

**Всероссийская конференция «Ипотека в России»
декабрь 2009 г.**

А.В.Крысин
**Председатель Комитета АРБ по ипотечному кредитованию,
Президент Европейского трастового банка**

**О роли регуляторов ипотечного рынка
(зарубежный и отечественный опыт)**

Банковское сообщество России, в том числе и банки, работавшие и продолжающие работать на ипотечном рынке, с *признательностью восприняли мощную финансовую поддержку со стороны государства* в наиболее критический период кризиса в середине осени 2008 года. Эти меры позволили не только стабилизировать резко ухудшившуюся ситуацию на финансовом рынке, но и продемонстрировали решимость руководства страны отстаивать рубежи финансовых достижений России, в том числе и в сфере ипотеки.

В настоящее время Комитет АРБ по ипотечному кредитованию внимательно изучает подготовленный проект Долгосрочной стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в России.

Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК), созданное в конце прошлого года в целях оказания помощи т.н. проблемным заёмщикам, на протяжении всего 2009 года демонстрирует готовность к расширению реструктуризации ипотеки.

На недавнем заседании нашего Комитета совместно с руководством АРИЖК был рассмотрен ряд дополнительных мер по активизации этой работы, которую всемерно поддерживает отечественное банковское сообщество.

Оперативная поддержка ипотеке могла бы быть оказана сейчас путем приобретения ВЭБом уже выпущенных трансграничных ипотечных облигаций, находящихся в портфелях российских инвесторов.

Это позволило бы освободить средства российских банков, которые могли быть в свою очередь направлены на выдачу ипотечных кредитов на новых условиях (с уменьшением их конечной стоимости для граждан). Одновременно было бы полезно рассмотреть вопрос об инвестировании и пенсионных накоплений, и средств, поступающих от АИЖК, именно в такие бумаги.

Большая часть ипотечных ценных бумаг, имеющих в основе активы российского происхождения, была выпущена за рубежом в связи с развитостью законодательства, большим накопленным опытом по данным бумагам на зарубежном рынке, сравнительной простотой реализации, меньшими затратами средств и времени на реализацию. В то же самое время, трансграничные сделки отличаются лучшим качеством документации и более прозрачны для инвесторов.

Объем 13 сделок трансграничной секьюритизации, основанных на российских активах, составил накопительным итогом на конец 2008 года в пересчете на единую валюту 2 млрд 386 млн долларов США.

О надежности таких бумаг свидетельствует факт включения двух выпусков Fundus Mortgages 2008 Limited (Ирландия) и Finis Mortgages 2008 Limited (Ирландия) (построенных на ипотечных активах Банка ВТБ 24) в Ломбардный список Банка России. Эти бумаги **могут выступать в качестве обеспечения** при получении кредитов Банка России (внутридневных, овернайт, ломбардных), а также являться предметом сделок прямого РЕПО с Банком России.

История зарубежного рынка ценных бумаг богата подобными примерами. Ипотечные облигации в таких крупных государствах, как Бразилия, поначалу были именно трансграничными, и лишь затем, постепенно привлекая иностранных инвесторов, эти ценные бумаги трансформировались в инструменты с национальной валютой.

Экономическая теория учит, что при анализе обстановки, тем более в условиях кризиса, важно определить основной вектор усилий, позволяющих кардинально изменить ситуацию.

На основе информации, полученной Европейским трастовым банком от Европейской ипотечной федерации, членом которой он является с 2003 года, можно сделать вывод, что **в Евросоюзе акцент ставится именно на активную поддержку ипотеки, в том числе и со стороны регуляторов рынка – Европейского Центрального банка и национальных банков-членов Евросоюза.**

Общий объем ценных бумаг в ЕЭС, обеспеченных ипотечными закладными, в течение 2008 года вырос на 12%. Объем выпуска этих бумаг в 2008 году составил 645 млн евро, превысив на 22 % уровень предшествующего года.

На фоне такого роста темпы выпуска ипотечных облигаций в условиях кризиса в 2009 году заметно упали и Еврокомиссия приняла ряд решений по поддержке рынка ипотеки в странах Евросоюза.

В мае Европейский Центральный банк объявил о намерении выкупить обеспеченные ипотекой облигации на сумму до 60 миллиардов евро. Выкуп начался 6 июля и, как предусмотрено программой, закончится к июню 2010 года. Ожидается, что выкуп пройдет пропорционально суммам обеспеченных ипотекой облигаций. Так, на долю Австрии придется 1%, Испании -36%, Франции -23%, Германии - 28%.

В течение первых недель этого периода центральные банки, согласно программе ЕЦБ, сосредоточились на первичном рынке. Европейский Центральный банк будет выкупать бумаги со сроками погашения от 3 до 10 лет.

Бумаги, эмитированные вне еврозоны, выкупаться не будут. В программу выкупа включаются как структурированные (в соответствии с общим законом) обеспеченные ипотекой ценные бумаги, так и неструктурированные (схемы, базирующиеся на специальных законах); общая сумма, на которую выпущены бумаги, должна быть не менее 500 миллионов евро; в особых случаях допускается общая сумма в 100 млн. евро, поэтому включены и частные размещения.

Минимальный рейтинг включенной в программу обеспеченной ценной бумаги – АА (все ценные бумаги Евросоюза удовлетворяют этому критерию).

По оценкам экспертов, обеспеченные ипотекой облигации несмотря на кризис хорошо поддерживаются рынками, и такой позитивный прогноз делается и на обозримое будущее.

Любопытен и дополнительный штрих, характеризующий конструктивную позицию регулятора рынка в Евросоюзе.

После сделанного в мае Европейским Центральным банком заявления о покупке ценных бумаг ***участники рынка два месяца ждали пояснений о механизме ее реализации.*** Инвесторы рассчитывали получить выгоду от принятого решения. Поэтому они пытались определить стратегию формирования своих портфелей ипотечных облигаций.

В начале июля Европейский Центральный банк наконец сообщил «технические подробности» программы покупки обеспеченных облигаций. Но она, по оценкам экспертов, не содержала ничего принципиально нового и ***напряжение на рынке осталось.***

В результате Европейский Центральный банк не только запустил важный механизм поддержки ипотеки, ***но и умело сыграл на инвестиционной составляющей,*** поддержав «разогретое» состояние рынка без каких-либо финансовых затрат благодаря грамотному управлению рыночными ожиданиями, а именно, оставив потенциальных инвесторов в неведении относительно перспектив выкупа конкретных облигаций.

На этом конкретном примере видно, как Еврокомиссия и Европейский Центральный банк, а также центральные банки стран-членов Евросоюза в кризисное время уделяют приоритетное внимание поддержке рынка ипотечных облигаций и стремятся создать условия для сохранения и увеличения объемов выпусков, не останавливаясь даже перед прямым выкупом этих бумаг с рынка в больших объемах.

Что же касается ***поддержки ипотеки со стороны регулятора отечественного рынка – Банка России*** - то здесь есть ряд вопросов, ждущих своего неотложного решения.

Как известно, к числу достижений, знаковых для рынка, можно отнести ***включение ипотечных ценных бумаг в Ломбардный список Банка России весной прошлого года, то есть, еще до пика кризиса.*** Это достижение – бесспорное по своему характеру - далось ценой больших усилий и весомых аргументов со стороны участников рынка.

Однако, по сути, сделан только первый шаг в этом направлении. В настоящее время актуально ***включение трансграничных ипотечных ценных бумаг в Ломбардный список Банка России без дополнительных поручительств на основе рейтингов бумаг.*** Об этом говорится уже давно, и, казалось бы, такой подход логически вытекает из решения, принятого еще полтора года назад. Однако судьба этого вида ипотечных бумаг пока не решена.

Другой, не менее злободневный вопрос - ***рефинансирование Банком России портфелей закладных.***

Банковское сообщество полагает, что одним из важнейших условий скорейшего выхода ипотечного сектора из финансового кризиса является активная и конструктивная позиция регуляторов рынка – Банка России и ФСФР – в запуске механизма рефинансирования ипотеки, в поддержке ими широкого распространения на рынке нового, потенциально эффективного финансового инструмента - ипотечных ценных бумаг.

Призывы руководства страны к снижению процентных ставок по ипотечным кредитам до уровня, доступного массовому клиенту – понятны и близки банкам-

участникам ипотечного рынка. Исходящие от государственных структур пожелания продиктованы стремлением оживить экономику, дать ей импульс в преодолении кризиса и нацелены на скорейшее и мягкое решение острой социальной задачи – многолетней жилищной проблемы, обеспечение населения жильем.

Банки полностью разделяют и озабоченность властных структур остротой этой проблемы, и поиск государством такого рычага, который был бы в состоянии решить эту масштабную задачу.

Однако речь должна идти не о директивном установлении уровня процентных ставок, определенных нормативными документами, а об оснащении рынка такими финансовыми инструментами, которые позволили бы сделать ипотеку доступной населению без вмешательства государства.

Заниженная, нерыночная, но доступная для населения процентная ставка, разумеется, хорошо, но для рынка - при сохранении нынешнего уровня инфляции - результат может быть нулевым. Средств, выделенных сейчас ВЭБу, может хватить примерно на полгода если ориентироваться на прошлогодний уровень выдачи ипотечных кредитов. После детализации программы в течение первых месяцев следующего года и формирования банковского портфеля выделенные средства иссякнут. А поскольку рынок будет не запущен, то потребуются дополнительные средства, а их уже не будет.

Рациональнее было бы не субсидировать пониженную процентную ставку, а отнести эти средства на развитие рынка в интересах обеспечения ликвидности и инвестиций. ***В рыночной экономике решающее слово должно все же оставаться за рынком.*** Доступная процентная ставка может быть достигнута за счет рынка. Применительно к ипотеке это ***означает усиление внимания к работе с ипотечными ценными бумагами.*** Этот инструмент успешно апробирован за рубежом и доводы в пользу его использования весомы и убедительны. Надежность этих бумаг достаточно высока и они требуют сравнительно невысокой цены заимствования, скажем, на уровне суверенного рейтинга.

«Молодой возраст» ипотечных ценных бумаг объясняет их сравнительную малоизвестность и малочисленность на рынке. Однако при условии поддержки их на рынке число этих бумаг будет расти, они будут все более востребованы инвесторами и в итоге могут стать важным фактором динамичного развития ипотеки. Технология такого превращения ипотечных ценных бумаг в мощный рыночный инструмент давно известна и сегодня убеждать в эффективности рефинансирования, видимо, не нужно уже никого.

Решающее слово в поддержку ипотечных ценных бумаг должны сказать специально созданный государством институт развития рынка ипотеки – АИЖК и регуляторы рынка – Банк России и ФСФР.

Именно они, по мнению банковского сообщества, своей принципиальной позицией должны продемонстрировать решимость реальными мерами развивать ипотеку, что вызовет рост интереса инвесторов к ипотечным ценным бумагам.

Давая «зеленый свет» этому финансовому инструменту, Банк России создаст условия для масштабного запуска механизма рефинансирования ипотеки, что в свою очередь оживит рынок, сделает его инвестиционно привлекательным и тем самым создаст объективные условия для снижения рисков в глазах инвесторов.

Результат усилий, предпринятых в этом направлении, легко предсказуем: **ипотечное кредитование будет пользоваться спросом, возрастет конкуренция и в итоге ставки по ипотечным кредитам будут снижаться до оптимального, доступного массовому клиенту уровня.**

Именно на таких условиях и именно таким образом в ипотеке может и должен заработать механизм рыночного регулирования, который в дальнейшем сам, по объективным законам, будет определять масштаб и динамику ипотеки в России.

Однако по этому вопросу уже продолжительное время идет переписка с регулятором рынка. В качестве предварительного итога – весной этого года – была **создана специальная Рабочая группа** с целью разработки предложений по порядку предоставления Банком России в соответствии с Положением 312-П кредитным организациям кредитов, обеспеченных залогом портфеля закладных. В настоящее время это особо актуально при готовности ВЭБа выкупать ипотечные ценные бумаги. Важно признать за малыми и средними банками право на активное участие в развитии ипотечного рынка и предоставить им возможность участия в накопительной системе Warehouse на средства Банка России для последующей секьюритизации.

Изучение вопроса начато, состоялся ряд встреч, **однако весомых положительных сдвигов пока не произошло.** Разумеется, за это время ситуация на рынке не стояла на месте, и риторический вопрос, о каких закладных, собственно говоря, может идти речь в условиях кризиса, может свести на нет все предпринятые до того шаги. А ведь с момента создания Рабочей группы прошло уже полгода, за которые при конструктивном подходе можно было бы не только разработать необходимые нормативные документы, но и – в случае детальной проработки вопроса - запустить столь необходимый рынку механизм.

Показательна и оценка регулятором рынка роли и значения **Закрытых паевых инвестиционных фондов (ЗПИФы).**

Письмо Банка России "Об особенностях оценки рисков банков в отношении вложений в паи закрытых паевых инвестиционных фондов" (№ 106-Т от 4 сентября 2009 г.) побуждает участников рынка к дискуссии, так как отдельные положения Письма вынуждают банки к созданию излишних, необоснованных резервов или даже к нарушению законодательства.

В рамках дискуссии хочется высказать ряд аргументов в пользу ПИФов.

Как известно, **ПИФы появились на отечественном финансовом рынке относительно недавно, но можно с уверенностью утверждать, что они уже прошли проверку временем.** Более 10 лет существуют открытые ПИФы, ставшие популярным инструментом у частных и институциональных инвесторов. Первые сделки секьюритизации ипотеки прошли как раз через ипотечные ПИФы. Общее количество ПИФов недвижимости превысило 400.

Мировой финансовый рынок использует Mutual funds (аналог открытых ПИФов) и Real estate investments trusts - REIT (аналог ПИФов недвижимости, ипотеки, кредитных ПИФов) уже на протяжении нескольких десятилетий.

ПИФы представляют собой **уникальный инструмент, сочетающий высокую защищенность инвестиций, прозрачность для инвесторов и регулирующих органов,**

справедливое налогообложение. Прозрачность и надежность ПИФов делают их *удобным механизмом для государственно - частного партнерства.*

ПИФы используются как *инструмент привлечения долгосрочных инвестиций и механизм управления сложными проектами.* Через ПИФы недвижимости на рынок недвижимости, и прежде всего на рынок жилищного строительства, привлечено около 100 миллиардов рублей частных инвестиций.

Нынешний кризисный период свидетельствует о том, что *осуществлять прозрачную коллекторскую деятельность можно только через ПИФы.*

Следовательно, было бы, видимо, все же упрощенным и формальным подходом приравнивать задолженность на балансе банков с задолженностью, аккумулируемой в ЗПИФе, как это излагается в Письме Банка России.

Отечественные банки, оказавшись сегодня объективно не по своей вине в кризисной ситуации, предпринимают шаги по поиску оперативных и эффективных выходов из создавшейся ситуации и поэтому *нуждаются скорее в поддержке со стороны регулятора рынка, нежели в ограничениях своей деятельности.*

Понимая сложности, с которыми сталкивается регулятор рынка в разработке нормативных документов для новых инструментов, хотелось бы *высказать предложение о целесообразности создания Рабочей группы,* в которую наряду с представителями Банка России могли бы войти представители ФСФР, банковского сообщества и Управляющих компаний, с целью разработки конкретных предложений по критериям оценки деятельности ПИФов.

Рекомендации этой Рабочей группы позволили бы *не только поставить заслон различным «схемам»* (как это сделано в Письме Банка России), но и дало бы возможность законопослушным банкам *использовать позитивные стороны деятельности ПИФов* в целях повышения результативности банковского бизнеса.

Решая задачи по скорейшему преодолению кризиса, отечественное банковское сообщество *с обоснованной надеждой смотрит на регулятора рынка – Банк России,* рассчитывая на более действенную поддержку ипотечного сектора и оснащение его эффективным финансовым инструментарием.

xxx

В заключение хотелось бы *сказать о роли АИЖК как института развития ипотечного рынка.*

Деятельность Агентства - в том числе по таким важным направлениям как выкуп дефолтных залладных и работа с проблемными заемщиками - *востребована и высоко оценивается рынком,* в том числе и банковским сообществом.

Подобный конструктивный подход, умение слушать и слышать рынок дают основания с этой высокой трибуны *обратиться с обращением к АИЖК продолжать и впредь быть первопроходцем отечественной ипотеки,* формирующим не только рынок, но и потенциальных клиентов в обществе.

В этой работе *немаловажное значение имеет открытость как форма общения с участниками рынка.*

Известна **практика регуляторов рынка – Банка России и ФСФР** выносить на широкое обсуждение в рамках дискуссий на совещаниях и обсуждения на сайтах этих ведомств предлагаемые к внедрению нормативные документы и финансовые инструменты. Возможность обмена мнениями в формате предварительного рассмотрения того или иного решения, оказывающего влияние на рынок, важно как для участников рынка, так и для ведомства, предлагающего это нововведение. Такая форма равноправного общения на рынке позволяет максимально полно учитывать потребности и возможности рынка и может только приветствоваться.

Открытость как веяние времени дает о себе знать и на рынке ипотеки. Предлагая новые инструменты или модифицируя их, разрабатывая методологию дальнейшего развития рынка, **АИЖК могло бы - благодаря открытому обсуждению - более оптимально осуществлять свою деятельность, принимая решения, обоснованные и продиктованные рынком.**

В качестве примера можно сослаться на **измененные в прошлом году Стандарты выдачи, сопровождения и рефинансирования ипотечных кредитов АИЖК.** В частности, было введено ограничение на рефинансирование кредитов, предоставленных заемщикам, **возраст которых превышает 65 лет** на дату погашения обязательств по кредиту.

Данная мера привела к недоступности долгосрочных кредитов для данной категории заемщиков, в том числе в связи с отсутствием у первичных кредиторов возможности рефинансировать такие кредиты.

Средний возраст таких заемщиков - чуть более сорока лет, они характеризуется устойчивым (и, как правило, бóльшим на общем фоне) доходом, взвешенным отношением к балансу своих доходов и обязательств, ответственным подходом к решению вопроса о параметрах необходимого ипотечного кредита.

Как правило, это **люди семейные, имеющие двух-трех и более детей.** Следовательно, необходимая площадь предмета ипотеки и его стоимость выше среднего уровня. Для сохранения гарантированной способности платить по кредиту (с учетом допустимого Стандартами коэффициента Платеж/Доход) требуется кредит на больший срок – от 20 до 30 лет.

Иными словами, ограничивая возможный срок кредита, **Стандарты ограничивают количество квадратных метров, которые необходимы заемщику, делают приобретение квартиры нужной площади невозможным.**

В связи с устойчивостью дохода рассматриваемый портфель будет характеризоваться более высоким уровнем предоплат, а, следовательно, ускоренной амортизацией и, в конечном итоге, сокращенной дюрацией. По данным Агентства, **срок обращения ипотечных ценных бумаг, выпущенных на основе ипотечного покрытия, отвечающего Стандартам, – 7-10 лет.**

Это значит, что **примерно за этот период будет погашена основная масса рассматриваемых кредитов.** И произойдет это до достижения заемщиками пенсионного возраста. Следовательно, **риск утраты их платежеспособности** в связи с достижением пенсионного возраста будет **минимален.**

Открытое обсуждение данного нововведения с учетом мнения и практики участников рынка **могло бы подсказать наиболее оптимальный и обоснованный подход** в работе с этой категорией заемщиков.

Выражая настроения рынка, **Комитет АРБ по ипотеке обращается с предложением к руководству АИЖК пересмотреть Стандарты**, касающиеся условий рефинансирования, и вернуться к установленному ранее возрасту заемщика 75 (семьдесят пять) лет на момент предполагаемого погашения ипотечного кредита.

Подобное решение сделало бы ипотечное кредитование более доступным для значительной части населения, не ухудшив финансовую устойчивость АИЖК и первичных кредиторов.

xxx

Соглашение о взаимодействии ФССП и АРБ, подписанное 4 декабря с.г., отечественный ипотечный рынок ждал давно. **Инициатива его подготовки исходила от Комитета АРБ по ипотеке**. Однако в ходе работы над документом стало ясно, что подобная договоренность АРБ и ФССП окажет позитивное влияние и на другие виды кредитования. В результате документ стал универсальным по характеру.

Эффективность борьбы с мошенничеством и злостным нарушением финансовой дисциплины в погашении полученных кредитов, а также с финансовой неграмотностью и наивностью некоторой части населения теперь во многом **могут быть определены степенью выполнения подписанного Соглашения**.

Цепочка «заемщик – кредитор – суд - судебный пристав – реализатор имущества» должна заработать быстрее и эффективнее.

Что касается Комитета АРБ по ипотечному кредитованию, то мы готовы всемерно **содействовать этой работе** в виде экспертных заключений, предоставления исчерпывающей информации по конкретным запросам Службы судебных приставов.

Призываем регулятор рынка и институты развития рынка работать еще в более тесном контакте с банковскими ассоциациями и другими участниками ипотечного рынка.