



23-Апр-2013

ИПОТЕЧНЫЙ МАНИФЕСТ

Идеологическая платформа развития рынка ипотеки

Сергей Озеров
Председатель Правления

Предпосылки создания Манифеста

Экстенсивный рост ипотечного кредитования ставит вопросы о выработке эффективных моделей развития отрасли

В ближайшем будущем рынок столкнется с целым рядом **вызовов социально-экономического характера**

За последние годы увеличилось **давление на банки** со стороны регулирующих органов и законодателей, что несет риски как для самих банков, так и для заемщиков

Точка зрения самих банкиров по стратегическим вопросам развития ипотеки до сих пор была **слабо выражена**

Необходимость консолидации банковского сообщества в выработке собственного мнения о моделях развития российской ипотеки

Декларация ответственности



Приобретение жилья с помощью ипотеки – уникальный финансовый сервис, способный изменить к лучшему жизнь любого человека



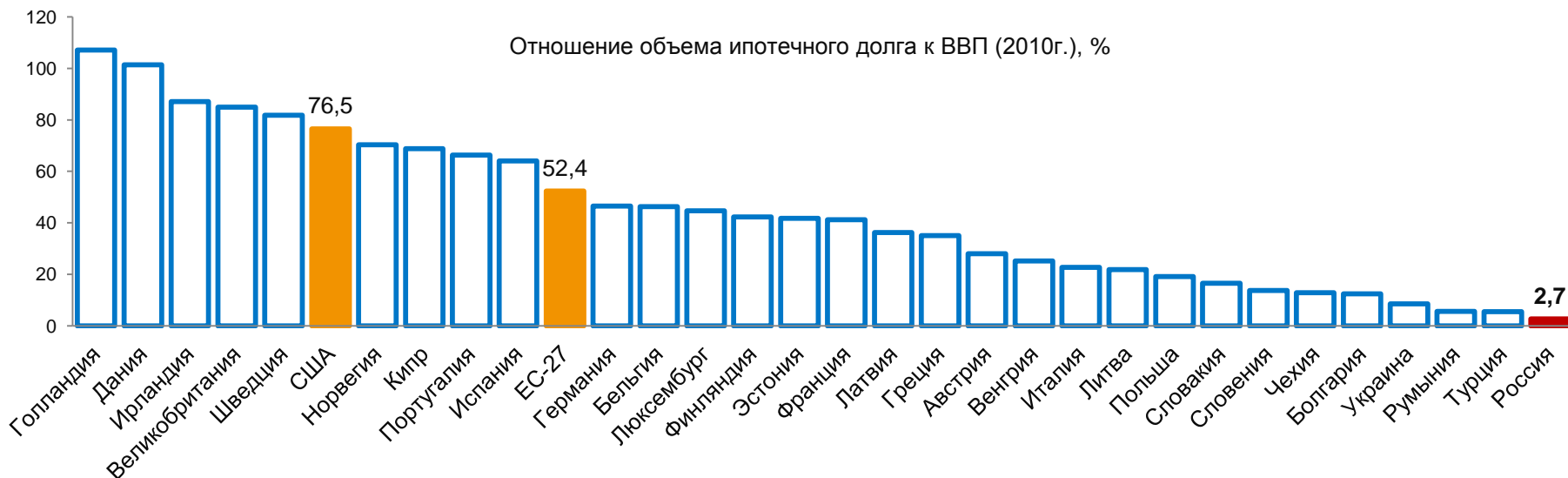
За 15 лет рынок ипотеки достиг больших успехов, но уже сегодня ипотечному рынку нужно ориентироваться на интенсивное развитие:

- Улучшение внутрирыночных процессов
- Повышение качества коммерческих институтов
- Разумная государственная политика рыночного регулирования



Популизм государства в попытках прямого влияния на стоимость ипотечных кредитов неэффективен по сравнению с работой в конкурентной рыночной среде

Мировой опыт



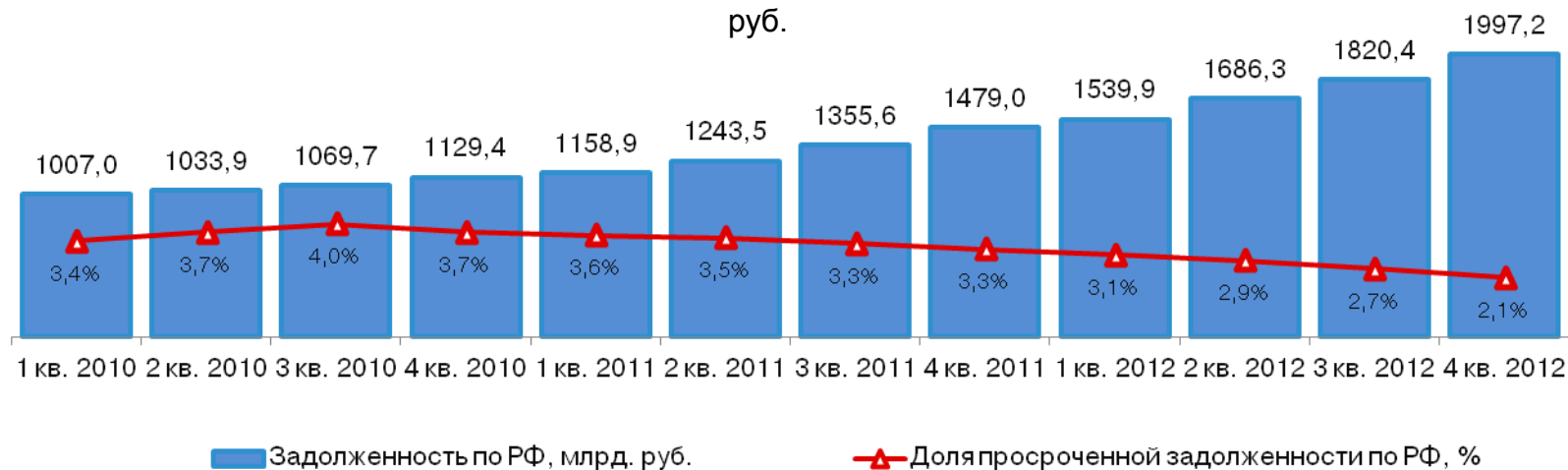
- Ипотечные рынки США и стран Западной Европы прошли этапы длительной эволюции и уже к 1970-м годам являлись целостной ипотечной системой
- Кризисные явления банковской системы в конце 2000-х
- Уроки для России:
 - ✓ Ответственный подход к риску
 - ✓ Государственное субсидирование процентных ставок по ипотеке создает для госбюджета длительную нагрузку будущих периодов

Источник: данные МВФ, Европейской ипотечной федерации, расчеты DeltaCredit

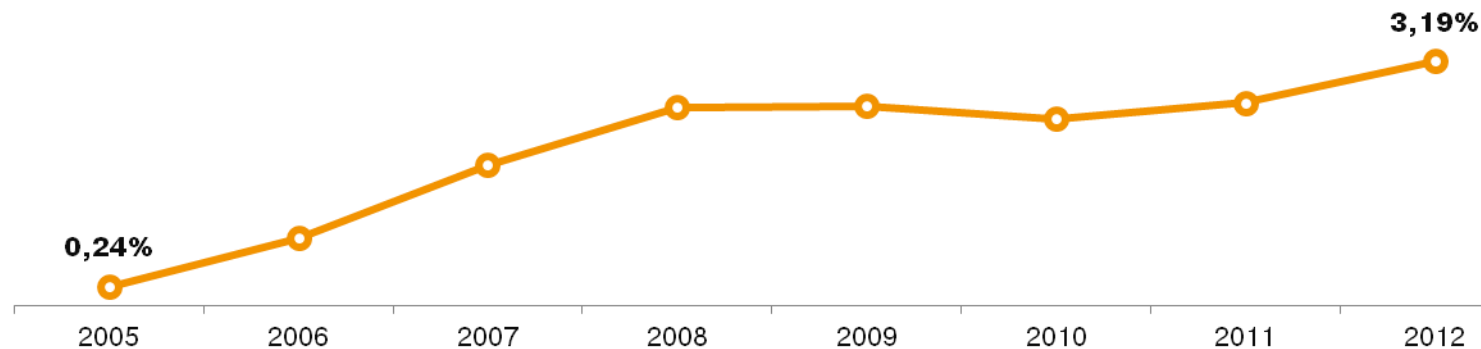
Российский рынок ипотеки

Ипотечный рынок в России имеет огромный потенциал роста

Объем задолженности по ипотечным кредитам в России, млрд. руб.



Доля ипотечной задолженности в ВВП РФ, %



Источник: данные ЦБ РФ, Росстат, расчеты DeltaCredit

Риски для развития рынка ипотеки



«Ручное регулирование»

- Декларативные ставки
- Действия регулирующих органов

Законодательная и нормативная политика

Иски о возврате «излишне уплаченных процентов» при досрочном погашении

«Обнуление долга» ипотечного заемщика

Запрет взимания комиссий

Запрет страхования при выдаче ипотечного кредита

Мораторий на досрочное погашение кредита

Повышение процентной ставки по ипотеке

Риски для развития рынка ипотеки

Авансирование процентов

Сентябрь 2011

Апрель 2012

2013

При аннуитетном порядке возврата кредита % взимаются авансом за весь срок кредита

Информ. письмо
Президиума ВАС РФ от
13.09.2011 N 147

ВАС РФ: «Если деньгами пользовался меньше, часть процентов должна быть возвращена»; «справедливые проценты»

Материал на сайте slon.ru

Увеличение количества обращений, письменных претензий и исковых заявлений, предъявляемых к Банкам
*Остаток задолженности * ставка
% годовых/100/365(366)*

Нормативное регулирование: п.4 ст.809
ГК РФ Положение ЦБ РФ
от 26.06.1998 №39-П

Риски для развития рынка ипотеки

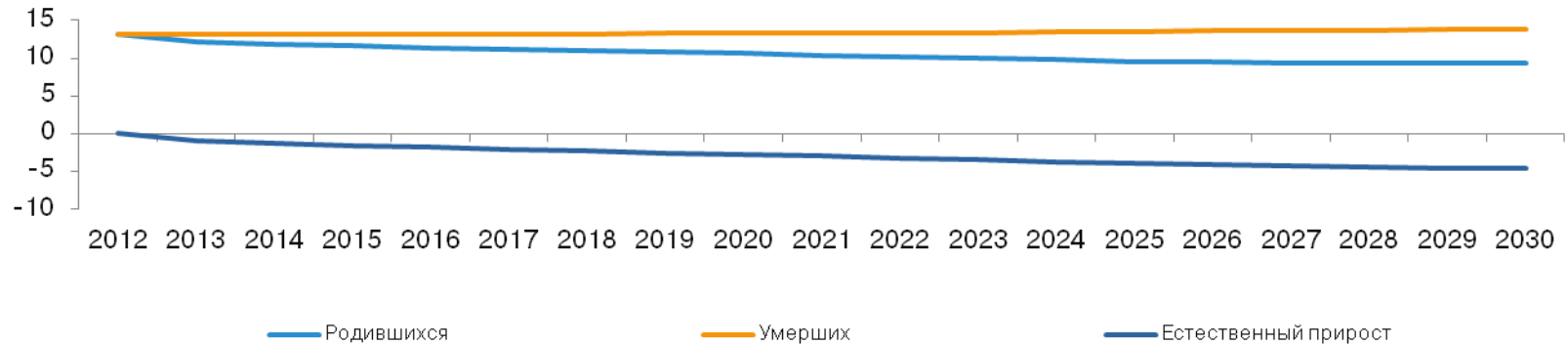


Маркетинговые тактики банков

Риски для развития рынка ипотеки

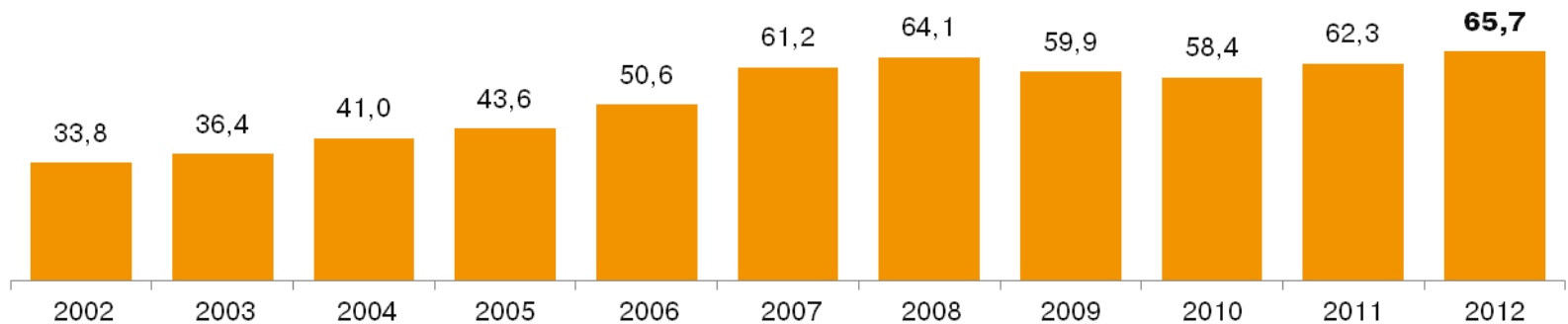
■ Демографические риски

Демографический прогноз до 2030 года, на 1000 человек населения, %



■ Жилищные риски

■ Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м.



Источник: данные Росстата

Состояние рынка, к которому мы стремимся

Правительственная «Стратегия развития ипотечного кредитования до 2030 года»:

- ✓ Обеспечение к 2030 г. доступности приобретения и строительства жилья с помощью ипотечного жилищного кредитования для 60% семей
- ✓ Антикризисные меры
- ✓ Увеличение доли ипотеки, финансируемой за счет выпуска ипотечных ценных бумаг в общем объеме ипотеки, до 66% к 2030 году

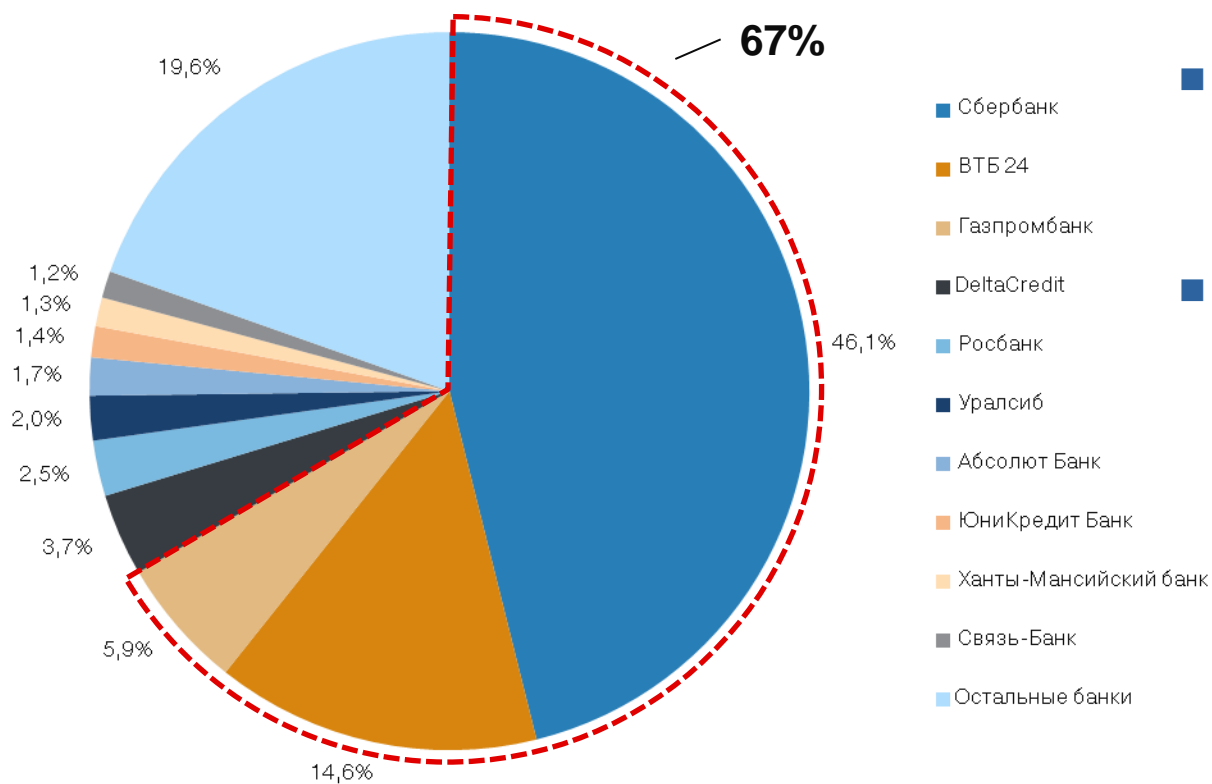
Предложения:

- ✓ Добросовестная конкуренция на банковском рынке и повышение прозрачности на рынке строительства жилья
- ✓ Программы денежной поддержки государством ипотечного кредитования определенных групп населения
- ✓ Повышение финансовой грамотности населения
- ✓ Развитие сегмента ипотечных ценных бумаг

Развитие конкуренции на рынке ипотеки и недвижимости

Соотношение объема выданных ипотечных кредитов ведущими российскими банками на 01.01.2013

Доля рынка по объему портфеля, %

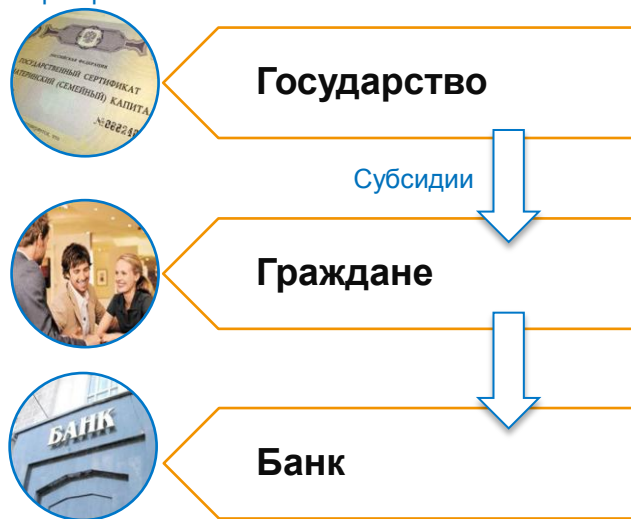


- Благодаря доступу к дешевому фондированию государственные финансовые организации концентрируют в своих руках почти 2/3 ипотечного рынка
- Для успешного развития отрасли необходимо стимулировать условия для справедливой конкуренции между банками
- Необходимо повышение прозрачности рынка недвижимости, устранение дисбалансов, способствующих установлению высокой цены за квадратные метры

Источник: Русипотека

Развитие системы государственных субсидий

Сертификат



В 2012 г. по государственным программам было рефинансировано **45 225** кредитов на сумму 60,98 млрд руб.

При средней субсидии в РФ в 400 тыс. руб. сумма в 60,98 млрд. руб. могла быть использована для субсидирования **152 450** семей.

- Государственную субсидию граждане могут использовать для оплаты первоначального взноса. Тем самым, люди смогут снизить процентную ставку по своему кредиту и сократить ежемесячный платеж.
- Материнский (семейный) капитал является одним из наиболее эффективных примеров субсидирования при получении ипотечного кредита. В 2012 г. было выдано **724 279** сертификатов на общую сумму 281 млрд руб.



Повышение финансовой грамотности граждан



Прикладные знания и простые навыки финансовой грамотности должны стать частью образовательного минимума



Такие знания должны преподаваться старшеклассникам в рамках общероссийских образовательных стандартов



Молодые люди должны иметь представления об основных финансовых продуктах, своих правах и обязанностях



Развитие рынка ипотечных ценных бумаг

Сегодня средние ставки по ипотечным кредитам варьируются в диапазоне от 12% до 13%.

Для покрытия операционных расходов и стоимости кредитного риска банкам нужна маржа в размере 2-3%

Без гарантии государства инвесторы не готовы вкладывать средства в долгосрочные ИЦБ по ставкам 9-11%

Сейчас налоговая ставка по доходам в виде процентов по облигациям с ипотечным покрытием составляет 15%

Уменьшение налоговой ставки увеличит ликвидность рынка ИЦБ, привлечет более дешевое фондирование и, в итоге, снизит ставки для заемщиков

Платформа всеобщего благополучия



Регулирование для баланса



Развитие систем фондирования



Поддержка населения государством

Присоединение к ипотечному Манифесту

- Ипотечный манифест **ставит целью активизировать диалог** по стратегическим направлениям развития российской ипотеки как между самими банкирами, так и между банковским сообществом и органами государственной власти и регуляторами
- Документ **является идеологической платформой** для дальнейшей выработки конкретных программ и предложений на базе профессиональных банковских ассоциаций
- Реализация таких программ позволит банковскому сектору предоставлять более **доступное ипотечное кредитование**, что поможет в **достижении целей** правительственной стратегии «2030»