



**X Всероссийская конференция
«Ипотечное кредитование в России»
Москва 25 апреля 2012 года**

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

**Рефинансирование как инструмент обеспечения доступной ипотеки
(предложения Комитета АРБ по ипотечному кредитованию)**

Основные источники рефинансирования ипотеки

- Ипотечные сертификаты участия (ИСУ) в операциях рефинансирования с участием Банка России:
 - Банки поддерживают это
 - Потенциальный объем заявок **только среди участников опроса** = 50 млрд. рублей
- Кредитные фонды, в том числе ЗПИФы:
 - Поправки в Инструкцию 110-И создают неоправданную нагрузку на капитал кредитных организаций вне зависимости от качества и состава активов кредитного фонда
 - АРБ представила Банку России предложения по поправкам к Инструкции
- Ипотечные ценные бумаги:
 - элемент государственной стратегии
 - необходима специальная госпрограмма развития рынка

Целевые показатели выпуска ипотечных ценных бумаг в 2012 году

- Стратегия развития на 2012 год:
 - за счет ипотечных ценных бумаг финансируется 45% вновь выдаваемой ипотеки
- Прогноз:
 - выдача ипотечных кредитов = 1 трлн. рублей
 - рефинансирование = 450 млрд. рублей

Использование средств Пенсионного фонда

- Речь идет о сумме примерно в 1.1 трлн. рублей
- 20% этой суммы (220 млрд. рублей) можно направить на приобретение ипотечных ценных бумаг (Постановление Правительства РФ от 01.09.2003 г. № 540)
- из них 150 млрд. рублей зарезервировано по Программе ВЭБа
- остаются свободными 70 млрд. рублей Пенсионного Фонда

Возможные источники поступления средств

Возможные источники поступления средств:

- из Пенсионного фонда - 70 млрд. рублей
- за счет ежегод. пополнения ПФ – 40 млрд. рублей
- за счет выпусков по Программам АИЖК – 30-40 млрд. рублей
- за счет выпусков по Программе ВЭБ – 30-40 млрд. рублей
- Итого: 170 - 190 млрд. рублей
- Для достижения показателя «Стратегии» (450 млрд. рублей) не хватает 260 - 280 млрд. рублей

Третья по счету Программа АИЖК

приобретения облигаций с ипотечным покрытием

- 1-я программа = 6 договоров (16.6 млрд. рублей)
на организацию выпуска
- 2-я программа = 4 договора (13.4 млрд. рублей)
- 3-я программа невыгодна банкам по прогнозу
финансовых результатов

О выпуске облигаций АИЖК серии А21

- облигации АИЖК серии А21 со ставкой купонного дохода 8.8% и доходностью к погашению 9.1%
- ставка ипотеки для конечного заемщика = 13.2%
(с учетом спреда между стоимостью привлечения ресурсов на вторичном рынке ипотеки и средней ставкой для конечного заемщика в 4.1%)

Временное повышение ставок по ипотечным кредитам как альтернатива

- Временное повышение ставок по ипотечным кредитам:
 - при повышении ставки по кредиту на 1 млн. рублей сроком на 10 лет на 2% годовых (с 12% до 14%) рост ежемесячного платежа по кредиту = 1174 рубля
 - при изменении цены на недвижимость (суммы кредита) на 10% с 1 до 1,1 млн. рублей заемщик платит на 1447 рублей больше
- Процентная ставка больше влияет на выпуск привлекательных для инвестора ипотечных ценных бумаг, чем на размер кредитной нагрузки заемщика

Главная задача – перезапустить рынок ипотечных облигаций

- Для устойчивого развития рынка ипотечных ценных бумаг необходимо:
 - предлагать облигации с более высокой доходностью – заинтересовать инвестора премией,
 - создать ликвидность рынка ипотечных ценных бумаг,
 - обеспечить надежность ипотечных ценных бумаг.
- Впоследствии ставки вернутся к рыночным автоматически без вмешательства государства

Ипотечные ценные бумаги уступают долговым бумагам I эшелона

- Причины:
 - длинный срок погашения
 - ограниченный рынок РЕПО
 - недоверие инвесторов к рынку ипотеки после финансового кризиса
- При сопоставимой доходности с бумагами I эшелона при развитом рынке РЕПО риск вложений в ипотечные ценные бумаги существенно выше, а сами бумаги – менее выгодны для вложений

Предложения по поиску вариантов поддержки ипотечного рынка

- Президент Ипотечной ассоциации «Джинни Мэй» (США) Теодор Тозер: гос. институт развития не должен совмещать миссию развития рынка с бизнесом
- Как вариант: создание специализированной организации для предоставления государственных гарантий по ипотечным ценным бумагам:
 - либо дочерней структуры АИЖК
 - либо самостоятельной
- Часть регулярных процентных поступлений от ипотечного покрытия - на создание спецфонда для защиты выплат по гарантированным облигациям

Предложения по законопроекту о реабилитационных процедурах в отношении гражданина-должника

■ Предлагается учесть:

- конкурсное производство не прекращает процедуры взыскания на заложенное имущество
- после открытия конкурсного производства прекращается начисление процентов по долговым обязательствам должника
- при одобрении плана реструктуризации долгов необходимо согласие залогодержателя на реализацию заложенного имущества
- налогоплательщик-кредитор может уменьшать налогооблагаемую базу на сумму неудовлетворенных в ходе процедуры банкротства должника требований по уплате процентов за пользование кредитом или займом и штрафных санкций

■ Предлагается исключить:

- дублирование последствий конкурсного производства и введения процедуры реструктуризации долгов в части разрешения вопроса прекращения начисления штрафных санкций
- обязанность должника обращаться в арбитражный суд с заявлением о банкротстве

Наиболее важные предложения по Федеральному закону №405

- исключить требование о предоставлении нотариально удостоверенных документов, подтверждающих залог, для получения исполнительной надписи нотариуса
- распространить положения п. 2 ст. 55 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» на договоры залога, заключенные в обеспечение обязательств, как связанных, так и не связанных с предпринимательской деятельностью
- установить, что положения п. 5 ст. 61 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не применяются при реализации предмета ипотеки в порядке, предусмотренном ст.ст. 56 и 59 Закона, в случае оставления залогодержателем предмета ипотеки за собой после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися по причинам, указанным в п. 1 ст. 58 Закона