

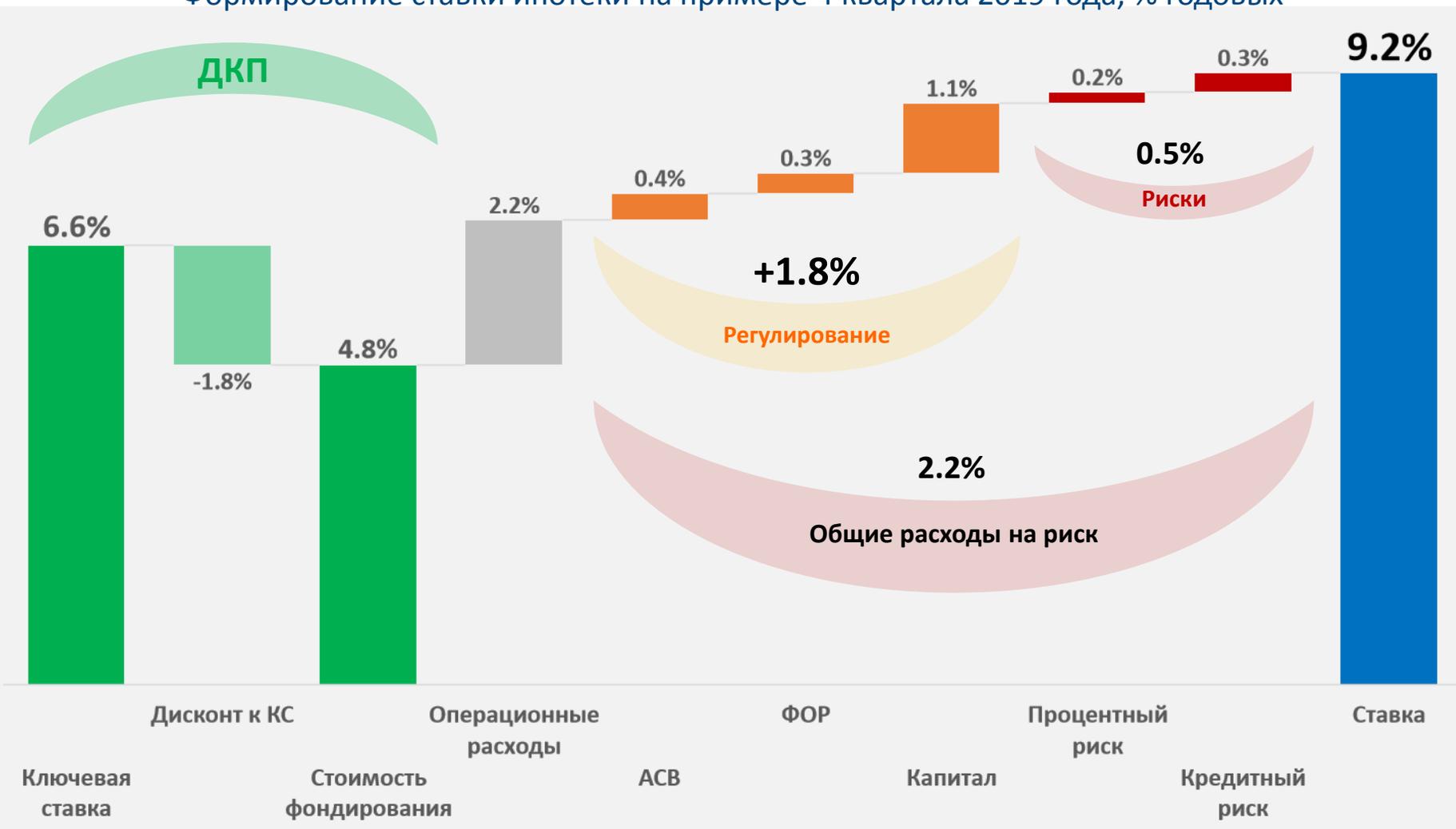
Формирование ипотечных ставок в текущей экономической реальности





Недавнее прошлое

Формирование ставки ипотеки на примере 4 квартала 2019 года, % годовых



- ✓ Эффект от снижения ставки был реализован не полностью, т.к. депозиты переоцениваются с лагом около 2 кв., за которые стоимость фондирования снизится до уровня 2/3 от ключевой ставки (~4.4%)
- ✓ Рост расходов на IT и рост доли розничных кредитов в портфеле способствовал поддержанию текущего уровня расходов банков
- ✓ Ужесточение регулирования и повышение коэффициентов риска привело к тому, что **около 1.8 п.п. в ставке ипотеки – это регуляторные издержки и капитал**
- ✓ Стоимость кредитного риска в ипотечном кредитовании в России составляет около 0.3 п.п. – что отражает достаточно низкий уровень просрочек и дефолтов данного вида кредита
- ✓ Стоимость процентного риска недооценена в связи со сложившимися ожиданиями дальнейшего снижения ключевой ставки, устойчивый уровень риска около 0.7 п.п.



Изменения в 2020 году



Смягчение ДКП: снижение ключевой ставки с 6.5% до 4.25 %, пересмотр диапазона «нейтральной» ставки с 6-7% до 5-6%;



Господдержка: расширена поддержка и субсидирование ипотечных кредитов отдельным категориям заемщиков;



Смягчение регулирования: понижены коэффициенты риска, снижены взносы в АСВ, снизился вклад ФОР;



Ухудшение рыночных условий: рост разницы долгосрочных и краткосрочных ставок;



Ухудшение экономических условий: падение доходов населения, снижение кредитоспособности, рост резервов;



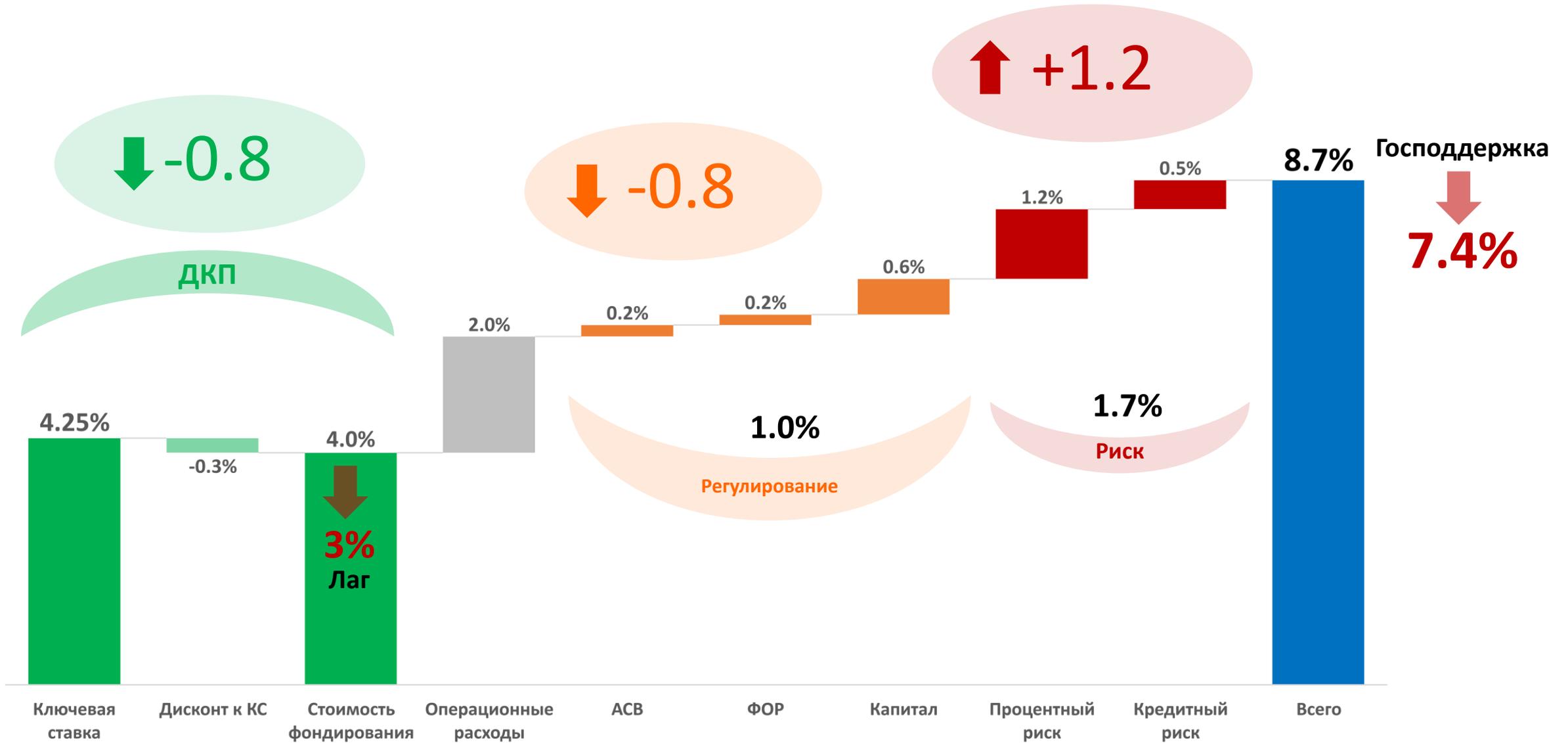
Выгоды от «цифровизации» компенсируются ростом расходов на IT;



Стоимость фондирования снижается с лагом 1-2 квартала, снижение ключевой ставки переносится на стоимость фондирования лишь частично (около 1/3 пассивов – текущие и расчетные счета) .



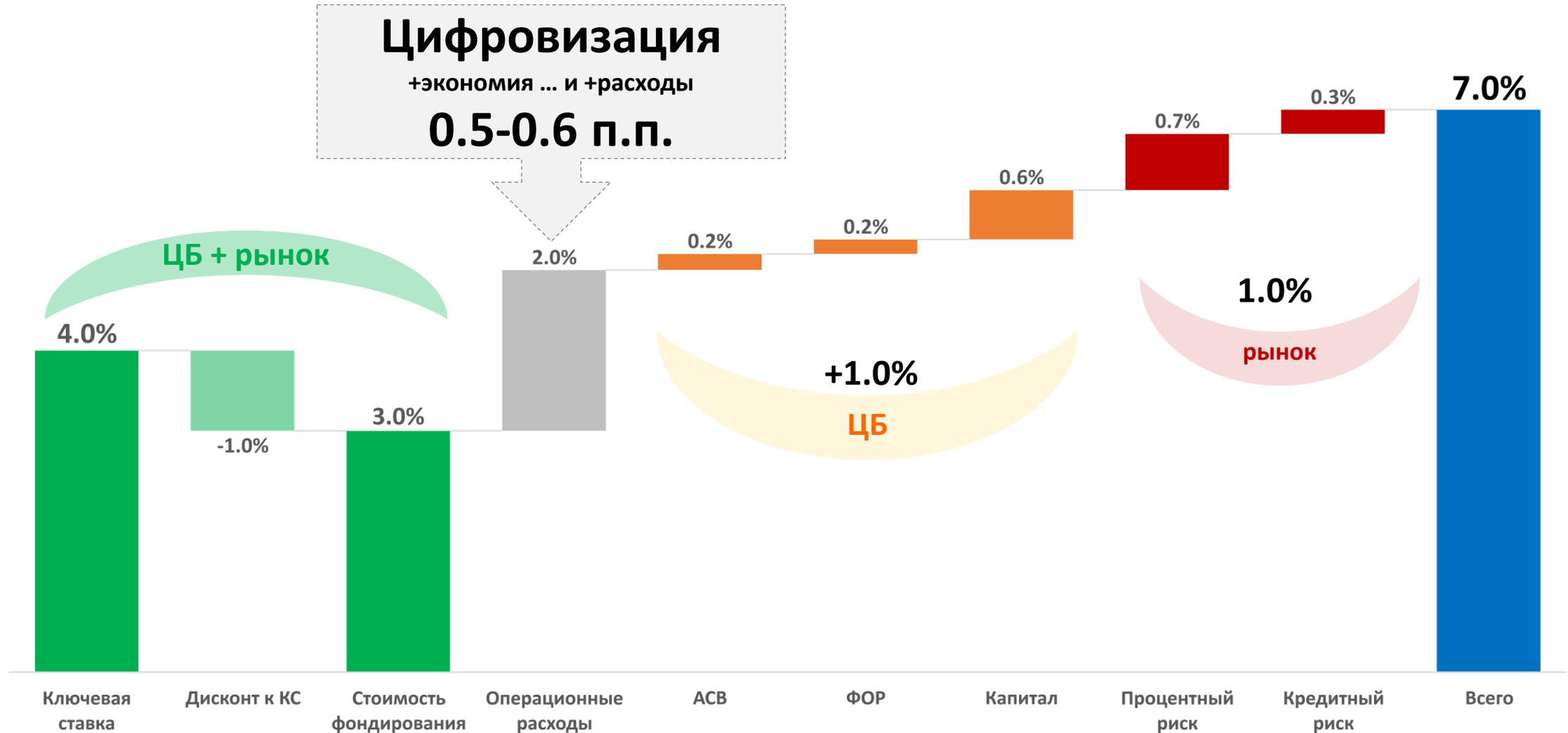
Текущая реальность





В идеале есть к чему стремиться ...

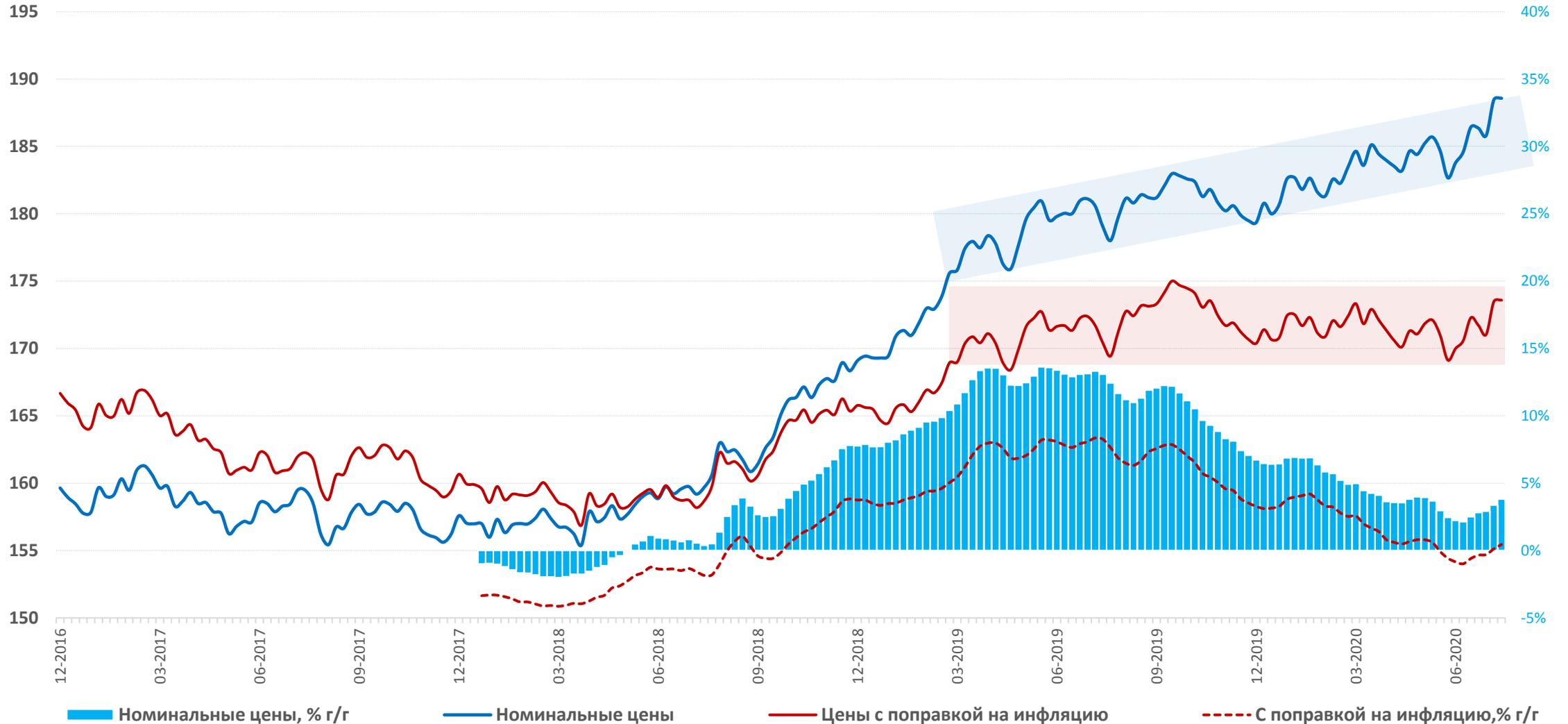
При ключевой ставке Банка России 4% и диапазоне нейтральной ставки 5-6%





Цены пока нейтральны к инфляции и ставкам

Индекс московской недвижимости ДомКлик



Спасибо за внимание!

Готов ответить на Ваши вопросы

- Информация, содержащаяся в данном электронном сообщении или любых приложениях к нему, не является какого-либо рода офертой, не подразумевалась в качестве оферты или приглашения делать оферты. Любая информация, изложенная в настоящем отчете, является суждением на момент предоставления настоящего отчета. Адресат не вправе толковать содержание как слайдов, так и другой информации, представленных в настоящей презентации как юридическое, налоговое или бизнес консультирование. ГПБ не несет никакой ответственности за какие-либо действия Адресата, основанные на приведенной в презентации информации.
- Если Вы получили данное сообщение по ошибке, пожалуйста, сообщите об этом отправителю, а затем удалите это сообщение и любые его копии с Вашего компьютера. Отправитель не отвечает за точность и полноту передачи информации, содержащейся в данном электронном сообщении, а также за своевременность ее получения.
- Данная презентация не предназначена для передачи третьим лицам, воспроизведения или цитирования без заранее полученного письменного согласия от ГПБ.

