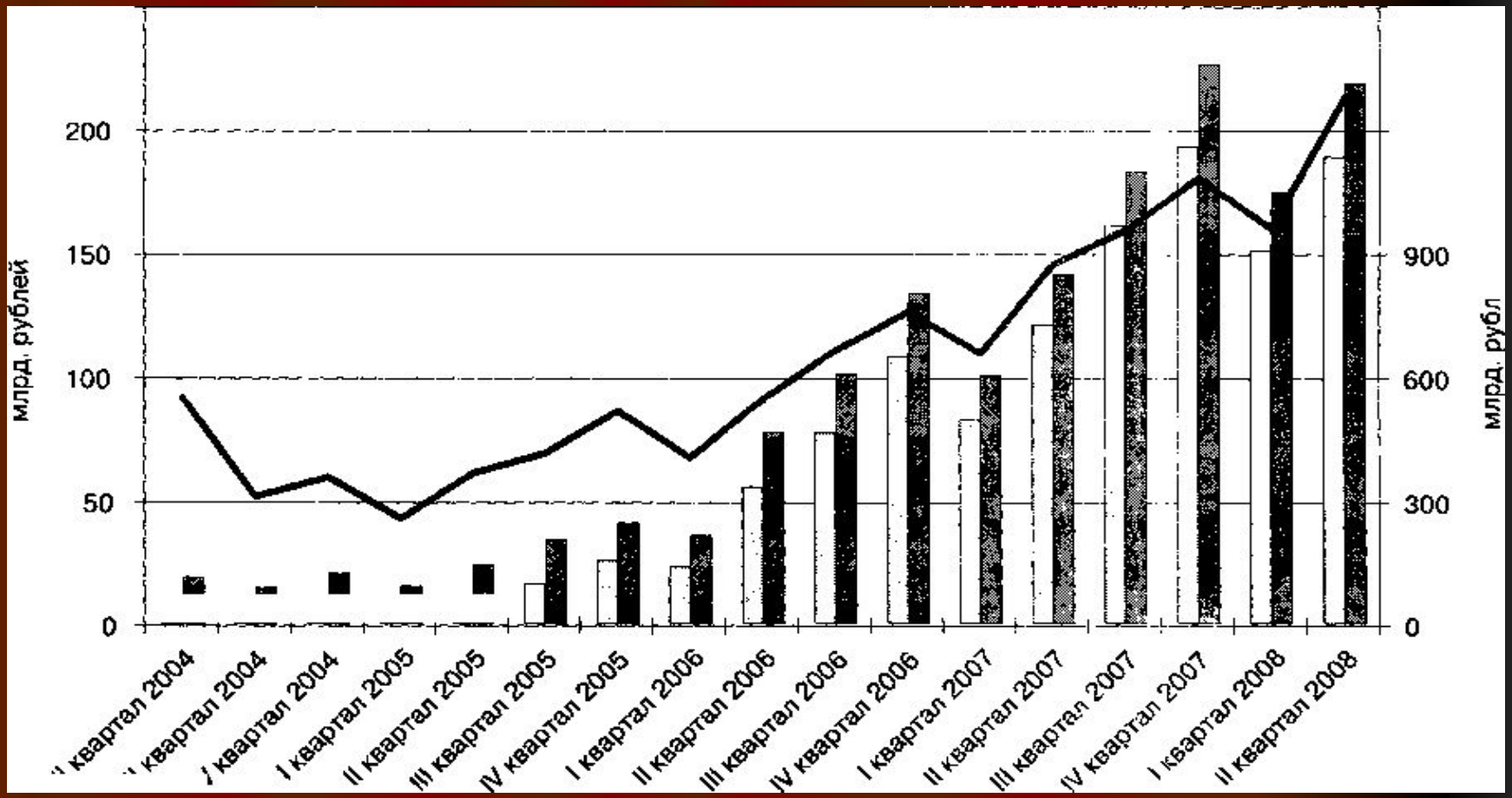
Перспективы российского рынка ипотечного кредитования

Динамика выдачи жилищных кредитов



Объем, предоставляемых физ. лицам ипотечных жилищных кредитов

Объем кредитов, предоставленных физ. лицам на покупку жилья

Отдельные показатели,характеризующие деятельность банков (на 01.10.2008 г.)

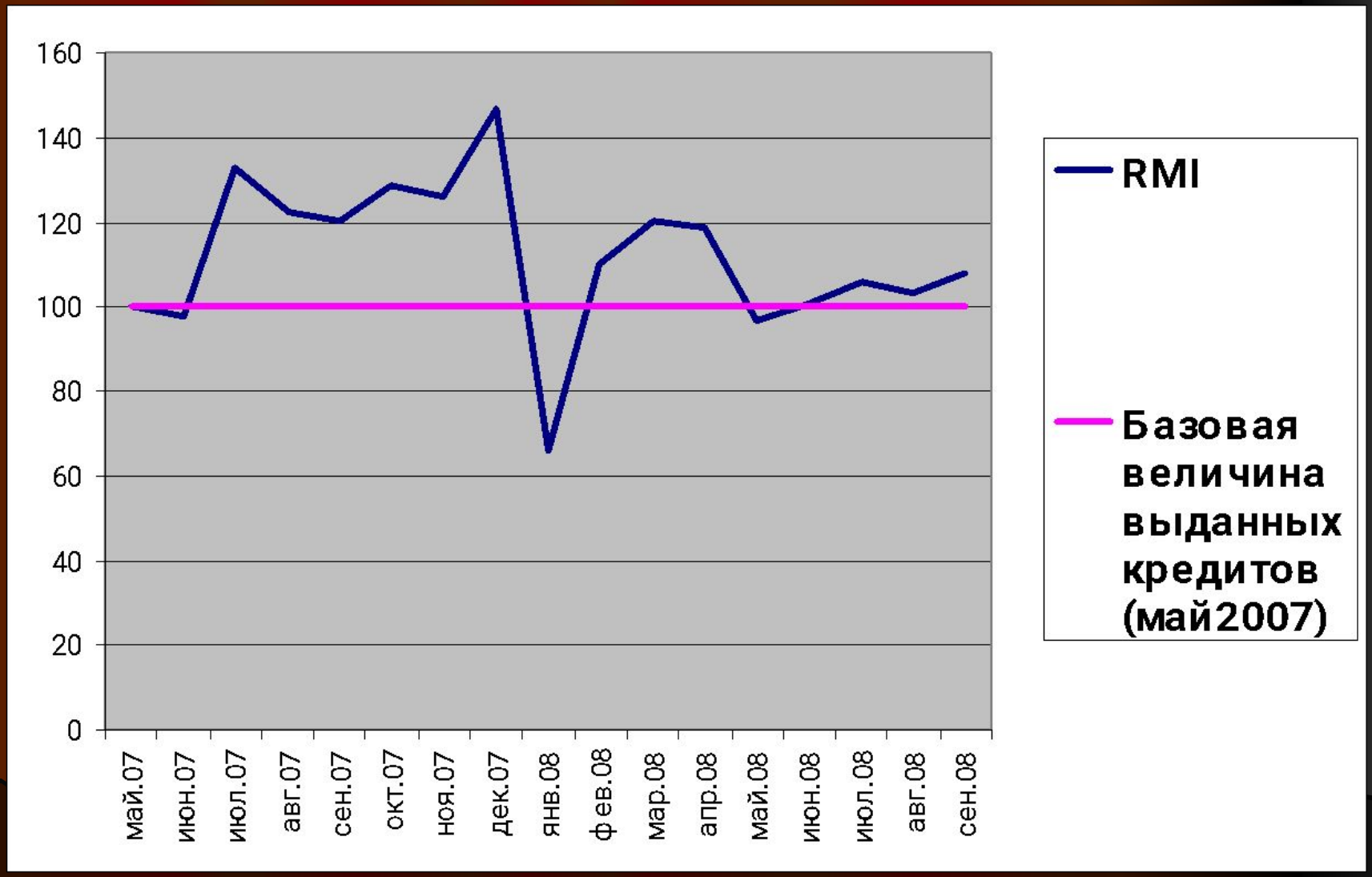
Показатели деятельности кредитных организаций	Сумма, млн. руб.
Объем ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физ. лицам, - всего, В том числе: В рублях В иностранной валюте	339 185 293 952 45 233
Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, - всего, В том числе: В рублях В иностранной валюте	825 038 648 716 176 322
Из них: просроченная задолженность, - всего, В рублях В иностранной валюте	2 519 1 848 671

Ипотечный индекс и его расчет

RuMAC Mortgage Index (ипотечный индекс) - рассчитывается как отношение объема выданных кредитов за последний отчетный период к объему кредитов, выданных в базовом периоде (май 2007), умноженный на 100. Этот индекс показывает как быстро растут объемы выдачи кредитов.

$$\text{RMI} = \frac{100 * \text{Объем кредитов, выданных за месяц}}{\text{Объем кредитов, выданных за базовый месяц}}$$

Динамика ипотечного индекса



Условия кредитования ведущими ипотечными банками (на декабрь 2008г)

Банк	Срок, лет	Ставка, после регистрации ипотеки		Минимальный первоначальный взнос, %
		В рублях	В иностранной валюте	
Сбербанк	20 30	13,75 14,0	- -	30 30
ВТБ24	25	14,85	13,6 (доллар)	30
УралСиб	3-30	18,0	16,5 (евро)	30
ДельтаКредит	15	28,5	15,5 (доллар)	30
АбсолютБанк	25	16,0	13,0(доллар)	20

Плюсы секьюритизации для банков

- Во-первых, поскольку при секьюритизации ссуды выводятся за баланс банка, это позволит существенно снизить нагрузку на капитал и улучшить показатели банковской ликвидности;
- Во-вторых, таким образом можно понизить кредитные риски;
- В-третьих, секьюритизация помогает банку получить дополнительную прибыль за счет повышения доходности банковских операций и уменьшить стоимость заимствований.

Факторы тормозящие процесс секьютиризации

- Неопределенность на мировом ипотечном рынке, в частности в США;
- Запускать сделку экономически целесообразно, только если речь идет о сумме не менее 115-120 млн долл, только банки первого круга (Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк) распологают такими средствами;
- Существуют проблемы, связанные с несовершенством законодательства

Перспективный план правительства, по решению проблем с недостроями

- Недострои будут приобретаться, но при условии, что через 6 месяцев после заключения государственного контракта дом будет сдан;
- Правительство России решило дополнительно выделить на эти цели порядка 83 миллиарда рублей;
- В общей сложности государство намерено выкупить свыше 40 тысяч квартир.

Новый ипотечный продукт от банка ВТБ24

- Потенциальный заемщик в течение двух или более лет накапливает на специализированном вкладе не менее 30% стоимости жилья;
- По накоплении необходимой суммы банк выдает ему кредит на ту же сумму по ставке примерно на 20% ниже рыночной (скидка дается за счет пониженной доходности ипотечного вклада);
- На оставшуюся часть стоимости жилья (40%) заемщик получает обычный ипотечный кредит уже по рыночной ставке.

Перспективная программа поддержки банков, с участием АИЖК

- Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) рассчитывает потратить на поддержку ипотечного кредитования 2009 году более **600 млрд руб**;
- Из них самостоятельно АИЖК готово дать банкам чуть более **100 млрд руб**;
- Остальные **500 млрд руб.** предполагается привлечь от инвесторов в ипотечные облигации банков, которые им предстоит выпустить;

Продолжение

- Направить на выкуп закладных и ипотечных облигаций собственные средства в размере 60 млрд руб.
- 60 млрд руб. АИЖК сможет предоставить банкам не напрямую, а через госгарантии (28 млрд руб. в 2008 году и 36 млрд руб. в 2009);
- Разработка и внедрение механизма ипотечного страхования в 2009 году.

Выпуски корпоративных облигаций АИЖК

В настоящее время зарегистрированы:

- четыре выпуска корпоративных облигаций АИЖК на 28 млрд руб.;
- один выпуск ипотечных облигаций на 11 млрд руб.;
- выпуск облигаций класса "А", размещаемых путем открытой подписки, на сумму 7,93 миллиона, номиналом 1 тысяча рублей каждая облигация.;
- выпуск облигаций класса "Б", размещаемых по закрытой подписке, на сумму 3,402 миллиона, номиналом 1 тысяча рублей каждая облигация.

Варианты решения проблемы неплатежеспособности заемщиков

- Отсрочка платежа;
- Временное уменьшение платежа (при условии, что у заемщика нет просрочек, и на срок не более 12 месяцев);
- Увеличение срока кредитования. Соответственно, тогда сократятся и ежемесячные платежи.
- Досрочное погашение кредита, через продажу предмета залога.

Текущий план развития рынка ипотечного кредитования

- Поддержка ликвидности банков через выделение средств для АИЖК;
- Отлаживание работы предложенных АИЖК трех механизмов (выкупа закладных, выкупа ипотечных облигаций и выдачи поручительств);
- Снижение нормативов резервирования средств, выдаваемых банками в виде ипотечных кредитов;
- Разрешить направлять на ипотеку средства накопительной части Пенсионного фонда.

Долгосрочный перспективный план развития рынка ипотечного кредитования

- Ипотека должна развиваться и к 2020 году стать доступной 60 процентам населения;
- Довести долю ипотечного рынка от ВВП с 2% до 25%;
- Государству надо сосредоточиться на создании механизмов помощи отдельным категориям граждан для участия в ипотеке;
- Отработать инструментарий рынка ипотечных ценных бумаг, реализовать его главную цель - привлечение денежных средств с рынка капитала.