РАЗВИТИЕ РЫНКА ИПОТЕКИ В РОССИИ:

тенденции и перспективы,

сдерживающие факторы

ГОРОДСКОЙ ИПОТЕЧНЫЙ БАНК

Руслан Исеев
Заместитель Председателя Правления

тел. (095) 411 5508
факс (095) 916 7056
e-mail: rouslan_isseev@gorodskoi.ru

Основные вопросы:

1. Прогноз развития рынка
2. Ипотека в регионах
3. Сдерживающие факторы
4. Положительные факторы

ГОРОДСКОЙ
ИПОТЕЧНЫЙ БАНК

Прогноз развития рынка ипотеки в России

В соответствии с исследованием JP Morgan Chase Bank рынок ипотеки в России имеет большой потенциал:

Допущение: в долгосрочной перспективе ипотека составит 5% от ВВП

ГОРОДСКОЙ ИПОТЕЧНЫЙ БАНК

Основные риски, влияющие на рынок ипотеки

- риск нецелевого использования средств;
- риск потери Заемщиком права собственности на предмет ипотеки в результате признания сделки по приобретению недвижимости недействительной;
- риск досрочного погашения ипотечного кредита;
- риск невыселения Заемщика, не исполняющего свои обязательства по ипотечному кредиту;
- риск падения рыночной стоимости предмета ипотеки;
- страновой риск;

ГОРОДСКОЙ
ИПОТЕЧНЫЙ БАНК

Ипотека в России: регионы

Ключевые факторы:

- экономическое и социальное благополучие и перспективы дальнейшего развития региона;
- состояние и перспективы вторичного рынка недвижимости в регионе;
- состояние и перспективы первичного рынка недвижимости в регионе
- оценка платежеспособного спроса на ипотеку;
- политика местных регистрационных органов в части порядка регистрации ипотеки;
- политика местных властей в части предоставления жилищных субсидий населению

ГОРОДСКОЙ
ИПОТЕЧНЫЙ БАНК

Сдерживающие факторы

Участники рынка:

Заемщик

- Высокие транзакционные издержки при оформлении сделки
- Высокие процентные ставки
- Занижение продавцами суммы договора купли-продажи недвижимости в целях ухода от уплаты подоходного налога
- Юридическая незащищенность при покупке недвижимости на стадии строительства.

Банк

- Недостаток «длинных» денег.
- Отсутствие рынка ипотечных ценных бумаг.
- Отсутствие кредитных бюро.
- Недостаток платежеспособного спроса в регионах.
- Отсутствие практики по выселению Заемщиков, не отвечающих по своим обязательствам по ипотечным кредитам.

ГОРОДСКОЙ
ИПОТЕЧНЫЙ БАНК

Сдерживающие факторы

Участники рынка:

Государство

Потери от неуплаты налогов

По оценкам аналитиков, объем предложения на рынке недвижимости в Москве и Московской области в 2003г. составил около 10 млрд. долларов:

- ✔ 6-8 млрд. долларов – вторичный рынок
- ✔ 2-3 млрд. долларов – рынок новостроек

При этом только малая часть сделок проходит официально по рыночной цене

ГОРОДСКОЙ
ИПОТЕЧНЫЙ БАНК

Положительные факторы

Заемщик

- При росте цен на недвижимость ипотека становится практически единственным механизмом приобретения жилья для большей части населения
- Возможно будет отменена нотариальная пошлина за удостоверение ипотеки. Также, банки начали использовать закладные при оформлении ипотеки.
- Конкуренция и приток внешних источников финансирования могут способствовать снижению процентных ставок и комиссий

Банк

- Возможно будут приняты поправки, уточняющие в пользу кредитора порядок выселения недобросовестных Заемщиков.
- С принятием Закона об ипотечных ценных бумагах (ИЦБ) возникли предпосылки для формирования инфраструктуры рынка ИЦБ.
- Первые сделки по продаже пулов ипотечных кредитов успешно закрыты.

Государство

- Развитие ипотеки объявлено приоритетом государственной политики

ГОРОДСКОЙ
ИПОТЕЧНЫЙ БАНК