Ассоциация Банков Северо-Запада

Association of Banks of North-West

Рынок ипотеки: итоги 2007г., тенденции и ожидания 2008г.

Жигунов Игорь

Заместитель Председателя Правления
Городской Ипотечный Банк

Руководитель
Рабочей группы по жилищному финансированию
и ипотечному кредитованию
Ассоциации банков Северо-запада РФ

март 2008

Текущий статус

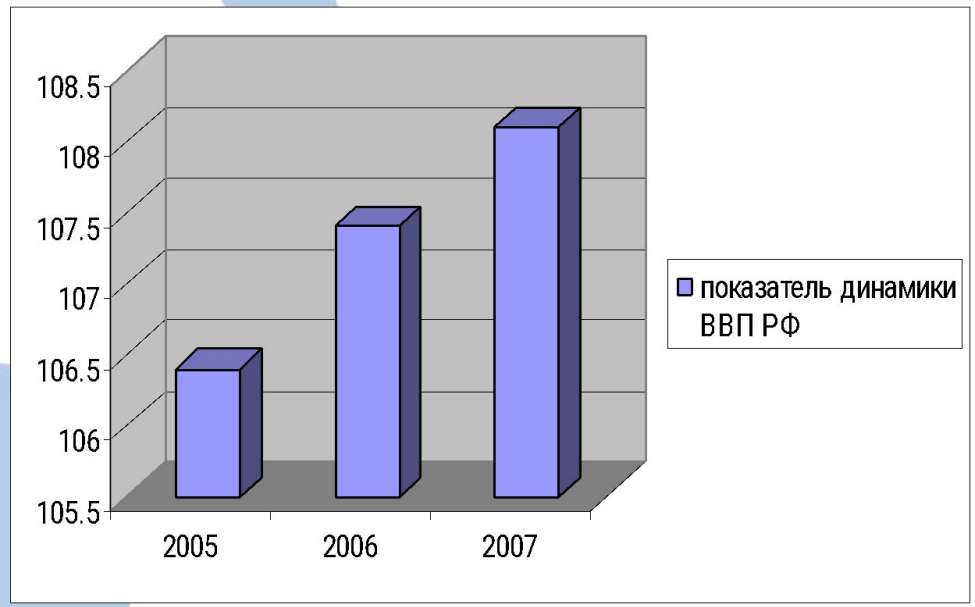
- в целом позитивный тренд в микроэкономике страны

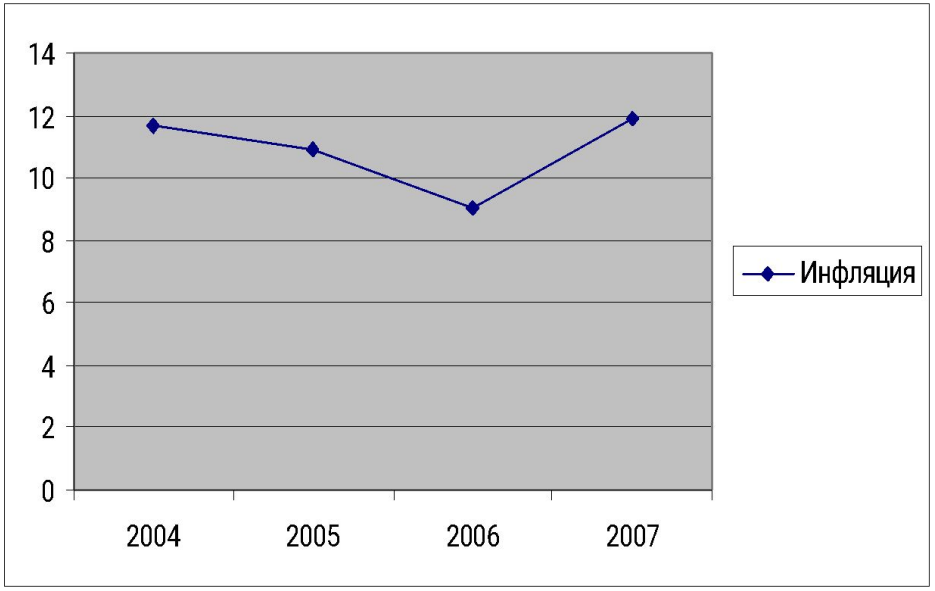
- интерес к теме «будущего ипотеки в РФ» подогрет ипотечным кризисом США, неоднозначной ситуацией на финансовых рынках и сложностью с фондированием

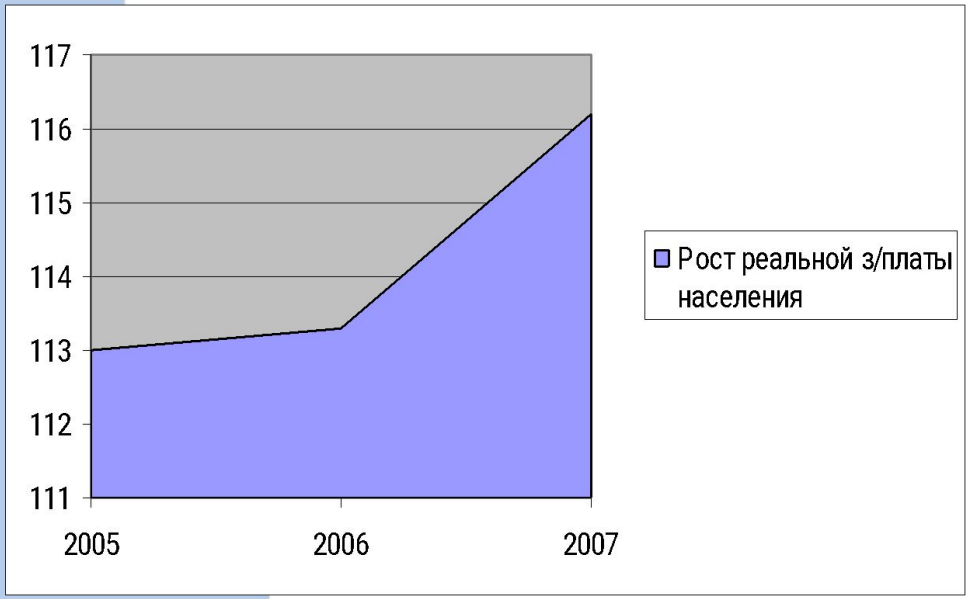
- разделение рынка на «до» и «после»

- динамичный рост банковской розницы и ипотеки в 1-3 кв. 2007г. (доля ипотечных кредитов в общем объеме кредитов населению увеличилась вдвое)

Показатели экономики страны





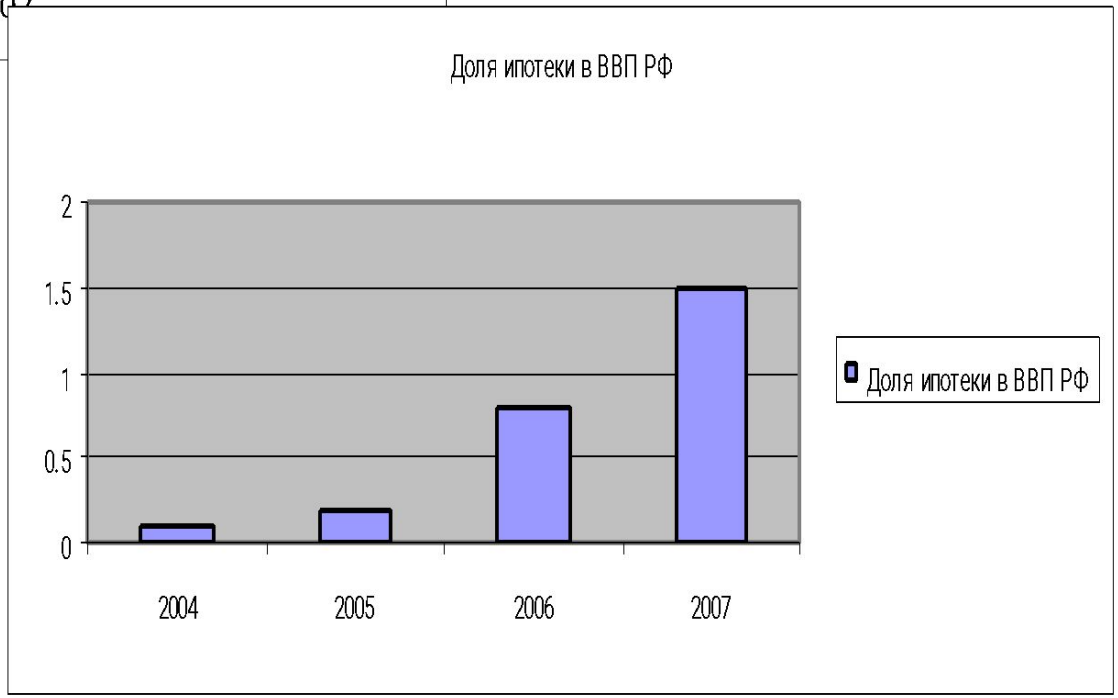


- позитивный тренд в экономике

-«органичный» рост цен на недвижимость

(данные Росстат, S&P)

Показатели рынка ИЖК



(данные Росстат, S&P, ЦБ РФ)

Текущий статус

- рост цен на жилье в 1 квартале 2008г. до 10-12% (почти показатель всего прошлого года)

- рост «органичный», т.к.:

- прирост реальных доходов населения в январе 2008г. по сравнению с январем 2007г. составил 12,9% (10,4% в целом за 2007г.),

- объем ввода жилья в положительной динамике, но предложение качественного ограниченно (наибольший ввод в Москве, МО, Татарстан, С-Петербург)

- инфляция потребительских цен за 2007г. 11,9%, а в январе 2008г. составила 2,3% (в январе 2007г. 1,7%)

Динамика рынка

- 2007г. рынок ИЖК вырос более чем в 2,5 раза - по РФ более 611 млрд.руб.,

- в общем объеме кредитования населения доля ипотечных кредитов выросла:
  - по РФ с 12,5% (на начало 2007г.) до 21% (на нач.2008г).
  - по СЗФО с 12,7% (на начало 2007г.) до 23% (на нач.2008г).
  - по СПб с 16,7% (на начало 2007г.) до **30%** (на нач.2008г).

- порядка 30% сделок с участием ипотечных брокеров

- средняя сумма ИЖК ~ 90 000 долл.

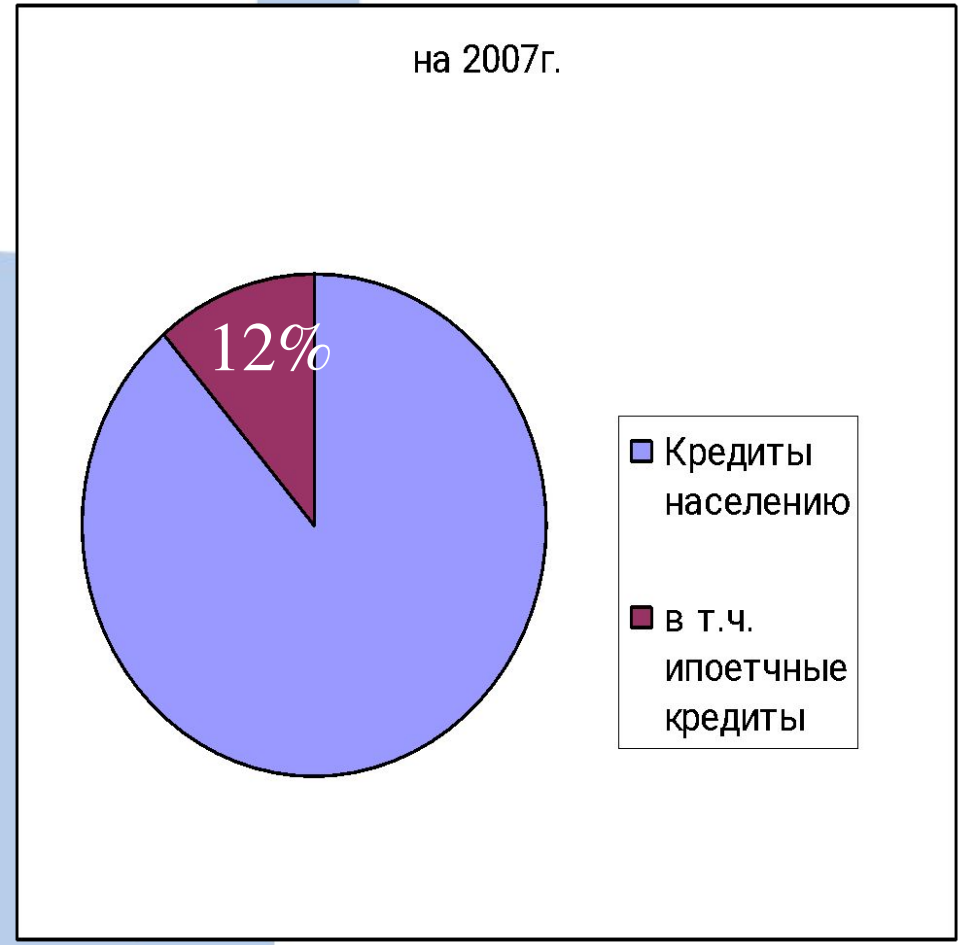
Динамика рынка

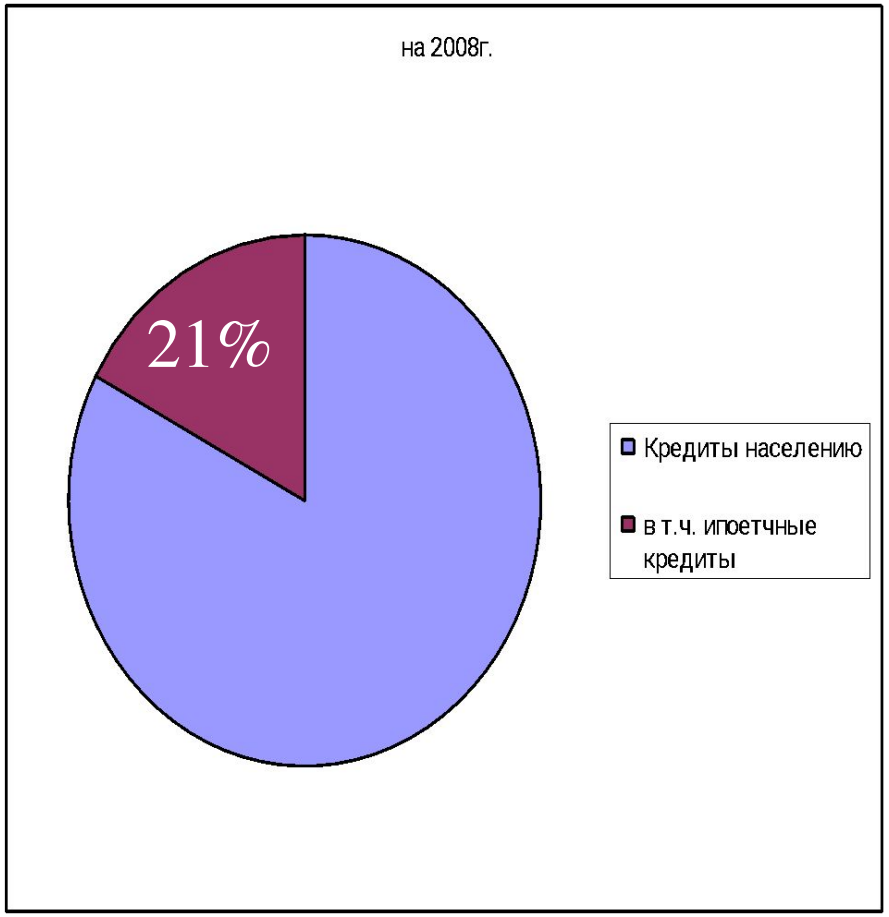
Доля ипотечных кредитов в общем объеме выданных кредитов
банками населению (млн.руб.):

	на 2007г.			на 2008г.		
	кредиты населению	в т.ч. ипотечные кредиты	доля ипотечных	кредиты населению	в т.ч. ипотечные кредиты	доля ипотечных
РФ	1,877,008	233,897	12.5%	2,962,618	611,211	21%
СЗФО	199,175	25,322	12.7%	307,456	70,757	23%
СПб	95,257	15,901	16.7%	143,219	42,434	30%

	на 2007г.	на 2008г.
Кредиты населению (по РФ)	100%	100%
в т.ч. ипотечные кредиты	12.5%	21%

Доля ипотечных кредитов в общем объеме кредитов населению (РФ)





(данные ЦБ РФ)

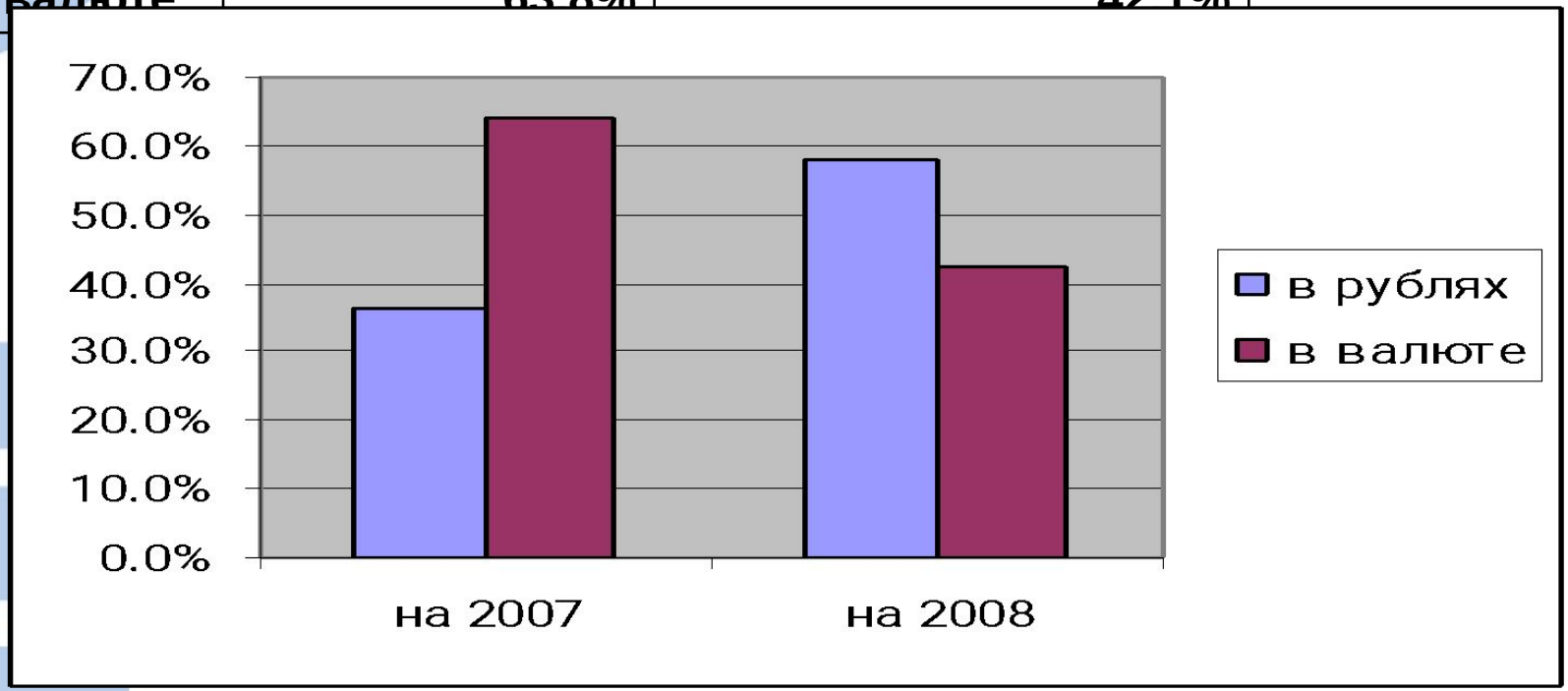
Статистика рынка ипотеки РФ и СЗФО (млн.руб.)

	Задолженность на 01.01.2007	Задолженность на 01.01.2008г.	Выдано за 2007г.	Прирост за 2007г.
РФ	**233,897**	**611,211**	**377,314**	**161.3%**
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	**25,322**	**70,757**	45,435	179.4%
Республика Карелия	985	2,520	1,535	155.8%
Республика Коми	**1,558**	**3,478**	1,920	123.2%
Архангельская область	943	**3,838**	2,895	**307.0%**
Ненецкий автономный округ	162	668	506	**312.3%**
Вологодская область	930	**3,852**	2,922	**314.2%**
Калининградская область	**1,528**	**3,656**	2,128	139.3%
Ленинградская область	**1,917**	**5,429**	3,512	183.2%
Мурманская область	664	2,266	1,602	241.3%
Новгородская область	424	1,547	1,123	264.9%
Псковская область	310	1,069	759	244.8%
г. Санкт-Петербург	**15,901**	**42,434**	26,533	166.9%

Среди лидеров по темпам роста объемов рынка в СЗФО стали:
Архангельская обл., Вологодская обл., Ненецкий автономный округ

Данные по доле кредитов в рублях и валюте в Спб (%%):

	на начало 2007г.	на начало 2008г.
в рублях	36.2%	57.9%
в валюте	63.8%	42.1%



(данные ЦБ РФ)

Инновации на рынке ипотеки

- Кредиты в японских йенах и швейцарских франках
- Увеличение срока кредитования до 40-50 лет
- Развитие «загородной» ипотеки
- Работа по целевым сегментам потребителей
- Переход от либерализации к ужесточению стандартов андеррайтинга
- Работа над развитием рынка секьюритизации в РФ
- Увеличение доли «партнерских» продаж

Партнерские продажи в Европе

Соотношение каналов "прямых продаж" и "партнерских продаж" в Европе

Source: Oliver Wyman analysis based on lender survey responses, CML, Datamonitor, Consart and Mortgage Strategy

Перспективы …

- корректировка условий кредитования (рост ставок, ужесточение требований к заемщику и залогу)
- повышение внимание к эффективной маркетинговой стратегии, менеджменту партнерских отношений,
- реализация программ с учетом целевого потребителя (сегментация по предложению)
- акцент на качество сервиса, современные технологии,
- отдельное внимание блоку обслуживания кредитов
- изменение состава участников ТОП…
- дальнейшая работа над созданием условий для развития внутреннего российского рынка ИЦБ

Городской Ипотечный Банк:

с нами легко

приобретать, работать и преумножать!

+ 7 (812) 336 72 70

Igor_zhigunov@gorodskoi.ru

www.gorodskoi.ru