

Центральная Азия: анализ проблем жилищного финансирования



А.В. Верхозина,
вице-президент
НП «Саморегулируемая
Межрегиональная
Ассоциация Оценщиков»,
член международного
комитета по стандартам
оценки Американского
фонда оценки,
президент компании
PGP International, Ltd

Международная финансовая корпорация IFC (<http://www.ifc.org>) провела конференцию, посвященную изучению международного опыта развития института независимой оценки и перспективам развития данной системы в Азербайджане.

В работе конференции приняли участие представители банковского сектора Азербайджана, страховые компании, Общество оценщиков Азербайджана, а также представители российского и турецкого рынка оценки недвижимости. Вице-президент НП «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков», член международного комитета по стандартам оценки Американского фонда оценки, президент компании PGP International, Ltd (<http://www.pgpinc.ru/>) Верхозина Алена по приглашению Международной финансовой корпорации (IFC) приняла участие в конференции с докладом «Опыт и развитие оценочной деятельности в России».

Развитие независимой оценки в Азербайджане имеет большое значение для определения кредитными организациями реальной стоимости закладываемой недвижимости. Она должна определяться объективными независимыми оценочными компаниями.

По словам Виктора Минца, руководителя проекта IFC по развитию первичного рынка ипотечного кредитования в Азербайджане, «оценочная деятельность является основой ипотечного кредитования. Соответственно в условиях отсутствия четкой и надежной системы оценки принятие недвижимости в залог невоз-

можно, а значит, невозможно и ипотечное кредитование».

Участники конференции обсудили вопросы, связанные с ролью оценки недвижимости в регулировании банковской деятельности, основными принципами взаимодействия банков и независимых оценщиков, аспектами регулирования правовой деятельности.

Проект IFC по развитию первичного рынка ипотечного кредитования в Азербайджане осуществляется при финансовой поддержке Государственного секретариата Швейцарии по экономике (SECO).

«Оценочная деятельность» приводит извлечения из отчета «Анализ проблем, сдерживающих развитие жилищного финансирования в регионе Центральной Азии», подготовленного Международной финансовой корпорацией (IFC), Государственным секретариатом Швейцарии по экономике (SECO) и группой Всемирного банка (WBG).

АЗЕРБАЙДЖАН

Правовая среда

Операции по ипотечному жилищному кредитованию в Азербайджане осуществляются на основе вновь принятого Закона «Об ипотеке». Однако полноценное использование закона пока осложняется отсутствием необходимых для его применения нормативных актов.

В этой связи наиболее существенными проблемами в области формирования соответствующей деловой среды, способствующей развитию системы жилищного финансирования, являются:

- наличие в Законе «Об ипотеке» норм, противоречащих положениям действующего Гражданского кодекса;
- сложный и обременительный процесс легализации прав собственности на недвижимость, требующий дальнейшего прояснения, в том числе, с точки зрения возможности залога такой недвижимости;
- отсутствие практического и четко разработанного механизма изъятия заложенного недвижимого имущества в случае дефолта заемщика.
- Длительность, противоречивость и недостаточное законодательное регулирование процессов перехода прав собственности на недвижимость и регистрации ее залога.

Институциональный потенциал

Ипотечное жилищное кредитование в стране ограничено как с точки зрения размера сформированного к настоящему времени портфеля ипотечных жилищных кредитов (причем большая часть жилищных кредитов была выдана на цели строительства жилья), так и с точки зрения количества занимающихся ипотечным кредитованием банков.

Главными проблемами в области развития институционального потенциала для ипотечного жилищного кредитования, требующими первоочередного решения, являются:

- Отсутствие в большинстве банков кредитной политики в области ипотечного жилищного кредитования, стандартных операционных процедур и продуктов ипотечного жилищного кредитования, а также профессионально подготовленных специалистов по ипотечному кредитованию.
- Отсутствие должным образом проработанных политик, методик и инструментов управления

рисками, связанными с ипотечным жилищным кредитованием.

- Отсутствие пакета стандартных форм договоров и документов, связанных с заключением сделок с использованием ипотечных жилищных кредитов.
- Отсутствие функциональной специализации по определенным этапам производственной цепочки операций по ипотечному жилищному кредитованию (например, продаже, андеррайтингу, учету на балансе, обслуживанию и т.д.).
- Отсутствие стандартизированных страховых продуктов, связанных с выдачей ипотечных жилищных кредитов и соответствующих стандартизированных политик и процедур взаимодействия страховщиков, ипотечных кредиторов и заемщиков.
- Отсутствие титульного страхования и страхования кредитного риска при ипотечном жилищном кредитовании.
- Отсутствие лицензирования/сертификации независимой оценочной деятельности, что приводит к возникновению практически нерегулируемого и непрозрачного рынка оценки недвижимости, большая часть участников которого использует разные стандарты определения стоимости недвижимости.
- Отсутствие политики, направленной на создание устойчивого механизма рефинансирования на местном рынке (включая как реформирование пенсионной системы, так и страхового сектора).

Государственная политика

Правительство находится в процессе организации государственного ипотечного фонда, задачей которого будет предоставление долгосрочных ресурсов банковской системе для дальнейшей выдачи их в

форме ипотечных жилищных кредитов. Однако обзор первых результатов этой деятельности свидетельствует о необходимости более пристального внимания к данному процессу, прежде всего потому, что планируемые к использованию политики и стандарты андеррайтинга выдачи ипотечных кредитов вряд ли можно считать адекватными для начальной стадии развивающегося рынка ипотечного жилищного кредитования. Более того, рыночные механизмы рефинансирования выданных по этим стандартам ипотечных жилищных кредитов (такие, как облигации, обеспеченные портфелем ипотечных жилищных кредитов, или ипотечные ценные бумаги) еще не разработаны, а планируемое государственное финансирование Фонда в долгосрочной перспективе может оказаться экономически неустойчивым.

Осведомленность о преимуществах ипотечного жилищного кредитования

Осведомленность населения о преимуществах ипотечного жилищного кредитования в качестве основного инструмента улучшения своих жилищных условий в целом находится на низком уровне, за исключением некоторых возрастных и социальных групп населения (молодые профессионалы) в столице. Население в небольших городах, и в особенности в сельской местности, большей частью не осведомлено о возможностях, связанных с ипотечным жилищным финансированием.

КАЗАХСТАН

Правовая среда

В сравнении с другими исследованными Проектом странами Казахстан имеет наиболее развитое законодательство в области ипотечного жилищного кредитования.

Тем не менее, несмотря на то, что процедура обращения взыскания на жилье в случае дефолта заемщика по ипотечному жилищному кредиту уже практически применялась некоторыми кредитными учреждениями, процедура принудительного выселения граждан из жилья, на которое было обращено взыскание, еще не была опробована. Кроме того, все еще требуют решения проблемы, относящиеся к практическим, законодательным и регулятивным аспектам ипотечного жилищного кредитования. Наиболее важными проблемами в этой области являются:

- Отсутствие координации между государственными кадастровыми системами.
- Незаконная практика в работе органов регистрации, предъявляющих разные требования к подаче документов для регистрации сделок с недвижимостью, приобретенной с использованием ипотечных жилищных кредитов.
- Проблемы с регистрацией права собственности на неучтенные частные жилые дома.
- Невозможность одновременной регистрации перехода прав собственности на недвижимость и залога этой недвижимости.
- Отсутствие должным образом разработанного законодательства по оценке жилой недвижимости.
- Недостаточная легитимность нотариально заверенных доверенностей и других документов (по причине сомнений в их достоверности).

Институциональный потенциал

Рынок ипотечного жилищного кредитования в Казахстане стремительно рос в течение последних пяти лет, и в настоящее время сумма непогашенной задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам превышает 1,65 миллиарда долларов США. В настоящее время страна стоит перед выбором курса дальнейшего развития сектора ипо-

течного жилищного кредитования. Однако представляется, что ни со стороны правительства, ни со стороны сектора не прилагаются совместные усилия по выбору этого курса.

Банки используют тщательно разработанные кредитные политики и процедуры по осуществлению ипотечных операций, в целом соответствующие международной практике. Уровень стандартизации типового ипотечного жилищного продукта по системе в целом находится на высоком уровне, так как большинство банков рефинансирует значительную часть своих портфелей через контролируемое государством Казахстанскую ипотечную компанию (КИК). Однако до сих пор существуют следующие барьеры для дальнейшего развития рынка ипотечного жилищного кредитования в стране:

- Доминирование КИК на вторичном рынке ипотечного жилищного кредитования ведет к возникновению потенциально опасной концентрации рисков, которая может еще более возрасти при внедрении на рынок ипотечных жилищных кредитов с фиксированной процентной ставкой и увеличении их доли на первичном рынке.
- Отсутствие механизмов, политик и процедур, регулирующих деятельность финансируемого правительством Фонда гарантирования ипотечных кредитов, призванного предоставлять банкам гарантии по возможным дефолтам заемщиков по ипотечным жилищным кредитам.
- Продуктовая линейка ипотечных жилищных кредитов остается недостаточно развитой, в частности, на рынке до сих пор не предлагаются кредиты с фиксированными процентными ставками.
- Отсутствие стандартов страхования недвижимости, являющейся предметом ипотеки, жизни заемщика и потери прав собственности на приобретенное с помощью ипотечного кредита жилье.

- Отсутствие стандартов оценочной деятельности.
- Отсутствие стандартов и инструментов аналитики по операциям, связанным с ипотечным жилищным кредитованием, и по поведению кредитных портфелей.

Государственная политика

Главным инструментом, использованным правительством Казахстана для развития сектора ипотечного жилищного кредитования, было создание Казахстанской ипотечной компании Казахстана фонда гарантирования ипотечных кредитов. Однако правительство не поддерживает идею приватизации Казахстанской ипотечной компании. Хотя такая приватизация, по мнению ряда экспертов, является необходимым шагом для снижения концентрации рисков и для недопущения монополизма на вторичном рынке ипотечного жилищного кредитования, а также для введения конкуренции на этом рынке страны.

Осведомленность о преимуществах ипотечного жилищного кредитования

Осведомленность населения крупных городов Казахстана о преимуществах ипотечного жилищного кредитования является высокой. Однако большая часть населения небольших городов и сельской местности все еще обладает недостаточной информацией для того, чтобы воспользоваться ипотечным жилищным кредитом для улучшения своих жилищных условий.

КЫРГЫЗСТАН

Правовая среда

Действующая в стране правовая и регулятивная база для ипотечного жилищного кредитования не является целостной и детально раз-

работанной. Например, операции по ипотечному жилищному кредитованию осуществляются на основании Гражданского кодекса и специального раздела Закона «О залоге», в то время, как регистрация прав собственности на недвижимость и залога недвижимого имущества регулируется специальным законом о регистрации. Более эффективным решением было бы объединение всех нормативных актов в области ипотечного жилищного кредитования в единый законодательный акт (такой, как закон об ипотеке).

Наиболее важными проблемами в формировании правовой среды, решение которых способствовало бы становлению рынка жилищного финансирования, являются:

- Противоречивость норм, регулирующих процедуру вне судебного порядка обращения взыскания на заложенное имущество в случае дефолта заемщика по ипотечному жилищному кредиту.
- Длительность процедур перехода прав собственности на недвижимое имущество и регистрации залога имущества.
- Неэффективность процедуры выселения физического лица из жилой недвижимости, на которую обращается взыскание, наличие значительных пробелов в регулировании данного процесса и законодательных норм, противоречащих друг другу.

Институциональный потенциал

Институциональный потенциал страны для развития ипотечного жилищного кредитования также недостаточно развит и не представляет целостной системы. Ключевыми проблемами в его формировании и развитии являются:

- Наличие значительного дисбаланса в срочной структуре активов и пассивов, так как банки занимают ипотечным жилищ-

ным кредитованием, не имея долгосрочной финансовой базы для этого.

- Отсутствие стандартов ипотечного жилищного кредитования, а также соответствующих кредитных политик и процедур на всех этапах цепочки операций по ипотечному жилищному кредитованию.
- Отсутствие соответствующей базы для профессиональной подготовки банковских специалистов по ипотечному жилищному кредитованию.
- Отсутствие соответствующих политик, методик и инструментов управления рисками, связанными с ипотечным жилищным кредитованием.
- Отсутствие стандартов для страховых продуктов, используемых при ипотечном жилищном кредитовании.
- Отсутствие унифицированных подходов к оценке стоимости жилой недвижимости, выступающей предметом ипотеки.
- Отсутствие титульного страхования при ипотечном жилищном кредитовании.

Государственная политика

В настоящее время правительство готовит программу развития ипотечного жилищного кредитования, больше нацеленную на удовлетворение социальных жилищных нужд, нежели на развитие рыночных механизмов ипотечного жилищного финансирования. Программа предполагает субсидирование процентных ставок для представителей определенных низкооплачиваемых профессий, таких, как врачи и учителя. Такое субсидирование процентных ставок при его неправильном структурировании может оказать негативное влияние на работу механизма рынка не субсидированных ипотечных жилищных кредитов, вытеснив коммерческих провайдеров ипо-

течных жилищных кредитов. Это может оказаться рискованной, неэффективной и нерациональной политикой, которая замедлит рост коммерческого ипотечного жилищного кредитования.

Осведомленность о преимуществах ипотечного жилищного кредитования

Общая осведомленность населения страны об ипотечном жилищном кредитовании в городах Бишкек и Ош является достаточно высокой. В других городах и сельской местности осведомленность населения остается на низком уровне.

ТАДЖИКИСТАН

Правовая среда

В стране недостаточно развита правовая и регулятивная база по ипотечному жилищному кредитованию. В соответствии с Гражданским кодексом Таджикистана правовое регулирование ипотеки осуществляется отдельным законом об ипотеке, нормы которого имеют приоритет над общими правилами о залоге, содержащимися в Гражданском кодексе. В связи с тем, что закон об ипотеке пока не принят, основными источниками правового регулирования ипотечного жилищного кредитования являются Гражданский кодекс и закон «О залоге».

Наиболее важными проблемами в области создания правовой среды, стимулирующей формирование рынка жилищного финансирования в стране, являются:

- Несовершенство действующего законодательства по ипотечному жилищному кредитованию.
- Отсутствие единой системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также должного взаимодействия между органами государственного учета, на которые возложены функции регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Ограниченный доступ к реестрам,

содержащим информацию о правовом статусе недвижимого имущества, не позволяющий исключить оформление незаконных или оспоримых сделок с недвижимостью.

- Неурегулированность процесса принудительного выселения заемщика и членов его семьи при обращении взыскания и реализации заложенного жилого помещения, в котором они проживают.

Институциональный потенциал

В целом развитие ипотечного жилищного кредитования в Таджикистане сдерживается чрезвычайно ограниченными возможностями финансовых институтов, и поэтому портфель ипотечных жилищных кредитов таджикских банков состоит из небольшого количества кредитов.

Ключевыми проблемами в области формирования институционального потенциала страны являются:

- Отсутствие источников формирования долгосрочных финансовых ресурсов у кредитных организаций, необходимых для предоставления ипотечных жилищных кредитов.
- Отсутствие стандартов ипотечного жилищного кредитования, соответствующей кредитной политики и процедур на всех этапах производственной цепочки операций по ипотечному жилищному кредитованию.
- Отсутствие у кредитных организаций квалифицированных специалистов по ипотечным операциям и опыта применения различных инструментов и технологий ипотечного жилищного кредитования, а равно возможностей для обучения персонала.
- Отсутствие соответствующих процедур, методики и инструментов управления рисками по долгосрочному ипотечному жилищному кредитованию.
- Отсутствие стандартных страховых продуктов, которые можно было бы использовать для перерас-

пределения и минимизации рисков кредитных организаций (страхование кредитных рисков, титульное страхование).

- Отсутствие профессиональных оценочных компаний.

Государственная политика

Правительство осознает важность и значимость развития ипотечного жилищного кредитования, но нуждается в выработке стратегического видения и понимания того, как это может быть трансформировано в действенные программы развития рынка ипотечного жилищного кредитования. Привлечение экспертов, имеющих опыт в разработке подобной политики в развивающихся странах, может существенно облегчить подготовку комплексной государственной жилищной политики.

Осведомленность о преимуществах ипотечного жилищного кредитования

Уровень общей осведомленности об ипотечном жилищном кредитовании в стране низкий, и население может путать ипотечное кредитование с финансированием строительства жилья.

УЗБЕКИСТАН

Деловая среда

Законодательная база в стране не является целостной и достаточной для эффективного проведения операций по ипотечному жилищному кредитованию. Действующее законодательство, в принципе, создает основу для осуществления такого вида кредитования, но содержит ряд проблемных областей, которые препятствуют развитию ипотечного жилищного кредитования. В настоящее время на завершающей стадии находится принятие специализированного проекта Закона «Об ипотеке», а также разрабатываются проекты других нормативных актов, направленных

на совершенствование процесса перехода прав собственности на недвижимое имущество, регистрации ипотеки, обращения взыскания на жилое недвижимое имущество.

Ключевыми проблемами, разрешение которых позволит создать условия, необходимые для улучшения деловой среды по ипотечному жилищному кредитованию, являются:

- Обременительность процесса государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество.
- Наличие противоречий в законодательстве, регулирующем регистрацию ипотеки.
- Законодательный запрет на наложение взыскания на недвижимое имущество должника, в случае если данное имущество является единственным для должника и его семьи.
- Необеспеченность права залогодержателей-кредиторов удовлетворить свои требования к заемщику в приоритетном порядке по отношению к требованиям других кредиторов.

Институциональный потенциал

Существующая инфраструктура рынка ипотечного жилищного кредитования недостаточно развита в следующих областях:

- Банки не имеют опыта разработки продуктов ипотечного жилищного кредитования и соответствующих политик и процедур по ведению операций по ипотечному жилищному кредитованию.
- Отсутствие должных знаний/навыков у персонала коммерческих банков в областях ведения продаж кредитных продуктов, оценки платежеспособности и кредитоспособности заемщиков (андеррайтинг) и обслуживания ипотечных жилищных кредитов.
- Отсутствие соответствующих политик, методологии и инструментов по управлению рисками

при ипотечном жилищном кредитовании.

- Непрозрачность рынка жилья (латентность реальных цен на жилье).
- Отсутствие практики страхования от потери прав собственности на недвижимое имущество (титульное страхование) и высокий уровень тарифов по страхованию жизни заемщика по ипотечному жилищному кредиту.
- Отсутствие у оценочных компаний единых стандартов оценки недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.

Государственная политика

Правительство организовало Фонд поддержки ипотечного кредитования (Фонд), задачей которого является обеспечение банковской системы долгосрочными финансовыми ресурсами для осуществления операций по ипотечному жилищному кредитованию. Однако при утверждении бизнес-модели Фонда рекомендуется рассмотреть возможность создания рыночных механизмов поддержки развития ипотечного жилищного кредитования, используемых Фондом. Данная рекомендация имеет целью минимизировать риски того, что государственное финансирование Фонда, предусмотренное в действующей модели, в долгосрочной перспективе может оказаться экономически неустойчивым.

Осведомленность о преимуществах ипотечного жилищного кредитования

Уровень общей осведомленности населения крупных городов о преимуществах ипотечного жилищного кредитования находится на достаточно высоком уровне. Однако население небольших городов и в сельской местности большей частью не знает о возможностях, связанных с ипотечным жилищным кредитованием.