

Ипотечный бизнес ВТБ 24 в кризис и посткризисный период - уроки кризиса.

Старший Вице-президент,
заместитель директора Департамента
ипотечного кредитования ВТБ 24
Е.В. Тарасова

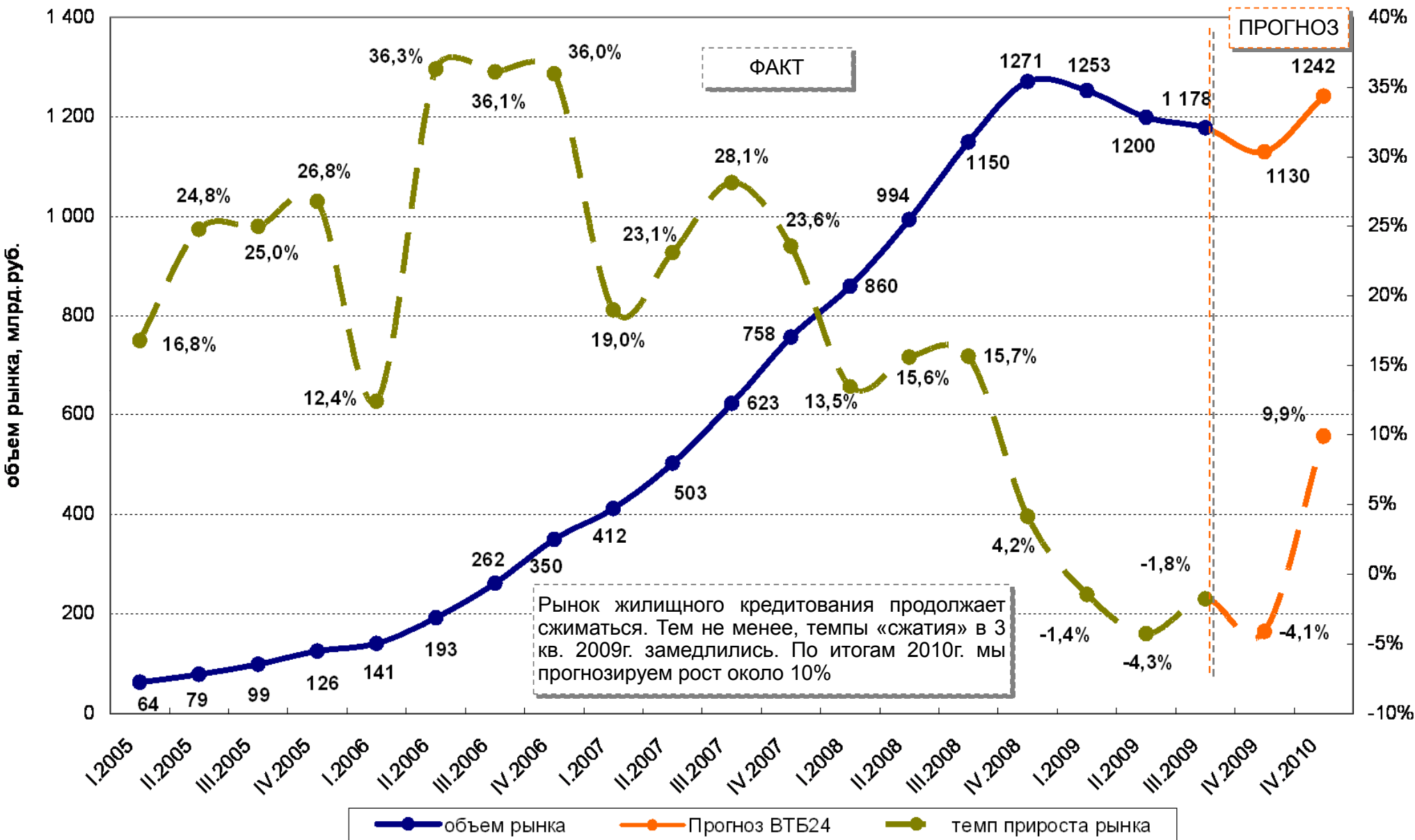
декабрь 2009г.

1. Рынок ипотечного кредитования РФ.
Итоги 9 месяцев 2009г.

1.1. Объем рынка жилищного кредитования



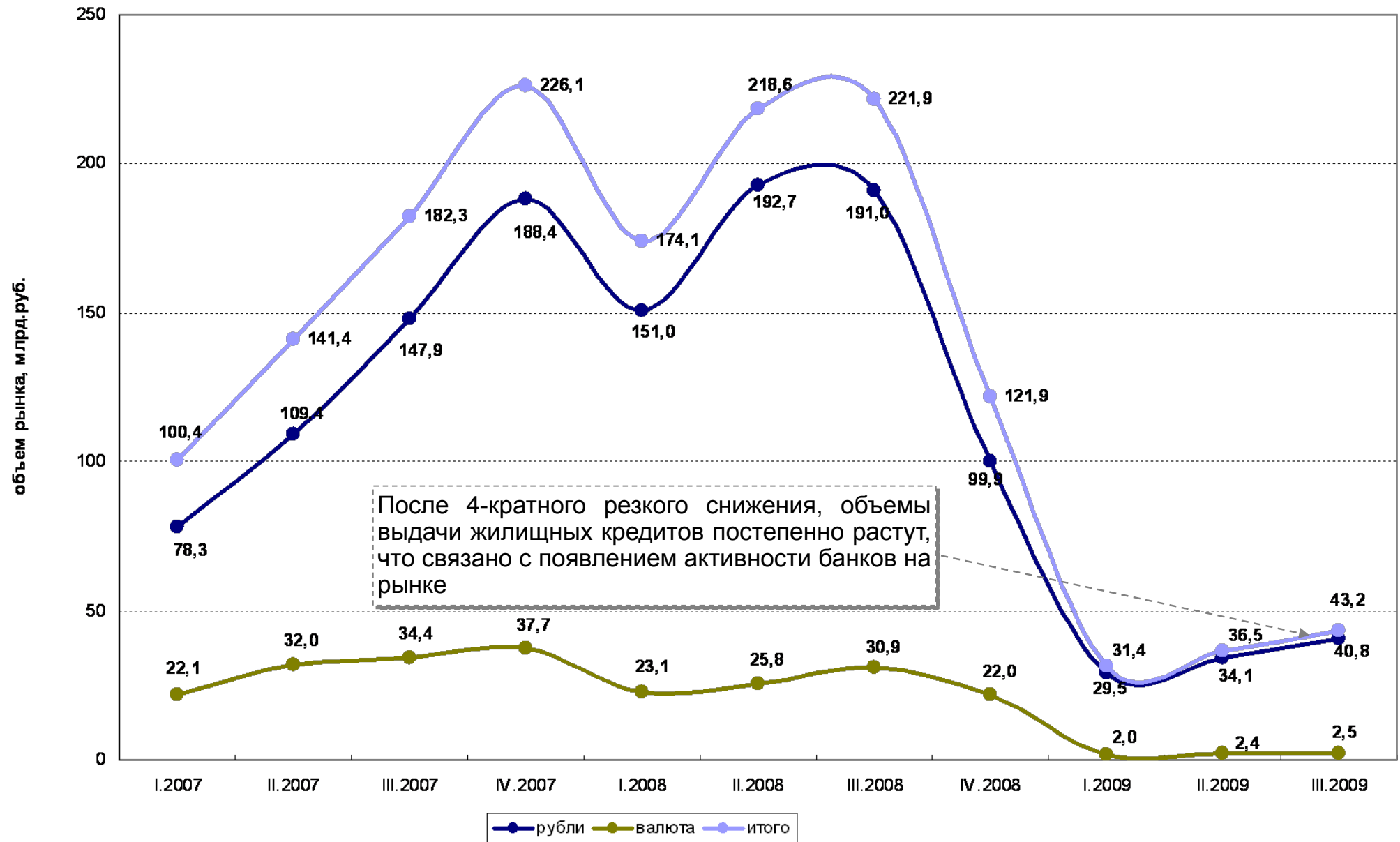
Динамика развития рынка жилищного кредитования жилья РФ (2005 - 3 кв. 2009 г.)



Источник: по данным Банка России
 *Здесь и далее в презентации под определением «ипотечное кредитование»/«рынок ипотечного кредитования», если дополнительно не указывается иное, понимаются кредиты, предоставленные на покупку жилья

1.2. Объемы выдачи жилищных кредитов

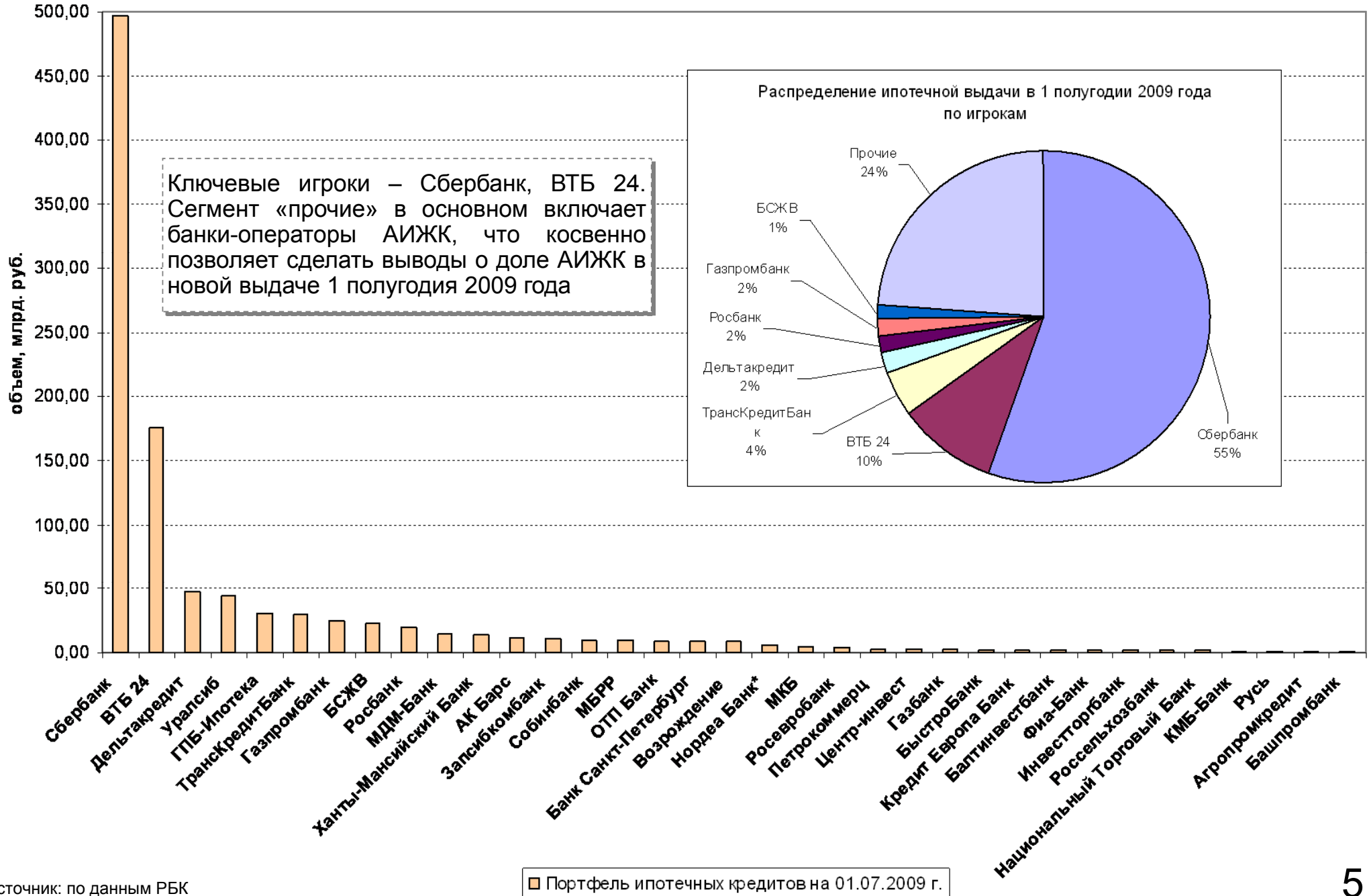
Динамика выдачи жилищных кредитов в РФ (2007 - 3 кв. 2009 г.)



1.3. Основные игроки



ТОП-35 ипотечного рынка на 01.07.2009 (рейтинг РБК)



■ Портфель ипотечных кредитов на 01.07.2009 г.

Источник: по данным РБК

Ипотечный рынок по итогам 9 месяцев 2009 г.:

- ✓ Рынок жилищного кредитования динамично «сжимается» - минус 7,9% за 9 месяцев 2009г..
- ✓ Количество реальных игроков на ипотечном рынке с «сотен» сократилось до «не более десятка».
- ✓ Крайне негативные тенденции в отрасли жилищного строительства – «новое» строительство остановилось.
- ✓ Полная остановка выдачи жилищных кредитов в валюте.
- ✓ Качество ипотечных портфелей ухудшается.
- ✓ Острая проблема в долгосрочном фондировании у большинства игроков ипотечного рынка.
- ✓ Правительство РФ предпринимает меры по всесторонней поддержке ипотечных заемщиков, попавших в трудную жизненную ситуацию.
- ✓ Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК) пересматривает подходы, расширяя доступность помощи.
- ✓ На рынке рефинансирования ипотечных кредитов функционирует только АИЖК.

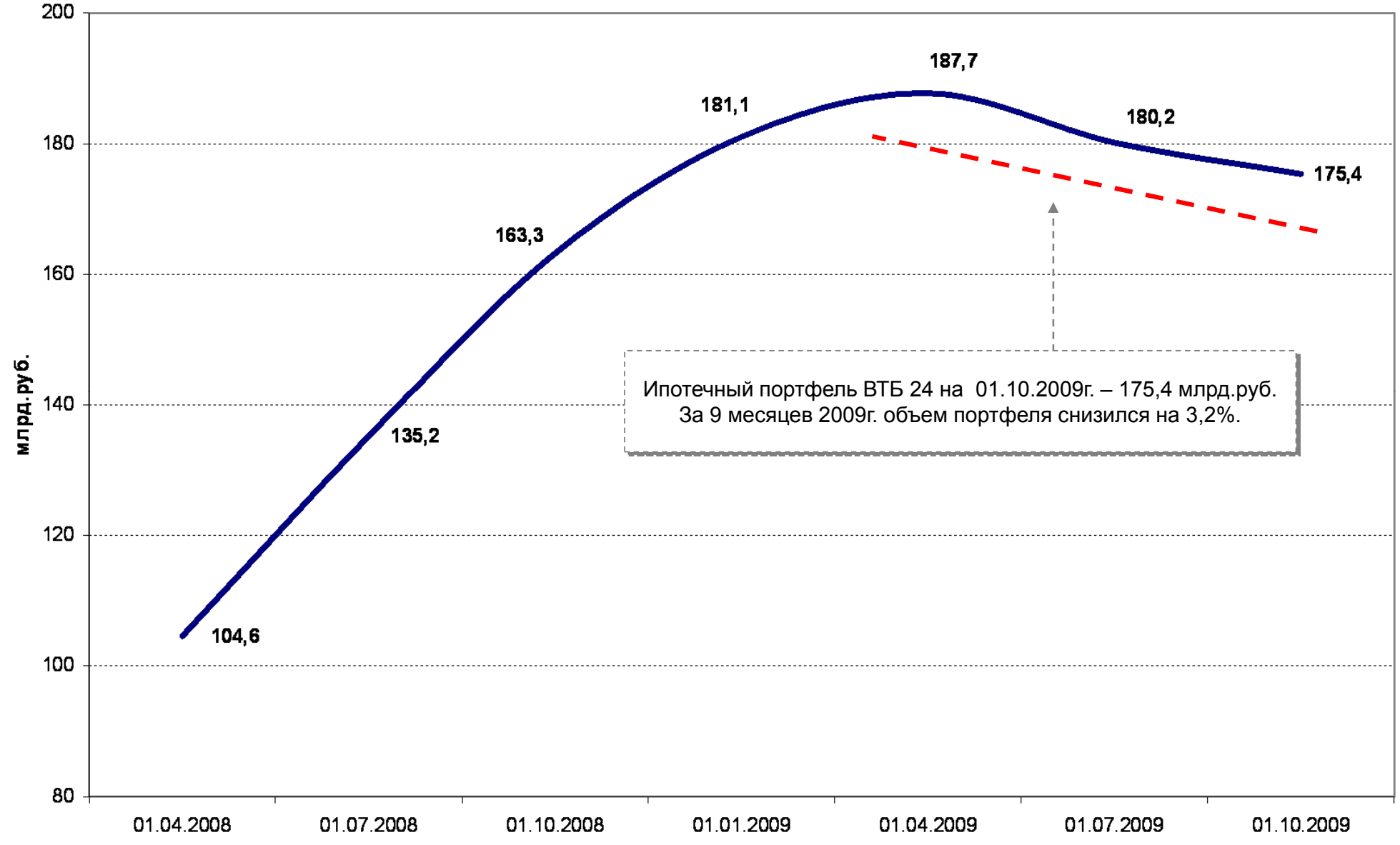
Некоторое оживление наблюдается только сейчас ...

2. ВТБ 24 на рынке ипотечного кредитования по итогам
9 месяцев 2009г.

2.1. Ипотечный кредитный портфель



Динамика ипотечного портфеля ВТБ 24

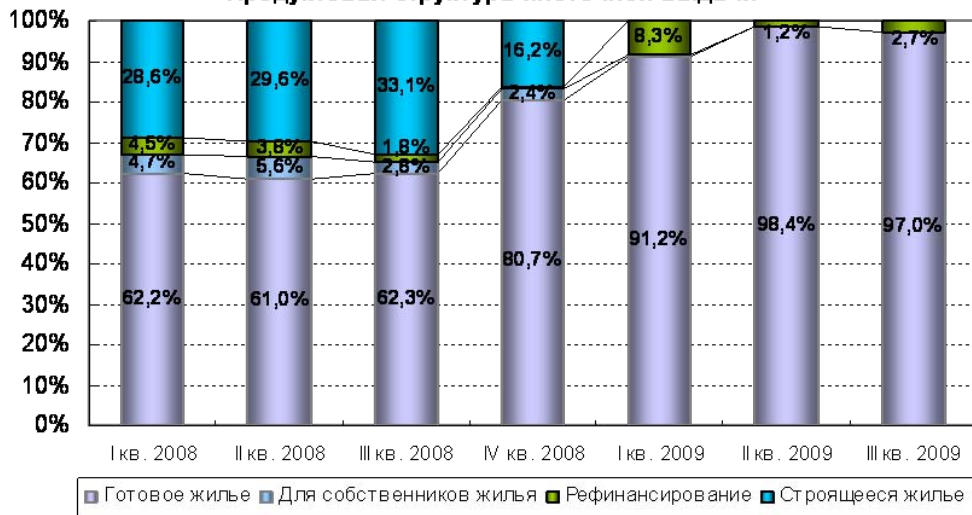


Источник: по данным ДИК (портфель ВТБ 24 с учетом SPV, долгового центра)

2.2. Продуктовая/валютная структура ипотечного бизнеса

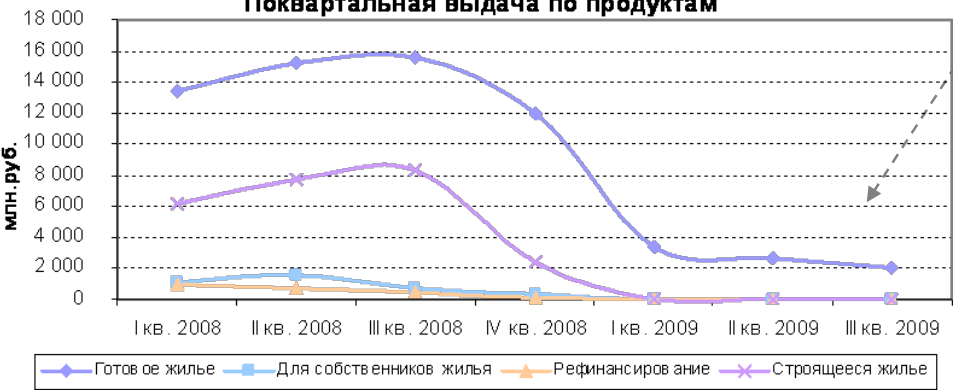


Продуктовая структура ипотечной выдачи



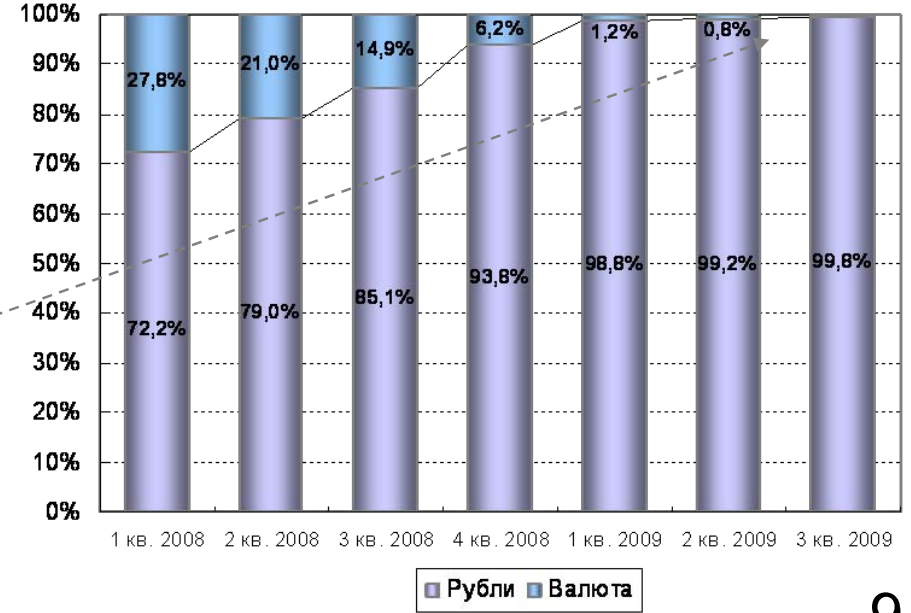
В 2009 году практически весь объем ипотечной выдачи формируется за счет продукта «Готовое жилье» и «Рефинансирование». Существенно снизился и стабилизировался только на минимальных уровнях объем продаж.

Поквартальная выдача по продуктам



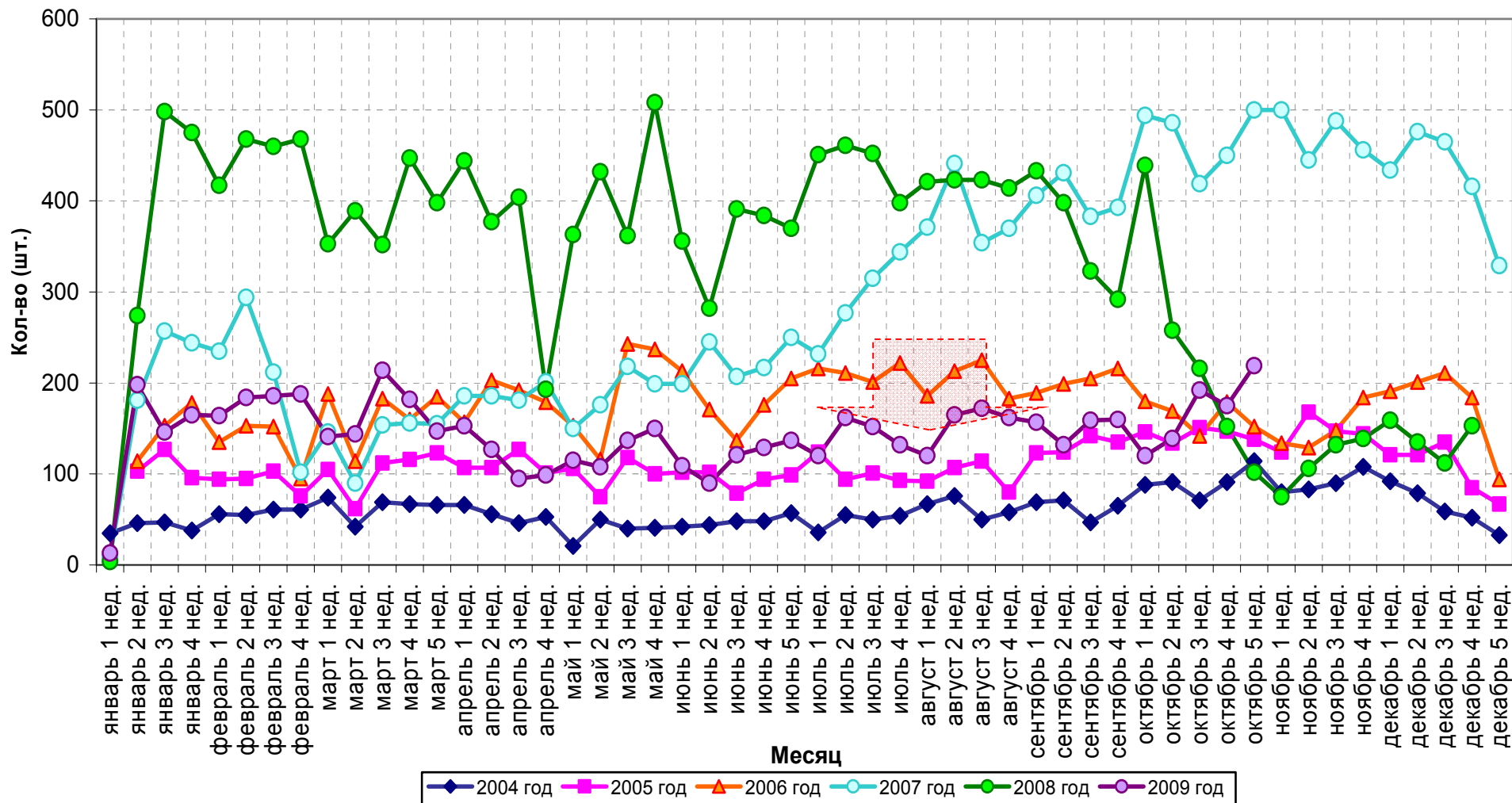
Практически остановилась валютная выдача ипотечных кредитов.

Валютная структура ипотечной выдачи (без выкупа)



2.3. Обращения Клиентов

Предварительные квалификации (Московский регион)



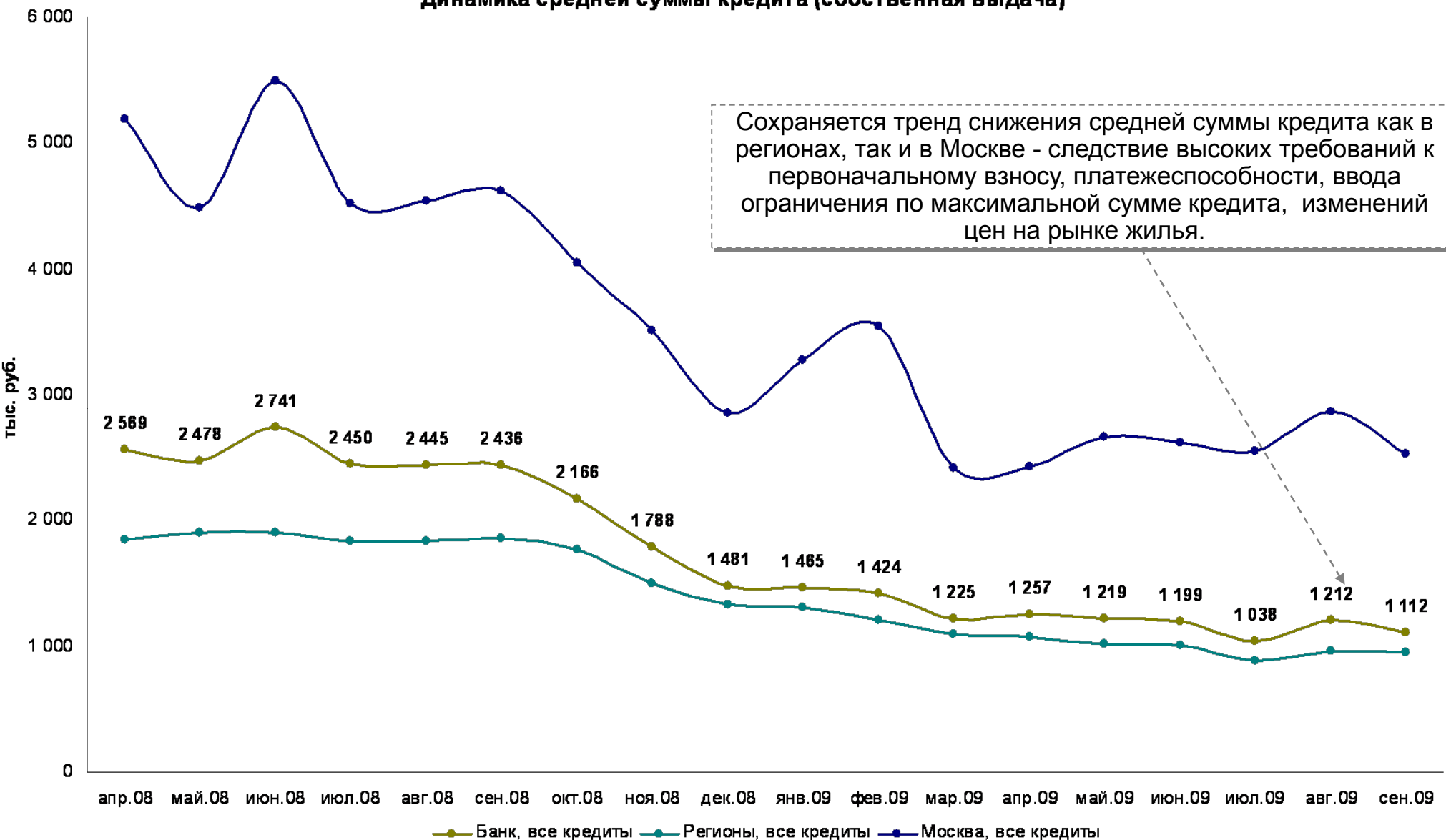
В 2009 году количество обращений стабилизировалось на крайне низких уровнях - на уровне 2005 и 2006 годов (на примере Москвы).

2.4. Средняя сумма кредита



Динамика средней суммы кредита (собственная выдача)

Сохраняется тренд снижения средней суммы кредита как в регионах, так и в Москве - следствие высоких требований к первоначальному взносу, платежеспособности, ввода ограничения по максимальной сумме кредита, изменений цен на рынке жилья.

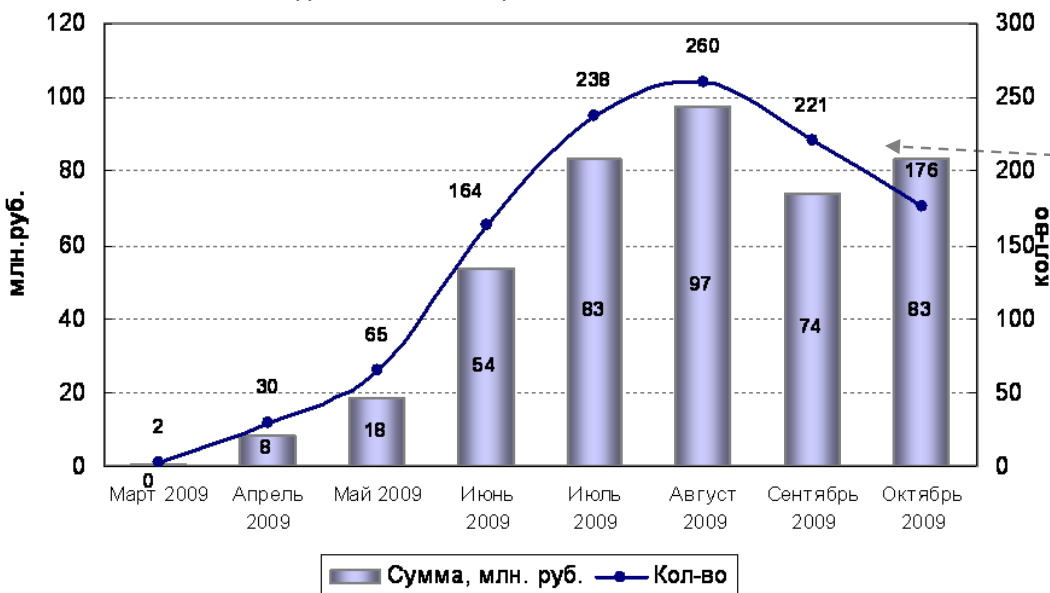


Источник: по данным ДИК

2.5. Использование государственных инструментов поддержки заемщиков

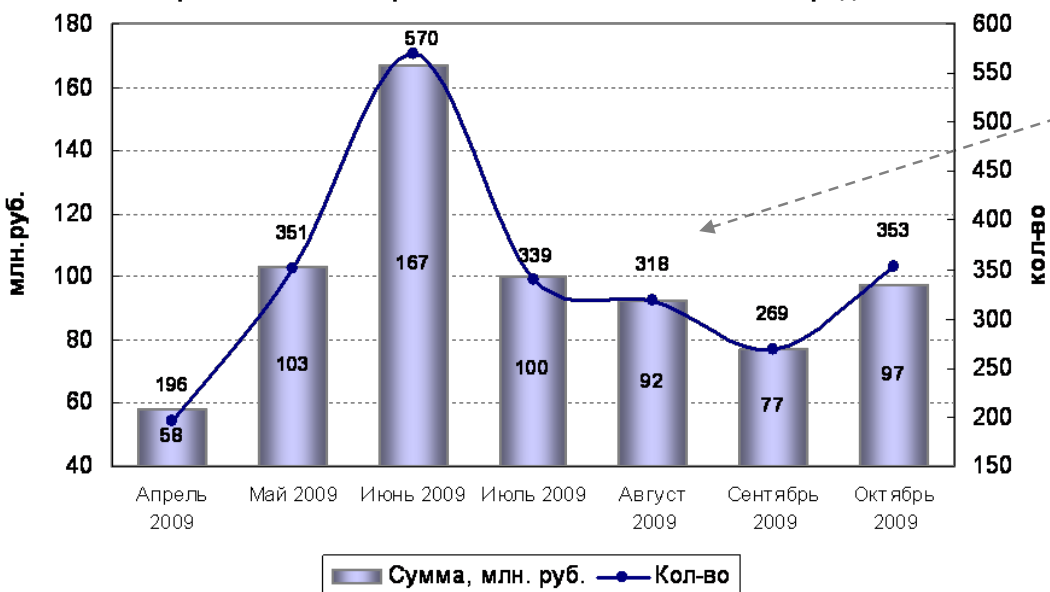


Выдача стабилизационных займов АРИЖК



По итогам 10 месяцев 2009г. в рамках программы АРИЖК ипотечным заемщикам Банка предоставлено **1 156** займов на сумму около **420 млн. рублей**. Большая часть клиентов, пострадавших от кризиса и соответствующих критериям АРИЖК, уже воспользовалась теми или иными программами реструктуризации. В будущем можно предположить стабилизацию потока клиентов на некоторых уровнях (при отсутствии новых кризисных явлений в экономике).

Перечисления материнского капитала в погашение кредитов



По итогам 10 месяцев 2009г. средствами материнского капитала для досрочного погашения ипотечных кредитов **воспользовалось 2 389 ипотечных заемщиков** Банка (сумма в погашение около 685 млн. рублей).

3. Уроки кризиса

Что важно было реализовать для повышения устойчивости ипотечного бизнеса в текущих условиях?

Построение эффективной системы «сбора»:

- ✓ Проведена реорганизация бизнес – блока Банка по работе с проблемными активами.
- ✓ Усилена IT – платформа в рамках работы с проблемными активами
- ✓ Определены стратегические подходы к инструментарию реструктуризации ипотечных активов

Оперативное внедрение продуктового инструментария реструктуризации ипотечных активов:

- ✓ Разработан и внедрен «собственный» продуктовый ряд по реструктуризации: «Легкая реструктуризация», «Стабилизационные схемы», «Витрина залогового имущества»
- ✓ Реализован проект участия Банка в федеральной программе по поддержке ипотечных заемщиков АРИЖК
- ✓ Внедрен процесс погашения ипотечного кредита за счет средств материнского капитала

Модернизация ипотечного продуктового ряда с учетом «нового рынка»:

- ✓ Пристальный контроль над риском в рамках ипотечных продуктов и оперативная корректировка подхода
- ✓ Разработаны и внедрены «пассивные» ипотечные продукты: «Вклад в ипотеку», «Накопительная ипотечная программа»
- ✓ Внедрено ипотечное продуктивное предложение «Переменные ставки в рублях», «Сокращенный перечень страховых рисков»
- ✓ Запущен проект «Банк – заказчик оценки»

Реагирование на переход рынка к стадии стабилизации и выхода из кризиса:

- ✓ Возобновлены базовые ипотечные программы «Ипотека. Строящееся жилье» и «Ипотека. Для собственников жилья»
- ✓ Либерализованы требования к первоначальному взносу до 80%, уровня приемлемого с точки зрения риск/доступность
- ✓ Снижена стоимость ипотечных кредитов до 14-15% годовых в соответствии с трендами по изменению стоимости фондов



ВТБ 24 предпринимает действия направленные на повышение доступности и привлекательности ипотечных кредитов несмотря на сложные экономические условия в стране

Ключевые нововведения в ипотечной продуктовой линейке ВТБ 24:

- ✓ Программа ипотечного кредитования с переменными ставками
- ✓ Программа реализации заложенного имущества (недвижимости)
- ✓ Накопительная программа ипотечного кредитования
- ✓ Возобновление программы кредитования на приобретение жилья на стадии строительства
- ✓ Программа ипотечного кредитования без личного и титульного страхования
- ✓ Реформа системы оценки залогов в рамках ипотечного кредитования

3.2.1. Накопительная программа ипотечного кредитования



VTB 24 запустил Накопительную программу ипотечного кредитования – накапливая первоначальный взнос для ипотеки в VTB 24 клиент получает льготы по ипотечному кредиту

Клиент:

накапливает первоначальный взнос для ипотечной сделки на специальном срочном вкладе в Банке

Банк:

после завершения накоплений предоставляет клиенту ипотечный кредит по льготной процентной ставке.

Накопленный первоначальный взнос



+



Кредит по льготной ставке

Срок, динамика и сумма накоплений



Процентная ставка по кредиту

% % % %



ПОКУПКА КВАРТИРЫ

Чем больше сумма накоплений, стабильнее динамика их формирования и длиннее срок их нахождения в банке, тем НИЖЕ процентная ставка по ипотечному кредиту

Преимущества Накопительной программы ипотечного кредитования:

- ✓ Является надежным инструментом целевого накопления средств на первоначальный взнос по ипотеке в надежном Банке
- ✓ Позволяет получить льготный ипотечный кредит по результатам этапа «накопления», при этом Клиент сам «формирует» свою будущую скидку по ипотеке и может активно этим управлять

3.2.2. Возобновление программы кредитования на приобретение жилья на стадии строительства



VTB 24 возобновляет программу кредитования строящейся недвижимости

Шаги по возобновлению программ ипотечного кредитования строящихся объектов недвижимости

1 направление

Реализация комплексного подхода в рамках Группы ВТБ к кредитованию строящихся объектов недвижимости:

- финансирование строительства объекта недвижимости за счет кредитных средств Банка ВТБ;
- предоставление ВТБ 24 ипотечных кредитов на приобретение квартир в строящемся объекте недвижимости.



ВТБ 24 и ВТБ проводят отбор объектов недвижимости, высокой степени готовности (более 80%), строительство которых ведется с использованием кредитных средств Банка ВТБ.

2 направление

ВТБ 24 совместно с Банком ВТБ участвует в пилотном проекте АИЖК и Фонда развития жилищного строительства Российской Федерации по реализации программы стимулирования кредитования застройщиков, реализующих проекты строительства жилья эконом класса, и физических лиц, приобретающих жильё в рамках данных проектов.



В настоящее время ВТБ 24 направил в АИЖК свои предложения по строящимся объектам недвижимости в Кемерово, которые предлагалось включить в пилотный проект.

Основные цели возобновления Программы:

- ✓ Повышение привлекательности предложения ВТБ 24 по ипотечному кредитованию и удовлетворение имеющегося спроса на ипотечное кредитование на первичном рынке жилья.
- ✓ Поддержка застройщиков – стратегических партнеров Группы ВТБ.
- ✓ Увеличение объемов ипотечного кредитования с целью развития рынка жилищного кредитования в РФ.

3.2.3. Программа ипотечного кредитования без личного и титульного страхования

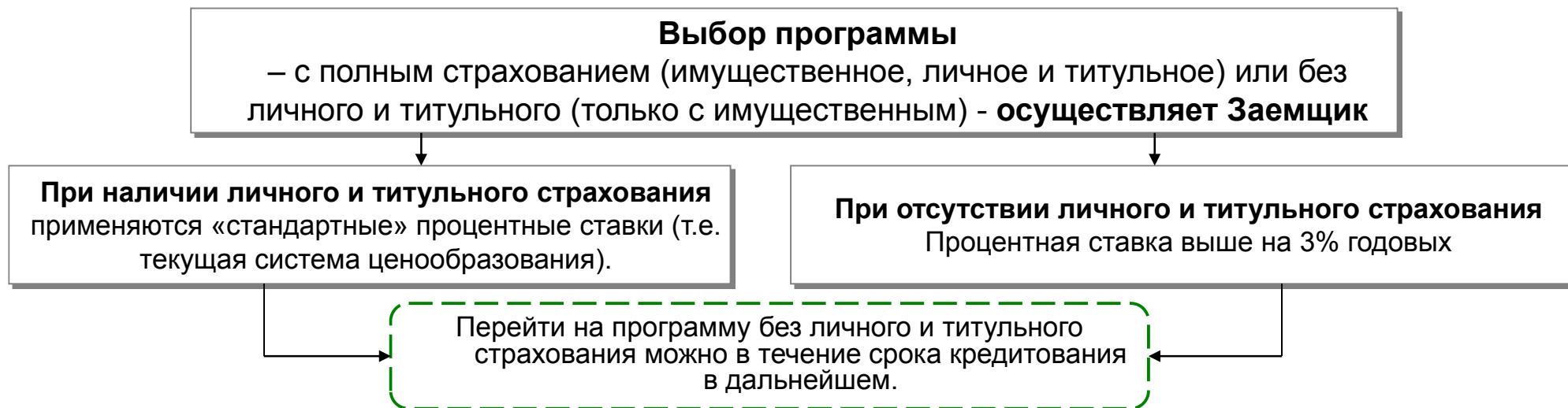


VTB 24 приступил к реализации программы ипотечного кредитования БЕЗ ЛИЧНОГО И ТИТУЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ

Цель реализации программы:

предоставление Заемщику права свободного выбора условий страхования по ипотечному кредиту

Наряду с классическими программами ипотечного кредитования, предусматривающими комплексное ипотечное страхование, ВТБ 24 приступил к предоставлению ипотечных кредитов без личного и титульного страхования. Страховой пакет по данной программе состоит только из имущественного страхования, что предусмотрено законодательно и не может быть отменено.



Преимущества ипотечных программ с КОМПЛЕКСНЫМ СТРАХОВАНИЕМ:

- ✓ Заемщик и его семья застрахованы от потери квартиры если произойдет страховой случай (в части личного страхования).
- ✓ Если произойдет страховой случай Страховщик погасит задолженность заемщика перед Банком и квартира останется в собственности заемщика (семьи заемщика) (в части личного страхования).
- ✓ При утрате Заемщиком права собственности на квартиру страховщик погасит задолженность заемщика перед Банком по ипотеке.

Комплексное страхование предназначено для защиты интересов Заемщика.

3.2.4. Реформа системы оценки залогов в рамках ипотечного кредитования



ВТБ 24 ОТМЕНЯЕТ ТРЕБОВАНИЕ к заемщикам о предоставлении отчетов об оценке приобретаемой недвижимости



Запланированные мероприятия

1

Проведение конкурсов среди оценщиков в трех пилотных регионах присутствия Банка:

- г. Москва и Московская область,
- г. Санкт – Петербург и Ленинградская область
- г. Екатеринбург и Свердловская область.

2

Победителям конкурса (по две компании в каждом регионе) предложено заключить с ВТБ 24 на трех месячный срок договор об оказании услуг по оценке объектов недвижимости, предлагаемых в залог Банка по ипотечным кредитам.

3

Проведение открытых конкурсов среди оценочных компаний в других крупных городах Российской Федерации и промышленный запуск проекта.

Преимущества новой системы оценки залогов

- ✓ **Повышение технологичности и конкурентоспособности** существующего процесса оформления ипотечных кредитов за счет упразднения требования к клиентам Банка об обязательном предоставлении клиентом отчета об оценке объекта недвижимости, передаваемого в залог Банка
- ✓ **Повышение качества формируемого кредитного портфеля** за счет минимизации риска мошенничества при проведении оценки передаваемых в залог Банка объектов недвижимости.
- ✓ **Соблюдение требований антимонопольного законодательства** - предупреждение возможных претензий к Банку со стороны ФАС России, связанных с предъявлением Банком требования к заемщику по оценке объекта недвижимости.

Уроки кризиса:

- ✓ Стратегия развития ипотечного рынка страны предполагала реализацию льготных ипотечных программ, но при этом совершенно не уделялось внимание программам поддержки ипотечных заемщиков, что привело к необходимости предпринимать экстренные меры.
- ✓ Практически отсутствует и/или не работает инфраструктура/система по работе с проблемной ипотечной задолженностью (обращение взыскания, реализация судебных решений, выселение, маневренный фонд и т.д.)
- ✓ Отсутствие первоначального взноса/его минимальное значение – ключевой фактор риска в ипотечных сделках в условиях системных потрясений. Достижение баланса доступности ипотечных кредитов должно обеспечиваться системами страхования сделок с минимальным первоначальным взносом, накопительными программами.
- ✓ Система рыночного рефинансирования/«вторичного рынка закладных» в стране крайне слаба. Это доказала практически полная остановка этого рынка в период кризиса и его повторный запуск только с участием государства
- ✓ Ипотечные заемщики не способны самостоятельно оценивать валютный риск – он реализовался в полной мере и усугубил ситуацию с проблемными активами
- ✓ Кредиторы концентрировали на себе процентные риски по долгосрочным активам, не предпринимая значимых попыток их диверсифицировать – это «генерит» убытки в условия дестабилизации на рынке капитала
- ✓ Практическая «слабость» законодательства в области регулирования жилищного строительства привела к концентрации риска «недостроя» и моментальному отказу Кредиторов кредитовать приобретение строящегося жилья, что усугубило кризис