



Чертова дюжина ипотеки:
12% - критический рубеж
или точка отсчета для
перезагрузки рынка



Татьяна Ушкова
Председатель Правления
АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)

Предельная ставка в рост была установлена в размере не более 12%.

Ростовщичество – взимание более высоких процентов за выдачу денег в займы стало уголовно наказуемым, если займодавец:

- Скрывал истинные проценты и ставил дополнительные условия;*
- Воспользовался затруднительными обстоятельствами заемщика, его неграмотностью или необразованностью;*
- Знал заведомо о том, что сделка является крайне тягостной для должника;*
- Заключил сделку с недееспособным.*

Психологический барьер для рынка

12%

Динамика ипотечного рынка*



2011 – 2014

Рост в количественном выражении на 80%

Рост в денежном выражении на 250% с 0,7 млрд. до 1,8 трлн. рублей был обеспечен в том числе ростом средней суммы кредита (то есть инфляционными процессами)

2017 – 2018

Рост в количественном выражении на 37%

Рост в денежном выражении на 50%

Спрос эластичен: изменение каждого процентного пункта от 12% как в меньшую, так и в большую сторону дает противоположное изменение спроса на ипотечный кредит на 20%.

Первичный рынок – уже не драйвер/Стагнация

12%

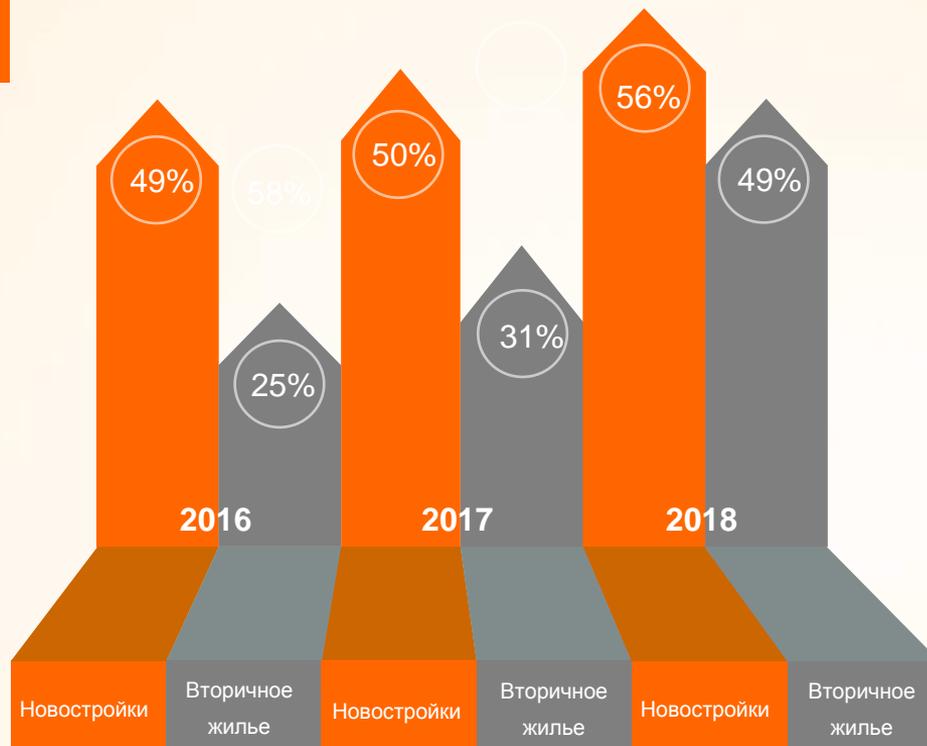
Доля первичного рынка в ипотечном кредитовании снижается

2016 год – 39%

2017 год – 33%

2018 год – 30%

Доля ипотеки в сделках по типу недвижимости



Полная перезагрузка регулирования первичного рынка

Ограничение для Банков

Требования к рейтингу А-

Ограничение для Застройщиков

Заморозка средств на счетах эскроу

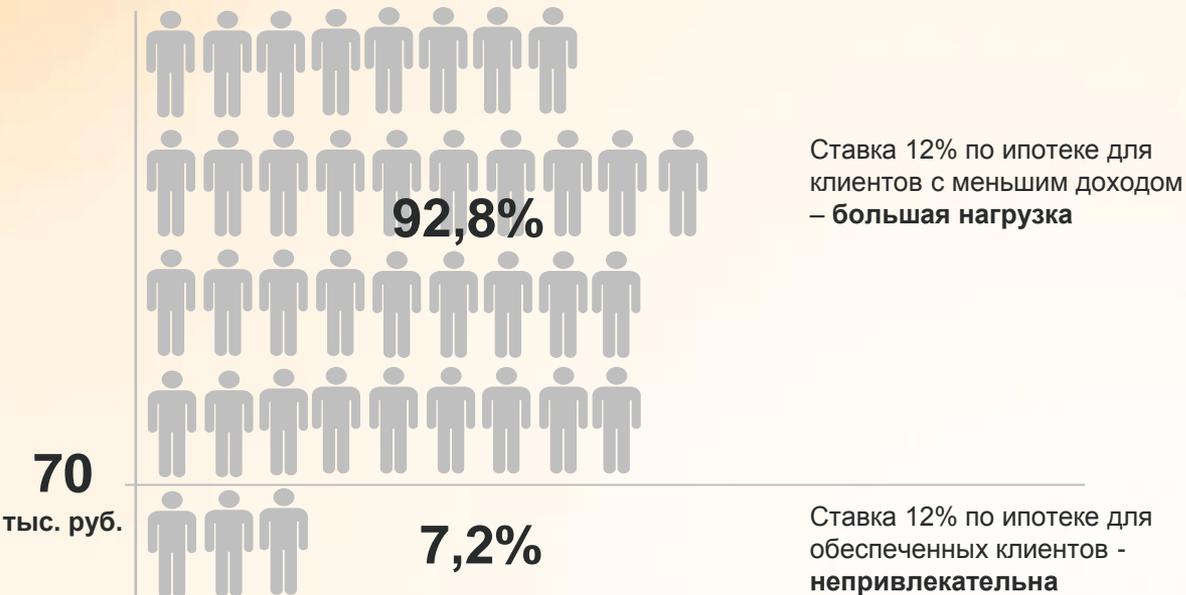
Полный стройконтроль

Со стороны уполномоченных Банков

Заемщик изменится при ставке

12%

За последние 10 лет Банки выдали 8,5 млн ипотечных кредитов, по сути охватив все домохозяйства с доходами более 70 тыс. рублей



* Источник данных: Росстат

Дальнейший рост рынка – за счет кредитования домохозяйств с уровнем доходов до 70 тыс. рублей.

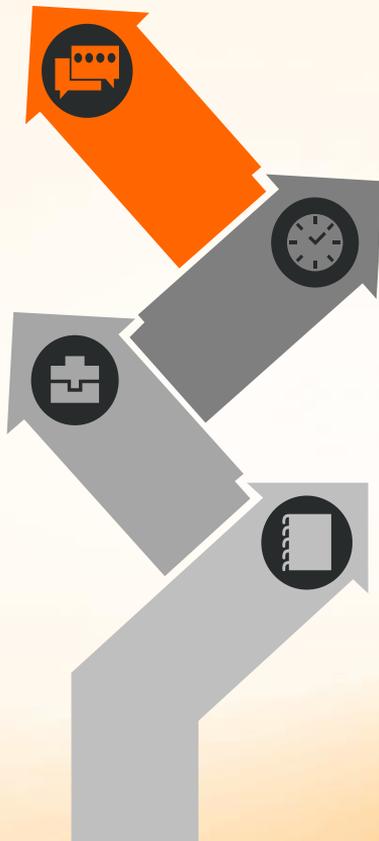
Банки будут вынуждены кредитовать менее качественных клиентов.

Предлагаемые дополнения:

- Расширение действия программы на вторичный рынок
- Отнесение кредитов к льготным с точки зрения коэффициентов достаточности капитала

Результаты за 2018 год:

- Выдано 8,2 млрд рублей



Дополнения к программе в 2019 году:

- Льготная ставка 6% на весь срок кредита
- Дополнительная субсидия для многодетных семей – до 450 тыс. руб. для частичного погашения задолженности

Условия программы:

- Действует с 01.01.18 по 01.03.23
- Льготная ставка 6%:
 - на 3 года – при рождении 2-го ребенка
 - на 5 лет – при рождении 3-го и более детей

Пример: Программа «Семейная ипотека»



Новые драйверы ипотеки и мировой опыт



Стандартизация ипотечного процесса

НЕОБХОДИМО:

Переход всех участников рынка на работу по единым стандартам

РЕЗУЛЬТАТ:

Стандартизация ипотечного продукта для инвесторов (развитие рынка секьюритизации)

ПРИМЕРЫ РЕАЛИЗАЦИИ:

США

Двухуровневая система при которой существуют стандартизированные требования к ипотечным пулам



Цифровизация ипотечного процесса

Реализация полной цифровизации: выдача, сопровождение, секьюритизация

Сокращение расходов для банков и повышение качества обслуживания для клиентов и партнеров

Сингапур

Национальная регистрационная карта для всех резидентов от 15 лет, дает доступ ко всем государственным и банковским услуга удаленно



Регулирование строительного рынка

Отказ от долевого строительства и переход к реализации только готового жилья застройщиками

Увеличение прозрачности отрасли и уход из неё недобросовестных застройщиков

Германия

Застройщики предпочитают работать не с конечными потребителями, а с банковскими кредитами. Строительные сберегательные кассы - форма контрактных сбережений

Ждем Вас в Абсолют Банке
с референс визитом!

