

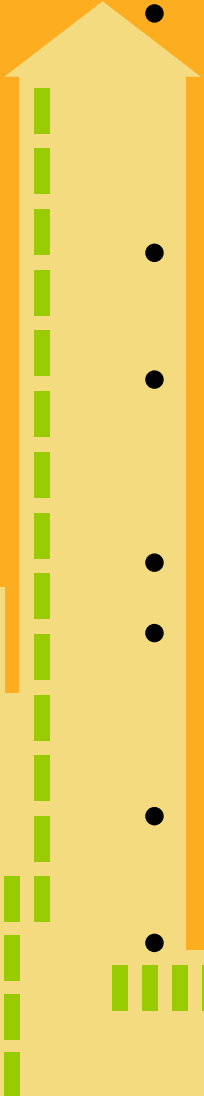


# Долгосрочная стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Всероссийская конференция  
«Ипотечное  
кредитование  
в России:  
перезагрузка рынка»

Н.Б. Косарева,  
президент фонда  
«Институт экономики города»  
Москва, 9 декабря 2009 г.

# Стратегическое видение рынка ипотеки и жилищного финансирования

- 
- Сбалансированность спроса и предложения на рынке жилья и жилищного финансирования для различных потребительских групп населения, в том числе в территориальном разрезе
  - Ипотечный кредит - основной механизм приобретения жилья для среднего класса
  - Высокий уровень стандартизации на рынке ипотеки и сбалансированность прав и обязанностей кредиторов и заемщиков
  - Развитой рынок ипотечных ценных бумаг
  - Развитой рынок различных механизмов кредитования жилищного строительства различных застройщиков и типов жилья
  - Эффективная инфраструктура рынка жилья и жилищного финансирования
  - Сведение к минимуму участия государства на рынке ипотеки и жилищного финансирования

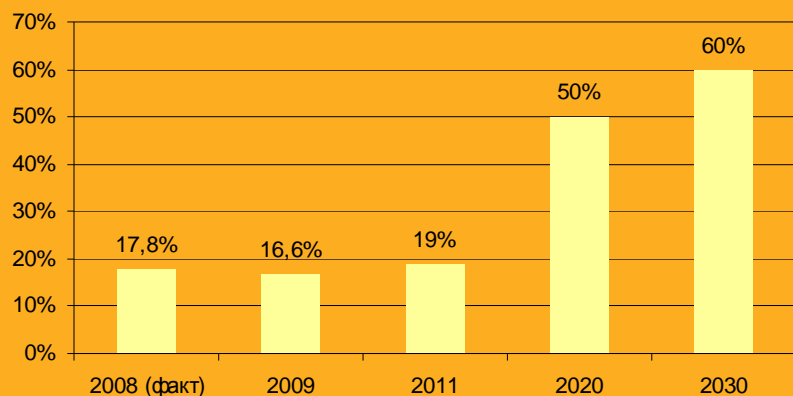
# Стратегическая цель - 2030



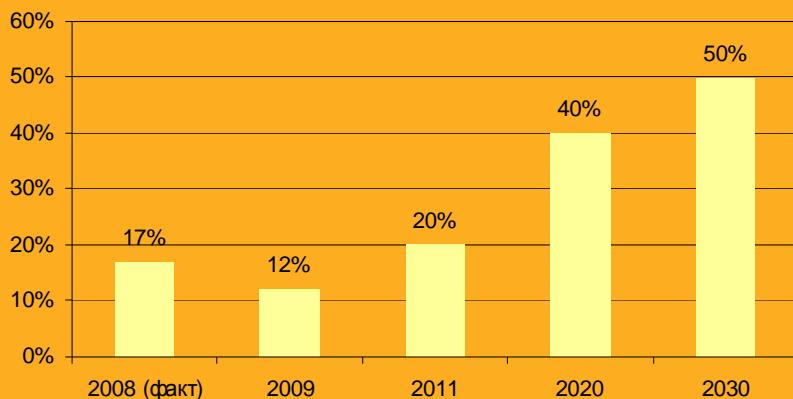
Обеспечение  
доступности  
приобретения,  
строительства, найма  
жилья с помощью  
ипотечного  
кредитования и других  
форм жилищного  
финансирования для  
**60% семей**

60%

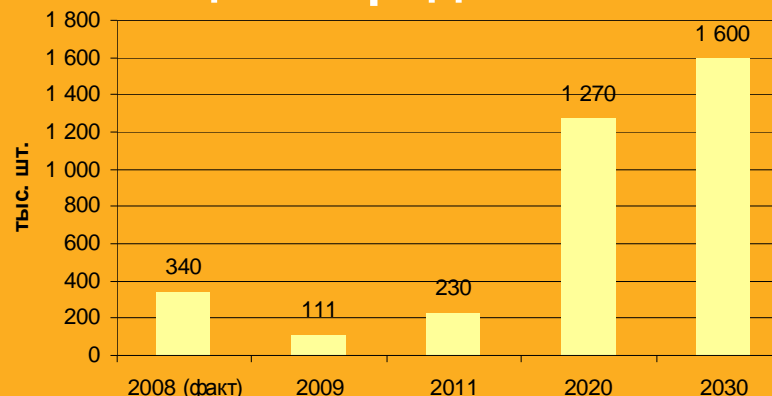
## Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств



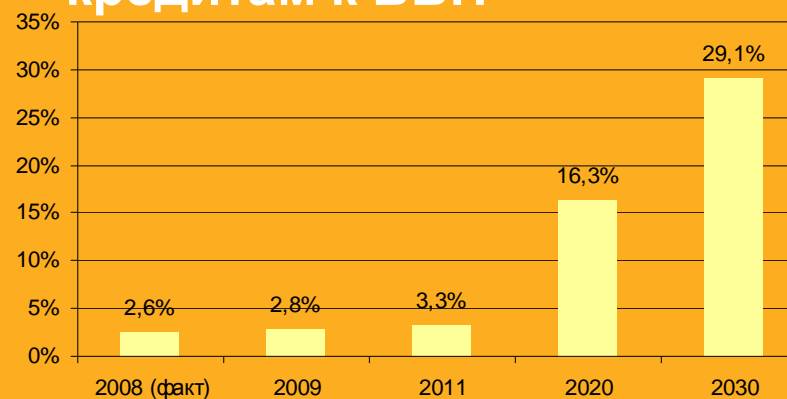
## Доля сделок с ипотекой на рынке жилья



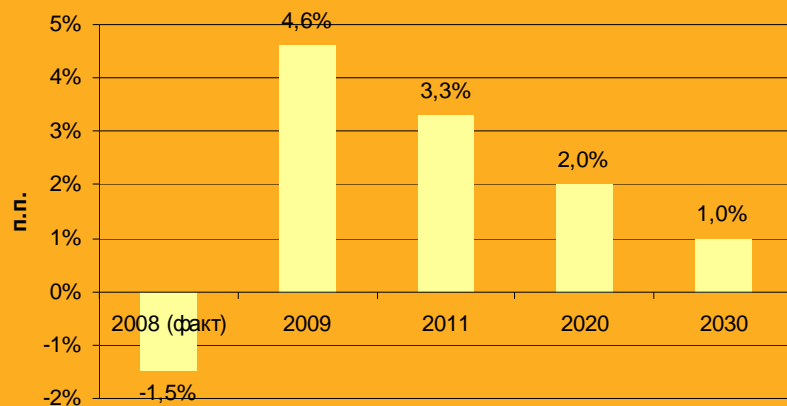
## Количество выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов



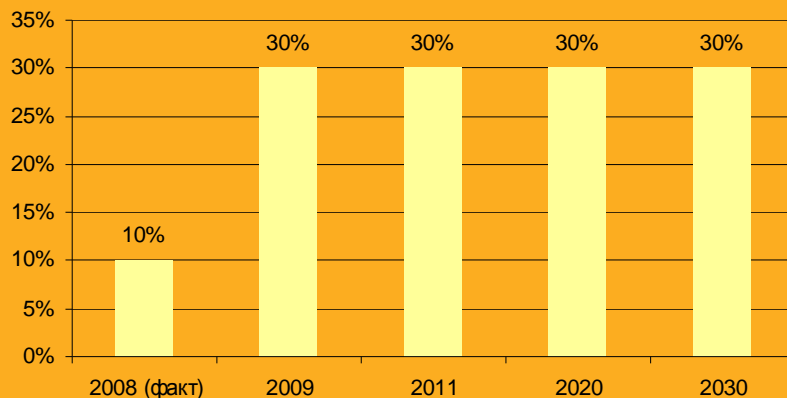
## Отношение задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП



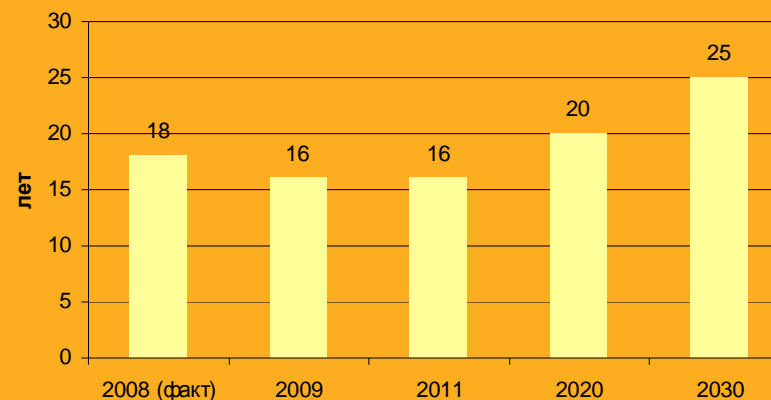
## Превышение среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту в рублях над годовым уровнем инфляции



## Минимальный первоначальный взнос по ипотечному жилищному кредиту

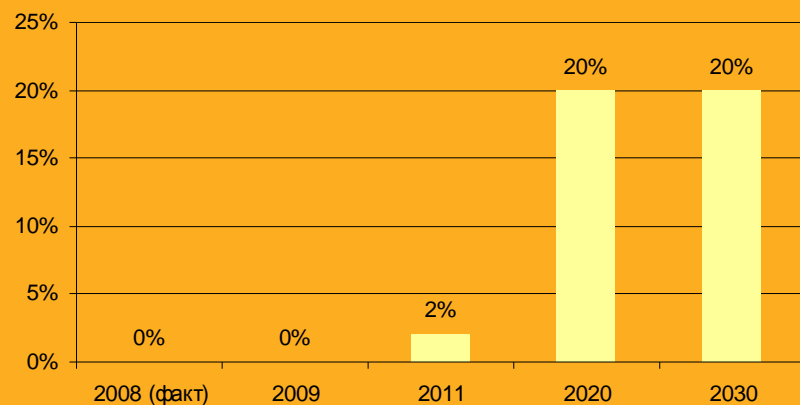


## Средний срок ипотечного жилищного кредита

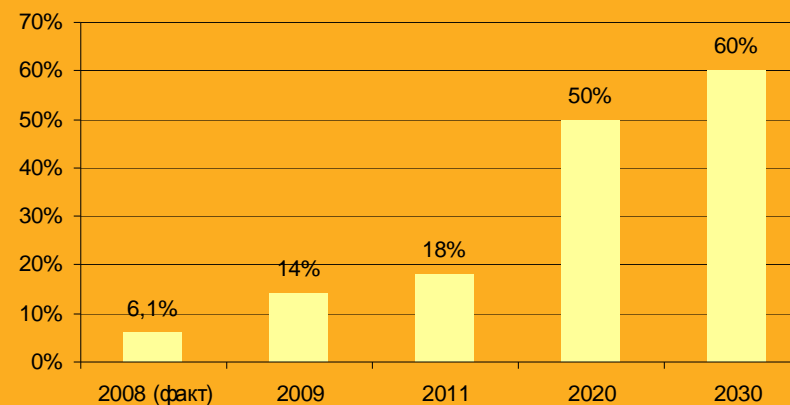


Минимальный первоначальный взнос в 2020 и 2030 гг. с учетом наличия ипотечного страхования составит 10%

## Доля ипотечных жилищных кредитов с ипотечным страхованием



## Доля ипотеки, финансируемой за счет выпуска ипотечных ценных бумаг





# Этапы реализации Стратегии

## 1 этап - 2009 – 2011гг.

- антикризисные меры
- отработка инструментов предотвращения и смягчения будущих кризисов
- восстановление доверия к рынку
- развитие механизмов кредитования жилищного строительства
- поддержка спроса на первичном рынке жилья

## 2 этап - 2012 – 2020гг.

- достижение баланса спроса и предложения на рынке жилья
- активное предложение банками ипотечных кредитов
- дифференциации ипотечных и других видов жилищных кредитов
- формирование сегментов найма жилья и жилищных кооперативов
- обеспечение

## 3 этап – 2021-2030 гг.

- приближение рынка ипотеки к насыщению
- поддержка устойчивости рынка жилья и ипотеки и предотвращение возможных кризисов

## Основные задачи Стратегии

- Преодоление текущего кризиса и создание условий для предотвращения и смягчения возможных будущих кризисов

- Создание надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотеки и других форм жилищного финансирования

- Создание эффективного первичного рынка ипотечного кредитования, обеспечивающего баланс интересов кредиторов и заемщиков

- Развитие иных форм жилищного финансирования, в том числе для целей жилищного строительства

- Формирование устойчивой системы привлечения долгосрочных ресурсов с рынка капитала на рынок ипотеки

- Учет региональных и локальных особенностей развития рынка жилья и ипотеки



**Задача по преодолению  
текущего кризиса и  
созданию условий для  
предотвращения и  
смягчения возможных  
будущих кризисов**

- **Поддержка заемщиков, испытывающих проблемы с погашением ипотечных кредитов**

- **Стимулирование спроса на ипотечные кредиты**

- **Привлечение ресурсов в систему жилищного кредитования**

- **Предотвращение и смягчение последствий возможных будущих кризисов**

## **Задача по учету региональных и локальных особенностей развития рынка жилья и ипотеки**

- **проведение типологизации регионов по уровню развития рынка жилья и ипотечного жилищного кредитования**
- **определение основных целей развития рынка ипотеки по типам регионов и муниципалитетов (крупные города, средние города, малые городские и сельские поселения)**
- **определение задач государства по поддержке регионального развития ипотеки в зависимости от типов регионов и муниципалитетов**
- **дифференциация продуктовой линейки в зависимости от потребностей в различных регионах и муниципалитетах**
- **учет особенности развития ипотечного кредитования и кредитования строительства жилья в отдельных типах муниципалитетов (моногорода, северные города, муниципалитеты с высоким уровнем оттока населения и др.)**

## **РОЛЬ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОРГАНОВ государственной власти на рынке ипотеки и жилищного финансирования**

- **развитие законодательной, институциональной базы, регулирование деятельности участников рынка**
- **антикризисное управление рынком**
- **содействие строительству жилья эконом-класса**
- **выполнение обязательств по обеспечению жильем установленных категорий граждан**
- **развитие рыночных источников финансирования ипотеки на основе ипотечных ценных бумаг**
- **содействие формированию и регулирование инструментов хеджирования процентных и валютных рисков**
- **таргетирование целевых показателей Стратегии, распределения рисков**
- **формирование дифференцированного территориального подхода к развитию рынка ипотеки**
- **повышение эффективности государственной системы регистрации прав собственности на недвижимость и государственного учета объектов недвижимости**
- **повышение информационной открытости и публичности данных государственных регистрационных и учетных систем недвижимости**

## РОЛЬ ОРГАНОВ государственной власти СУБЪЕКТОВ Российской Федерации на рынке ипотеки и жилищного финансирования

- формирование благоприятных условий для развития рынка жилья
- содействие поддержанию конкуренции на первичном рынке ипотеки
- обеспечение применения единых стандартов ипотечного кредитования на всей территории Российской Федерации
- реализация региональных программ и участие в реализации федеральных программ по обеспечению жильем отдельных категорий граждан
- создание условий для строительства жилья эконом-класса
- создание условий для обеспечения возможности заёмщикам по ипотечным кредитам беспрепятственно обратиться по вопросам реструктуризации своего долга

## РОЛЬ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ на рынке ипотеки и жилищного финансирования

- создание маневренного жилищного фонда
- поддержка заемщиков, лишившихся единственного жилья в результате продажи предмета залога
- содействие развитию рынка найма жилья

# Государственные институты развития в жилищной сфере





# Направления деятельности АИЖК

## АИЖК

Рефинансирование ипотечных кредитов

Развитие рынка ипотечных ценных бумаг

Поддержка кредитования строительства жилья эконом-класса

Ипотечное страхование (СК АИЖК)

Социальные ипотечные программы

Реструктуризация ипотечных кредитов (АРИЖК)

# **РОЛЬ региональных институтов развития**

- **Участие в реализации программ поддержки заемщиков в случае выселения, переселения в маневренный фонд**
- **Участие в развитии рынка некоммерческого и коммерческого найма жилья**
- **Участие в организации объединений граждан (кооперативов) для строительства и приобретения жилья**
- **Участие в строительстве жилья эконом-класса для последующей продажи по договорам ипотеки**
- **Разработка и запуск специальных программ кредитования на региональном уровне**
- **Развитие направления обучения игроков рынка и консультирования заемщиков**
- **Участие в разработке стандартов качества работы участников рынка инфраструктуры с учетом специфики регионов**