



Сергій Волков

Президент УНІА
Голова АРЖК

Активізація програми Президента України «Доступна іпотека 7%»

(проектні пропозиції)



Про що презентація

- Вади українського ринку іпотечного та житлового фінансування. Загрози та можливості для розвитку.
- Структурні елементи та особливості сек'юритизації іпотечних кредитів в Україні.
- Засоби та інструменти стимулювання зростання іпотечного ринку за рахунок інвестицій.
- Сек'юритизація іпотечних кредитів на придбання житла в новобудовах як засіб мобілізації недержавного фінансування будівельної галузі з інвестиційних джерел.

Стан українського банківського ринку іпотечного та житлового фінансування



1

Обсяги банківського іпотечного кредитування в національній валюті залишаються мізерними і складають близько 1,5 відсотка від загальних активів.

2

Кредитують за Державною програмою «Доступна іпотека 7%» практично декілька банків, кількість та обсяги наданих кредитів залишаються незначними, попри привабливі умови стимулювання позичальників через субсидування відсотків.

Стан українського банківського ринку іпотечного та житлового фінансування

- 4** Банківське фінансування проектів будівництва житла в Україні практично не здійснюється.
- 5** Низька активність банків полягає не лише в архаїчному законодавстві в частині захисту прав неповнолітніх, що збільшує кредитний ризик, але й у нестачі стандартних засобів управління іншими банківськими ризиками, що робить житлове іпотечне кредитування, скоріш, виключенням ніж масовим продуктом.
- 6** Негативно впливає і слабка маржинальність іпотеки на тлі високих транзакційних витрат, які іноді, дуже важко обґрунтувати, зокрема, комісійну винагороду нотаріусів.

Стан українського небанківського ринку житлового фінансування

- 1** За браком фінансування з боку банків, ринок сам собі винайшов альтернативні засоби фінансування будівництва житла, які є неконтрольованими і дуже небезпечними для споживачів, які приймають на себе усі відомі фінансові ризики.
- 2** Понад 90% усіх новобудов фінансується через недиверсифіковані венчурні 30-річні інвестиційні фонди. Загальні активи цих фондів, сформовані в основному дебіторською заборгованістю забудовників, складають близько 0,5 трлн. грн. (10% ВВП України).
- 3** Динамічно зростають обсяги кредитування покупців на придбання деривативних контрактів на ще незбудоване житло. Замість банків забудовники також були змушені застосовувати і сурогатну форму іпотеки – розстрочку за квартири.



Ринкові дисбаланси



Продаючи житло у розстрочку забудовники відволікають обігові кошти, яких вже гостро бракує для завершення розпочатих об'єктів.

Беручі кредити на придбання деривативів у венчурних ІСІ (іпотека на первічці) позичальники не мають змоги погашення цих кредитів за рахунок звичайної іпотеки після введення житла

Приватні особи, купуючи деривативи або житло у розстрочку, без отримання прав власності на нього, опинились в зоні неконтрольованого юридичного ризику втратити власність і сплачені кошти. До цього ж, вони перебувають під впливом значних фінансових ризиків непропорційного подорожчання житла внаслідок закладених у договорах розстрочки відсоткових платежів, валютної та цінової індикацій.

/ Ринкові дисбаланси

Без документів про доходи, навіть значний власний внесок у 50% вартості квартир не дозволяє громадянам користуватися послугами іпотечного кредитування банків, які мають формувати значні провізії і резервувати капітал під такі активи, що зменшує їх зацікавленість, хоча з міжнародного досвіду при самофінансуванні позичальником 50% і більше, ризик неповернення іпотеки знижується до 0,5% від портфеля.



Причини відсталості банківського ринку іпотечного кредитування

Навіть надлишкова ліквідність та достатність капіталу не стали чинниками зростання банківського кредитування економіки.

Банківська іпотека не розвивається внаслідок браку інструментів управління стандартними банківськими ризиками:

/ Причини відсталості банківського ринку іпотечного кредитування

КРЕДИТНИЙ РИЗИК

полягає у неврегульованості процедури задоволення вимог за рахунок предмету іпотеки – житла в якому зареєстровані неповнолітні діти. Спроба мінімізувати цей ризик постановою Верховного Суду та урядовим рішенням щодо заборони реєстрації дітей (вже відмінена) не вирішує проблему.

РИЗИК ЛІКВІДНОСТІ

іпотеку неможливо фінансувати лише короткостроковими депозитами за цілковитої відсутності обігу іпотечних облігацій. Це не лише обмежує доступ на іпотечний ринок ширшого кола комерційних банків, але й не дає можливостей диверсифікувати внутрішні інституціональні інвестиції (пенсійні фонди та страхові резерви), залучати зовнішні інвестиції та застосовувати стимулювання НБУ через включення іпотечних облігацій до інструментів рефінансування банків, як це роблять інші Центральні Банки.





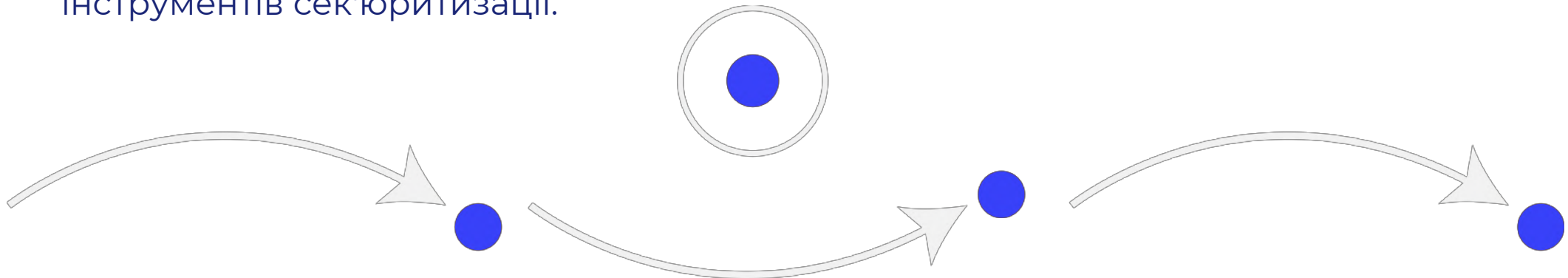
/ Причини відсталості банківського ринку іпотечного кредитування

РИЗИК КАПІТАЛУ

за відсутності обігу іпотечних облігацій банки позбавлені можливості управляти капіталом при нарощуванні іпотечного кредитного портфеля. Немає можливостей позбуватися тиску на капітал шляхом використання спеціалізованих іпотечних агентів та структурованих фінансових інструментів сек'юритизації.

РИЗИК ВІДСОТКОВОЇ СТАВКИ

за відсутності обігу довгострокових іпотечних облігацій звужуються можливості для встановлення помірних фіксованих ставок за іпотечними кредитами та використання інструментів хеджування (СВОП, опціони, індексація купону, тощо).



Засоби вирішення у короткотерміновій перспективі



Попри недосконале законодавство є можливість досягнути ефективного результату прийняттям постанов Уряду та НБУ в частині:

/ Засоби вирішення у короткотерміновій перспективі

- 1** Розширення кола реципієнтів Державної програми «Доступна іпотека 7%», долучивши до неї громадян-покупців житла в новобудовах, що довели свою платоспроможність, сплативши половину вартості житла у розстрочку на протязом будівництва.
- 2** Відновлення випусків іпотечних облігацій, забезпечивши залучення інвестицій з внутрішніх та зовнішніх джерел засобами сек'юритизації іпотечних кредитів.



/ Засоби вирішення у короткотерміновій перспективі

- 3** Підвищення ліквідності іпотечних облігацій поверненням їх до переліку інструментів рефінансування НБУ та встановивши для них, погоджений Базелем II, коефіцієнт зважування на ризики 10% для обрахунків нормативу достатності капіталу банків.
- 4** Стимулювання ринкового попиту через розповсюдження урядових портфельних гарантій в розмірі 50% обсягу іпотечного забезпечення іпотечних облігацій (на кшталт програми «5-7-9%»). В подальшому, розглянути можливість встановлення податкової пільги та інші преференції інвесторам в іпотечні облігації.



Сек'юритизація як інструмент



Пропонується ефективний механізм сек'юритизації іпотечних кредитів, який є вживаним у світі і завдяки якому, у сферу іпотеки ефективно залучаються ресурси з внутрішніх та зовнішніх інвестиційних джерел.

В Україні сек'юритизація іпотечних кредитів регулюється Законом «Про іпотечні облігації». Нормативно забезпечені і практично апробовані лише «звичайні іпотечні облігації» - аналог Covered bonds.

Сек'юритизація як інструмент

Головною ознакою забезпечених іпотечних облігацій є сегрегація активів покриття (застави), тобто їх відокремлення та надійне убезпечення від будь-яких вимог інших осіб, крім власників облігацій. Це їх відрізняє від корпоративних облігацій.

Ініціаторами сек'юритизації іпотечних кредитів можуть бути державні або комерційні банки, акредитовані програмою «Доступна іпотека 7%» або, які приєднуються до неї.



Ключовими ознаками сек'юритизації є відокремлення іпотечних активів на окремому балансі спеціалізованого емітента SPV (special purpose vehicle) з їх убезпеченням від впливів усіх юридичних та фінансових ризиків, крім тих, що пов'язані власне з кредитами у складі забезпечення іпотечних облігацій.

Ключові ознаки та вимоги до SPV

Спеціалізований на випусках облігацій з іпотечним забезпеченням емітент-SPV має обмежений виключний види своєї діяльності, - лише формування пулу кредитів, які увійдуть до складу іпотечного покриття та слугуватимуть заставою та джерелом розрахунків з власниками іпотечних облігацій.

Спеціалізований емітент-SPV не може мати на своєму балансі інші активи (крім тих що відповідають вимогам закону «Про іпотечні облігації») і які можуть збільшувати експозицію до невластивих ризиків. Також SPV не має інших кредиторів крім власників іпотечних облігацій.

Обсяги та кількість випусків іпотечних облігацій не обмежуються капіталом SPV, а лише обсягами іпотечних активів у складі іпотечного покриття з відповідним коефіцієнтом.

Ключові ознаки та вимоги до SPV



Спеціалізований емітент-SPV має володіти технологіями збереження та оновлення інформації, моніторингу та контролю якості значних за кількістю кредитних пулів та ведення реєстру іпотечного покриття.

Цими технологіями володіє дочірня Ощадбанку спеціалізована на випусках іпотечних облігацій фінансова компанія АРЖК (Агентство по рефінансуванню житлових кредитів), яку було створено у 2012 році саме для фінансування державної програми «Доступне житло»

Пропонується використання основних елементів сек'юритизації у моделі, яка полягатиме в організації надання Банком іпотечних кредитів з балансу SPV, яке в подальшому виконуватиме функцію емітента іпотечних облігацій, забезпечених балансовими активами.



/ Практичні аспекти застосування сек'юритизації

- 4** Цей механізм дещо відрізняється від класичної сек'юритизації, за якою банк-ініціатор спочатку сам видає кредити, а потім відчужує їх на баланс SPV, яке потім випускає облігації і повертає банку кошти. Після чого банк-ініціатор продовжує обслуговувати ці ж кредити та надавати інші сервіси на комісійних умовах. Але загалом, запропонована модель містить усі ознаки класичної сек'юритизації.
- 5** Відокремлення іпотечних активів від іншого майна спеціалізованого емітента SPV, як того вимагає закон «Про іпотечні облігації», забезпечується агентською угодою за якою функція видачі та супроводження кредитів (включаючи зберігання документів та позабалансовий облік) доручається банку-ініціатору. Усі розрахунки за активами та облігаціями проводяться банком лише з рахунку ескроу, відкритого SPV.

/ Сек'юритизація іпотечних кредитів на викуп житла, придбаного у розстрочку

- В рамках угоди про співробітництво з банком-ініціатором, компанія-забудовник або банк-кредитор за первинною іпотекою (може бути ініціатором) проводить первинний відбір потенційних позичальників і складає списки з зазначенням цін і вже сплачених коштів за вже здане в експлуатацію житло у сумі яка не менше половини його вартості.
- Після проведення вторинного андеррайтингу позичальника на відсутність справ щодо банкруцтва, кримінальних впроваджень, тощо, банк відкриває рахунок та оформлює договори кредиту та іпотеки від імені за дорученням SPV не вимагаючи від позичальників документального підтвердження доходів
- За агентською угодою зі Спеціалізованим емітентом (SPV), іпотечні кредити надаватимуться від його імені та з його балансу, задля чого йому відкривається відновлювана кредитна лінія на рахунок ескроу, усі операції з якого здійснює власне сам банк-ініціатор. Умови кредитної лінії в частині відсотків залежать від умов іпотечних договорів.

/ Сек'юритизація іпотечних кредитів на викуп житла, придбаного у розстрочку





/ Сек'юритизація іпотечних кредитів на викуп житла, придбаного у розстрочку

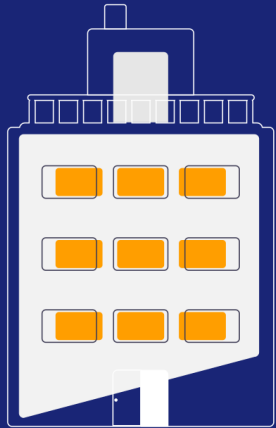
- Іпотечний кредит надається з перерахуванням коштів на рахунок банку-кредитора за первинною іпотекою або забудовника з оформленням житла (яким вже володітиме позичальник) в іпотеку на користь кредитора SPV. Ставку за кредитом встановлюється на рівні UIRD12M+7%.
- Після реєстрації випуску та продажу облігацій першим власникам, SPV за агентською угодою починає сплачувати банку комісійні за сервісне платіжне обслуговування 1,5% та відповідальне зберігання документів кредитних справ. На суму надходження від продажу облігацій та частини амортизації іпотечних кредитів зменшується непогашений залишок кредитної лінії.

- Після проведення аудиту на відповідність вимогам законодавства: LTV не вище 50%, відсутність прострочки понад 90 днів, страхування предмету іпотеки, тощо, Спеціальний емітент SPV формує іпотечне покриття і підписує договір з ліцензованим управителем іпотечного покриття «Укргазбанком», який контролюватиме його відповідність вимогам на усьому протязі обігу облігацій.
- Технічне розміщення випуску може бути здійснене андеррайтером або банком-ініціатором, який залишаючи іпотечні облігації у своєму портфелі цінних паперів додає до комісійної винагороди ще дохід від купону за облігаціями, не маючи тиску на капітал та витрат на резервування понад залишок кредитної лінії SPV в обсязі 15% від іпотечного пулу покриття, яке за вимогами закону має бути більшим за залишок боргу за облігаціями.
- Підвищення інвестиційної привабливості досягається портфельною гарантією на кшталт програми «Доступні кредити 5-7-9%», при цьому вірогідність застосування урядової гарантії є мізерною. Додатковим стимулом для своєчасних розрахунків слугуватиме субсидія на рівні поточного значення UIRD12M, яка надаватиметься в рамках вже існуючої програми «Доступна іпотека 7%» .

- За прикладом Центральних банків, НБУ має включити звичайні іпотечні облигації у перелік інструментів рефінансування банків та присвоїти їм ваговий коефіцієнт 10% для обчислення економічного нормативу капіталу Н-2. Це необхідна умова повноцінного обігу іпотечних облигацій на ринку цінних паперів де панує ОВДП.
- За світовим досвідом, більше ніж половиною випусків іпотечних облигацій володіють банки для яких вони слугують надійним вторинним джерелом ліквідності. Цьому сприяли програми «кількісного пом'якшення» за якими Центральні банки викупували ці облигації задля стимулювання іпотечного кредитування.
- Іпотечні облигації є головним активом для інвестування коштів накопичувальних пенсійних фондів та резервів страхових компаній.



БАНК- ІНІЦІАТОР



НБУ

Погашення
85% кредитної
лінії

Включення
облігацій до
ломбардного
списку

Встановлення
облігаціям
коефіцієнту
10% для Н-2



(SPV) АРЖК



**БАНК
УПРАВИТЕЛЬ**



АНДЕРРАЙТЕР



АУДИТОР

Реєстрація
випуску
Іпотечних
облігацій

Портфельна
гарантія
на 50%
іпотечного
забезпечення

Іпотечні
облігації

Ціна
придбання
іпотечних
обліг.

НКЦПФР



**БОРГОВЕ
АГЕНСТВО**



ІНВЕСТОРИ



БАНК- ІНІЦІАТОР

← Комісійні за обслуговування

← Амортизація та відсотки на залишок кредитної лінії



← Амортизація та відсотки (UIRD12M+ 7%)



ПОЗИЧАЛЬНИКИ ПОКУПЦІ ЖИТЛА

← Субсидія (UIRD12M)



ФОНД РОЗВИТКУ ПІДПРИЄМНИЦТВА

→ Амортизаційні та купонні платежі (UIRD12M+ 5%)м

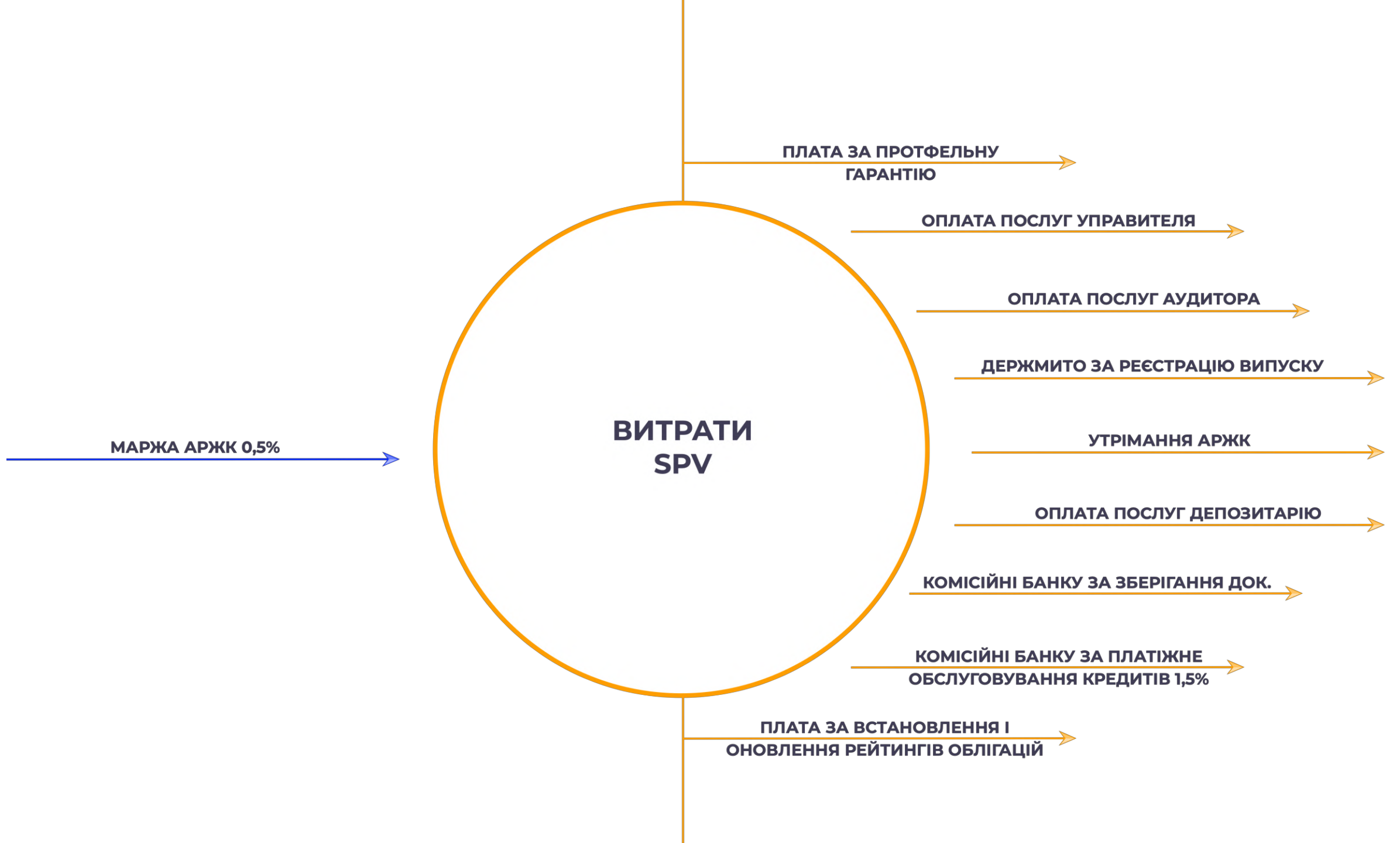


ІНВЕСТОРИ

- Умовами випуску іпотечних облігацій ставка купону встановлюється на рівні $UIRD12M+5\%$. Термін до погашення 5 років, спосіб погашення- періодичні (разом зі сплатою купону) амортизаційні платежі, які розраховуються згідно амортизації пулу кредитів у складі іпотечного забезпечення (АРЖК вже робило такі випуски).
- З урахуванням субсидії на рівні $UIRD12M$, ставка за кредитом складатиме 7%, що цілком відповідає діючій Державній програмі «Доступна іпотека 7%».
- Усі платежі за іпотечними кредитами надходять на рахунок ескроу з подальшим розподілом за призначенням. Банк, за дорученням SPV, може розміщувати тимчасово вільні кошти в ОВДП та, за необхідності, в рамках кредитної лінії, підтримувати ліквідність рахунку в період виплат власникам облігацій.
- Банк ініціатор також отримуватиме від SPV амортизаційні та відсоткові платежі (що згенерує надлишкове іпотечне забезпечення) на залишок кредитної лінії SPV.
- SPV матиме опціон на продаж залишків пулу в погашення кредитної лінії після закінчення обігу облігацій.
- В разі проблем з банком-ініціатором, SPV замінює сервісний банк.



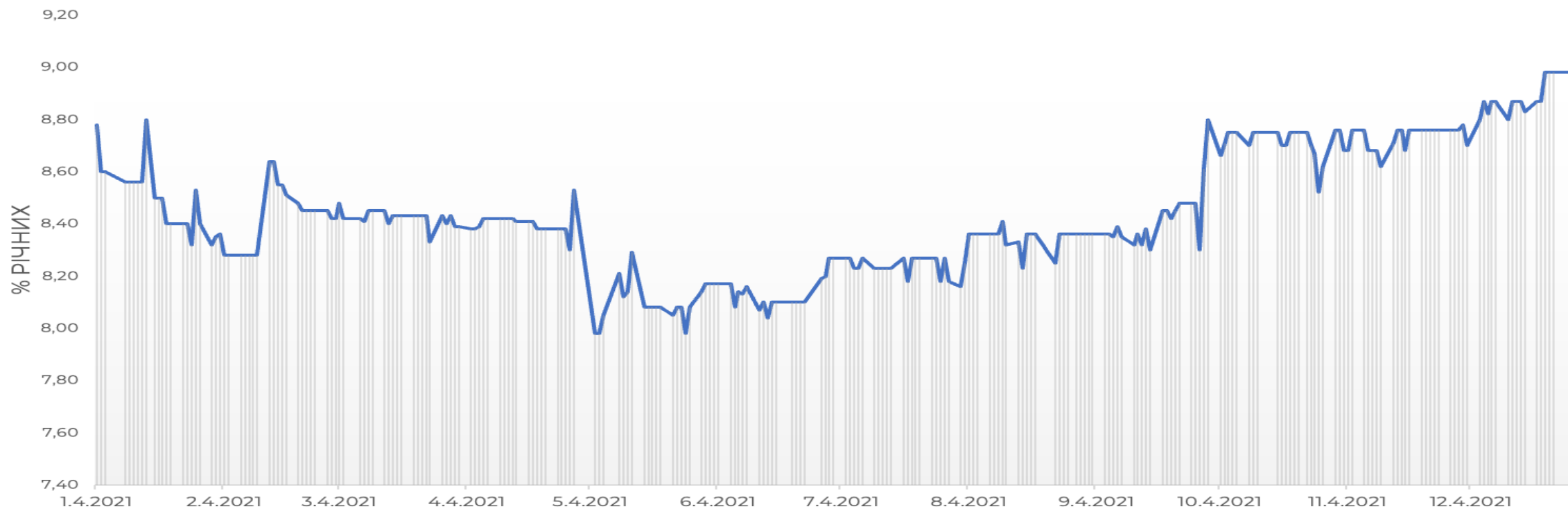




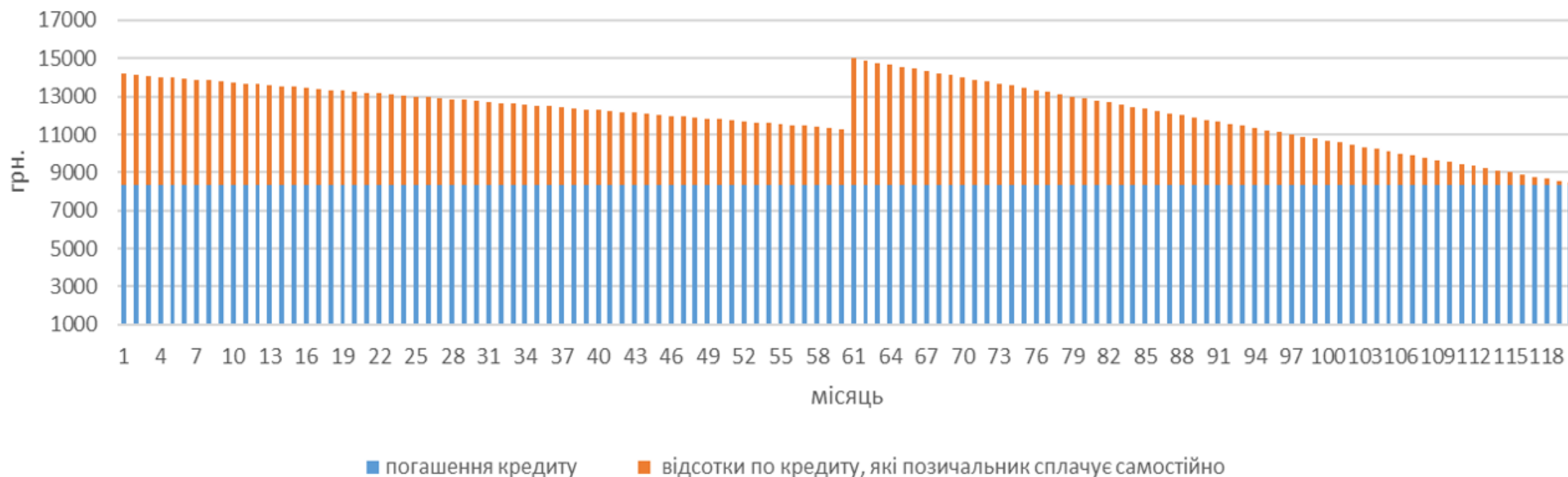
Офіційний ринковий індекс UIRD12M для розрахунку ставок за іпотечними кредитами та ставки купону за іпотечними облігаціями



Індекс UIRD 12M UAH



Фінансове навантаження на позичальника протягом 10 років
з урахуванням отримуваної субсидії (16%-7%) на протязі перших 5 років
Сума кредиту 1 млн грн, термін 10 років, термін сплати субсидії 5 років



- Зазвичай, встановлюються обмежені терміни дії субсидіарних програм (1-2 роки) та період виплати компенсації відсотків (5-6 років), після чого позичальник сплачує свій борг на загальних умовах. Такий підхід має на меті зменшити фінансове навантаження у період пікових виплат, коли основний борг (на який нараховуються відсотки) ще недостатньо амортизований.

- По закінченню 5-річного терміну, щомісячне боргове навантаження на бюджет позичальника фактично не відрізнятиметься від навантаження у період отримання субсидії.

- По завершенню субсидіарного періоду значно підвищується вірогідність дострокових погашень, тому очікувані залишки пулу іпотечного покриття напередодні погашення будуть мізерні, а номінал облігацій майже повністю амортизований



/ Вплив запровадження сек'юритизації іпотеки на зростання ВВП



Старт програми іпотечного кредитування покупців з поверненням коштів у господарський обіг будівельникам, спонукатиме їх прискорювати завершення та здачу об'єктів в експлуатацію, що приведе до різкого зростання ВВП вже в цьому році.



Крім очікуваного зростання ВВП, позитивної динаміки набуватиме повномасштабне зростання активності в банківському секторі та суміжних секторах економіки.



Синергія програми іпотечного кредитування з залученням інвестиційних джерел, разом з програмою іпотечного фінансування державної компанії «Укрфінжитло», у повній мірі відповідатиме плану Офісу Президента України щодо принципового зростання обсягів житлової іпотеки у 2022 році.

Дякуємо за увагу!

office@unia.kiev.ua
www.unia.kiev.ua

