

ОЗЕРОВ С.Н.

Добрый день, уважаемые дамы и господа. Я рад приветствовать всех, и хочу поздравить Ассоциацию с еще одним годом успешной работы. Полгода назад, когда Анатолий Геннадьевич меня спросил, какие есть проблемы с ипотекой, и что надо сделать, я ответил, что надо посмотреть на ипотеку свежим взглядом. Время меняется, и мы посчитали необходимым написать документ под названием «Манифест», чтобы описать, что было сделано, и где мы находимся, какие риски существуют, и куда мы идем. Считаем, что пришло время рынку переходить от экстенсивного роста к интенсивному. Факторы бурного развития за последние 10 лет нам известны, однако в ближайшие годы факторы естественного органического роста существенно ослабнут, и бизнес ипотечного кредитования рискует перейти в стагнацию. Риск стагнации бизнес-эксперты обсуждают на уровне макроэкономики страны, и мы видим, что ипотека здесь не отличается. Вызовы социально-экономического характера только увеличиваются, и мы видим, как последние годы усиливается давление на банки со стороны регулирующих органов и законодателей. Рост объемов кредитования ипотеки сам по себе не принесет блага населению, государству и финансовой системе. Для нас очевидно, что только в результате усилий, направленных на качественное развитие, мы будем способны поддерживать рост в долгосрочной перспективе и снижать стоимость кредитования. В основе нашего бизнеса лежит глубокая убежденность в том, что приобретение жилья с помощью ипотеки – это уникальный финансовый сервис, который способен изменить к лучшему жизнь любого человека. Это наше ипотечное кредо. За 15 лет существования ипотеки рынок достиг больших успехов. Чтобы дальше расти, нужно выйти на новый, более продуктивный путь и активнее работать над мерами по улучшению рыночных условий и механизмов ипотечного рынка. Пристальное внимание государства к ипотечному рынку нам принесет пользу, когда будет повышаться качество институтов и рыночного регулирования вместо деклараций по конкретным значениям процентной

ставки. Мы понимаем сильные и слабые стороны ипотечного рынка и верим в его перспективы, поэтому разработали идеологическую платформу, на которой предлагаем объединиться всем его участникам ради общего прогресса. Перед ипотекой стоят разные риски. Неоднозначные демографические явления и нехватка качественного жилья несут риск стагнации спроса на ипотечное кредитование в ближайшем будущем. Декларативные заявления чиновников по размеру процентной ставки только дестабилизируют рынок. Банки не знают, как привлекать краткосрочные ресурсы под 9-10% и выдавать долгосрочные кредиты за меньшие, а у населения формируются ожидания, которые ни на чем не основаны. Регулирующие органы, понимая асоциальную направленность правительства, принимают решения с целью защитить население, а на самом деле их решения в большинстве случаев только удорожают ипотеку. Крестовый поход Роспотребнадзора и ФАС против всех видов комиссий, в том числе комиссии за выдачу, не отменил банковские расходы, и мы были вынуждены просто заложить расходы в процентную ставку. Существуют другие риски законодателей и нормативной политики: это запрет на страхование, запрет на мораторий на долгосрочное погашение, что не позволяет нам прогнозировать доход и давать более низкую ставку. Обнуление долга в случае принятия имущества на баланс кардинально поменяло отношения между кредитором и заемщиком и вообще понимание о возвратности кредита. Именно законодательная и нормативная политика сыграли важную роль в повышении процентной ставки на 1-1,5% за последние полтора года. Еще один пример риска нормативной политики связан с работой Высшего арбитражного суда, который в своем письме выразил, что при аннуитетном порядке возврата кредита проценты взимаются авансом за весь срок кредита. Согласно определению ВАС, если вы деньгами пользовались и произвели досрочное погашение, вы можете не платить проценты за фактический период, когда вы пользовались кредитом. Таким образом, ВАС ввел новую концепцию «справедливые проценты». В результате этой, мы считаем, некачественной работы этого института мы,

банки, испытываем новую волну исков, и это не помогает качественному развитию. Цели состояния рынка, к которому мы стремимся, изложены в правительственной стратегии развития ипотечного кредитования до 2030 года. Хочу напомнить: обеспечение к 2020 году доступности приобретения и строительства жилья с помощью ипотеки для 50% семей. Создание эффективного первичного рынка ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающего баланс интересов кредиторов и заемщиков. Увеличение доли ипотеки, финансируемой за счет выпуска ипотечных ценных бумаг в общем объеме ипотеки до 55% к 2030 году. Конкретные предложения – это, во-первых, прозрачная и честная конкуренция между участниками рынка, притом, что государство проводит политику осторожного, аккуратного регулирования рынка и не применяет прямое вмешательство в ценообразование. Программа денежной поддержки определенных групп населения в той или иной единовременной форме для формирования первоначального взноса либо платы за снижение процентной ставки. При этом важно, чтобы субсидии формировались из текущего бюджета, а не за счет будущих периодов. В-третьих, это прикладные знания и простые навыки финансовой грамотности, которые актуальны для молодежи и могут преподаваться старшеклассникам. В-четвертых, мы видим будущее российского рынка в обязательном развитии сегмента ипотечных ценных бумаг в отечественной инвестиционной сфере. В идеале, у нас должны успешно сосуществовать обе модели секьюритизации: одноуровневая балансовая, континентальная модель и двухуровневая с использованием ипотечного агента. В манифесте предлагается платформа для всеобщего благополучия, которая основана на трех направлениях: регулирование для баланса, развитие систем фондирования и поддержка населения государством. В периоде экстенсивного роста, который мы прошли, действия, принятые на развитие рынка ипотеки, смешивали эти три направления. Поддержка населения смешивается с развитием систем фондирования, когда происходит выкуп кредитов с рынка на баланс государственного агентства. Поддержка населения смешивается с

регулированием, когда Высший арбитражный суд освещает новое понятие «справедливые проценты». Крайне важно в дальнейшей разработке конкретных мер не смешивать эти разные направления. Еще раз: регулирование для баланса, развитие систем фондирования и поддержка населения государством. Очень приятно отметить, обсуждая манифест с участниками рынка, количество людей, которые разделяют подходы и содержание манифеста. В конечном итоге, самой главной ценностью для всех участников ипотечного сообщества должен стать серьезный конструктивный диалог, связанный с дальнейшими совместными шагами в направлении качественного совершенствования рыночных условий. Только таким образом мы сможем поддерживать и развивать российскую ипотеку в течение следующих десятилетий. В этом наше кредо как профессионала ипотечного бизнеса. Я приглашаю всех ознакомиться с содержанием манифеста и присоединиться к диалогу формирования конкретных программ и предложений на базе профессиональных банковских сообществ. Сейчас перед нами стоит важная задача давать комментарии по законопроекту по потребительскому кредитованию. Наше мнение, что покупка квартиры не является потребительским товаром, и по ряду причин, в том числе противоречия с законом об ипотеке и законом об ипотечных ценных бумагах, этот закон не может и не должен регулировать ипотеку. Поэтому наше предложение – это исключить ипотеку из этого законопроекта. Мы собирали комитет по банковскому законодательству в начале этой недели, собирали мнение других банков, в том числе АИЖК, чтобы сформировать нашу общую позицию по этому вопросу, и эту позицию мы представляем. На следующей неделе 30 и 31 мая будет конференция, организованная нашей ассоциацией – юридическим институтом «М-Логос» и Московской государственной юридической академией. Название конференции «Правовая неопределенность». Мы будем дальше работать, чтобы снижать эту правовую неопределенность для качественного развития нашего рынка. Спасибо за внимание.