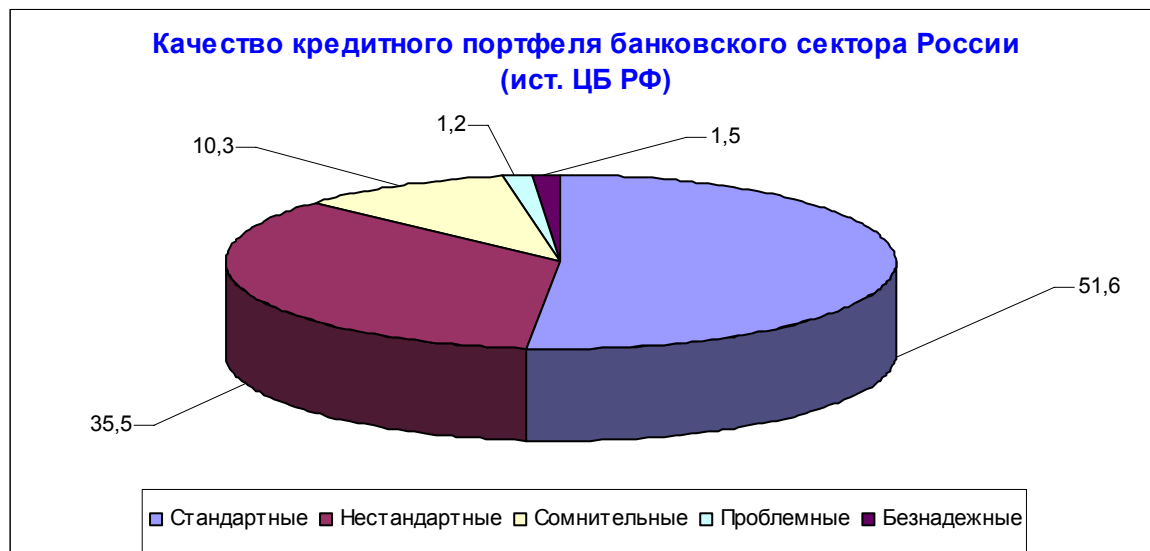
Источник: DailyStroy

Регионы – лидеры по объему выдачи ипотечных кредитов в первом квартале 2007 г, тыс. руб.

Регион	Объем выданных ипотечных кредитов в рублях	Объем выданных ипотечных кредитов валюте	Объем выданных ипотечных кредитов, всего
Московская область	2 014 763	3 205 882	5 220 645
г. Москва	2 835 564	9 814 476	12 650 040
г. Санкт-Петербург	2 847 992	2 620 884	5 468 876
Краснодарский край	1 172 704	180 412	1 353 116
Ростовская область	1 149 575	135 850	1 285 425
Республика Башкортостан	1 710 057	137 829	1 847 886
Республика Татарстан (Татарстан)	2 057 399	114 759	2 172 158
Удмуртская Республика	1 156 610	50 769	1 207 379
Кировская область	1 081 840	223 049	1 304 889
Пензенская область	1 861 769	74 673	1 936 442
Самарская область	2 276 088	106 471	2 382 559
Свердловская область	2 585 536	132 752	2 718 288
Тюменская область	5 460 460	145 623	5 606 083
Ханты-Мансийский АО Югра	3 041 373	19 985	3 061 358
Челябинская область	2 577 269	103 425	2 680 694
Алтайский край	2 388 737	52 181	2 440 918
Красноярский край	2 305 403	129 546	2 434 949

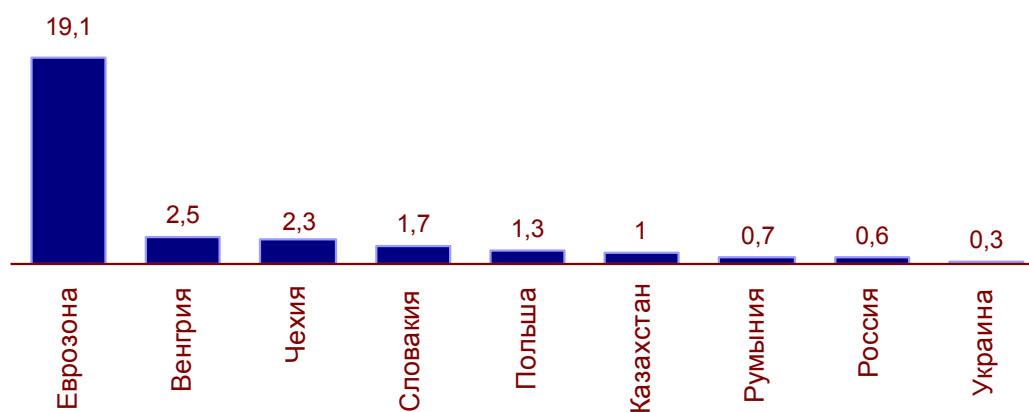
Иркутская область	1 645 480	58 030	1 703 510
Кемеровская область	1 453 636	67 285	1 520 921
Новосибирская область	2 904 961	149 179	3 054 140
Омская область	2 061 790	111 336	2 173 126

Источник: ЦБ РФ, расчеты: РУСИПОТЕКА



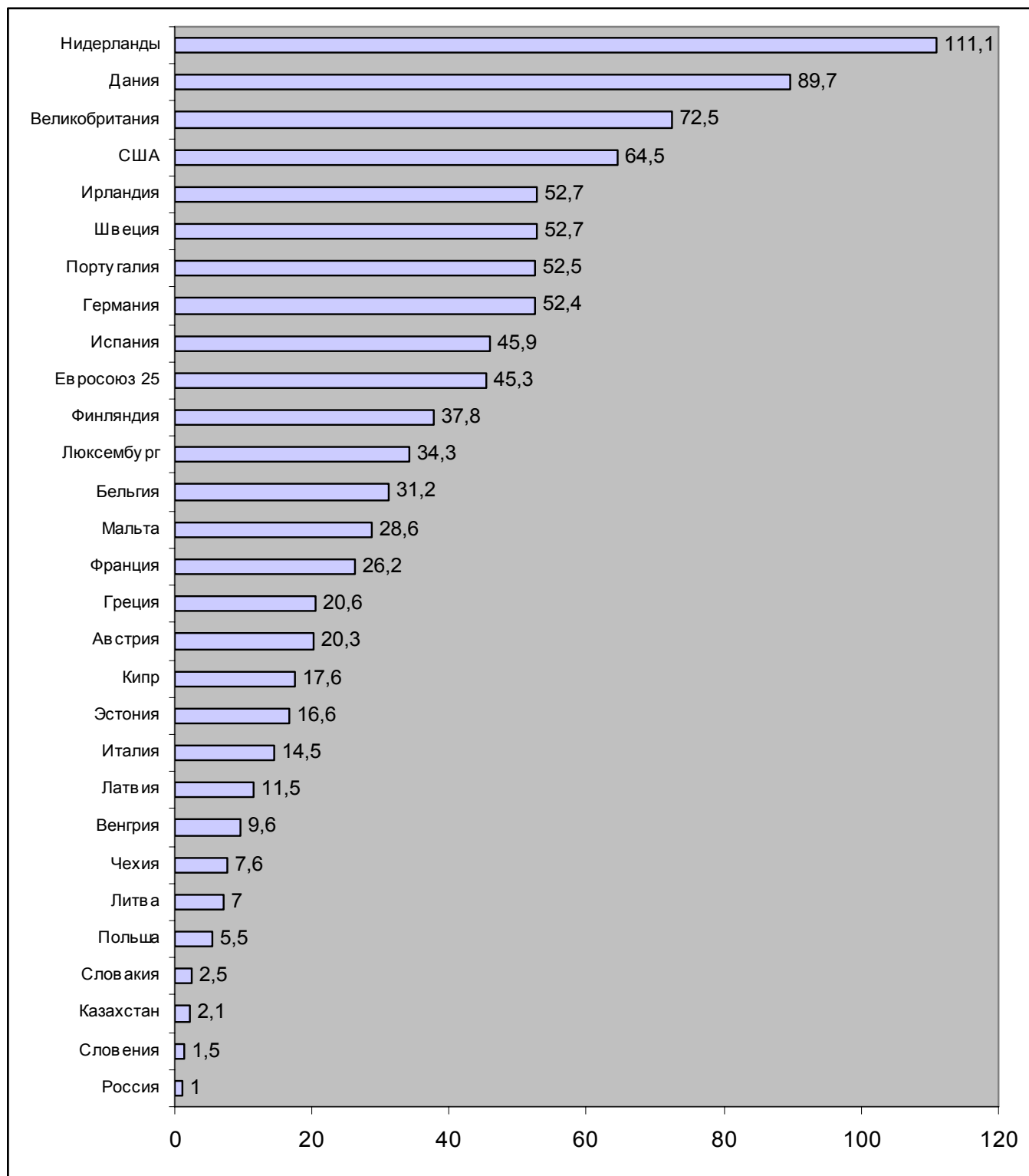
Актуальность: 01.01.2007

Соотношение розничные кредиты/ВВП в некоторых странах



Источник: Русский ипотечный банк, данные: ЦБ РФ, ЕЦБ, Credit Suisse, актуальность: 01.07.07

Доля ипотеки по отношению к ВВП государств с различным уровнем развития экономики



Источник: данные European Mortgage Federation, ЦБ РФ, расчеты АИЖК; актуальность: март 2007

Страна	%	Страна	%	Страна	%	Страна	%	Страна	%	Страна	%
Россия	1	Литва	7	Эстония	16,6	Мальта	28,6	Испания	45,9	США	64,5
Словения	1,5	Чехия	7,6	Кипр	17,6	Бельгия	31,2	Германия	52,4	Великобритания	72,5
Казахстан	2,1	Венгрия	9,6	Австрия	20,3	Люксембург	34,3	Португалия	52,5	Дания	89,7
Словакия	2,5	Латвия	11,5	Греция	20,6	Финляндия	37,8	Швеция	52,7	Нидерланды	111,1
Польша	5,5	Италия	14,5	Франция	26,2	Евросоюз 25	45,3	Ирландия	52,7		

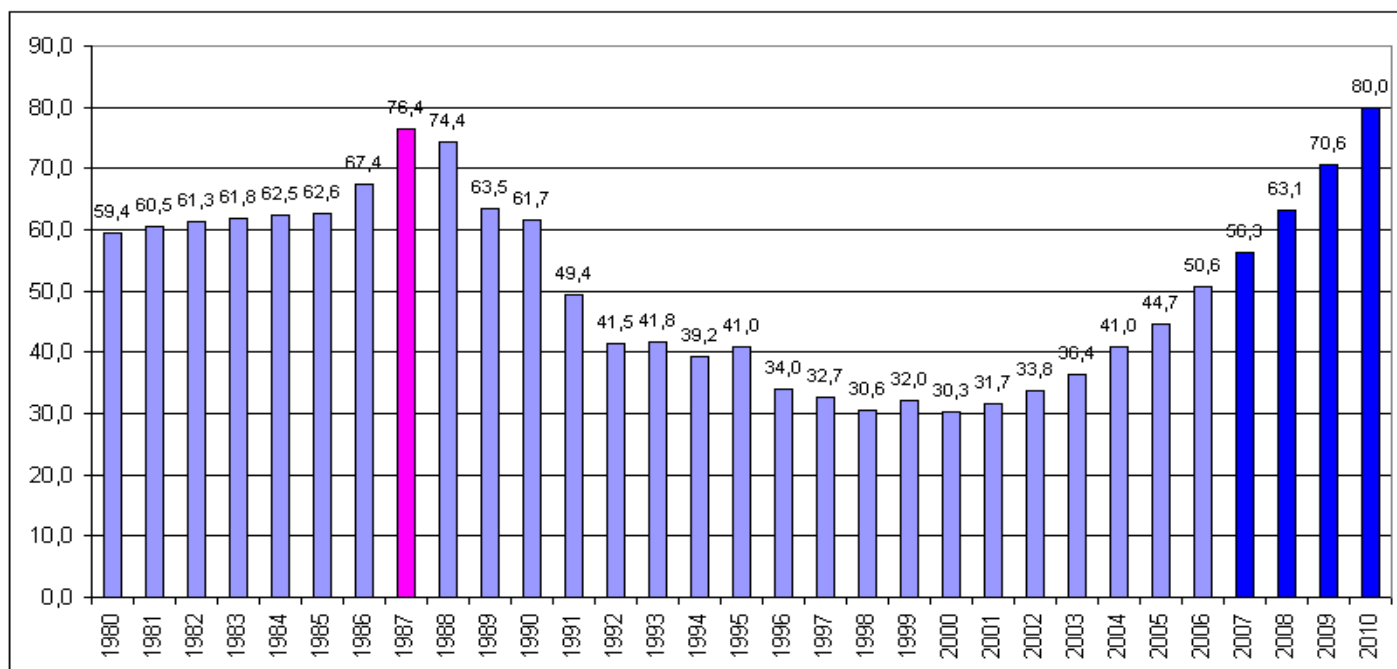
Основные макроэкономические показатели РФ 2004 - 2010 гг

	2004	2005	2006	2008*	2010*
Количество экономически активного населения, млн. человек	73,4	73,8	73,88	73,7	73,92
Уровень безработицы, %	8,18	7,58	7	6,3	6
Уровень ставки по займам, %	11,4	10,68	10,7	8	7
ВВП на душу населения, долл	4104	5347	6850	8760	10290
Индекс потребительских цен, % на конец периода	11,63	10,9	9,6	8	7

* - прогноз

Источник: Городской ипотечный банк; данные: The Economist Intelligence Unit; актуальность: февраль 2007

Объем ввода жилья в РФ, млн. кв. м.



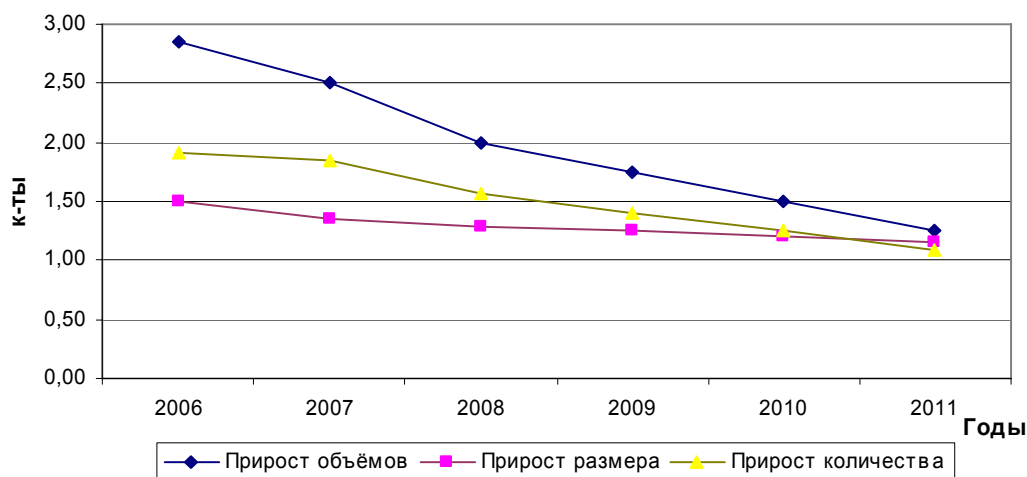
Источник: Институт экономики города; 2007-2010: Прогноз в соответствии с ФЦП "Жилище"

Статистика рынка ипотечного кредитования в 2006 году

Федеральный округ	Количество сделок с жильем, шт.	Ипотека жилых помещений, шт.	Доля ипотеки в сделках с жильем, %	Количество закладных
Российская Федерация	2 400 697	206 123	9	125 615
Центральный ФО	546 333	38 722	7	17 330
Северо-Западный ФО	240 402	15 151	6	10 095
Южный ФО	272 207	12 330	5	5 969
Приволжский ФО	594 134	54 240	9	39 660
Уральский ФО	289 912	35 237	12	12 199
Сибирский ФО	354 941	44 780	13	36 107
Дальневосточный ФО	102 768	5 663	6	4 255

Источник: АИЖК

Сравнение прогнозных коэффициентов прироста объема рынка, стоимости одного кредита и количества выдаваемых кредитов



Источник: АТТА Ипотека; актуальность: апрель 2007

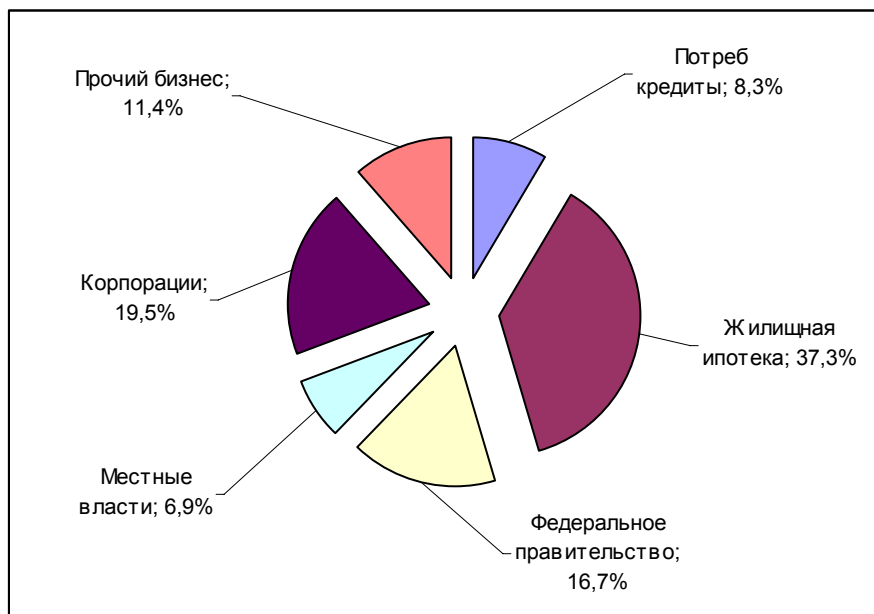
Чистый ввоз/вывоз капитала частным сектором, млрд. долл. США

Год	Всего	Чистый ввоз/вывоз капитала банками	Чистый ввоз/вывоз капитала другими секторами
1994	-14,4	-2	-12,4
1995	-3,9	6,8	-10,7
1996	-23,8	1,3	-25,1
1997	-18,2	7,6	-25,9
1998	-21,7	-6	-15,7
1999	-20,8	-4,3	-16,5
2000	-24,8	-2,1	-22,8
2001	-15	1,3	-16,2
2002	-8,1	2,5	-10,6
2003	-1,9	10,3	-12,2
2004	-8,4	3,5	-11,9
2005	0,7	5,9	-5,2
2006	41,7	27,5	14,3
2007 (1кв)	13	-8,9	21,9

Источник: ЦБ РФ; данные платежного баланса. Знак "-" означает вывоз капитала, "+" - ввоз

Структура долга нефинансового сектора США по итогам 2006 года

	Доля, %	Объем, трлн. долл.
Потреб кредиты	8,3%	2,44
Жилищная ипотека	37,3%	10,9
Федеральное правительство	16,7%	4,89
Местные власти	6,9%	2,01
Корпорации	19,5%	5,7
Прочий бизнес	11,4%	3,33
всего		29,27



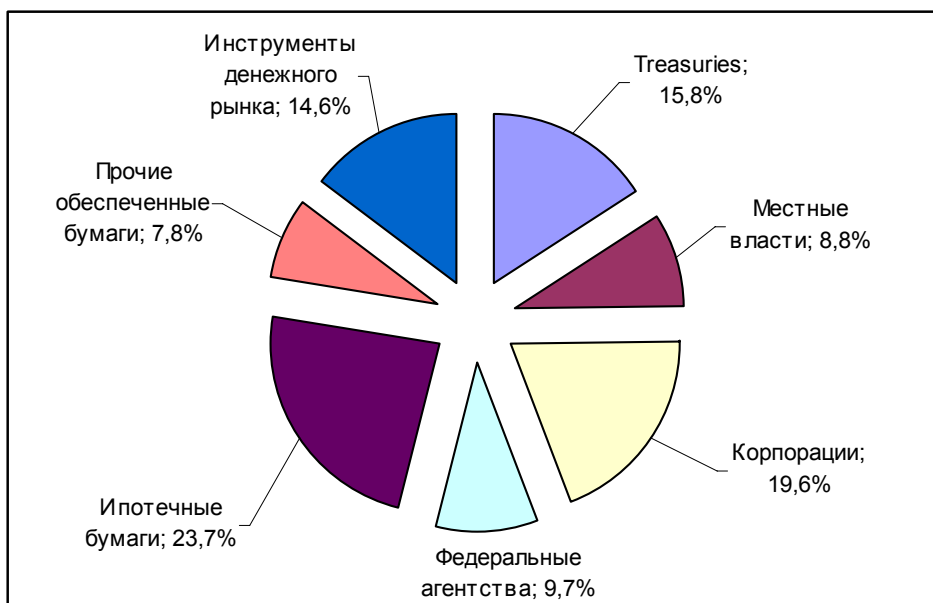
Источник: Инвестиционный банк «Траст», ФРС

Сделки секьюритизации российских активов в 2007 году

Оригинатор	Эмитент/SPV	Юрисдикция сделки	Организаторы выпуска	Закрытие сделки	Объем выпуска ценных бумаг	Категория активов	Дата погашения	Рейтинги	Процентные платежи
Альфа-Банк	Alfa Diversified Payment Rights Finance Company S.A.	Люксембург	Dresdner Kleinwort / Merrill Lynch	март	A: 145 млн евро; B: 200 млн долл	Будущие потоки платежей (DPR)	2012	Moody's: Baa3 (A,B) S&P: BBB-(A,B)	A: Euribor+190 B: \$Libor+200
Дельта Кредит	Red & Black Prime Russia MBS No.1 Limited	Ирландия	Societe Generale	апрель	206,3 млн долл A: 173,2 млн долл B: 14,5 млн долл C: 18,6 млн долл	Ипотечные кредиты	2035	Fitch/Moody's A: A/A2 B: BBB+/Baa2 C: BB+/Ba2	A: Libor+105 B: Libor+145 C: Libor+335
МДМ-Банк	MDM DPR Finance Company S.A.	Люксембург	Dresdner Kleinwort	май	350 млн долл	Будущие потоки платежей (DPR)	2012	Moody's: Baa2	Libor+200
АИЖК	ЗАО "Первый ипотечный агент АИЖК"	РФ	ЗАО КБ "Ситибанк"	май	3294,8 млн руб A: 2900 млн руб B: 264 млн руб C: 130,8 млн руб	Ипотечные кредиты	2039	Moody's: A: A3 B: Ba1	A: 6,94%
ГПБ Ипотека (Совфинтрейд)	Gazprombank Mortgage Funding 2 S.A. ("GMF2")	Люксембург	Газпромбанк / Barclays Capital	июнь	6900 млн руб A1: 147,15 млн евро A2: 850 млн руб B: 311,8 млн руб C: 329 млн руб Da: 329 млн руб	Ипотечные кредиты	2027	Moody's/S&P A1: A3/BBB+ A2: A3/BBB+ B: Baa3/BBB- C: Ba2/BB-	A1: 1m Euribor+110 A2: 7,5% B: 7,75% C: 10,5%
Москоммерцбанк	Moscow Stars B.V.	Нидерланды	HSBC Bank PLC / Raiffeisen Zentralbank Österreich AG	июль	184,4 млн долл A: 163,2 млн долл B: 16,6 млн долл C: 4,6 млн долл	Ипотечные кредиты	2034	Moody's/Fitch: A: Baa2/BBB B: Ba2	A: Libor+1,75% B: Libor+5,25%

Источник: РУСИПОТЕКА, актуальность: август 2007

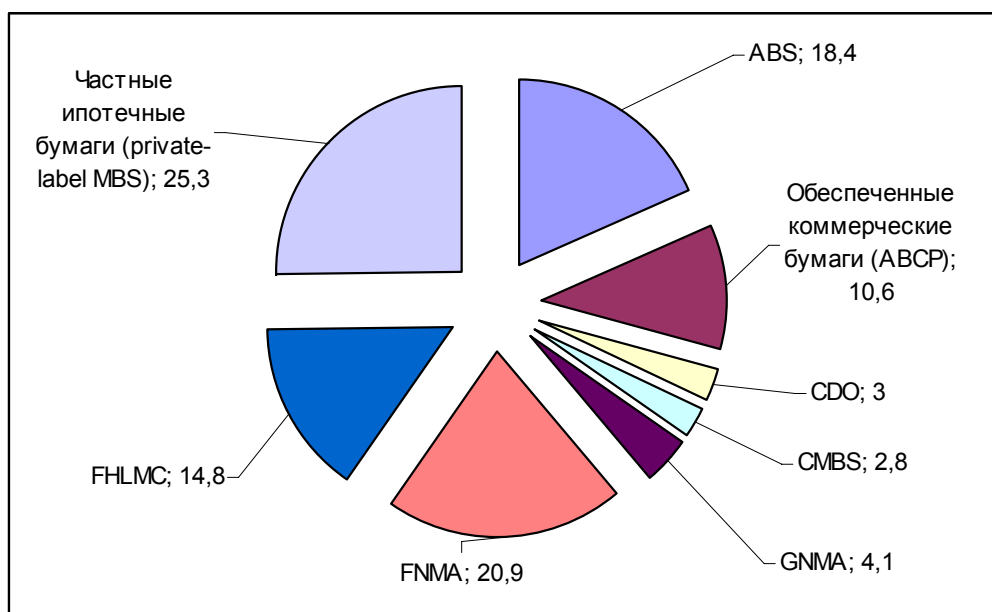
Структура долгового рынка США по итогам 2006 года



	Доля, %	Объем, трлн. долл.
Treasuries	15,8%	4,32
Местные власти	8,8%	2,4
Корпорации	19,6%	5,37
Федеральные агентства	9,7%	2,66
Ипотечные бумаги	23,7%	6,49
Прочие обеспеченные бумаги	7,8%	2,13
Инструменты денежного рынка	14,6%	4,01
всего		27,38

Источник: Инвестиционный банк «Траст», SIFMA

Структура рынка секьюритизации США в 2006 г, % от общего объема



	Доля, %	Объем, трлн. долл.
ABS	18,4	1,83
Обеспеченные коммерческие бумаги (ABCP)	10,6	1,05
CDO	3	0,3
CMBS	2,8	0,28
GNMA	4,1	0,41
FNMA	20,9	2,08
FHLMC	14,8	1,48
Частные ипотечные бумаги (private-label MBS)	25,3	2,52
Всего		9,95

Источник: Инвестиционный банк «Траст», SIFMA

Паевые инвестиционные ипотечные фонды, действующие в России

Название	Управляющая компания	Дата начала формирования	Дата окончания формирования	Мин. сумма, рублей	Вознаграждение УК (с учетом НДС)	Вознаграждение специализированной организации, регистратора, аудитора, оценщика*	Расходы, подлежащие возмещению за счет имущества фонда*	Текущая стоимость пая, рублей**	Стоимость чистых активов, рублей**
НБК - Городская ипотека	ООО Управляющая компания "НБК"	15.06.05	14.09.05	10000	1,10%	0,53%	1,57%	10 517,61	157 764 154,38
ИнвестКапитал - фонд ипотечный	ООО Управляющая компания "ИнвестКапитал"	02.08.06	01.11.06	50000	4%	2%	30%	1 035,53	103 553 306,35
Ипотечный фонд 1	ЗАО Управляющая компания "Коллективные инвестиции"	10.02.06	24.03.06	100000	1,10%	0,55%	2,13%	10 486,33	63 966 602,20
Первый объединенный	ООО "Русский Капитал Паевые Фонды"	12.06.06	31.07.06	50000	0,75%	1,75%	6%	53 409,60	1 068 192 032,10
Первый ипотечный	ОАО "Компания по управлению инвестициями ЯМАЛ"	14.09.05	04.10.05	10000000	1,18%	0,54%	2,03%	1 051,63	1 051 627 498,40
ЮГРА Ипотечный Фонд	ЗАО "РЕГИОН Девелопмент"	15.05.05	15.06.05	100000	не более 1,3% от среднегодовой СЧА	0,45%	2,30%	11 015,83	374 538 114,23
КИТ - Фонд ипотеки	КИТ Финанс (ОАО)	28.06.06	25.09.06	100000000	0,50%	0,15%	1,65%	995,76	995 756 526,16
Второй ипотечный	ОАО "Компания по управлению инвестициями ЯМАЛ"	03.05.06	04.05.06	10000000	1,10%	0,58%	2,20%	1 044,58	2 768 140 159,04

Ипотечный фонд Балтинвест-банк	ООО "Управляющая компания "Наследие СП"	05.02.07	09.02.07	1000	1,00%	0,80%	2,00%	10 287,31	36 005 596,80
Астерком - Ипотечный фонд	ЗАО "Управляющая компания "Астерком"	08.01.07	18.01.07	200000	2,10%	1,50%	2,20%	104 745,52	5 237 276,10

* не более, с учетом НДС

** оценка на 31.05.07

Источник: РУСИПОТЕКА; данные Национальной лиги управляющих, актуальность: июль 2007

Вниманию читателей!

Мнения об аналитическом обзоре, а также пожелания, какие темы представляются Вам интересными и актуальными, с какой информацией и в каком объеме Вы хотели бы знакомиться можно направлять по адресу: research@rusipoteka.ru

Совместный проект компании «РУСИПОТЕКА» и журнала «Рынок ценных бумаг»

«РЭНКИНГ УЧАСТНИКОВ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА»

Компания «РУСИПОТЕКА» и журнал «Рынок ценных бумаг» продолжают совместную работу по сбору и анализу данных о состоянии рынка ипотечного кредитования в России. Проект является продолжением работы по сбору информации об объемах ипотечного кредитования, которая ведется с 2003 года.

Два раза в год (по итогам полугодия и по итогам года) мы осуществляем сбор и анализ информации, полученной как от непосредственных участников рынка, так и от официальных источников (Центральный банк, профильные министерства и органы региональной власти). На основании полученных данных составляется рэнкинг банков, ипотечных агентств и рефинансирующих организаций.

Итоговые аналитические обзоры с комментариями, таблицами и графиками публикуются в разделах «Рейтинги» и «Аналитика» портала «РУСИПОТЕКА» (www.rusipoteka.ru) и в журнале «Рынок ценных бумаг».

Цели проекта:

- систематизация данных об объемах и других показателях, характеризующих развитие рынка ипотечного кредитования;
- представление аудитории объективной аналитической картины о текущем состоянии рынка и его развитии;
- регулярное и своевременное обновление информации, создание таким образом единой доступной для широкого круга заинтересованных лиц базы аналитических и статистических материалов об отечественном рынке ипотечного кредитования.

Аудитория:

Для воспроизведения полной картины текущей ситуации на рынке и изменений различных показателей во времени собранная и системно обработанная информация заинтересует, прежде всего, непосредственных участников рынка с целью проведения сравнительного анализа для понимания своего позиционирования на рынке. Также, потребителями данной информации являются представители финансовых, юридических, аналитических, консалтинговых компаний, проводящих различного рода маркетинговые исследования на перспективном и быстро растущем рынке ипотечного кредитования.

Контактные лица:

По вопросам участия в рэнкингах:

- Татьяна Черакшева, тел. +7 (495) 785-81-00, e-mail: cher@rcb.ru

По организационным вопросам:

- Ипполитов Альберт, тел. +7 (916) 113-80-01, e-mail: office@rusipoteka.ru
- Вахтеров Сергей, тел. +7 (495) 785-81-00, e-mail: yakhterov@rcb.ru

Эксперты, принимавшие участие в аналитическом обзоре №9 (в порядке размещения комментариев)

- ✦ Владимир Лопатин
президент, «Национальная лига сертифицированных ипотечных брокеров»
- ✦ Федор Анциферов
генеральный директор, ООО «ФА «Респект-Ипотека»
- ✦ Наталия Семенова
генеральный директор, ЗАО «Дом Ипотеки»
- ✦ Александр Крапин
генеральный директор, Информационно-аналитическое агентство «RWAY»
- ✦ Николай Корчагин
генеральный директор, компания «Кредитмарт»
- ✦ Марина Ломакина
генеральный директор, ОАО «Наш дом – Приморье»
- ✦ Юлия Вербицкая
директор по ипотеке, компания «МИЭЛЬ-Брокеридж» холдинга «МИЭЛЬ»
- ✦ Лариса Останина
генеральный директор, ОАО «Краевое агентство по жилищному ипотечному кредитованию» (г.Барнаул)
- ✦ Кирилл Суслов
генеральный директор, ипотечный брокер «Легкокредит»
- ✦ Григорий Иващенко
начальник управления кредитования физических лиц департамента розничного бизнеса,
ОАО «ТранскредитБанк»
- ✦ Евгений Чепенко
вице-президент, КБ «Европейский трастовый банк» (ЗАО),
заместитель председателя комитета по ипотечному кредитованию Ассоциации российских банков (АРБ)
- ✦ Игорь Жигунов
член правления, начальник департамента продаж, «Городской Ипотечный Банк»
- ✦ Марина Малайчик
заместитель начальника управления розничных операций, Банк «Возрождение» (ОАО)
- ✦ Сергей Постнов
президент, «Национальная ипотечная компания»
- ✦ Виктория Бакланова
СFA, директор группы рейтингов инвестиционных фондов и управляющих компаний, международное
рейтинговое агентство «Fitch Ratings», Нью-Йорк
- ✦ Сергей Кадук
заместитель генерального директора, компания «RuMac»

Настоящий аналитический обзор предназначен исключительно для информационных целей и не может рассматриваться как предложение или побуждение осуществлять какие-либо операции с ценными бумагами и любыми другими финансовыми инструментами. Авторы данного продукта использовали источники информации, которые следует отнести к надежным, но точность и полнота предоставленной информации не гарантируется. Любые оценки и суждения в данном материале отражают точку зрения авторов на момент выпуска обзора и могут изменяться. Все права на аналитический обзор принадлежат ООО «РУСИПОТЕКА». Копирование, воспроизводство и распространение информации без письменного разрешения ООО «РУСИПОТЕКА» запрещено.