



II Российский ипотечный конгресс
18 февраля 2016 года, Москва

**Формальные и неформальные итоги
ипотечного жилищного кредитования в
2015 году**

Гордейко Сергей Геннадьевич
руководитель аналитического центра ООО «РУСИПОТЕКА»,
кандидат технических наук

Итоги 2015 года

Цифры и смыслы

1. Общие итоги ипотечного жилищного кредитования
2. Программа субсидирования
3. Программа помощи заемщикам
4. Реформирование АИЖК

Прогнозы и перспективы

5. Основные стимулы развития ипотечного рынка
6. Прогнозы 2016

1. Итоги ипотечного жилищного кредитования в цифрах

Показатели	Абсолютные значения	Относительные значения
Новые кредиты	1 147 339 млн. руб.	65,04 % к 2014 84,74 % к 2013 111,18 % к 2012 Без субсидий 773 138 млрд. руб. или 108 % от 2011 года
Новые заемщики	691 943	68,32 % к 2014 83,87 % к 2013 100,03 % к 2012
Кредитный портфель	3,920 трлн. руб.	Рост на 11,1% или 391,6 млрд. руб.
Средний размер кредита в рублях	1,65 млн. руб.	2014-1,73 млн. руб., 2013–1,63 млн. руб., 2012 – 1,47 млн. руб.
Средняя ставка в рублях	13,33 %	в 2014 - 12,45 %
Просроченная задолженность	66 млрд. руб. 1,69 % от портфеля	Прирост 19,996 млрд. руб., в т.ч. 10,44 млрд. руб. рублевого портфеля и 9,5 млрд руб. валютного портфеля

Комментарии к итогам ипотечного кредитования

- Выдача кредитов в 2015 году сократилась на 35 % в денежном выражении, а в количественном на 31,7 %. Это не падение, а отступление к 2012 году.
- Валютное кредитование пришло к историческому минимуму 0,33% от общей выдачи (рекорд 36 % в 2006 году). Средняя ставка 9,82 % на 3,51 пп ниже рублевой, а средний размер кредита (41,44 млн. руб.) выше.
- Информационный фон проблемы вокруг валютных заемщиков не соответствует ее размеру.
- Поквартальное кредитование соответствует традиционному годовому темпу последних лет.

Ипотечный рынок показал свою живучесть:

- высокая доля банков с госучастием – 87% (I полугодие),
- высокая доля Сбербанка, имеющего хорошее финансовое положение – 66% в I полугодии и 59 % по итогам года,
- программа субсидирования, давшая 32,6 % ипотечного рынка,
- надежность ипотечных кредитов по сравнению с другими видами кредитов,
- потребность улучшать жилищные условия у значительной части населения (потенциальный спрос), что является важнейшей и базовой жизненной потребностью.

2. Программа субсидирования в цифрах

Показатели	Абсолютные значения	Относительные значения
Кредиты за год	374,3 млрд. руб.	32,6 % от всех ипотечных кредитов за год
Квартиры	210 633 квартир площадью 10,6 млн. кв.	12,6 % объема ввода жилья (83,8 млн. кв. метров)
Максимальный объем кредитования за месяц в декабре	65 млрд. руб.	40 % от всех ипотечных кредитов за декабрь
Реализация по программе	592 млрд руб.	
Средства населения	217,8 млрд. руб.	36,7% стоимости квартир
Затраты государства	2,7 млрд. руб.	Выделено в 2015 году 20 млрд. руб.
Средний размер кредита	1,777 млн. руб.	1,65 млн. руб. – средний кредит в рублях
Средняя стоимость 1 кв. метра	55,84 тыс. руб.	Норматив программы ЖРС – 35 тыс. руб.

Комментарии к программе субсидирования

Управление программой

- ✓ Высокая адаптивность управления программой. В постановление от 13.03 несколько раз вносились изменения с прямым практическим эффектом.
- ✓ Открытость и отличная информативность программы (Минфин).

Выгодоприобретатели

- ✓ Главный выгодоприобретатель программы – застройщики.
- ✓ Программа дала возможность кредитовать по ставкам ниже рыночных, что полезно и банкам и заемщикам.
- ✓ Распространено кредитование по ставке ниже нормативных 12%.
- ✓ Банки и застройщики активно использовали участие в государственной программе для поддержки положительного имиджа .
- ✓ Правительство эффективно поддержало строительную отрасль с мультипликатором использования бюджетных средств - 1 рубль Минфина дал застройщикам 219 рублей.

Что дальше?

- ✓ Программа обеспечила активный старт года в виде бурного роста продаж в январе-феврале и позволит вырасти ипотечному кредитованию в 2016 году.
- ✓ Программу необходимо ограничивать 2016 годом и продолжать развитие других форм поддержки застройщиков, заемщиков, ипотечного рынка.

3. Программа помощи заемщикам

Показатели	Значение	Комментарий
Дата утверждения	20 апреля	7 декабря кардинально изменена (текст полностью заменен)
Исполнитель	АИЖК	Создана круглосуточная горячая линия
Кредиторы – участники	72	Большинство ведущих кредиторов
Результативность помощи	42 реструктуризации, 330 заявок за все время	Публичный ориентир программы – 22,5 тысяч
Средства на программу	4,5 млрд. руб.	Получены АИЖК только в конце года с правом размещать свободные средства
Критерии выбора заемщиков	Изначально очень сложные	Исправлены 7 декабря
Максимальный размер помощи	200 тыс. рублей с 7.12 – 600 тыс. руб.	Единовременная помощь или облегчение на время

Вокруг программы помощи

- Программа с запозданием стартовала, а по дороге превратилась из страховой в банковскую.
- Программа решает вопрос временного облегчения, но не решает вопрос потерь сторон при обращении взыскания.
- Только в декабре появилась надежда на практическую реализацию (средства, изменения).
- Можно ожидать новых изменений для увеличения эффективности программы, особенно для валютных кредитов.
- В отличие от программы субсидирования вокруг программы не создан активный положительный информационный фон. Банки на полшага отстают на публичном поле от валютных заемщиков, а политические деятели делают противоречивые заявления.
- Нет ничего эффективнее индивидуальной работы банков со своими заемщиками.
- Программы реструктуризации банков стали более комплексными и разнообразными. Банки самостоятельно компенсируют отсутствие маневренного фонда.
- Страхование финансовых рисков, маневренный фонд, финансовая грамотность, социальная составляющая – кризис новый, а вопросы старые для банков, заемщиков, государства.

4. Реформирование АИЖК

Пункты	Подробности	Комментарий
Управление	20.04 - новый руководитель Новый Наблюдательного совет Новое Правление	1. Заложен фундамент преобразования в «первоклассный институт развития в жилищной сфере». Название АИЖК уже немного мешает.
Структура	Переход фонда РЖС в состав АИЖК Сворачивание регионального офиса Сокращение персонала и деятельности дочерних структур Оптимизация размещения. Переезд в центр (здание Военторга)	2. Розничный бизнес меняется в оптовом направлении с тенденцией к сворачиванию. 3. Региональные структуры должны измениться. 4. Значительно увеличивается акцент на инфраструктурную и инвестиционную деятельность.
Бизнес процессы	Передача сопровождения закладных Уточнение выкупа закладных	5. Работа с земельными участками и по программе ЖРС будет играть возрастающую роль в работе.
Продукты и технологии	Фабрика ИЦБ Переменная ставка Дистанционная выдача займов через агентов Развитие программы ЖРС	6. Прибыль АИЖК должна существенно вырасти уже по итогам 2016 года. 7. Объективная оценка реформ затруднена из-за отсутствия критериев деятельности и измеряемых целей.
Стратегия	29.10 опубликован проект стратегии до 2020 года	

5. Основные стимулы развития ипотечного кредитования

Конкуренция	Технологии	Рефинансирование
<p>I. Наличие у клиента выбора из 5-ти предложений вне зависимости от кредитного продукта и географии.</p> <p>Обеспечивается за счет:</p> <ul style="list-style-type: none"> -изменения рыночных долей ведущих игроков, -новых технологий, -доступа к рефинансированию. 	<p>I. Удаленная работа</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Дистанционное официальное одобрение заемщиков. 2. Дистанционное проведение и регистрация ипотечных сделок. 3. Бездокументарные архивы, включая электронную закладную и электронное кредитное досье. 4. Дистанционное обслуживание кредита, в том числе оплата кредита и обмен документами. <p>II. Развитие отношений с клиентами на основе клиентоцентричности.</p> <p>III. Генератор индивидуальных продуктов.</p>	<p>I. Технологии выпуска ИЦБ (быстро, недорого, надежно).</p> <p>II. Свободное обращение ИЦБ после размещения.</p> <p>III. Привлечение частных инвесторов (только депозиты населения свыше 23 трлн руб.).</p> <p>IV. Приобретение ИЦБ государством при нехватке частных инвестиций</p>
<p>Результат: Надежное фондирование. Снижение издержек. Предложение продуктов, соответствующих потребностям клиента => снижение ставок и увеличение доступности кредитования.</p> <p>Итог. Ипотечный бизнес – локомотив социально-экономического развития</p>		

6. Прогнозы 2016

1. Объем кредитования может увеличиться на 10 % и достичь 1,26 трлн руб.
2. Программа субсидирования даст намеченный ориентир в 1 трлн руб. за 2015-2016 гг. и будет завершена в части новой выдачи.
3. Программа помощи заемщикам будет меняться и активизироваться, пока не выйдет на ориентир хотя бы в 5 тыс. заемщиков.
4. АИЖК будет активно меняться, но иногда разнонаправленно.
5. Конкуренция на ипотечном рынке будет увеличиваться. Есть потенциал для изменения рыночных долей среди ипотечных кредиторов по итогам 2016 года и особенно 2017 года



Спасибо за внимание

Материалы, не вошедшие в доклад, также как и другие материалы на тему ипотечного кредитования доступны на сайтах Русипотеки:

www.rusipoteka.ru - ипотечное кредитование и секьюритизация

www.ludiiipoteki.ru - сообщество участников ипотечного рынка

Руководитель аналитического центра компании ООО «РУСИПОТЕКА

Гордейко Сергей

к.т.н., с.н.с.

e-mail: gordeiko@rusipoteka.ru

