

УТВЕРЖДЕНА  
распоряжением Правительства  
Российской Федерации  
от 19 июля 2010 г. № 1201-р

**СТРАТЕГИЯ**  
**развития ипотечного жилищного кредитования**  
**в Российской Федерации до 2030 года**

**I. Введение**

Целью создания настоящей Стратегии являются:  
формирование единых ориентиров у всех участников рынка по принципам, ожиданиям и долгосрочным перспективам развития рынка ипотечного жилищного кредитования;

определение основных долгосрочных целей и задач государственной политики по развитию ипотечного жилищного кредитования до 2030 года;

определение основных мер и мероприятий, направленных на развитие ипотечного жилищного кредитования на перспективу.

Настоящая Стратегия разработана в рамках общих направлений жилищной политики в целях более детальной проработки вопросов развития ипотечного жилищного кредитования.

Вместе с тем в настоящей Стратегии рассматриваются вопросы расширения возможности приобретения гражданами жилья на первичном или вторичном рынках, строительства индивидуального жилья или участия в строительстве многоквартирных домов и жилищных некоммерческих объединениях граждан, а также найма жилья, проведения капитального ремонта жилых домов и другие направления развития ипотечного жилищного кредитования.

Реализация настоящей Стратегии зависит, в частности, от макроэкономической конъюнктуры, динамики уровня доходов населения и их дифференциации, политических и демографических факторов, а также от региональных и местных социально-экономических условий и особенностей.

Доступность ипотечного жилищного кредитования напрямую зависит от стоимости жилья, поэтому добиться повышения доступности жилья только расширением возможностей кредитования проблематично, так как увеличение спроса населения за счет развития различных финансовых механизмов без изменения других условий на рынке жилья и жилищного строительства объективно способствует росту цен на жилье. Необходимо в первую очередь повышать доступность жилья за счет:

дифференциации рынка жилья, ускоренного формирования сегмента жилья экономкласса и содействия строительству такого жилья в объемах, соответствующих потребностям и спросу граждан со среднестатистическим уровнем доходов;

повышения доступности кредитных ресурсов для всех категорий застройщиков в первую очередь на цели строительства жилья экономкласса;

снижения волатильности цен на рынке жилья за счет расширения сегмента экономкласса, повышения конкуренции, развития механизмов привлечения индивидуальных и коллективных инвестиций.

## II. Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования

### 1. Первичный рынок ипотеки

Предусматривается решение к 2030 году основных проблем несбалансированности на рынке жилья, основная потребность в улучшении жилищных условий будет формироваться в связи с качественными изменениями стандартов жилищного обеспечения.

Рынок ипотечного жилищного кредитования до 2030 года необходимо развивать устойчивыми темпами. Объемы выдачи ипотечных жилищных кредитов должны превышать объемы погашения, что будет способствовать росту портфеля ипотечных жилищных кредитов.

Предполагается, что ипотечный жилищный кредит станет основным механизмом приобретения жилья в собственность, цены на жилье, условия ипотечного жилищного кредитования и доходы населения позволят приобретать жилье 60 процентам населения. Предусматривается, что уровень ежемесячных доходов заемщика будет превышать как минимум в 3 раза уровень ежемесячных расходов по погашению ипотечного жилищного кредита для приобретения жилья, соответствующего стандартам обеспечения жилыми помещениями.

Возможность оплаты первоначального взноса заемщика может быть обеспечена продажей уже имеющегося его жилья, участием в накопительно-ипотечных системах и (или) ипотечным страхованием в целях снижения размера первоначального взноса.

Наиболее распространенными параметрами ипотечного кредита предусматриваются срок до 30 лет, фиксированная ставка процента на уровне индекса потребительских цен плюс 2 - 3 процентных пункта, первоначальный взнос не ниже 30 процентов (в случае отсутствия ипотечного страхования) и аннуитетный порядок погашения кредита с возможностью применения гибких схем управления задолженностью. Доля кредитов с ипотечным страхованием и первоначальным взносом в размере 10 процентов составит до 20 процентов рынка ипотечного жилищного кредитования.

Необходима невысокая концентрация рынка ипотечного жилищного кредитования на каждой территории, где сложился ликвидный рынок жилья, на нем будут присутствовать как минимум 3 кредитора с конкурентными предложениями.

Получение ипотечного жилищного кредита заемщиком станет стандартным процессом. Предусматривается сократить сроки сбора необходимых документов и принятия решения до одной недели при повышении качества принимаемых решений. Необходимо до получения жилищного ипотечного кредита довести до сведения заемщика полную информацию о своих правах и об обязанностях в отношении получения кредита, в процессе погашения кредита, в случае наступления просрочек и (или) иных ключевых событий, предусмотренных кредитным договором банка. Предварительные консультации заемщиков войдут в обязательства кредитора в соответствии с требованиями профессионального сообщества.

Помимо консультирования и информирования заемщика до выдачи кредита заемщик получит возможность в течение срока погашения кредита по согласованию с кредитором переуступить права по кредиту третьему лицу или реструктурировать его в случае существенного изменения доходов семьи заемщика на условиях, приемлемых для кредитора и заемщика. С другой стороны, кредитору будет принадлежать право взыскания на предмет залога и удовлетворения всех понесенных затрат и расходов из стоимости заложенного имущества в случае ненадлежащего исполнения обязательств должником.

Повышение информационной доступности, накопление и обобщение статистики по рынку ипотечного жилищного кредитования позволят

банкам более дифференцированно подходить к оценке заемщиков. Конкуренция на первичном рынке будет способствовать снижению тарифов и повышению качества обслуживания кредитов для заемщиков. Заемщики с хорошей кредитной историей могут иметь тарифные преимущества.

Помимо первичных кредиторов на первичном рынке будут присутствовать ипотечные брокеры, непосредственно взаимодействующие с заемщиками и оказывающие им консультационные услуги, в том числе по подбору и комплектации документов.

## 2. Вторичный рынок ипотеки

Предусматривается создание стабильности на рынке ипотеки. Его фондирование необходимо обеспечивать долгосрочными ресурсами институциональных инвесторов, в том числе системами пенсионного обеспечения и резервами страховых компаний.

Предполагается, что привлечение долгосрочных ресурсов на рынок ипотеки будет осуществляться банками как самостоятельно путем аккумуляции долгосрочных пассивов, так и через рынок капитала путем выпуска ипотечных ценных бумаг и иных долговых обязательств, обеспеченных ипотекой, с балансов банков и через специальных ипотечных агентов, а также за счет перепродажи пулов закладных рефинансирующим организациям. В долгосрочной перспективе до 60 процентов рынка будет фондироваться через выпуск ипотечных ценных бумаг.

Предполагается, что получит развитие модель 2-уровневой системы рефинансирования. Рынок рефинансирования будет представлен крупными игроками, размер собственного капитала которых позволит аккумулировать большие объемы пулов закладных с целью получения прибыли и последующей секьюритизации активов. Рефинансирующие организации будут аккумулировать пулы ипотек и привлекать деньги с рынка капиталов для тех банков, чей масштаб деятельности и (или) опыт не позволяют проводить секьюритизацию самостоятельно. При этом крупные банки будут самостоятельно привлекать капитал с рынка как за счет депозитной базы, которая будет преимущественно средне- и долгосрочной, так и за счет выпуска ипотечных облигаций.

Эффективность привлечения средств с рынка капитала банками и рефинансирующими организациями и предельно допустимый уровень

концентрации рисков будут определяться в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Привлечение средств на рынок ипотеки необходимо осуществлять как с отечественного, так и с зарубежного рынков. При этом на отечественном рынке основную долю инвесторов должны составлять консервативные институциональные инвесторы, что позволит привлекать средства на длительные сроки под низкие ставки.

Дополнительное развитие получит инвестирование средств в ипотечные ценные бумаги физическими лицами вследствие снижения ставок по депозитам, что будет способствовать росту отечественного рынка ипотечных ценных бумаг.

### 3. Унификация и стандартизация рынка ипотеки

Повышение эффективности функционирования рынка и сокращение издержек и рисков предусматривается достигать путем унификации и стандартизации технологий, документации, информационного взаимодействия и подходов к оценке рисков. Стандартизация будет происходить по нескольким направлениям:

- технологические стандарты;
- стандарты обмена информацией;
- стандарты документации;
- стандарты квалификационных экономических требований;
- стандарты оценки и управления рисками.

Стандартизация на рынке ипотеки будет происходить в ходе конкуренции различных практик выдачи и рефинансирования кредитов с целью привлечения ресурсов с рынка капитала. По мере накопления и обобщения статистики необходимо выработать стандартные требования к оценке экономических характеристик кредита. Рост объемов ипотечного жилищного кредитования и увеличение количества сделок купли-продажи пулов и секьюритизации приведут к унификации технологии всех процессов. В целях минимизации издержек участниками рынка будут выбраны лучшие информационные и технологические системы, что значительно упростит инвесторам оценку проверяемых активов.

Развитие системы ипотечного жилищного кредитования приведет к необходимости детализированного и унифицированного предоставления информации по первичному и вторичному сегментам рынка ипотеки. Накопление информации всеми участниками этого рынка, необходимость

ее интеграции, в том числе с бюро кредитных историй, приведут к выработке профессиональным сообществом стандартов информационного обмена.

#### 4. Рынок иных форм жилищного кредитования

Помимо классической ипотеки на рынке необходимо развивать иные механизмы жилищного кредитования под залог недвижимости. Так, в целях развития жилищного строительства, в том числе строительства жилья экономкласса, широкое распространение на рынке получат рыночные механизмы кредитования застройщиков (юридических лиц), жилищных некоммерческих объединений граждан, кредитование физических лиц для индивидуального жилищного строительства и оплаты пая в кооперативах, а также кредитование физических и юридических лиц на приобретение (строительство) жилья для дальнейшей сдачи жилья внаем.

Предполагается, что банки будут предоставлять частным коммерческим застройщикам кредиты на жилищное строительство под залог земельных участков и вновь возводимых объектов недвижимости. Активное развитие проектного кредитования строительства под залог земельных участков будет способствовать развитию рынка земли и повышению ее ликвидности.

Участие физических лиц в строительстве многоквартирных домов будет ограниченным и только на завершающей стадии. Основные риски строительства многоквартирных домов примут на себя застройщики, инвесторы - юридические лица и банки, предоставляющие им кредиты на строительство. Кредитование банками граждан на цели приобретения построенных квартир в основном предлагается осуществлять после окончания строительства многоквартирного дома. С целью гарантирования спроса граждан на строящиеся квартиры и фиксации уже на стадии строительства цены на приобретение таких квартир застройщики будут заключать с гражданами договоры купли-продажи квартир с оплатой гражданами задатка в ограниченном размере на средней и высокой стадии готовности многоквартирного дома. Оставшуюся часть стоимости приобретаемого жилья граждане будут оплачивать только после завершения строительства, в том числе за счет ипотечных жилищных кредитов.

Кредитование заемщиков под залог земельных участков и строящихся на них индивидуальных жилых домов будет действенным механизмом решения жилищных проблем, особенно в регионах, где исторически основная доля жилой застройки - частные индивидуальные дома.

Кредитование некоммерческих объединений граждан на цели строительства многоквартирных домов или создания малоэтажной застройки, а также на цели реконструкции и капитального ремонта многоквартирных домов будет способствовать не только решению жилищных проблем граждан, но и повышению качества существующего жилищного фонда и снижению уровня его износа. Получение кредита объединением граждан, с одной стороны, является инструментом снижения операционных издержек по сравнению с индивидуальным кредитованием, а с другой стороны, выступает элементом схемы комплексной застройки территории с подготовленной документацией по планировке территории, проектной документацией.

Кредитование юридических и физических лиц на цели строительства или приобретения жилья с целью дальнейшей сдачи его внаем предполагается развивать по мере формирования рынка жилищного найма. С развитием сегмента найма и формирования класса домовладельцев-наймодателей произойдет дифференциация стандартного ипотечного продукта и выделение отдельного продукта, учитывающего особенности жизненного цикла предмета залога, сдаваемого внаем, и качество обслуживания кредита при сдаче жилья внаем.

Развитие элементов инфраструктуры будет происходить по принципу конкуренции и эффективного распределения рисков между участниками. По мере увеличения числа участников будет усиливаться их специализация.

Необходимо выработать единые стандарты предоставления услуг участниками инфраструктуры, что, в свою очередь, будет способствовать снижению издержек и повышению надежности и эффективности всех этапов жизненного цикла кредита.

## 5. Инфраструктура рынка ипотечного жилищного кредитования

Развитие системы бюро кредитных историй и накопление кредитных историй позволит значительно повысить информированность участников рынка ипотечного жилищного кредитования относительно платежной дисциплины заемщиков.

Развитие рынка ипотеки будет сопровождаться повышением качества услуг оценщиков. В связи с этим предполагается создать единую электронную базу оценки объектов, доступную всем участникам рынка ипотеки. Эта база позволит сравнивать оценки объектов в одном регионе и проводить анализ рынка. Для повышения сопоставимости оценки стоимости жилья, предлагаемой Федеральной службой государственной статистики и Министерством регионального развития Российской Федерации, целесообразно наладить информационный обмен. Повышению качества предоставляемых оценщиками услуг будет способствовать разработка стандартов качества работы оценщиков саморегулируемыми организациями оценщиков.

Повышение эффективности работы судебной системы позволит сократить сроки взыскания по дефолтным заданным вдвое, что снизит издержки кредитора и заемщика и позволит оптимизировать финансовые потоки от реализуемого имущества.

Система регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним станет информационно открытой. Сведения о правах и переходе прав на недвижимость будут доступны участникам рынка, в том числе путем создания единой электронной базы зарегистрированных прав. Механизмы документооборота при регистрации указанных прав станут унифицированными во всех регионах. Таким образом, в результате процессов стандартизации и унификации предусматривается значительно снизить операционную и кредитную маржу в системе ипотечного жилищного кредитования, что приведет к интегральному положительному эффекту для всех участников рынка ипотечного жилищного кредитования.

#### 6. Участие государства на рынке ипотечного жилищного кредитования

Государству и участникам рынка ипотечного жилищного кредитования необходимо содействовать повышению финансовой грамотности населения. С этой целью предусматривается разработать образовательные программы, в которых минимальный базовый объем знаний по рынку ипотеки и других форм жилищного финансирования потенциальные заемщики будут получать в школе, средних специальных и высших учебных заведениях. Кроме того, необходимо сформировать профессиональные стандарты кредитования, которые будут предусматривать обязанность кредиторов и участников инфраструктуры информировать заемщика обо всех возможных рисках, правах и



обязанностях заемщиков. В результате принимаемые заемщиками решения должны быть более взвешенными, а качество ипотечного портфеля существенно повысится. Развитие инфраструктуры и повышение ее надежности приведут к повышению технологичности рынка ипотечного жилищного кредитования и скорости оборота капитала, что, в свою очередь, будет способствовать снижению издержек и повышению качества предоставляемых на рынке услуг.

### 7. Региональные и местные рынки ипотечного жилищного кредитования

Региональная и локальная дифференциация рынка ипотечного жилищного кредитования сохранится. Ипотечное жилищное кредитование и другие формы ипотечного кредитования преимущественно будут развиваться на территориях с положительными демографическими показателями. Ярко выраженная дифференциация территорий по типам востребованных и предоставляемых ипотечных жилищных кредитов будет определяться типом населенного пункта (крупные города, средние города, малые городские и сельские поселения), уровнем развития рынка жилья (классическая ипотека, ипотека под жилищное строительство) и историческими особенностями развития регионов (многоквартирные дома, индивидуальные дома и другие формы малоэтажной застройки).

## III. Цель и задачи настоящей Стратегии

Целью развития ипотечного жилищного кредитования и других форм ипотечного кредитования является обеспечение к 2030 году доступности приобретения и строительства жилья с помощью ипотечного жилищного кредитования для 60 процентов семей. Для достижения этой цели необходимо решить следующие основные задачи:

преодоление текущего кризиса и создание условий для предотвращения и смягчения возможных будущих кризисных явлений;

создание эффективного первичного рынка ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающего баланс интересов кредиторов и заемщиков;

формирование устойчивой системы привлечения долгосрочных ресурсов с рынка капитала на рынок ипотеки;

создание надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования;

развитие ипотечного жилищного кредитования и иных форм ипотечного кредитования, а также финансирования жилищного строительства;

учет региональных и локальных особенностей развития рынка жилья и ипотеки.

#### IV. Этапы и сроки реализации настоящей Стратегии, а также ее целевые показатели

Настоящую Стратегию предполагается реализовать в 3 этапа.

На первом этапе (2010 - 2012 годы) необходимо исходить из того, что в этот период благодаря реализации антикризисных мер экономика России начнет выходить из кризиса, рынок ипотеки начнет восстанавливаться и к концу этого периода ключевые показатели достигнут или превзойдут докризисные значения. Основными задачами первого этапа являются восстановление доверия к рынку ипотечного жилищного кредитования у заемщиков, кредиторов и инвесторов, а также стимулирование жилищного строительства с помощью развития механизмов кредитования жилищного строительства под залог недвижимости и поддержки платежеспособного спроса на приобретение жилья на первичном рынке.

К концу первого этапа доля семей, которым будет доступно приобретение жилья, соответствующего стандартам обеспечения жилыми помещениями, в том числе с помощью ипотечного жилищного кредитования, достигнет 23 процентов. Концентрация рынка ипотечного жилищного кредитования будет постепенно снижаться за счет восстановления доверия участников рынка, но тем не менее останется высокой. Предполагается достижение большего разнообразия типов предоставляемых ипотечных жилищных кредитов при сохранении высоких требований к уровню рисков. Доля сделок с ипотекой на рынке жилья составит 20 процентов, а объемы выдачи ипотечных жилищных кредитов в год составят 490 тыс. кредитов. Доля рынка ипотеки, фондируемая за счет выпуска ипотечных ценных бумаг, достигнет 45 процентов. Уровень просроченной задолженности начнет постепенно снижаться благодаря решению проблем кризисных лет и наращиванию портфеля новых качественных кредитов.

На втором этапе (2013 - 2020 годы) необходимо исходить из полного восстановления рынка в этот период и выхода на устойчивый рост экономики. Период восстановления банковской системы после кризиса

завершится, и банки будут активно предлагать ипотечные жилищные кредиты населению, за счет чего концентрация рынка ипотечного жилищного кредитования снизится. Внедрение новых механизмов жилищного финансирования позволит достичь баланса между спросом и предложением на рынке жилья, что будет поддерживать его постоянный устойчивый рост при низкой волатильности цен и процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам. В этот период важнейшей задачей является формирование устойчивой и надежной системы ипотечного жилищного кредитования и других форм жилищного финансирования.

К концу второго этапа предусматривается полностью сформировать сегменты найма жилья и строительства жилья кооперативами и другими жилищными некоммерческими объединениями граждан. Соответственно, на рынке будет обеспечена дифференциация ипотечных и других видов ипотечных жилищных кредитов:

гражданам - на приобретение первого жилья для постоянного проживания, на приобретение второго жилья для сезонного проживания (дача) или для предоставления внаем, на оплату паевых взносов в кооперативах, на строительство индивидуального жилья, на ремонт жилых помещений, на реконструкцию и капитальный ремонт домов;

застройщикам - на жилищное строительство для целей продажи жилья или предоставления внаем;

объединениям граждан, в том числе кооперативам, - на жилищное строительство.

Промежуточные итоги реализации второго этапа настоящей Стратегии предполагается подвести в 2015 году. К концу 2015 года доля семей, которым будет доступен ипотечный жилищный кредит, достигнет 30 процентов. Доля ипотеки в валовом внутреннем продукте составит около 7,2 процента, а средняя ставка - около 8 - 9 процентов. В 2015 году предусматривается выдать около 740 тыс. ипотечных жилищных кредитов.

К концу 2020 года доля семей, которым будет доступен ипотечный кредит, достигнет 50 процентов. Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам на рынке снизится до 6 процентов годовых (при условии, что уровень индекса потребительских цен составит 4 процента годовых), а также увеличится средний срок кредитов до 30 лет.

Согласно Стратегии развития финансового рынка Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2008 г. № 2043-р, к 2020 году пенсионные резервы, активы негосударственных пенсионных

фондов и активы инвестиционных фондов вырастут в 20 раз. Соответственно на финансовом рынке появится потребность в долгосрочных и надежных активах в объемах, сопоставимых с прогнозируемым объемом рынка ипотеки. До 70 процентов рынка ипотеки должно будет фондироваться за счет выпуска ипотечных ценных бумаг, в том числе с привлечением зарубежных инвесторов, что является серьезным дополнительным фактором риска и указывает на необходимость разработки эффективного механизма привлечения такого объема фондирования с долгового рынка. Доля ипотеки в валовом внутреннем продукте составит около 10 - 12 процентов, что сравнимо с текущим показателем большинства стран Восточной Европы (Болгария, Чехия, Венгрия, Словакия и Словения).

На третьем этапе (2021 - 2030 годы) необходимо исходить из того, что в этот период рынок ипотеки приблизится к насыщению, то есть доля семей, имеющих возможность приобретать жилье с помощью ипотечного жилищного кредитования, достигнет предельных 60 процентов. Доля нуждающихся в улучшении жилищных условий будет сокращаться до постоянной величины, определяемой демографическими и социальными процессами, изменением стандартов жилищного обеспечения и обновлением жилищного фонда. Рынок жилья и ипотеки перейдет к фазе стабилизации. В долгосрочной перспективе основной задачей станет поддержка устойчивости рынка жилья и ипотеки и предотвращение возможных кризисных явлений.

В этот период возможно появление других типов кредитов под залог жилых помещений на цели, не связанные с улучшением жилищных условий, в том числе на цели повышения образования, улучшения здоровья и обеспечения материального благополучия после выхода на пенсию.

Основными показателями достижения цели настоящей Стратегии являются показатели, характеризующие:

- доступность ипотеки;
- распространение ипотечного жилищного кредитования;
- качество накопленного портфеля ипотечных жилищных кредитов;
- развитость вторичного рынка ипотеки.

Конкретные целевые показатели развития рынка и их значения по этапам реализации настоящей Стратегии представлены в приложении.

## V. Основные меры настоящей Стратегии

Для достижения цели настоящей Стратегии необходимо реализовать ряд мер, направленных на решение поставленных задач, в том числе первоочередных антикризисных мер, и мер, обеспечивающих перспективное развитие ипотечного жилищного кредитования и других форм жилищного финансирования.

### 1. Преодоление текущих кризисных явлений и создание условий для предотвращения и смягчения возможных будущих кризисных явлений

Задача по преодолению кризисных явлений в основном должна быть решена на первом этапе реализации настоящей Стратегии, поскольку от решения этой задачи зависит дальнейшее развитие рынка ипотеки.

Эта задача включает в себя не только необходимость реализации антикризисных мер, но и отработку инструментов предотвращения и смягчения возможных будущих кризисных явлений, поскольку рынок ипотеки во всех странах демонстрирует цикличное повторение кризисов. Для того чтобы преодолеть текущие кризисные явления и минимизировать последствия проявления следующих кризисных явлений, необходимо разработать систему мер, защищающих участников рынка и нивелирующих последствия этих явлений. Использование контрциклических мер и соответствующих механизмов регулирования рынка сможет ограничить риски и сохранить поступательное развитие и баланс между спросом и предложением на рынке ипотеки.

Основные первоочередные меры предполагается направить на поддержку заемщиков, у которых в условиях кризиса произошло снижение доходов или рост расходов, связанных с платежами по валютным ипотечным жилищным кредитам, а также на стимулирование отложенного платежеспособного спроса, привлечение ресурсов с рынка и предотвращение или смягчение последствий возможных будущих кризисных явлений.

Для профилактики возможных рисков на рынке ипотечного жилищного кредитования открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» создана дочерняя компания - открытое акционерное общество «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов», которая обеспечивает разработку и внедрение антикризисных мер, направленных на поддержку заемщиков,

оказавшихся в трудной жизненной ситуации, и смягчение тем самым социальной напряженности в регионах России путем предотвращения массового обращения взыскания на жилые помещения (предмет ипотеки) из-за невозможности со стороны ипотечных заемщиков исполнять свои обязательства по ипотечному жилищному кредиту (займу).

В целях поддержки заемщиков, взявших кредит и испытывающих проблемы с его погашением, необходимо:

продолжить программу реструктуризации ипотечных жилищных кредитов заемщиков, попавших в тяжелую жизненную ситуацию, на постоянной основе (по ипотечным жилищным кредитам, по которым заложенное жилье является единственным для заемщика или залогодателя), а также постоянно совершенствовать инструменты оказания помощи заемщикам, оказавшимся в трудной жизненной ситуации, в целях снижения социальной напряженности;

обеспечить внедрение в практику банковского ипотечного жилищного кредитования обязательств кредиторов по предложению заемщикам изменений условий кредитного договора (продлонгации или реструктуризации) по согласию сторон до обращения в суд, что позволит снизить количественную нагрузку на суды и одновременно дать заемщикам возможность восстановить платежеспособность;

сократить сроки судебного и исполнительного производства при обращении взыскания на предмет ипотеки в целях предотвращения роста долговой нагрузки на заемщика;

формировать в муниципалитетах маневренный жилищный фонд для временного проживания заемщиков, на жилье которых обращено взыскание, или развивать альтернативные механизмы поддержки заемщиков;

продолжить реализацию специальных мер поддержки наиболее уязвимых категорий заемщиков, в том числе в моногородах (выкуп кредитов (займов) для их последующей реструктуризации, выкуп жилых помещений, на которые обращено взыскание, муниципалитетами и передача внаем для временного проживания бывшего заемщика до предоставления бывшему заемщику жилого помещения в маневренном фонде органами местного самоуправления).

В целях стимулирования спроса на ипотечные жилищные кредиты необходимо:

повышать доступность ипотечных жилищных кредитов на приобретение жилья экономкласса, в том числе возводимого в рамках проектов комплексного освоения территорий;

обеспечивать через деятельность институтов развития жилищного рынка поддержание уровня процентной ставки на приемлемом для надежных заемщиков уровне за счет привлечения различных источников финансирования;

предоставлять надежным заемщикам возможность снижения первоначального взноса за счет развития ипотечного страхования и оказания государственной поддержки определенным категориям граждан на оплату первоначального взноса;

стимулировать развитие специальных программ ипотечного кредитования, ориентированных на отдельные категории заемщиков, в частности военнослужащих, молодых семей и получателей материнского (семейного) капитала.

В целях привлечения ресурсов в систему ипотечного жилищного кредитования необходимо:

совершенствовать условия для инвестирования ресурсов системы пенсионных накоплений и страховых резервов в ипотечные ценные бумаги;

инвестировать средства пенсионных накоплений, находящихся под управлением Внешэкономбанка, в ипотечные ценные бумаги;

открытому акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» увеличивать сроки обязательств по рефинансированию выданных банками ипотечных жилищных кредитов и расширять инструментарий рефинансирования;

оптимизировать структуру и условия выпусков ипотечных ценных бумаг в целях максимального соответствия спросу на рынке ценных бумаг;

развивать деятельность открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» по оказанию технической и организационной поддержки при осуществлении выпуска ипотечных ценных бумаг для повышения их кредитного качества;

разработать и реализовать программы по стимулированию кредитования застройщиков, реализующих проекты строительства жилья экономкласса, и физических лиц, приобретающих жилые помещения в рамках этих проектов.

В целях предотвращения и смягчения последствий возможных будущих кризисных явлений необходимо:

разработать систему индикаторов сбалансированности спроса и предложения на рынке жилья и ипотечного кредитования с целью обеспечения государства и институтов развития жилищного рынка информацией, необходимой для проведения контрциклических мер;

способствовать распространению единых стандартов ипотечного жилищного кредитования и функционирования инфраструктуры ипотечного рынка и сервисного обслуживания ипотечных жилищных кредитов;

в рамках проводимой судебной реформы разработать систему сбора информации об обращениях в суды общей юрисдикции по обращению взыскания на жилые помещения для целей анализа и реализации антикризисных мер.

## 2. Повышение эффективности первичного рынка ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающего баланс интересов кредиторов и заемщиков

Интенсивное и инновационное развитие рынка ипотечного жилищного кредитования невозможно без повышения качества взаимодействия участников первичного рынка. Важнейшими проблемами текущего состояния первичного рынка являются ограниченность конкуренции, завышенные тарифы, незащищенность прав кредитора, низкая финансовая грамотность заемщиков, отсутствие единой информационной базы по заемщикам, недостаток общей и специализированной информации как у заемщиков, так и кредиторов, отсутствие гибкого подхода к разным социально-экономическим группам населения, низкий уровень качества оценки недвижимости, а также недостаточность инструментов проверки информации, предоставляемой заемщиком.

Решение задачи по созданию эффективного первичного рынка ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающего баланс интересов кредиторов и заемщиков, необходимо начать на первом этапе и полностью завершить на втором этапе реализации настоящей Стратегии. Для решения этой задачи необходимо отрегулировать нормативную и исполнительную систему защиты прав кредиторов и заемщиков, в том числе внести в законодательную базу изменения, направленные на повышение информационной открытости рынка ипотечного жилищного кредитования



и повышение качества оценки рисков, а также унифицировать процедуры андеррайтинга, выдачи и сопровождения кредита, создать единые информационные базы по заемщикам и недвижимости и разработать и внедрить новые механизмы распределения и хеджирования рисков.

Предполагается, что для решения задачи по повышению эффективности первичного рынка ипотечного жилищного кредитования необходимо реализовать следующие мероприятия:

внесение изменений в гражданское законодательство Российской Федерации, направленное на совершенствование норм, регулирующих взаимоотношения заемщиков и кредиторов, для достижения баланса их интересов;

совершенствование законодательства Российской Федерации в части реабилитационных процедур, применяемых в отношении граждан-должников и позволяющих осуществить реструктуризацию задолженности граждан под судебным контролем;

разработка и внедрение различных схем повышения доступности ипотечных жилищных кредитов за счет дифференциации условий ипотечного жилищного кредитования в зависимости от территориальных особенностей и потребностей заемщиков, а также кредитной истории и платежеспособности заемщика, включая развитие различных форм оказания помощи отдельным категориям заемщиков, в том числе при переселении в другие города или жилое помещение меньшей площади под залог имеющегося жилья;

повышение доступности ипотечного жилищного кредита для заемщиков путем снижения величины первоначального взноса за счет ипотечного страхования, а также доработка нормативной правовой базы для развития ипотечного страхования;

формирование системы целевых жилищных накоплений с целью повышения доступности ипотечного жилищного кредитования, развитие унификации и стандартизации процедур андеррайтинга, выдачи и обслуживания ипотечных жилищных кредитов, а также унифицирование документации и методологии по операциям с залогом для упрощения действий органов государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней;

выработка процедур и механизмов внесудебного разрешения споров, возникающих в процессе ипотечного жилищного кредитования, на основе банковских союзов, ассоциаций и других профессиональных объединений участников рынка ипотечного жилищного кредитования;

повышение доступности информации Министерства внутренних дел Российской Федерации о недействительных паспортах, информации Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и данных бюро кредитных историй по заемщикам с целью повышения качества проводимого первичными кредиторами андеррайтинга;

повышение доступности информации и ее раскрытие в соответствии с международными стандартами, а также создание единого стандарта предоставления данных по рынку жилья и ипотеки по формам, согласованным с участниками рынка, с целью разработки поведенческих моделей для более точного ценообразования по ипотечным жилищным кредитам;

повышение финансовой грамотности населения на ипотечном жилищном рынке, включая проведение государственной информационной кампании, в частности создание консультативных центров, издание популярных брошюр, организация циклов передач и публикаций в средствах массовой информации;

выработка единой формы раскрываемой заемщику информации о кредитных, валютных и об иных рисках по предоставляемому ипотечному жилищному кредиту в соответствии с международной практикой защиты прав заемщиков.

### 3. Формирование устойчивой системы привлечения долгосрочных ресурсов с рынка капитала на рынок ипотеки

Состояние внутреннего рынка капитала и его способность снабжать экономику долгосрочными финансовыми ресурсами остаются основными ограничителями рынка ипотечного жилищного кредитования. Срочность, стоимость и объем ресурсов, доступных на отечественном рынке капитала (рынке ценных бумаг), не позволяют обеспечить устойчивое рефинансирование ипотечных портфелей.

Развитие ипотеки в посткризисный период должно осуществляться преимущественно за счет привлечения финансовых ресурсов на рыночных условиях с внутреннего и внешнего рынков капитала.

По мере развития и укрепления рынка капитала всем классам инвесторов должны быть предложены приемлемые по срочности, надежности и доходности ипотечные инструменты. Перечень ипотечных инструментов необходимо расширить с целью обеспечения максимального удовлетворения потребностей различных групп инвесторов. При этом

особое внимание следует уделить решению проблемы несоответствия срочности имеющихся на внутреннем рынке ресурсов и ипотечных жилищных кредитов.

Постепенно под влиянием экономических условий предусматривается сформировать модель финансирования ипотеки, включающую следующие схемы:

продажа пулов;

списание кредитов с балансов первичных кредиторов и секьюритизация;

выпуск обеспеченных облигаций без списания кредитов с банковских балансов;

целевые накопления граждан в банках с увеличенным лимитом страхового покрытия в случае банкротства банка;

кредитные инвестиционные фонды.

Формирование устойчивой системы фондирования предполагает постепенное сокращение государственной поддержки и внедрение конкурентных (рыночных) механизмов привлечения капитала всеми участниками.

Кроме того, в периоды кризисных обострений предусматривается широкое использование механизмов повышения ликвидности банковской системы, доступных Центральному банку Российской Федерации, включая кредитование под залог ипотечных ценных бумаг, операции репо с ипотечными ценными бумагами и другие механизмы.

Для создания устойчивой системы привлечения долгосрочных ресурсов с рынка капитала необходимо развивать внутреннюю базу институциональных консервативных инвесторов, создавать условия кредиторам для секьюритизации, развивать альтернативные формы привлечения долгосрочных ресурсов и повышать привлекательность отечественного рынка для иностранных инвесторов.

Решение задачи по формированию устойчивой системы привлечения долгосрочных ресурсов с рынка капитала на рынок ипотеки предусматривается начать на первом этапе и в основном завершить на втором этапе реализации настоящей Стратегии. На третьем этапе реализации настоящей Стратегии предусматривается совершенствование инструментов привлечения в ипотеку долгосрочных ресурсов и продолжение работы по формированию внутренней базы инвесторов. На решение этой задачи направлен ряд мероприятий.

В целях формирования условий для выпуска ипотечных ценных бумаг необходимо:

совершенствовать механизмы структурирования ипотечных ценных бумаг с учетом текущих запросов инвесторов и срочности рынка капитала;

разработать методологию и стандартную документацию по выпуску ипотечных ценных бумаг, в том числе облигаций с ипотечным покрытием, выпускаемых ипотечными агентами и кредитными организациями, а также ипотечных сертификатов участия и паев ипотечных инвестиционных фондов;

совершенствовать законодательство Российской Федерации об ипотечных ценных бумагах в части упрощения выпуска ценных бумаг ипотечными агентами, существенного изменения порядка выпуска облигаций с ипотечным покрытием кредитными организациями, а также расширения возможностей для обращения в Российской Федерации ипотечных еврооблигаций, выпущенных в рамках сделок трансграничной секьюритизации портфелей ипотечных жилищных кредитов, выданных российскими кредиторами;

в целях совершенствования выпуска ипотечными агентами облигаций с ипотечным покрытием следует уточнить правоспособность ипотечного агента, расширить его возможности по заключению сделок, направленных на снижение финансовых рисков (хеджирование) и участие в сделках, связанных с накоплением ипотечных портфелей, а также уточнить положения, касающиеся очередности удовлетворения требований держателей облигаций различных выпусков (траншей) и старшинство их прав в отношении обеспечения;

совершенствовать регулирование выпуска облигаций с ипотечным покрытием кредитными организациями (без списания ипотечного покрытия с баланса);

совершенствовать законодательство Российской Федерации об ипотечных ценных бумагах с целью увеличения допустимого соотношения кредита к залому в случае наличия ипотечного страхования;

расширять возможности по обращению на российских биржах выпущенных за рубежом еврооблигаций, обеспеченных портфелями российских ипотечных кредитов;

развивать инструменты хеджирования процентных рисков;

создать условия для расширения практики использования кредитных рейтингов участниками рынка ипотечных ценных бумаг.

В целях создания условий для выпуска ипотечных ценных бумаг в иностранных юрисдикциях для привлечения максимально широкого круга

иностранных инвесторов на российский рынок ипотечного жилищного кредитования необходимо:

- развивать инструменты хеджирования валютных рисков;
- формировать позитивный имидж российского рынка ипотеки и ипотечных ценных бумаг;

- расширить возможности по биржевому обращению ипотечных ценных бумаг, обеспеченных российскими ипотечными активами, выпущенными в иностранных юрисдикциях.

В целях развития инфраструктуры вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования необходимо:

- совершенствовать систему обращения ипотечных ценных бумаг;
- расширять и совершенствовать практику предоставления поручительства по ипотечным ценным бумагам;

- совершенствовать нормативные документы инфраструктурных организаций (бирж) в части оценки дюрации ипотечных ценных бумаг при осуществлении их обслуживания и сделок с ними;

- создавать единый информационно-аналитический центр, обеспечивающий сбор и обработку статистических данных рынка ипотечных ценных бумаг.

#### 4. Создание надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотеки и других форм жилищного финансирования

Для снижения конечной стоимости кредита и повышения качества портфелей кредитных организаций необходимо произвести модификацию сложившейся инфраструктуры рынка и ввести новые инфраструктурные элементы. Сбалансированный набор инфраструктурных элементов, построенный на принципе минимизации издержек взаимодействия, должен обеспечить снижение затрат и рисков для участников рынка. В ходе эволюционного преобразования рынка предусматривается внедрение новых технологий и дальнейшая специализация участников рынка, что позволит более эффективно перераспределять риски.

Кроме того, дальнейшее развитие инфраструктуры рынка ипотеки и рост конкуренции должны способствовать выработке профессиональных критериев качества работы участников инфраструктуры, а также разработке профессиональных правил и этики работы участников рынка.

Объединение участников рынка в профессиональные сообщества и процессы институционализации будут способствовать улучшению системы раскрытия информации для заемщиков и участников рынка

ипотечного жилищного кредитования. Будут появляться и развиваться системы независимых консультантов для заемщиков.

Решение задачи по совершенствованию инфраструктуры рынка ипотеки и других форм жилищного финансирования необходимо начать на первом этапе реализации настоящей Стратегии и полностью завершить на втором этапе.

В целях решения этой задачи необходимо осуществление следующих мероприятий:

совершенствование системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в части регистрации сделок с жильем, ипотекой и закладных, в том числе сокращение сроков и снижение издержек и операционных рисков при регистрации за счет повышения доступности информации, содержащейся в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также унификации за счет правил и требований регистраторов на всей территории Российской Федерации;

совершенствование системы с целью более полного использования информации, содержащейся в бюро кредитных историй, для андеррайтинга и скоринга при предоставлении ипотечных жилищных кредитов;

повышение эффективности работы всех участников инфраструктуры рынка ипотеки за счет:

создания стандартов различных видов деятельности на профессиональном уровне (стандарты оценки ипотечных пулов, стандарты управления рисками, стандарты квалификационных требований к участникам рынка, стандарты оформления документации, стандарты раскрытия информации и стандарты информационного обмена между участниками рынка);

развития конкуренции на рынке с целью снижения издержек, повышения качества и сокращения сроков оборота капитала;

рейтингования участников инфраструктуры рынка;

повышения уровня применяемых технологий при выдаче и сопровождении ипотечных жилищных кредитов, а также при секьюритизации ипотечных жилищных кредитов, включая использование унифицированных информационных и технологических систем и внедрение электронного документооборота (электронный учет прав по закладной);

развития профессиональных образовательных программ для специалистов рынка ипотечного жилищного кредитования.

#### 5. Развитие иных форм ипотечного жилищного кредитования, в том числе для целей жилищного строительства

Российский рынок жилья характеризуется дисбалансом между спросом и предложением, а также высокой степенью износа жилищного фонда. Ипотечное жилищное кредитование вторичного рынка жилья оказывает влияние на рост цен на рынке жилья. В то же время следует признать недостаточную развитость инструментов кредитования жилищного строительства. Застройщики работают преимущественно за счет привлечения краткосрочных ресурсов, что повышает волатильность цен на жилье, или привлекают средства граждан, перекладывая на них риски строительства. Поэтому особую актуальность в текущий момент времени и в долгосрочной перспективе приобретают механизмы кредитования строительства жилья под залог земли и (или) жилья различных категорий заемщиков.

Кроме того, в сделки на вторичном рынке жилья практически не вовлекаются жилые помещения низкого качества. Развитие направления по кредитованию граждан на цели ремонта (создания неотделимых улучшений) жилого помещения, а также кредитование объединений граждан (товариществ собственников жилья) на цели модернизации и капитального ремонта многоквартирных домов могли бы существенно улучшить состояние жилищного фонда.

Решение задачи по развитию иных форм жилищного финансирования, в том числе для целей жилищного строительства, необходимо начать на первом этапе реализации настоящей Стратегии и завершить на втором этапе. В целях решения этой задачи предлагается реализация следующих мероприятий:

стимулирование развития проектного кредитования жилищного строительства коммерческими застройщиками под залог земельного участка (права аренды на земельный участок) и строящихся жилых объектов и других активов для целей дальнейшей продажи гражданам или предоставления внаем;

повышение эффективности регистрации залога на земельный участок и возводимый на нем объект жилищного строительства (ипотека единого объекта недвижимости с неотъемлемыми улучшениями);

разработка и внедрение механизмов финансирования застройщиков при комплексном освоении земельных участков в целях строительства жилья экономкласса, включая малоэтажное жилье, в том числе внедрение механизмов гарантии сбыта и рассрочки платежей по договорам купли-продажи с обеспечением в форме ипотеки;

снижение рисков кредитования граждан на цели участия в долевом строительстве многоквартирных домов, в том числе внедрение механизмов фиксации цены приобретения жилья на стадии строительства;

совершенствование механизмов кредитования граждан на цели индивидуального жилищного строительства под залог земельных участков и строящихся жилых домов;

разработка и внедрение механизмов кредитования жилищных некоммерческих объединений граждан, в том числе кооперативов и товариществ индивидуальных застройщиков, для строительства жилья;

разработка и внедрение кредитования членов жилищных некоммерческих объединений граждан на цели оплаты паевого взноса в кооперативе (под залог пая или жилого помещения).

#### 6. Учет региональных и локальных особенностей развития рынка жилья и ипотеки

Развитие рынка ипотеки в предыдущие годы сопровождалось региональной дифференциацией рынка. В целях реализации мероприятий настоящей Стратегии необходимо:

провести кластеризацию регионов по уровню развития рынка жилья и ипотечного жилищного кредитования;

определить основные цели развития рынка ипотеки по кластерам регионов и типам муниципалитетов (крупные города, средние города, малые городские и сельские поселения);

определить задачи государства по поддержке регионального развития ипотеки в зависимости от кластеров регионов и типов муниципалитетов;

предусмотреть в зависимости от потребностей в различных регионах и муниципалитетах дифференциацию кредитных предложений (ипотека квартир, земельных участков и расположенных на них индивидуальных жилых домов (частей жилых домов блокированного типа), кредиты на строительство);

учитывать особенности развития ипотечного жилищного кредитования и кредитования жилищного строительства в отдельных



видах муниципалитетов (моногорода, северные города, муниципалитеты с высоким уровнем оттока населения и другие виды муниципалитетов).

## 7. Роль государства, органов местного самоуправления и институтов развития на рынке ипотеки и жилищного финансирования

### Роль государства и органов местного самоуправления

В соответствии с целями развития рынка ипотеки и жилищного финансирования и прогнозируемой структурой этого рынка федеральные органы государственной власти осуществляют:

развитие законодательной базы в области ипотечного жилищного кредитования;

совершенствование условий для осуществления деятельности участников рынка;

поддержку рынка ипотечного жилищного кредитования в период кризиса и отсутствия доступа кредитных организаций к долгосрочным финансовым ресурсам;

поддержку развития специальных кредитных продуктов для отдельных категорий населения;

содействие жилищному строительству экономкласса в объемах, необходимых потребности и спросу населения;

выполнение обязательств перед определенными категориями граждан по обеспечению их жильем, в том числе предоставление социальных выплат на приобретение, строительство жилья, оплату первоначального взноса по ипотечным жилищным кредитам в соответствии с утвержденными программами, а также частичное удержание рисков по специальным ипотечным жилищным кредитам для некоторых категорий заемщиков;

развитие рыночных источников финансирования ипотеки на основе ипотечных ценных бумаг за счет обеспечения регулярного спроса на долгосрочные ипотечные ценные бумаги с высокой надежностью;

содействие формированию и регулированию механизмов хеджирования процентных и валютных рисков;

таргетирование показателей настоящей Стратегии через специализированные институты развития жилищного рынка;

таргетирование распределения рисков, принимаемых участниками ипотечного рынка, включая институты развития жилищного рынка;

формирование дифференцированного территориального подхода к развитию рынка ипотеки в зависимости от типа рынка жилья;

содействие формированию и дальнейшему развитию механизмов реструктуризации долгов заемщиков, оказавшихся в трудной жизненной ситуации;

повышение эффективности работы государственной системы регистрации права собственности на недвижимое имущество и государственного учета объектов недвижимости;

повышение информационной открытости и публичности данных государственных регистрационных и учетных систем недвижимого имущества и подготовка регулярных прогнозов для участников рынка, включая организацию взаимодействия по формированию и обслуживанию единых баз данных.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации осуществляют:

содействие поддержанию конкуренции на первичном рынке ипотеки;

формирование благоприятных условий для развития рынка жилья;

обеспечение применения единых стандартов ипотечного жилищного кредитования на всей территории Российской Федерации;

реализацию региональных программ и участие в реализации федеральных программ по обеспечению отдельных категорий граждан жильем;

создание условий для строительства жилья экономкласса;

создание условий для деятельности региональных ипотечных операторов.

Органы местного самоуправления осуществляют:

создание маневренного и (или) коммерческого жилищного фонда;

поддержку заемщиков, лишившихся единственного жилья в результате продажи предмета залога;

содействие развитию рынка найма жилья.

#### Роль открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

В связи с тем, что рынок ипотечного жилищного кредитования динамично меняется, находясь в зависимости от макроэкономических факторов, роль открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» изменяется по мере развития рынка ипотечного жилищного кредитования и изменения внешней среды.

До начала кризиса в 2008 году предполагалось, что доля открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в рынке ипотечного жилищного кредитования постепенно должна была снижаться.

Однако роль указанного акционерного общества была пересмотрена в пользу следующих мероприятий по поддержке функционирования рынка в условиях уменьшения негосударственных инвестиций:

оказание поддержки иным участникам рынка при помощи развития новых инструментов рефинансирования с целью обеспечения ликвидности, в частности выкуп пулами и выдача поручительств по таким бумагам;

корректировка подходов к ценообразованию для частичной разгрузки балансов партнеров за счет выкупа закладных с низкими ставками;

поддержка заемщиков, попавших в тяжелую жизненную ситуацию, как инструмент профилактики возникновения рисков;

участие в разработке и запуске механизмов стимулирования строительства жилья экономкласса;

заключение долгосрочных договоров на рефинансирование ипотечных жилищных кредитов с фиксированными условиями с целью обеспечения предсказуемости развития ситуации для участников рынка;

кратковременное увеличение доли открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в рынке ипотеки с целью поддержания ликвидности ипотечных кредитов и платежеспособного спроса на жилье;

искусственное снижение процентных ставок с целью повышения доступности ипотечных жилищных кредитов и поддержания платежеспособного спроса.

В условиях изменяющейся внешней среды рынок ипотечного жилищного кредитования становится волатильным по следующим показателям:

уровень ликвидности;

уровень спроса на жилье;

качество ипотечных активов;

распределение рисков между участниками рынка ипотечного жилищного кредитования.

Подобная неустойчивость создает неопределенность для всех участников рынка ипотечного жилищного кредитования и тормозит его динамичное развитие.

Главной ролью открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» как института развития рынка ипотечного жилищного кредитования является обеспечение баланса интересов ключевых участников рынка ипотечного жилищного кредитования (государства, заемщиков, кредиторов и инвесторов). Обеспечение баланса интересов и, как следствие, динамичного развития рынка ипотечного жилищного кредитования возможно путем осуществления деятельности этого акционерного общества по следующим направлениям:

деятельность по стандартизации рыночных механизмов, которая включает:

методологическую поддержку участников по выпуску инструментов первичного и вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования;

разработку стандартов качества видов деятельности, продуктов и услуг совместно с участниками рынка ипотечного жилищного кредитования для обеспечения унификации инструментов и упрощения процедур привлечения ликвидности;

внедрение разработанных стандартов, в том числе возможности софинансирования их внедрения со стороны указанного акционерного общества на выгодных для всех участников рынка условиях;

разработку предложений по внесению изменений в законодательство Российской Федерации с целью обеспечения баланса интересов всех участников рынка ипотечного жилищного кредитования;

инновационная деятельность по развитию новых направлений на рынке ипотечного жилищного кредитования, которая включает:

разработку новых продуктов;

разработку новых сервисов;

развитие ипотечного страхования и других видов деятельности, способствующих равномерному распределению рисков;

непосредственная поддержка в случае необходимости рынка ипотечного жилищного кредитования на выгодных для участников этого рынка условиях, которая включает:

предоставление краткосрочной и долгосрочной ликвидности, в том числе через непосредственное рефинансирование ипотечных активов (как ипотечных жилищных кредитов, так и ипотечных ценных бумаг);

выпуск и продажа гарантий;  
принятие части рисков, включая выдачу поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц и ипотечное страхование;  
разработку новых схем привлечения ресурсов на рынок;  
деятельность указанного акционерного общества по профилактике возникновения рисков и поддержке ипотечных заемщиков, которая включает:

проведение реструктуризации долгов по схемам, наиболее выгодным всем сторонам сделки - заемщикам, кредиторам и инвесторам;

осуществление профилактических и предупредительных мероприятий в сфере ипотечного жилищного кредитования, направленных на предотвращение кризисных явлений и роста социальной напряженности;

разработку новых механизмов поддержки заемщиков, оказавшихся в трудной жизненной ситуации;

реализация социальных программ на рынке ипотечного жилищного кредитования и жилищного строительства, которая включает:

развитие программ ипотечного жилищного кредитования для отдельных категорий населения (военнослужащие, молодые семьи, получатели материнского (семейного) капитала, участники федеральных и региональных жилищных программ и иные категории семей);

развитие рынка строительства жилья экономкласса и поддержка платежеспособного спроса на такое жилье;

реализацию специальных кредитных продуктов для жителей моногородов.

По мере решения указанным акционерным обществом поставленных перед ним задач и развития рынка ипотечного жилищного кредитования структура и направления деятельности этого акционерного общества могут меняться. При этом доля на рынке ипотечного жилищного кредитования этого акционерного общества будет меняться в зависимости от состояния рынка - в периоды устойчивого развития эта доля может снижаться, а в периоды кризисов, когда требуется дополнительная поддержка рынка за счет деятельности указанного акционерного общества, эта доля может возрасти.

Деятельность открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» по развитию рыночных механизмов, рефинансированию стандартных ипотечных жилищных кредитов, принятию рисков и стандартизации рынка будет осуществляться за счет привлечения финансирования на рыночных условиях и чистой

прибыли без дополнительной финансовой поддержки со стороны государства.

Деятельность указанного акционерного общества по предоставлению специализированных услуг для отдельных категорий населения (специальные кредитные продукты для отдельных категорий населения, помощь заемщикам, оказавшимся в сложной финансовой ситуации) предполагает нестандартный график платежей заемщиков, принятие специфических рисков. В связи с этим для осуществления этой деятельности возможно оказание поддержки деятельности указанного акционерного общества в форме предоставления государственных гарантий Российской Федерации в рамках программы государственных внутренних заимствований Российской Федерации либо предоставления иных форм государственной поддержки.

В случае возникновения кризисных явлений в экономике в целом и на рынке ипотеки роль открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», как продемонстрировали итоги 2009 года, должна заключаться в поддержке рынка ипотечного жилищного кредитования с целью сохранения его инфраструктуры. В этом случае также может понадобиться дополнительная финансовая поддержка со стороны государства.

Следует также отметить, что с целью финансовой устойчивости и поддержания высокого кредитного рейтинга указанное акционерное общество должно иметь собственный капитал в размере, определяемом нормативами достаточности с учетом всех принимаемых рисков.

#### Роль региональных институтов развития ипотечного жилищного кредитования

Региональные институты развития (региональные операторы) успешно выполнили свою функцию формирования рынка ипотечного жилищного кредитования. В перспективе предполагается их специализация по следующим направлениям деятельности:

участие в реализации программ поддержки заемщиков в случае их выселения, в частности создание маневренного фонда и предоставление заемщикам помещений в таком фонде (совместно с региональными администрациями) или проведение монетарной поддержки заемщиков для целей временного проживания;

участие в развитии рынка найма жилья;

участие в организации кооперативов (объединений граждан) для строительства и приобретения жилья;

участие в строительстве жилья экономкласса для последующей продажи по договорам ипотеки;

разработка и запуск специальных программ ипотечного жилищного кредитования на региональном уровне;

развитие направления обучения игроков рынка ипотечного жилищного кредитования и консультирования заемщиков;

участие в разработке стандартов качества работы экспертов, оценщиков, брокеров, агентов по взысканию и других участников инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования с учетом специфики регионов.

---

**ПРИЛОЖЕНИЕ**  
к Стратегии развития ипотечного  
жилищного кредитования в  
Российской Федерации до 2030 года

**Целевые показатели развития рынка**

Целевые показатели	2009 год (факт)	2012 год	2015 год	2020 год	2030 год
Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств (процентов)	17	23	30	50	60
Количество выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов (тыс. штук)	130	490	741	868	873
Доля сделок с ипотекой на рынке жилья (процентов)	12	20	26	40	50
Отношение задолженности по ипотечным жилищным кредитам к валовому внутреннему продукту (процентов)	2,6	3,8	7,2	10,7	15,5
Превышение среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту (в рублях) над индексом потребительских цен, +/- процентных пунктов	+5,6	+3,3	+2,5	+2	+1
Средний срок ипотечного жилищного кредита в рублях (лет)	16,5	17,6	21,5	30	32



Целевые показатели	2009 год (факт)	2012 год	2015 год	2020 год	2030 год
Минимальный первоначальный взнос по ипотечному жилищному кредиту (с учетом ипотечного страхования) (процентов)	30	30 (10)	30 (10)	30 (10)	30 (10)
Доля ипотечных жилищных кредитов с ипотечным страхованием в общем объеме ипотечных жилищных кредитов (процентов)	-	10	20	20	20
Доля ипотеки, финансируемой за счет выпуска ипотечных ценных бумаг в общем объеме ипотеки (процентов)	21	45	50	55	66