

Слайд 1
**Российско-японский инвестиционный форум
Санкт-Петербург
сентябрь 2006**

Андрей Крысин,
Президент Европейского трастового банка,
Председатель Комитета АРБ по ипотечному кредитованию,
член межведомственной Рабочей группы по приоритетному национальному
проекту «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» при Совете при
Президенте РФ по реализации приоритетных национальных проектов
Инвестиционная привлекательность российской ипотеки

Уважаемые дамы и господа, уважаемые наши деловые партнеры!

Приятно, что в этом зале много хорошо знакомых лиц, приятно, что встречи бизнесменов наших двух стран стали уже традицией.

Свидетельство тому – крупные мероприятия, проведенные под эгидой Межправительственной российско-японской комиссии по экономическому сотрудничеству и Российско-японского Делового совета, активная деятельность Российского союза промышленников и предпринимателей, Торгово-Промышленной Палаты РФ, Министерства экономического развития и торговли РФ, которые в тесном взаимодействии со своими японскими коллегами используют формат диалога в качестве действенного инструмента развития бизнес-связей.

Свой вклад вносит и Ассоциация российских банков, Ипотечный комитет которой я возглавляю. Только за последние полтора года благодаря усилиям АРБ и руководства «Кейданрен» в Токио с успехом прошли две Рабочие встречи. Знаковым стал и Форум деловых кругов, организованный в рамках состоявшегося в ноябре 2005 года официального визита Президента РФ В.В.Путина в Японию.

Российский рынок недвижимости за 15 лет своего существования прошел путь, на который другие страны потратили многие десятилетия. Изучение иностранного опыта, поиски путей оптимального взаимодействия с зарубежными коллегами – один из закономерных векторов такого развития. **Несомненный интерес для нас представляет опыт Японии.**

xxx

Комитет по ипотечному кредитованию Ассоциации российских банков (АРБ) был создан 5 лет назад по инициативе руководства АРБ при активном участии Госдумы, Банка России, Минфина РФ. В настоящее время в состав Комитета входят свыше 60 столичных и региональных банков России, которые сейчас активно участвуют в реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», получившего статус государственной программы.

Слайд 2

Наряду с руководителями общегосударственных и региональных структур, представителями отечественного топ-менеджмента **Комитет АРБ по ипотечному кредитованию входит в состав межведомственной Рабочей группы при Президентском Совете по этому проекту.**

xxx

Сейчас в сфере недвижимости спрос превышает предложение. **По статистике, только 40 процентов россиян удовлетворены своим жильем.** По оценкам Росстроя, для нормального жилищного самочувствия страны необходимо ежегодно вводить как минимум 1 квадратный метр жилья на душу населения. На 2010 год планируется ввести 80 миллионов квадратных метров при населении 150 миллионов человек.

Слайд 3

Оптимальным путем решения жилищной проблемы в масштабах страны представляется увеличение объемов предложения жилья и сопутствующее этому развитие ипотеки.

По данным ежеквартальной банковской отчетности банков, публикуемой Банком России, динамика увеличения объемов ипотечного кредитования такова: по состоянию на 1 июля 2005 года - 26 млрд рублей, на 1 января 2006 года - 52,5 млрд рублей, а *на 1 июля 2006 года суммарная величина выданных ипотечных кредитов составила уже 104,5 млрд рублей. Другими словами, прирост объема ипотечных кредитов за 6 месяцев текущего года составил 52 млрд рублей.*

Слайд 4 – число банков

Слайд 5 – условия развития ипотеки

По оценкам участников ипотечного рынка, **в 2006 году он должен увеличиться вдвое и достичь 6 млрд долларов США.**

xxx

За последние полтора года **ипотечные ставки** сократились в среднем на 2%.

Слайд 6

В настоящее время **многие московские банки имеют, как минимум, 3-4 ипотечных продукта.** Другими словами, число ипотечных кредитных программ только в столице уже превышает 200.

Слайд 7

Принятие в июле этого года поправок к Федеральному Закону «Об ипотечных ценных бумагах» **открывает большие возможности для секьюритизации банковских активов, что повлечет вливание в ипотеку дешевых долгосрочных ресурсов.**

xxx

В общем объеме просроченных потребительских кредитов долги по **ипотечным кредитам** составляют максимум 1-2%.

Слайд 8

В целом по России объем просроченной задолженности от общего объема ипотечной задолженности составляет 0,1%, несмотря на многократное увеличение объема выдачи кредитов за последнее время.

Слайд 9

С улучшением макроэкономической ситуации российский рынок становится все более привлекательным для иностранных инвесторов. И тут действует правило: **кто первым придет, тот получит максимальную прибыль.**

По оценкам экспертов Конференции ООН по торговле и развитию (ЮНКТАД), **общий объем иностранных инвестиций в экономику России** по итогам 2005 года достиг 26,1 млрд долларов США, что в 2 раза превысило уровень 2004 года.

Слайд 10

Наглядный тому пример – **активизация иностранных инвесторов на российском рынке коммерческой недвижимости.** Если совсем недавно многие из них только присматривались к рынку, то **сейчас они открывают офисы, покупают действующие объекты и фирмы, а также создают не только новые компании, но и фонды для финансирования проектов.**

Слайд 11

На российский рынок складской недвижимости **выходят сейчас ряд крупных иностранных логистических операторов.** Одно из подтверждений – компания DHL, которая раньше осуществляла только доставку почты, посылок и т.п., теперь занялась операторским бизнесом.

Сейчас на российский рынок приходят и зарубежные девелоперы, готовые идти на больший риск и, соответственно, рассчитывающие на большую доходность.

Не так давно **Fleming Family & Partners** создала компанию **Fleming Family & Partners Russia Real Estate Development Limited**, которая намерена провести IPO на Лондонской бирже и привлечь **300 млн** долларов США. В перспективе – реализация проектов на **1 млрд** долларов США.

Фонд британской компании **Raven Russia Limited** собирается вложить в российскую недвижимость не менее 800 млн долларов США. Фонд в ходе IPO разместил акции на сумму **266 млн** долларов США и приобрел за **110 млн** долларов США строящийся под Москвой терминал («Крекшино»).

Высок интерес зарубежных инвесторов к складскому бизнесу в России. Объясняется это относительно высокой доходностью (16-18%), по сравнению со средней по Европе (8%).

Слайд 12

В первую десятку крупнейших банков России в 2005 году входило 4 иностранных банка, из которых 3 уже успешно занимаются ипотекой. По прогнозам аналитиков, в обозримом будущем их число может резко возрасти.

За прошлый год доля иностранного капитала в российских банках увеличилась почти вдвое и превысила 11 %.

Слайд 13

Иностранцы вкладывали средства в уставные фонды российских банков в 7 раз активнее российских инвесторов. По данным Банка России, за 2005 год уставный капитал российских банков увеличился на 17% - до 444,4 млрд рублей. Из 63,9 млрд рублей прироста этого показателя **26 млрд руб. приходится на иностранные вливания.** По итогам прошлого года они увеличили свои вложения более чем в **2,1** раза. А доля в уставном капитале – это, по сути, величина прямых иностранных инвестиций в банковский сектор.

Очень активны в России представители деловых кругов США. В проработке находится ряд проектов, которые могут стать заметными вехами в двусторонних российско-американских деловых связях. Акционерами одного из ведущих российских банков – Банка Москвы – являются американский банк **J.P.Morgan**, инвестбанки **Bear Stearns** и **Goldman Sachs**, а также голландский **ING Bank**.

Буквально на днях акционером Промсвязьбанка, входящего в первую двадцатку российских банков, стал второй по величине банк Германии – **Commerzbank**.

Индийский банк ICICI, один из крупнейших азиатских банков, имеющий отделения в 12 странах, приобрел в России Калужский инвестиционно-кредитный банк и, заявляя о своих планах на рынке ипотеки, уже сейчас кредитует покупку вторичной недвижимости.

Голландско-турецкий Финансбанк и американский Сити банк активно развивают потребительское кредитование в России. Не исключено, что следующим шагом этих банков может стать выход на российский ипотечный рынок.

Проявляют интерес к российской ипотеке **прибалтийский Hansabank**, главным акционером которого является **Swedbank**, и японский **Мичиноку банк**, с которым у Европейского трастового банка несколько лет назад были интересные совместные проекты.

Эти деловые контакты взаимовыгодны. У иностранных банков более дешевые ресурсы и прогрессивные технологии, а у российских - сетевая инфраструктура и знание рынка.

Слайд 14

В этой связи хотел бы заявить, что **Европейский трастовый банк (который я здесь представляю)** готов к продолжению этого сотрудничества. Убедительное свидетельство

тому – наше присутствие в этом зале, наше стремление к конструктивному диалогу в интересах бизнес-сообщества наших двух стран.

xxx

В заключение, хотелось бы подчеркнуть, что Комитет по ипотечному кредитованию АРБ готов оказать Вам содействие в установлении деловых контактов, получении информации о нормативно-правовой базе, оценке рисков, практике ведения бизнеса в России.

Уверен, что наше сотрудничество может быть взаимовыгодным, динамичным и долгосрочным.

Слайд 15