Ипотечное жилищное кредитование в России

Международная финансовая корпорация

Клепикова Елена
Руководитель программ IFC в сфере жилищного финансирования в СНГ

Санкт-Петербург
Март 2007 г.

Основные темы презентации

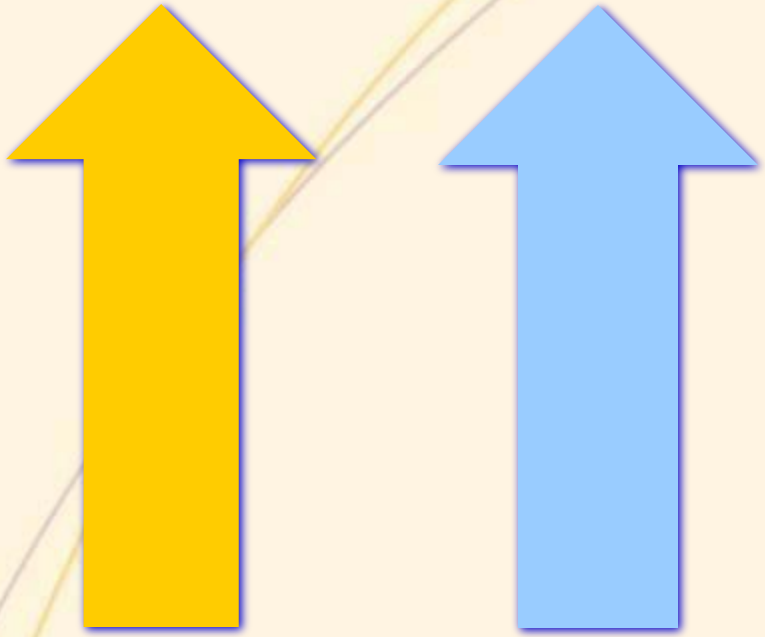
- Кодекс ипотечного кредитора
- Работа с банками-партнерами
- Февральские тезисы (Цюрих, 15-16 Февраля, 2006 г.)

Кодекс ипотечного кредитора: основные вопросы

- Чья инициатива?
- Что регулирует?
- Общий банковский стандарт?
- Опыт применения в других странах?
- Саморегулирование или законодательство?
- Проблемы исполнения и финансирования?

Кодекс ипотечного кредитора

Проект Кодекса ипотечного кредитора разработан



Конкуренция за заемщика

Необходимость механизмов защиты заемщика

Кодекс ипотечного кредитора

- Продукт для Российской индустрии ипотечного кредитования
- Обеспечивает защиту прав заемщика
- Стандарты раскрытия информации
- Саморегулирование индустрией
- Атрибут развитого рынка

Кодекс ипотечного кредитора: Альтернативные подходы к его существованию

Отдельный документ

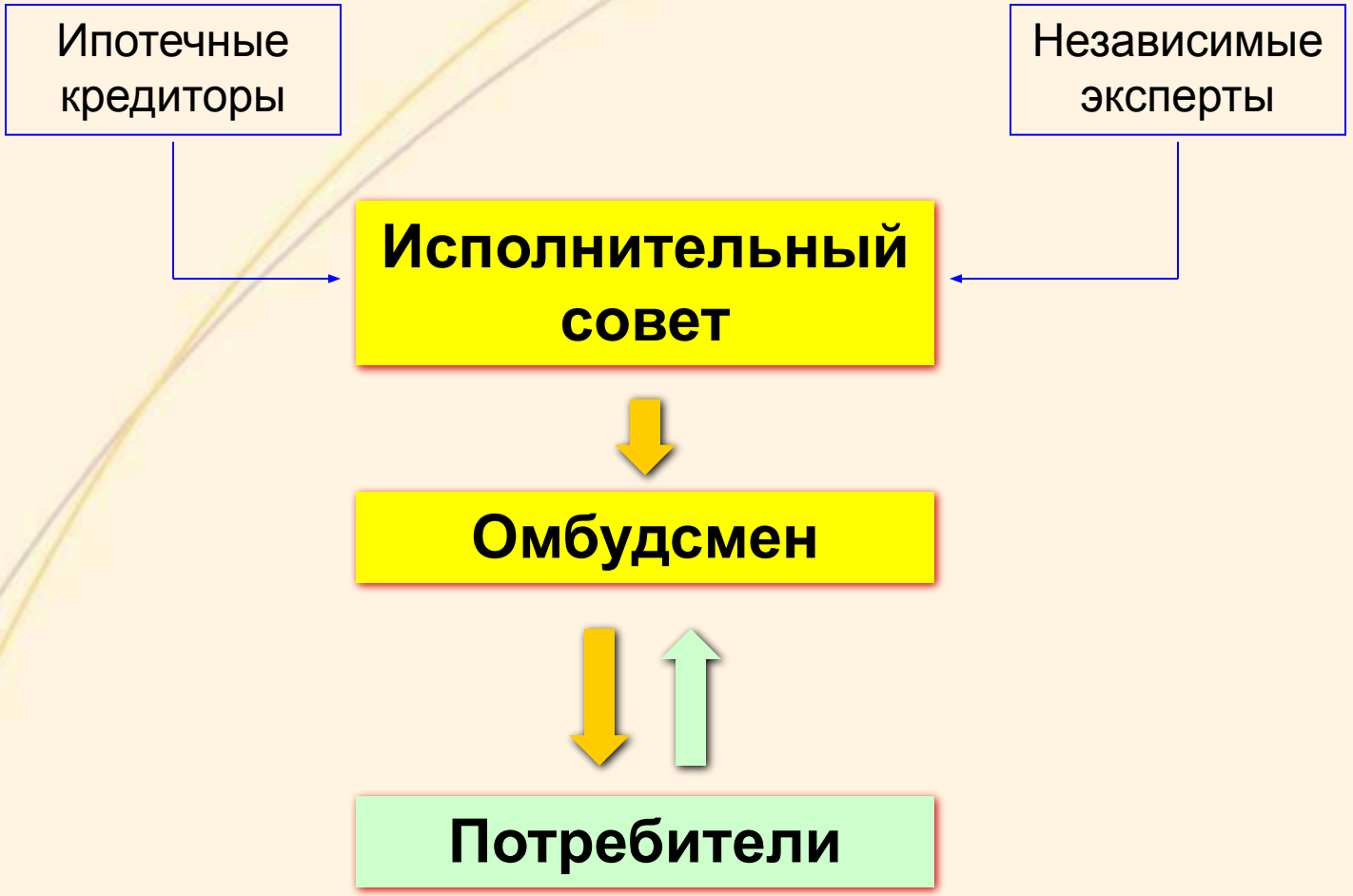
или

Часть банковского кодекса

- сфокусированный на защите прав заемщика
- баланс прав заемщика и кредитора
- разработан специально для ипотечной индустрии

?

Кодекс ипотечного кредитора: исполнение

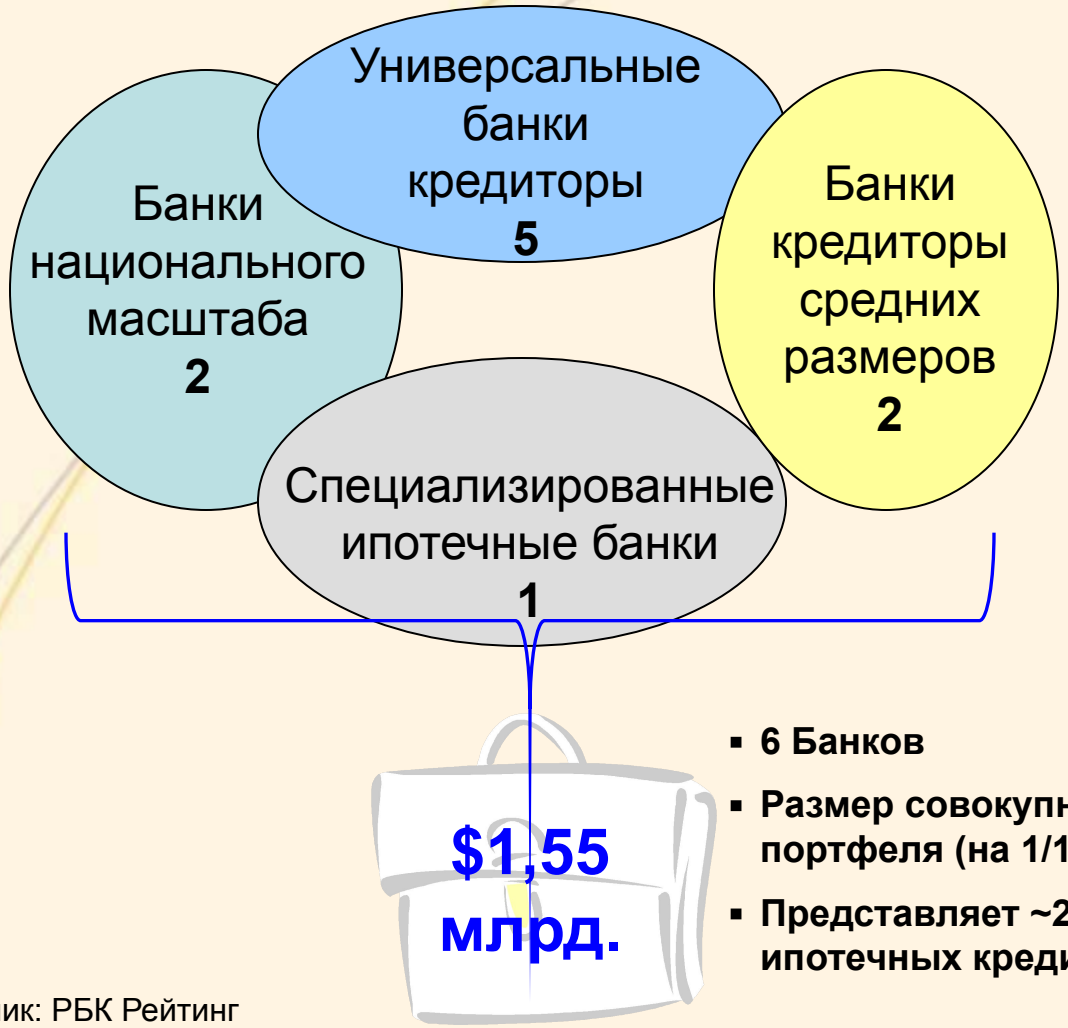


Кодекс ипотечного кредитора: финансирование

- **Саморегулирование** – независимая некомерческая организация; финансируется за счет взносов
- **Саморегулирование** – независимая комерческая организация; финансируется за счет взносов и платежей от потребителей услуг
- **Законодательное регулирование** – финансируется за счет обязательной пошлины взимаемой с финансовых организаций-участников

Работа проекта IFC с банками

Анализ ипотечных операций



- **6 Банков**
- **Размер совокупного ипотечного портфеля (на 1/1/2007*)**
- **Представляет ~25% Российского рынка ипотечных кредитов**

* Источник: РБК Рейтинг

Работа с банками партнерами

Можно совершенствовать и приобрести конкурентные преимущества по всей цепочке:

- Продукты и стратегия
  - Выдача кредитов
    - Андеррайтинг
      - Обслуживание кредитов
        - Управление рисками и аналитика

А именно:

Продукты и стратегия

- Отсутствие четкой стратегии ипотечного кредитования
- Ограниченная продуктовая линейка
- Недостаточная дифференцированность процентной ставки в зависимости от первоначального взноса, срока кредита

Привлечение клиентов

- Отсутствие маркетинговой стратегии для ипотечных продуктов
- Недостаточное использование перекрестных продаж
- Основным каналом продаж являются реэлторы

Андеррайтинг

- Не исключен прямой контакт между андеррайтером и заемщиком
- Недостаток контроля за правильностью ввода и хранением информации
- Андеррайтинг недвижимости не имеет четко обозначенных критериев

Управление рисками и аналитика

- Ограниченная практика риск-менеджмента
- Недостаток стандартов данных для описания ипотечного портфеля
- Неадекватные информационные системы

Проблемные аспекты из практики

Сопровождение и работа с проблемными кредитами

- Отсутствие внутреннего положения по обслуживанию ипотечных кредитов
- Отсутствие регламентированной процедуры контроля за страховым обеспечением
- Отсутствие внутреннего банковского документа, регламентирующего работу с просроченной ипотечной задолженностью
- Отсутствие контроля за соблюдением условий кредитного договора

Привлечение клиентов

- Уровень понимания ипотечными консультантами сравнительных преимуществ ипотечного продукта Банка перед продуктами конкурентов
- Отсутствие перекрестных продаж ипотечных продуктов с другими продуктами Банка
- Отсутствие методики и практики получения и анализа обратной связи с заемщиками
- Отсутствие «портрета» существующего заемщика, а также аналитики целевой ипотечной аудитории Банка

Февральские тезисы

- Вопросы регистрации прав и сделок с недвижимостью, включая ипотеку
- Вопросы передачи ипотечных активов организации, выполняющей функции ипотечного агента (SPV)
- Развитие кредитования строительства жилья и подготовки земельных участков
- Система налогообложения при проведении ипотечных операций

Февральские тезисы

- Отсутствие достоверной публичной информации о состоянии рынка ипотечных операций
- Вопросы направления средств, получаемых кредиторами-выгодоприобретателями от страховых компаний в виде страховых возмещений в погашение кредитов за заемщиков.
- Сделать инструменты секьюритизации допустимыми активами для инвестирования накопительной части пенсий.
- Развитие института саморегулирования в банковской сфере для защиты прав заемщиков от недобросовестных банков – кредиторов