



Рынок ипотеки в России: взгляд коммерческого банка

Сергей Озеров
Председатель Правления DeltaCredit банка

 SOCIETE
GENERALE

 **DeltaCredit**
И П О Т Е Ч Н Ы Й Б А Н К . № 1 .

Стратегия Правительства РФ до 2030 г.

- «Обеспечение баланса интересов ключевых участников рынка (государства, заемщиков, кредиторов, инвесторов)»
- «Развитие конкуренции на рынке с целью снижения издержек, повышения качества и сокращения сроков оборота капитала»

Стратегия АИЖК

- «Роль государства должна снижаться и переориентироваться на те сегменты, где рыночные механизмы еще не сформированы»
- «Государственная поддержка не должна конкурировать с рыночными механизмами ни в одном из секторов финансового рынка»

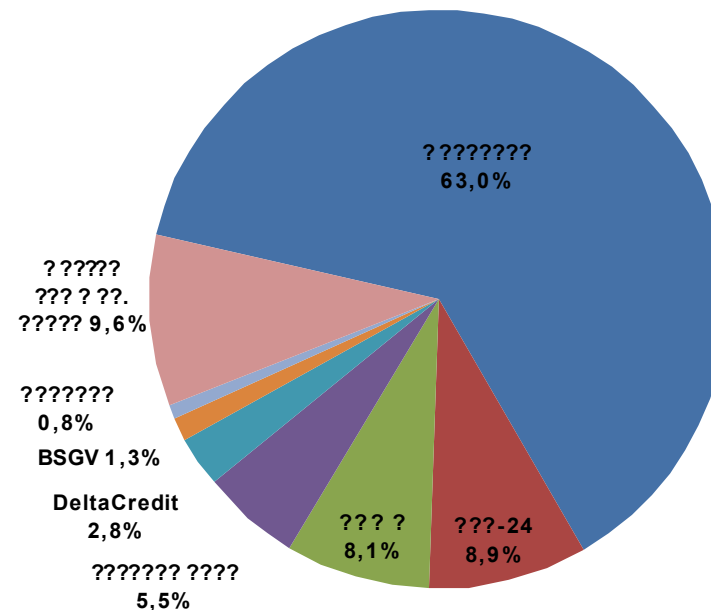
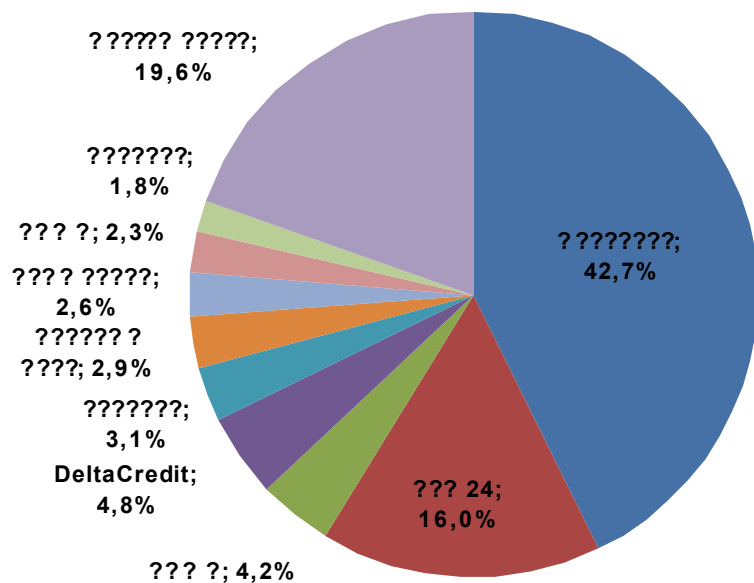


Выстраивание рыночного характера развития ипотечного кредитования

Ипотечный рынок России: конкуренция или монополия?

На 01.01.2009

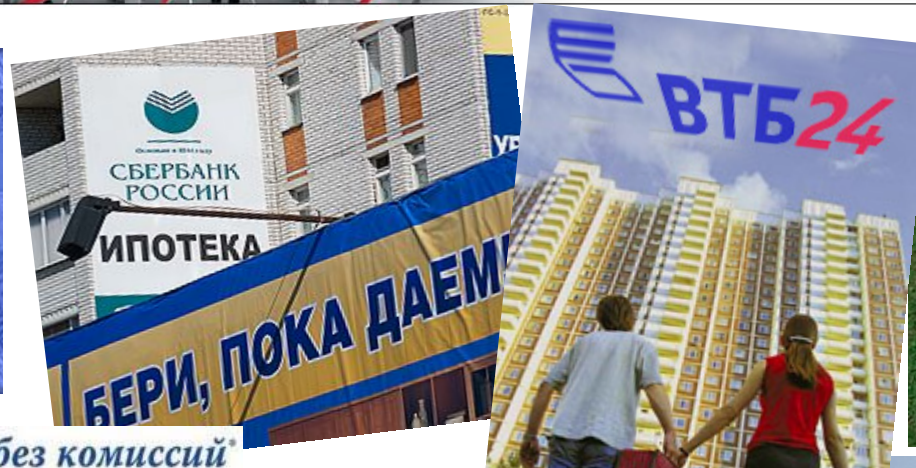
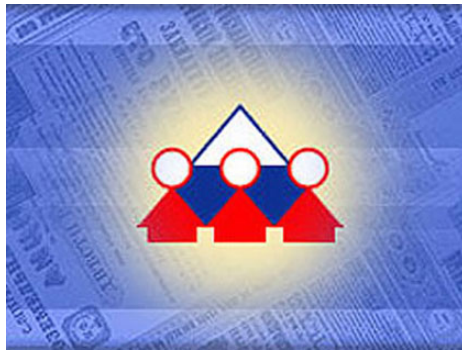
На 01.10.2010



■ Доля ипотечных кредитов, выданных банками с государственным участием и АИЖК, увеличилась с 63% до 85% в период с 01.01.09 по 01.10.10



Информационное пространство



11% годовых в рублях и без комиссий*

ИПОТЕКА С ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКОЙ

- ставка не зависит от срока кредитования, размера первоначального взноса и формы подтверждения дохода
- срок кредитования до 30 лет
- без комиссий за оформление кредита
- без дополнительного поручительства
- без требований к наличию регистрации по месту жительства
- возможность учета доходов близких родственников, гражданских супругов



269-61-16, 269-61-86

*подробности на сайте www.vtb24.ru

Тел. №1, Банк России №1033 от 10.07.2008. Сайт: www.vtb24.ru

Жилой комплекс «Надежда»
Пятая просека, Октябрьский р-н

ИПОТЕКА по программе «Молодая семья» от банка-партнера

ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС ОТ 15%*

- квартиры со свидетельством
- ключи в день подписания договора
- чистовая отделка по желанию заказчика

быстро, качественно, по спеццене

957-55-55 957-52-52

ЖК «Надежда», Пятая просека, 99
*подробности на сайте www.bcsip.ru

СБЕРБАНК
Всегда рядом

8 800 555 55 50
www.sberbank.ru

Договор и сотрудничество №71 от 07.06.10 г.
Генеральное управление Банка России
на осуществление банковских операций
№1481 от 03.10.02 г.



- Получая дешевое финансирование, институты с государственным участием имеют возможность вести агрессивную рекламно-маркетинговую деятельность



Ставки по ипотеке у госбанков и коммерческих банков

параметры / банки	Сбербанк	ВТБ-24	Коммерческие банки
Минимальная процентная ставка в рублях	9,5%	9%	10%

параметры / банки	Сбербанк	ВТБ-24	Коммерческие банки
Стоимость квартиры	4,8 млн. руб.	4,8 млн. руб.	4,8 млн. руб.
Сумма кредита	3,84 млн. руб.	3,84 млн. руб.	3,84 млн. руб.
Размер первоначального взноса (20%)	960 тыс. руб.	960 тыс. руб.	960 тыс. руб.
Срок кредитования	15 лет	15 лет	15 лет
Процентная ставка	13,75%	12,45%	12,00%
Размер ежемесячного платежа	50 495 руб.	48 010 руб.	46 086 руб.
Необходимый доход семьи после налогообложения	100 147 руб.	101 000 руб.	86 600 руб.
Платежи с учетом наличия или отсутствия комиссии	5, 25 млн. руб.	4, 8 млн. руб.	4,49 млн. руб.

- Декларируемая минимальная ставка госбанков ниже, чем у коммерческих, но условия кредитования по самым востребованным срокам (15 лет) у коммерческих банков лучше.



Повышение эффективности стимулирования

параметры \ вариант	Прямое финансирование	С субсидией
Средняя процентная ставка в рублях	11,02%	13,40%

параметры \ вариант	Прямое финансирование	С субсидией
Средняя сумма кредита	1, 009 млн. руб.	0,709 млн. руб.
Ежемесячный платеж на 20 лет	10 428 руб.	8 509 руб.
Необходимый ежемесячный доход после налогов	25 522 руб.	21 188 руб.
Оплата по кредиту	1, 494 млн. руб.	1,333 млн. руб.
Количество клиентов	33 277	111 957

- Прямое финансирование: 33 277 кредитов на сумму 33 587 млн.руб. (за период с 01.01.2010 по 01.11.2010)
- При средней сумме субсидии в регионе 300 тыс.руб. сумма в 33 587 млн.руб. могла быть использована для субсидирования 111 957 семей и их ежемесячные платежи по ипотеке были бы меньше

Меры по стимулированию рынка на Западе и в России

Сфера \ Регион	Европейский союз	США	Россия
Реагирование государства на кризис	Предоставление ликвидности со стороны ЕЦБ под залог секьюритизированных активов (операции РЕПО)	Программа выкупа ипотечных облигаций Различные программы реструктуризации	Выделение 150 млрд руб. Внешэкономбанку Выделение 40 млрд руб. АИЖК по программе «Стимул» Создание АРИЖК
Фондирование	ЕЦБ приобрел облигации с ипотечным покрытием на 60 млрд евро (33% предложения)	90% выдачи перешли под контроль государства (Fannie Mae и Freddie Mac)	Почти 90% рынка ипотеки сконцентрированы у АИЖК и госбанков
Регулирование	Директивы ЕС основанные на Базель III, с новым требованием к капиталу и ликвидности Обсуждаются новые законы по защите заемщиков – в том числе ответственность кредиторов за одобрение рискованных клиентов	Закон Додда-Фрэнка: ▪ Удержание часть выпуска эмитентами RMBS ▪ Введение стандартов анализа платежеспособности заемщика ▪ Комиссия оригинатору за выдачу ипотечных кредитов не зависит от условия кредитования	Расширение инвестиционной декларации для вложения средств пенсионного фонда в ипотечные ценные бумаги Стратегия развития ипотечного кредитования до 2030 г. Закон о потребительском кредитовании

- Если в Европе ограничили прямое фондирование до 60 млрд евро, то в США и России государство увеличило финансирование до 85-90%

- **Разработка эффективных мер прямого субсидирования населения напрямую государством без привязки к кредитному учреждению**
- **Предоставление одинакового для всех участников рынка доступа к государственному фондированию на рыночных условиях**
- **Развитие рынка «длинных» денег, в том числе путем расширения программы ВЭБа на вторичный рынок**
- **Поддержка государством строительной отрасли и, как результат, увеличение числа вводимого в эксплуатацию жилья.**



Рынок ипотеки в России: взгляд коммерческого банка

Сергей Озеров
Председатель Правления DeltaCredit банка

 SOCIETE
GENERALE

 **DeltaCredit**
И П О Т Е Ч Н Ы Й Б А Н К . № 1 .