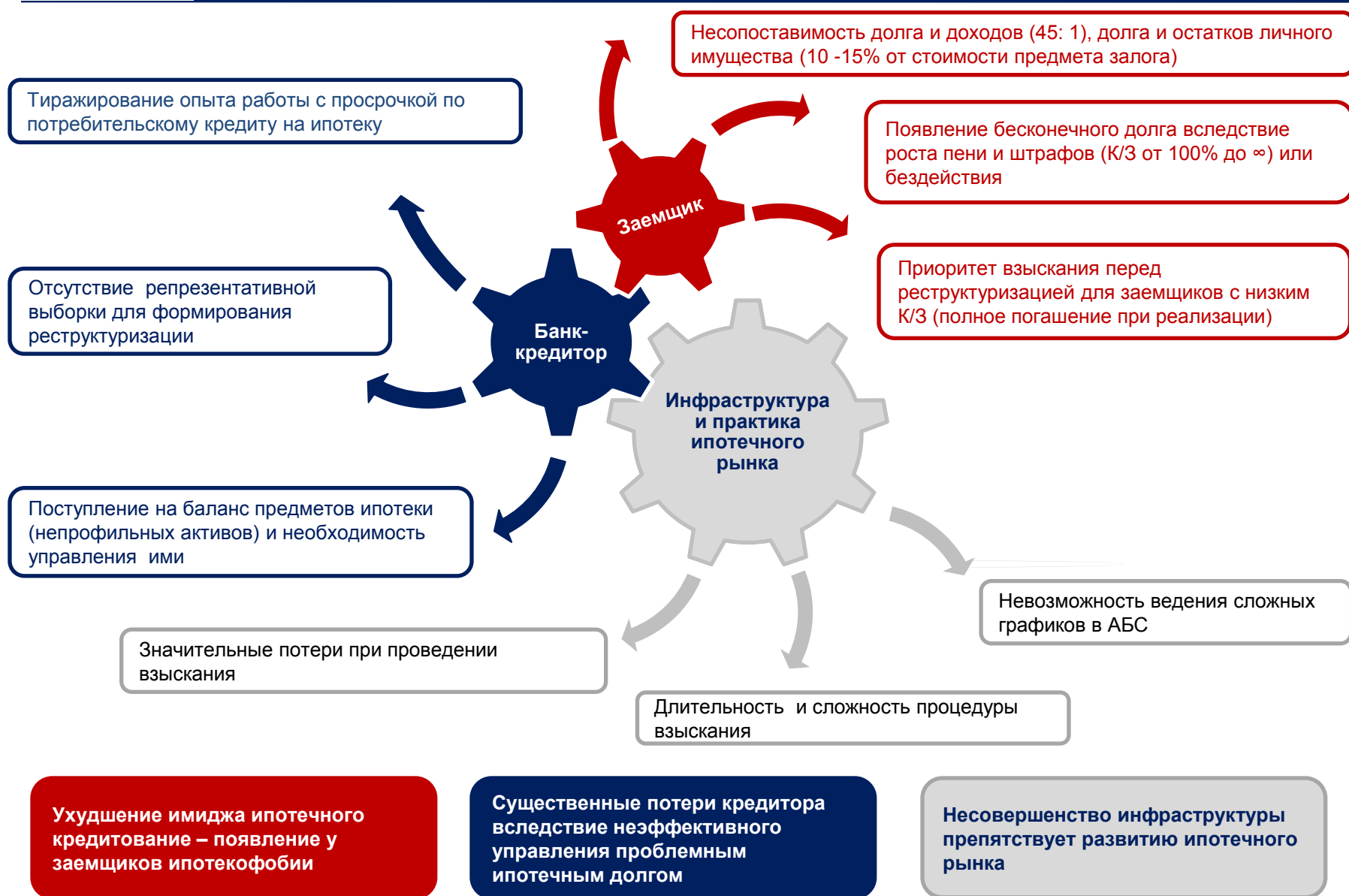


Проблемные активы на балансах банков – проблемы и решения

Москва, 2012 г.

Неэффективное управление проблемным ипотечным долгом – характерная черта для молодого ипотечного рынка





Реструктуризация дает:

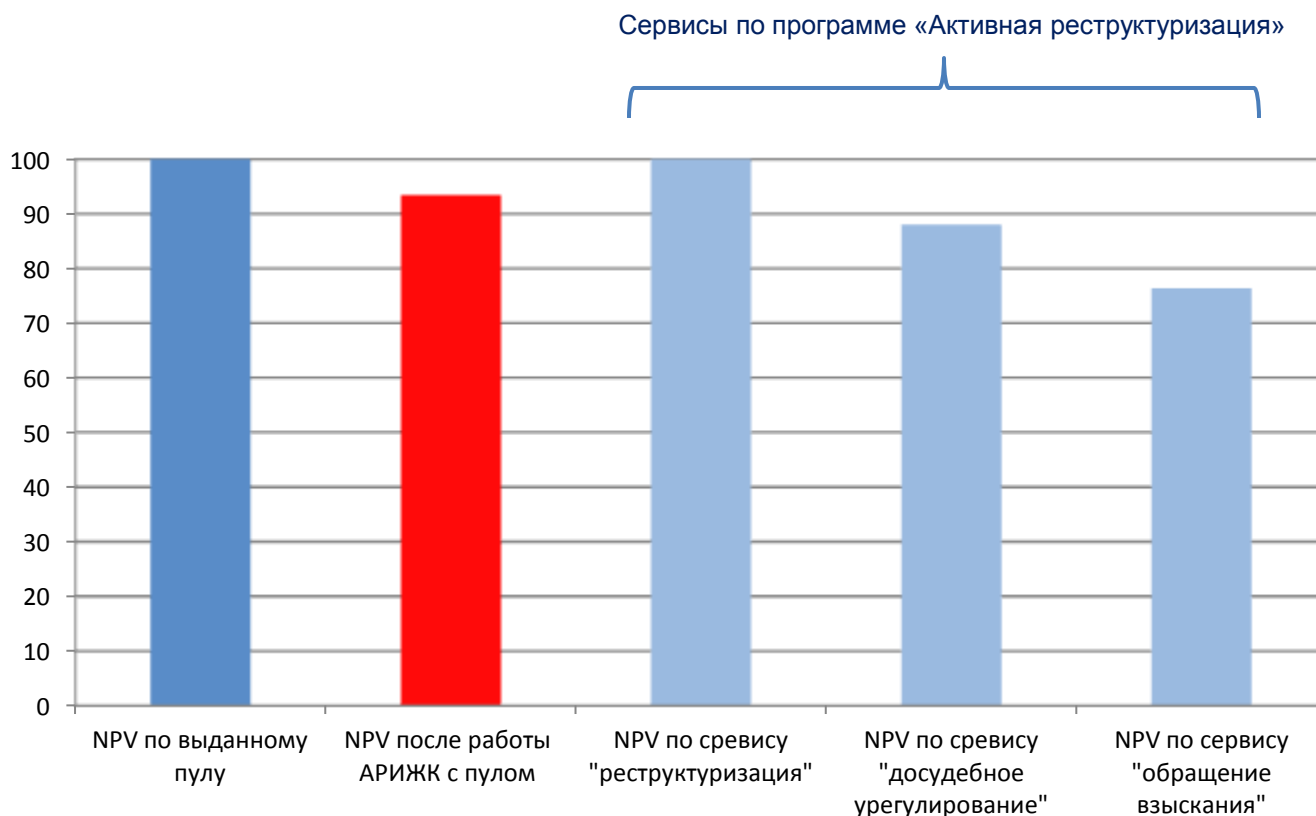
- ✓ **заемщику** реальный шанс на восстановление доходов и, как следствие, указывает гражданам на социальную ответственность кредиторов.
- ✓ **кредитору** возможность повысить стоимость проблемных кредитов и, как следствие, дает новый приток клиентов из-за повышения доверия населения к кредиторам.

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

** незначительность статистических данных - возможны погрешности в статистике

Эффективность реструктуризации для кредитора

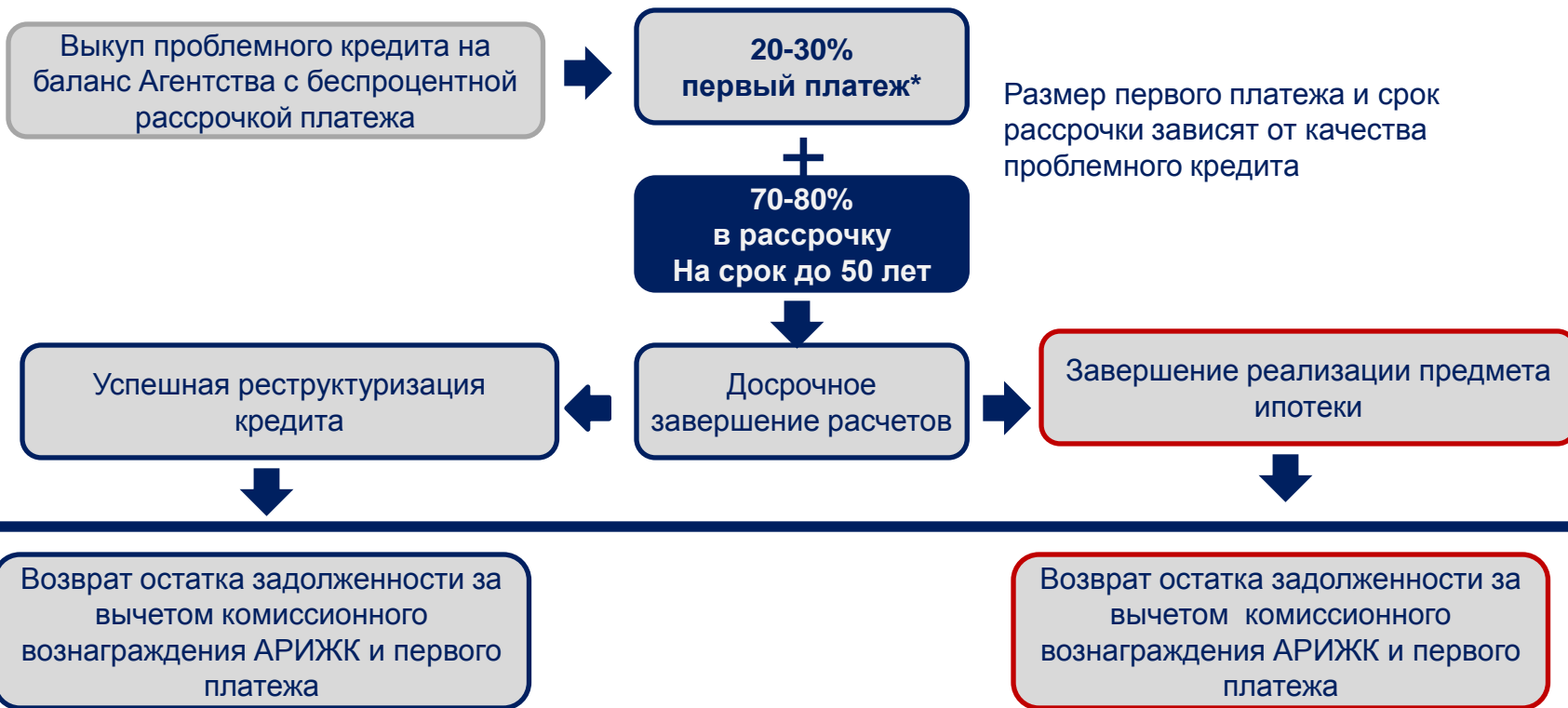
Наглядно, сравнение чистого дисконтированного дохода банков-кредиторов*, по результату оказываемых АРИЖК сервисов, в рамках программы «Активная реструктуризация», представлено ниже:



* При расчете NPV брались следующие вводные данные: ставка дисконтирования 11%, размер кредита 1 млн. руб., срок кредита 180 мес, процентная ставка по кредиту - 12%

Выкуп без принятия риска

Технология



Преимущества данного способа:

- мотивация Агентства на восстановление заемщика и досудебное урегулирование: увеличение стоимости проблемного актива - положительное влияние на конечный финансовый результат сделки;
- размер вознаграждения АРИЖК меньше затрат банка по самостоятельному восстановлению заемщиков

* для кредитов с К/З < 110% с гарантией достоверности информации

В рамках варианта «Субсервис» АРИЖК осуществляет урегулирование ситуации с проблемным ипотечным долгом непосредственно на балансе Кредитора



Преимущества для кредитора

Возможность выбора



Кредитор может выбрать только те этапы процесса урегулирования ситуации с проблемным ипотечным долгом (анализ возможных вариантов урегулирования, реструктуризация, добровольная реализация, судебное взыскание, реализация недвижимости, сопровождение сложных графиков), которые ему необходимы

Прозрачность



Так как закладная все время находится на балансе кредитора, кредитору проще отслеживать, что происходит с активом. Возможно включение в договор сервиса необходимости получения согласия Кредитора на осуществление действий по урегулированию проблемного долга.

Сокращение расходов



Отсутствие затрат, связанных с продажей и обратным выкупом закладных.

Пилот по Субсервису.

Основные этапы работы.

Анализ АРИЖК закладных для выработки рекомендаций по урегулированию ситуации с проблемным ипотечным долгом: реструктуризация, добровольная реализация, судебное взыскание

Выбор кредитора



Согласование Кредитором рекомендаций АРИЖК

Опционально, по желанию Кредитора

Реализация выработанных рекомендаций:

- реструктуризация;
- добровольная реализация;
- судебное взыскание



Сопровождение сложных графиков после реструктуризации на балансе кредитора

Опционально, по желанию Кредитора

Реализация недвижимости с баланса Кредитора

Опционально, по желанию Кредитора

Решение проблем заемщиков с помощью региональных органов власти

1. Монетарная поддержка заемщиков (субсидирование)

Рекомендуемый размер денежной компенсации – не может превышать региональный стандарт предельной денежной компенсации, устанавливаемый региональной органом власти на ежегодной основе.

Размер субсидии – устанавливается на региональном уровне и используется для компенсации оплаты жилого помещения и коммунальных услуг.

Рекомендуемый период предоставления помощи – от 1 месяца, но не более 5 лет.

2. Передача жилья Администрации региона с последующим предоставлением жилья дефолтному заемщику по договорам найма

Формы передачи жилья:
продажа, дарение или отчуждение.

Рекомендуемый период предоставления жилья – заключение договора найма на срок не менее 6 месяцев, но не более 3 лет.

Размер арендной платы – устанавливается Администрацией региона или фактическим собственником жилья.

3. Предоставление жилья из состава специализированных фондов, в т.ч. маневренного фонда

Параметры жилого помещения – не менее 6 кв. метров на человека (ЖК РФ).

Рекомендуемый период предоставления жилья – заключение договора найма на срок не менее 6 месяцев, но не более 3 лет.

Размер арендной платы – устанавливается Администрацией региона.

Заключая Соглашение «Об обеспечении права граждан на реструктуризацию долга по ипотечному кредиту, об обеспечении права граждан, утративших право проживания в жилье в результате обращения взыскания на это жильё, на жилище, о мерах по повышению финансовой грамотности населения» с ОАО «АРИЖК», **региональная власть обеспечивает гарантию работоспособности всех вышеуказанных мер.**

Условиями Соглашений предусмотрена процедура присоединения кредиторов.

Текущая готовность регионов к оказанию помощи ипотечным заемщикам

п/п	область/край/АО	Субсидии/ ДК	МФ	Приобрете ние с наймом	п/п	область/край/АО	Субсидии/ ДК	МФ	Приобрете ние с наймом
1	Самарская область	Нет	Да	Нет	22	Республика Мордовия	Да	Да	Да
2	Кемеровская область	Нет	Да	Нет	23	Кировская область	Да	Да	Нет
3	Челябинская область	Нет	Да	Нет	24	Республика Хакасия	Да	Да	Нет
4	Алтайский край	Нет	Да	Нет	25	Чеченская Республика	Да	Да	Да
5	Чувашская Республика	Нет	Да	Да	26	Республика Башкирия	Да	Да	Да
6	Волгоградская область	Нет	Да	Да	27	Пензенская область	Нет	Да	Да
7	Липецкая область	Нет	Да	Да	28	Тверская область	Нет	Да	Нет
8	Ярославская область	Нет	Да	Нет	29	Республика Карелия	Нет	Да	Нет
9	Оренбургская область	Нет	Да	Да	30	Новгородская область	Нет	Да	Нет
10	Амурская область	Нет	Да	Да	31	Краснодарский край	Нет	Да	Нет
11	Саратовская область	Нет	Да	Да	32	Республика Марий Эл	Да	Да	Нет
12	Новосибирская область	Нет	Да	Нет	33	Вологодская область	Нет	Да	Нет
13	Курганская область	Нет	Да	Да	34	Рязанская область	Да	Да	Нет
14	Мурманская область	Да	Да	Да	35	Костромская область	Нет	Да	Нет
15	Ямало-Ненецкий АО	Да	Да	Да	36	Ленинградская область	Нет	Да	Нет
16	Магаданская область	Да	Да	Нет	37	Ханты-Мансийский АО – Югра	Нет	Да	Да
17	Белгородская область	Да	Да	Да	38	Тульская область	Нет	Да	Да
18	Тамбовская область	Да	Да	Да	39	Калининградская область	Нет	Да	Нет
19	Калужская область	Нет	Да	Да	40	Республика Алтай	Да	Да	Нет
20	Республика Северная Осетия - Алания	Нет	Да	Да	41	Пермский край	Да	Да	Да
21	Приморский край	Нет	Да	Да					

Количество регионов, заключивших Соглашение и готовых:

- предоставлять субсидии/денежные компенсации – 14,
- выделять ЖП из состава специализированных ЖФ – 41,
- приобретать ЖП с последующим предоставлением – 21.

Спасибо за внимание

Калинин Сергей Валерьевич

Директор по развитию ОАО «АРИЖК»

Телефон: +7-985-991-8801

E-mail: SVKalinin@arhml.ru