

**Трансформация роли
региональных ипотечных компаний
в новых условиях**

РО/СТ

КРИЗИСНЫЕ ЯВЛЕНИЯ НА ИПОТЕЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Начиная со второй половины 2014 года наблюдается постоянное падение цен на недвижимость в долларовом эквиваленте
2. С начала 2015 года наблюдается тенденция к снижению цен на недвижимость также и в рублях
3. Значительно сузился рынок недвижимости, снизился не только спрос, но и предложение на рынке

Сужение рынка недвижимости отрицательно влияет на экономическую ситуацию в целом по стране

4. Наблюдается рост безработицы и как следствие рост показателей просроченной задолженности

Динамика роста резко возрастет со второй половины 2015 года

РО/СТ

МЕРЫ ПО ВЫХОДУ ИЗ КРИЗИСА НА ИПОТЕЧНОМ РЫНКЕ И РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

I. Правительство должно оказать значительную поддержку рынку ипотечного кредитования, а именно снизить % ставку за счет ее субсидирования ниже докризисного уровня, т.е. % ставка должна стать не более 10% годовых, а желательно еще ниже – до 8%

Это позволит:

1. Запустить рынок недвижимости как новостроек, так и вторичного жилья, ведь без активных продаж на рынке вторичного жилья и рынок новостройки развиваться не будет
2. Низкие % ставки позволят заемщикам, уже имеющим ипотечные обязательства; продать свою недвижимость, погасить обязательства по более высоким ставкам и приобрести новую недвижимость на более выгодных условиях

Тем самым повысится объем предложений на рынке, что благоприятно скажется на качестве совершаемых сделок с использованием ипотеки

Р **О** / **С** **Т**

МЕРЫ ПО ВЫХОДУ ИЗ КРИЗИСА НА ИПОТЕЧНОМ РЫНКЕ И РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

3. Реальный уровень доходов населения резко снизился, поэтому даже для заемщиков сохранивших уровень заработной платы стало невозможным кредитоваться даже на уровне ставок до 13% годовых

II. Выкуп Центральным Банком облигаций с ипотечным покрытием у банков и ОАО «АИЖК», тем самым предоставить финансирование для дальнейшей выдачи ипотеки и для ее секьюритизации

III. Правительство должно предусмотреть реальную помощь заемщикам при потере ими работы, ведь сейчас найти новую работу практически невозможно

Необходимо запустить программу, при которой погашение по ипотечным обязательствам при потере работы заемщиков должно осуществлять правительство, выделив средства как ОАО «АИЖК», так и банкам

Срок может быть до двух лет, оплата прекращаться, если заемщик устроился на работу

РО/СТ

МЕРЫ ПО ВЫХОДУ ИЗ КРИЗИСА НА ИПОТЕЧНОМ РЫНКЕ И РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

IV. Правительство может взять на себя риски строительства, выдавая государственные гарантии дольщикам в том, что в случае банкротства застройщика, строительство будет завершено в срок

V. Правительство может оказать помощь строительному сектору за счет субсидирования % ставок по кредитам и займам, выдаваемым на строительство

Одновременно совместно с банками разработать систему контроля за целевым использованием заемных средств и выполнением объемов строительства

Р~~О~~/СТ

ПОТЕНЦИАЛ ИПОТЕЧНЫХ КОМПАНИЙ

Потенциал Ипотечных Компаний по выдаче ипотечных займов на рынке ипотечного кредитования значителен, он составляет порядка 60 млрд. руб. ежегодно, в том числе около 50 млрд. руб. – рефинансирование в АИЖК, остальное – выдача по региональным, программам банков, сделки секьюритизации

Если сравнить общий объем выдач ипотечных займов Компаниями и крупнейшими банками, то Компании в целом займут либо 3-е, либо 4-е место, уступив только Сбербанку, ВТБ и Газпромбанку (по данным rusipoteka.ru)

Такой потенциал необходимо сохранить и развивать

Наличие двух СРО Ипотечных Компаний, готовых взять на себя риски при поставках ипотечных закладных рефинансирующим организациям и банкам



РО/СТ

ПРЕИМУЩЕСТВА ДЛЯ БАНКОВ ПРИ СОТРУДНИЧЕСТВЕ С ИПОТЕЧНЫМИ КОМПАНИЯМИ



1. СОХРАЩЕНИЕ РАСХОДОВ

- ✓ Сокращение расходов на рекламу
- ✓ Сокращение операционных расходов по привлечению заемщиков, квалификации заемщиков, оформлению кредитной документации и выдаче кредитов

2. ВОЗМОЖНОСТЬ БЫСТРОГО НАКОПЛЕНИЯ ПУЛА ипотечных кредитов на балансе с возможностью дальнейшей секьюритизации и сделок РЕПО с ЦБ

3. РАЗДЕЛЕНИЕ РИСКОВ ДЕФОЛТА с Ипотечными Компаниями в течение определенного периода с коллективной ответственностью через систему саморегулирования (СРО)

4. Возможность использовать систему сопровождения ипотечных активов по всей территории РФ для гарантированного качественного обслуживания кредитов

Р **О** / **с** **Т**

ЗАДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КОМПАНИЙ В НАСТОЯЩИЙ ПЕРИОД

1. Участие в реализации программы «Жилье для российских семей»
2. Сохранение позиций по выдаче ипотечных займов в качестве первичных кредиторов
 - При партнерстве с ГК АИЖК
 - При партнерстве с банками, развивающими ипотечное кредитование



Р О / с Т

ВОЗМОЖНЫЕ СХЕМЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С БАНКАМИ

1. Прямое рефинансирование ипотечных займов на баланс Банка

1. Рефинансирование на баланс банков, используя систему рефинансирования АИЖК

Более детально схемы сотрудничества можно проработать, учитывая бизнес-процессы конкретного Банка

Лариса

ООО

+7

belovalv@ipotekarost.ru

«Донская

ипотечная

компания

Белова

«РОСТ»

(926)618-97-52



РОСТ

Спасибо за внимание!

Лариса Белова

ООО «Донская ипотечная компания «РОСТ»

+7 (926)618-97-52

belovalv@ipotekarost.ru

РО/СТ