

Е.В.Чепенко

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

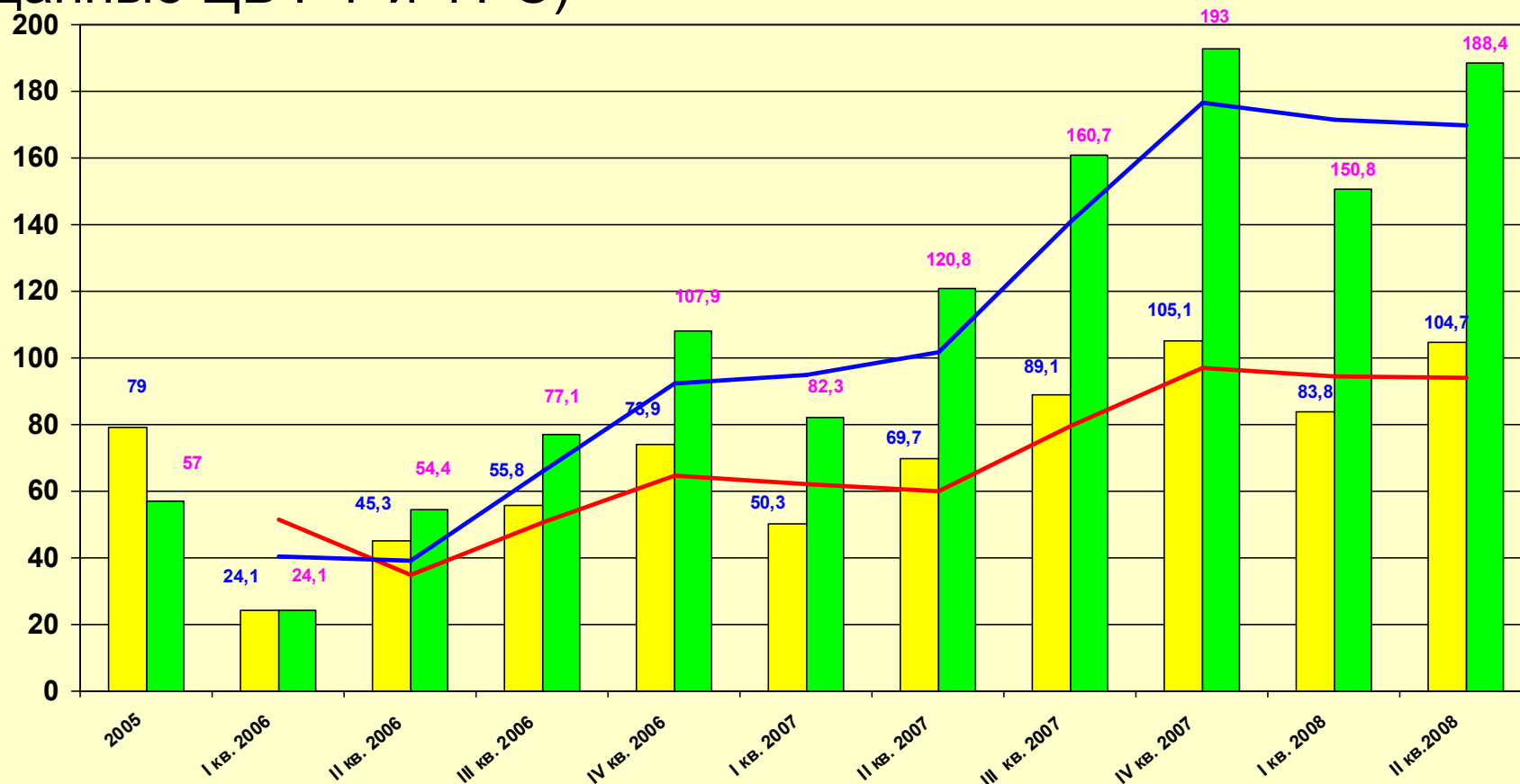
Российская ипотека: преодоление кризиса на ипотечном рынке и возможности секьюритизации

8 октября 2008 г.

Москва

Объёмы ипотечных сделок

(данные ЦБ РФ и ФРС)



Количество сделок, тыс. шт.

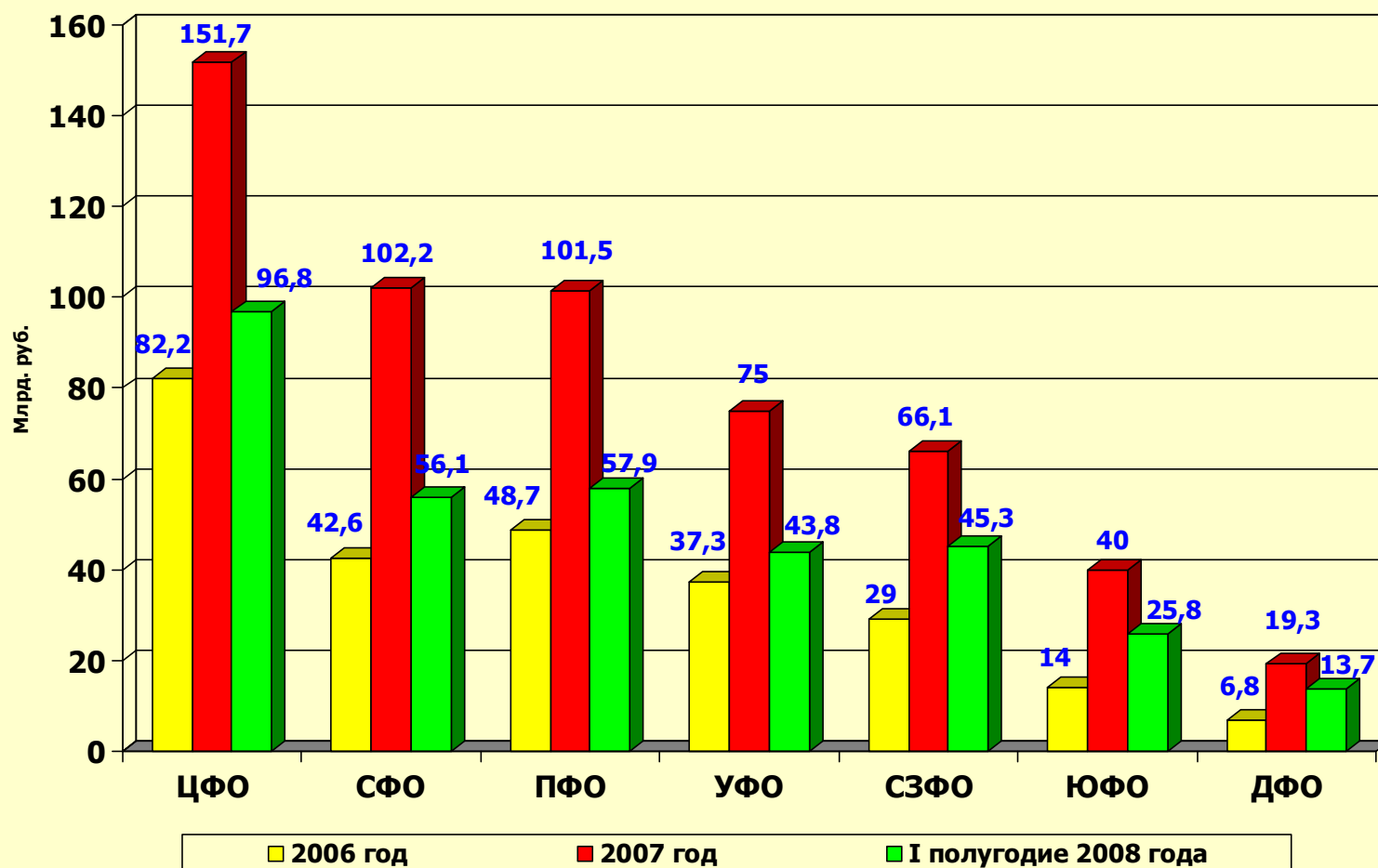
Объём, млрд. руб.

2 линейный фильтр (Количество сделок, тыс. шт.)

2 линейный фильтр (Объём, млрд. руб.)

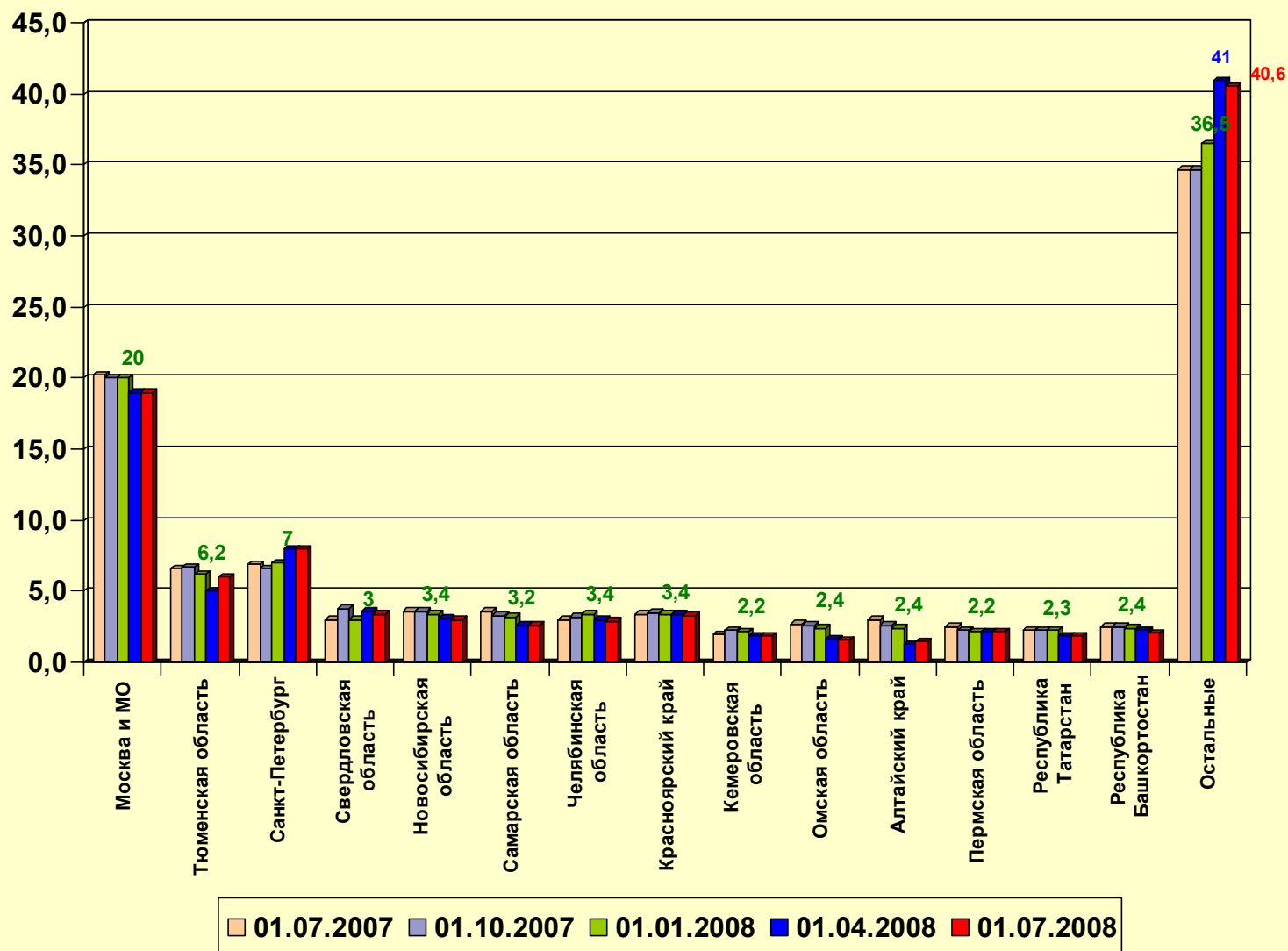
Объёмы выдачи ипотечных кредитов по округам, млрд. руб. (2006-2007 годы, I полугодие 2008 года)

(данные ЦБ РФ, расчёты Евротрастбанка)

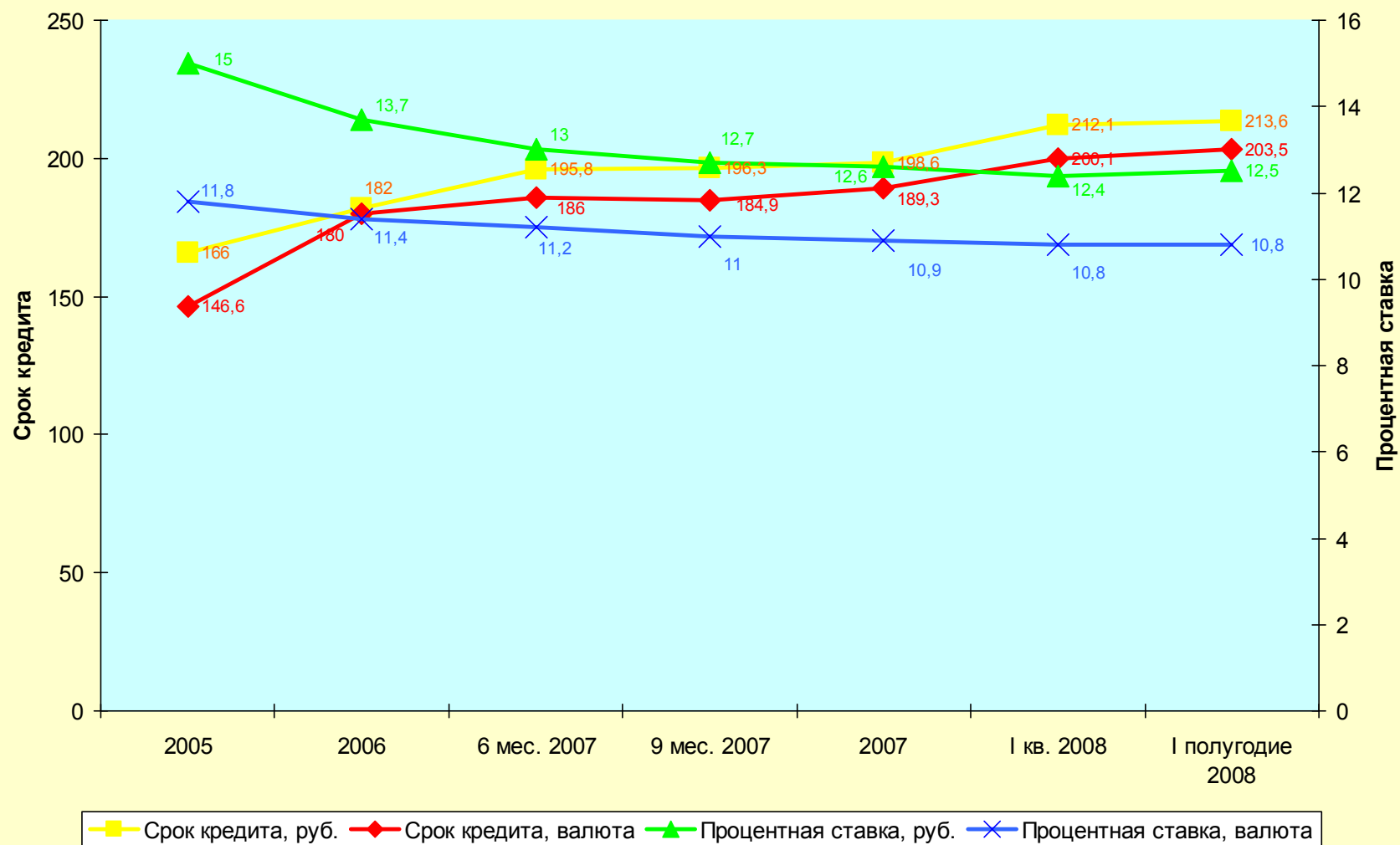


Ипотечное кредитование по регионам, в %

(данные ЦБ РФ, расчёты ЕТБ – только по ипотечным жилищным кредитам)

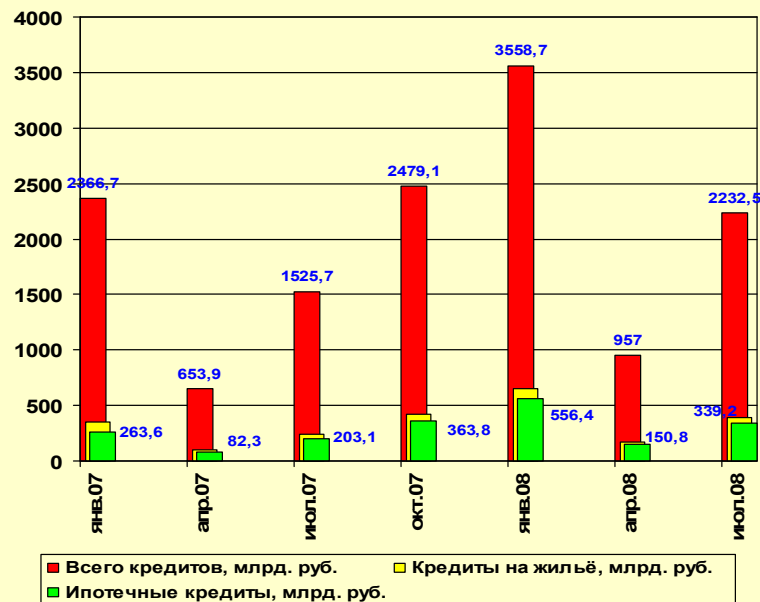


Средневзвешенные показатели по ипотечным кредитам (данные ЦБ РФ)

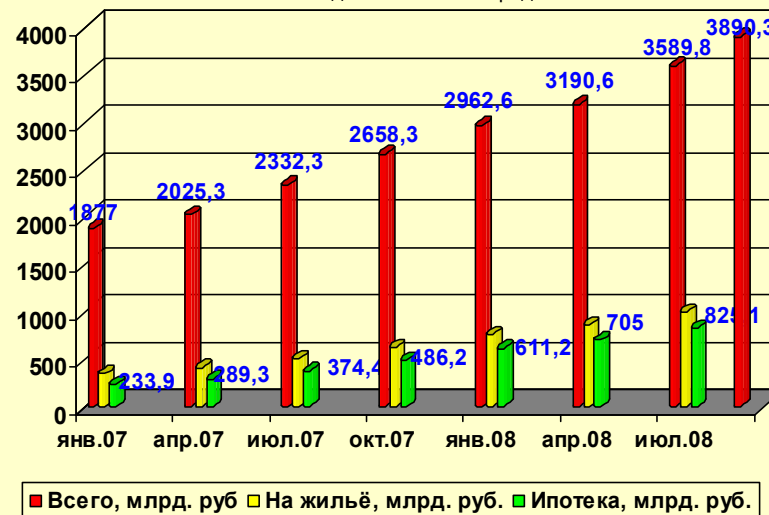


Кредитование и задолженность

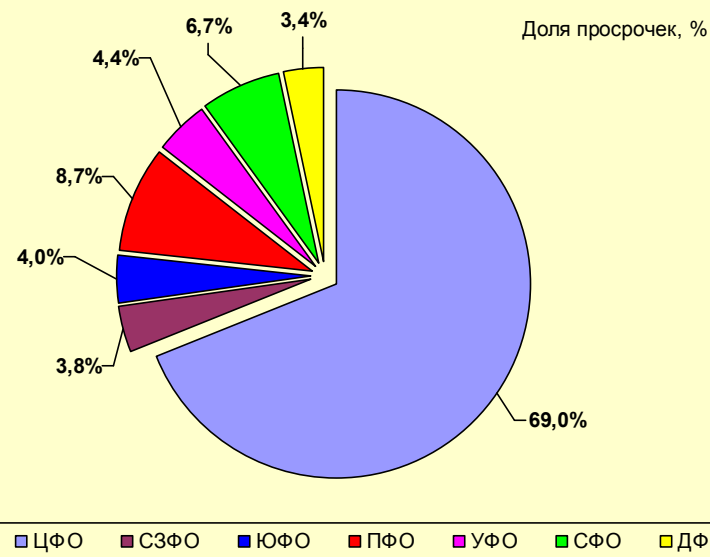
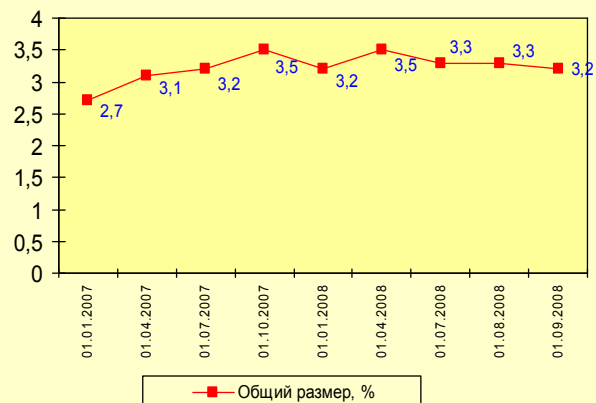
Кредиты населению



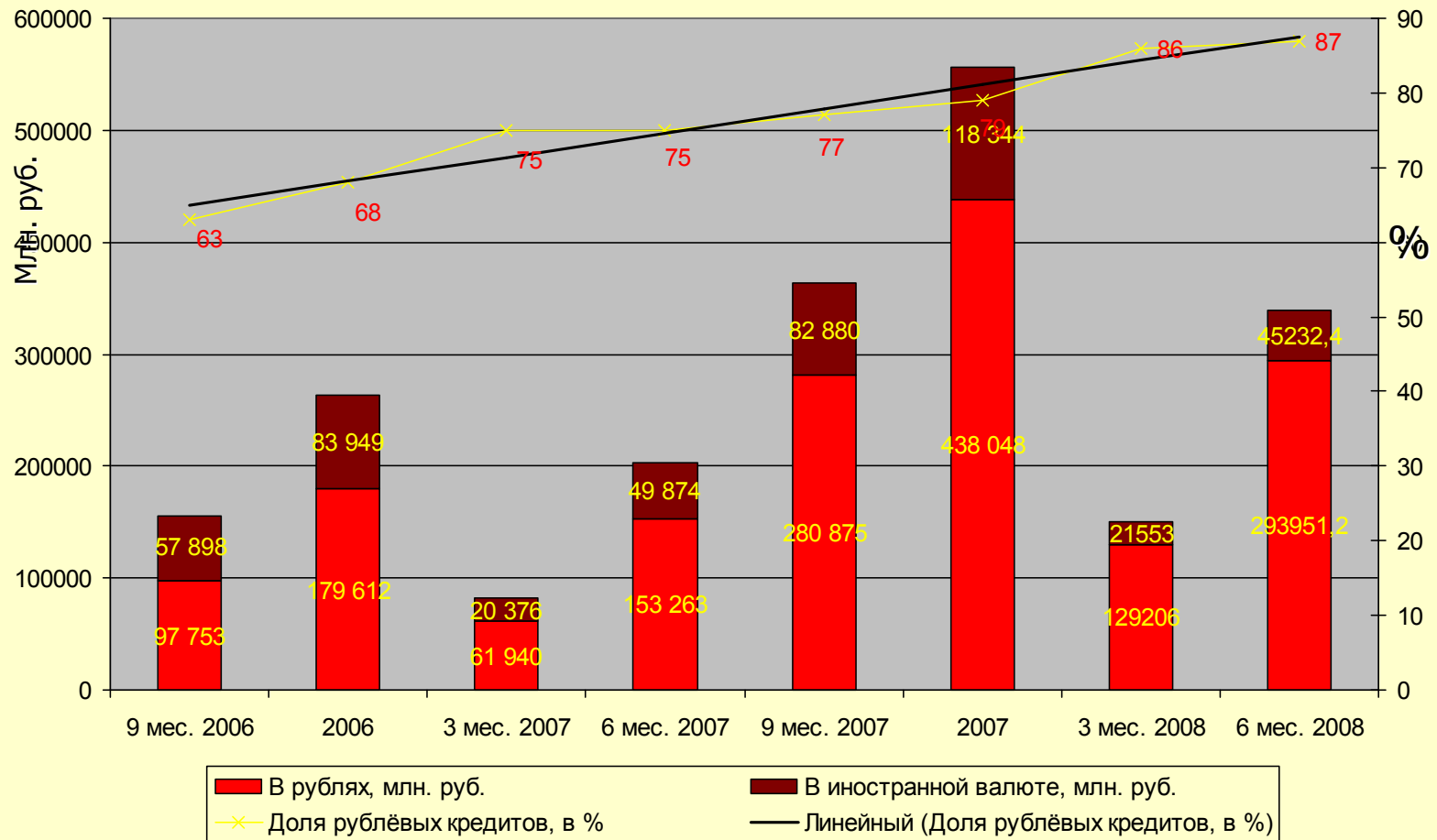
Объём задолженности по кредитам



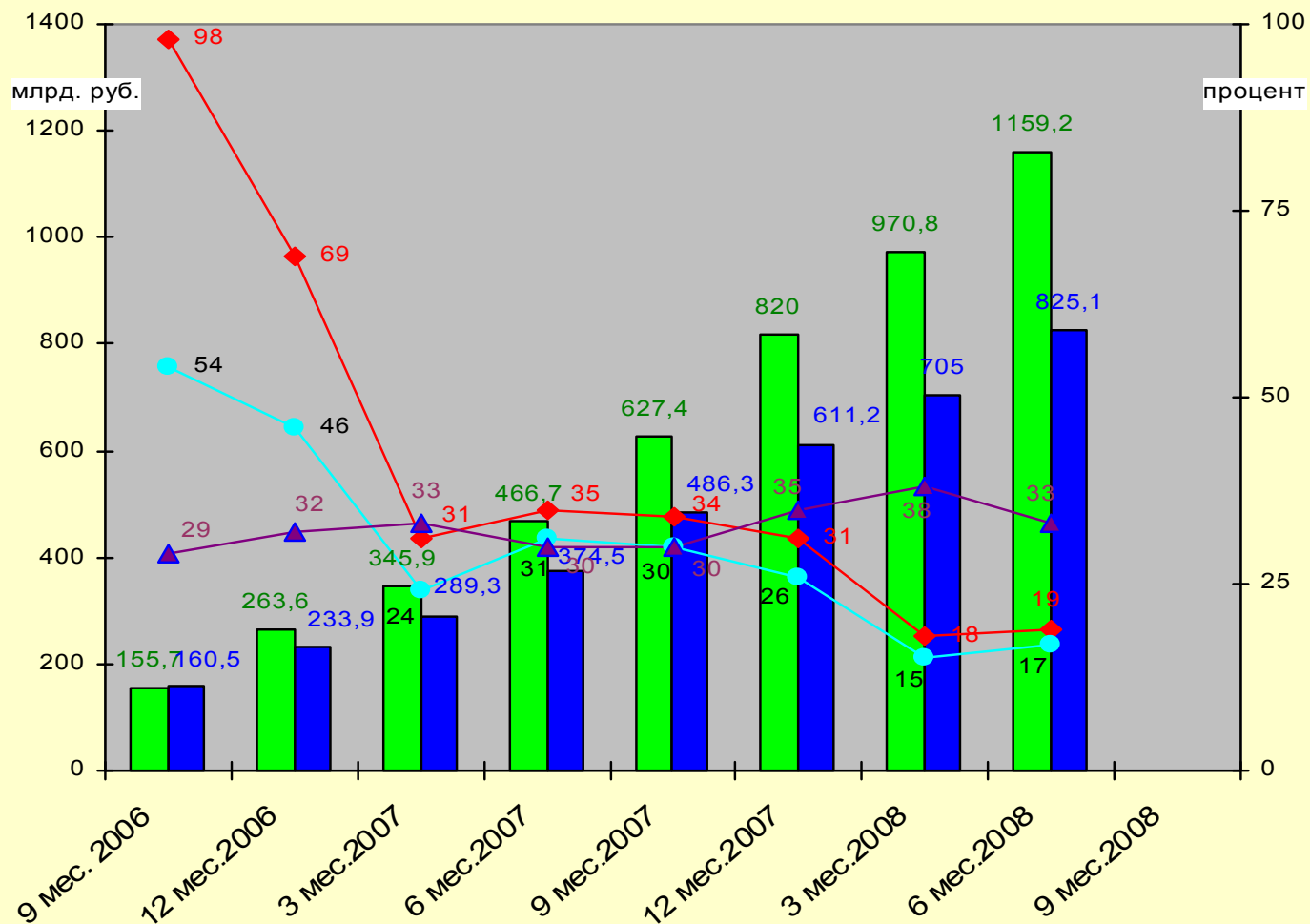
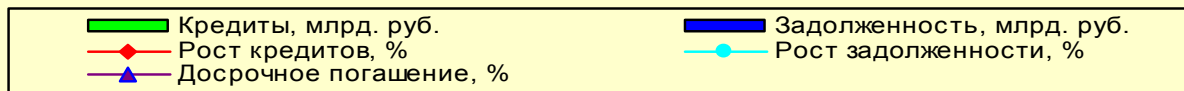
Объём просрочек по кредитам



Объём выдаваемых ипотечных кредитов (поквартально, млн. руб.) и доля кредитов в рублях (данные ЦБ РФ, расчёты Евротрастбанка)



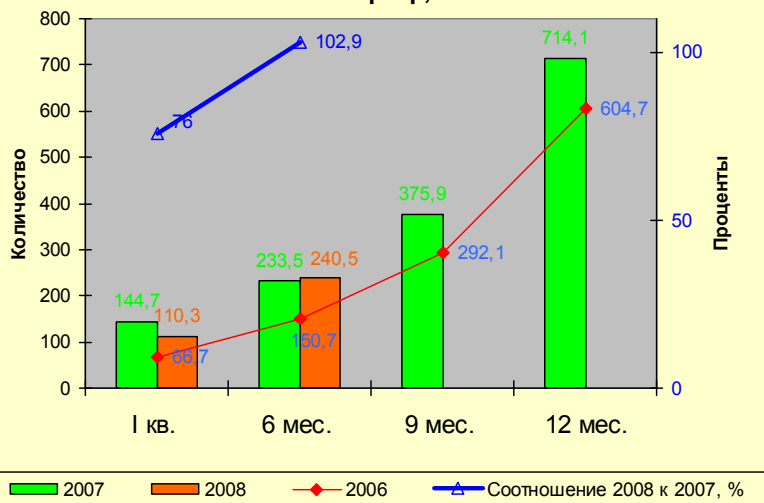
Ипотечные кредиты и задолженность



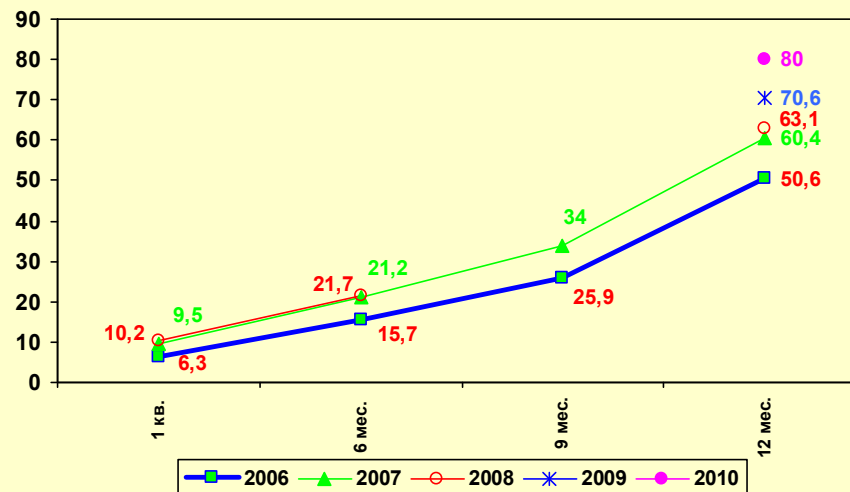
1. Рост объемов выдачи кредитов больше роста задолженности (средневзвешенный рост 45 % и 32 %).
2. Ежеквартальное досрочное погашение кредитов составляет примерно 33%.

Строительство жилья (данные Росстата)

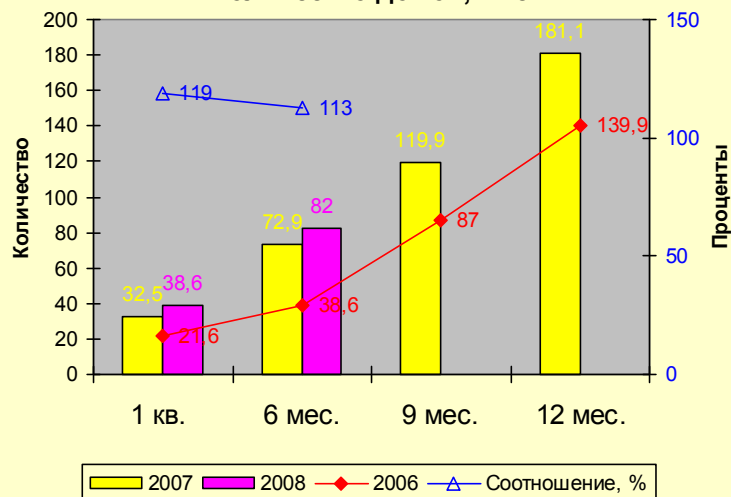
Количество квартир, тыс. шт.



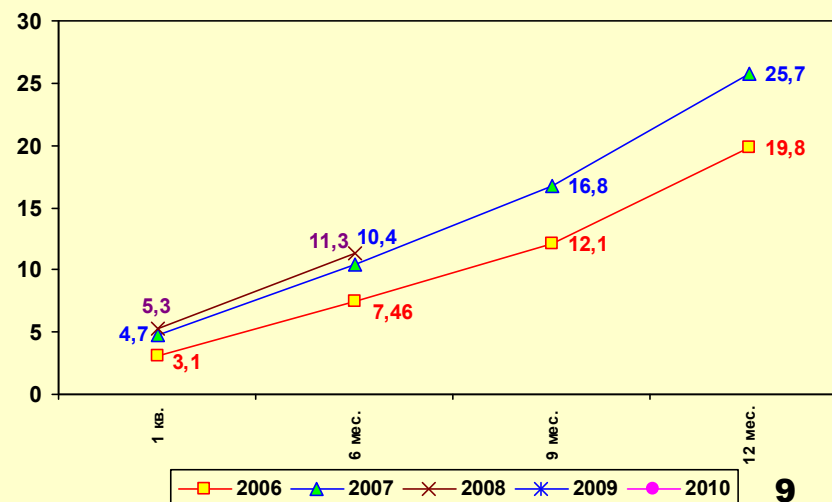
Общая площадь, млн. кв. м.



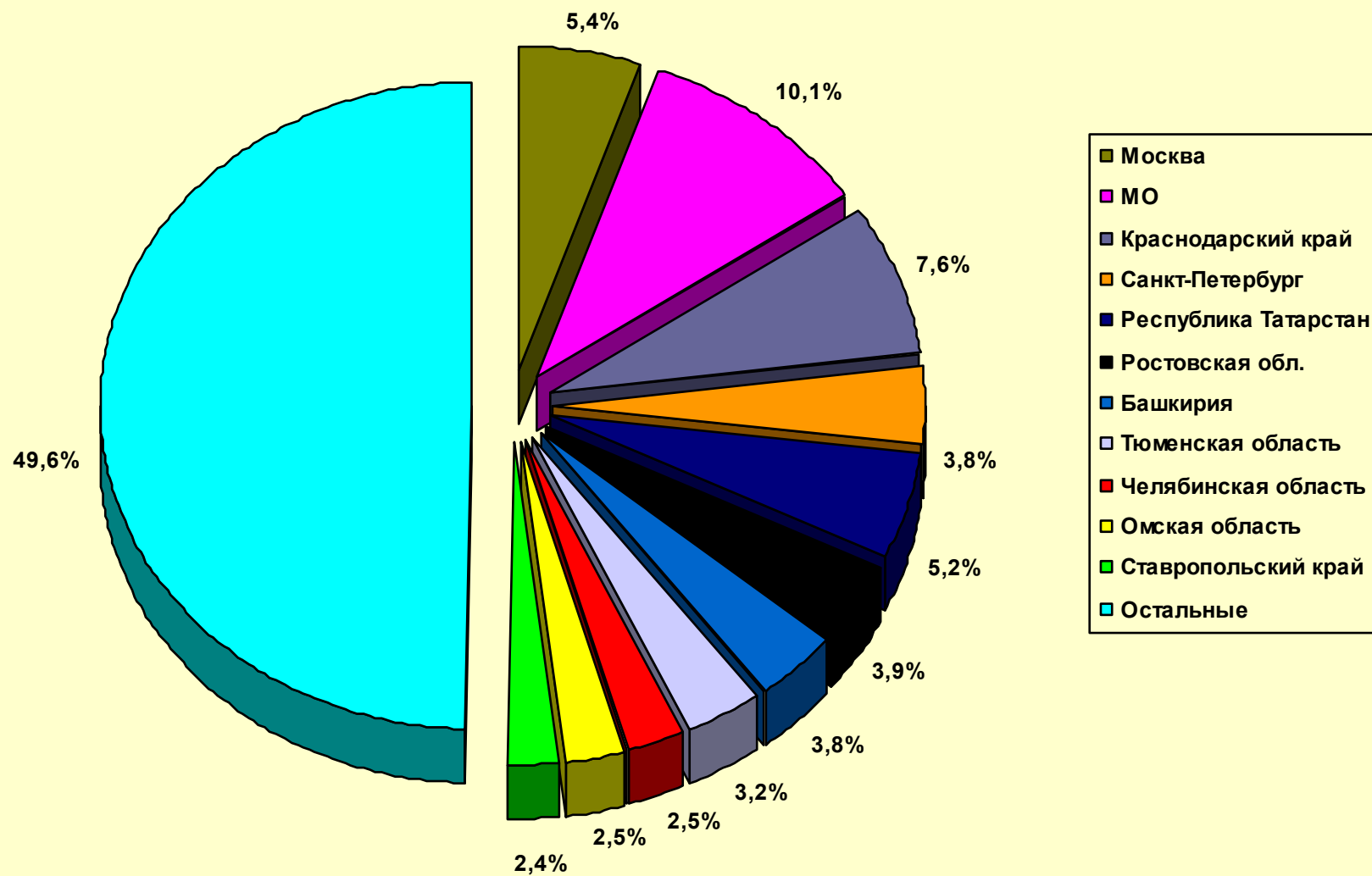
Количество домов, тыс. шт.



Общая площадь, млн. кв. м.



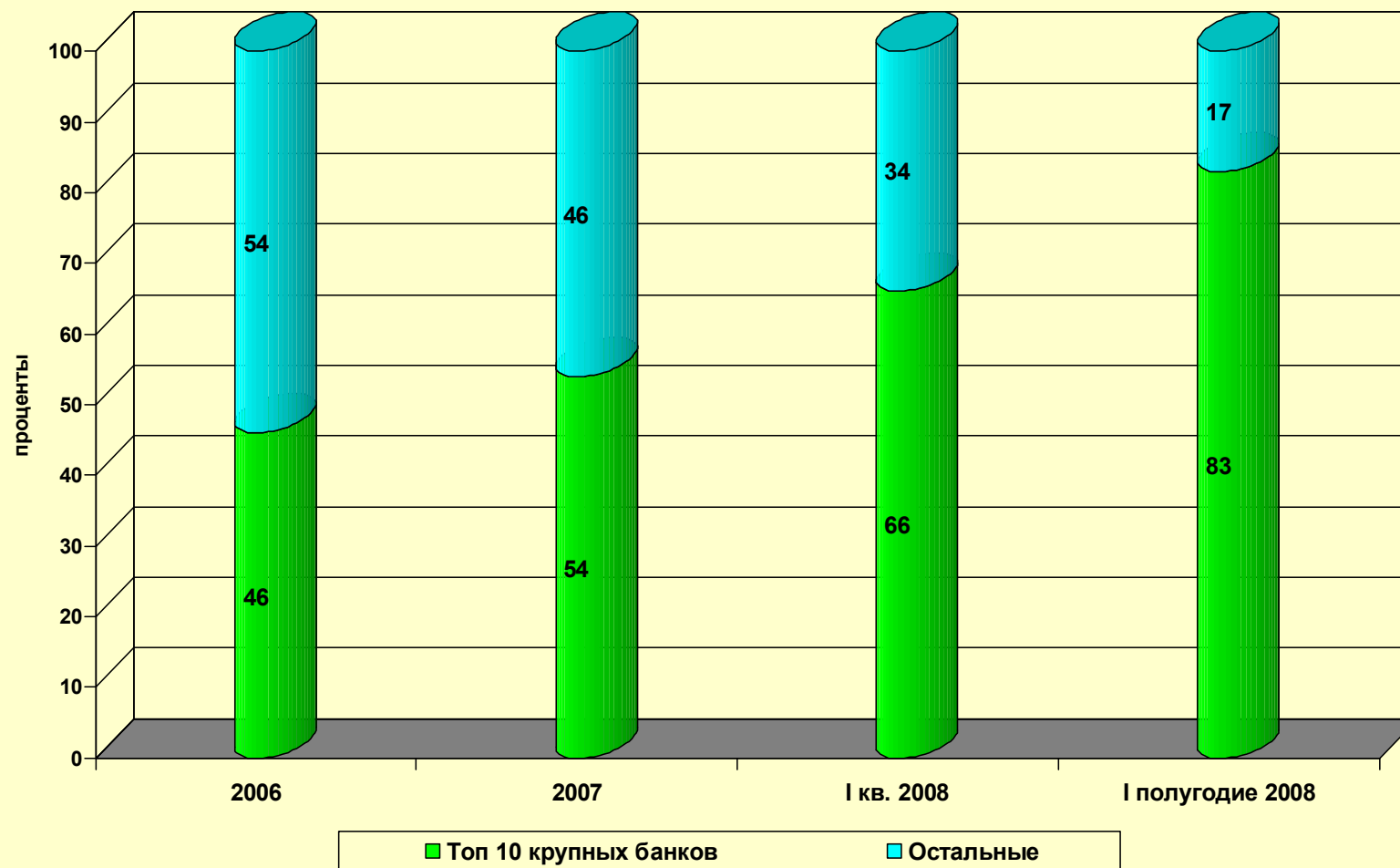
Объём жилищного строительства по регионам (I полугодие 2008 года, данные Росстата)



Реакция российского рынка

- Временное прекращение некоторыми банками выдачи ипотечных кредитов:
 - ожидается возобновление в дальнейшем деятельности в этом направлении
- Сокращение ипотечных программ, особенно некоторых рискованных:
 - без первоначального взноса
 - низкие ставки
 - без подтверждения дохода
- Повышение кредитных ставок и ужесточение требований к заемщикам
- Перенос планируемых сделок по выпуску ипотечных ценных бумаг
 - сокращение объемов рефинансирования ипотечных кредитов
- Поиск российскими банками иных, в том числе внутренних, источников рефинансирования:
 - законодательство
 - депозиты
 - IPO
 - синдицированные займы
 - РЕПО и т.д.
- Перераспределение рынка и концентрация в крупных банках

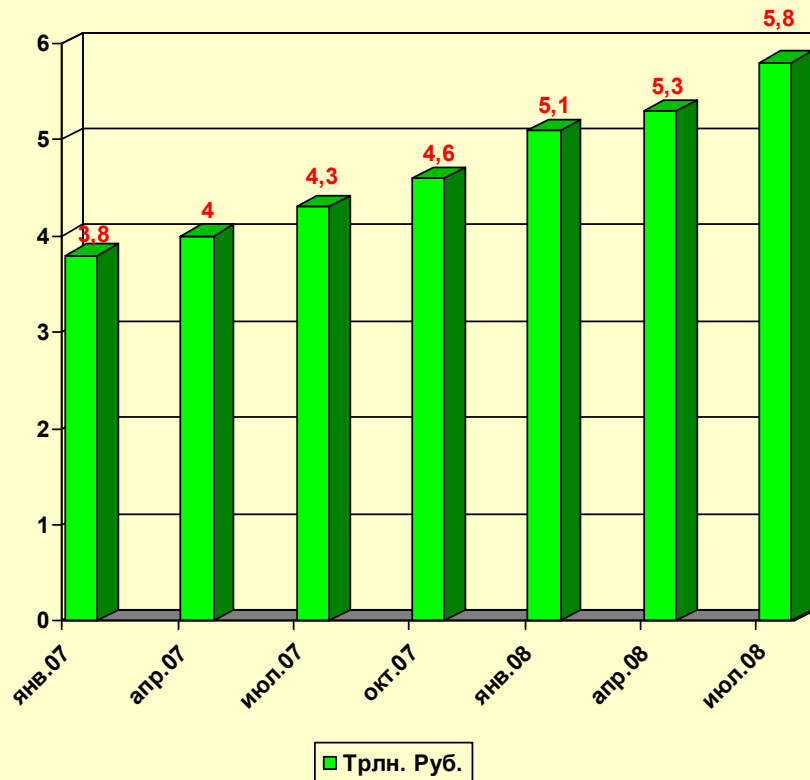
Концентрация рынка



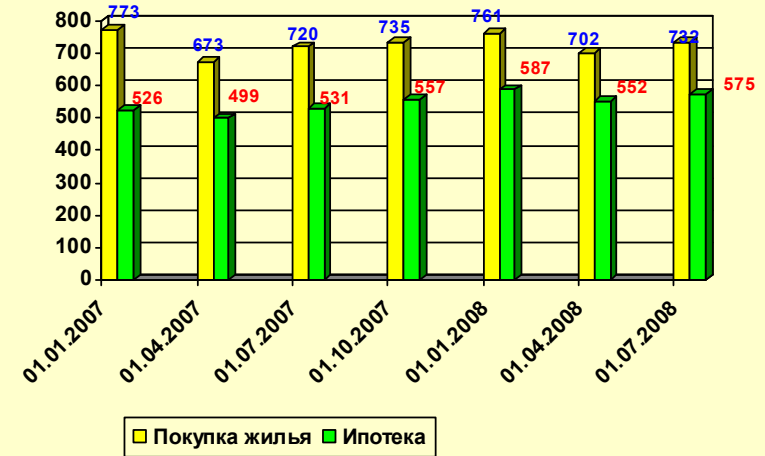
Последствия предпринятых мер

(данные ЦБ РФ)

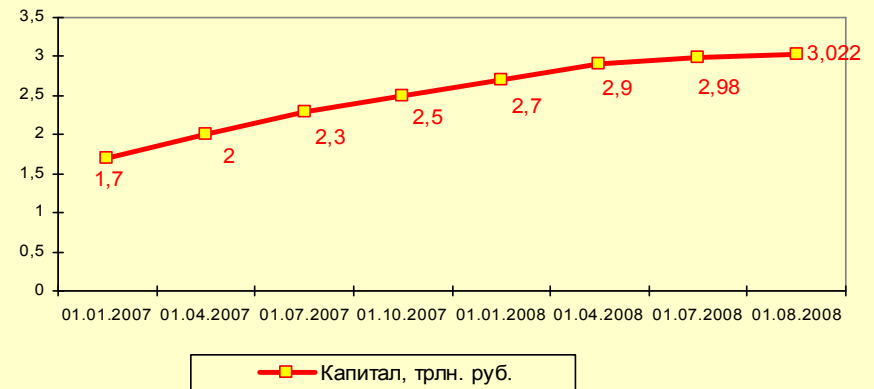
Депозиты физических лиц



Банки, выдающие кредиты на жильё



Собственный капитал



Законодательные меры

- Предлагается депозитарный учёт закладных:
 - Сокращение времени на рефинансирование, в том числе при секьюритизации
 - Контроль за передачей прав
 - Повышение качества закладной (дополнительная проверка со стороны спецдепозитария)

- Поправки в Стандарты эмиссии ценных бумаг, Положение о спецдепозитарии и Правила ведения реестра ипотечного покрытия:
 - Передача ипотечного покрытия не позднее дня размещения
 - Возможность избежать норматива Н6

- Проект закона о секьюритизации:
 - Находится в Правительстве РФ

- Поправки в Налоговый кодекс, в закон об ипотеке:
 - Согласованы и представлены в Правительство РФ с предложениями о мерах по дальнейшему развитию ипотеки

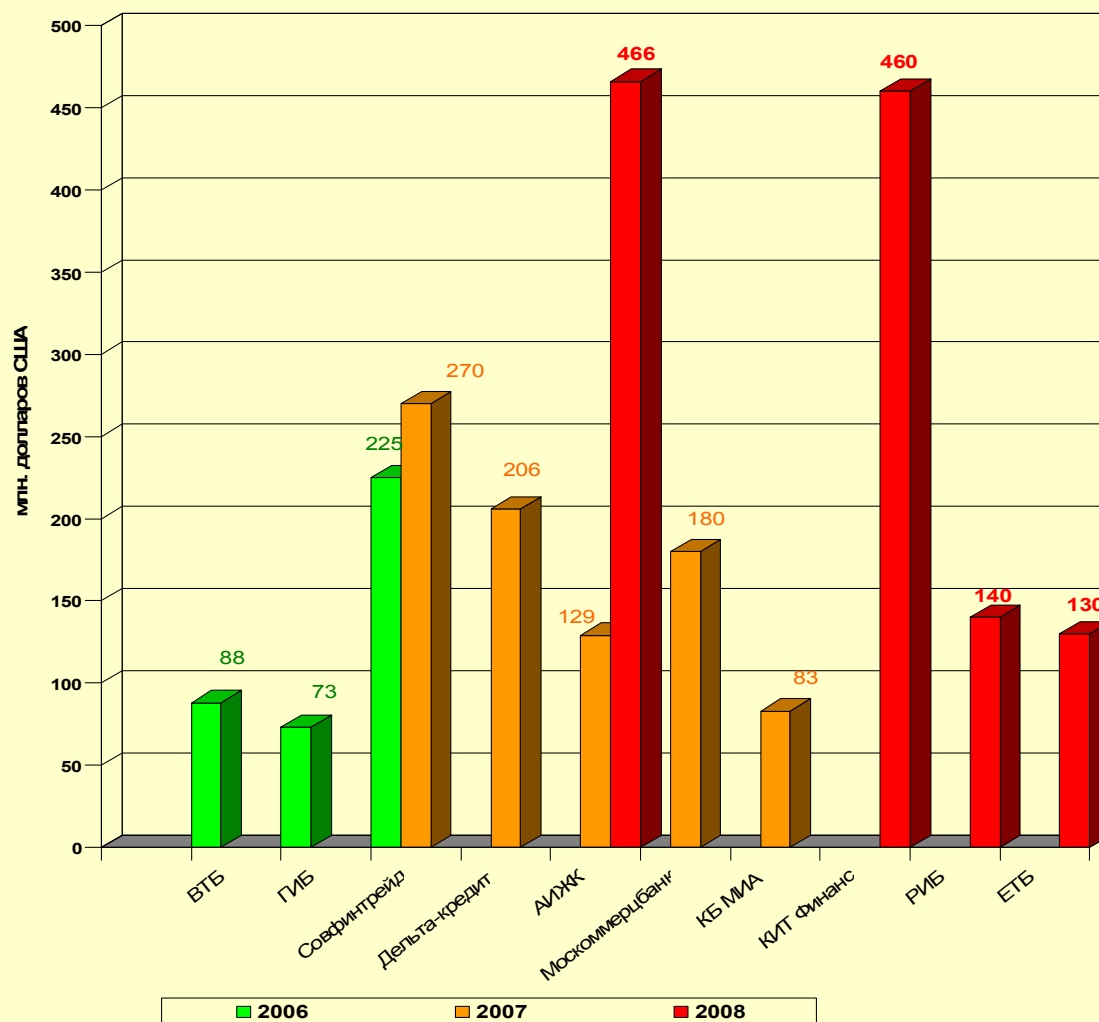
- Поправки в закон о долевом строительстве:
 - освобождение от НДС
 - запрет на привлечение кроме как по закону

Необходимость секьюритизации

- Недостаточная капитализация банков и, следовательно, необходимость выводить активы за баланс
- Отсутствие доступа к «длинным» деньгам для выдачи «длинных» ипотечных кредитов
- Необходимость снижения стоимости денежных средств
- 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)

Секьюритизация ипотечных активов

(2006-2008 годы, млн. долларов США)



1. В 2006-2008 годах секьюритизировано ипотечных активов более чем на 2 млрд. долларов США.

2. Объем ипотечных кредитов на балансах банков на 01.07 2008 года составляет 825,1 млрд. руб. (33,7 млрд. долларов США).

3. Потенциальный объем сделок секьюритизации – более 200 сделок (при минимальном пуле закладных на 3,5 млрд. руб.)

Дальнейшие действия

- Продолжить работу по развитию рынка секьюритизации внутри России:
 - привлечение институциональных инвесторов (Пенсионный фонд и страховые компании, институты развития, Фонд национального благосостояния)
- Продолжить работу с Банком России по повышению ликвидности кредитных организаций:
 - снижение нормативов ликвидности Н1 и Н6
- Разработка и внедрение новых механизмов страхования:
 - пулов кредитов
 - рисков неисполнения обязательств заёмщиком или поручителем
 - рисков незавершения строительства
- Работа по изменению законодательства с учётом реалий времени и накопленного опыта