

Источники фондирования российской ипотеки в разносрочной перспективе

октябрь 2008

- ◆ финансовый кризис имеет затяжной глобальный характер
 - ◆ инвестиционные банки
 - ◆ коммерческие банки
 - ◆ страховые компании
- ◆ мировая экономическая рецессия (США, Еврозона)
 - ◆ может продлиться до середины 2009 года
- ◆ выход всех видов инвесторов «в качество»
 - ◆ что сейчас является «качеством», кроме денег?
- ◆ структурные изменения мирового финансового рынка
 - ◆ значительное «огосударствление» рыночных экономик
 - ◆ последуют меры для защиты национальных экономик от глобализации
- ◆ дальнейшее падение цен на нефть
 - ◆ снижение инвестиционной активности в секторе
- ◆ падение цен на недвижимость
- ◆ курсы валют
 - ◆ рубль/доллар?
 - ◆ доллар/евро?

Текущая ситуация на ипотечном рынке России

- ◆ некоторые банки ушли с рынка
 - ◆ в явном виде
 - ◆ в виде повышения ставок до небес
- ◆ некоторые банки свернули рублевые программы
- ◆ резкое снижение объемов кредитования большинством действующих игроков
 - ◆ нежелание иностранных банков увеличивать долгосрочный ипотечный портфель
- ◆ почти нулевая активность на вторичном рынке закладных
- ◆ прогнозируемый рост количества дефолтов
 - ◆ вследствие потери источников дохода
 - ◆ вследствие валютного риска
 - ◆ вследствие возможного снижения цен на недвижимость
- ◆ ухудшение условий кредитования на фоне кризиса снижает спрос на кредиты

Рост всех рисков, которые сопутствуют ипотеке

- ◆ кредитный риск
 - ◆ рост задержек вследствие потери источников доходов
 - ◆ увеличение ставок приведет к росту дефолтов
- ◆ риск ликвидности
 - ◆ ипотечные кредиты неликвидны
 - ◆ у ипотеки самый длинный срок кредитования. снижение дюрации – мировая задача №1
- ◆ валютный риск растет и раздваивается
 - ◆ привлечение в валюте – кредитование в рублях
 - ◆ рост числа дефолтов при кредитовании в валюте
- ◆ рыночные риски
 - ◆ риск финансового рынка. ставки на рынке меняются каждый день
 - ◆ риск рынка недвижимости. появление на рынке большого числа дефолтных квартир и домов потянет цены вниз
- ◆ операционные риски
 - ◆ трудоемкость процессинга
 - ◆ трудо и времяемкость взыскания
 - ◆ мошенничество

Откуда придут деньги в российскую ипотеку?

	Внутренние источники	Внешние источники
Краткосрочная перспектива (до конца 2008 года)		
Среднесрочная перспектива (2009 год)		
Долгосрочная перспектива (2010 год и далее)		

- ◊ Внутренние источники
 - ◊ Собственные средства банков
 - ◊ Депозиты
 - ◊ Господдержка (АИЖК)
 - ◊ Господдержка (адресное кредитование банков)

- ◊ Внешние источники
 - ◊ Поддержка материнскими иностранными банками ипотечных программ в России

- ◆ **Внутренние источники**
 - ◆ Страховые и пенсионные резервы
 - ◆ Региональная господдержка
 - ◆ Привлечение рублевых средств
 - ◆ АИЖК под госгарантии
 - ◆ Возобновление Российской секьюритизации
 - ◆ Альтернативные схемы финансирования покупки жилья
 - ◆ Отраслевое (иное вне рыночное кредитование)
- ◆ **Внешние источники**
 - ◆ Выход на рынок новых международных банков

- ◆ Внутренние источники
 - ◆ Возобновление работы вторичного рынка
 - ◆ Экспансия развития ипотечных программ российскими банками

- ◆ Внешние источники
 - ◆ Возобновление механизма международной секьюритизации
 - ◆ Экспансия развития международных банков в России

	Внутренние источники	Внешние источники
Краткосрочная перспектива (до конца 2008 года)	<ul style="list-style-type: none"> ◊ Собственные средства банков ◊ Депозиты ◊ Господдержка (АИЖК) ◊ Господдержка (адресное кредитование банков) 	<ul style="list-style-type: none"> ◊ Поддержка материнскими иностранными банками ипотечных программ в России ◊ Инопланетные цивилизации
Среднесрочная перспектива (2009 год)	<ul style="list-style-type: none"> ◊ Страховые и пенсионные резервы ◊ Региональная господдержка ◊ Российская секьюритизация силами АИЖК ◊ Альтернативные схемы финансирования покупки жилья ◊ Отраслевое (иное вне рыночное кредитование) 	<ul style="list-style-type: none"> ◊ Выход на рынок новых международных банков
Долгосрочная перспектива (после 2009 года)	<ul style="list-style-type: none"> ◊ Возобновление механизма секьюритизации ◊ Экспансия развития ипотечных программ российскими банками 	<ul style="list-style-type: none"> ◊ Возобновление механизма секьюритизации ◊ Экспансия развития международных банков в России