



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.
Стратегия	29.10 опубликован проект стратегии до 2020 года	7. Объективная оценка реформ затруднена из-за отсутствия критериев деятельности и измеряемых целей.

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.ludiipoteki.ru - сообщество участников ипотечного рынка

Руководитель аналитического центра компании ООО «РУСИПОТЕКА

Гордейко Сергей

к.т.н., с.н.с.

e-mail: gordeiko@rusipoteka.ru

