

# Перспективы развития рынка жилья и ипотеки в России

Генеральный директор ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

А.Н. Семеняка



## Развитие ипотечного рынка в 2011-2030 гг.

Правительством Российской Федерации утверждена Долгосрочная стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года, содержащая целевые показатели развития рынка и перечень мер по их достижению:

Целевые показатели	Ед. изм.	2011 г. ориентир	2011 г. факт	2012 г. ориентир	2015 г. ориентир	2020 г. ориентир
Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств	%	22	24	23	30	50
Количество выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов	тыс. шт.	370	523	490	741	868
Доля сделок с ипотекой на рынке жилья	%	17,3	17,6	20	26	40
Доля ипотеки, финансируемой за счет выпуска ипотечных ценных бумаг, в общем объеме ипотеки	%	6,7	6,6	45	50	55

В 2011–2020 гг. АИЖК будет использовать показатели, заложенные в Стратегии развития рынка ипотеки, как целевые ориентиры деятельности группы компаний «АИЖК». При этом перечень мер, указанный в Стратегии развития рынка ипотеки, предопределяет список задач для стратегии группы компаний «АИЖК».

Ознакомиться с Долгосрочной стратегией развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 года можно [на сайте Агентства](#).

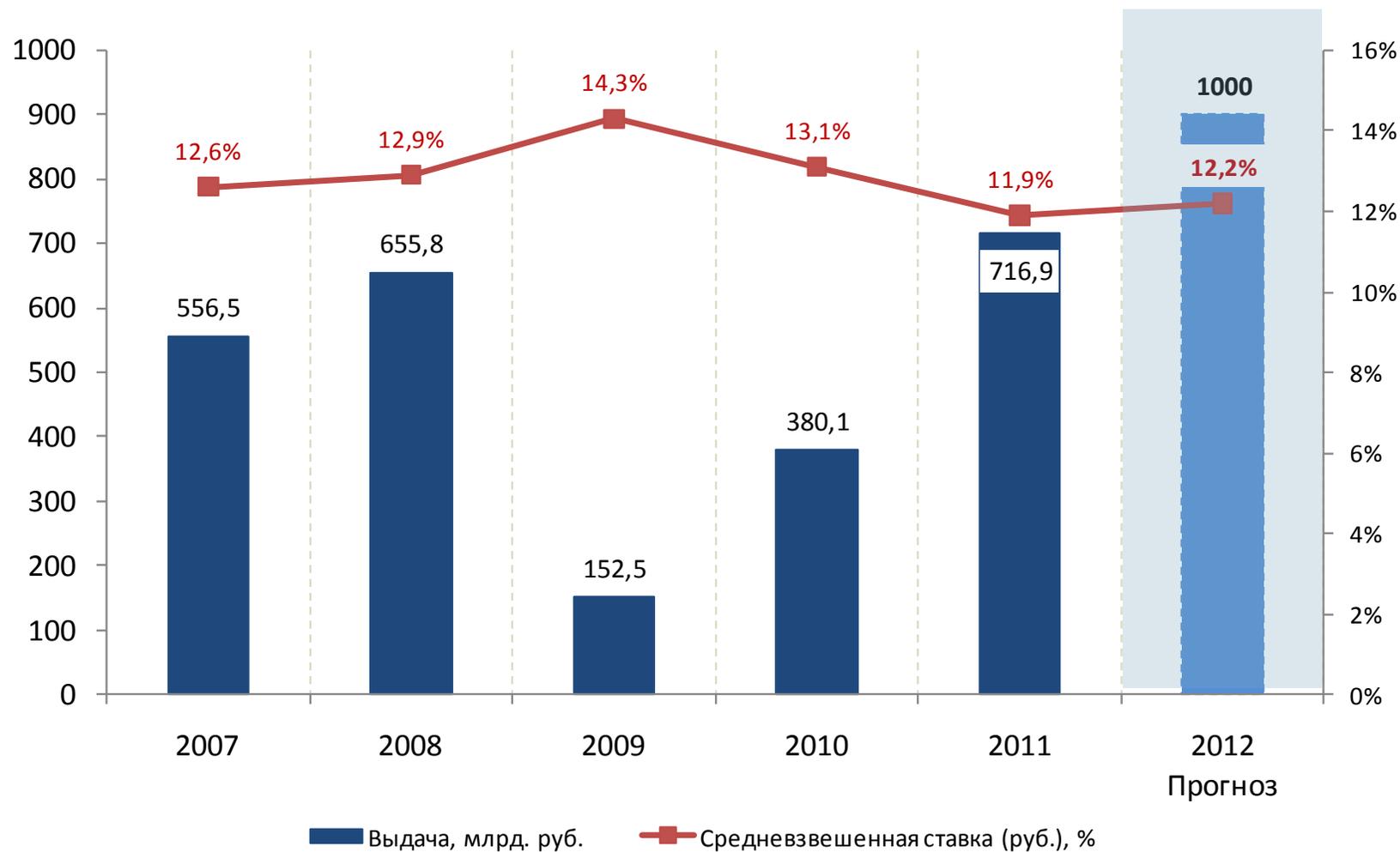


## Потенциальные ипотечные заемщики в РФ





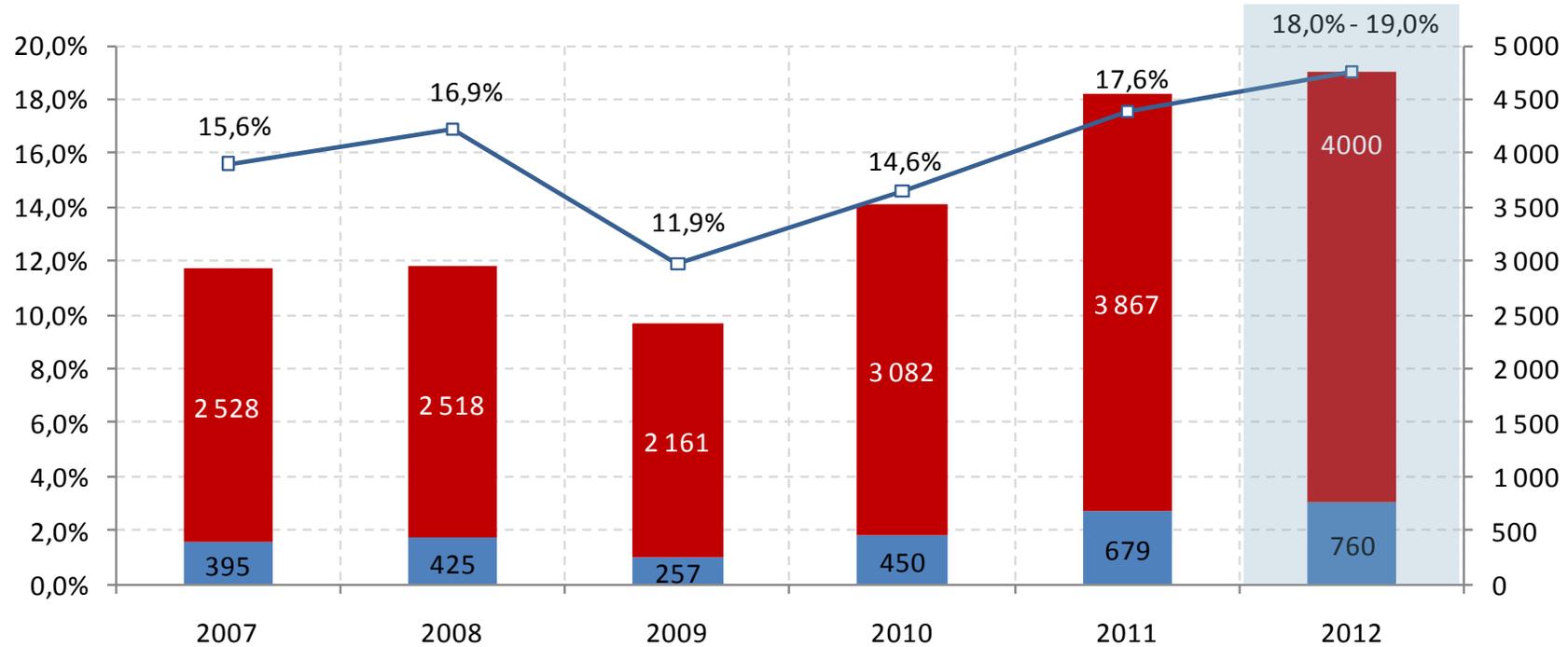
## Динамика ипотечного рынка до 2012 г.



Источник: ЦБ РФ, прогноз АИЖК



## Сделки с жильем и ипотека



■ Количество объектов недвижимости, обремененных ипотекой, тыс.шт.

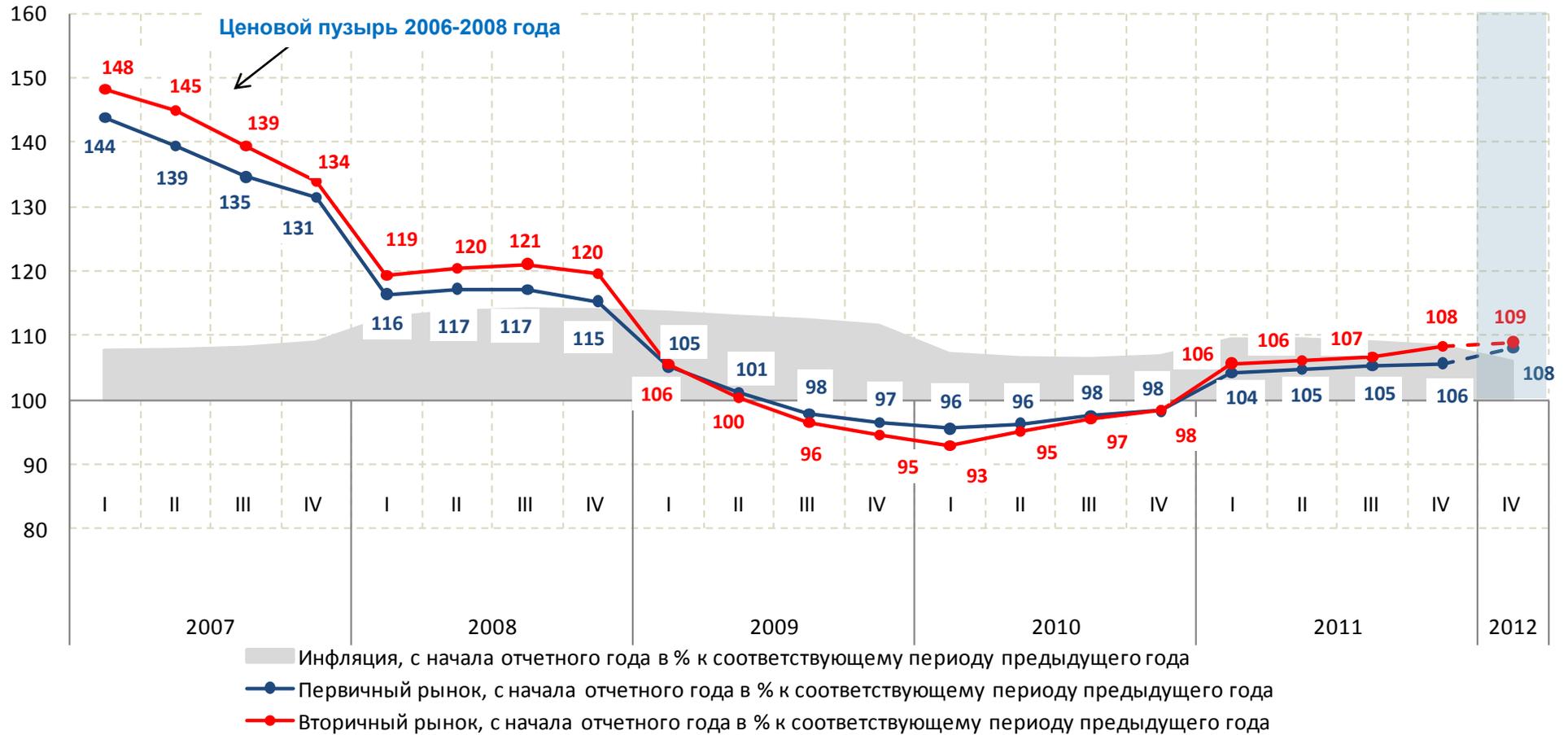
■ Количество объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, тыс. шт.

—□— Доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, %

Источник: Росреестр, расчеты и прогноз АИЖК



# Динамика цен на рынке жилья

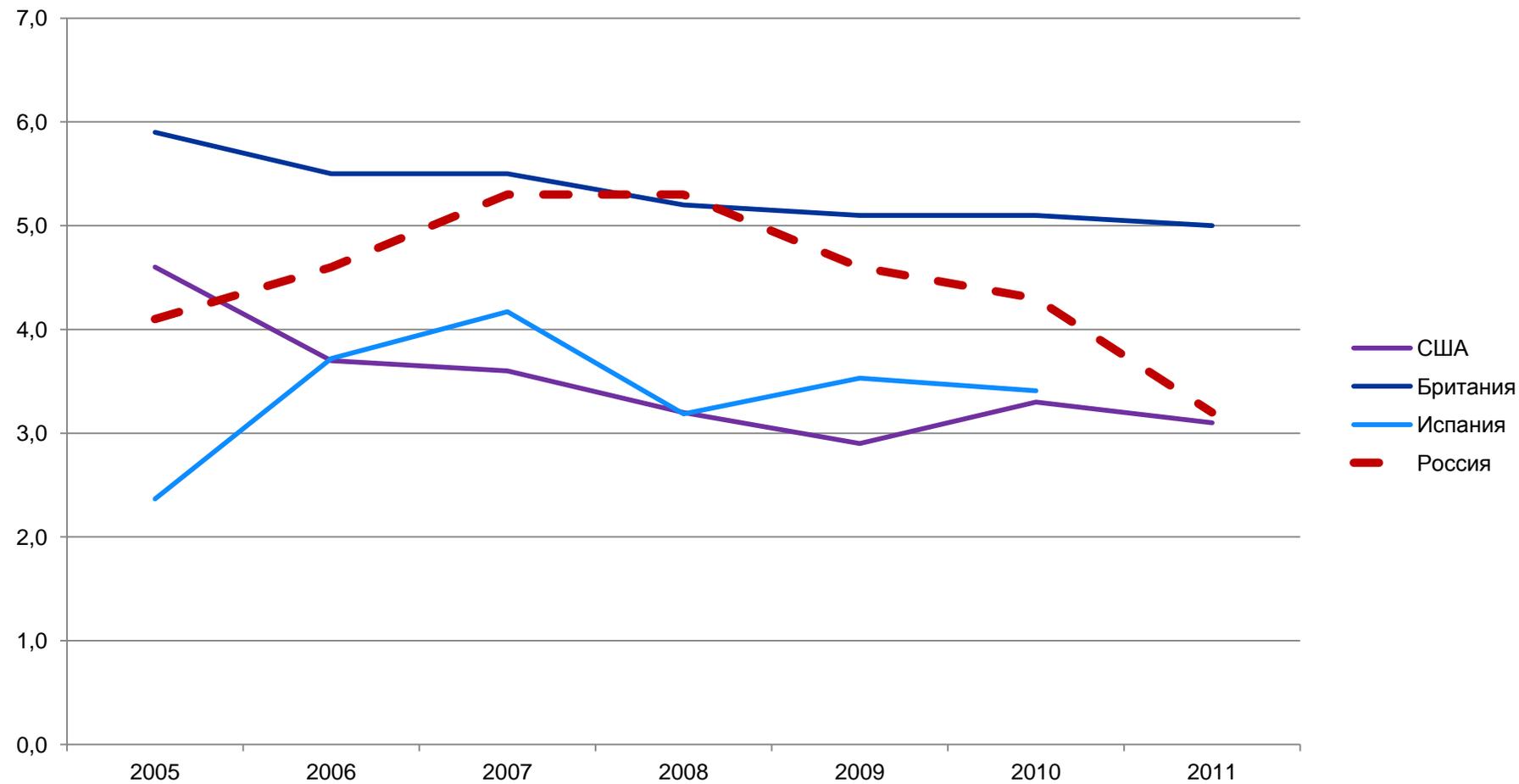


Источник: Росстат, прогноз АИЖК



## Коэффициент доступности жилья (годы)

КДЖ



Источник: Европейская ипотечная федерация



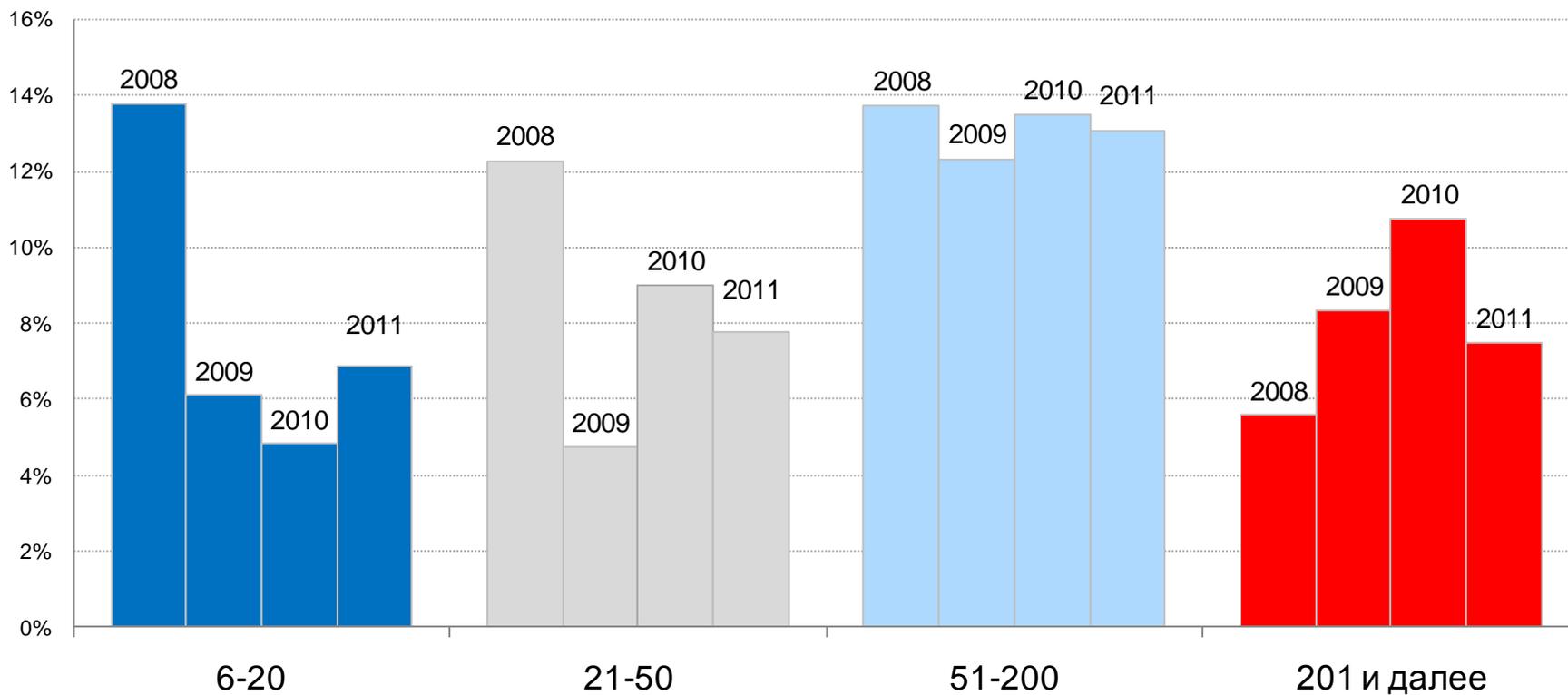
## **Инструменты сбалансированного развития рынка жилья и ИЖК**

---

- **Развитие института арендного жилья - как альтернатива покупке в собственность**
- **Программы льготной ипотеки (учителя, врачи, ученые и др.), направленные на приобретение строящегося жилья эконом класса**
- **Качественная ипотека: соблюдение стандартов выдачи и удержание рисков первичным кредитором**



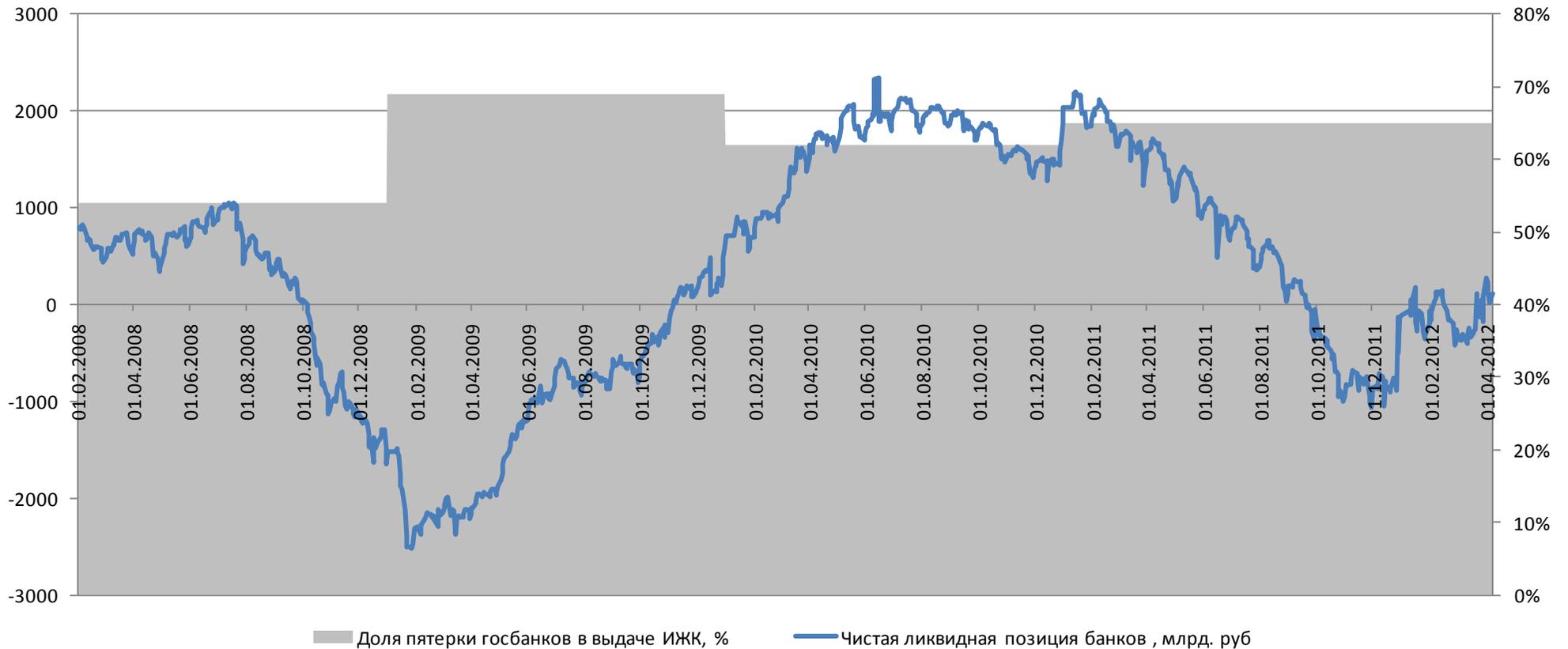
## Динамика долей банков, ранжированных по величине активов, без пятерки госбанков в объёме выданных ипотечных кредитов, %



Источник: ЦБ РФ, расчеты АИЖК



## Уровень ликвидности банковского сектора и конкуренция на рынке ипотечного кредитования



Чистая ликвидная позиция банков - требования банков к ЦБ РФ за вычетом их обязательств перед ЦБ РФ и Минфином

Источник: ЦБ РФ, расчеты и оценки АИЖК



## Финансирование рынка ипотечного кредитования за счет секьюритизации

Начиная с 2006 года, было проведено 16 внутренних сделок секьюритизации российских ипотечных активов на сумму более 122 млрд руб. и 13 трансграничных сделок на сумму более 61 млрд руб.

### Соотношение выдачи ипотечных кредитов и выпуска облигаций с ипотечным покрытием, млрд руб.



### Лидеры по выпуску ИЦБ в России (внутренние и внешние сделки):

- АИЖК – 59,2 млрд руб. (6 сделок),
- ВТБ и ВТБ24 – 45,3 млрд руб. (6 сделок)
- ГПБ Ипотека – 22,8 млрд руб. (4 сделок)
- Дельтакредит – 10,8 млрд руб. (2 сделки)
- Банк Юникредит – 5 млрд руб. (1 сделка)
- Банк Возрождение – 4,1 млрд руб. (1 сделка)



## Программы АИЖК по хеджированию процентного риска при выпуске ипотечных облигаций

Программы по приобретению облигаций с ипотечным покрытием разработаны в целях:

- развития российского рынка ипотечного жилищного кредитования,
- формирования инновационных инструментов рефинансирования ипотеки,
- развития российского рынка ипотечных ценных бумаг.

Программа покупки ИЦБ	Срок реализации		Объем
	начало	окончание	
Программа №1	30.09.2010	31.12.2012	20 млрд руб.
Программа №2	29.09.2011	27.12.2013	20 млрд руб.
Программа №3	2 кв. 2012 года		20 млрд руб.

- Гарантии размещения;
- Предоставления солидарного поручительства по ипотечным облигациям старшего транша;
- Младший транш остается на балансе originатора;
- АИЖК готово предоставлять промежуточное финансирование на накопление ипотечного покрытия (не более 70% объема ипотечного пула).



## Возможные решения доступа к ликвидности участников рынка ИЖК

ПРОБЛЕМА	РЕШЕНИЕ
Длительные сроки накопления ипотечного покрытия и выпуска ИЦБ	Создание ипотечных СРО (аналог ассоциации ипотечных банков в США) для совместной секьюритизации
Капитализация	<ol style="list-style-type: none"><li>1) младший транш на балансе члена СРО обеспечивает высокую доходность;</li><li>2) разработка и соблюдение стандартов выдачи и дополнительное снижение N1 для членов СРО;</li><li>3) выкуп мезонинных траншей ВЭБ в дополнение к субординированным кредитам</li></ol>
Обеспечение краткосрочной ликвидности на этапе накопления ипотечного покрытия	<ol style="list-style-type: none"><li>1) расширение доступа к инструментам ЦБ РФ для членов СРО, имеющих совокупный капитал не менее 3 млрд рублей</li><li>2) промежуточное финансирование АИЖК</li></ol>
Обеспечение долгосрочной ликвидности	Продажи ПФР РФ и срочные продажи АИЖК и ВЭБ
Волатильность процентной ставки	Гарантии АИЖК и ВЭБ по выкупу ипотечных облигаций