

Клуб Банкірів

27 листопада 2019 р.

**Системна реформа у сфері
житлового фінансування України**
Концептуальні пропозиції

С. Волков

**Голова правління Агентства по
рефінансуванню житлових кредитів
Президент Української Національної
Іпотечної Асоціації**

Складові реформи

Сталий ринок житлового
фінансування

Інституційні інвестиційні джерела
фінансування

Ліквідний ринок іпотечних ЦП

Справедливе ціноутворення на ліквідному
ринку житлової нерухомості

Підвищення платоспроможності покупців
житла за рахунок іпотеки

Банківське фінансування та супроводження
проектів будівництва житла

Засоби та інструменти реформи

Інституціональні інвестиції, у т.ч.
накопичувальне пенсійне страхування

Обіг іпотечних облігацій

Іпотека на придбання житла

Кредитування проектів з будівництва

Капітальні інвестиції в інженерні мережі

Ринок земельних ділянок під будівництво

Як збільшити обсяги будівництва житла?



Оренда ділянок під будівництво нерухомості є корупційною тіньовою формою ринку



Різні правові режими ділянки та нерухомості порушують принцип «єдиного цілого», що стає перешкодою при залученні фінансування



Будівництво нового житла на існуючих (часто зношених) інженерних мережах має обмеження, а іноді є небезпечним



Надходження від продажу ділянок можуть бути потужним фінансовим джерелом для інвестування в нові інженерні мережі та ремонт існуючих



Інвестування в інженерні мережі значно підвищує вартість ділянок де вони прокладені та їх інвестиційну привабливість



Обіг інфраструктурних цінних паперів має залучати боргове фінансування та довгострокові кошти з інвестиційних джерел

Інвестування в інженерні мережі

Продаж ділянок для будівництва



Застава незавершеного будівництва

Різновиди інфраструктурних цінних паперів

Муніципальні інфраструктурні облигації

Корпоративні інфраструктурні ЦП

Облигації з загальним зобов'язанням

Доходні облигації

Проектні облигації (акції)

Облигації корпорацій (банків) розвитку

General Obligation Bonds, за якими джерелом розрахунків виступають певні надходження до місцевого бюджету (податки та збори).
Випуски Інфраструктурних облигацій муніципалітетів іноді додатково забезпечуються заставою прав на об'єкт (інфраструктурна іпотека)

Revenue Bonds, за якими джерелом розрахунків виступають надходження від експлуатації створеного (модернізованого) інфраструктурного об'єкту.

Корпоративні облигації (акції), емітовані спеціально створеною проектною компанією для залучення фінансування будівництва окремого інфраструктурного проекту в рамках концесійної угоди про приватно-державне партнерство між бізнесом та органами влади.

Облигації спеціалізованих на фінансуванні будівництва інфраструктури і кредитуванні національної індустрії. Мають набір податкових преференцій та стимулів для інвесторів

Як забезпечити будівництво житла фінансуванням



Будь які форми прямого запозичення забудовниками коштів від населення, включаючи ФФБ, пайову участь, випуски цільових облігаційне, тощо не гарантують завершення проектів але можуть спровокувати серйозні проблеми




В більшості країн світу діє заборона приймати кошти покупців житлової нерухомості до завершення будівництва. Натомість, діють форми депонування коштів покупцями на придбання після завершення

Банківське кредитування проектів

Застава незавершеного будівництва



 Умовне депонування коштів покупцями в банку гарантує реалізацію будівельної продукції і є джерелом кредитних ресурсів



Банк може контролювати цільове використання коштів, якість та терміни будівництва



Банк має без бюрократичних перешкод, в разі дефолту, замінювати забудовника та продавати незавершений об'єкт



Часткове депонування коштів покупцями за рахунок кредиту, який після завершення та продажу житла стає іпотечним

Пропозиція готового житла

Як забезпечити пропозицію іпотечних кредитів ?



Законодавство України не відрізняє процедури стягнення за іпотечним кредитом, якого надано під заставу житла, що придбається позичальником на запозичені в банку кошти, від споживчого (ломбардного) кредиту на інші цілі під заставу нерухомості, якою вже володіє позичальник з неповнолітніми дітьми.



Іпотека для малозабезпечених позичальників є «химерою». Безоплатне житло черговикам є нездійсненним пережитком минулого



Субсидування процентів та датування первинного внеску має бути тільки частковими і спрямованими на певний сегмент позичальників згідно соціальних пріоритетів



Уніфікація іпотечної заставної, яка уособлюватиме собою разом, договір кредиту та іпотеки в бездокументарній формі, яка оформлюється виключно для житлової іпотеки банком-іпотечним кредитором в електронному Державному реєстрі.



Визначення суми кредиту в співвідношенні до вартості житла (LTV-75%) з урахуванням нагальної інформації з уніфікованої бази даних по цінах з географічною специфікою



Визначення в законодавстві «іпотечний житловий кредит» - фінансовий кредит, що надається фізичній особі строком не менш як на п'ять повних календарних років для фінансування витрат, пов'язаних з придбанням житла, що надаються у власність позичальника, з прийняттям кредитором такого житла у заставу».



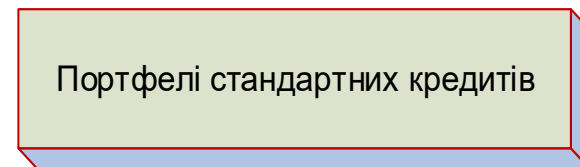
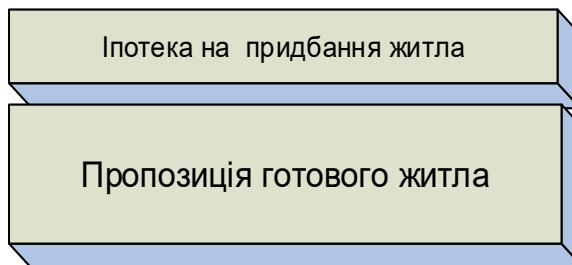
Принципове спрощення процедури стягнення на предмет іпотеки в законодавстві за іпотечними житловими кредитами, яке захищає права неповнолітніх. В усіх інших випадках, коли в заставу передається житло в якому вже проживають діти - права дітей мають бути повністю захищені, як це передбачено діючим законодавством.




Законодавчо закріпити для житлової іпотеки правило, коли позичальник не має компенсувати банку нестачу коштів для погашення боргу за результатом продажу предмету іпотеки





Банк має компенсувати позичальнику його внесок у розмірі не менше 25%, якого має вистачити на тимчасовий винайм житла або купівлю дешевшого. Встановити стандартне значення LTV для житлової іпотеки на рівні не більше 75%.




Як забезпечити рефінансування кредиторів ?

 Екзотичні сурогати іпотеки (майнових прав, лізинг житла, довірча власність) не мають ринкових перспектив та спотворюють сутність житлової іпотеки

 Фінансування іпотечних активів за рахунок депозитів не має перспектив

 НБУ, на відміну від інших Центральних банків, виключив іпотечні облігації з інструментів рефінансування та РЕПО та використовує іпотечні кредити в якості застави за стаб.кредитами. ЦБ навпаки, купують іпотечні ЦБ у банків, мотивуючи їх до кредитування

 Слід принципово знизити збори, які розраховуються на вартість житла, що придбається громадянами (5% та 1,5%) та нерезидентами (18%). Це спонукає до спотворення результатів оцінки.



Довгострокові залучення банків на ринку капіталів мають зменшити питому вагу залучень через короткострокові депозити*



Спеціальні режими для житлових кредитів і іпотечних ЦП для підвищення ліквідності, є звичайною практикою регуляторів**



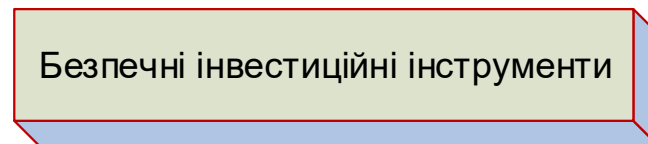
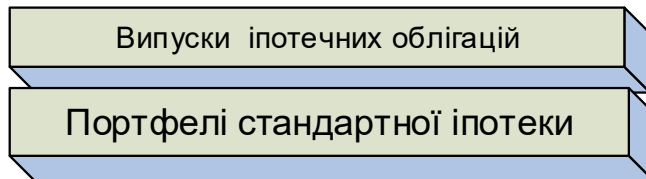
Заміщення джерел є запорукою зменшення ринкових ставок. Традиційних інвесторів в іпотечні облігації більше турбує збереження капіталу ніж його висока доходність



Доступ банків до державного реєстру речових прав на нерухомість в частині реєстрації іпотеки. Запровадження бездокументарної форми заставної



Сталий ринок забезпечених ЦП (Covered bonds) є передумовою запуску накопичувальної пенсійної реформи



* - в країнах ЄС за рахунок іпотечних бондів фінансується понад 30% непогашених житлових кредитів (в Німеччині до 45%, в Данії до 100%)

** - Іпотечні облігації є традиційними інструментами забезпечення кредитів рефінансування Центральних банків. Рекомендаціями Базельського комітету передбачені окремі коефіцієнти зважування на ризик для іпотечних облігацій (10%) та житлових іпотечних кредитів (35%), за умови об'єктивної оцінки житла та невисокого LTV.

Функціональні моделі іпотечних ринків

Ощадно-позикові каси
(Bausparkasse, Building Societies, Saving&Loans)

Формують кредитні ресурси за рахунок довготермінових депозитів майбутніх позичальників (на кшталт каси взаємної допомоги), не залучаючи кошти з зовнішніх джерел;

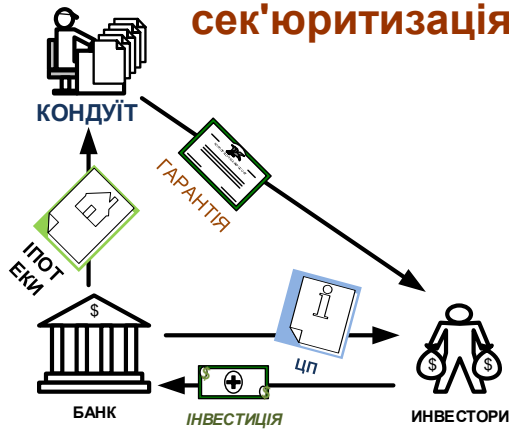
Іпотечні банки (Данія, Швеція, Австрія, Польща, Франція)

Жорстко обмежена законодавством спеціалізація, яка не дозволяє їм надавати інші види кредитів окрім іпотечних. Таким банкам дозволяється залучати кредитні ресурси ззовні шляхом випуску іпотечних облігацій під забезпечення портфелю іпотек, який відповідає певним стандартам, який дозволяється залишати на балансі

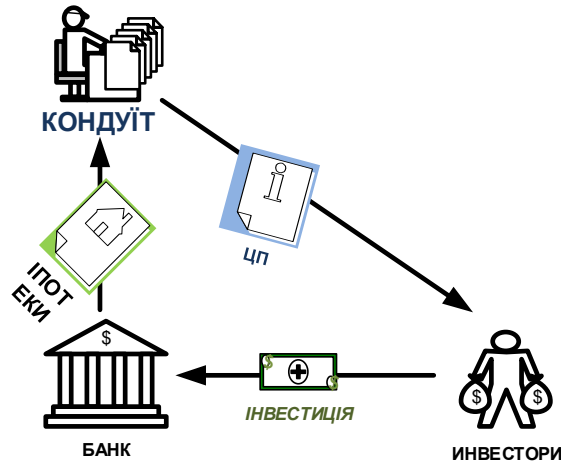
Сек'юритизація

Універсальні банки можуть надавати іпотечні кредити за рахунок залучень коштів з ринку цінних паперів але мають юридично та фактично відокремити іпотечне покриття від іншого свого майна шляхом відступлення. Іпотечне покриття – застава та джерело розрахунків з власниками ЦП. Банк не відповідає власним капіталом, а інвестори отримують задоволення вимог за рахунок надходжень за іпотечними кредитами

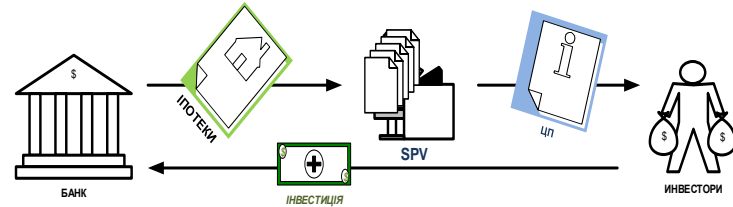
Балансова (синтетична) сек'юритизація



Балансова (синтетична) сек'юритизація проводиться з тимчасовим (на термін обігу) передаванням активів кондуїту, який гарантує ризики або виступає емітентом в інтересах банка-оригінатора, який отримує фінансування продовжуючи обслуговувати кредити.



Класична (позабалансова) сек'юритизація



Класична сек'юритизація, з передаванням усіх ризиків та надходжень інвесторам, проводиться зі структуруванням цінних паперів за пріоритетами в розрахунках на старші та підпорядковані транші, що мінімізує ризики для інституціональних інвесторів, або максимізує доходи для ринкових.

В Україні, з прийняттям закону «Про іпотечні облигації», була здійснена спроба створити водночас обидві форми сек'юритизації через обіг двох видів іпотечних облигацій – «звичайних» та «структурованих».

Як забезпечити ліквідність на ринку іпотечних ЦП ?



Недостатня диверсифікація вкладень пенсійних коштів за відсутності ринку іпотечних облігацій та сек'юритизації є загрозою для успіху пенсійної реформи



Надмірна концентрація пенсійних коштів в облігаціях державної позики, також може провокувати ризики, що притаманні при недостатній диверсифікації активів



Центральні банки не мають опосередковано через банки фінансувати суб'єктів з певних галузей



Центральні банки використовують covered bonds при запровадженні політик щодо мотивації банків до кредитування реального сектору , включаючи лояльні нормативи капіталу та РЕПО

Накопичувальні пенсійні заощадження та інші форми обов'язкового страхування

Безпечні інвестиційні інструменти



Достатні джерела фінансування



Випуски звичайних іпотечних облігацій (covered bonds) довели свою надійність*



Звичайні іпотечні облігації є традиційним інструментом інвестування для управляючих компаній, що керують пенсійними фондами



До емітентів та інвесторів в covered bonds застосовується широкий набір преференцій, у т. ч. звільнення від податку на доходи



Довгострокове фінансування придбання житла населенням за рахунок пенсійних заощаджень населення формує внутрішнє відновлюване джерело без необхідності залучення ресурсів з зовні.

* - у Німеччині, виплати по іпотечних облігаціях не припинялись навіть в період Першої та Другої світових війн.

Які складові державної житлової політики ?





Тел.: +38 044 201 31 10

Моб.: +38 067 448 37 50

www.re-finance.com.ua