

Крысин Андрей
Ассоциация российских банков (АРБ)
Председатель Комитета по ипотечному кредитованию

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ УЧАСТИЯ БАНКОВ В РАЗВИТИИ ИПОТЕКИ

Благодарю Вас за возможность выступить на столь представительной конференции и рассказать об актуальных задачах развития российского рынка ипотечного кредитования. Выступаю здесь как практик ипотечного рынка, представляющий банк, работающий с ипотекой, и как Председатель Комитета АРБ по ипотечному кредитованию, отстаивающий коллективные интересы российских банков в этой сфере.

I.

Придание государственного значения программе ипотечного кредитования на самом высоком уровне (в Послании Президента России Федеральному собранию, а также – совсем недавно - в определении В.В. Путиным приоритетов в формировании бюджета страны на следующий 2006 год), расширение и детализация нормативно-правовой базы в сфере ипотечного кредитования, а также реальные результаты деятельности отечественных финансовых институтов, в частности, наблюдающаяся динамика роста числа выдаваемых ипотечных кредитов – свидетельствуют пусть о медленном, но все же продвижении России вперед по пути внедрения ипотечных программ и решения жилищной проблемы. В этом году количество семей, взявших ипотечный кредит, возрастет вдвое по сравнению с прошлым годом (когда ипотекой воспользовалось 40 тысяч семей). Обнадеживающе звучит недавнее заявление руководства Минэкономразвития о необходимости удвоения объемов ипотечного кредитования в России в 2005 году и в последующие годы.

По данным Ассоциации российских банков:

- сегодня с помощью ипотечного кредита в России приобретается 1,5 процента жилья;
- объем банковских ипотечных кредитов превышает 1 миллиард долларов;
- число ипотечных кредитов в общем количестве ссуд, выданных физическим лицам, приближается к 6 процентам;
- программы ипотечного кредитования осуществляют 140 банков;
- на 5 крупнейших банков приходится 70 процентов всех ипотечных кредитов;
- размер первоначального взноса равен 20-30 процентам от стоимости жилья.

Платежеспособный спрос на жилье составляет в настоящее время 378,6 млн кв. м или 150 млрд долларов США. Эксперты оценивают текущую потребность в ипотечных кредитах в 50 млрд долларов. По прогнозам, к 2010 году их объем должен возрасти в 30 раз. Банки наращивают объемы выдаваемых жилищных кредитов и их долю в своих портфелях. Если в 2002 году населению было выдано ипотечных кредитов на 3, 3 млрд рублей, то в 2004 году эта цифра увеличилась до 18, 5 млрд рублей.

Если рассматривать все кредиты, выданные на приобретение недвижимости, то их объемы в первой двадцатке крупнейших банков России в 2004 году составили почти 1,5 млрд долларов, тогда как за 6 месяцев 2005 года эта цифра уже намного превысила 1 млрд долларов.

По данным крупнейших участников рынка, процесс ускорился примерно вдвое: за первое полугодие некоторые из них выдали населению столько кредитов (в стоимостном выражении), сколько за весь прошлый 2004 год.

Объяснение этому эксперты ипотечного рынка видят в ряде причин.

Во-первых, благодаря правовому обеспечению ипотечных программ, в том числе упрощенной процедуре обращения взыскания на заложенное жилье. Этому способствовали изменения в федеральном законодательстве (в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)", изменения в Гражданском и Налоговом кодексах и др.).

- Во-вторых, немаловажное значение в формировании массового и доступного рынка ипотеки играет строительный сектор, точнее – взаимодействие инвесторов-застройщиков с банковскими структурами.
- В-третьих, сыграло свою роль большое количество свободных денежных ресурсов в кредитных организациях, способное обеспечить высокую доходность за счет участия в цепочке выдачи кредитов и их последующего рефинансирования.
- В-четвертых, значительные масштабы приобретает реализация ипотечной программы АИЖК.
- В-пятых, активизация ипотечных программ в регионах ввиду перенасыщенности столичного рынка и высокого неудовлетворенного спроса на ипотеку в стране.
- В-шестых, появление первых ипотечных ПИФов, расцениваемых как инструмент, альтернативный межбанковским прямым продажам кредитных портфелей.

II.

Формат нынешней конференции дает возможность обратить внимание собравшихся на актуальность пока еще не решенных задач в ипотечной сфере.

Первое.

Федеральный Закон «Об ипотечных ценных бумагах» предусматривает эмиссию ценных бумаг двух видов – облигации с ипотечным покрытием и ипотечные сертификаты участия. Облигации с ипотечным покрытием могут быть выпущены либо банками, либо специально создаваемым ипотечным агентом.

- С начала этого года в Госдуме в рамках рабочей группы, созданной при Комитете по кредитным организациям и финансовым рынкам, идет обсуждение законодательных вопросов секьюритизации ипотечных кредитов, в котором принимают участие представители Банка России, Комитета АРБ по ипотечному кредитованию, АИЖК, ФСФР, Минэкономразвития, кредитных организаций, ряда управляющих компаний.
- Под эгидой Федеральной службы по финансовым рынкам при активном участии АРБ проходят совещания рабочей группы по вопросам реализации и развития положений Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах», развития и уточнения положений ранее принятого пакета из 27 законов.

По заявлению руководства ФСФР, в октябре текущего года планируется внести в Минюст России пакет подзаконных актов, регулирующих рынок ипотечных ценных бумаг. Этот пакет состоит из 4-х подзаконных актов, вносящих изменения в раскрытие информации, в стандарты эмиссии, а также регулирующих размер и структуру минимального ипотечного покрытия и правила деятельности депозитариев, работающих с этими ценными бумагами. Все документы взаимосвязаны и находятся в настоящее время в разной степени готовности.

После регистрации в Минюсте эти документы вступят в силу. По прогнозам экспертов, работа по совершенствованию нормативной базы может быть завершена примерно через 2

месяца и весной 2006 года отечественный ипотечный рынок вправе ожидать выпуска ипотечных облигаций в России.

Второе.

В ходе заседаний рабочей группы по вопросам реализации и развития положений Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» выявлены отдельные недостатки этого Закона.

- Сегодня, пожалуй, ни один кредит, выданный на российском рынке, не может быть включен в состав ипотечного покрытия из-за несоответствия страхового покрытия кредитов требованиям, установленным Законом «Об ипотечных ценных бумагах». В соответствии с законом, страховая сумма должна быть не менее суммы основного долга, так и процентов, уплачиваемых заемщиком за весь срок кредитования. Статья 3 Закона должна быть изменена, так как требования к страховой сумме значительно повышают эффективную процентную ставку по кредитам и снижают доступность ипотечного кредита для физических лиц.
- Необходимо отменить требование о назначении заемщика выгодоприобретателем по договору страхования жизни и здоровья. Согласно п.2 ст.3 Закона выгодоприобретателем должно являться физическое лицо, тогда как по Стандартам АИЖК – кредитор. Именно из-за этого формального несоответствия закладные, оформленные по стандартам АИЖК, не могут входить в состав ипотечного покрытия.
- Закон не содержит специального регулирования порядка движения денежных средств (так называемые «обеспечительные» счета-эскроу), поступающих в результате исполнения обязательств по требованиям, входящим в состав ипотечного покрытия и направляемым на осуществление выплат владельцам ипотечных ценных бумаг.
- Представляется необходимым ввести в закон нормы, регламентирующие действия эмитента ипотечных ценных бумаг таким образом, чтобы средства, поступающие по ипотечному покрытию могли быть направлены только на выплаты по ипотечным ценным бумагам, обеспеченным этим покрытием, и не могли использоваться на другие цели.

Третье.

Немаловажное значение как для операторов, так и потребителей имеет выработка совместно с крупнейшими игроками рынка единых стандартов ипотечного кредитования. Отсутствие единообразной практики применения Федерального Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», разнообразное толкование положений Гражданского Кодекса Российской Федерации затрудняют распространение стандартных ипотечных продуктов на территории России. Именно поэтому актуально создание унифицированной линейки ипотечных продуктов в России. Это будет способствовать созданию вторичного рынка ликвидных закладных, что в свою очередь приведет к расширению круга участников ипотечного рынка. Наличие унифицированных продуктов, стандарты, понятные зарубежным инвесторам, позволят ускорить развитие рынка. В этой связи для России важны зарубежный опыт, в частности, Всемирного банка, а также консолидация усилий участников рынка.

Четвертое.

Следует активизировать механизмы, позволяющие максимально удерживать ипотечное кредитование в рамках кредитных организаций как специализированных субъектов данного рынка. С одной стороны, эксперты высказываются за максимальное предоставление ипотеке возможности развиваться преимущественно на рыночных

условиях, с другой – звучат предостережения о неоправданно большом числе участников ипотечного рынка. Уровень дохода, который могут получать мелкие операторы, не сопоставим с уровнем их издержек, следовательно, ожидаем и прогнозируем их отказ от ипотеки, что в свою очередь может вызвать негативные последствия на рынке.

Пятое.

Внедрение новых финансовых инструментов невозможно без активного участия государства. Политика государства, стимулирующая развитие ипотеки, должна быть нацелена на:

- создание особого режима налогообложения банковских доходов, получаемых от этой деятельности,
- расширение круга эмитентов ипотечных ценных бумаг,
- совершенствование требований по обязательным нормативам и резервированию.

Обнадеживающе звучат недавние инициативы Минэкономразвития по оживлению и подъему отечественного ипотечного рынка.

Во-первых, речь идет о введении инструмента предоставления финансовых гарантий субъектам Федерации для привлечения ими кредитов на инженерное обустройство территорий, продаваемых под жилищную застройку.

Во-вторых, планируется к запуску с 2006 года Программа обеспечения жильем молодых семей и специалистов сельского хозяйства, предполагающая субсидирование государством покупки жилья. В МЭРТ полагают, что почти треть молодых семей и специалистов сельского хозяйства смогут участвовать в программе ипотечного кредитования, причем на доступных для них условиях.

Шестое.

В заключение в этой представительной аудитории особо хотелось бы сказать о взаимоотношениях банковского сообщества и АИЖК. Банковское сообщество приветствует и одобряет изменения стандартов АИЖК. Это решение очень позитивно встречено в банковских кругах. Здесь сегодня звучало много впечатляющих цифр, позволяющих по достоинству высоко оценить деятельность агентства. Знаковым можно по праву считать и недавнее заявление Президента России о гарантиях для АИЖК. По оценкам экспертов, АИЖК сейчас находится на подъеме. Значительны размеры запланированных на 2006 год вложений государства в целях повышения капитализации АИЖК, а также для гарантий по долгосрочным кредитам. И все же, видимо, уместно обратить внимание наших многоуважаемых коллег из Агентства на ряд моментов, ждущих своего решения или уже решаемых сегодня.

Чем может помочь АИЖК своим партнерам по реализации ипотечной программы?

- О программе АИЖК потенциальный клиент узнает главным образом от структур, фронтующих ипотечный бизнес – а именно от банков, ипотечных региональных операторов, риэлторских компаний. Таким образом, фронтует ипотечный бизнес первичный кредитор, у которого и так значительны затраты на фондирование. Среди них - расходы на содержание штатной структуры ипотечного подразделения в банке, рекламу услуг, обучение специалистов по программе АИЖК.
- По мнению банковского сообщества, оптимальный путь к снижению этих затрат – во внедрении Агентством IT-технологий, которые могут обеспечить более ускоренный, более технологичный выкуп закладных. Речь идет о сокращении

числа пересылок, уменьшении документооборота на бумажных носителях, ускорении принятия решений АИЖК.

- На наш взгляд, значительны резервы у Агентства в популяризации своих услуг в регионах через каналы рекламы.

Выступление на IV Всероссийском Советании участников системы рефинансирования ИЖК, Екатеринбург, октябрь 2005

Предоставлено автором специально для сайта "Ипотека в России" (Русипотека)