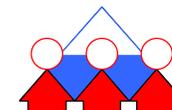


**Конъюнктура рынка ипотечного жилищного
кредитования,
новые кредитные продукты АИЖК**

М.Б. Полякова

*И.о. Директора Департамента маркетинга и
методологии*

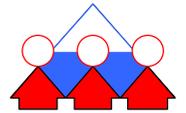
Рынок ипотеки в России динамично растет



- Рынок ипотечного жилищного кредитования находится в фазе активного роста. Только в 2005 году объем выданных ипотечных кредитов в стоимостном выражении увеличился в 2 раза.
- В 2006 году темпы роста увеличились. В первом полугодии 2006 года объем ипотечного кредитования составил 56,3 млрд. руб. Таким образом, в 2006 году ожидается утроение объема выдачи в стоимостном выражении.
- Региональная дифференциация становится менее выраженной. В настоящий момент уже во многих регионах обеспеченность ипотечным кредитованием выше, чем в Москве и Санкт-Петербурге;

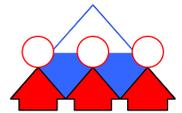


Расширяется количество игроков на рынке ипотеки, меняются функции основных участников



- По данным ЦБ РФ, на 1.07.2006г., более 442 банков выдают ипотечные кредиты населению;
- На рынок выходят новые крупные игроки с российским и западным капиталом: Альфа-Банк, Внешторгбанк, BSGV, HSBC, Kreditmart;
- За последний год на рынке усилилась специализация; появился бизнес ипотечных брокеров, коллекторских агентств, накопителей (кондуитов);
- За последние 1,5 года появились 3 новых организации, специализирующихся на рефинансировании ипотечных кредитов;
- В 1 п/г 2006 г. доля АИЖК в общем количестве зарегистрированных залогов составила 18%. В период до 2010 г. доля АИЖК на рынке будет составлять 16-20% (в различных формах).

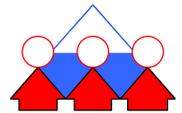
Тенденции расширения «продуктовой линейки» для ипотечных заемщиков



Рынок предлагает заемщику на выбор различные условия ипотечного кредитования

- Увеличиваются сроки кредитования. Максимальный срок кредитования предлагает АИЖК - 30 лет .
- Снижается размер первоначального взноса.
- Вводятся продукты с плавающей процентной ставкой
- Увеличивается доля рублевых продуктов (на 1.07.2006г. – 56% рынка).
- Ставка дифференцируется в зависимости от различных критериев:
 - ✓ коэффициент кредит/залог (К/З)
 - ✓ срок кредита;
 - ✓ наличие моратория на досрочное погашение;
 - ✓ способ подтверждения доходов.
- Снижается размер комиссионных вознаграждений, уплачиваемых заемщиком, при получении кредита. Банк взимает с заемщика 1,5-3% от суммы кредита, РО АИЖК - от 0,8-2% от суммы кредита.

Диверсификация продуктов АИЖК



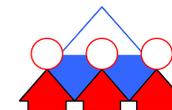
Усилия АИЖК по диверсификации продуктов направлены на:

- Повышение **конкурентоспособности** рыночных продуктов:
 - 1) платеж/доход, 2) накладные расходы, 3) возможность перекредитования;
- Создание условий по выдаче и погашению ипотечного кредита для отдельных категорий заемщиков ;

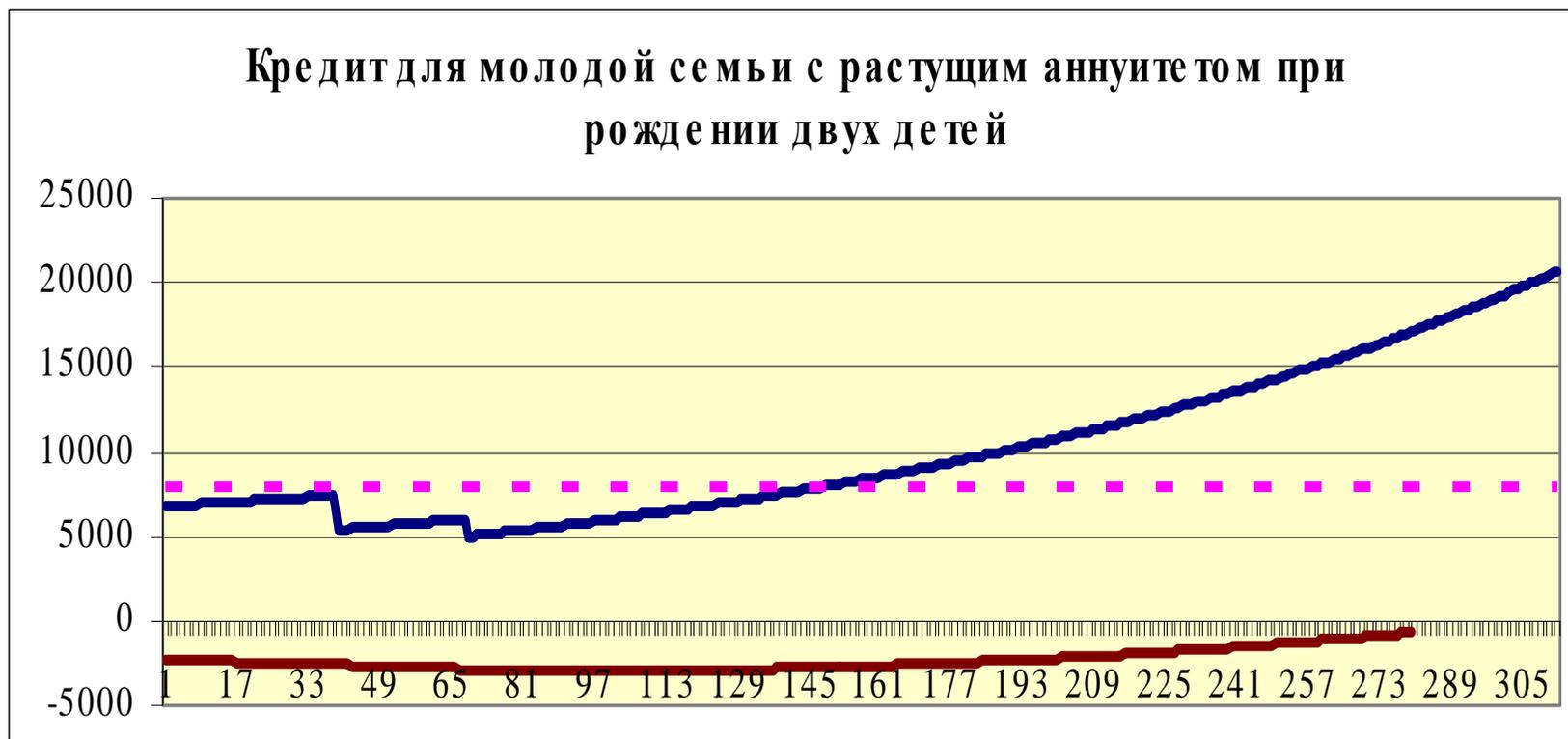
В настоящее время:

- Уже введены кредитные продукты:
 - с дифференцированной % ставкой в зависимости от срока и К/З;
 - под залог приобретаемого и имеющегося жилья.
- Разрабатываются кредитные продукты:
 - Кредиты для военнослужащих;
 - Кредиты под залог земли;
 - Корпоративные ипотечные программы;
 - Кредитный продукт для молодых семей.

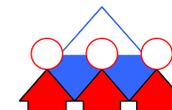
Ипотечный кредит «с растущими платежами»



- Молодые семьи и молодые служащие - перспективная категория заемщиков.
- Низкие доходы – ограничение кредитоспособности. С другой стороны, у этих категорий заемщиков доходы быстро растут – резко снижается кредитная нагрузка.
- Предлагается продукт, сочетающий низкие платежи в начале срока жизни кредита и повышение платежей на протяжении срока жизни кредита.



Ипотечный кредит «с растущими платежами»



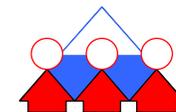
- При рождении детей семья может перекредитоваться, а также использовать средства «материнского капитала» для досрочного погашения.

Зависимость доступности ипотечного кредита от наклона роста платежей

Ставка аннуитета	роста	0%	3%	5%	7%
Максимальная сумма кредита		490 000	620 000	750 000	940 000
Платеж кредитный первый/последний		5 040/ 5 040	4 990/ 9 410	4 996/ 14 365	5 058/ 22 040

Расчет для кредита на 30 лет, ставка 12%, начальный доход заемщика 10 тыс. руб.

«Корпоративный» ипотечный кредит



СТАВКА = 11% - 0,75% - 0,5% - 0,5% = 9,25%

- 0,75% - снижение расходов по обслуживанию закладных (в случае обслуживания закладных самой Корпорацией либо аффилированной структурой)
 - 0,5% - введение моратория на досрочное погашение в течение первых 5 лет
 - 0,5% - выкуп Корпорацией дефолтных закладных.
-
- Повышение доступности кредита из-за снижения процентной ставки;
 - Снижение рисков кредитора в части платежеспособности и уровня доходов заемщика, а также досрочного погашения;
 - Позволяет Корпорации проводить гибкую кадровую и социальную политику;
 - Возможность для первичного кредитора значительно расширить клиентскую базу без дополнительных маркетинговых затрат.