

РАЗВИТИЕ МЕХАНИЗМОВ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Ильясова А.В. – магистрант, Мочалова Л.А. – д.э.н., профессор
Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова
(г. Барнаул)

Сегодня ситуация в мировой экономике является сложной, она вступила в фазу глобальной рецессии. Продолжает она оставаться сложной и в российской экономике.

В условиях непростой экономической ситуации, приобретает особую актуальность вопрос реструктуризации¹ банкротства физических лиц по ипотечным кредитам. Создание эффективных инструментов реструктуризации ипотечных кредитов является приоритетной задачей государства.

Ипотечное кредитование в последние годы развивалось быстрыми темпами. В 2008 году объем ипотечного кредитования значительно увеличился. Основное увеличение можно было наблюдать в первые три квартала 2008 года, в четвертом квартале объемы кредитования снизились и продолжают снижаться сегодня. По прогнозам аналитиков ситуация будет ухудшаться и практически всем банкам потребуются дополнительная капитализация.

Таблица 1
Основные показатели, характеризующие деятельность кредитных организаций на рынке ипотечного жилищного кредитования

Наименование показателя	Объем показателя на 1 февраля 2009 г.
Кол-во действующих кредитных организаций, ед.	1 108
Кредитные организации, предоставляющие жилищные кредиты, ед.	724
Кредитные организации, предоставляющие ипотечные жилищные кредиты, ед.	597
Кредитные организации, осуществляющие перекредитование ранее выданных в других кредитных организациях ипотечных жилищных кредитов, ед.	25
Кредитные организации, привлекающие рефинансирование на вторичном рынке ипотечного кредитования, ед.	203
Кол-во ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам, ед.	5 019
Объем ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам, млн. руб.	6 633,1
Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млн. руб.	1 068 771,0
из них: просроченная задолженность, млн. руб.	13 979,8
Средневзвешенный срок кредитования, месяц	194,5
Средневзвешенная ставка, %	16
Задолженность по приобретенным кредитными организациями правам требования по ипотечным жилищным кредитам, млн. руб.	84 814,5

Около 2/3 всего ипотечного кредитования приходится на два крупнейших российских банка с государственным участием (Сбербанк и ВТБ24). Они оказывают наиболее системное влияние на рынок, хотя нельзя отрицать существенную и значимую роль средних и региональных банков. Именно они

создают необходимый объем услуг более мелким заемщикам для приобретения жилья в небольших городах и в тех регионах, где крупные банки действуют недостаточно активно.

¹ Реструктуризация – это процедура, направленная на временное смягчение условий погашения ипотечного кредита, позволяющая заемщику, попавшему в трудную жизненную ситуацию (вследствие потери работы или части доходов), продолжить исполнять свои обязательства на льготных условиях (снижение размера ежемесячного платежа в течение 12 месяцев).

По данным Минэкономразвития около 7% заемщиков столкнулись с трудностями при погашении ипотечных кредитов, взятых в российских банках². Такой стремительный рост просроченной задолженности можно объяснить ухудшившимся финансовым положением заемщиков из-за экономического кризиса.

Для помощи заемщикам, чей доход существенно снизился в связи с начавшейся в стране нестабильностью, государство приняло решение реструктурировать кредиты на возмездной основе.

Воспользовавшись программой реструктуризации, заемщик сможет в течение года существенно снизить платежную нагрузку на собственный бюджет. За этот

период заемщик должен восстановить занятость, а также уровень дохода, позволяющий самостоятельно осуществить погашение ипотечного кредита и стабилизационного займа. Банковскому сектору также необходима дополнительная помощь – дополнительная капитализация, которая позволит продолжить нормальное функционирование банков и продолжить деятельность, которая связана с выдачей кредитов. Эти меры позволят не допустить значительного спада в российской экономике и значительных потерь доходов граждан.

Государственную политику по поддержанию заемщиков, попавших в трудную финансовую ситуацию, реализует ОАО «АИЖК» через своего агента по реструктуризации ОАО «АРИЖК». Приоритетным направлением работы АРИЖК является поддержание платежеспособного спроса на рынке жилья.

На реструктуризацию могут претендовать заемщики, которые отвечают достаточно жестким требованиям.

Требования к заемщику:

- заемщик – только гражданин РФ;
- у заемщика произошло значительное снижение дохода или существенный рост расходов по кредиту;
- заемщик использовал все активы для выполнения своих обязательств по ипотечному кредиту.

Требования к жилому помещению:

- единственное жилье для проживания;
- ограничение площади жилья;
- ограничение по стоимости квадратного метра (стоимость не должна превышать

больше чем на 50% среднерыночную стоимость в данном регионе на момент выдачи).

Требования к ипотечному кредиту:

- кредитный договор должен быть заключен до 1 декабря 2008 года;
- обязательно оформлен залог жилого помещения;
- ограничение размера ипотечного кредита (в каждом регионе установлены свои нормы);
- соотношение размера ипотечного кредита к стоимости предмета ипотеки не должно превышать 90%.
- остаток по кредиту не менее 200 тыс. руб.
- срок обязательств по кредиту не менее 2 лет и не более 30 лет.

Период реструктуризации составляет 12 месяцев. Платежи в льготный период не должны превышать половины суммы платежей по ипотечному кредиту. Процентная ставка на выделяемые средства не превышает ставку по ипотечному кредитному договору. Если ипотечный кредит выдан в иностранной валюте или с плавающей ставкой, то выделяемые средства фиксируются по ставке рефинансирования ЦБ РФ на дату выдачи. [1]

Не подлежат реструктуризации кредиты, полученные на цели строительства жилья, которое еще не завершено, а также кредиты, полученные на приобретение жилья без залога приобретаемого объекта недвижимости.

Варианты реструктуризации определяются индивидуально для каждого из заемщиков, исходя из параметров ипотечного кредита и платежеспособности заемщиков на момент реструктуризации, и предусматривают:

1. Смешанный договор - предоставление заёмщику заёмных средств совместно кредитором и АРИЖК путём заключения договора о совместном предоставлении заёмных средств. Смешанный договор позволяет существенно снизить операционные издержки банка. Банку предлагается ликвидность в виде аннуитетного платежа рассчитанного по формуле:

Ежемесячный аннуитетный платеж = $\text{ООД} \cdot \text{ПС} / (1 - (1 + \text{ПС})^{-(\text{ПП}-1)})$, где:

ООД – остаток основного долга в части обязательств заемщика перед сокредиторами (суммы обязательства перед сокредиторами отдельно для каждого) на расчетную дату;

²www.economy.gov.ru

РАЗВИТИЕ МЕХАНИЗМОВ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

ПС – месячная процентная ставка сокредиторов, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной на сумму обязательства (в процентах годовых);

ПП – количество платёжных периодов (месяцев), оставшихся до окончательного погашения основного долга (отдельно по кредиту и займу).

2. Стабилизационный заем - передача АРИЖК в собственность заёмщиков денежных средств на возвратной и платной основе. Заемщик ежемесячно осуществляет платежи только процентов по фактически предоставленному займу АРИЖК. Стабилизационный заем не должен превышать оставшегося срока обязательств заемщика по ипотечному кредиту. Он позволяет сохранить платежеспособность заемщика.

3. Стабилизационный кредит - предоставление кредитором заёмщику денежных средств на возвратной и платной основе. В данном варианте реструктуризации, платежи в банк не прекращаются. Стабилизационный кредит позволяет сохранить платежи заемщика и снизить операционные издержки банка. Стабилизационный заем и стабилизационный кредит рассчитывается по формуле:

Ежемесячный аннуитетный платеж = $ООД * ПС / (1 - (1 + ПС)^{-PP})$, где:

ООД – остаток основного долга на расчетную дату;

ПС – месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной на сумму обязательства (в процентах годовых);

ПП – количество платёжных периодов, оставшихся до окончательного погашения основного долга. [2]

Проанализировав условия и принципы реструктуризации можно сказать, что на данный момент, государственная программа реструктуризации ипотеки охватывает слишком узкую категорию заемщиков и требует доработки, поэтому крупные российские банки в массовом порядке разрабатывают собственные программы поддержки граждан, взявших ипотечные кредиты и потерявших работу. К таким банкам относятся Сбербанк, ВТБ24, Уралсиб, Абсолют банк, Банк Москвы, Русь банк и др. По предварительным оценкам, по критериям АИЖК не проходят около половины выданных в стране ипотечных кредитов. Есть ещё одно условие, которое может насторожить банки – рефинансируя банкам оказанную ипотечным заемщикам поддержку, АИЖК становится сокредитором и получает право требования по заложенному по кредиту жилью.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Регламент взаимодействия между АРИЖК и партнёрами-участниками программы Реструктуризации Ипотечных кредитов и проведения операций по непосредственной Реструктуризации Ипотечных кредитов».

2. «Стандарт реструктуризации жилищных ипотечных кредитов для отдельных категорий заемщиков» (от 25 февраля 2009 года).