

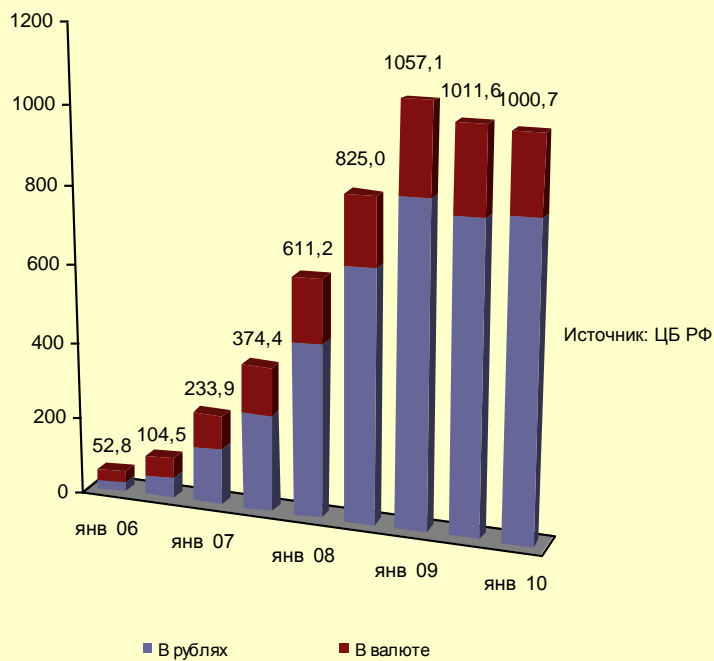
**IX Всероссийская конференция
«Ипотечное кредитование в России»
Москва 13 апреля 2011 года**

А.В.Крысин
президент Европейского трастового банка,
председатель Комитета по ипотечному кредитованию
Ассоциации российских банков

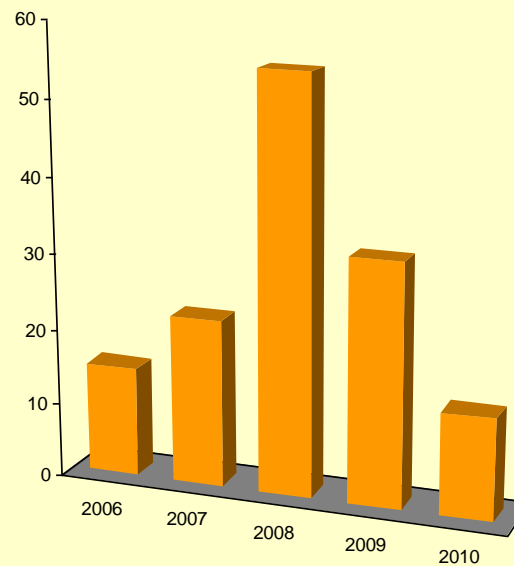
**Рефинансирование ипотеки и развитие рынка ипотечных ценных бумаг
как определяющий фактор в реализации
«Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования
в Российской Федерации до 2030 года»
(десять предложений Комитета АРБ по ипотеке)**

Объем секьюритизации ипотеки в РФ

Объем ипотечных кредитов в РФ (млрд.руб.)



Объем секьюритизации ипотеки в РФ (млрд.руб.)



Пути привлечения долгосрочных ресурсов на рынок ипотеки

- самостоятельно банками - путем аккумуляции долгосрочных пассивов
- через рынок капитала путем выпуска ипотечных ценных бумаг и иных долговых обязательств, обеспеченных ипотекой:
 - с балансов банков,
 - через специальных ипотечных агентов
- за счет перепродажи пулов закладных рефинансирующим организациям

Целевые показатели развития рынка ипотеки

Доля ипотеки, финансируемая за счет выпуска
ипотечных ценных бумаг в %

Целевые показатели	2009г. (факт)	2010г. (факт)	2012 г.	2015г.	2020г.	2030г.
Доля ипотеки, финансируемая за счет выпуска ипотечных ценных бумаг, %	21%	3,6%	45%	50%	55%	66%

1-ое Предложение

Увеличить объем средств на поддержку рынка ипотечных ценных бумаг

- На первом этапе развития Стратегии (до конца 2012 г.) доля рынка ипотеки, фондируемая за счет выпуска ипотечных ценных бумаг, достигнет 45%
- Прогноз на 2011 год:
 - не менее 415—460 тыс. ипотечных кредитов
 - на сумму 580—640 млрд. рублейСледовательно, выпуск ипотечных ценных бумаг должен составить 261 – 288 млрд. рублей
- Вывод:
 - без укрупнения программ институтов развития такой показатель в этом году недостижим

 - прогнозный показатель выпуска облигаций с ипотечным покрытием достижим за счет направления через АИЖК средств пенсионных накоплений

 - важно обратить внимание Правительства на предоставление АИЖК государственной поддержки для укрупнения и успешной реализации Программы АИЖК по приобретению облигаций с ипотечным покрытием

2-е предложение

Временное повышение ставок


по ипотечным кредитам на двухлетний период

- Показатель процентной ставки в большей степени влияет на возможность выпуска привлекательных для инвестора ипотечных ценных бумаг, чем на размер кредитной нагрузки заемщика
- Для устойчивого развития рынка ипотечных ценных бумаг необходимо:
 - заинтересовать инвестора премией,
 - предлагать облигации с более высокой доходностью
- Главная задача – перезапустить рынок ипотечных облигаций
- Впоследствии ставки, в том числе и по ипотечным кредитам, вернутся к рыночным автоматически, без вмешательства государства

Это необходимо,

так как ипотечные ценные бумаги не могут конкурировать с
долговыми бумагами I эшелона

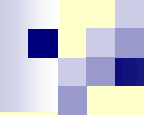
- Ипотечные ценные бумаги пока не могут конкурировать с долговыми бумагами I эшелона из-за:
 - длинного срока погашения
 - ограниченного рынка РЕПО
 - недоверия инвесторов к деятельности на рынке ипотеки после финансового кризиса 2008-2009 годов
- При сопоставимой доходности с бумагами I эшелона (РЖД, 11; доходность до погашения 7.42%; срок погашения 18.11.2015; Москва, 44; доходность до погашения 7.32%; срок погашения 24.06.2015; Газпром, 9; доходность до погашения 7.26%; срок погашения 12.02.2014) при развитии рынке РЕПО риск вложений в ипотечные ценные бумаги существенно выше, а сами бумаги – менее выгодны для вложений



**3-е предложение
Предусмотреть промежуточное финансирование
ипотечного агента (а не originатора)**

Накопление большой доли ипотечных активов на балансе кредитной организации приводит:

- к изменению его структуры
- к риску нарушения банковских нормативов
- к дополнительной нагрузке на капитал за счет резервов



4-е предложение

Предусмотреть промежуточное финансирование сроком до даты выпуска облигаций

- Погашение займов в рамках промежуточного финансирования – за счет средств, вырученных от размещения облигаций с ипотечным покрытием

- Необходимо:
 - совершенствование регулирования выпуска облигаций с ипотечным покрытием кредитными организациями

 - внесение изменений в ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» в части отказа от залога ипотечного покрытия

5-е предложение

Повысить доступность беззалогового финансирования

- Повысить доступность беззалогового финансирования для участников программ, так как займы целевые (только для формирования ипотечного покрытия)
- Это может быть достигнуто за счет усиления контроля за целевым использованием займов

6-е предложение Программы должны быть гибкими

Будущие программы:

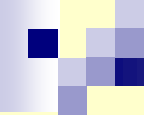
- должны быть более гибкими для учета интереса всех участников
 - либо допускать в ходе реализации алгоритм быстрой адаптации в меняющихся рыночных условиях
- Накопление ипотечного покрытия по некоторым проектам Программы будет идти год-полтора, тогда как ставка по ипотечным кредитам, предоставляемым госбанками или по стандартам АИЖК, будет снижаться.

Если оперативно не изменить условия Программы или договорной документации, её участники понесут убытки, а проекты будут остановлены

7-е предложение

Приобретение мезонинных траншей ипотечных ценных бумаг -
ключевая точка государственной поддержки рынка

- Средние (мезонинные) транши:
 - более высокий риск и дюрация по сравнению со старшими траншами
 - существенно меньший риск по сравнению с младшими траншами
- Условия Программы не должны исключать структуры, предусматривающие более двух выпусков
- Необходимо дополнить программы АИЖК условиями приобретения мезонинных траншей ипотечных ценных бумаг



8-е предложение

Дополнительные меры по развитию рынка ипотечных ценных бумаг

- Для придания ликвидности рынку ипотечных ценных бумаг необходимо внедрить инструмент фондирования инвесторов
- Целесообразны разработка и запуск Агентством по ипотечному жилищному кредитованию механизмов кредитования под залог ипотечных ценных бумаг

9-е предложение

Совершенствовать процедуры выдачи Банком России кредитов под залог ипотечных ценных бумаг, снижение дисконта по ипотечным ценным бумагам с высоким уровнем рейтинга или поручительством ОАО «АИЖК»

- Стратегией развития предусматривается широкое использование механизмов повышения ликвидности банковской системы, доступных Банку России, включая кредитование под залог ипотечных ценных бумаг, операции РЕПО с ними и т.д.

10-е предложение
Формировать условия для инвестирования ресурсов
системы пенсионных
накоплений и страховых резервов в ипотечные ценные бумаги

- **Расширение возможностей**
для инвестирования долгосрочных средств
накопительных систем институциональных
консервативных инвесторов
в облигации с ипотечным покрытием -
с учетом страхования ипотечных ценных бумаг