

VII Российский ипотечный конгресс
11 февраля 2021 года, Москва

Посткризисное ускорение изменений стратегий ипотечного кредитования

Гордейко Сергей Геннадьевич
главный эксперт ООО «РУСИПОТЕКА»,
кандидат технических наук

Основные факторы, влияющие на изменение ипотечных стратегий

№	Фактор	Влияние
1.	Усиление взаимовлияния ипотечного кредитования и Власти	<ul style="list-style-type: none">➤ Быстрое влияние на объемы бизнеса.➤ Использование инструментов ипотеки для решения социально-экономических задач.➤ Возложение части социальной ответственности на бизнес.➤ Огосударствление ипотечного и смежного бизнеса
2.	Неравномерность экономического развития	<ul style="list-style-type: none">➤ Циклы изменения процентных ставок➤ Колебания темпов роста от плюса к минусу➤ Рост усилий для поддержания экономической эффективности кредиторов

Основные факторы, влияющие на изменение ипотечных стратегий

№	Фактор	Влияние
3.	Перманентная финтех революция	<ul style="list-style-type: none">➤ Увеличение базового набора функций, необходимых для конкурентоспособности.➤ Усложнение рационального выбора из предложений финтеха,➤ Обязательность участия в технологической гонке, из которой выйти можно только на «обочину».
4.	Многомерный рост ожиданий ипотечных заемщиков	<ul style="list-style-type: none">➤ Постоянный рост доступности кредитования,➤ Неограниченность онлайн сервисов,➤ Индивидуальность подхода к нуждам клиента,➤ Ненавязчивость,➤ Высокая требовательность к оффлайн взаимодействию,➤ Высокая требовательность к реагированию на проблемы клиента.

Возможные последствия

1.	Затраты на соответствие растущим требованиям будут увеличиваться
2.	Маржинальность ипотечного кредитования будет снижаться
3.	Объемы ипотечного кредитования будут расти, несмотря на периодические кризисные колебания
4.	Эффективность ипотечного бизнеса конкретного банка связана с объемом ипотечного портфеля и вовлечения ипотечных заемщиков в постоянное взаимодействие с банком по другим продуктам и сервисам
5.	Рефинансирование выросших ипотечных кредитных портфелей будет решаться долго. Может ограничить для некоторых кредиторов возможности роста из-за вопросов ликвидности

Возможные ипотечные стратегии

1.	<p style="text-align: center;">Ипотечная империя.</p> <p>Формирование больших собственных клиентских и кредитных портфелей, для которых ипотечный кредит служит одним из удобных входов. Свыше 100 млрд рублей в год.</p>
2.	<p style="text-align: center;">Ипотечный профессионал.</p> <p>Оказание продуктовых и/или клиентских сервисов B2B, B2C.</p> <p>! Конкуренция с небанковскими организациями, которые в этом соревновании имеют преимущества за счет большей технологичности и отсутствия регуляторных сложностей</p>
3.	<p style="text-align: center;">Регионализация.</p> <p>Оффлайн бизнес остается в одном регионе или макрорегионе в объеме, позволяющим поддерживать конкурентоспособность за счет хорошего покрытия территории, высокого качества работы и отличной управляемости.</p> <p>Третье место в регионе после крупнейших федеральных банков.</p> <p>! В «не домашних» регионах сжатие оффлайн бизнеса или оставление его в онлайн формате</p> <p>Свыше 30 млрд руб. в год.</p>

Возможный итог трех стратегий

1.	20 банков-кредиторов с первой и третьей стратегиями будут выдавать 98 % всех ипотечных кредитов
2.	Ужесточение конкуренции среди оставшихся основных кредиторов
3.	Технологический рост рынка, как за счет кредиторов, так и за счет сервисных компаний,
4.	Удовлетворение потребности приобретения всех видов недвижимости с ожидаемым уровнем сервиса для неограниченного количества заемщиков

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/>

Главный эксперт компании ООО «РУСИПОТЕКА

Гордейко Сергей

e-mail: gordeiko@rusipoteka.ru

