

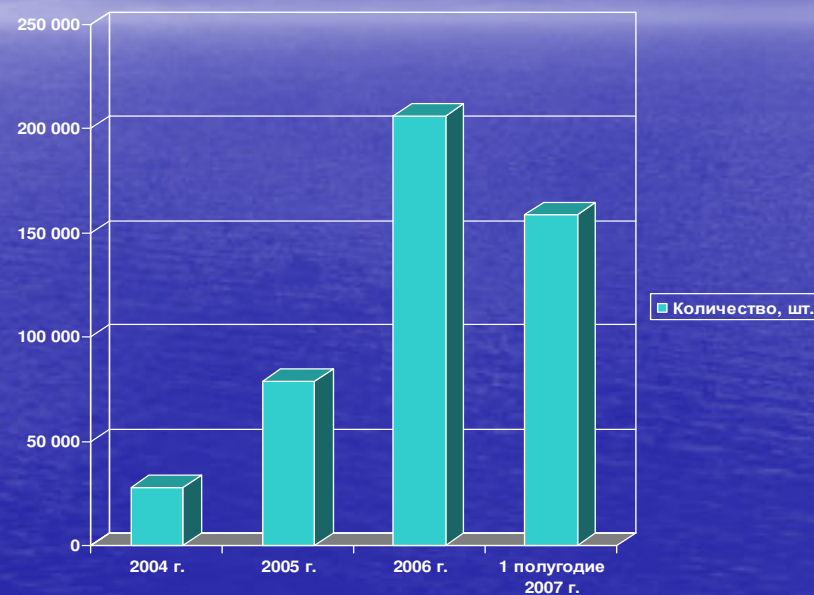
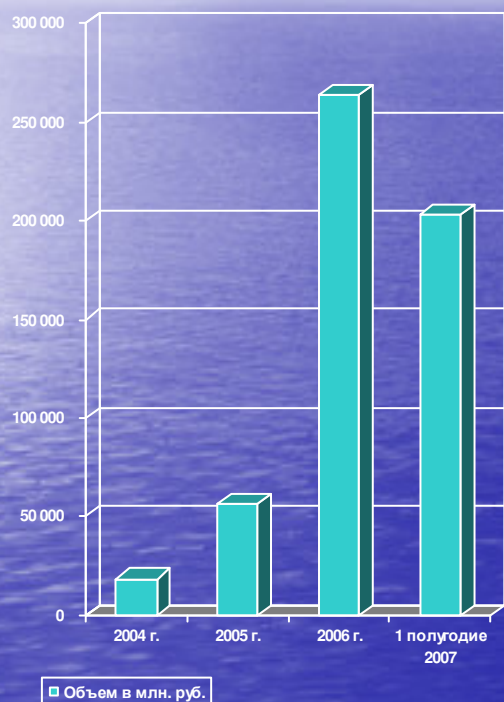
Евгений Челенко
Вице- Президент Европейского трастового банка,
Заместитель Председателя Комитета АРБ по ипотечному кредитованию.

Российская ипотека: текущее состояние, кризис на ипотечном рынке и возможности секьюритизации

Причины роста ипотечного жилищного кредитования (далее - ИК)

- Рост доходов населения
- Спад недоверия к ипотеке как со стороны потенциальных заёмщиков, так и продавцов жилья
- Повышение доходности банков
- Либерализация законодательства
- Дебютные выпуски ИЦБ
- Увеличение потока инвестиций со стороны иностранных банков

Объем выданных кредитов 2004-2007г. (данные Банка России)



В 1 квартале 2007 года выдано ИК на 82,3 млрд. руб.
Во втором квартале выдано ИК на 120,78 млрд. руб.
За первое полугодие 2007 года выдано ипотечных кредитов на 203,0 млрд.руб.
Из них:
153,26 млрд. в рублях (75,5 %),
49,87 млрд. в валюте (24,6 %)

Банки – лидеры рынка ИК

Банки по количеству выданных ипотечных кредитов в 2006 и 2007 г.г.

№	Банк	Количество выданных ипотечных кредитов в 2006г., шт.	Количество выданных ипотечных кредитов в 2007г., шт. (первое полугодие)	Портфель ипотечных кредитов на 1 июля 2007г., тыс. руб.
1	Сбербанк	165 767	95 010	198 500 000
2	ВТБ 24	8 939	7 919	43 411 685
3	КИТ Финанс	5 685	5 699	18 810 027,1
4	УРСА банк	4 867	4 936	13 945 538
5	Банк Уралсиб	9 200	4 860	16 135 125
6	Транскредитбанк	6 246	3 754	10 586 937
7	Евротраст	5 147	3 511	1 573 187
8	Москоммерцбанк	3 377	2 548	29 222 433,2
9	Юниаструм Банк	3 870	2 482	8 984 811,8
10	МБРР	2 012	2 312	4 361 595,3

Структура ипотечных кредитов (по данным Банка России)

	Средневзвешенный срок		Средневзвешенная % ставка	
	Рубли	Валюта	Рубли	Валюта
2005 год	166	146,6	15	11,8
2006 год	182	180	13,7	11,4
I полугодие 2007 года	195,8	186	13	11,2

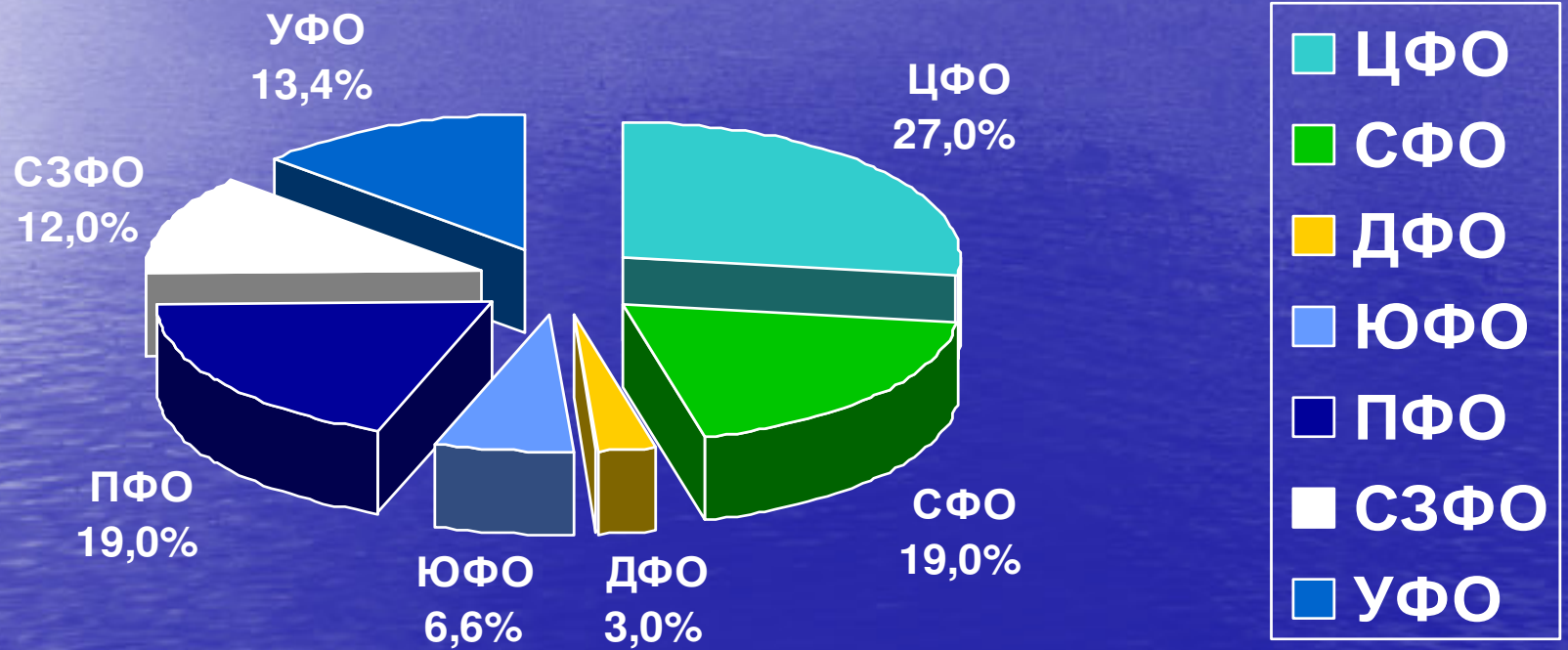
По состоянию на 01.07.2007 г. объём задолженности по ИК составил 374,4 млрд. руб., в том числе:

- В рублях – 250,68 млрд. руб. (67 %)
- В валюте – 123,76 млрд. руб. (33 %).

В 2006 г. впервые с момента начала предоставления кредитными организациями отчётности с учётом ИК объём задолженности по кредитам в национальной валюте превысил объём задолженности по кредитам в иностранной валюте.

Доля округов в ипотечном кредитовании в 2007 году

(на основании данных Банка России)



Кризис на ипотечных рынках

Причины:

- размер кредитов был больше чем рыночная стоимость приобретаемой недвижимости:
 - кредит достигал 120% - 130% от стоимости недвижимости
- большинство кредитов выданы с «плавающими» процентными ставками, привязанными к индексу LIBOR:
 - данная ставка зависит от целого ряда факторов, в том числе от общеэкономической ситуации на мировом рынке
 - плавающая ставка по кредиту выросла (повышение учётной ставки ФРС):
 - ежемесячные платежи стали больше, и заемщики не осилили выплаты по кредиту
- выдача ипотечных продуктов без уплаты первоначального взноса либо значительное его снижение:
 - позволило брать более крупные займы.
- выдача кредитов, по которым основные платежи приходились на конец кредитного срока;
- кредиты с негативной амортизацией, в результате чего происходил рост задолженности по платежам;
- большое количество кредитов, по которым финансовая благонадежность заёмщиков не проверялась, в первую очередь по причине отсутствия кредитной истории.

Результат - объем рискованных ипотечных кредитов в США в 2006 году превысил 600 млрд. долл. - около 20% всего американского ипотечного рынка и тенденция сохранилась в 2007 году

Последствия «погони» за заёмщиком

- снижение критериев оценки платёжеспособности заёмщиков;
- рост количества неблагонадёжных заёмщиков;
 - увеличение риска неплатежей
- отказ неблагонадёжных заемщиков от внесения ежемесячных платежей по задолженностям и фактически отказ от домов:
 - рост числа предложений по продаже недвижимости;
 - падение цен на недвижимость из-за отсутствия массового спроса (предложение превысило спрос).

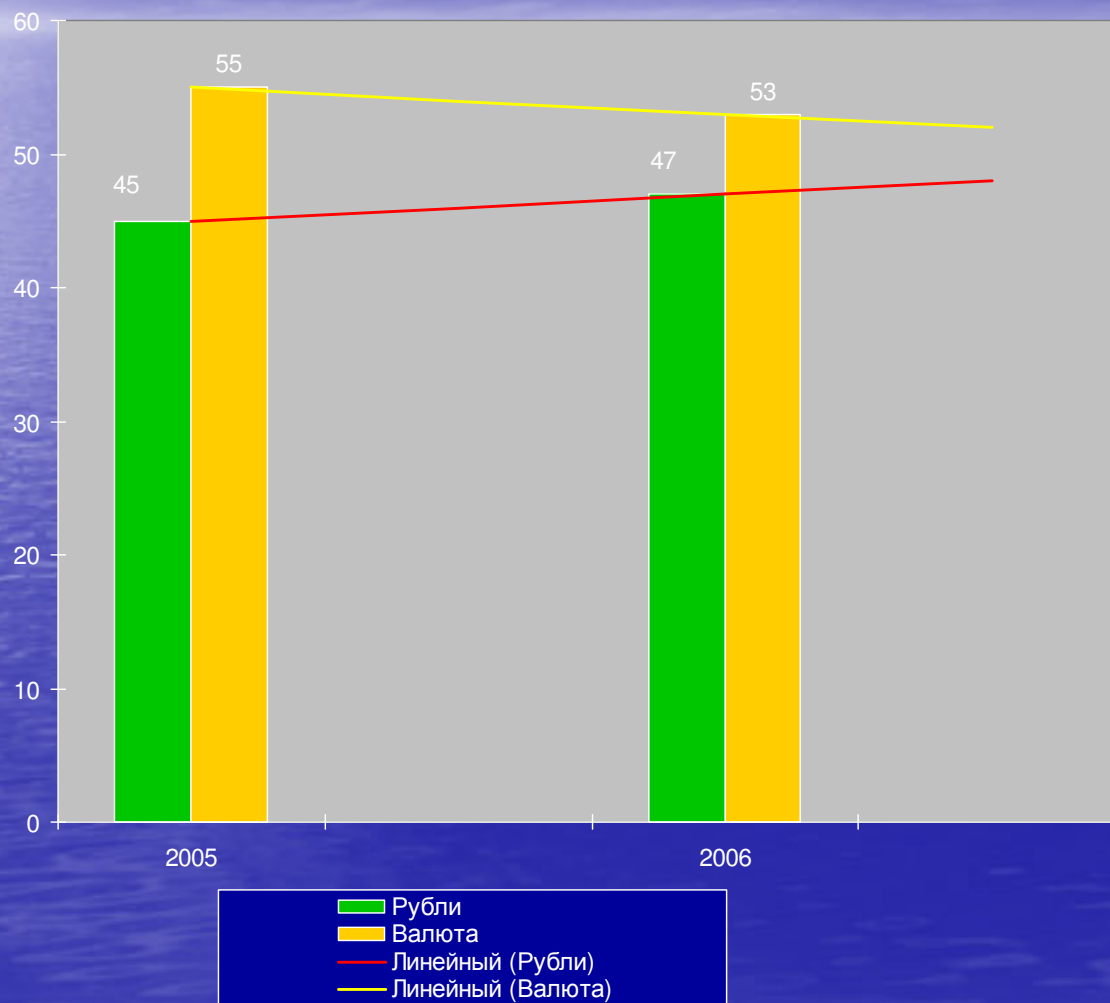
Реакция российского рынка

- кризиса ликвидности в российской банковской системе нет
 - объём ипотеки не превышает 1,5-2 % ВВП (в США – 70 %);
 - сделок по ипотеке – не более 10 % (или 1% от общего количества семей); рост продолжается;
 - нуждающиеся в жилье – 70 %, строится 20-30 %, (необходимо учитывать расселение из ветхого и аварийного жилья); переизбытка нет;
 - банки тщательно проверяют платежеспособность заемщиков, высокое качество ипотечных кредитов

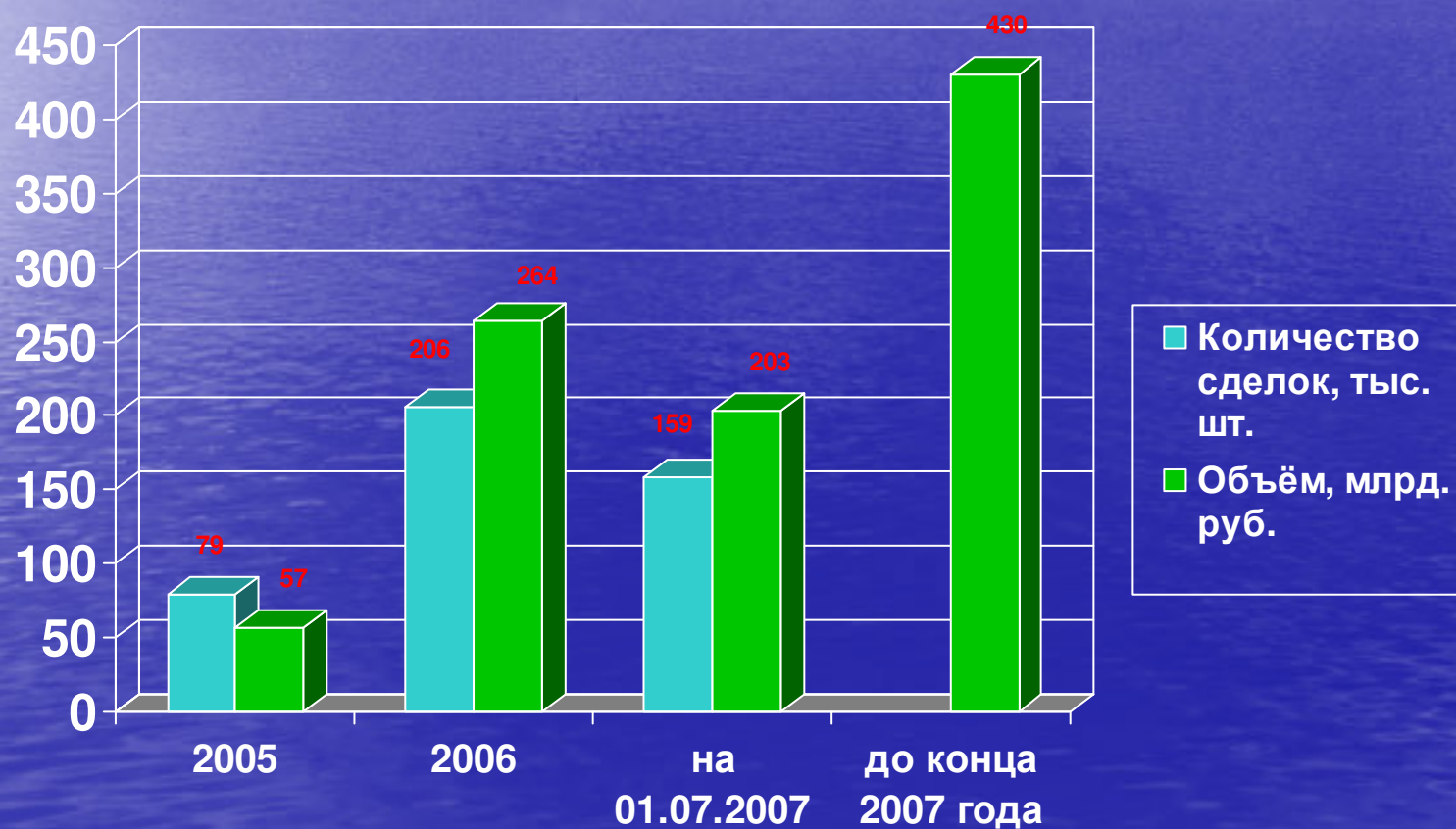
По данным Банка России объем просроченной задолженности по ипотеке на 01.01.2007 г. составил 0,021 % и в настоящее время не превышает 1 – 1,5 %

- ставки по кредиту в большинстве случаев фиксированы на весь срок выплаты займа
- уровень доходов населения не снижается - нет особых причин бояться увеличения числа неплательщиков
- если проблемы и возможны, то они будут иметь локальный характер;
 - затронут только те банки, которые проводят неаккуратную политику.

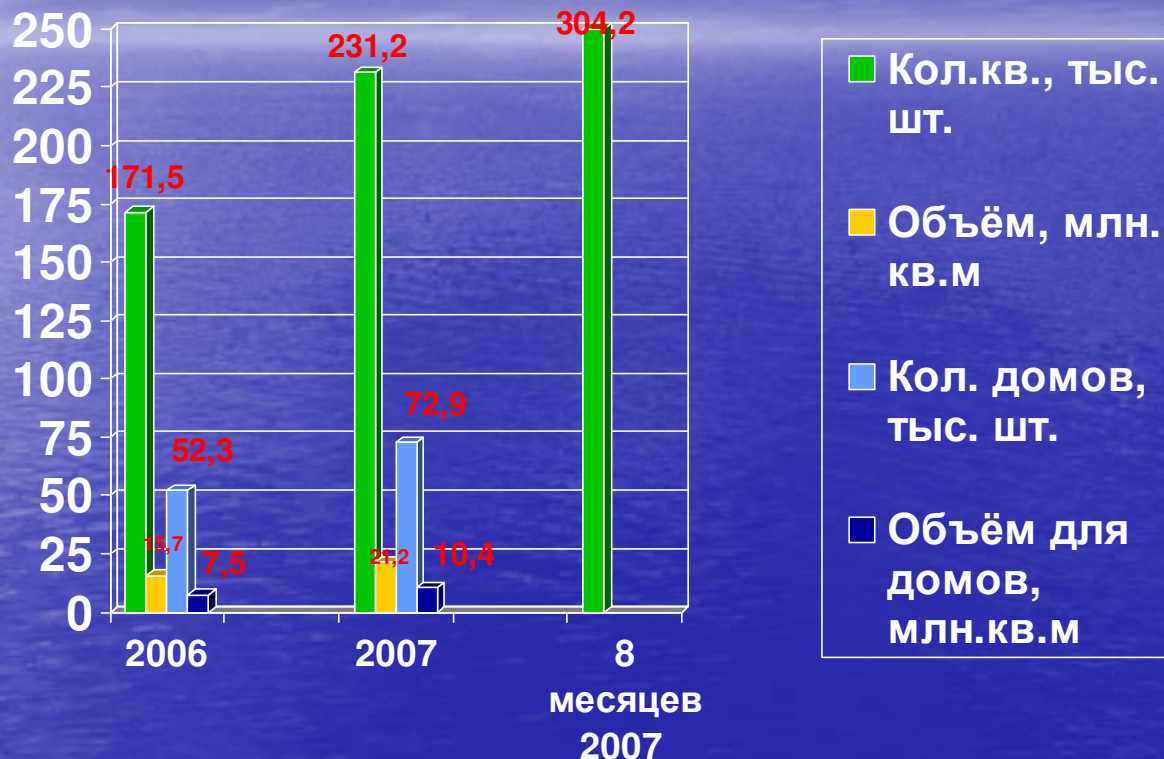
Валюта досрочно погашенных заёмщиками кредитов (данные ЦБ РФ) (%)



Объёмы ипотечных сделок



Строительство жилья (первое полугодие 2006 и 2007 годов)



Рост объёмов жилищного строительства составил:

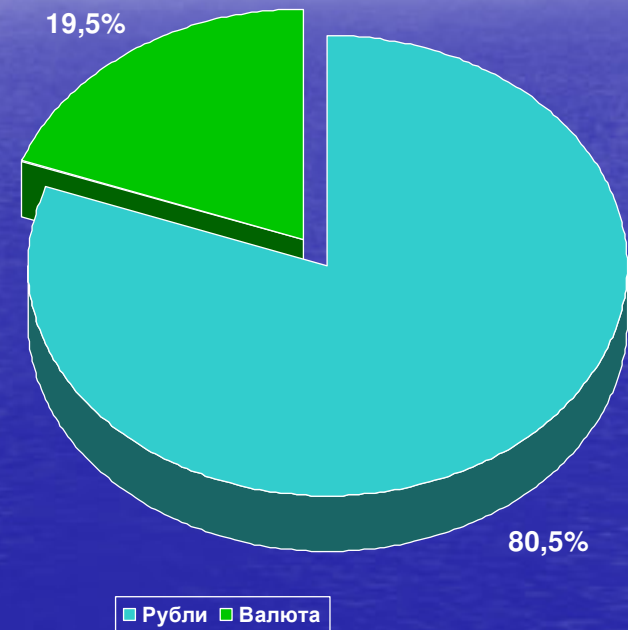
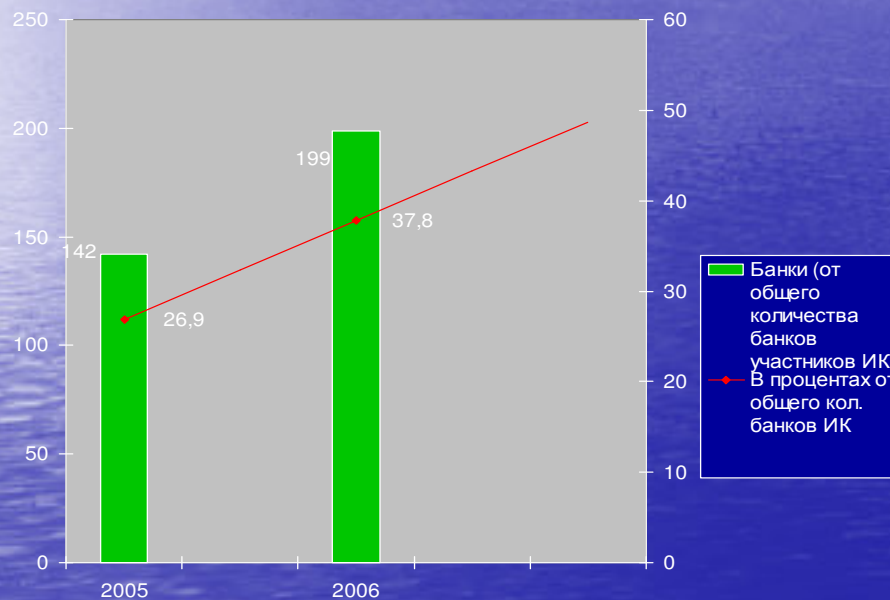
- квартиры – на 34,8 %
- индивидуальные дома – на 39,4 %

За 8 месяцев 2007 года построено 304,2 тыс. квартир.

Последствия для российского рынка

- отток средств из иностранных фондов, инвестирующих в Россию, и сокращение планируемых объемов инвестиций в российские ипотечные инструменты:
 - не секрет, что практически все деньги, которыми располагают сегодня российские банки, имеют иностранное происхождение
- временное прекращение некоторыми банками выдачи ипотечных кредитов, но, скорее всего, в дальнейшем деятельность в этом направлении возобновится
- сокращение ипотечных программ, особенно некоторых рискованных, в том числе без первоначального взноса и с невысокими ставками
- повышение кредитных ставок и ужесточение банками требований к заемщикам
- перенос планируемых сделок по выпуску ипотечных ценных бумаг
 - сокращение объёмов рефинансирования ипотечных кредитов
- поиск российскими банками иных, в том числе внутренних, источников рефинансирования

Банки, продававшие кредиты



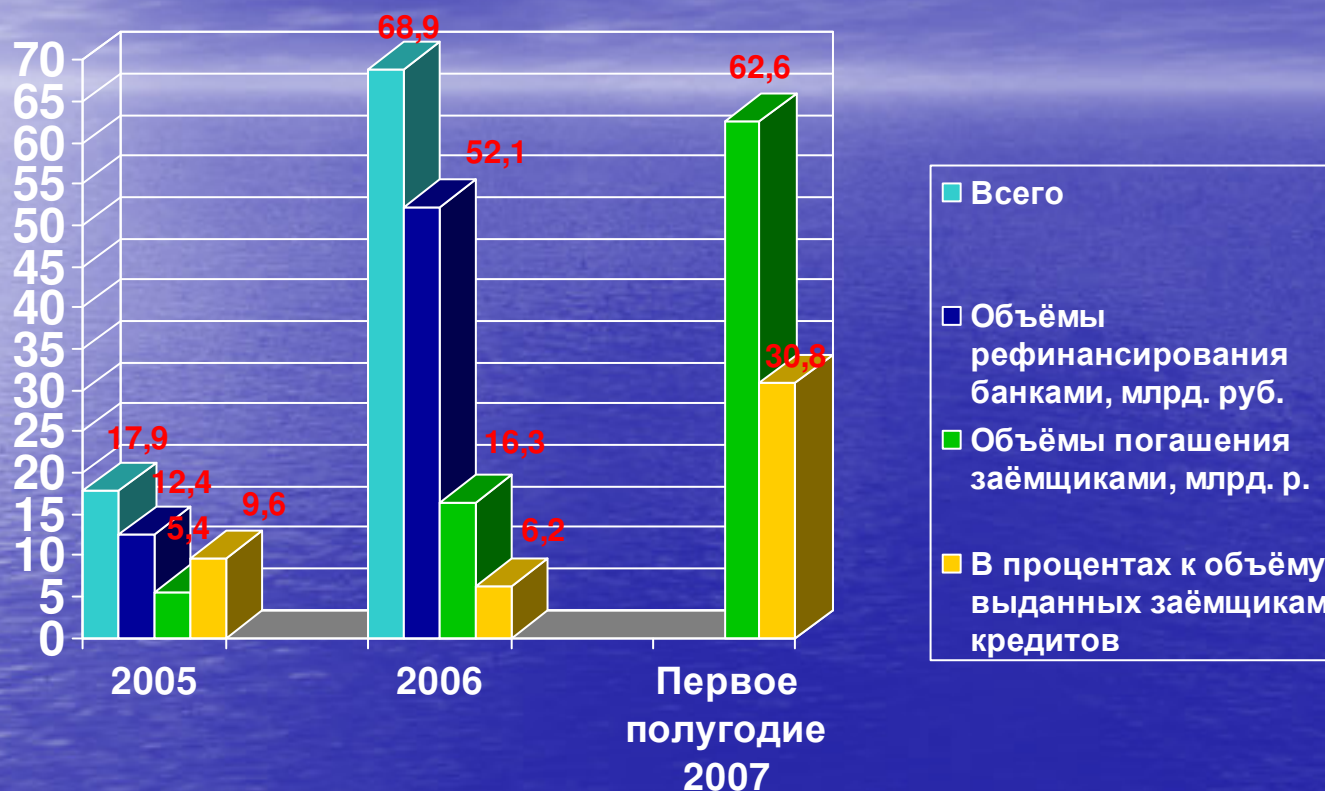
- При этом у 85 из 185 кредитных организаций в 2006 году:
- величина рефинансируемой части - более 50 % портфеля ипотечных жилищных кредитов, сформированного в этом же году;
 - валюта кредита - 80,5% в рублях.

Доли организаций, рефинансирующих ипотечные кредиты (в % от общего объёма прав)



В 2006 году наблюдается тенденция уменьшения доли специализированных агентств на указанном сегменте рынка и рост доли российских банков и иностранных компаний как за счет расширения объема операций, так и за счет появления новых участников.

Объёмы досрочного погашения кредитов



Увеличение в 2006 году объёмов:

- рефинансирования - в 4,2 раза;

- погашения средствами заемщиков и с помощью ГЖС - в 3,1 раза.

В первом полугодии 2007 года: выдано кредитов на 203,1 млрд. руб., задолженность увеличилась только на 140,5 млрд. руб.

Необходимость секьюритизации

- Недостаточная капитализация банков и, следовательно, необходимость выводить активы за баланс
- Отсутствие доступа к «длинным» деньгам для выдачи «длинных» ипотечных кредитов
- Необходимость увеличения прибыли на обыкновенную акцию за счет увеличения оборачиваемости активов
- Формирование безопасного актива для различных категорий инвесторов (пенсионные фонды, страховые компании и т.д.)
- Снижение зависимости от заимствований на внешних рынках
- Обеспечение доступности жилья (социальный аспект и мобильность)

Проблемы секьюритизации

- Сложная система положений о банковской тайне и защите конфиденциальной информации о клиенте:
 - снижает прозрачность активов и обеспеченных ими ценных бумаг, что негативно сказывается на кредитном рейтинге.
- Отсутствие специальных блокированных счетов (escrow счета):
 - не позволяет исключить возможность «смешивания» денег на балансе originатора (сервисёра) и обеспечить защиту денежных потоков должников.
- Отсутствие понятия «траст» и замена его концепцией доверительного управления:
 - оставляющего риски за собственником активов и отвечающего за неэффективное выполнение обязанностей только возмещением убытков.
- Отсутствие заинтересованных инвесторов на внутреннем рынке
- Несовершенство закона об ипотечных ценных бумагах

Риски инвесторов

- **Отсутствие закона, регулирующего деятельность ипотечного агента (аналог SPV) и гарантирующего эффективную защиту прав инвесторов**
- **не эффективность налогового законодательства** (налог при передаче активов с баланса банка на баланс SPV и НДС на операции SPV; высокие процентные ставки по доходам, получаемым в виде процентов по ипотечным бумагам);
- **не эффективность законодательства о банкротстве** (возможность отмены ранее заключённых сделок при назначении внешнего управляющего);
- **одна организационно-правовая форма ипотечного агента — акционерное общество** (возможность владения акциями любым лицом, интересы которого могут не совпадать с интересами ипотечного агента);
- **возможность ликвидации и добровольной реорганизации ипотечного агента** (ограничения или запреты не предусмотрены)
- **не эффективность процедуры обращения взыскания** на предмет ипотеки

Предложения

- Принять отдельный закон о секьюритизации либо внести необходимые поправки в действующее законодательство, в котором предусмотреть:
 - дополнительные требования к учредителям ипотечного агента, в частности требования к финансовой устойчивости;
 - специальный минимальный размер уставного капитала ипотечного агента;
 - наличие специального блокированного счёта для платежей должников и режим его использования;
 - Изменение налогового законодательства, повышающего привлекательность инвестирования в ИЦБ, и т.д.;
- Необходимо изыскать дополнительные инструменты фондирования для долгосрочных операций, учитывая их ограниченность на внутреннем рынке и дороговизна на внешнем рынке.
- Ускорение решения вопроса о возможности инвестирования в закладные и ипотечные ценные бумаги средств ПФР.