

А.В.Крысин

Президент коммерческого банка «Европейский трастовый банк» (ЗАО),  
председатель Комитета по ипотечному кредитованию  
Ассоциации российских банков

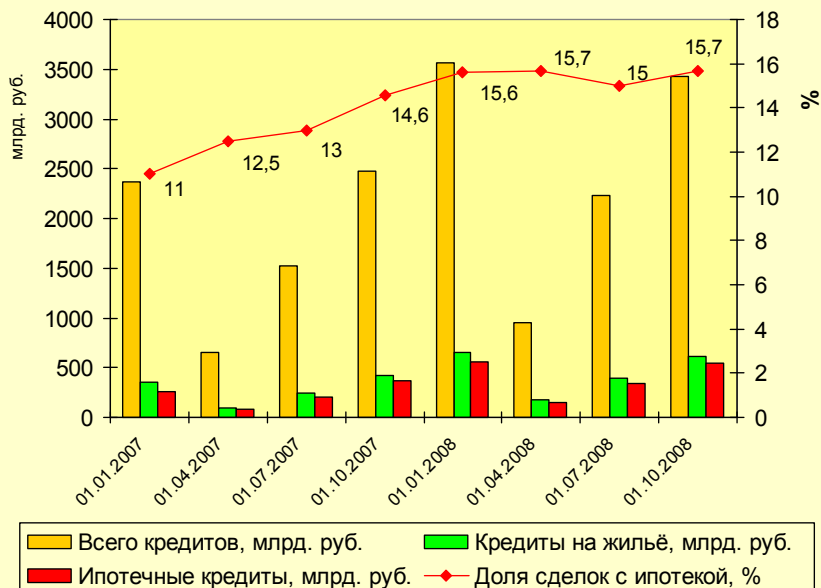
ИПОТЕКА И БАНКИ:

СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВА

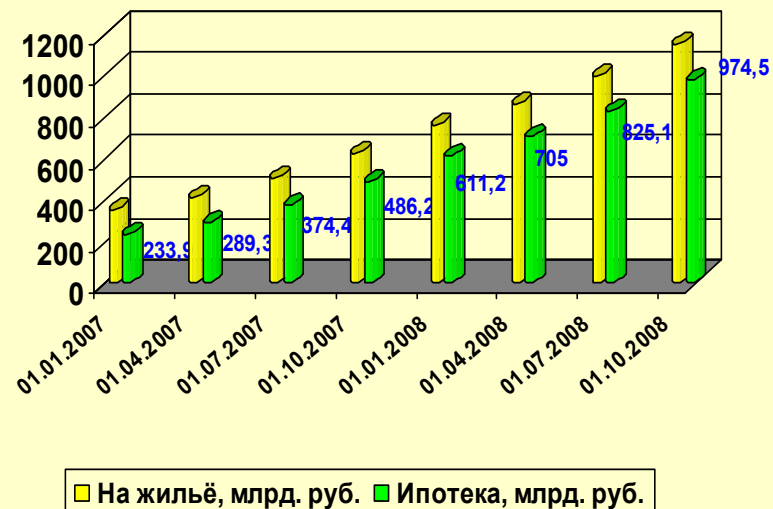


# Кредитование и просрочки

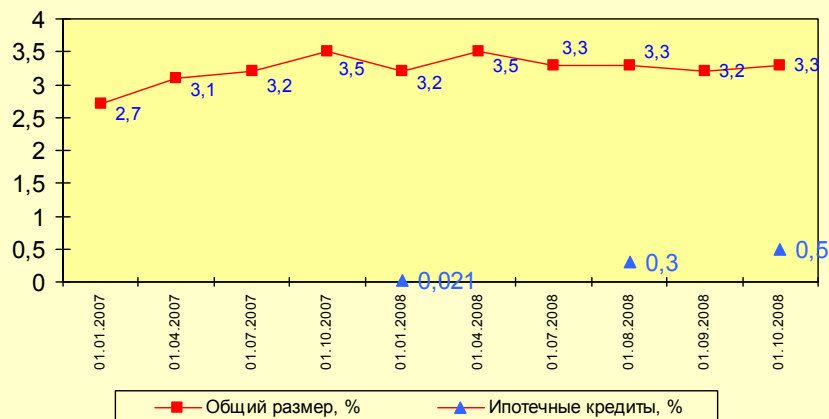
## Кредиты



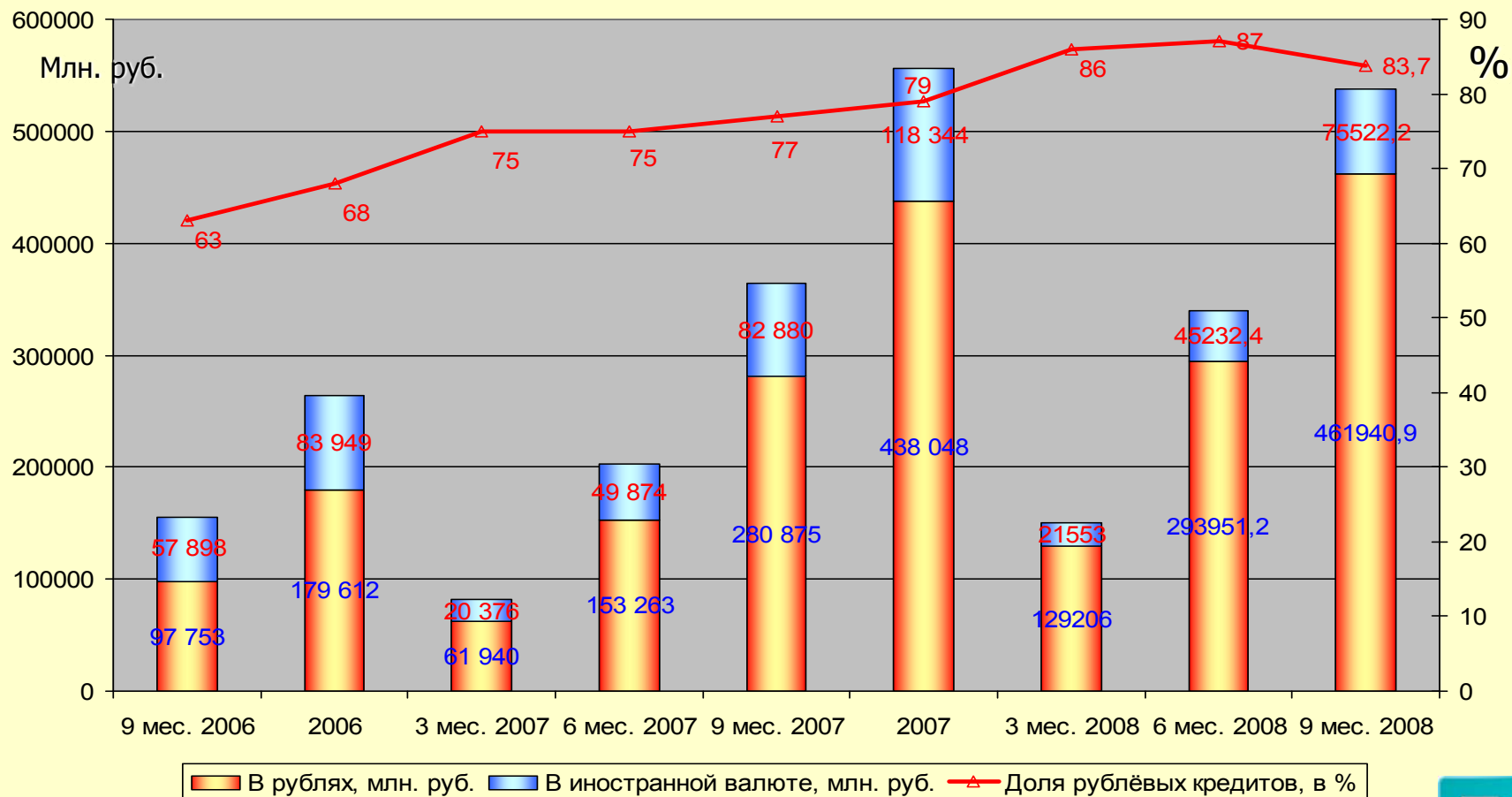
## Задолженность по кредитам на приобретение жилья



## Объём просрочек по кредитам



## Объём выдаваемых ипотечных кредитов и доля кредитов в рублях (данные ЦБ РФ, расчёты Евротрастбанка)



# Последствия кризиса

- Рост стоимости фондирования для российских банков и сокращение возможностей для рефинансирования
  - приостановление сделок по секьюритизации
  - ограничения по рефинансированию
  
- Отсутствие интереса к ипотечным бумагам:
  - Предложения по рефинансированию с дисконтом
  - Ужесточение требований к выкупаемому пулу
    - определённая доходность
    - размер К/З - как правило не более 70 %
    - цель кредита - только приобретение жилья
    - стандарты андеррайтинга - прозрачная и эффективная система сопровождения
  
- Нецелесообразность формирования пулов закладных на ипотечных кондуитах при отсутствии инвесторов
  
- Маловероятность сделки секьюритизации при отсутствии помощи со стороны государства и участия институциональных инвесторов

# Стандарты АИЖК

Состояние рынка на 01.11.2008 года:

- Объём задолженности – около 1 трлн. руб. (без доли 10 крупных банков – около 700 млрд. руб.)
- Доля АИЖК – около 100 млрд. руб. – 10-15 % рынка (при заявленных на 2009 год 30 % - 240 млрд. руб.)
- Объём рефинансирования – 5 млрд. руб./мес. = 20 мес.- 48 мес. (при условии 100 % выкупа предложенных закладных и без выкупа новых закладных)
- Убыток от дисконта – в среднем 5 % = 5 -12 млрд. руб.

# Реанимирование ипотеки

Условия возобновления интереса к ипотеке:

- Рефинансирование
  - Законодательные меры
  - Финансовая поддержка
  - Упрощение процедуры выкупа
    - Отказ от лишних полей в ЕИС
    - Своевременная информация о вносимых изменениях
    - Прекращение практики отказа в рефинансировании на основании ошибок в ЕИС, а не на основании качества сделки
  
- Секьюритизация:
  - Законодательные меры
  - Формирование инвесторов
  - Снижение затрат
    - Привлечение российских специалистов

# Законодательные меры

- Предлагается депозитарный учёт закладных (закон принят в третьем чтении):
  - 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

# Рефинансирование банков

- **Приоритет – прямое рефинансирование:**
  - Выкуп закладных
  - Равнозначный обмен на ИЦБ АИЖК
- **Секьюритизация и выпуск ИЦБ для получения гарантий АИЖК – перспектива:**
  - Накопление пула – 6-12 мес. (в зависимости от спроса)
  - Секьюритизация – около 6 мес.
  - Затраты – 1,5 – 2 млн. долларов



# 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)

# Дальнейшие действия

- Продолжить работу по развитию рынка секьюритизации внутри России:
  - средства 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
  - расширение списка ценных бумаг, принимаемых к ломбардному кредитованию
- 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