

Тенденции ипотечного рынка. Проблемы и пути решения

Грег Краснов,
генеральный директор Platinum Bank

- Platinum Bank – это динамично развивающийся розничный банк, ТОП-3 в области потребительского кредитования.
- Platinum Bank был создан в апреле 2009 года в результате объединения под единым брендом компаний ЗАО «Международный Ипотечный Банк» и Family Credit.
- Основной акционер – Horizon Capital



- Horizon Capital – управляющая компания, специализирующаяся на инвестициях в компании с высоким потенциалом развития и доходностью (например, сеть ресторанов «Швидко», украинский канал MTV, Шосткинский молочный комбинат). Инвестиционная деятельность с 1995 года.

- **Эра продажи проблемных кредитов (аукционы):**
- Банки пытаются вернуть деньги за счет продажи залога (с согласия заемщика либо через принудительную продажу/аукционы)
- Некоторые банки, которые имеют критичную массу проблемного портфеля, заняли выжидательную позицию, надеясь на подъем цен на рынке недвижимости
- При продаже через аукцион убыток банка увеличивается в среднем на 30% из-за разницы с текущей рыночной оценкой недвижимости и фактической ценой продажи с торгов
- Средняя цена продажи с аукциона – свыше 50 000 \$

- **Проблемы:**
- Отсутствие длинных денег в национальной валюте
- Отсутствие доступной цены ресурса – меньше 10% в национальной валюте
- Замороженный рынок купли-продажи квартир (100 продавцов на 1 покупателя)
- Неадекватная оценка имущества, отсутствие публичного доступа к данным о фактической цене продажи
- Безработица, нестабильность и обесценение доходов населения
- Отсутствие наличных средств (сбережений) у населения
- Потенциальный риск кредитования «проблемки»
- Дефицит заемщиков с положительной кредитной историей
- Страх населения перед длинными кредитами

■ Пути решения:

- Развитие институциональных инвесторов, что предоставит ресурс длинных денег по приемлемой цене
- Поэтапный запуск рынка - home equity (ипотечных кредитов на потребительские цели)
- Консервативные стандарты кредитования (небольшие сроки (3-5 лет) с консервативным LTV и коэффициентами платежеспособности)
- Необходимость государственного регулирования стандартов ипотечного кредитования
- Регулирования рынка риэлторов
- Возврат к докризисным объемам кредитования не ранее 5-ти лет
- Помнить уроки кризиса ☺