



Роль государственных институтов развития в создании новых рынков (на примере ипотеки)

Александр Семеняка, член наблюдательного совета ОАО «АИЖК»

Москва, 4 июня 2015 года

Этапы формирования ипотечного рынка

1993-1998 годы: Подготовительный этап

- Указы Президента Российской Федерации «О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы» от 24.12.1993 № 2281 и «О жилищных кредитах» от 10.06.1994 № 1180
- Постановление Правительства Российской Федерации «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию» от 26.08.1996 №1010
- Создание ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»
- ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ

1999-2004 годы: Первичный рынок

- КБ Дельта-кредит, МАИФ и региональные жилищно-ипотечные фонды
- Внедрение стандартов АИЖК выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных жилищных кредитов
- Выкуп АИЖК закладных и формирование двухуровневой модели ипотеки
- ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» от 11 ноября 2003 г. N 152-ФЗ

Этапы формирования ипотечного рынка (продолжение)

2005-2009 годы: Вторичный рынок

- «Концепция развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России на период до 2010 года», утвержденная Правительством Российской Федерации 30.06.2005
- ПНП «Доступное и комфортное жилье - гражданам России»
- Зарубежные сделки секьюритизации
- Дебютные выпуски ипотечных ценных бумаг

2010—2015 годы: Ипотека – драйвер жилищного строительства

- Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2010 г. № 600 (далее также Указ №600)
- Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года
- Программы рефинансирования АИЖК и Внешэкономбанка по выкупу ипотечных облигаций
- Создание единого оператора в жилищной сфере

Проблемы «трансплантации» западных моделей

- Существенные различия в уровне транзакционных издержек функционирования тех или иных трансплантатов, порождаемых уникальностью предшествующего развития стран;
- Отсутствие соответствия неформальных норм, господствующих в стране-реципиенте, и формальных норм, на основ которых функционирует трансплантируемый институт;
- Необходимость адаптации трансплантируемых законодательных норм к специфическим условиям страны-реципиент;
- Издержки обучения новым нормам от сложившихся в обществе стереотипов;
- Недостаточный спрос общества на внедряемые правила поведения;
- Слабая политическая конкуренция, позволяющая правящим кругам использовать новые институты для личного обогащения в ущерб общественной выгоде.

<< В.М. Полтерович, О.Ю. Старков: «Формирование ипотеки в догоняющих экономиках», 2007 >>

Приоритетные задачи на каждом этапе

	1993-1998	1999-2004	2005-2009	2010-2015
Снижение транзакционных издержек		Закладная + ипотечные облигации + конкуренция		
Несоответствие неформальных и формальных норм		Поддержка региональных органов власти и институтов развития		
Адаптация норм	Основы законодательства		Совершенствование	Нормативы Банка России
Издержки обучения	Международный опыт	Стандарты и программы обучения участников рынка		
Спрос населения			Приоритетный национальный проект	Жилье для российской семьи
Противодействие коррупции		Рефинансирование («деньги после поставки»)		Указ № 600

Роль Института экономики города в развитии ипотечного рынка (1)

1993-1998:

- Активное участие в разработке нормативно-законодательной базы по ипотечному кредитованию (ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»)
- Разработка федеральных программ в сфере жилищного финансирования (Государственные жилищные сертификаты)
- Разработка и проведение обучающих семинаров по ипотечному кредитованию для банков «Аттестованный ипотечный кредитор»
- Поддержка создания и деятельности АИЖК

1999-2004:

- Участие в разработке Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ, ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», ФЦП «Жилище»
- Комплексные поправки в нормативные акты по совершенствованию жилищного законодательства

Роль Института экономики города в развитии ипотечного рынка (2)

2005-2010:

- Участие в разработке и сопровождении приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», ФЦП «Жилище»

2010-2015

- Подготовка проекта государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»
- Координация работ экспертной группы по вопросам жилищной политики в рамках подготовки экспертных предложений к Стратегии-2020
- Комплексное исследование по совершенствованию жилищной политики в РФ
- Активное участие в разработке программы «Жилье для российской семьи»
- Правовое и методическое обеспечение развития наемного жилищного фонда

Задачи АИЖК как институт развития

➤ Формирование нового рынка:

- Внедрение стандартов с целью снижения кредитного риска (баланс интересов заемщиков и кредиторов)
- Внедрение инструментов хеджирования процентного риска
- Создание инфраструктуры и обеспечение доступных тарифов на инфраструктурные услуги
- Организация рефинансирования и доступа к долгосрочной ликвидности
- Снижение входных барьеров для новых участников и развитие конкуренции с целью снижения процентных ставок

➤ Публичность ofert и их доступность участникам рынка

Риски и проблемы института развития, создающего новый рынок

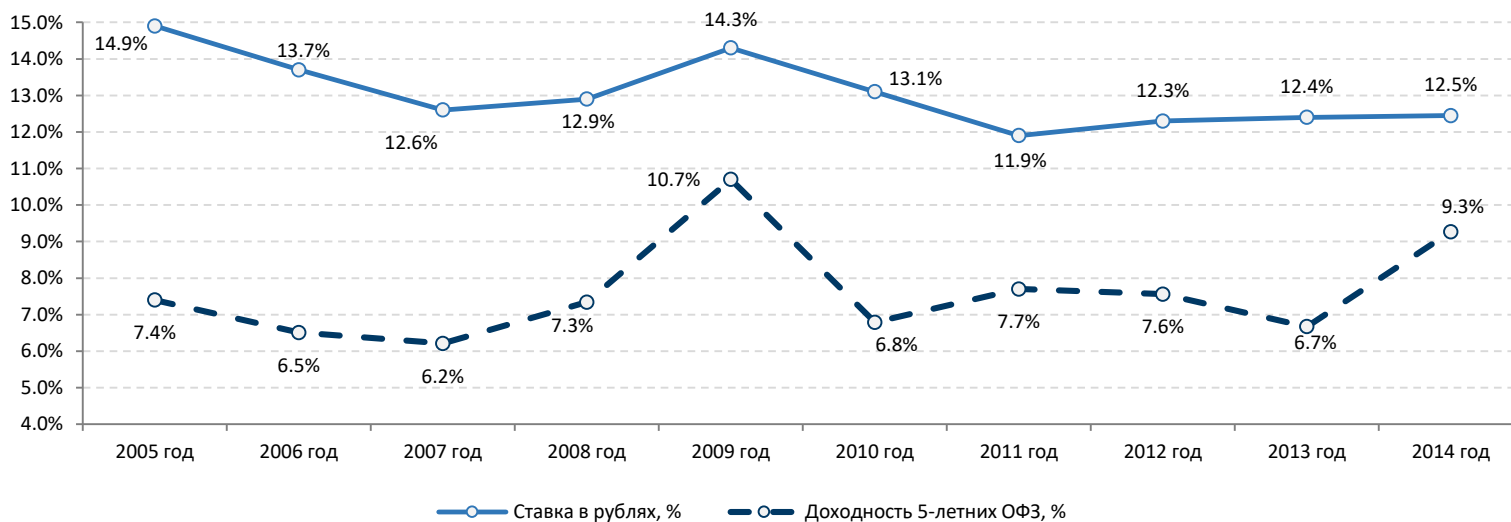
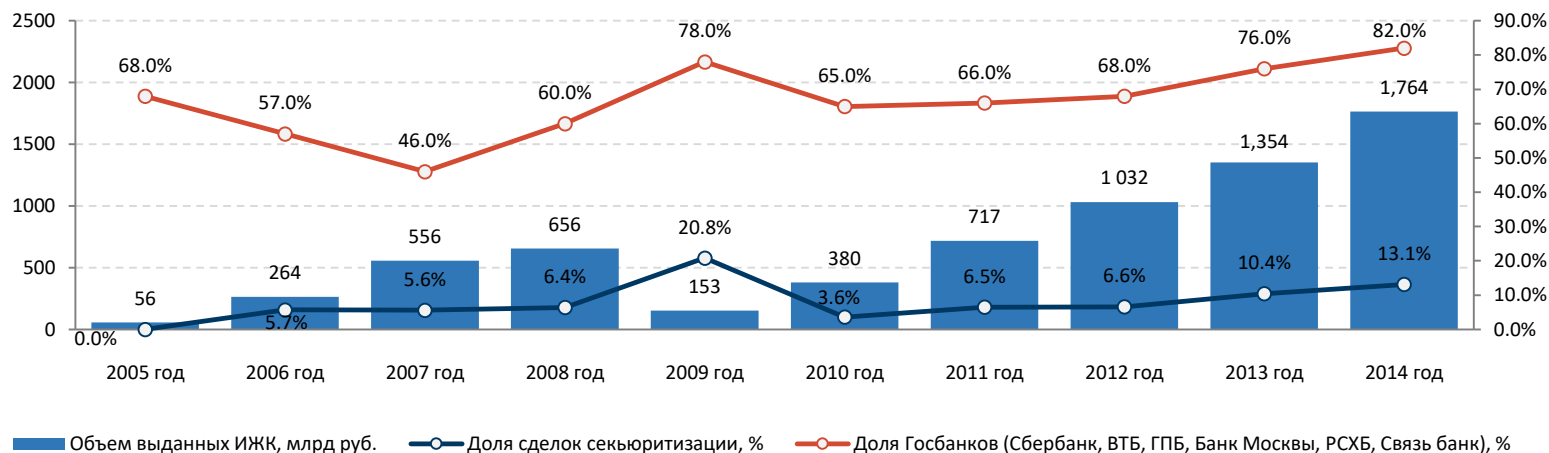
РИСКИ:

- Справедливая цена публичной оферты
- Новации бухгалтерского и налогового учета
- Недобросовестные действия отдельных рыночных участников
- Несовершенство антимонопольного законодательства

ПРОБЛЕМЫ:

- Какая доля рынка необходима и достаточна?
- Какие критерии эффективности деятельности?
- Какой критерий эффективности использования господдержки?
- Зачем институту развития прибыль?

Динамика развития 2005-2015 гг.



Итоги деятельности ОАО «АИЖК»

Предоставив АИЖК уставный капитал 95,5 млрд руб. и 195,7 млрд руб. госгарантий, Правительство Российской Федерации получило в 2014 году:

- новый динамично растущий рынок с капитализацией 2,6 трлн рублей (4% ВВП);
- каждый рабочий день выдается 4 000 долгосрочных кредитов;
- уже 3,5 млн семей улучшили жилищные условия;
- мультипликативный эффект 60 рублей внебюджетных источников на 1 рубль господдержки.