

# Риски рынка ипотеки



# Государственная поддержка рынка ИЖК в 2008 году.

## История вопроса помощи заемщикам ипотечных

### Для работодателей:

- ✓ Разрешение включать в состав затрат предприятий компенсацию работникам по уплате процентов по ипотечным кредитам/займам (N 158-ФЗ)
- ✓ Поддержка крупных предприятий с целью сохранения рабочих мест.

### Для заемщиков в части финансовой поддержки:

- ✓ Создание ОАО «АРИЖК», как меры прямой поддержки граждан, оказавшихся во временной сложной жизненной ситуации;
- ✓ Разрешение досрочного использование средств материнского семейного капитала на приобретение жилья или погашение ипотечного кредита (N 288-ФЗ).

### Для заемщиков в части защиты права на жилье:

- ✓ Исключение внесудебного порядка обращения взыскания на имущество физических лиц (N 306-ФЗ). Данная норма значительно ухудшила права кредиторов, но позволила пресечь злоупотребления «правом сильного».
- ✓ Учет проблемы отсутствия альтернативного жилья судами при принятии решения о взыскании заложенного имущества.

### Для кредитных организаций:

- ✓ Смягчение условий обязательного резервирования для реструктурированных ипотечных ссуд до 6 млн. рублей (N 2355-У как поправка в 254-П);
- ✓ Предоставление значительного объема краткосрочной ликвидности банковскому сектору.

Правительство Российской Федерации  
ВЛАДИМИР ПУТИН  
Премьер-министр  
Правительства Российской Федерации

События  
С точки зрения  
Президент  
Павел Покровский

Первоочередные меры Правительства России

19 июня 2009 г.

PROGRAMMA ANTIKRIZISNYKH MER PRAVITELSTVA ROSSIYSKOY FEDERACII NA 2009 GOD

Воскресие

После десяти лет динамичного экономического роста Россия сталкивается с серьезнейшими экономическими вызовами. Глобальный экономический кризис приводит к падению производства, росту безработицы, снижению доходов населения. Его воздействием на Россию имеет свою специфику. Это связано с накопленными деформациями структуры экономики, высокой зависимостью от экспорта природных ресурсов, слабой конкурентоспособностью несырьевых секторов экономики, неравностью ряда рыночных институтов, включая финансовые.

Мировой ВВП по прогнозам ожидается в 2009 году почти на 10 процентов, в США - на 2,6-2,7 процента, в Японии - на 5-6,8 процента. Экономика Евросоюза может сократиться на 2,1-2,5 процента. Практически во всех странах будет значительно снижаться доходы населения. Положительные темпы роста сохранятся в Индии и Китае, но и там они упадут почти в два раза по сравнению с предыдущими годами. В России ВВП также может уменьшиться более чем на 2 процента.

С сентября 2008 года, когда мировой экономической кризис начал оказывать серьезное воздействие на российскую экономику, Правительство Российской Федерации и Банк России оперативно и последовательно предпринимают меры.

АРИЖК  
страховая компания

АГЕНТСТВО  
НЕИСТУЩЕСТВУЮЩИХ  
ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ  
ИЗДАТЕЛЬ

# Статистика кризиса 2008–2010

**9-11% ипотечных заемщиков могут испытывать сложности с обслуживанием кредита, и это необходимо предусмотреть в программах банка по оказанию помощи заемщикам.**

**Основная причина обращения за помощью в АРИЖК во время кризиса – временная потеря доходов**  
**80% обратившихся вернулись к нормальному обслуживанию кредитов**



## Наблюдение. Заемщики:

- ✓ 50% заемщиков, столкнувшихся с проблемами, прерывали связь с банком в надежде решить проблемы самостоятельно.
- ✓ 35% заемщиков решали свои проблемы при помощи друзей/родственников (кроме моногородов)
- ✓ 80% заемщиков успешно преодолели кризисные явления 2009–2010 года

## Наблюдение. Кредиторы:

- ✓ Чем ниже LTV по кредиту, тем ниже социальная ответственность банка;
- ✓ Значительная часть кредиторов не в курсе, что реструктурированные ссуды можно сохранять в ПОС со «стандартной» нормой резервирования;
- ✓ Соккрытие проблемных ипотечных активов кредиторами породило пристальное внимание ЦБР к достоверности сформированных резервов

# Реструктурировать или обращаться взыскание?

## Базель II

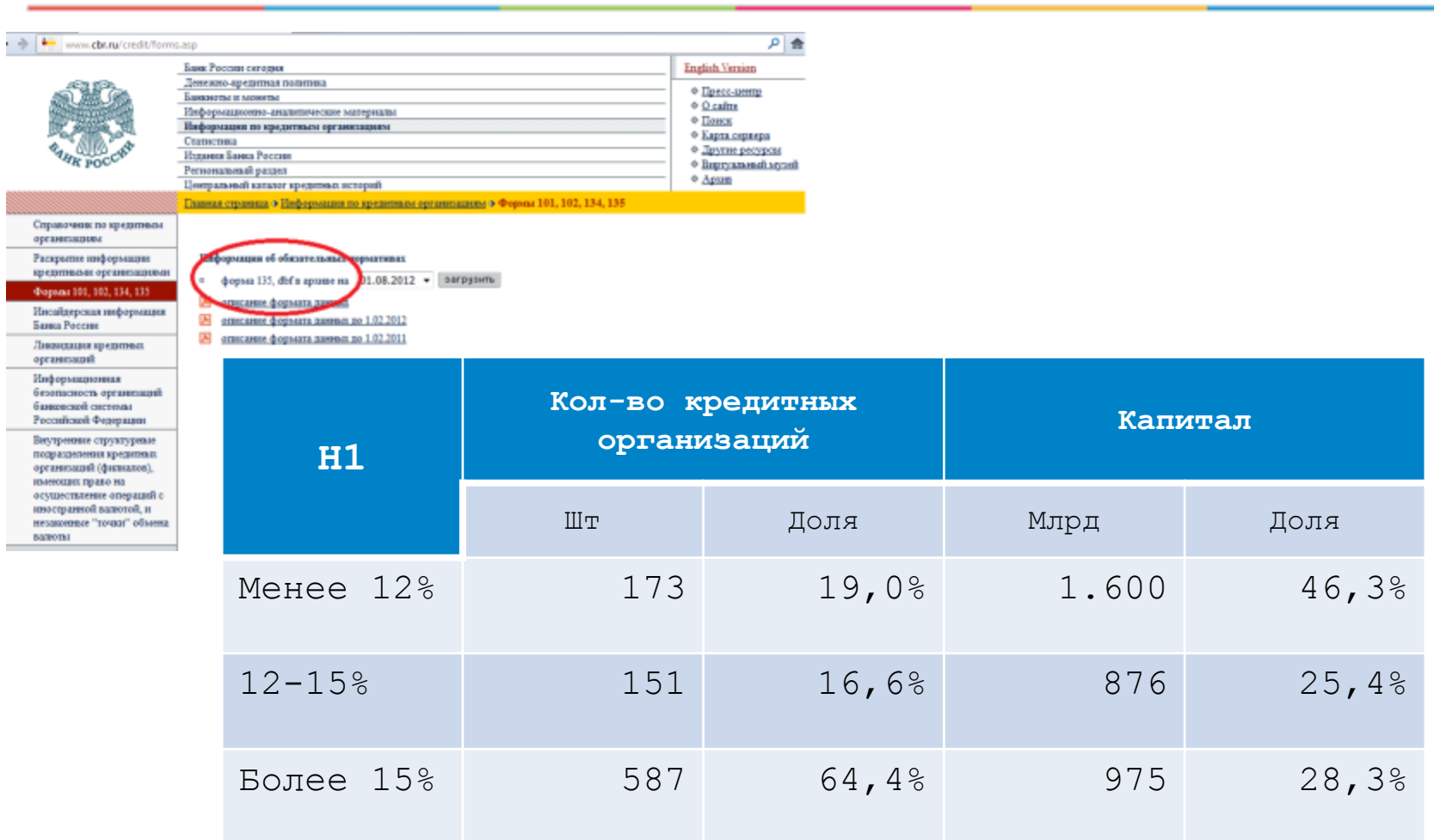
### Реструктуризация выгодна, если:

1. Если совокупные потери кредитора **меньше**, чем при взыскании (если доля восстановившихся заемщиков превышает 10-15%, то это уже выгодно).  
**СТАТИСТИКА АИЖК – 80% восстанавливается** даже в условиях кризиса.
2. Кредитору необходимо **восстановление части (неувеличение) созданных резервов** для возобновления выдачи новых кредитов
3. **15-5-5-15**. Реструктуризация в ипотеке нужна! При среднем сроке кредита 15 лет, среднем сроке работы на одном месте 5 лет, среднем периоде поиска работы <5 мес и наличия подушки безопасности менее 15% - высока вероятность краткосрочной потери платежеспособности заемщиком

$$EL = \underbrace{(1-PD)}_{\text{(убытки при реструктуризации)}} \times LG + \underbrace{PD}_{\text{(ожидаемые убытки при повторном дефолте)}} \times LGD$$

	Взыскание	Реструктуризация
Потери (EL)	$0 + 100\% * 30\% = 30\%$	$(80\% * 3,3\%) + (20\% * 35\%) = 9,6\%$
Резервы	100%	$(80\% * 5\%) + 20\% * 100\% = 24\%$

# Ограничитель Н1: капитал

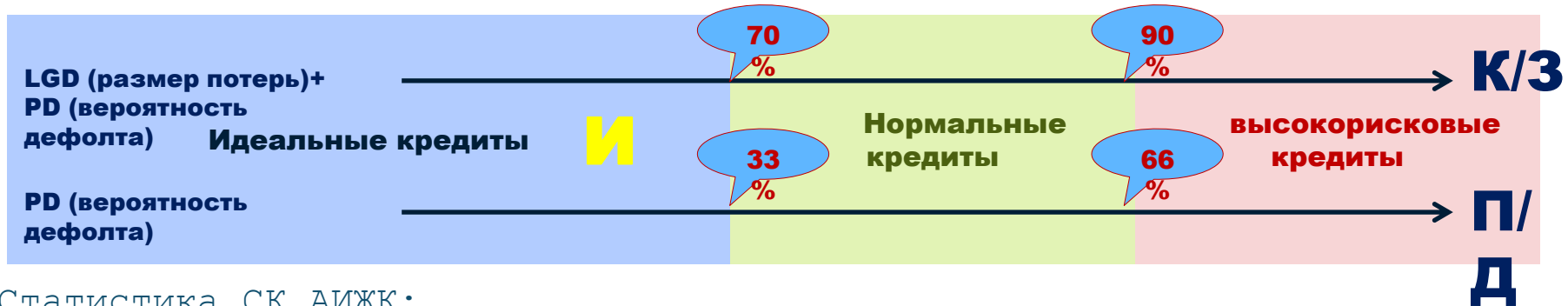


**Расчет произведен по 911 кредитной организации, которые отчитались в ЦБР на 01.08.2012**

# Инструменты кредитора по снижению ипотечных рисков



## Что такое хорошо и что такое плохо?



Статистика СК АИЖК:

- Рост вероятности дефолта заемщика при  $K/Z > 80\%$  и очень резкий при  $K/Z > 90\%$
- Резкий рост вероятности дефолта при  $P/D > 45\%$ .  $P/D > 66\%$  неподъемный даже для богатых заемщиков.
- Идеальный кредит – это одновременное выполнение двух требований  $P/D$  и  $K/Z$
- Первое, что теряет заемщик – серые доходы.
- При высоких  $K/Z$  имущества недостаточно для покрытия убытков кредитора (ам. проблем при  $P/D > 66\%$  и  $K/Z > 90\%$  заемщика, считая, что  $LGD=0$ )

$$EL = PD \times LGD$$

# Материальность убытков в ипотечном кредитовании

	Портфели ипотечных однородных ссуд, предоставленных физическим лицам	Справочно : действующая норма ЦБ РФ	LTV <70%	70% < LTV < 90%		LTV >90%
				с ипотечным страхованием 20%	без ипотечного страхования	
1	Портфель ссуд без просроченных платежей	0,5%	0,25%	0,31%	0,53%	X
2	Портфель ссуд с просроченными платежами продолжительностью от 1 до 30 дней	1,5%	4,23%	4,25%	7,12%	X
3	Портфель ссуд с просроченными платежами продолжительностью от 31 до 90 дней	10,0%	15,84%	13,20%	21,82%	X
4	Портфель ссуд с просроченными платежами продолжительностью от 91 до 180 дней	35,0%	33,22%	26,47%	42,77%	X
5	Портфель ссуд с просроченными платежами продолжительностью свыше 180 дней	75,0%	49,70%	36,93%	57,59%	X



### **1. Переупаковка ипотечных активов в ипотечные ценные бумаги.**

- ✓ **Доход для себя при сохранении на собственном балансе**
- ✓ **Инструмент РЕПО/Ломбард при операциях краткосрочного фондирования**

### **2. Реструктуризация ипотечного кредита, как инструмент минимизации убытков:**

- ✓ **Определить формулу реструктуризации в договоре и внутренние процедуры при обращении заемщика**
- ✓ **Сверить процедуру с АРИЖК (под соц.критерии подойдет только 20% заемщиков)**

### **3. Страхование избыточных рисков по ипотечным активам**



### **4. Андеррайтинг и ответственность менеджеров,**

**ответственных за продажу**



---

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!