

Ипотечное кредитование в России – текущая ситуация и перспективы

Финансовый форум России
Всероссийская конференция «Развитие ипотеки в России»



СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

М.И. Дидигов
Заместитель председателя Комитета Совета Федерации по
финансовым рынкам и денежному обращению

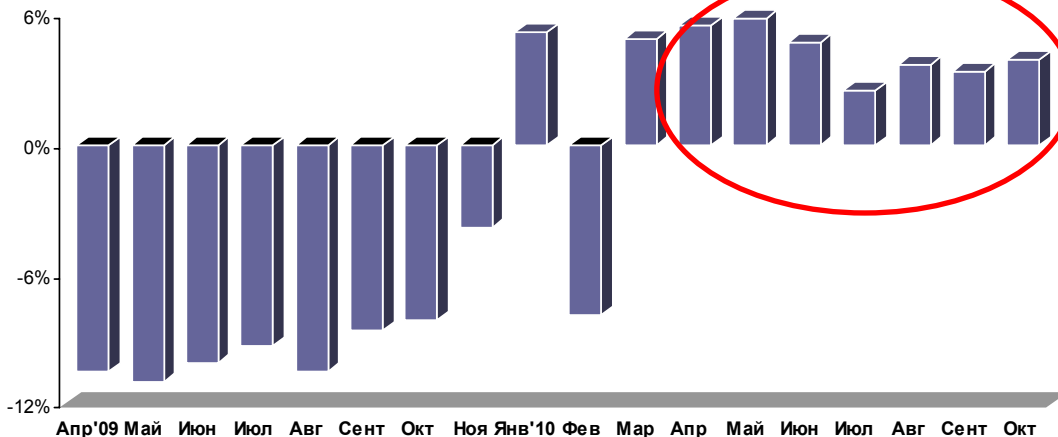
ноябрь 2010

Текущая ситуация в экономике России – временное восстановление или устойчивое развитие?



СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Динамика ВВП (2009 к 2008), (2010 к 2009)



Наблюдается
положительная
динамика роста
экономики, но есть ряд
настораживающих
факторов

- + ✓ Рост международных резервов: с ноября 2009 г. по ноябрь 2010 г. на \$ **63 млрд. (14,4%)**
- ✓ Снижение уровня безработицы: **6,6%** в сентябре 2010 г. против **7,6%** в сентябре 2009 г.
- ✓ Замедление темпов роста ВВП
- ✓ Ускорение инфляции во второй половине 2010 г.

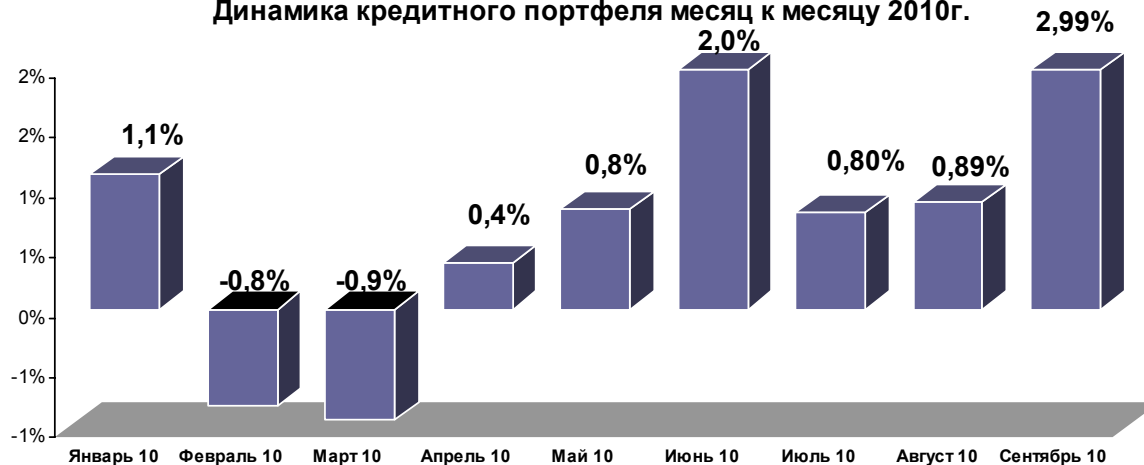
- ✓ Рост реальных располагаемых доходов населения: **4,8%** (январь - сентябрь 2010 г.)
- ✓ Рост инвестиций в основной капитал: **3,8%** (январь - сентябрь 2010 г.)
- ✓ Сохранение высокой волатильности финансовых рынков
- ✓ Рост дефицита бюджета

Текущее состояние российской банковской системы



СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Динамика кредитного портфеля месяц к месяцу 2010г.



Кредитование растет низкими темпами, по – прежнему актуальна проблема просроченной задолженности

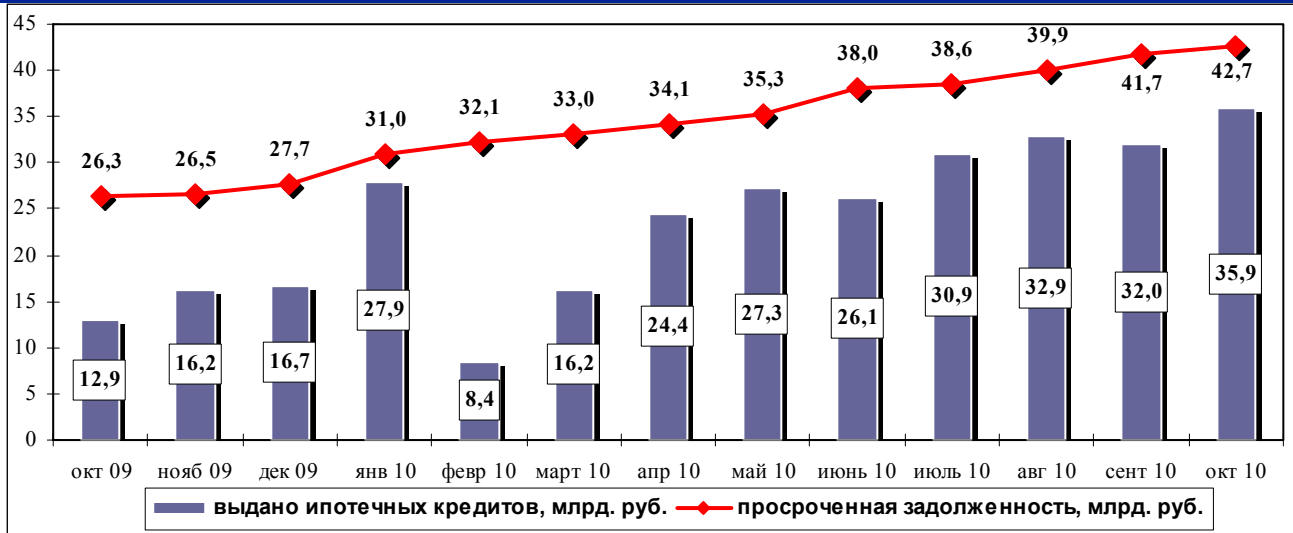
- ✓ **Рост кредитования нефинансовых организаций:**
С начала 2010 г. – 8,7%
за соответ. период 2009 г. – 1,6%
- ✓ **Доля просроченной задолженности:**
на 01.10.2010 г. – 5,2%
на начало 2010 г. – 5,1%
- ✓ **Рост кредитования физических лиц:**
С начала 2010 г. – 8,3%
за соответ. период 2009 г. – (-9,9%)
- ✓ **Снижение капитала кредитных организаций:**
С начала 2010 г. – (-0,9%)
за соответ. период 2009 г. – 17,2%
- ✓ **Рост вкладов физических лиц:**
С начала 2010 г. – 18,6%
за соответ. период 2009 г. – 13,5%
- ✓ **Рост вложений в спекулятивные ценные бумаги:**
С начала 2010 г. – 3,4%
за соответ. период 2009 г. – 3%
- ✓ **Рост вкладов организаций:**
С начала 2010 г. – 7,9%
за соответ. период 2009 г. – 6,4%
- ✓ **Продолжает расти число убыточных банков:**
С начала 2010 г. - на 27 банков
за соответ. период 2009 г. - на 86 банков

Текущее состояние российской системы ипотечного кредитования



СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



**Рынок ипотеки
восстанавливается,
однако объемы выдачи
ипотечных кредитов
сопоставимы с уровнем
2006 года и
в 2 раза ниже
показателей 2007-2008 гг.**

- ✓ **Рост объема выданных ипотечных кредитов:**
с января по октябрь 2010 г. выдано в 3 раза больше ипотечных кредитов, чем за соотв. период 2009 г.
- ✓ **Снижение доли рефинансированных кредитов:**
за 6 мес. 2010 рефинансировано 22% ипотечных кредитов, за соотв. период 2009 г. – 59%
- ✓ **Снижение средневзвешенной ставки с начала 2010 г. :**
по ипотечным кредитам в рублях - на 0,9%
по ипотечным кредитам в валюте - на 1,6%
- ✓ **Рост числа банков, выдающих ипотечные кредиты:**
с начала 2010 г. - на 27 банков
за соотв. период 2009 г. – уменьшение на 31 банк
- ✓ **Изменение структуры ипотечной задолженности:**
на 28% больше выдано рублевых кредитов, чем за соотв. период 2009 г.
- ✓ **Рост просроченной задолженности:**
с начала 2010 г. - на 27,2%
за соотв. период 2009 г. – 56,3%

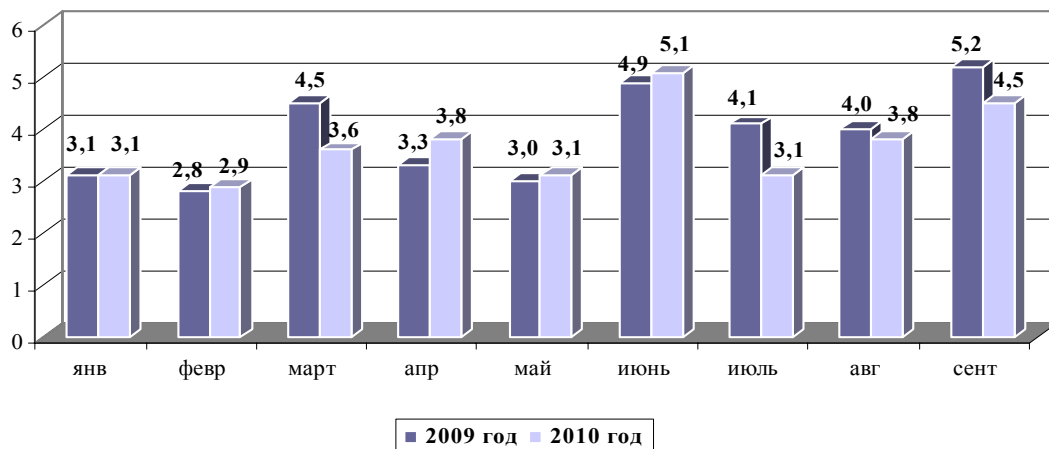
Текущее состояние жилищного строительства в России



СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Динамика ввода жилых домов в январе-сентябре 2009-2010 годы, млн. кв. м.



Низкий уровень жилищного строительства в условиях восстановления экономики создает дефицит предложения. Опережающее развитие ипотеки даст толчок к росту цен на жилую недвижимость.

- ✓ **Рост объемов работ по строительству:**
за III квартал 2010 г. на 2,2%
в III квартале 2009 г. – снижение на 17,2%
- ✓ **Рост объемов кредитования строительства зданий и сооружений:**
с января по октябрь 2010 г. на 23%
по сравнению с соотв. периодом 2009 г.
- ✓ **Снижение доли индустриального строительства:**
с января по сентябрь 2010 г. индивидуальными застройщиками введено 50,4% жилья,
с января по сентябрь 2009 г. – 47,6%
- ✓ **Недостаточный рост ввода жилья:**
с января по сентябрь 2010 г. введено жилья 94,5% от уровня соотв. периода 2009 г.
- ✓ **Рост цен на строительную продукцию:**
начиная со II квартала сводный индекс цен на строительную продукцию в среднем на 0,5% в месяц опережает индекс потребительских цен
- ✓ **Ввод жилья неравномерен по регионам:**
в 12 субъектах РФ введено более половины всего жилья максимум достигнут в Московской обл. - 12,6% всего жилья



1. Отсутствие долгосрочных пассивов
2. Низкие темпы рефинансирования ипотечных кредитов
3. Низкая капитализация банковской системы
4. Неравномерное развитие по регионам
5. Существенный рост просроченной задолженности
6. Нестабильный рынок недвижимости
7. Недостаточно эффективная и современная судебная система

Низкие показатели развития российского рынка ипотечного кредитования – следствие экономического кризиса. Рынок ипотечного кредитования отброшен на 4 года назад.



Развитие ипотечного кредитования в России должно происходить за счет **решения комплекса взаимосвязанных проблем** по четырем основным направлениям:

1. Поддержка заемщиков и спроса на жилье
2. Развитие банковской системы и финансового рынка
3. Развитие жилищного строительства
4. Совершенствование инфраструктуры ипотечного кредитования и рынка недвижимости

Меры по развитию ипотечного кредитования:

1. Заёмщики и спрос на жильё



СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Стимулирование потенциальных заемщиков:

- ✓ Облегчение процедур и условий получения ипотечного кредита за счет стандартизации, унификации и информатизации рынка
- ✓ Льготные ипотечные кредиты для отдельных категорий граждан
- ✓ Повышение финансовой грамотности граждан
- ✓ Поддержка кредитования некоммерческих объединений граждан на цели строительства
- ✓ Стимулирование индивидуального жилищного строительства

Поддержка заёмщиков:

- ✓ Продолжение программы АРИЖК по реструктуризации кредитов для заёмщиков, потерявших возможность обслуживать ипотечный кредит

**Заёмщик – ключевая фигура рынка ипотеки,
на его поддержку должны быть направлены основные усилия**

Меры по развитию ипотечного кредитования:

2. Банки и финансовый рынок



- ✓ Смягчение условий рефинансирования АИЖК выданных банками ипотечных жилищных кредитов
- ✓ Совершенствование механизмов секьюритизации
- ✓ Стимулирование инвестирования долгосрочных ресурсов институциональных инвесторов (пенсионных фондов и страховых компаний)
- ✓ Привлечение иностранных инвесторов
- ✓ Расширение возможности по биржевому обращению ипотечных ценных бумаг, обеспеченных российскими ипотечными активами

**Основная задача – привлечь на рынок ипотеки
долгосрочные пассивы**

Меры по развитию ипотечного кредитования: 3. Жилищное строительство



Стимулирование жилищного строительства:

- ✓ Выделение строительных площадок с готовыми объектами коммунальной и социальной инфраструктуры, построенными за счёт средств региональных / муниципальных бюджетов
- ✓ Внедрение механизмов гарантии реализации построенного жилья

Поддержка строителей и девелоперов:

- ✓ Стимулирование развития проектного кредитования жилищного строительства
- ✓ Стимулирование строительства жилья эконом-класса

Поддержка застройщиков должна быть направлена на строительство жилья по приемлемым ценам

Меры по развитию ипотечного кредитования:

4. Инфраструктура ипотечного кредитования и рынка недвижимости



- ✓ Развитие бюро кредитных историй
- ✓ Повышение качества оценочной деятельности
- ✓ Повышение эффективности судебной системы
- ✓ Развитие статистической базы рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства
- ✓ Совершенствование коллекторской деятельности
- ✓ Создание манёвренного фонда для обеспечения жильём выселяемых заёмщиков

Создание цивилизованного рынка жилья даст импульс долгосрочному устойчивому росту экономики



Цель - обеспечение к 2030 году доступности приобретения и строительства жилья с помощью ипотечного жилищного кредитования для 60 % семей.

Задачи:

- ✓ преодоление текущего кризиса и создание условий для предотвращения и смягчения возможных будущих кризисных явлений;
- ✓ создание эффективного первичного рынка ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающего баланс интересов кредиторов и заемщиков;
- ✓ формирование устойчивой системы привлечения долгосрочных ресурсов с рынка капитала на рынок ипотеки;
- ✓ создание надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования;
- ✓ развитие ипотечного жилищного кредитования и иных форм ипотечного кредитования, а также финансирования жилищного строительства;
- ✓ учет региональных и локальных особенностей развития рынка жилья и ипотеки.