




# **ПРИМЕНЕНИЕ МЕЖДУНАРОДНОГО ОПЫТА В РАЗВИТИИ СИСТЕМЫ ГАРАНТИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В КАЗАХСТАНЕ**

**Шамиль Валеев  
Заместитель Председателя Правления  
АО «Казахстанский фонд гарантирования  
ипотечных кредитов»**

**22 сентября 2005 года**



# **Краткие сведения об АО «Казахстанский фонд гарантирования ипотечных кредитов» (далее по тексту - Фонд)**

- Фонд создан по инициативе Правительства Республики Казахстан и Национального Банка Республики Казахстан в ноябре 2003 года в форме некоммерческого акционерного общества
- Акционеры: Национальный Банк РК, Министерство финансов РК
- Уставной капитал – 2 млрд. тенге

# ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ФОНДА

- Цель создания Фонда - повышение обеспеченности населения жильем за счет расширения доступа населения к системе ипотечного кредитования и улучшение качества ее функционирования.
- Основными задачами Фонда являются создание благоприятных условий для увеличения сроков ипотечного кредитования, снижения уровня их процентных ставок, увеличения размеров кредитов и снижения величины первоначального взноса при ипотечном кредитовании, а также формирование системы гарантирования (страхования) ипотечных кредитов.
- **Основными целями деятельности Фонда является:**
  - снижение рисков кредиторов, связанных с невыполнением обязательств заемщиками по договорам ипотечного жилищного займа;
  - формирование благоприятных условий для увеличения объема выдаваемых ипотечных кредитов, расширения круга заемщиков, увеличения доли кредитных средств в стоимости приобретаемого имущества.

# СИСТЕМА ГАРАНТИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ



# БАНКИ ВТОРОГО УРОВНЯ И ИПОТЕЧНЫХ КОМПАНИЙ – ПАРТНЕРЫ ФОНДА

- АО «Альянс Банк»
- АО «Астана-Финанс»
- АО «АТФ Банк»
- АО «Банк Каспийский»
- АО «Банк ТуранАлем»
- АО «БанкЦентрКредит»
- АО «БТА Ипотека»
- АО «Валют-Транзит Банк»
- АО «Дана Банк»
- АО «Евразийский банк»
- АО «Жилищный строительный сберегательный банк Казахстана»
- АО «Индустриальный банк Казахстана»
- АО «Казахстанская Ипотечная компания»
- АО «Казкоммерцбанк»
- АО «Народный Банк Казахстана»
- АО «Сенім банк»
- АО «Темірбанк»
- АО «Техакабанк»
- АО «Цеснабанк»
- ТОО «Құрылыс Ипотека»

## Что такое ипотечное гарантирование (страхование) (далее по тексту - ИГ)?

- ИГ - система экономических отношений, направленных на защиту кредиторов от убытков вследствие дефолта заемщика по ипотечным жилищным займам (далее – ипотечный кредит);
- ИГ избавляет кредиторов от части издержек, связанных с неисполнением заемщиком своих обязательств по ипотечному кредиту, когда выручки от реализации заложенного в обеспечение кредита имущества недостаточно для удовлетворения требований кредитора;
- ИГ способствует развитию рынка ипотечных кредитов за счет «благоразумного» кредитования при высоком показателе соотношения между стоимостью жилья и размером кредита (*Loan To Value - LTV*).

# СОДЕРЖАНИЕ ИГ

- Гарантийное покрытие (страховое возмещение) выплачивается кредитору, если по определенному кредиту будет применена процедура обращения взыскания, а кредитор не сможет возместить сумму непогашенного основного долга и другие ассоциированные затраты. Возмещение выплачивается в пределах суммы, указанной в договоре между кредитором и страхующей организацией.
- Гарантийное покрытие включает непогашенный остаток основного долга, просроченные проценты, затраты на юридические услуги и неоплаченную часть имущественной страховки с момента наступления дефолта до завершения процедуры обращения взыскания.
- Гарантийное покрытие и способ его применения известны как покрытие «верхнего слоя». Покрытие «верхнего слоя» в настоящее время является нормой для компаний, предоставляющих ИГ в случае дефолта заемщика во всем мире. Покрытие, в целом, колеблется в диапазоне между 12 – 40 % в разных странах мира по частным компаниям.

## СОДЕРЖАНИЕ ИГ (продолжение)

- Учитывая значительный объем требований по выплате гарантийного покрытия, которые могут быть предъявлены кредитором, в договоре ИГ обычно предусматриваются следующие основные условия:
- кредит должен быть выдан и находиться на обслуживании в банке, одобренном компанией предоставившей ИГ;
- кредитор не вправе расторгнуть договор ИГ до окончания срока кредитования;
- гарантийное покрытие, как правило, включает (в пределах установленной процентной доли от общей суммы) основной долг, проценты, стоимость юридических и других услуг при обращении взыскания по кредиту, просроченные налоговые платежи и страховые взносы, расходы на содержание заложенного имущества.



## СОДЕРЖАНИЕ ИГ (продолжение)

- Гарантирование ипотечных кредитов не является формой страхования жизни, при которой страховая выплата осуществляется по случаю смерти и потери трудоспособности заемщика;
- Гарантирование ипотечных кредитов не является обязательным видом страхования в Республике Казахстан;
- Гарантирование ипотечных кредитов более всего нацелено на специальный рыночный сегмент, такой как покупатели, осуществляющие покупку недвижимости впервые, молодые специалисты и слои населения со скромным доходом;
- Гарантирование ипотечных кредитов не является субсидией: гарантирование ипотечных кредитов не снижает напрямую затраты, связанные с приобретением жилья, но может способствовать снижению процентных ставок.

# Виды ИГ

- ПЕРВИЧНОЕ

ИГ компания посредством двойного андеррайтинга утверждает предоставление гарантии по каждому индивидуальному кредиту

- ОТКРЫТОЕ

ИГ компания не участвует в процессе андеррайтинга, а полагается на заверения кредитора, что параметры каждого кредита соответствуют требованиям компании

- ГАРАНТИРОВАНИЕ (СТРАХОВАНИЕ) ПУЛОВ

объектом гарантирования является уже сформированный пул кредитов

# Основные принципы ИГ

- Основными особенностями функционирования ИГ компаний, в мировой практике является высокий уровень капитализации и однотипность (монотипность) оказываемых услуг.
- В странах с развитым уровнем и продолжительной историей существования систем гарантирования ипотечных кредитов необходимый размер собственного капитала организаций, гарантирующих (страхующих) ипотечные кредиты, рассчитывается из соотношения риска к капиталу 20:1 (25:1) В США частные компании должны иметь соотношение риска к капиталу 20:1 и кредитный рейтинг AA, присвоенный одним из трех признанных рейтинговых агентств для того, чтобы соответствовать требованиям Фэнни Мэй и Фредди Мэк.
- Данное требование обуславливает высокий уровень капитализации организаций, гарантирующих (страхующих) ипотечные кредиты и оправдало себя в периоды финансовых кризисов и падения цен на недвижимость.

## Основные принципы ИГ (продолжение)

- Гарантирование ипотечных кредитов связано с относительно высоким уровнем принимаемых на себя рисков организацией, гарантирующей ипотечные кредиты. Этот же капитал не может быть использован для гарантирования (страхования) от рисков другого типа, в связи, с чем организации ипотечного гарантирования (страхования) оказывают только услуги по гарантированию ипотечных кредитов (монотипный вид услуг), исключая какие-либо другие услуги по гарантированию или страхованию. Данные требования были выработаны в результате ряда финансовых кризисов и применяются, практически, во всех странах.
- Для функционирования системы гарантирования (страхования) ипотечных кредитов необходимо создание организации с достаточно высоким уровнем собственного капитала, что в настоящее время невозможно для частных компаний в Казахстане. Учреждение Фонда Национальным Банком и его капитализация на уровне, приемлемом по международным нормам является начальным этапом развития системы ипотечного гарантирования (страхования).

## ДИНАМИЧНОЕ РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА ВО МНОГИХ СТРАНАХ

- Государственные власти считают ипотечное кредитование исключительно важной частью финансового сектора
- Банки рассматривают ипотечное кредитование в качестве ключевого компонента розничного рынка
- Долговые ценные бумаги, обеспеченные ипотекой, играют важную роль на рынках капитала
- Кредиторы, предоставляющие микро-финансирование, внедряют все новые и новые жилищные продукты

## **Но...существуют сдерживающие факторы при охвате ипотечным кредитованием слоев населения со скромным доходом**

- Консервативный подход при кредитовании со стороны коммерческих банков - весьма частое явление;
- Преимущественное предоставление кредитов населению, занятому в формальном секторе и имеющему высокие доходы; Крупные первоначальные взносы, непродолжительные сроки кредитов, а также большие спрэды снижают доступность кредитов;
- Многие банки не хотят предоставлять кредиты приемлемой для кредитования категории населения, имеющей скромный доход и работающей на условиях само-найма;
- Не всегда предоставляется правовая и административная поддержка;  
Кредитное бюро, своевременная процедура обращения взыскания, надлежащая методика оценки, страховые продукты и регуляторная основа.

## В то же время

- Опыт стран, имеющих развитые ипотечные рынки, свидетельствует о том, что чем выше доля кредита в стоимости залога (LTV), тем больше кредитный риск банк берет на себя. Возрастает риск того, что в случае обращения взыскания на предмет залога и реализации его с торгов банку не удастся компенсировать свои потери — расходы, связанные с обращением взыскания, продажей имущества с торгов, и другие издержки, возникающие у кредитора в связи с дефолтом заемщика, просроченные проценты по кредиту, остаток невыплаченного долга.
- В последние десятилетия в мире становится все больше кредитных продуктов, характеризующихся более высоким уровнем соотношения суммы кредита и стоимости залога (свыше 70%). Увеличение соотношения суммы кредита и стоимости залога означает расширение клиентской базы, рост числа заемщиков и увеличение объемов кредитования благодаря возможности предоставления ипотечных кредитов гражданам, имеющим необходимые для погашения кредита стабильные доходы, но не имеющим необходимых накоплений для внесения требуемого банками первоначального взноса при приобретении жилья.
- Банки, увеличивая сумму кредита по отношению к стоимости залога, стараются снизить возникающие при этом риски и застраховать себя от возможных потерь в случае дефолта заемщика.

## Как может помочь ИГ?

- ИГ делает возможным приобретение жилья в собственность за счет незначительной суммы первоначального взноса;
- ИГ разделяет с кредиторами риск, связанный с ипотечными кредитами;
- По условиям ИГ обычно страхуется «верхний слой» кредита;
- Гарантийное покрытие в случае дефолта заемщика сокращает убыток кредитора, если выручка от реализации имущества будет недостаточной для возмещения непогашенного остатка по кредиту.



## Обзор распространенности и использования в мире: развитые рынки

- Главная характеристика рынка в США и Канаде: государственное и частное ИС;
- Частное ИС в Великобритании, Австралии, Новой Зеландии;
- Частное ИС в настоящее время начало функционировать в Италии, Ирландии, Испании, Португалии, Германии и Швеции;
- Менее крупные государственные ИГ программы в Европе.

## Обзор распространенности и использования в мире: развивающиеся рынки

- ИГ внедрено в: Гонконге, Южной Африке, Латвии, Эстонии, Литве, Словении, Казахстане, Израиле, Доминиканской Республике;
- ИГ в настоящее время в процессе развития в: Таиланде, Индии, Мексике Румынии, Польше, России, Болгарии, Украине.

# Обзор распространенности и использования в мире

<i>Страна</i>	<i>Год создания</i>	
■ США	1934 /1956	Гос. и частные
■ Канада	1954 /1963	Гос. и частные
■ Австралия – Нов.Зеландия	1965	Частные
■ Великобритания	1970	Частные
■ Филиппины	1950	Гос.
■ Южная Африка	1989	НПО/Перестр.
■ Гонконг	1999	Гос./Перестр.
■ Литва	1999	Гос.
■ Италия	2002	Частные
■ Португалия	2002	Частные
■ Испания	2004	Частные
■ Казахстан	2004	Гос.

## Государственные системы ИГ

Северная Америка	Западная Европа	Развивающиеся рынки
США	Франция	Гонконг
Канада	Швеция	Казахстан
Мексика (в процессе разработки)	Бельгия	Прибалтийские республики
	Финляндия	Словения
	Нидерланды	

## Частные и государственные/частные системы ИГ

Северная Америка/Тихоокеанский регион	Европа	Развивающиеся рынки
США	Великобритания	Южная Африка (НПО, госуд.)
Канада	Испания	Индия (госуд., частн., МФК)
Австралия	Италия	Таиланд (госуд., частн.)
Новая Зеландия	Португалия	Польша (в процессе рассмотрения)
	Ирландия	
	Нидерланды	

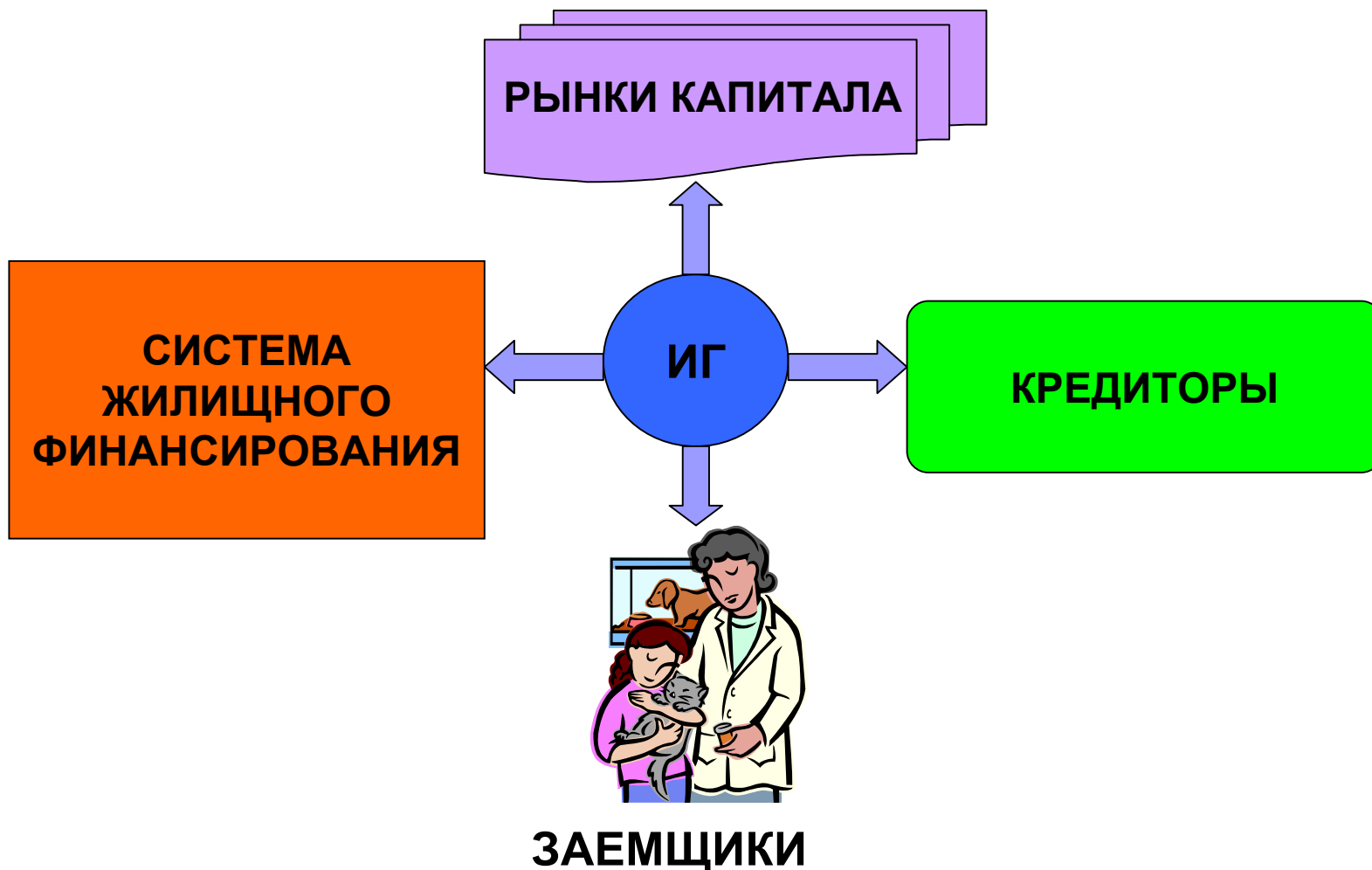
## Государственное гарантийное (страховое) покрытие в сравнении с частным

СТРАНА	Тип ИГ	Покрытие
США FHA и VA	гос.	100%
США 7 частн. компаний	частн.	17% - 25%
Канада СМНС	гос.	100%
Канада частн. компания	частн.	100%
Австралия -1	гос.	100%
Австралия - 2	частн.	100%
Новая Зеландия – 3	частн.	20% - 30%
Великобритания	частн.	менее 100%
Франция	гос.	100%
Испания	частн.	20% - 40%
Италия	частн.	20% - 40%
Нидерланды	гос.	100%
Швеция	гос.	менее 100%
Швеция	частн.	20% - 40%
Юж. Африка	НПО	20%
Гонконг	гос./частн.	30% и менее
Израиль	частн.	20% - 30%
Литва	гос.	25%

## Банковские веса рисков и кредиты с ИГ

СТРАНА	50% степень риска	100% степень риска
США	LTV<80% или LTV>80% с ИГ	LTV>80%
Канада	LTV<75% или LTV>75% с ИГ	LTV>75%
Австралия и Новая Зеландия	LTV<80% или LTV>80% с ИГ	LTV>80%
Франция	все займы	
Германия	LTV<60%	часть, превышающая 60%
Испания	LTV<80% или LTV>80% с ИГ	110% степень риска если LTV>80%
Ирландия	все кредиты	
Бельгия	все кредиты	
Греция	все кредиты	
Португалия	LTV<75%	часть, превышающая 75%

# ИГ может применяться на многих уровнях





# Преимущества ИГ

## Прямые выгоды

- ✓ Защита кредиторов;
- ✓ Улучшенное управление риском;
- ✓ Усовершенствованное управление процедурой ипотечного кредитования;
- ✓ Минимизация потерь по ссудам и снижение потребности в капитале.

## Косвенные выгоды

- ✓ Обеспечение надежности и безопасности;
- ✓ Расширение доступа к недорогим ипотечным кредитам;
- ✓ Достижение эффективности в оценке имущества, получении кредитной информации, снижении риска неисполнения обязательств;
- ✓ Укрепление доверия к системе.

## Преимущества ИГ для заемщиков

- **Доступность кредитов для заемщиков**
- **Процентные ставки могут быть высокими вследствие различия между кредитными рисками банков**
- **ИГ может способствовать:**
  - кредитованию с более высоким LTV, и/или
  - более низким процентным ставкам и/или
  - более долгим срокам кредитов и/или
  - привлечению заемщиков с более высокой степенью риска (с более низким доходом, работающих на условиях само-найма, с неформальным доходом и т.д.)

## **В результате использования ИГ большее количество заемщиков может соответствовать критериям ипотечного кредитования**

- ИС может способствовать определенной категории заемщиков в получении кредитов с более низким первоначальным взносом (высоким LTV);
- Семьи с ограниченными средствами для внесения первоначального взноса – молодые специалисты;
- Лица, приобретающие жилье впервые;
- Семьи со скромным доходом и/или нестабильным доходом и/или «неофициальным доходом», а также семьи с нестандартными характеристиками.

# **ИГ может быть эффективно использовано при реализации жилищных программ, предусматривающих субсидии государства**

- Вопрос доступности жилья является серьезной проблемой в большинстве развивающихся рынков
- ИГ можно использовать в сочетании с программами государственного субсидирования, которые согласуются с рыночными принципами, например:
  - Оказание содействия при внесении первоначального взноса
  - Более низкие тарифы ИГ при поддержке государства
- Определенные категории семей, предусмотренные для предоставления субсидий
  - Имеющие более низкий доход
  - Лица, приобретающие жилье впервые
  - Молодые семьи

# Преимущества ИГ для кредиторов

- Способствует стандартизации:
  - Кредитной документации;
  - Юридической документации;
  - Стандартам по ведению и хранению данных;
  - Процедур андеррайтинга.
- Способствует лучшему управлению просрочками;
- Приводит к более ускоренной процедуре обращения взыскания;
- Способствует унификации подходов к оценке недвижимости.

## Преимущества ИГ для кредиторов

- ИГ компания разделяет риск с банками;
- Увеличивает размер кредитного портфеля/рыночную долю за счет расширения категорий соответствующих заемщиков;
- Более высокие суммы кредитов по каждой операции – эффективность;
- Увеличивает кредитный портфель для выпуска ипотечных облигаций и ценных бумаг, обеспеченных ипотекой. за счет выдачи кредитов с более высоким LTV;
- Предусматривает более мягкие требования по капиталу в отношении кредитов с более высоким LTV и содержащим ИГ.

# Преимущества ИГ для финансового сектора

- Расширяет доступ к жилищному фонду по приемлемым ценам для значительной части населения;
- Способствует развитию ипотечного кредитования и стандартизации в сфере жилищного финансирования;
- Выполняет функции повышения качества кредита и контроля, которые поддерживают секьюритизацию – тем самым повышая ликвидность в финансовой системе и снижая издержки по привлечению средств;
- Поддерживает справедливую и прозрачную практику кредитования, способствует развитию стандартов оценки качества жилья;
- Является средством улучшения кредитного качества ипотечных ценных бумаг;
- Распределение кредитного риска – кредитный риск выводится за пределы банковской системы в целях его более полной диверсификации и снижения системного риска.

## ИГ предоставляет значительные преимущества для роста рынков капитала

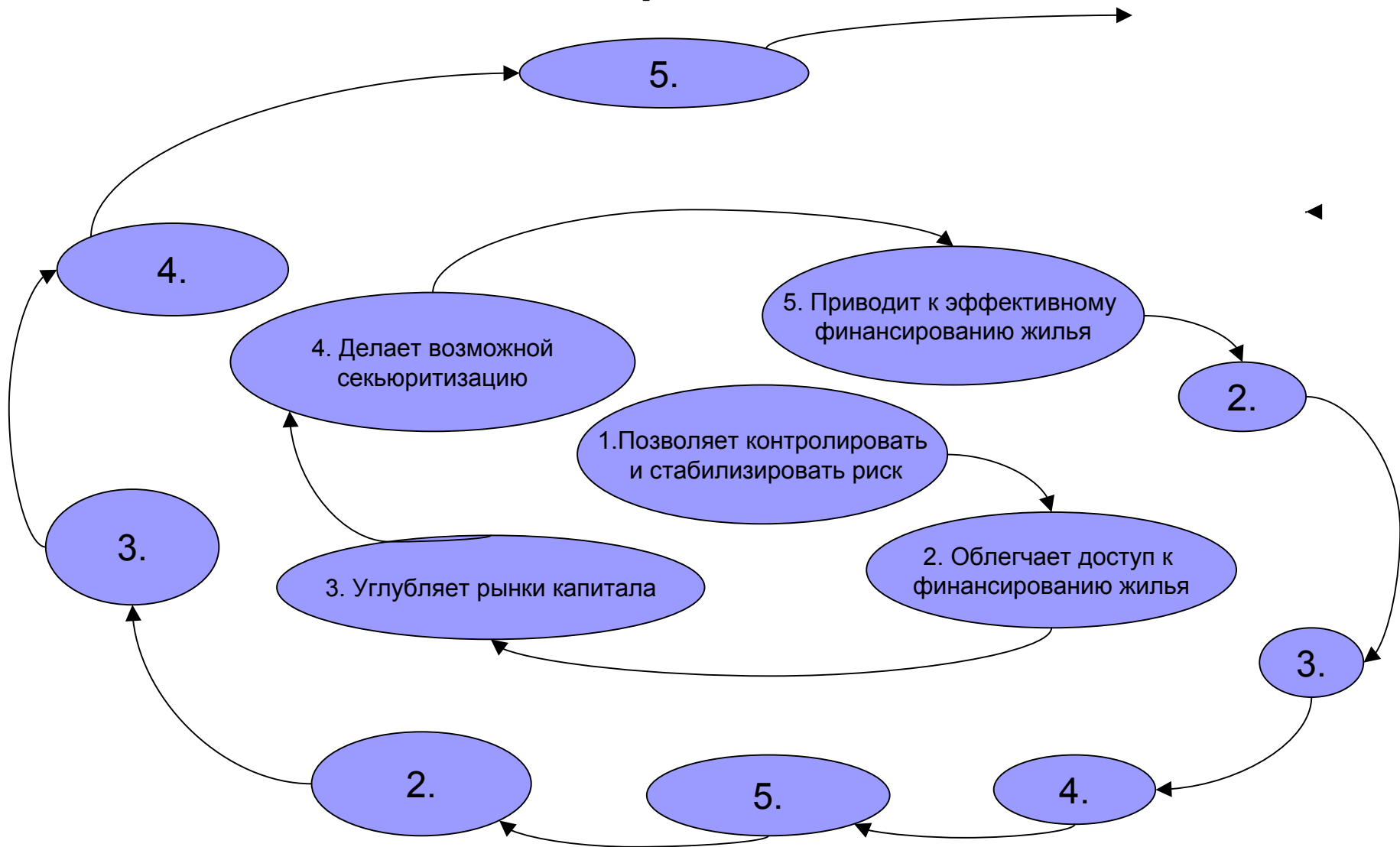
- Способствует развитию ипотечных облигаций и ценных бумаг;
- Сокращает риски по кредитам, сохраняемым в портфелях банков;
- Повышает рыночную эффективность за счет стандартизации;
- *Увеличивает капитал в банковской системе*
- ИГ полностью соответствует подходу на основе оценки риска, применяемому в Соглашении Базель II – вследствие применения ИГ банкам предоставляются послабления в отношении требований по капиталу
- Преимущества органам регулирования и надзора




## Преимущества для органов регулирования, управление рисками

- Управление риском – ИГ компании могут содействовать прогрессу в методах управления риском;
- Стандартизация – возможно установление стандартов и обеспечение единообразия;
- Роль в обеспечении надзора –
- Обеспечение прозрачности механизма компенсации риска, который понятен регулирующим инстанциям и, как следствие благоприятный подход со стороны надзорных органов к кредитам с высоким уровнем LTV
- В соответствии с Соглашением Базель II применяется подход взвешивания рисков на основе LTV

# ИГ – благо для финансовой системы





# **Гарантирование ФОНДОМ ипотечных кредитов**

# Чем регламентируется порядок гарантирования ипотечных кредитов?

- ✓ Правилами гарантирования ипотечных кредитов Фонда
- ✓ Генеральным соглашением, заключенным между Фондом и Кредитором
- ✓ Планами (тарифами), утвержденными Фондом
- ✓ Внутренними требованиями Кредитора (в случае их представления и согласования с Фондом с последующим заключением дополнительного соглашения)

## Какие обязательства принимает на себя ФОНД?

- Фонд обязуется перед Кредитором отвечать за исполнение обязательств Заемщика по каждому ипотечному кредиту в размере, предусмотренном Гарантийным обязательством
- Гарантия выплачивается в случае, если суммы, вырученной при реализации заложенного имущества в результате возникновения дефолта по ипотечному кредиту, НЕДОСТАТОЧНО для покрытия убытков Кредитора
- Необходимо выполнение трех условий:
  - Дефолт Заемщика
  - Реализация заложенного имущества на торгах
  - Наличие убытков кредитора

*МЫ  
ДЕЛАЕМ ИПОТЕКУ  
ЛЕГЧЕ!*