

Технология взаимодействия Банка России с коммерческими банками по предоставлению ликвидности под залог ипотечных кредитов с низким уровнем риска напрямую и через финансового агента – АИЖК

Рынок жилищного строительства переживает сложный этап, обусловленный сокращением объемов кредитования со стороны банков и физических лиц.

В текущей рыночной ситуации, после повышения ключевой ставки Банком России до 17% (снижение ее до 14% принципиально не изменяет ситуацию), ипотечное кредитование стало практически не доступным физическим лицам. Удорожание стоимости привлечения ресурсов для коммерческих банков уже привело к повышению ставки по ипотечным кредитам для населения в среднем до 17% годовых.

При этом наиболее эффективной финансовой схемой строительства жилья остается доленое участие граждан с использованием механизма ипотеки.

В 2014 году порядка 60% всех продаж жилья были ипотечными, по ряду проектов этот показатель достигал 80%.

При этом просрочка по ипотечным кредитам, предоставленным в сегменте массового строительства доступного жилья, не превышает 0,15% от суммы займов.

Но прогнозируемое снижение спроса в условиях кризиса при отсутствии банковских кредитов приведет к стагнации рынка.

Общее ухудшение финансового положения заемщиков повышает риски по ипотечному кредитованию и тем самым снижает финансовую устойчивость банков, активно занимающихся ипотечным кредитованием.

Для снижения ставок по ипотеке нужны «длинные и дешёвые деньги». Но Банк России не принимает ипотечные портфели физических лиц в качестве обеспечения операций по предоставлению ликвидности. Исключение сделано лишь для кредитов, выданных в рамках программы «Военная ипотека».

Предлагаем изменить подход Банка России к использованию ипотечного портфеля физических лиц с низким уровнем риска в качестве обеспечения для предоставления ликвидности коммерческим банкам.

Банк России в настоящее время рефинансирует коммерческие банки под ипотечные кредиты, обеспеченные закладными, которые выданы в рамках программы «Военная ипотека». Ставка рефинансирования для банков по данным кредитам установлена в размере ключевой ставки Банка России 14%, уменьшенной на 3,25 п.п., т.е. 10,75%.

При этом процентная ставка для получающих кредит составляет 11,75% и находится на докризисном уровне.

Разработанную технологию по предоставлению дополнительной ликвидности под залог военной ипотеки Банк России может применять и под иные ипотечные кредиты коммерческих банков, как напрямую, так и через финансового агента – АИЖК.

Процентную ставку для коммерческих банков, получивших дополнительную ликвидность под залог ипотечных кредитов, целесообразно установить по аналогии с подходом, применяемым Банком России по рефинансированию под залог «Военной ипотеки», то есть: ключевая ставка Банка России уменьшается на 3,25 п.п. и составляет на выходе для банка 10,75%.

Ставка по ипотечному кредиту коммерческого банка, участвующего в данной программе, не должна превышать уменьшенную ключевую ставку Банка России более чем на 1-2%, что дает нам ставку для клиентов банка в районе 11,75-12,75%.

При такой ставке процесс ипотечного кредитования не остановится.

Предлагаем установить минимальный размер портфеля ипотечных кредитов, принимаемых в залог Банка России, в размере от 200 млн. руб.

Срок предоставления ликвидных средств Банком России коммерческим банкам целесообразно установить от 5 до 7 лет, поскольку средний срок ипотечных кредитов, предоставленных гражданам, составляет 10-15 лет. Это приведет к солидарной поддержке ипотечного кредитования в России между коммерческими банками и государством.

Дисконт, по портфелю ипотечных кредитов, принятых в качестве обеспечения по предоставлению ликвидности, возможно установить в размере до 15%.

Дополнительные меры по снижению рисков Банка России для работы по предоставлению ликвидности по схеме «военной ипотеки».

С целью снижения рисков Банка России предлагаем установить следующие ограничения для портфеля ипотечных кредитов, принимаемых в залог:

1. Ипотечные кредиты будут соответствовать требованиям, инструкции Банка России 139-И «Об обязательных нормативах банков» от 03.12.2012 г. (с изменениями) (код 8734, 8806).

2. Величина основного долга не должна превышать 5 млн. рублей.

3. Жилое помещение, являющееся предметом залога, должно относиться к сегменту доступного жилья, соответственно стоимость квадратного метра не должна быть выше цены, установленной Минрегионом, более чем на 15%.

4. Такой подход должен применяться только для проектов комплексного освоения территорий в сегменте доступного жилья.

5. Передаваемые закладные, должны быть оформлены только на объекты, завершённые строительством, и зарегистрированные в ЕГРП в установленном порядке.

Технология взаимодействия коммерческих банков с Банком России по предоставлению ликвидности под залог ипотечных кредитов



Технология взаимодействия коммерческих банков с Банком России по предоставлению ликвидности под залог ипотечных кредитов

