

Актуальные вопросы реструктуризации плохих долгов в ипотеке

- **Практика реструктуризации.**
 - Что выгоднее – экспресс-взыскание или реструктуризация?
 - Как получить высокий коэффициент восстановления заемщиков?
- **Взгляд регулятора.**
 - Проблемный или реструктурированный кредит – вопросы резервирования и проблемы сокрытия плохих долгов.
 - Продажа проблемных долгов. Когда решение, а когда сокрытие проблем
 - Профилактика дефолтов.
- **Демографическая и социально-экономическая обстановка в регионах.**
 - Рынок труда и его влияние на доходы населения.
 - Доходы населения – какие они? Структура и их устойчивость. Как это влияет на ипотечное кредитование.
- **Опыт рыночного кредитора.**
 - Практика работы с проблемной задолженностью в коммерческом банке.
 - Взыскание, как суровая необходимость. Можно и нужно ли снижать количество обращений в суд
 - Пени и штрафы – где границы разумного подхода.
- **Проблемы банковского сообщества**
 - Надо ли продолжать программы гос.поддержки на рынке реструктуризации? На каких условиях?
 - ФССП и ФАУГИ – важнейшие элементы процессов защиты прав кредиторов.
- **Правовое поле:**
 - Актуальные проблемы взаимодействия кредитор-заемщик и пути их решения
 - Законодательные и процессуальные инициативы АИЖК
- **Маневренные фонды.**
 - Проблемы использования маневренных фондов для дефолтных заемщиков
 - А нужны ли маневренные фонды? Альтернативные пути решения проблем

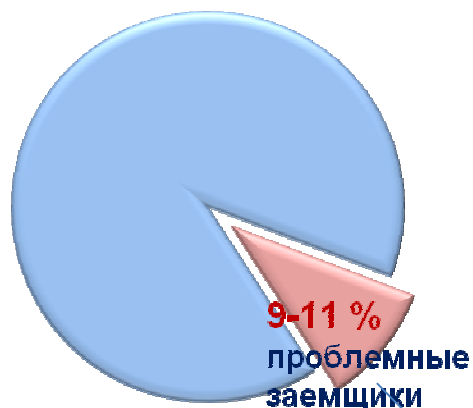


АГЕНТСТВО
ПО РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ
И ПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ
КРЕДИТОВ

Ошибки и достижения российской практики реструктуризации

Москва, 2010 г.

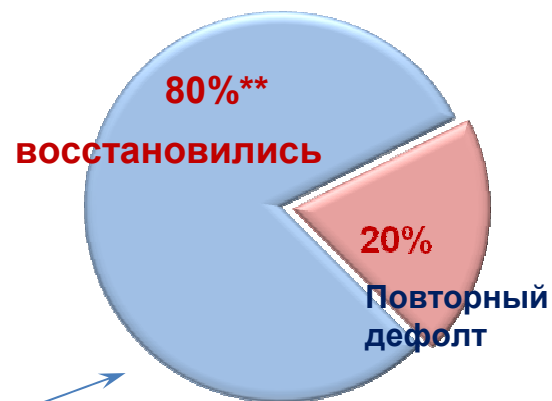
Рынок ипотеки



Проблемные заемщики



Реструктуризация



АРИЖК оказало более 57тысяч консультаций заемщикам в связи по реструктуризации

Статистика: 1-3% ипотечных заемщиков всегда будут испытывать сложности с обслуживанием кредита вне зависимости от экономической ситуации в стране

* из-за низкой финансовой грамотности часть заемщиков скрывались от кредиторов, чем усугубили свои проблемы

** незначительность статистических данных и периода выбору возможны погрешности в статистике



Ошибка № 1

Попытка обращать **взыскание** без оглядки на возможности восстановления заемщика по обслуживанию кредита.

Реструктурировать или обращаться взыскание?

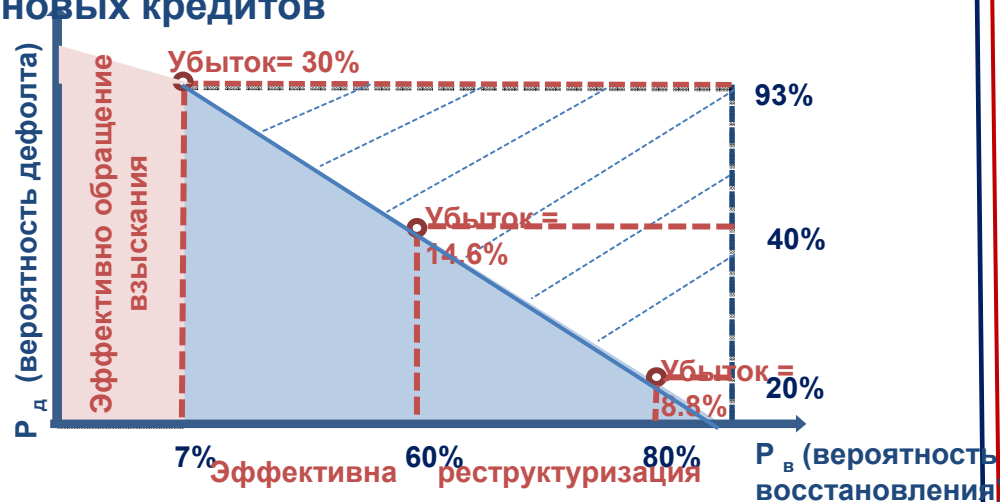
Реструктуризация **выгодна, если:**

1. Если совокупные потери кредитора **меньше**, чем при взыскании (если доля восстановившихся заемщиков превышает 10-15%, то это выгодно)
2. Если для кредитора целесообразно **размораживание части резервов** для возобновления выдачи новых кредитов

Восстановление



$$\begin{aligned}
 & (1-PD) \times LG \quad \text{(потери при реструктуризации)} \\
 & + \\
 & PD \times LGD \quad \text{(убытки при дефолте)} \\
 & \text{Базель-2} \quad \left. \vphantom{\begin{aligned} & (1-PD) \times LG \\ & + \\ & PD \times LGD \end{aligned}} \right\} = EL \quad \text{(ожидаемые убытки)}
 \end{aligned}$$



	Взыскание	Реструктуризация
Потери (EL)	$0\% \times 0\%$ $+ = 30\%$ $100\% \times 30\%$	$80\% \times 3,3\%$ $+ = 9,6\%$ $20\% \times 35\%$
Резервы	100%	$80\% \times 5\% (0,75\%)$ $+ = 24\%$ $20\% \times 100\%$

Мировой опыт фиксирует «выгоду реструктуризации» перед взысканием.



• **Право на реструктуризацию.** В законодательстве большинства стран (Бельгия, Германия, Испания, Франция, Ирландия, Великобритания и т.п.) закреплены правила поведения бизнеса (особенно в условиях кризиса), включая право на реструктуризацию.

• **Простота реализации права на реструктуризацию.** Заемщик всегда испытывает страх перед банком. И чем жестче работы банка, тем страх сильнее:

- **Омбудсмен**, как простой и доступный механизм разрешения конфликта Заемщик-Кредитор
- **Право** на реструктуризацию, **закреплено** либо законодательно, либо соглашением бизнесменов (в кризис), либо в договоре.
- **Реструктуризация предусмотрена договором – самая дешевая при исполнении и самая надежная для заемщика.**

Снятие ключевых «**страхов**» заемщика позволяет привлечь **высоконадежную** (все взвешивающую) часть населения в кредитование без потери доходов кредитора. В то время как **демпинг ставок** привлекает наиболее **авантюристическую** часть населения с одновременной потерей доходов кредитора от демпинга.

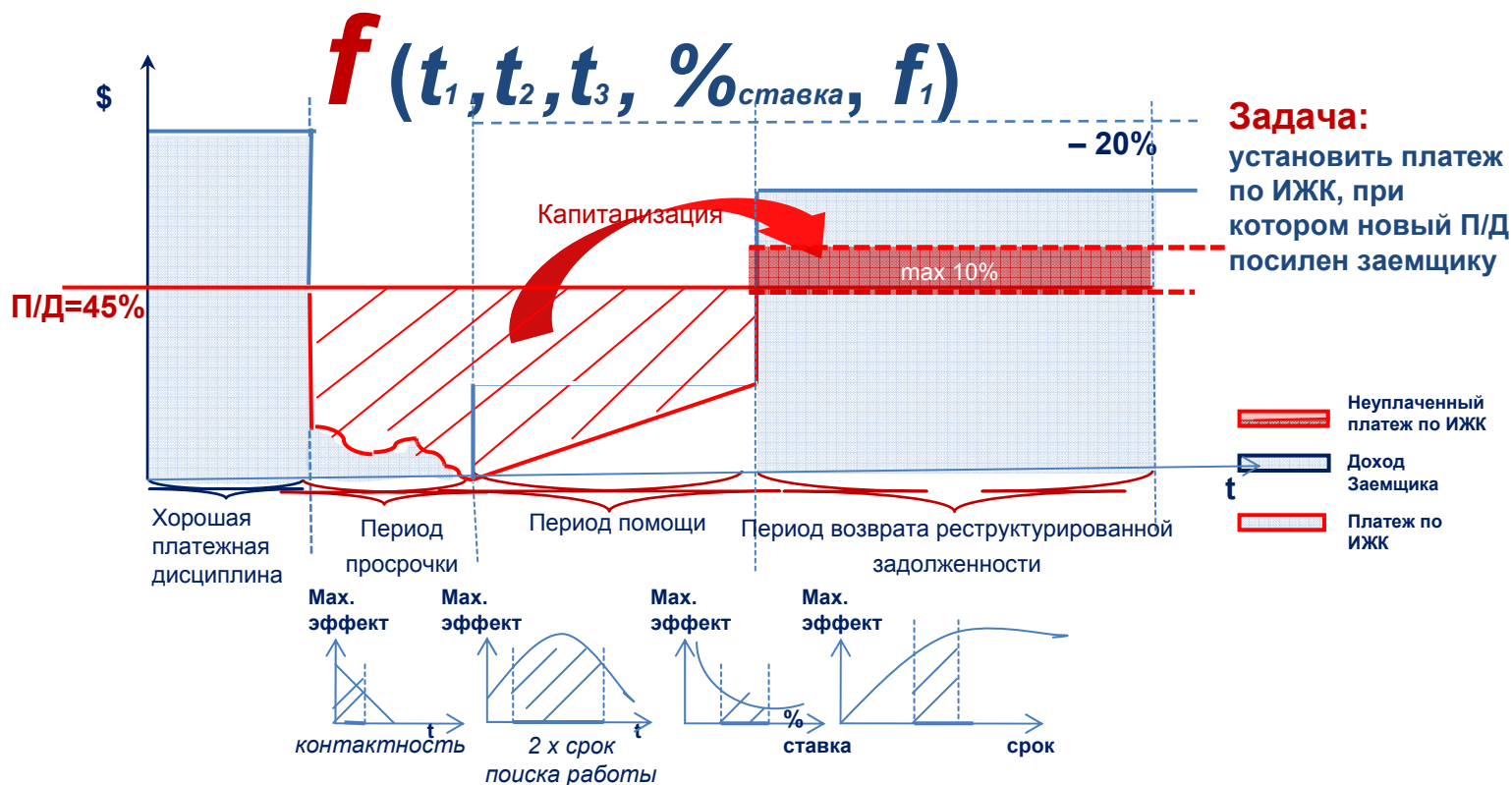
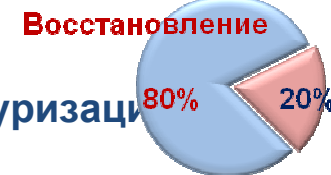


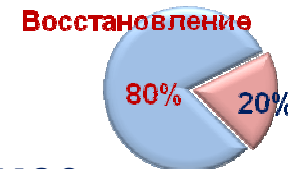
Ошибка № 2
Неумение (неготовность)
грамотной организации
реструктуризации.

Научный подход – основа эффективности реструктуризации

Восстановление заемщика будет **успешным, если:**

1. Если заемщик **не боится** обсуждать с кредитором свои проблемы
2. Если кредитор **не пытается заработать** на заемщике при реструктуризации
3. Если заемщику **предоставлено время и график** для устойчивого восстановления доходов
4. Если для заемщика **посилен график** погашения (график адекватен его финансовому состоянию)





• **Контакт с заемщиком.** Чем быстрее проблема будет идентифицирована и чем быстрее будет найдено приемлемое решение, тем меньше потери несут стороны и легче восстановить платежеспособность заемщика.

• **Учет всех факторов** при формировании графика:

- Период реструктуризации должен позволять устойчиво восстановить доходы заемщика;
- Нагрузка в период помощи не должна заставлять заемщика докредитовываться.
- Платежная нагрузка после окончания льготного кредита не должна загонять заемщика в SubPrime (адекватный П/Д)

• **Простота реализации права на реструктуризацию.**

Реструктуризация предусмотренная договором – самая дешевая при исполнении и самая надежная для заемщика.

• **АБС.** Должна позволять учитывать сложные графики

• **Набор схем реструктуризации (фактически, отдельные кредитные продукты) – должны быть разработаны и внедрены в кредитной организации.**



Ошибка № 3
**Узость применяемых
инструментов по
восстановлению
платежеспособности
заемщика.**

Инструменты эффективной реструктуризации

Инструментарий эффективной реструктуризации



Мероприятия, дающие заемщику **время** для восстановления

доходов:

- ✓ Отсрочка платежа (70%)
- ✓ Изменение графика (30%)

Мероприятия по

снижению расходов:

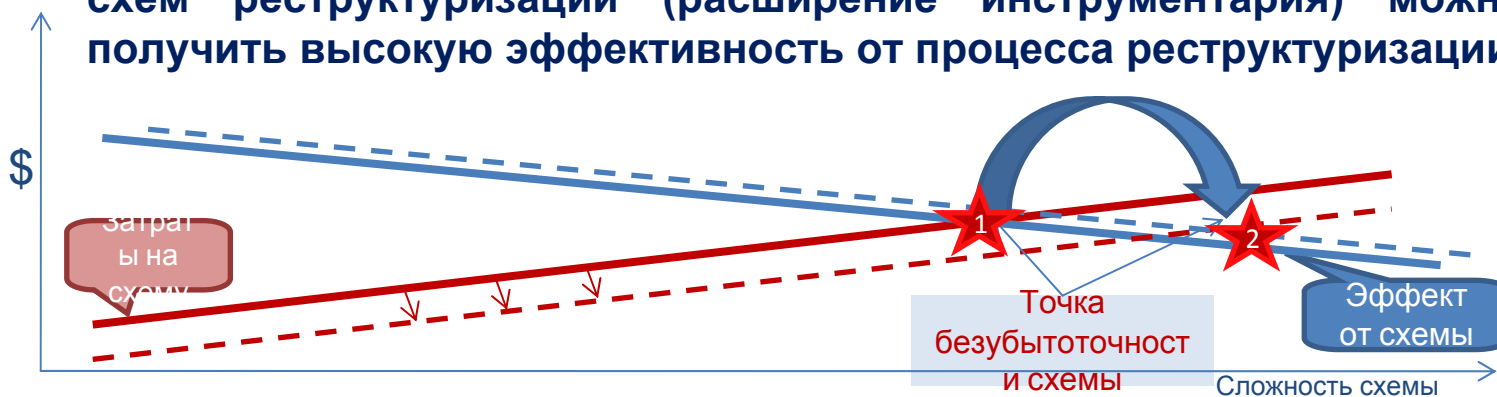
- ✓ Перекредитование (большой срок, меньшая ставка)
- ✓ Локальный переезд

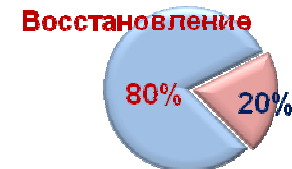
Мероприятия по

ВОССТАНОВЛЕНИЮ ДОХОДОВ:

- ✓ Межрегиональный переезд

Снижением издержек при сохранении надлежащего качества (например, за счет эффекта масштаба) и совершенствованием схем реструктуризации (расширение инструментария) можно получить высокую эффективность от процесса реструктуризации.





• Аналитический аппарат:

- Как подобрать правильную схему реструктуризации?
- Как защититься от преднамеренных дефолтов?
- Стоит ли вообще реструктурировать данный кредит (перспектива возобновления обслуживания измененного долга)

• **Широкий спектр схем реструктуризации.** Важно иметь приемлемый разработанный набор схем реструктуризации (фактически, отдельные кредитные продукты).

- **Простота реализации права на реструктуризацию.** Реструктуризация предусмотренная договором – самая дешевая при исполнении и самая надежная для заемщика.

• **АБС.** Должна позволять учитывать сложные графики

Часть 1. Финансовая грамотность населения

Финансовая грамотность населения находится на пещерном уровне



• **Оценка рисков.** Заемщики не владеют информацией о рисках (процентный риск, валютный риск, риск потери доходов и т.п.), с которыми они могут столкнуться в течение своей жизни.

Предложение – для кредитов с П/Д > 40% введение обязательной формы-расчета стресс-сценариев для заемщика (аналог с обязательным расчетом эффективной ставки)

• **Семейные финансы.** Заемщики не умеют планировать семейные финансы:

- Устойчивость. Менее 10% заемщиков имеют финансовую подушку для преодоления временных трудностей (рекомендация ~ 6 месячных доходов)
- Неверный расчет сил. Пик дефолтов в России приходится на 1ый год жизни ипотечного кредита (во всем мире на 4-5 год)

• **Самозащита.**

- Заемщики не воспринимают страхование как защиту своих интересов, в т.ч.:
 - **Ипотечное страхование** (риск падения цены на жилье)
 - **Страхование от потери доходов** (риск временной потери доходов)
- Около половины заемщиков при возникновении финансовых проблем не идут на контакт с кредитором, в результате ухудшая свои шансы на получение реструктуризации
- **Омбудсмен**, как возможный способ разрешения конфликтов заемщик-кредитор

Необходима активная работа по повышению финансовой грамотности населения



АГЕНТСТВО
ПО РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ
ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ
КРЕДИТОВ

Что можно сделать, чтобы кредит не стал проблемным?

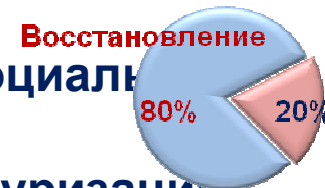
Часть 2. Нарращивание опыта в банковской сфере

- Восстановление заемщика **успешно, если** оно делается **профессионально**
 - **Необходима технология анализа** проблем заемщика, **вероятности и условий его восстановления**
 - **Необходим набор инструментов** для восстановления заемщика:
 - Предоставление времени (отсрочка, реструктуризация)
 - Снижение нагрузки (удлинение срока кредита, перекредитование с меньшей ставкой, локальный переезд)
 - Содействие росту доходов (межрегиональный переезд)
- Необходима адаптация **технологий учета** (АБС) и сопровождения проблемных (реструктурированных кредитов)
- Проблемный актив **приносит большие потери** для банка:
 - **Не приносит доход** (но привлеченный ресурс требует обслуживания)
 - **Создает необходимость наращивания резервов**

К сожалению, некоторые банки пошли по пути еще большего углубления проблем через создание сложных структур без реальной работы в задолженность по восстановлению платежеспособности заемщиков
- Самостоятельный **Collection** (включая реструктуризацию) – **дорог**, если он не имеет «больших чисел» и **неэффективен**, если не имеет хорошей статистики. Плюс проблема освобождения жилья.
- **Самая дешевая реструктуризация** – эта та, которая предусмотрена **текстом договора** (с оговоркой про формулу успешности).



- **АРИЖК** приняло на себя **самые сложные риски** (в социальных незащищенных слоях заемщиков)
- Частные **банки стали внедрять** механизмы реструктуризации ипотечных жилищных кредитов.
- Центральный Банк России поддержал механизмы реструктуризации:
 - Реструктурированные ипотечные ссуды (до 6млн) можно учитывать в ПОС с минимальным резервированием (Указание № ...)
 - Бумаги ОАО АРИЖК (предназначенные для решения проблем реструктуризации) включены в Ломбардный Список (Указание №)
 - Разрешено перекредитование заемщиков (без признаков индивидуального ухудшения качества ссуды)
 - Негативная реакция на возможное сокрытие проблем при передаче в ЗПИФ (Письмо 106-Т)
- Государственная Дума:
 - Ликвидировала льготы по имуществу, находящемуся в составе ЗПИФов (для ликвидации ситуации замораживания проблем на балансе кредитных организаций).



Предложения АРИЖК для рынка

- Содействие бизнеса в повышении **финансовой грамотности** населения
- Внедрение механизма **омбудсмен** для поиска оптимального решения взаимоприемлемого для заемщика и кредитора
- Закрепление в правилах ведения бизнеса **права заемщика на реструктуризацию** (в т.ч. снизит банкофобию и обеспечит работоспособность механизма «Омбудсмена»)
- Внедрение **активной реструктуризации** – набора инструментов, как механизма обеспечения деятельности омбудсмена:
 - **Предоставление времени** для восстановления доходов (отсрочка, рассрочка, реструктуризация)
 - Содействие **снижению расходов** заемщика (перекредитование с увеличением срока, смягчение условий кредита, переезд в менее дорогое жилье, утрата титула с внедрением аренды с правом выкупа)
 - Содействие **росту доходов** заемщика (межрегиональный переезд)
- Финансирование (кредитование) участниками рынка строительства маневренных фондов региональными властями
- Стимулирование роста капитализации банковской системы (именно сильный банк может обеспечить реализацию комплекса мер восстановления заемщика).