

Государственная программа помощи заемщикам ипотечных жилищных кредитов

Андрей Языков
Генеральный директор

ОАО «Агентство по
реструктуризации
ипотечных жилищных
кредитов»



Цель и задачи государственной программы помощи ипотечным заемщикам

ЦЕЛЬ

**СОЦИАЛЬНАЯ ПОДДЕРЖКА ГРАЖДАН,
ОКАЗАВШИМСЯ В СЛОЖНОЙ ЖИЗНЕННОЙ СИТУАЦИИ**

ЗАДАЧИ

Социальная защита

предоставить поддержку тем слоям населения, которые не смогут найти средства для сохранения текущих платежей по ипотеке и имеют риск потери единственного жилья.

Сохранение и развитие института ипотеки

- Возможность реструктуризации – ключевой элемент психологической поддержки ипотеки как многолетнего финансового обязательства;
- Возможность проведения взыскания без роста социальной напряженности в регионах.

Стабилизация предложения недвижимости на рынке

реструктуризация позволит не допустить массовой конфискации недвижимости и как следствие, выброса конфискованного жилья на рынок;

Ликвидность банковскому сектору

Средства, выделяемые заемщикам в конечном счете возвращаются в банковскую систему.



Принципы государственной программы помощи ипотечным заемщикам

I. СОЦИАЛЬНАЯ НАПРАВЛЕННОСТЬ ПРОГРАММЫ

- Зависимость поддержки от доходов заемщика и его семьи
- Неэлитное жилье (ограничения по размеру и стоимости жилья)

II. ФИКСИРОВАННЫЙ ПЕРИОД ПОМОЩИ

Период помощи – ВРЕМЯ, предоставляемое заемщику на восстановление им доходов (поиска работы), равное удвоенному максимальному сроку поиска работы (12 мес)

III. ПЛАТНОСТЬ, СРОЧНОСТЬ, ВОЗВРАТНОСТЬ

- Выделяемые средства необходимо вернуть в полном объеме
- Срок возврата – равен сроку основного ипотечного обязательства, наличие «периода помощи» с пониженные графиком платежей
- Средства выделяются на платной основе
 - Ставка не выше ставки по основному ипотечному обязательству
 - Обязанность платить даже в период помощи (платежная дисциплина)
 - Платежная нагрузка по окончании периода помощи не должна превышать +15%

IV. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОТ СТАНДАРТА КРЕДИТОВАНИЯ

Помощь оказывается по кредитам (займам) выданным в любой валюте, с любой формулой процентной ставки, в любом стандарте кредитования.

V. ПОСТОЯННАЯ РАБОТА ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ИНСТРУМЕНТОВ ПОДДЕРЖКИ ГРАЖДАН

Ввиду того, что это первый ипотечный кризис для РФ, сбор и обобщение замечаний, внесение изменений в Стандарт Реструктуризации проводятся на постоянной основе.



Реструктуризация: западный опыт и российская практика

Государственные программы для Кредиторов

ЗАПАДНЫЙ ОПЫТ:
В основном для кредиторов, имеющих гос. обязательства

Выкупаются кредиты, имеющие гос. страховки или иные обязательства

Требования к действиям кредитора

Кредитор должен подтвердить, что предпринял все меры для попытки восстановить платежеспособность заемщика

Государственные программы для заемщиков

ЗАПАДНЫЙ ОПЫТ:
Жесткие социальные ограничения

В США предельный размер \$ 729к, в UK £400к

Обязательства заемщика

А) Обязанность заемщика платить (в UK заемщик должен платить не менее 31% дохода)

В) Ограниченность срока помощи

РОССИЙСКАЯ ПРАКТИКА:

Ср. социальные ограничения

А) 3 прожит. мин. на чел., ограничения размера жилья и цены 1кв.м.

В) Срок поддержки равен удвоенному сроку поиска работы

Программы инвестбанков для Кредиторов

ЗАПАДНЫЙ ОПЫТ:
Выкуп с дисконтом AAA мин. 25%, остальные мин 50%

Выкуп кредита с дисконтом, реструктуризация на своем балансе, перепродажа новому инвестору.

В России практика отсутствует

➤ **Разделение и упреждение рисков в западной практике** (различные виды страхования (ипотечное, потери заработка и т.п.)) существенно снижают риски кредиторов и **снижают необходимость использования госпрограмм.**

➤ **Для России – это первый ипотечный кризис.** К началу кризиса отсутствовала практика реструктуризации обязательств заемщиков и контроль со стороны государства (страховщиков) за данной деятельностью.

Результаты реструктуризации ипотечных кредитов (Итоги деятельности за 11 мес.)

≈ 90 000 ипотечных заемщиков имеют проблемы с обслуживанием ипотечного кредита, из них:

≈ 60 000 ипотечных заемщиков в стадии «активных» проблем (обращение взыскания или существенное изменение графика платежей), из них:

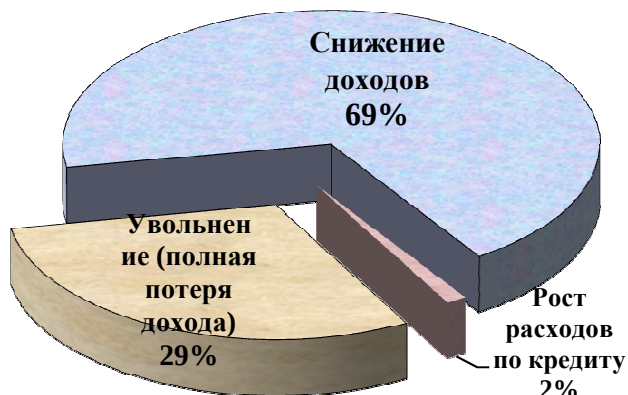
≈ 35 000 ипотечных кредитов реструктурировано самостоятельно банками и АРИЖК

по ≈ 20 000 ипотечных кредитов находятся в разных стадиях судебного производства (из-за низкой финансовой грамотности населения около половины заемщиков при возникновении проблем с выплатами, не идут на контакт с кредитором, чем усугубляют свою проблему – основание для обращения взыскания в судебном порядке)

≈ 30 000 ипотечных заемщиков, используя социальные сети, самостоятельно решают проблемы с обслуживанием ипотечного кредита

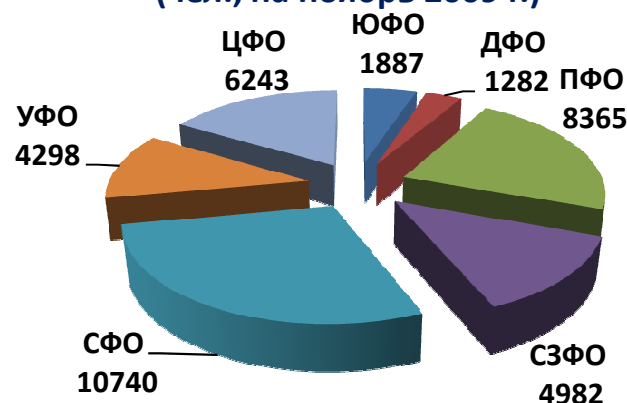
Кто обращается за реструктуризацией	
ВОЗРАСТ	Мужчина 37, Женщина 36 лет
СЕМЬЯ	из 3-х человек (супруг, 1реб.)
СФЕРА ТРУДОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	торговля/ услуги населению
ПРИЧИНА ОБРАЩЕНИЯ	снижение доходов
ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ	срок: 18 лет ставка: 13% платеж: 18 750 рублей

Причина обращений



АРИЖК Консультации ~ 40.000 чел.

Кол-во обращений в разрезе ФО
(чел., на ноябрь 2009 г.)



Влияние государственной программы на рынок ипотеки

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРОГРАММА РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ:

- **ОБЕСПЕЧИЛА ФОРМИРОВАНИЕ НОВОГО РЫНКА** и обеспечила его поддержку «снизу»
- **ФАКТИЧЕСКИ ЗАДАЛА «ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ»** на целом сегменте – «реструктуризация ипотеки»
- **ИЗМЕНИЛА МЕНТАЛИТЕТ** участников рынка к реструктуризации (реструктуризация – это не зло, а рыночный, взаимовыгодный инструмент как для заемщика, так и для кредитора), т.е. **ИЗМЕНИЛА ПОДХОДЫ К УПРАВЛЕНИЮ ПРОБЛЕМНЫМ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТОМ**

В результате выиграли все участники рынка:

- **ЗАЕМЩИКИ** - получили ВОЗМОЖНОСТЬ реструктуризации и конкуренцию программ
- **ГОСУДАРСТВО** – СНИЖЕНИЕ СОЦИАЛЬНОЙ НАПРЯЖЕННОСТИ вследствие прекращения агрессивной кампании по проведению взысканий со стороны кредиторов
- **РЫНОК** – СОХРАНЕНИЕ ЧАСТНОЙ ИНИЦИАТИВЫ, в том числе право банков осуществлять собственные программы или воспользоваться программой АРИЖК
- **КРЕДИТОРЫ** – ЛИКВИДНОСТЬ (средства, выделяемые заемщику, в конечном счете возвращаются в банковскую систему.)

**ГОСУДАРСТВО ПРИ МИНИМАЛЬНЫХ РЕСУРСАХ (ЭКОНОМИЯ БЮДЖЕТНЫХ СРЕДСТВ)
ОБЕСПЕЧИЛО ПОДДЕРЖКУ ЗНАЧИТЕЛЬНОМУ ЧИСЛУ ГРАЖДАН**



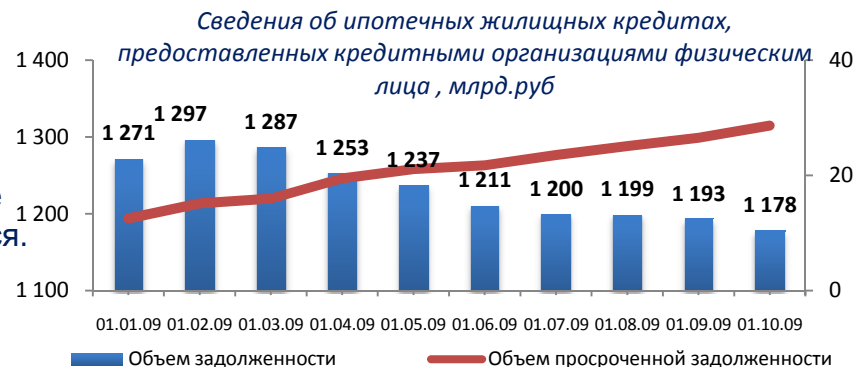
Предпосылки оказания государством поддержки ипотечным заемщикам в 2010 г

I. НЕДОСТАТОЧНОСТЬ ПРИЗНАКОВ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ЭКОНОМИКИ

- Увеличение денежной массы не привело к росту кредитования экономики

Рост фондовых рынков не является характеристикой улучшения положения дел в реальном секторе экономики, а значит, негативные факторы, влияющие на доходы населения, остаются.

- Недостаточный уровень снижения просроченной задолженности по ипотечным кредитам



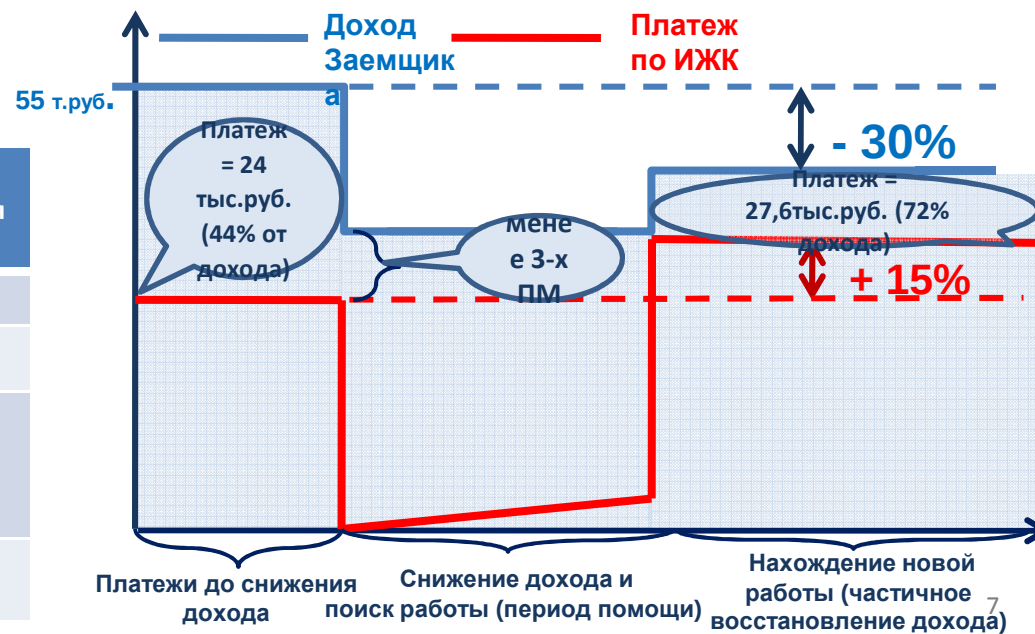
II. НЕПОЛНОЕ ВОССТАНОВЛЕНИЕ ЗАЕМЩИКАМИ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ

Тенденции рынка труда, требующие контроля:

- Рост безработицы
- Сокращение рабочего времени
- Сокращение фонда оплаты труда

Условный пример

	До снижения дохода	После восстановления дохода
Доход семьи	55 тыс.руб.	38,5 тыс.руб.
Платежи по кредиту	24 тыс.руб.	27,6 тыс.руб.
Остаток денежных средств после платежей по кредиту на семью	31 тыс.руб.	10,9 тыс.руб.
П/Д (отношение платежа к доходу)	44%	72%



Моногорода – зона повышенного ВНИМАНИЯ

- В России более **350 монопрофильных населенных пунктов**
- **17 моногородов** считаются кризисными, в 60 моногородах проблемы могут обостриться в ближайшее время
- При закрытии градообразующего предприятия и сокращении работников ипотечные **заёмщики практически не имеют возможности восстановить свой доход**
- **Специфика моногорода**, усугубляющая ситуацию по восстановлению заемщиком доходов:

Отрицательный синергетический эффект. если градообразующее предприятие перестает работать, то все с ним, связанные компании также начинают «страдать», а также предприятия, услугами которых пользовались работники градообразующего предприятия

длительный период поиска работы

(отрицательный синергетический эффект)

неработоспособность социальных сетей по помощи заемщикам

субъекты социальных сетей также пострадали, т.к. все отрасли моногорода были зависимы от деятельности градообразующего предприятия

- **Отсутствие маневренного фонда**

Отсутствие эффективной поддержки ипотечных заемщиков даже при их небольшом числе в моногороде может оказать крайне негативное влияние на социальную обстановку в регионе и привести к существенному росту социальной напряженности

Уровни поддержки ипотечных заемщиков



Результат Реструктуризации

Заемщик

- Отсутствие основания для обращения взыскания
- Время (до 12 мес.) на восстановление доходов

СТАБ.ЗАЕМ

- Заёмщик получает «ВТОРОЙ ШАНС» на восстановление
- Заемщик имеет только ОДНО обязательство перед ОДНИМ кредитором – АРИЖК
- Помощь оказывается заемщику за счет кредитора - АРИЖК

ВЫКУП КРЕДИТОВ

- Долг заемщика перед кредитором, определенный решением суда полностью прекращается
- Заемщик не выселяется «на улицу», а остается временно проживать в предмете ипотеки до предоставления муниципалитетом жилья из переселенческого фонда

ВЫКУП ПРЕДМЕТОВ ЗАЛОГА

Кредитор

- Имеет на своем балансе обслуживаемый ипотечный кредит
- Получает запланированные процентные доходы
- Ликвидность

- Замена в балансе проблемного кредита на ВЫСОКОКАЧЕСТВЕННЫЙ АКТИВ (облигация, входящая в ломбардный список ЦБ) (по номиналу!)
- Высвобождение резервов
- Улучшение нормативных показателей банка (размер, достаточность капитала)
- Снижение издержек по сопровождению проблемного кредита
- Получение в ЦБ денежных средств (под залог облигаций), в т.ч. на новые проекты

- Замена в балансе кредита с судебным решением на высококачественный актив (облигация, входящая в ломбардный список ЦБ) (по номиналу!)
- 100%-ую оплату долга по кредиту
- Высвобождение резервов
- Улучшение нормативных показателей банка (размер, достаточность капитала)
- Получение в ЦБ денежных средств (под залог облигаций), в т.ч. на новые проекты

Эффективность для кредитора продажи ипотечных кредитов



	Кредит обслуж.	Необсл. кредит	Продажа необсл. кредита за облигацию
Фондирование	10%	10%	10%
Размещение	14% по ИК	1% по ИК	Облигация 6% +10% денежных средств
Резерв	0,75%	21-100%	0%
Результат	+4% +3,25% с уч. резерва	-9% от -30% с учетом резерва	+0,6%, если привлекаются ресурсы в ЦБ -4%, если не привлекаются ресурсы в ЦБ

~~Необслуживаемый кредит для банка - это:~~

- Значительный размер резерва (от 21% от кредита)
- Отрицательный финансовый результат

Продажа
кредита за
облигации

Продажа необслуживаемого
кредита за облигацию - это:

- Высвобождение резерва
- Положительный финансовый результат
- Отсутствие убытка от сделки при продаже

Эффективность для кредитора продажи ипотечных кредитов

Процент возмещения в случае обращения
взыскания на заложенное имущество при
различных значения коэффициента кредит к
залогу



➤ **Кредиты 2008 года с K/I >70% не обеспечивают полный возврат всех затраченных средств кредитора** (задолженность по кредиту + издержки по взысканию).

В среднем треть кредитного портфеля сформирована из подобных кредитов, т.е. треть кредитного портфеля фактически не обеспечена.

➤ **Кредиты с K/I <70% не обеспечивают полный возврат всех затраченных средств кредитора при отрицательном индексе цен на недвижимость** (особенно в моногородах) (задолженность по кредиту + издержки по взысканию)

➤ **У кредитора появляются новые издержки по управлению предметом ипотеки**, поступившему к нему на баланс (признание торгов несостоявшимися), **которые не покрываются** (в связи с отсутствием спроса на жилье, в т.ч. на его аренду)

~~Необслуживаемый и необеспеченный кредит для банка – это~~

- Постановка на баланс предмета ипотеки
- Издержки по управлению принятым предметом ипотеки

Продажа предмета ипотеки за облигации

Продажа необслуживаемого кредита за облигацию - это:

- Высвобождение резерва
- Издержки по сопровождению облигации **ЗНАЧИТЕЛЬНО МЕНЬШЕ**
- Полная оплата долга по кредиту, определенного решением суда без риска получения на баланс предмета ипотеки

Выводы из кризиса

- **Финансовая культура населения.** Необходимо повышать финансовую культуру населения (пропаганда страхования, реструктуризации, активного взаимодействия с кредитором)
- **Страхование – эффективный антикризисный инструмент заемщика:**
 - Ипотечное страхование (ответственно заемщика перед кредитом по компенсации убытков)
 - Страхование от потери заемщиком доходов (обеспечение непрерывности ипотечных платежей)
- **Необходимы изменения законодательства, в части установления обязанности кредитора перед проведением взыскания осуществить мероприятия, позволяющие заемщику восстановить его платежеспособность.**