

«Совершенствование российского законодательства в целях обеспечения устойчивого развития ипотеки»



СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Д.Н. Ананьев,
председатель Комитета Совета Федерации по финансовым
рынкам и денежному обращению

декабрь 2008

Из стенограммы выступления Председателя
Правительства Российской Федерации Владимира
Владимировича Путина на открытии X Съезда партии
"Единая Россия"



СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



- ✓ Мы будем продолжать наши усилия, направленные на увеличение доступности жилья. Оказывать людям посильную поддержку.
 - ✓ ...у большинства семей должна появиться реальная возможность самостоятельно решить свои жилищные проблемы.
-
- ✓ **«... несмотря ни на какие трудности, необходимо продолжить линию на оздоровление российской банковской системы, обеспечить ее консолидацию и эффективную работу».**



Реализованы/заявлены следующие антикризисные меры:

- ✓ Уставный капитал АИЖК увеличен на 60 млрд. руб.
- ✓ Для заёмщиков, потерявших работу или столкнувшихся с понижением заработной платы, будут предоставляться поручительства АИЖК для оформления отсрочки банками по ипотечным кредитам (условия отсрочки – в соответствии с условиями по основному ипотечному кредиту). В случае отказа банков от реструктуризации долга, ипотечные кредиты могут быть выкуплены АИЖК.
- ✓ Налоговые вычеты при покупке жилья будут увеличены до 2 млн. руб., начиная с 1 января 2008г.
- ✓ Заемщикам будет предоставлена возможность использования материнского капитала для погашения задолженности по ипотеке, уже начиная с 2009 года
- ✓ Банкам будет предоставлена возможность выпуска ипотечных облигаций, под поручительство со стороны АИЖК, которые будут рефинансироваться в ЦБ
- ✓ АИЖК смягчает требования к оформлению банками документации
- ✓ Выкуп жилья высокой степени готовности у застройщиков по фиксированной цене

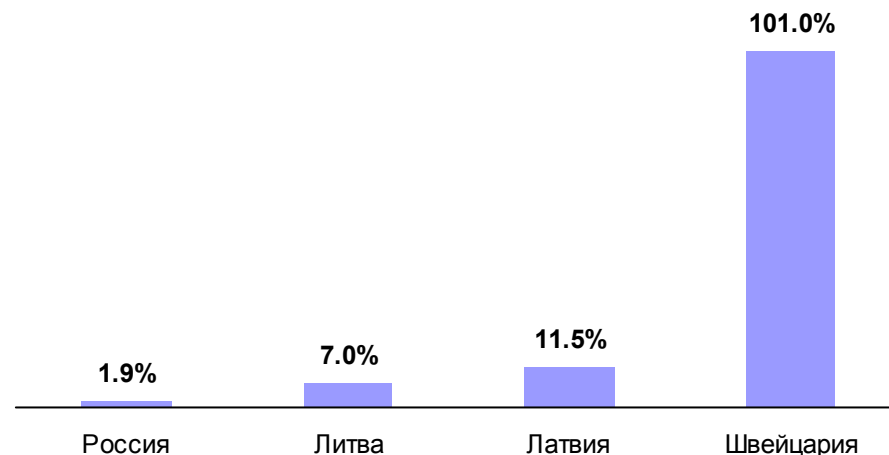
Тенденции и потенциал ипотечного рынка в России



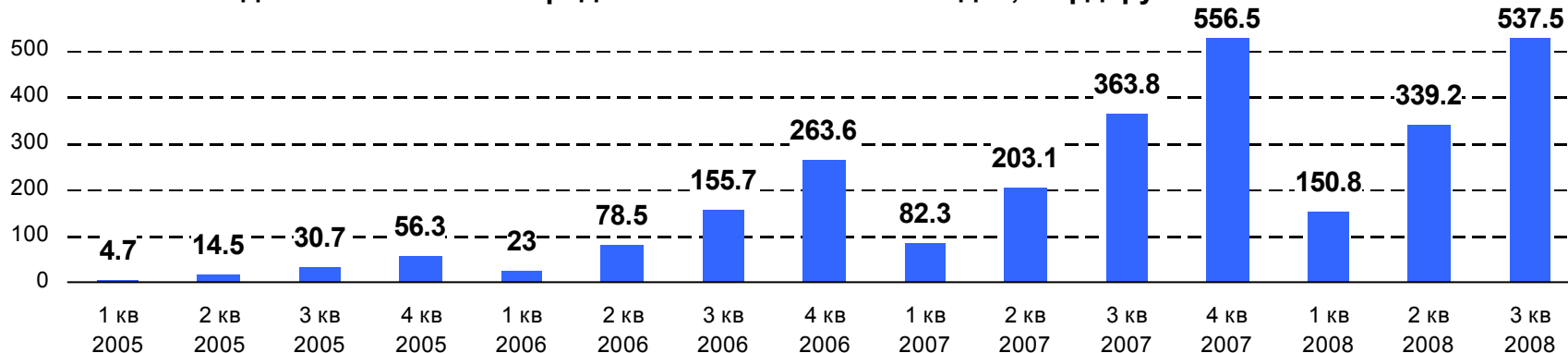
До конца 2007 года наблюдался устойчивый рост объема выданных ипотечных кредитов. Несмотря на сокращение ипотечного рынка в 2008 году вследствие мирового финансового кризиса, потенциал роста рынка в России огромен:

Страна	Россия	США
Объем ипотечных кредитов на душу населения (на 01.10.08)	250 долл. США	37000 долл. США

Отношение объема ипотечного рынка к ВВП



Объем выданных ипотечных кредитов в РФ в 2005-2008 годах, млрд. руб.





Даже до кризиса:

- ✓ Только 3% российских семей с доходами на каждого члена семьи свыше 25 000 рублей в месяц могли приобрести квартиры по социальным нормам жилья и выше при ипотечном кредите сроком на 20 лет.
- ✓ 5% российских семей с доходами на каждого члена семьи от 15 000 до 25 000 рублей могли приобрести в собственность дополнительно порядка 40 кв. метров.
- ✓ 7% российских семей, члены которых обладают доходами от 10 000 до 15 000 рублей на человека, могли приобрести дополнительную жилую площадь порядка 20 кв. метров.
- ✓ **Для остальных граждан ипотечное жилищное кредитование было недоступно.**



Банки:

- ✓ Резкое ухудшение ликвидности и доступа к долгосрочным источникам фондирования и увеличение рисков - приостановка или значительное ухудшение условий выдачи ипотечных кредитов

Рынок недвижимости:

- ✓ Ухудшение финансового состояния застройщиков,
- ✓ Сокращение объемов строящегося жилья
- ✓ Нестабильность цен

Население:

- ✓ Снижение платежеспособного спроса на новые кредиты и платежеспособности существующих заемщиков в следствии временного сокращения темпов роста доходов населения, роста безработицы и ухудшения условий кредитования со стороны банков

Изменение условий ипотечного кредитования российскими банками



Практически полная приостановка или значительное ухудшение условий выдачи ипотечных кредитов:

- ✓ повышение ставок по новым /выданным кредитам
- ✓ требование к существующим заемщикам о проведении повторной оценки недвижимости
- ✓ увеличение первоначального взноса
- ✓ удлинённый срок рассмотрения кредитных заявок
- ✓ ужесточение требований к потенциальным заемщикам

Меры по развитию ипотечного кредитования



СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Краткосрочные и среднесрочные меры направленные на стабилизацию банковского сектора в целом

Приведение в соответствие спроса и предложения:

- Повышение благосостояния населения;
- Нормализация ситуации на рынке недвижимости - снижение цен на жилье;
- Продвижение ипотеки на региональные рынки;
- Развитие «социальной» ипотеки

**Комплексная
долгосрочная
программа
развития ипотеки**

Расширение возможности для банков выдавать ипотеку:

- Расширение механизмов рефинансирования ипотечных кредитов;
- Создание предпосылок для формирования рынка ипотечных ценных бумаг.

Комплексное совершенствование законодательства об ипотеке



- ✓ Обеспечить рефинансирование АИЖК ипотечных кредитов, выданных до введения новых стандартов, по действующим до 15 сентября 2008 года условиям
- ✓ Обеспечить дальнейшее увеличение взносов государства в уставный капитал АИЖК
- ✓ Обеспечить предоставление государством прямых целевых кредитов банкам для выдачи ипотечных кредитов
- ✓ Расширить круг банков, имеющих возможность выпускать ипотечные облигации
- ✓ Упростить процедуры обращения взыскания на заложенное имущество, в том числе процедуры внесудебного истребования залогов.
- ✓ Разрешить вложения средств Пенсионного фонда РФ, Фонда обязательного страхования вкладов и иных государственных фондов в ипотечные ценные бумаги
- ✓ Предоставить возможность ипотечным агентствам выпускать биржевые облигации

Необходимые мероприятия (продолжение)



- ✓ Обеспечить целевую поддержку государством застройщиков для обеспечения роста объемов строящегося жилья (особенно на региональных рынках) – гарантии, прямое кредитование, снятие административных барьеров на строительство
- ✓ Снять ограничения по величине имущественного вычета при получении ипотечного кредита (сейчас 2 млн.руб.)
- ✓ Обеспечить нормативную базу для выпуска ипотечных сертификатов участия
- ✓ Обеспечить депозитарный учет закладных
- ✓ Включить в ломбардный список ЦБ РФ ипотечные ценные бумаги, секьюритизированные в соответствии с иностранным правом
- ✓ Внедрить механизмы ипотечного страхования
- ✓ Ввести особый режим банковских счетов с целью защиты прав владельцев ипотечного покрытия



СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

«Совершенствование российского законодательства в целях обеспечения устойчивого развития ипотеки»



СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Д.Н. Ананьев,
председатель Комитета Совета Федерации по финансовым
рынкам и денежному обращению

декабрь 2008