



V Российский ипотечный конгресс
6 февраля 2019 года, Москва

Три ипотечные трансформации

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

Предпосылки

Концентрация ↑	⇒	ТОП-5 ↑↑↑, ТОП-10 ↑↑, ТОП-15 ↑, ТОП-20 ?, ТОП 25 ??, ТОП-30 ???
Политизированность ↑	⇒	майские указы, национальные проекты, региональные программы, постоянное внимание и ожидание доступности
Конкуренция ↑	⇒	многомерная (технологии, клиенты, партнеры, влияние), межотраслевая, общая (все против всех), внутригрупповая, Амбициозная (быстрее рынка, резиновые ТОП-5)
Независимость ↓	⇒	самостоятельный ипотечный проект – роскошь
Доходность ↓	⇒	чистый ипотечный продукт на грани рентабельности
Технологии ↑↓	⇒	освоят все, издержки (middle, back) сократят все, сами себя не продают (затраты на продажи), полный эффект - на масштабе
Клиентская база ↑↓	⇒	Снижение общей численности, рост доходов у отдельных сегментов, потребность в сложных сделках и простых объектах

Первая трансформация - упрощение структуры ипотечного рынка



Феодализация. Ролей меньше. Многообразие внутри роли сохраняется.

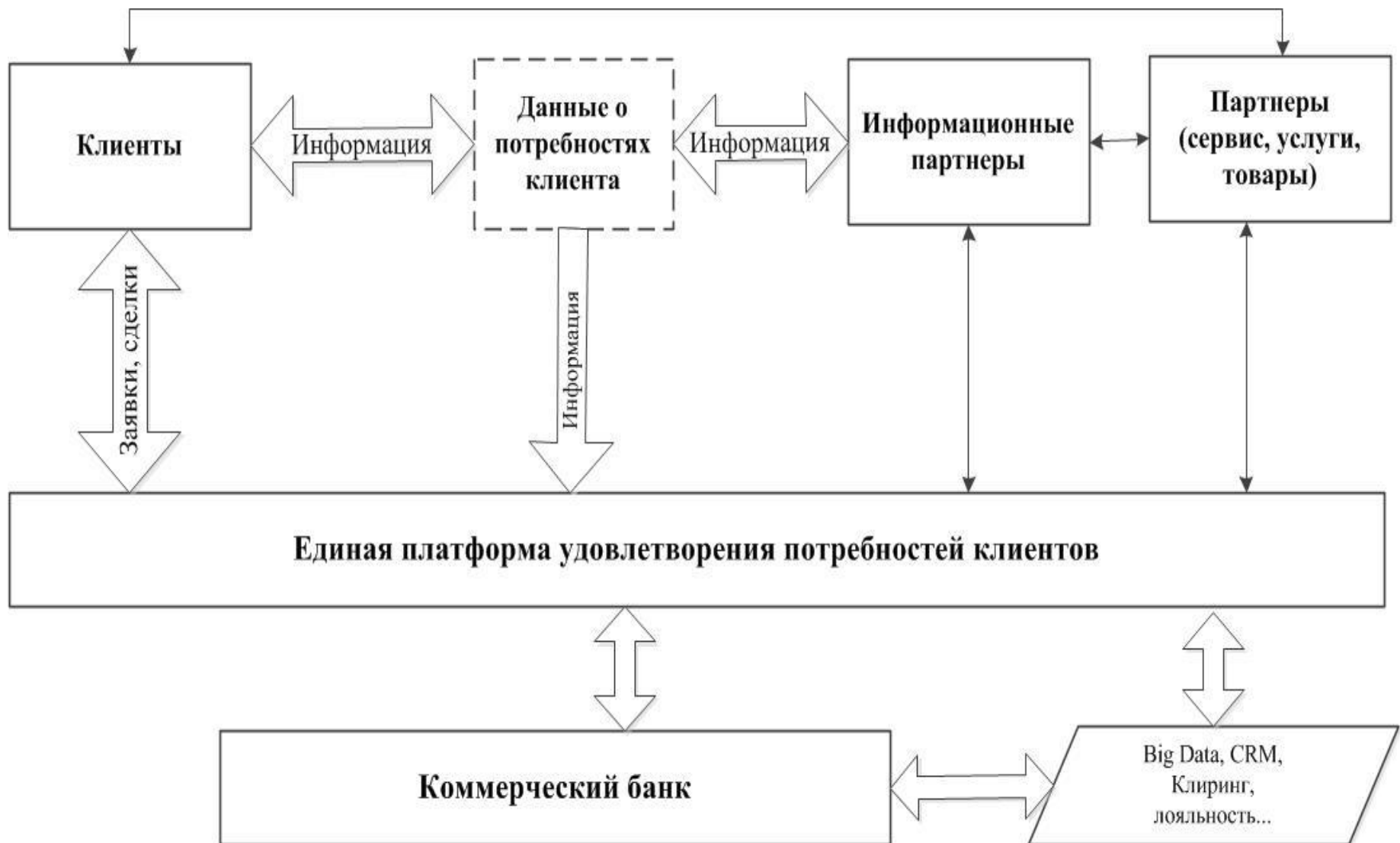
Перспективы смешанных моделей туманны

Вторая трансформация – отношения с клиентами



- I. Одновременное присутствие на рынке всех форм работы с клиентом
- II. Две формы привлечения: через продажу продукта и универсального сервиса
- III. Объединение продаж и обслуживания
- IV. Вовлечение партнеров

Пример отношений с клиентами



Третья несостоявшаяся трансформация. Государственная ипотечная политика остаётся полукоммерческой, полусоциальной

1. Общие задачи	
<i>Решаемые важные и интересные задачи</i>	<i>Нерешаемые главные задачи</i>
<p>Маркетплейс ЦБ Ипотечные каникулы Давление на учет доходов Давление на первоначальный взнос Ответственное ипотечное кредитование</p>	<p>Источник средств для секьюритизации (объем, стоимость) Процентный риск растущего кредитного портфеля (тотальная секьюритизация, const-ставки)</p>
2. Показатели и задачи проекта Ипотека нацпроекта Жилье и городская среда	
<i>Итоговые целевые показатели 2024 года</i>	<i>Задачи, результаты (всего 12 позиций)</i>
<p>Главная цель - Обеспечение доступным жильем семей со средним достатком, в т.ч. создание возможностей приобретения с кредитом менее 8 % Ставка 7,9 % (если инфляции до 4 %) Количество – 2,26 млн кредитов Строительство МКД за счет ипотечного кредитования – 53 млн кв. метров (66 %)</p>	<p>Поддержка реформы стройки, включая гарантии ДОМ.РФ – 7 позиций Регистрация ценных бумаг биржей без ЦБ Рекомендательный стандарт ипотечного кредитования Электронный формат ипотеки – 2 позиции Выдача 1,13 млн кредитов на первичном рынке (50 % всей выдачи)</p>

Спасибо за внимание

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

- web: www.rusipoteka.ru - ипотечное кредитование и секьюритизация
- web: www.ludipoteki.ru - сообщество участников ипотечного рынка
- Telegram: https://www.telegram.me/rusipoteka_ru
- Личный блог «Ипотечные проекты: от коммерческого банка до локомотива развития экономики» <http://www.ludipoteki.ru/blogs/index/entry/19/>

Руководитель аналитического центра компании ООО «РУСИПОТЕКА

Гордейко Сергей

e-mail: gordeiko@rusipoteka.ru

