

# Ипотека в новых реалиях

Николай Шитов

Председатель Совета директоров  
Банк Жилищного Финансирования

Февраль 2016



- «закрытие» западных рынков рефинансирования и доступа к долгосрочному фондированию ценных бумаг, обеспеченных ипотекой;
- отсутствие ликвидных долгосрочных ресурсов для финансирования ипотеки в рублях внутри страны;
- рост валютных рисков (валютная ипотека);
- высокие процентные ставки по рублевым кредитам;
- уменьшение спроса со стороны заемщиков;
- отсутствие должной мотивации для потенциальных инвесторов (с целью инвестирования в ипотечные ценные бумаги).

• **Снижение объема ипотечных кредитов на 35%**

*Информация по жилищным кредитам, предоставленным в рублях (данные ЦБ РФ):*

Период выдачи	Количество кредитов, ед./шт.	Объем предоставленных кредитов, млрд. руб.	Средневзв. ставка по выданным с начала года кредитам, %
2014 год	1 058 641	1 808	12,47%
2015 год	706 655	1 162	13,34%
Снижение рынка, %	<b>-33%</b>	<b>-35%</b>	

• **Программа «ипотека с господдержкой» внесла значимую роль в поддержку строительного сектора за счет инструмента «жилищной ипотеки»:**

*Информация по жилищным кредитам, предоставленным по программе «ипотека с господдержкой» (данные Минфина РФ)*

	Количество, шт.	Сумма выданных кредитов, млн. руб.
Итоги за март-декабрь 2015	210 633	374 258 (32% рынка ипотеки 2015г.)

- Реализация программ **целевого финансирования строительных проектов** жилья эконом-класса;
- Развитие модели **фондирования ипотечных программ** на внутреннем рынке страны:
  - разработка с участием государственного института развития АИЖК программы специального финансирования кредитных организаций, участвующих в программах АИЖК по развитию рынка ипотечных ценных бумаг, в т.ч. с возможностью пром.финансирования (кредитная линия на этапе формирования пула);
  - целевое использование такого финансирования: формирование банками пулов ипотечных кредитов для дальнейшей их секьюритизации. При этом АИЖК могло бы являться поручителем и инвестором в старшие и мезонинные транши облигаций;

- **Обеспечение дополнительной ликвидности для кредитных организаций за счёт средств ломбардных кредитов Банка России под залог старших и мезонинных траншей ипотечных ценных бумаг, находящихся на балансе банков;**
  - **Возможность разработки пром.финансирования на ипотеку от государственных банков для последующего выпуска ипотечных ценных бумаг;**
  - **Разработка системы мотивации для потенциальных инвесторов (пенсионные фонды, страховые компании, институциональные и др.) при покупке старших и мезонинных траншей структурированных ценных бумаг и ипотечных облигаций, включая законодательные и налоговые аспекты.**
- 
- 



Банк  
Жилищного  
Финансирования

---

Спасибо за внимание!

[www.bgfbank.ru](http://www.bgfbank.ru)  
8 800 555 00 26

---