

**Вопросы банковского финансирования
строительного комплекса.
Сложности и пути решения на пути
формирования доступного рынка жилья.**



Пименов Андрей Витальевич

Руководитель ККО Городской Ипотечный Банк в Санкт-Петербург

Участник Рабочей группы по ипотечному
кредитованию и жилищному финансированию
Ассоциации банков Северо-запада РФ

Февраль 2008 год

Основные проблемы банковского Финансирования строительного комплекса

- **Проблема финансирования системы ипотечного кредитования**
 - Источники финансирования
 - Проблемы секьюритизации
- **Законодательные проблемы**
 - Налогообложение сделок секьюритизации
 - Проблемы государственной регистрации ипотеки малоэтажного строительства

Источники ресурсного обеспечения

Основные инструменты, используемые участниками российского рынка ипотечного кредитования:

- Собственные и средства «материнских» компаний
- Целевые займы (средства институциональных инвесторов);
- Продажа пулов ипотечных кредитов;
- Сделки секьюритизации;

Что дает секьюритизация банкам?

- Повышение доходности на собственный капитал
- Соблюдение требований к достаточности собст.капитала
- Диверсификация источников финансирования (привлечение новых за счет выпуска SPV ИЦБ)
- Снижение стоимости привлекаемого финансирования (основа – рейтинг) (например, по сравнению с продажей пулов)
- Привлечение финансирования на более длительный срок

Ситуация на мировых рынках (несколько статистик)

в мире:

- ущерб от кризиса на американском рынке до 200 млн. долл.*,
- прогноз: до 25% дефолтов в ближайшее время и 5% снижение цен на недвижимость*,
- падение прибыли FreddieMac до 45% (к сент.2007),
- ожидание замедления темпа экон.роста в развитых странах до 3,1%,

для РФ:

- невозможность либо увеличение стоимости заимствования на внешних рынках (ранее возможная стоимость привлечения ресурса LIBOR + 120 / 160 б. п. Сейчас: порядка LIBOR + 350/400 б.п. (т.о. стоимость заимствований м.б. до 9-11% в валюте) (и не для всех)
- *- из доклада МВФ о мировой финансовой стабильности

Общие особенности «российских» сделок

Факторы влияния (1)

- **Сильные стороны** *:
 - хорошее качество кредитов в портфелях
 - умеренный средневзвешенный LTV
 - наличие залладных по кредитам
 - высокие стандарты выдачи и обслуживания кредитов
 - наличие резервов на непредвиденные юридические расходы (пример: 750 тыс.долл.по Городскому)
 - наличие финансово стабильных участников сделок (пример: гарантии IFC по международному платежному механизму сделки ВТБ)
- * По данным Moody's Investors Service

Общие особенности «российских» сделок

Факторы влияния (2)

- **Слабые стороны** *:

- неопределенность ценовой ситуации на недвижимость в РФ
- высокая географическая концентрация портфеля
- ограниченные исторические данные по поведению российских ипотечных кредитов
- несовершенство правового регулирования секьюритизации в РФ
- как правило, долларовая номинация кредитов при доходе заемщика в рублях
- отсутствие кредитного рейтинга originатора либо наоборот волатильность рейтинга старшего транша

- * По данным Moody's Investors Service

Риски финансирования Строительного комплекса

- **Банкротство строительных компаний**
- **Двойные продажи**
- **Риск ликвидности (переоценка стоимости)**

Пути решения проблемы финансирования системы ипотечного кредитования

- **Внесение изменений в законодательство в части правового регулирования секьюритизации в РФ**
- **Внесение изменений в законодательство в части правового регулирования государственной регистрации ипотеки малоэтажного строительства**
- **Приобретение ИЦБ государственными фондами**
- **Целевое финансирование системы ипотечного кредитования**



Городской Ипотечный Банк:
с нами легко приобрести, работать и преумножать!

Спасибо за внимание!

Тел. +7 (812) 336-72-70

Andrey_Pimenov@gorodskoi.ru

www.gorodskoi.ru