

29-Май-2013

# **Анализ перспектив и актуальные проблемы** ипотечного рынка

**Сергей Озеров Председатель Правления** 





#### Ответственность участников ипотечного рынка



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:

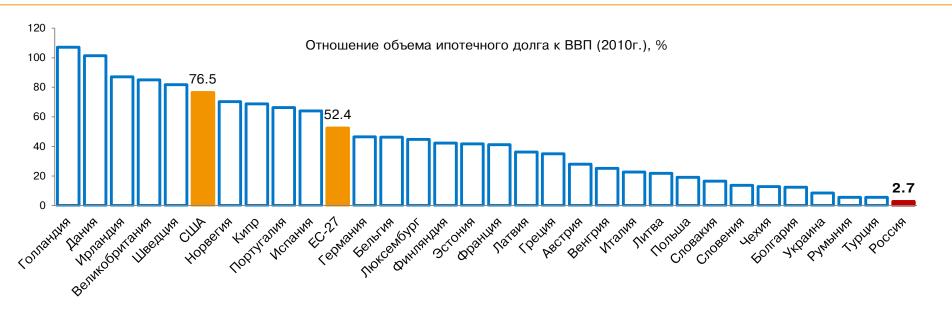
- Улучшение внутрирыночных процессов
- Повышение качества коммерческих институтов
- Разумная государственная политика рыночного регулирования



Попытки государства прямого влияния на стоимость ипотечных кредитов неэффективны 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



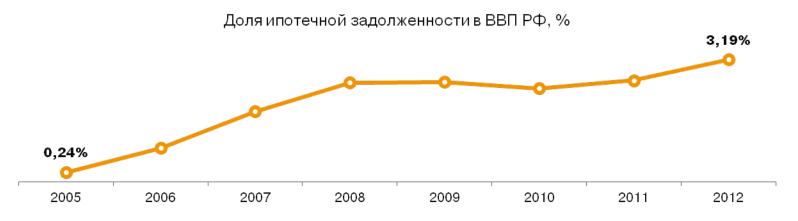


## Российский рынок ипотеки

#### Ипотечный рынок в России имеет огромный потенциал роста







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

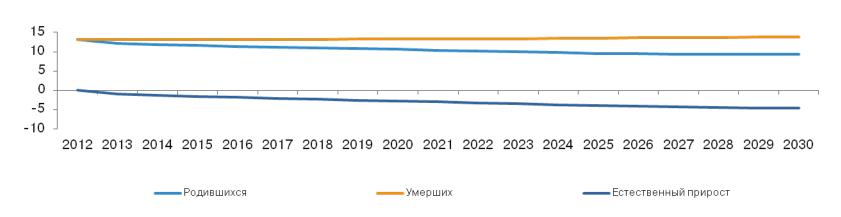




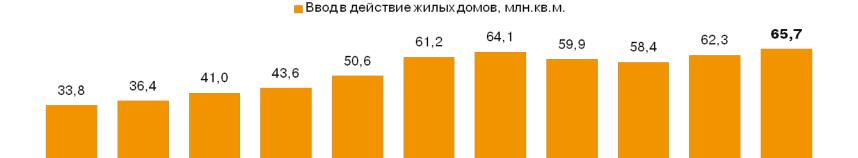
### Риски для развития рынка ипотеки

#### ■ Демографические риски

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



#### ■ Жилищные риски



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 объёме 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

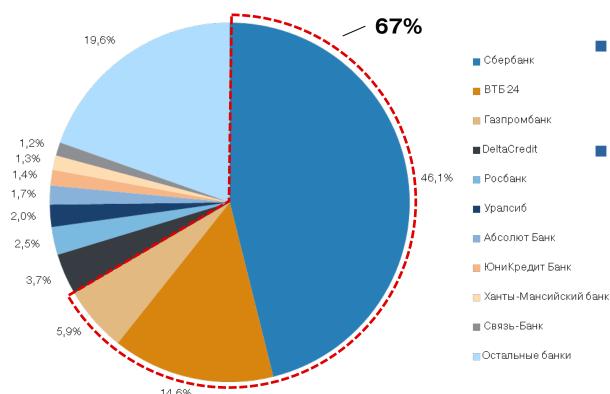




#### Развитие конкуренции на рынке ипотеки и недвижимости



#### 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



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.



Источник: Русипотека, открытые источники



## 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 расходом 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»

## СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Готов ответить на ваши вопросы.

