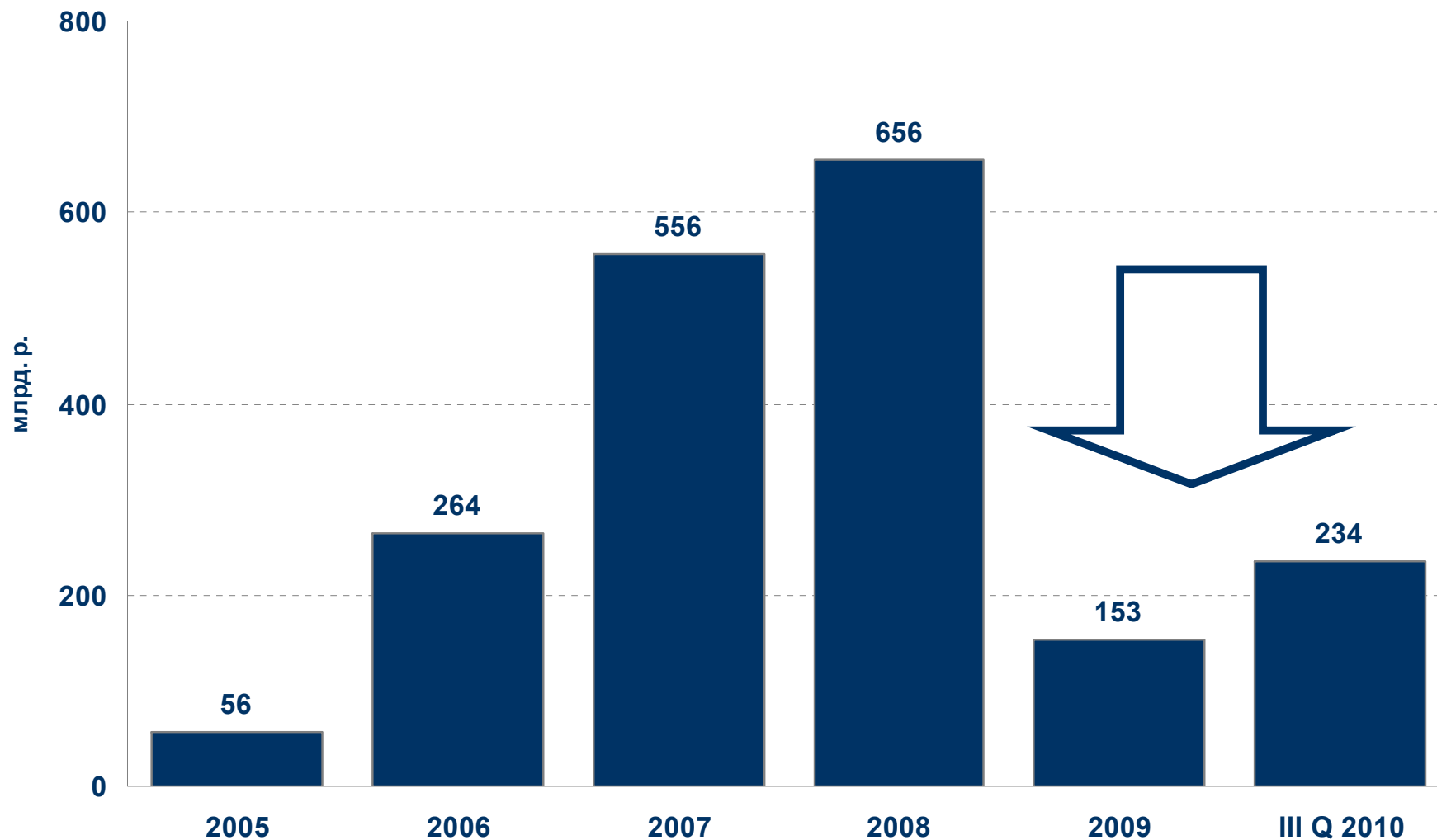


## Как не скатиться в «subprime» или продуктовая стратегия в новой реальности: взгляд ВТБ24

Начальник отдела разработки кредитных  
продуктов Департамента ипотечного  
кредитования ВТБ24  
М. Сероштан

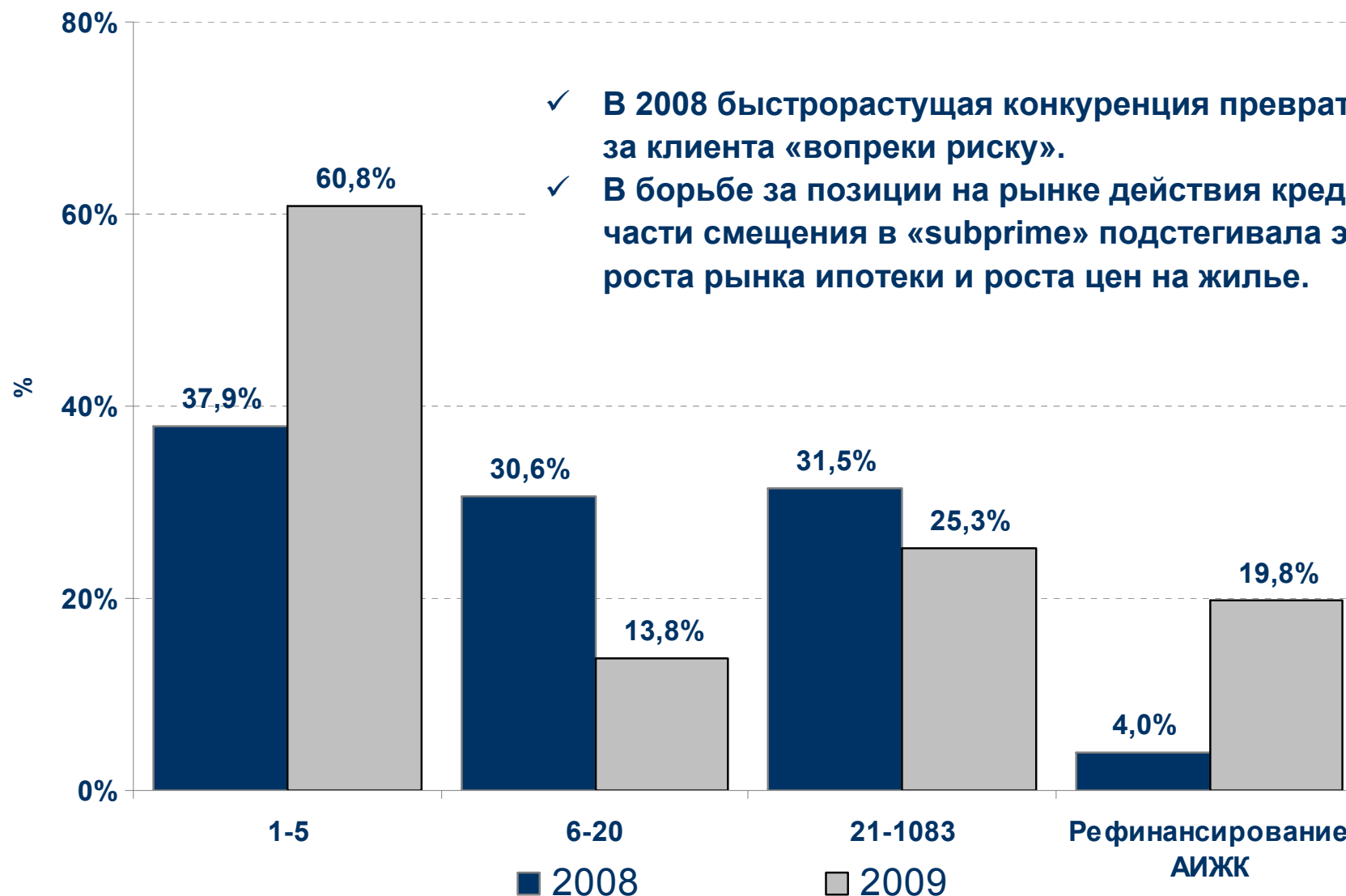
Всероссийский конгресс ипотечных кредиторов и  
инфраструктурных компаний «Ипотечная реабилитация»  
декабрь 2010г.

Динамика выдачи ипотечных жилищных кредитов в стране 2005 - III кв. 2010гг.



- ✓ Стремительный рост рынка ипотеки завершился 4-х кратным падением
- ✓ Поддержка рынка со стороны государства стабилизировала ситуацию и стала фундаментом для восстановления

Доля кредиторов, сгруппированных по размеру активов, в выдаче ипотечных жилищных кредитов в 2008 и 2009гг.



# Эйфория от роста или заемщик любой ценой. К чему это привело?



Кризис жестко указал на слабые места и важность взвешенного подхода в продуктовой политике кредиторов, учитывающей ключевые риски рынка.

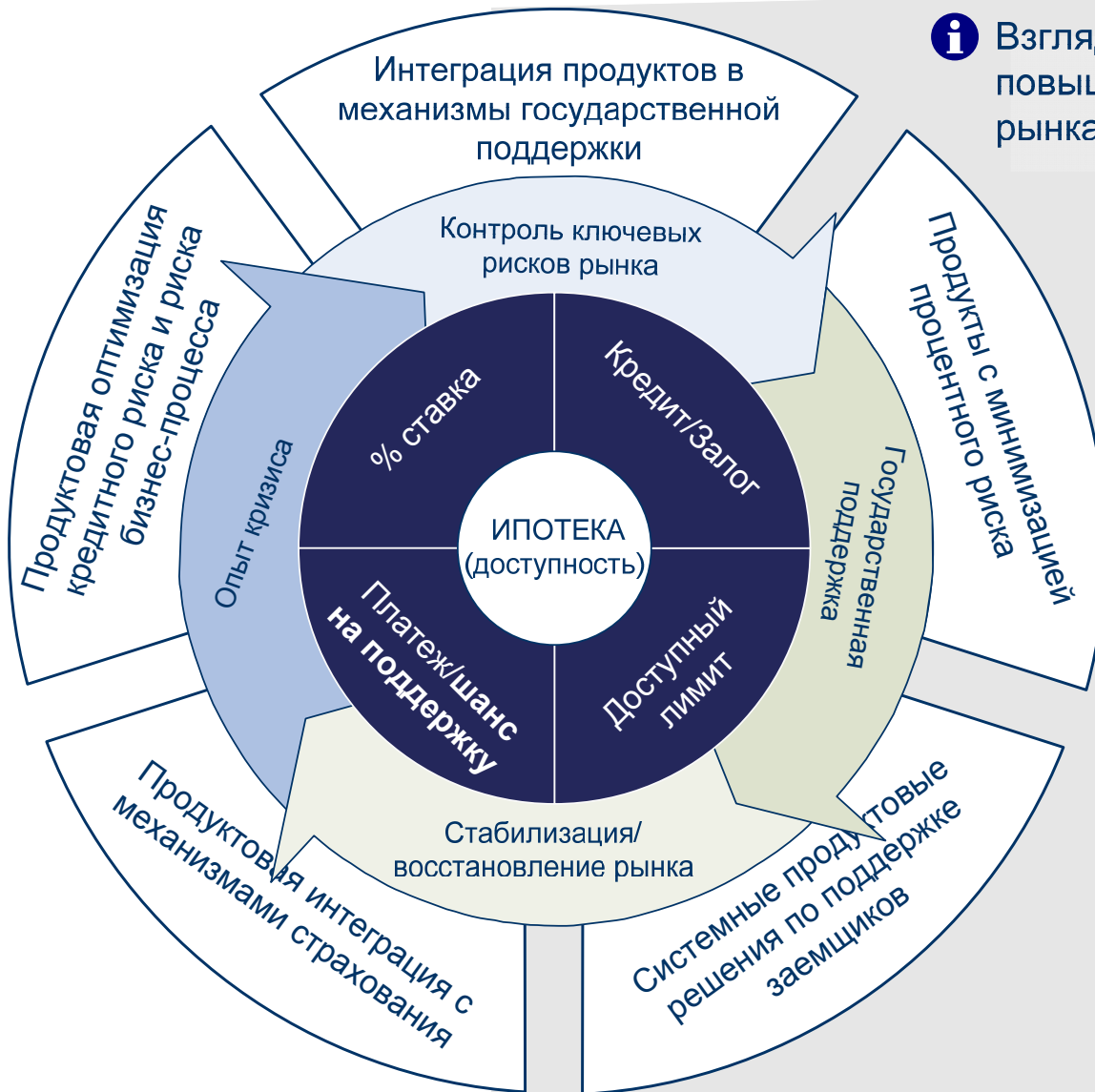
- **Концентрация риска дефолта при снижении стоимости жилья.** Отсутствие первоначального взноса/его минимальное значение – ключевой фактор риска в условиях системных потрясений на рынке жилья.
- **Концентрация процентного риска.** Кредиторы концентрировали на себе процентные риски по долгосрочным активам, не предпринимая значимых попыток их диверсифицировать «продуктово» – это «генерит» убытки в условия дестабилизации на рынке капитала
- **Отсутствие системы «поддержки» ипотечных заемщиков.** Участники рынка не готовы к системным потрясениям и не располагают продуктовыми решениями для поддержки ипотечных заемщиков (продукты реструктуризации)
- **Концентрация валютного риска на заемщиках.** Ипотечные заемщики не были способны самостоятельно оценивать валютный риск. Кредит в валюте рассматривался как наиболее дешевый вариант кредитования. Этот риск реализовался в полной мере и усугубил ситуацию с проблемными активами.
- **Концентрация риска в секторе кредитования строящегося жилья.** Практическая «слабость» законодательства в области регулирования жилищного строительства привела к концентрации риска в секторе кредитования строящегося жилья и моментальной остановке рынка
- **Система рыночного рефинансирования/«вторичного рынка закладных» в стране крайне слаба.** Это доказала практически полная остановка этого рынка в период кризиса и его повторный запуск только с участием государства



В условиях эйфории от роста и отсутствия собственного опыта прохождения циклов спада и потрясений, ипотечное продуктивное предложение большинства участников ипотечного рынка эволюционировало без должного внимания к ключевым потенциальным рискам, присущим ипотеке.

Такая ипотека стала генератором большинства «проблем» кредиторов/рынка, которые в полной мере реализовались в кризисных условиях, что кратно усилило удар кризиса по рынку ипотечного кредитования

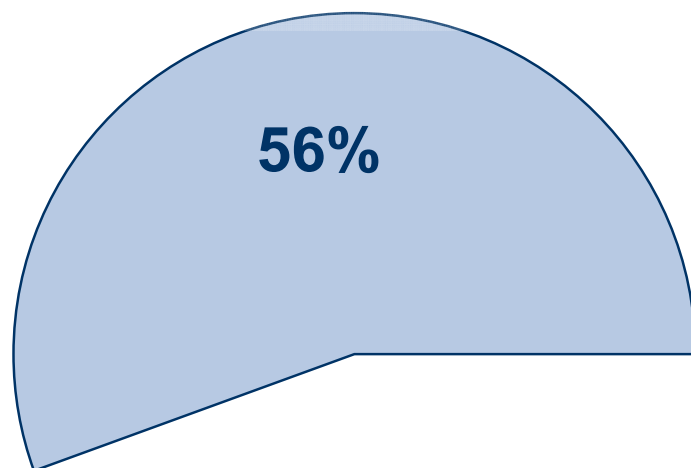
# Новая реальность и доступность ипотеки – как совместить? Ищем решение.



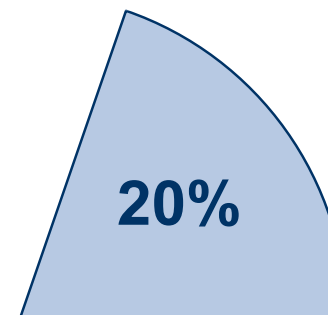
**i** Взгляд ВТБ 24 на трансформацию продуктов для повышения их доступности в условиях «нового» рынка и соблюдения триггеров по системным рискам:

- ✓ Ипотека с переменной/комбинированной ставкой на базе «понятного» индикатора
- ✓ Ипотека с государственной поддержкой (интеграция в программу ВЭБ)
- ✓ Программа «Ипотека + Материнский капитал»
- ✓ Программа «Ипотека для военных»
- ✓ Ипотека с первоначальным взносом 10% (страхование ответственности)
- ✓ Программа «Реструктуризация ипотечного кредита»
- ✓ Программа «Витрина залогового имущества»
- ✓ Дифференциация инвестиционной надбавки
- ✓ Накопительная программа ипотечного кредитования
- ✓ Специальные предложения для Клиентов банка
- ✓ Переход на схему «Банк – заказчик оценки»

Программа «Ипотека с переменной ставкой»



Программа «Ипотека с государственной поддержкой»



Программа «Ипотека с первоначальным взносом 10%»



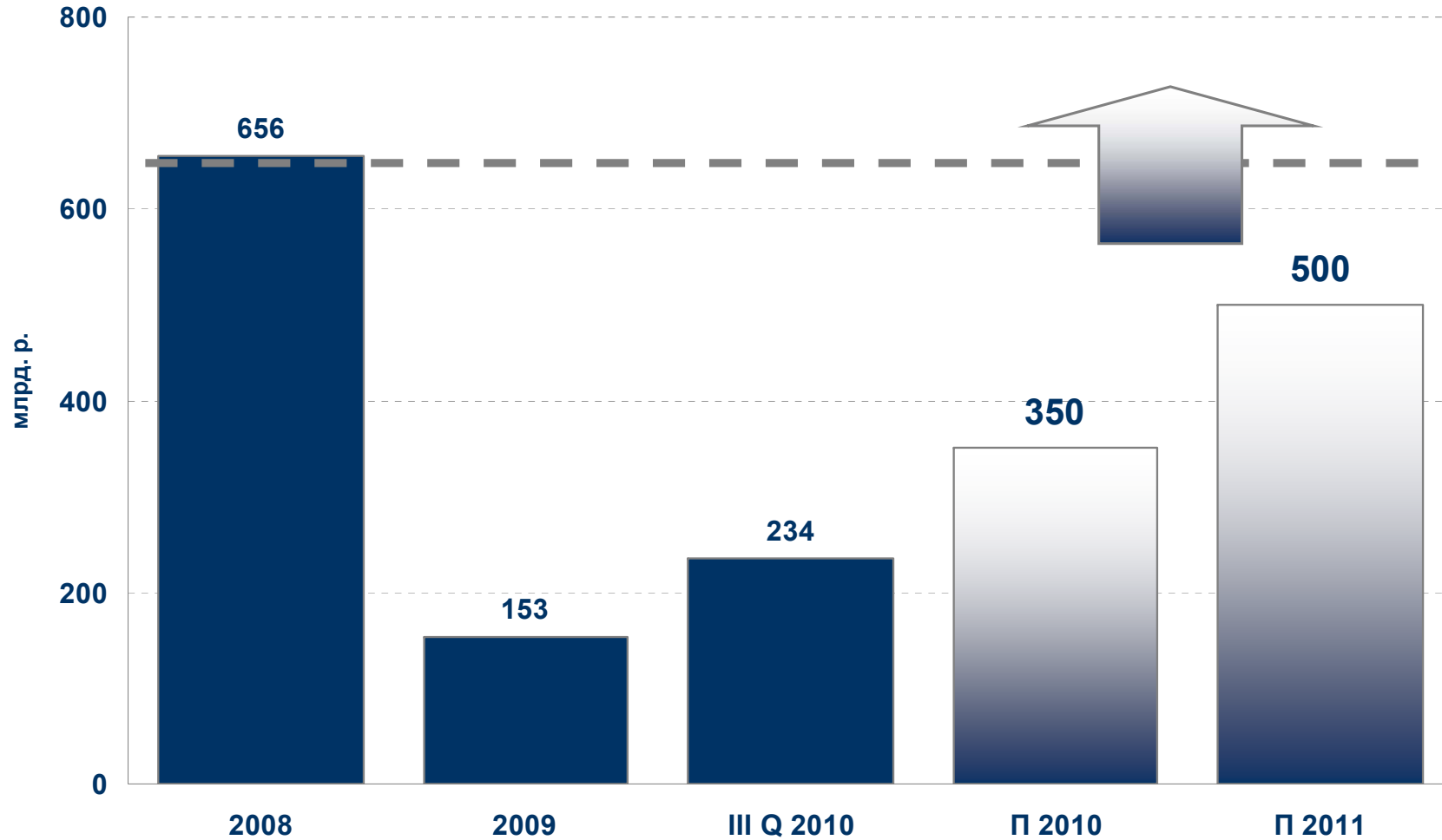
**Продуктовые нововведения позволяют увеличить доступность ипотеки при сохранении контроля над рисками, что позволяет наращивать продажи в «новых» реалиях**

\* по Программе «Ипотека с первоначальным взносом 10%» указана доля в общей выдаче по продукту «Ипотека. Готовое жилье» во 2-м полугодии т.г.

\*\* по Программе «Ипотека с переменной ставкой» указана доля в общей выдаче ипотечных кредитов в рублях без учета выдач по программе «Ипотека с государственной поддержкой» во 2-м полугодии т.г.

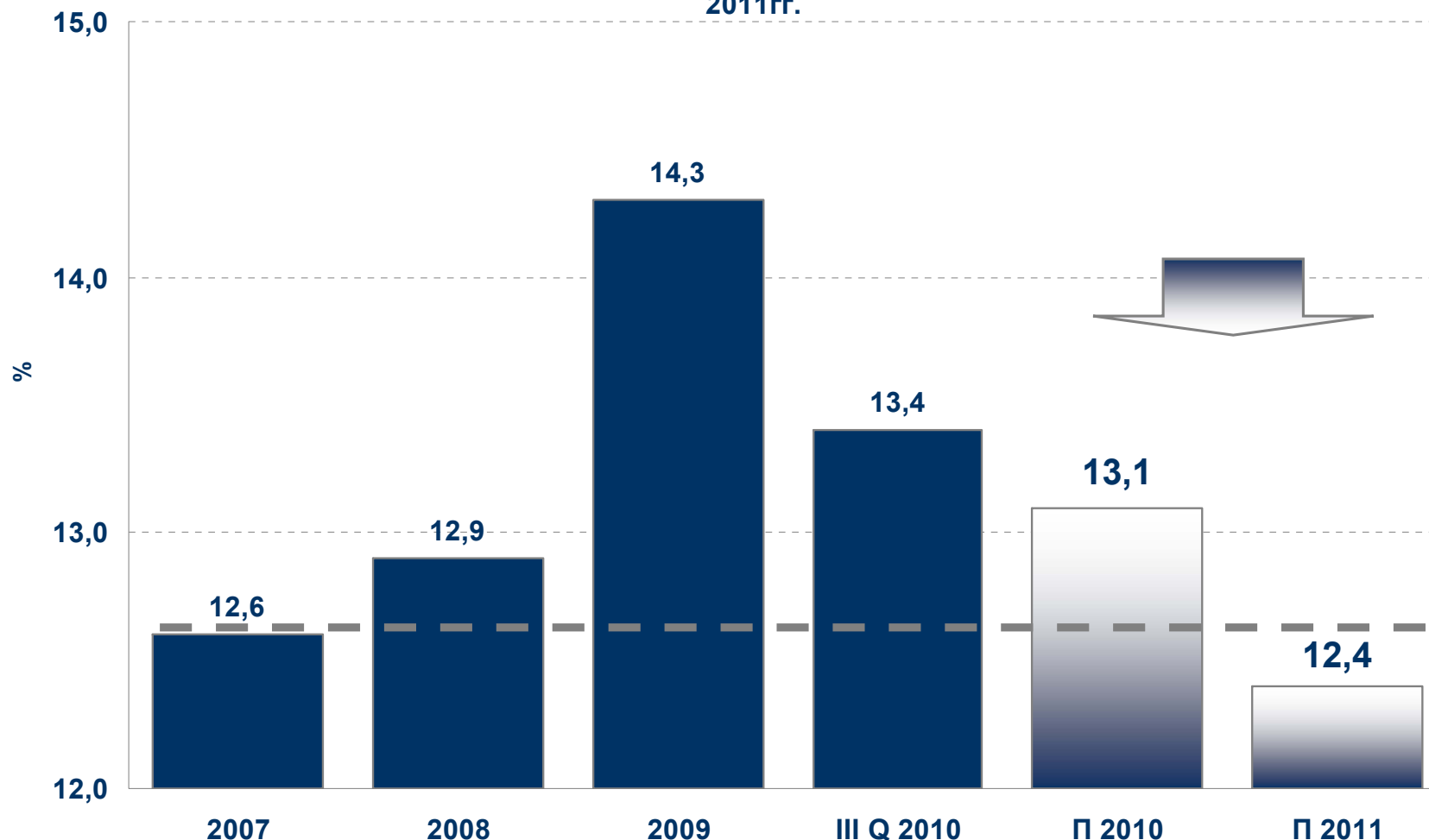
\*\*\* по Программе «Ипотека с государственной поддержкой» указана доля в общей выдаче ипотечных кредитов в рублях в 4 кв.т.г.

Прогноз выдачи ипотечных жилищных кредитов в стране 2010-2011гг.



✓ Достижение докризисного уровня при благоприятном развитии ситуации – 2012г.

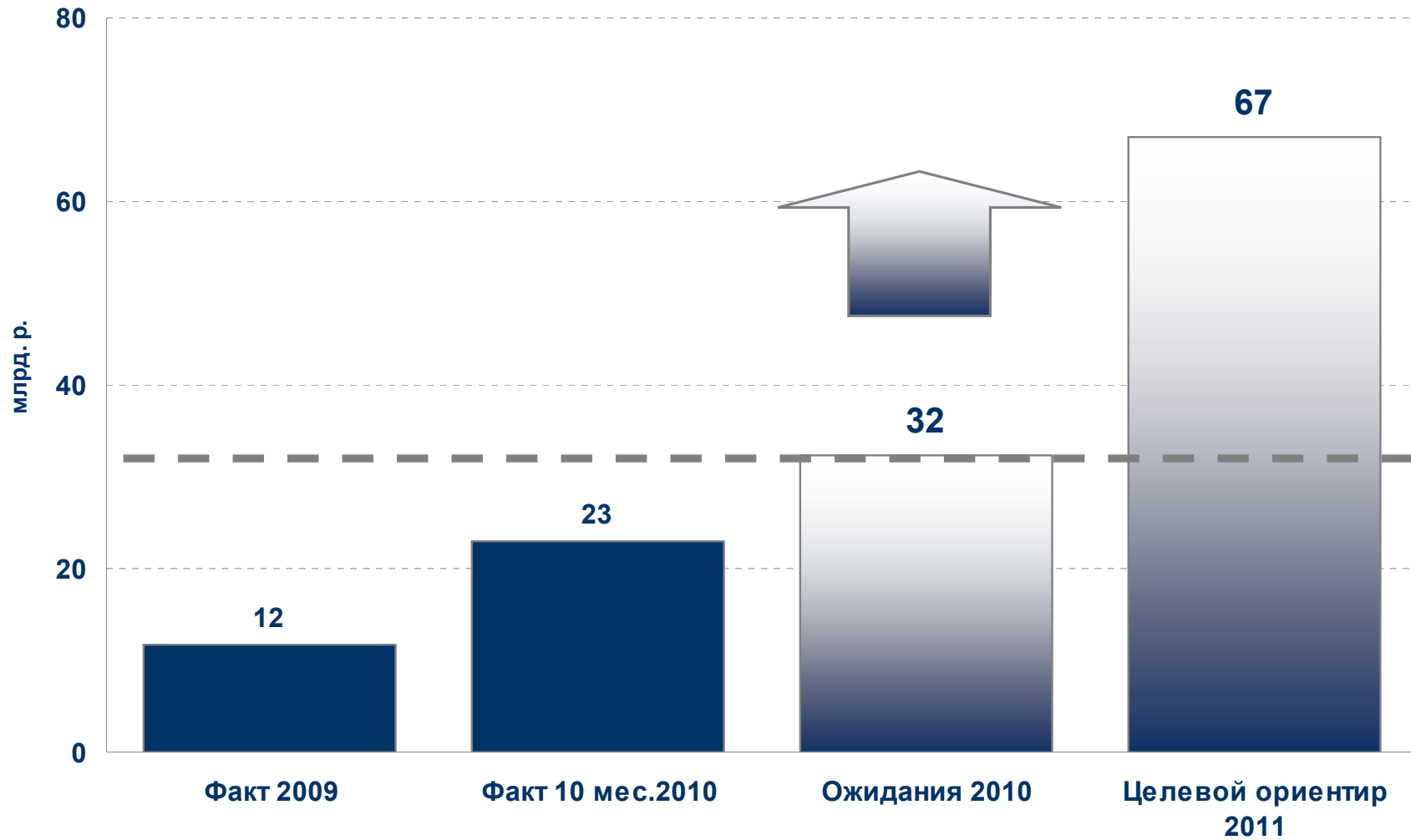
Прогноз средней ставки выдачи ипотечных жилищных кредитов в рублях 2010-2011гг.



- ✓ **Достижение докризисного уровня при благоприятном развитии ситуации – уже в 2011г. как следствие существенного снижения ставок основными игроками в 3-4 кв. 2010г., а также эффект функционирования программы ВЭБ.**



Выдача ипотечных жилищных кредитов ВТБ24 в 2009-2011гг.



- ✓ Целевой ориентир ВТБ24 2011 по выдаче ипотечных жилищных кредитов 67 млрд. рублей – 2-х кратный рост относительно ожидаемых результатов 2010г.

**Спасибо за Ваше внимание!**