

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



### Жигунов Игорь

Заместитель Председателя Правления  
Городской Ипотечный Банк

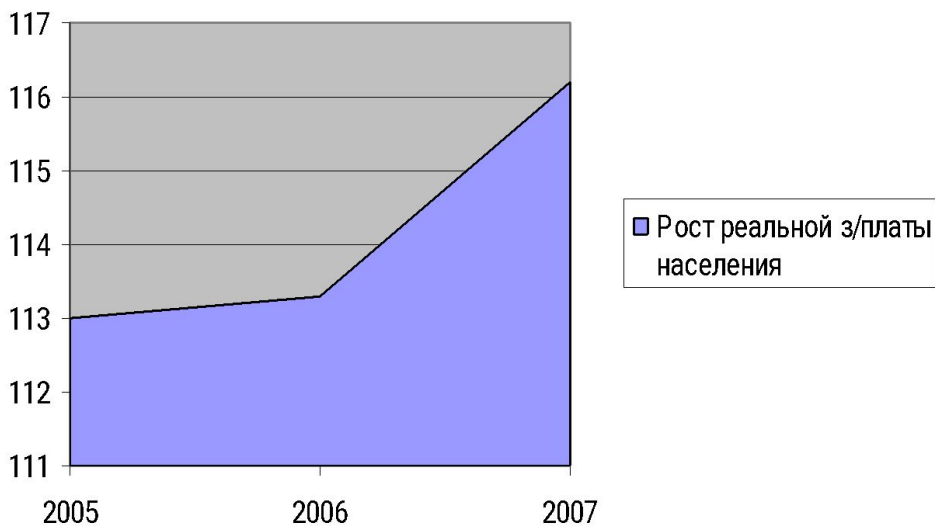
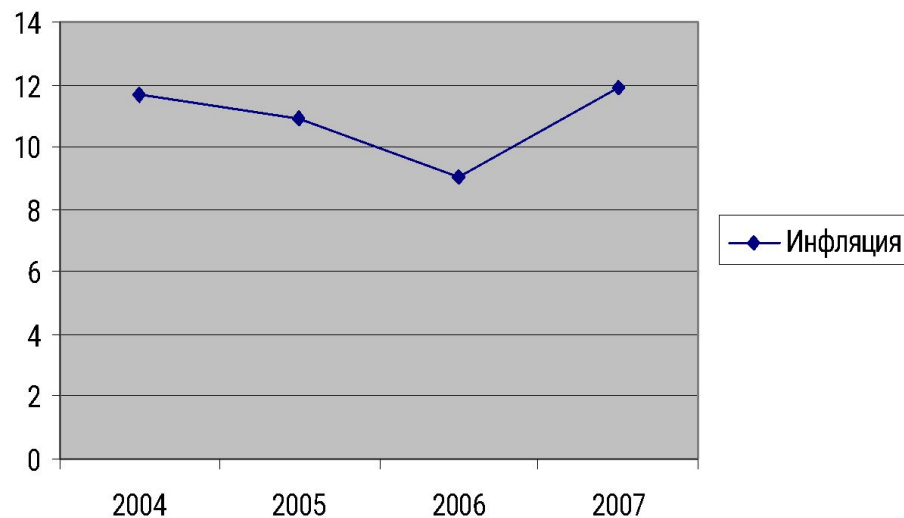
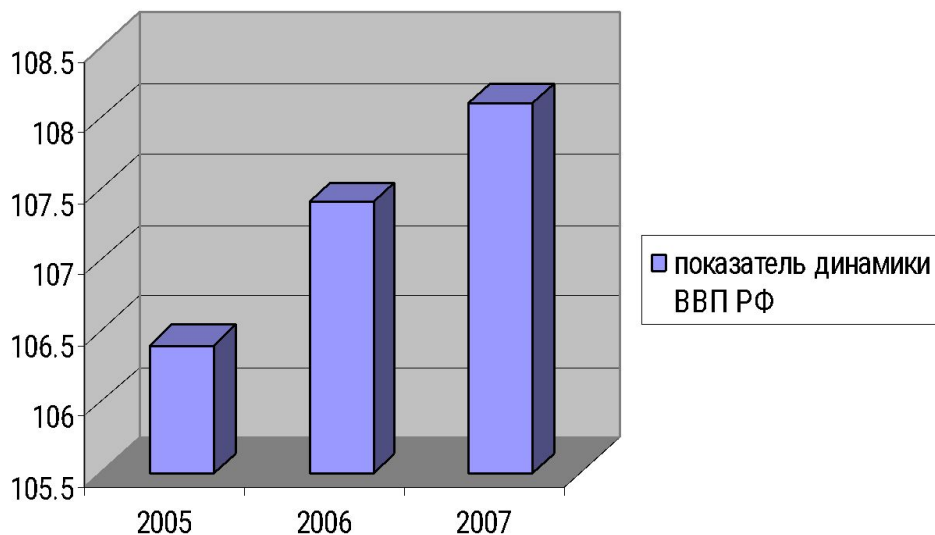
Руководитель  
Рабочей группы по жилищному финансированию  
и ипотечному кредитованию  
Ассоциации банков Северо-запада РФ

## Текущий статус

---

- в целом позитивный тренд в микроэкономике страны
- интерес к теме «будущего ипотеки в РФ» подогреет 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



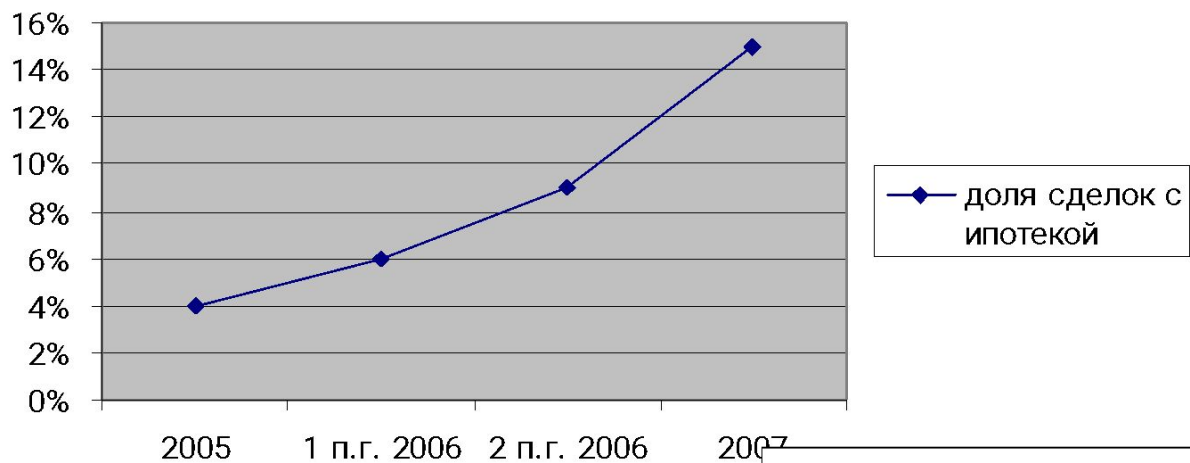
- позитивный тренд в экономике

- «органичный» рост цен на недвижимость

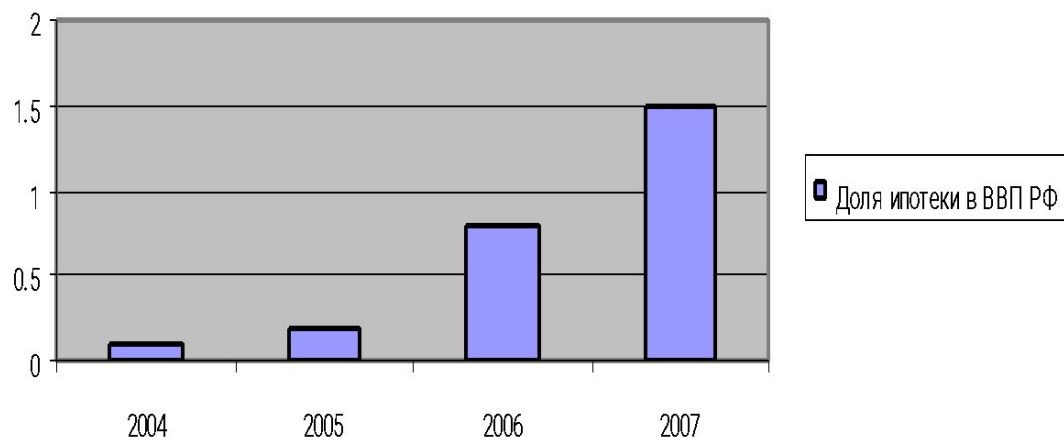
(данные Росстат, S&P)

# Показатели рынка ИЖК

доля сделок с ипотекой



Доля ипотеки в ВВП РФ



(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 ограничено (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

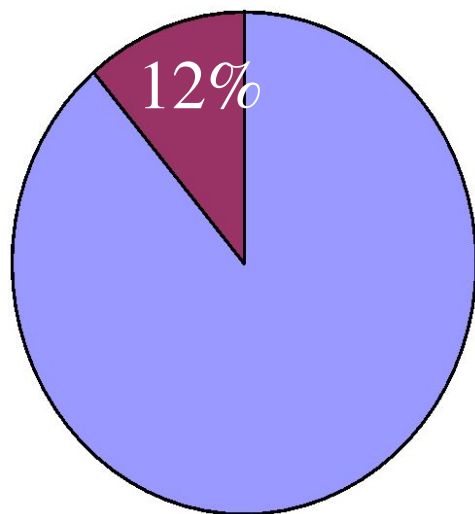
Доля ипотечных кредитов в общем объеме выданных кредитов банками населению (млн.руб.):

	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%

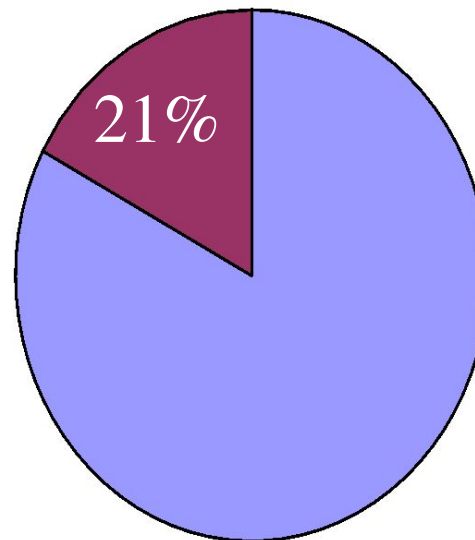
# Доля ипотечных кредитов в общем объеме кредитов населению (РФ)

на 2007г.



- Кредиты населению
- В т.ч. ипотечные кредиты

на 2008г.



- Кредиты населению
- В т.ч. ипотечные кредиты



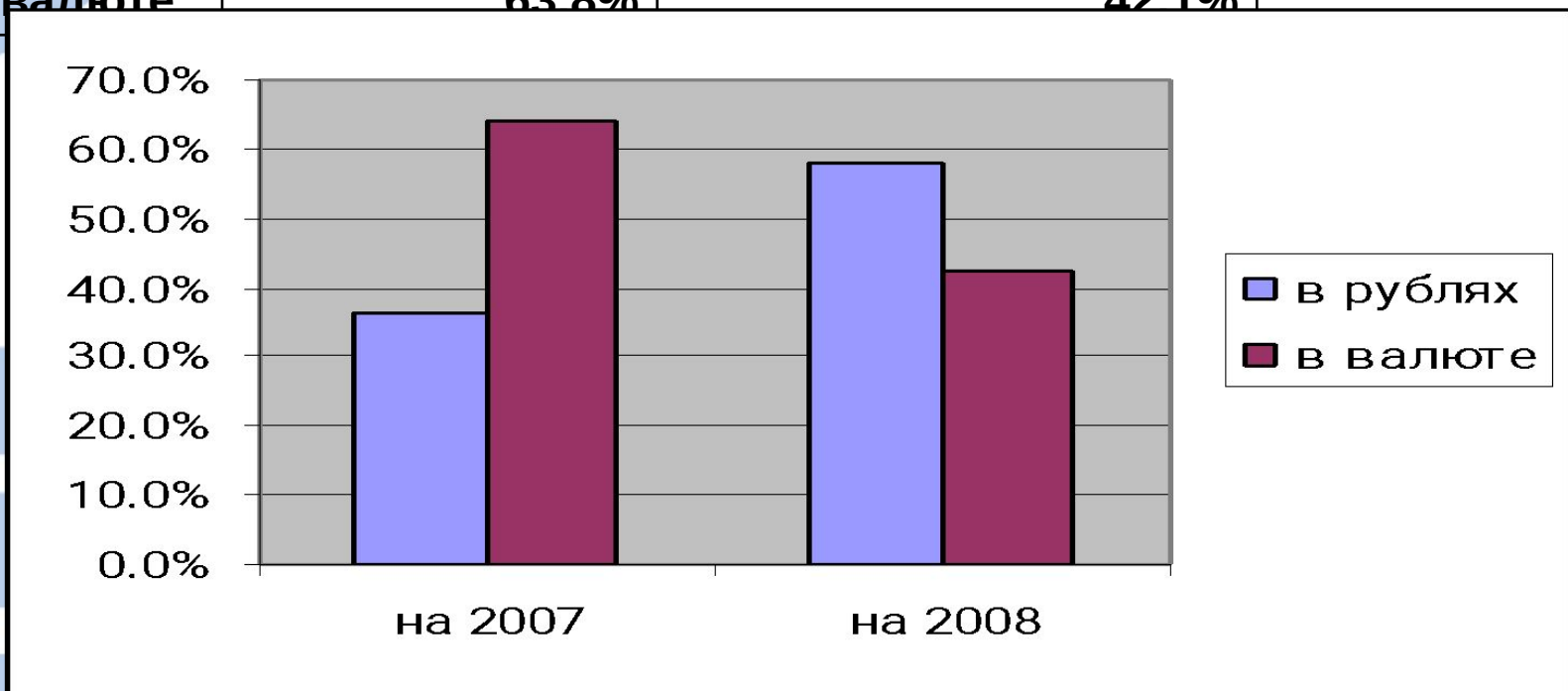
## Статистика рынка ипотеки РФ и СЗФО (млн.руб.)

	Задолженность на 01.01.2007	Задолженность на 01.01.2008г.	Выдано за 2007г.	Прирост за 2007г.
<b>РФ</b>	<b>233,897</b>	<b>611,211</b>	<b>377,314</b>	<b>161.3%</b>
<b>СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ</b>	<b>25,322</b>	<b>70,757</b>	45,435	179.4%
Республика Карелия	985	2,520	1,535	155.8%
<b>Республика Коми</b>	<b>1,558</b>	<b>3,478</b>	1,920	123.2%
Архангельская область	943	<b>3,838</b>	2,895	<b>307.0%</b>
Ненецкий автономный округ	162	668	506	<b>312.3%</b>
Вологодская область	930	<b>3,852</b>	2,922	<b>314.2%</b>
<b>Калининградская область</b>	<b>1,528</b>	<b>3,656</b>	2,128	139.3%
<b>Ленинградская область</b>	<b>1,917</b>	<b>5,429</b>	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%
<b>г. Санкт-Петербург</b>	<b>15,901</b>	<b>42,434</b>	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.
<b>В рублях</b>	<b>36.2%</b>	<b>57.9%</b>
<b>В валюте</b>	<b>63.8%</b>	<b>42.1%</b>



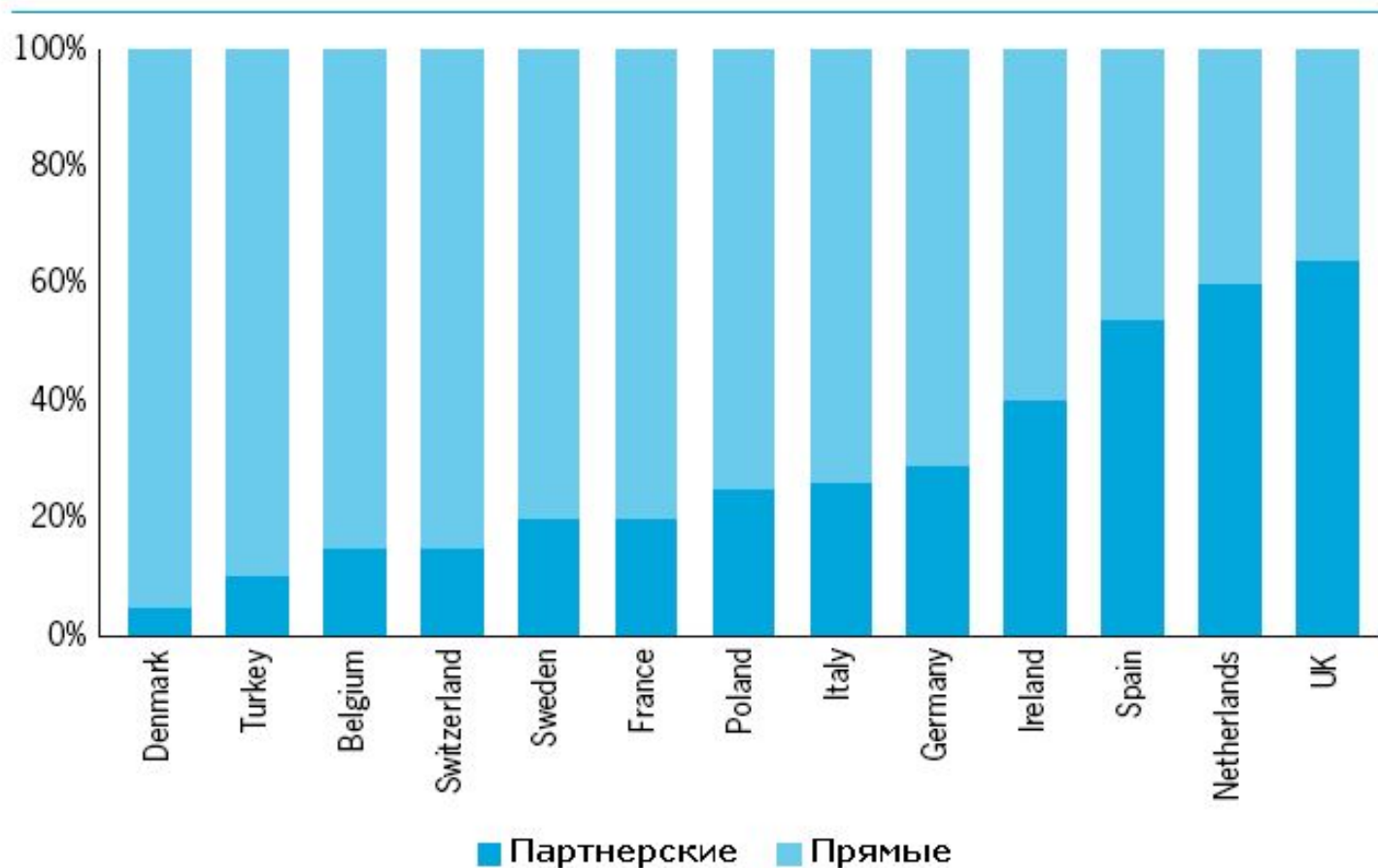
# Инновации на рынке ипотеки

---

- 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](mailto:Igor_zhigunov@gorodskoi.ru)

[www.gorodskoi.ru](http://www.gorodskoi.ru)