

Проект Развитие первичного рынка ипотечного кредитования в России

Обзор российского рынка ипотеки и ипотечных операций российских банков

Андрей Кудьяров

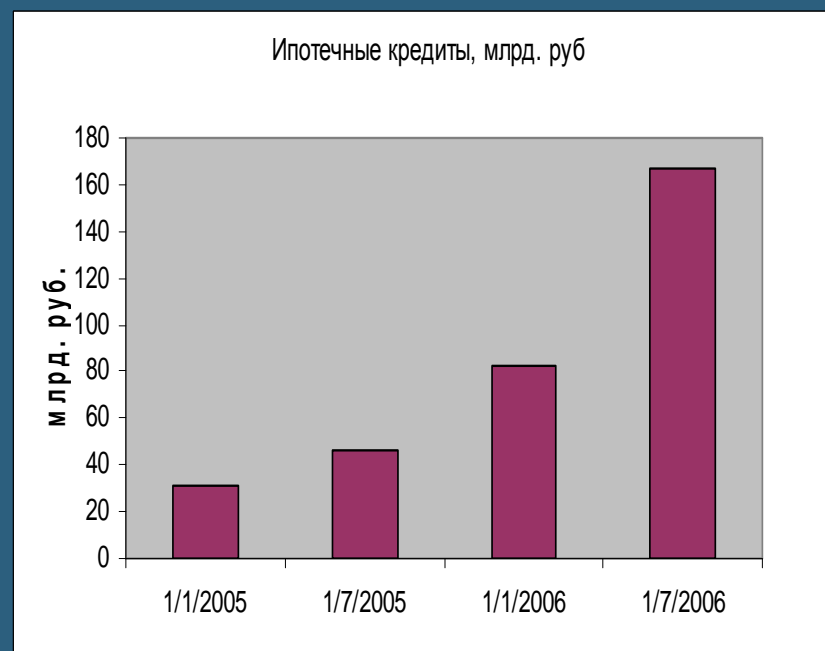
Москва
24 Ноября, 2006 г.

План выступления

- Показатели ипотечного рынка в России
- Панорама ипотечного рынка
- Основные вопросы рынка
- Области для улучшения ипотечных операций в российских банках
- Практика обращения взыскания
- Продукты Проекта

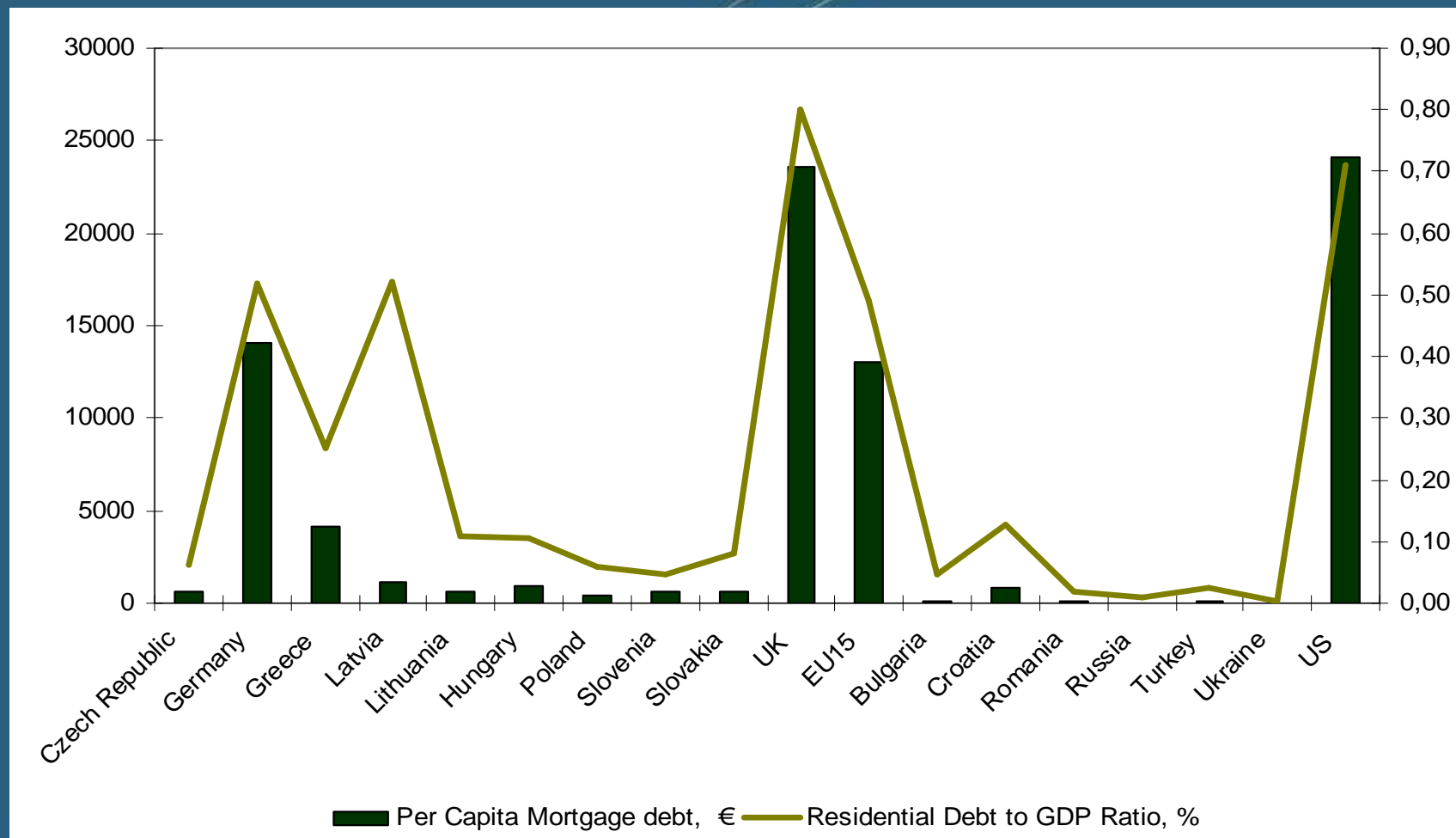
Основные показатели российской ипотеки

Рынок ипотеки в России растет быстрыми темпами с низкого старта.



Источник: Банк России, 2006 г.

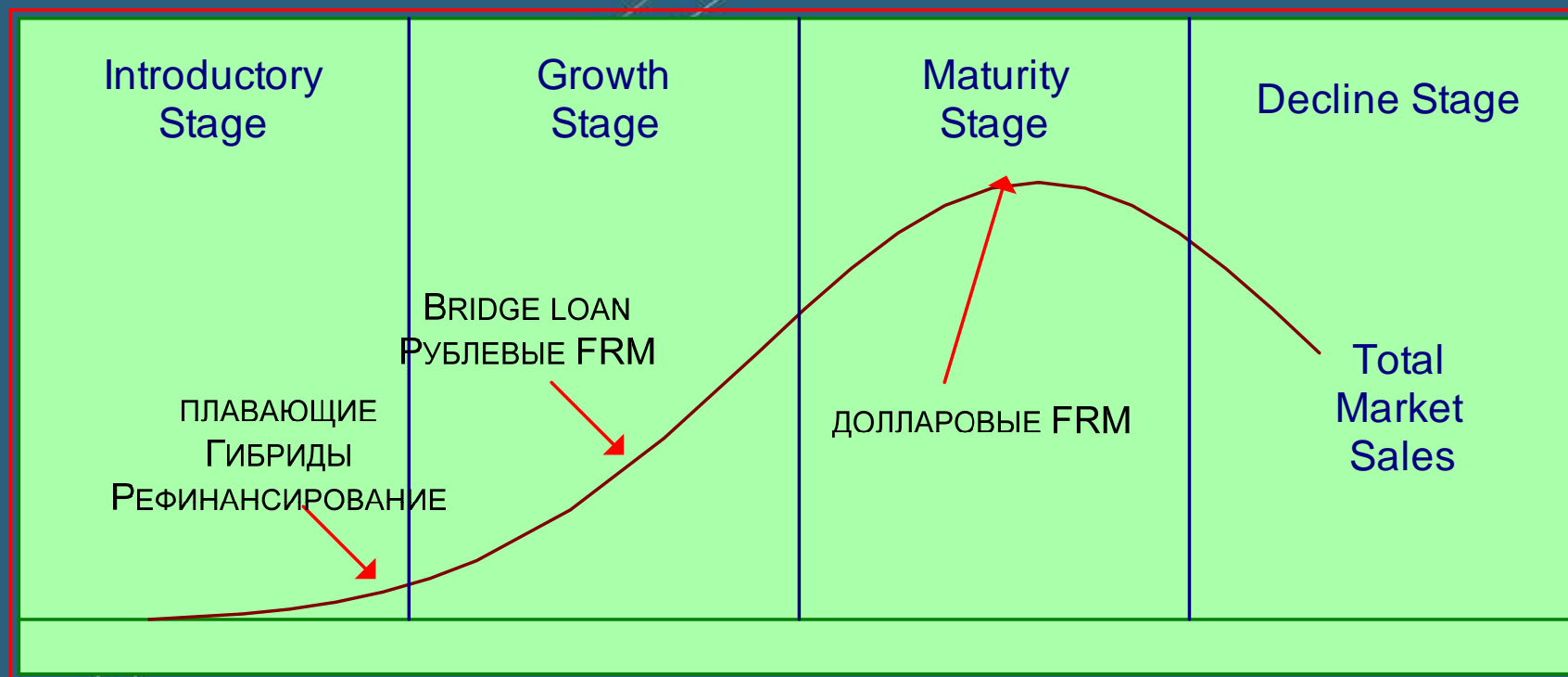
Сравнительные фундаментальные показатели (за 2005 год)



Источник: Eurostat, US Federal Reserve, EMF.

Российская ипотека: жизненный цикл продукта

Российская ипотека находится на ранней стадии роста.



Различные ипотечные продукты находятся на разной стадии жизненного цикла продукта.

Панорама ипотечного рынка в России

Ипотечные кредиторы

- Международные банки
- Государственные банки
- Частные банки
- <40 активных игроков
- Общий портфель - до 6 млрд. долларов

Необходимые технологии

- Автоматизация / IT системы
- Скоринг на основе поведения портфеля
- Общие стандарты андеррайтинга
- Модели создания портфелей

Фондирование

- Поиск моделей фондирования
- Государственное и рыночное финансирование АИЖК
- Рождение вторичного рынка
- Первые сделки секьюритизации

Существующие продукты

- Типы: фиксированные / простые плавающие
- Долларовые / рублевые
- Срок: 15-30 лет
- Годовая ставка: 10-16%
- Размер: 15,000 – 500,000 USD
- К/З 40-100%, П/Д 30-50%



Основные вопросы для рынка

Поиск модели кредитования

- Универсальность v. специализация
- Продукты и дистрибуция
- Анализ затрат на продукты
- Фондирование

Зарождающийся вторичный рынок

- Развивающийся рынок капитала
- Государственный vs. частный сектор
- Ограниченные возможности для рефинансирования
- Начало обращения инструментов вторичного рынка

Защита потребителей

- Обучение заемщиков
- Волатильность рынка недвижимости
- Обучение кредиторов

Долгосрочные риски

- Опыт исключительно при благоприятной конъюнктуре
- Банковский и страховой сектор развиваются с низкого старта
- Начало применения инструментов управления рисками
- Начало накопления истории портфелей

Основные области для улучшения ипотечных операций

Процессы требуют
большей документированности

Необходима большая детализация процедур

Усиление контрольной среды

Стандартизация документации

Пример обслуживания



Практика обращения взыскания

- Мало общедоступной информации
 - Немногочисленность просрочек и обращений взысканий по ипотечным кредитам
 - 27 известных процессов
 - Общая продолжительность процесса может существенно различаться
- Дела общей юрисдикции ограничено присутствуют в правовых базах
 - Присутствие заемщика в суде не обязательно
- Информационное письмо ВАС (2005)
 - Кредитор может приобрести объект залога

Отдельные продукты Проекта

M_LOAN

- Обзор ипотечных операций Банка - заказчика

M_DATA

- Стандарт данных для обмена информацией о портфелях

M_Term

- Глоссарий ипотечных терминов

Стандартизация

- Кредитный договор, договор страхования, закладная

Контакты

Андрей Кудьяров

Руководитель группы M_LOAN

Тел: +7 495 411 75 55 доб. 2115

Моб: +7 985 763 96 98

E-mail: akoudiarov@ifc.org

