



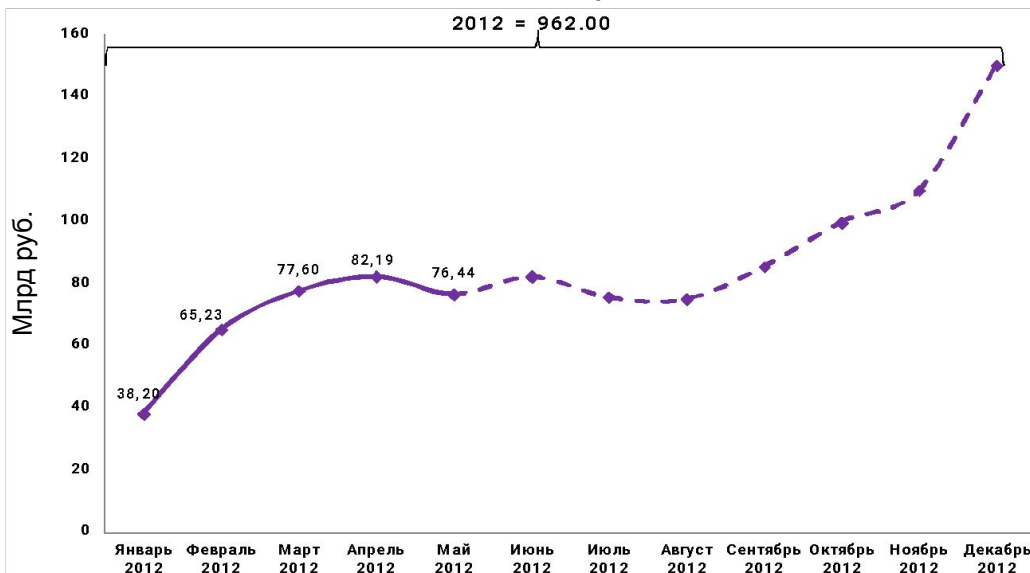
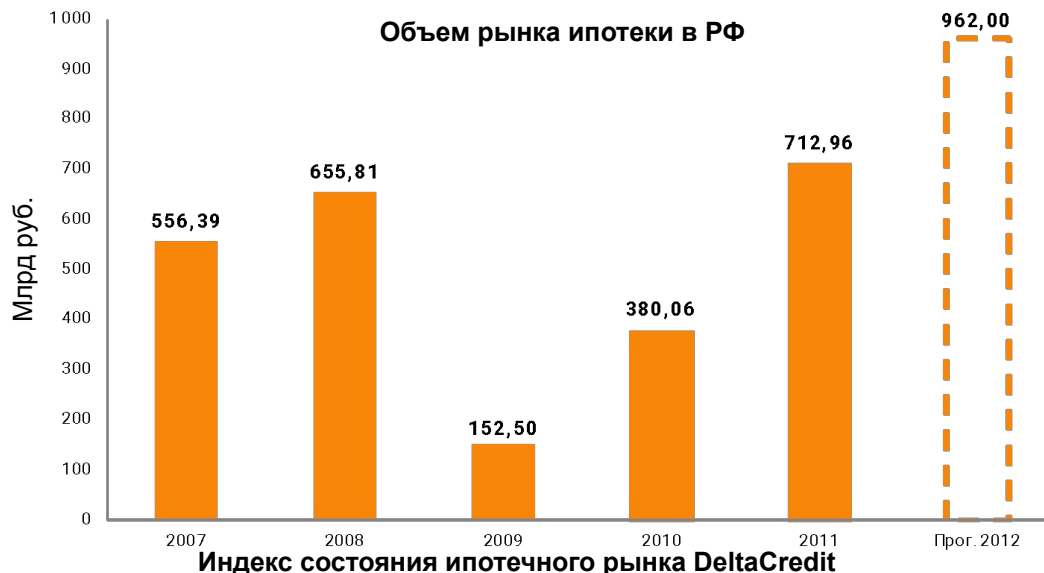
18-май-12

Вектор развития ипотеки: тенденции и ближайшие прогнозы

Вадим Пахаленко
Директор Департамента по работе с
финансовыми институтами



Прогноз ипотечного рынка на 2012 год



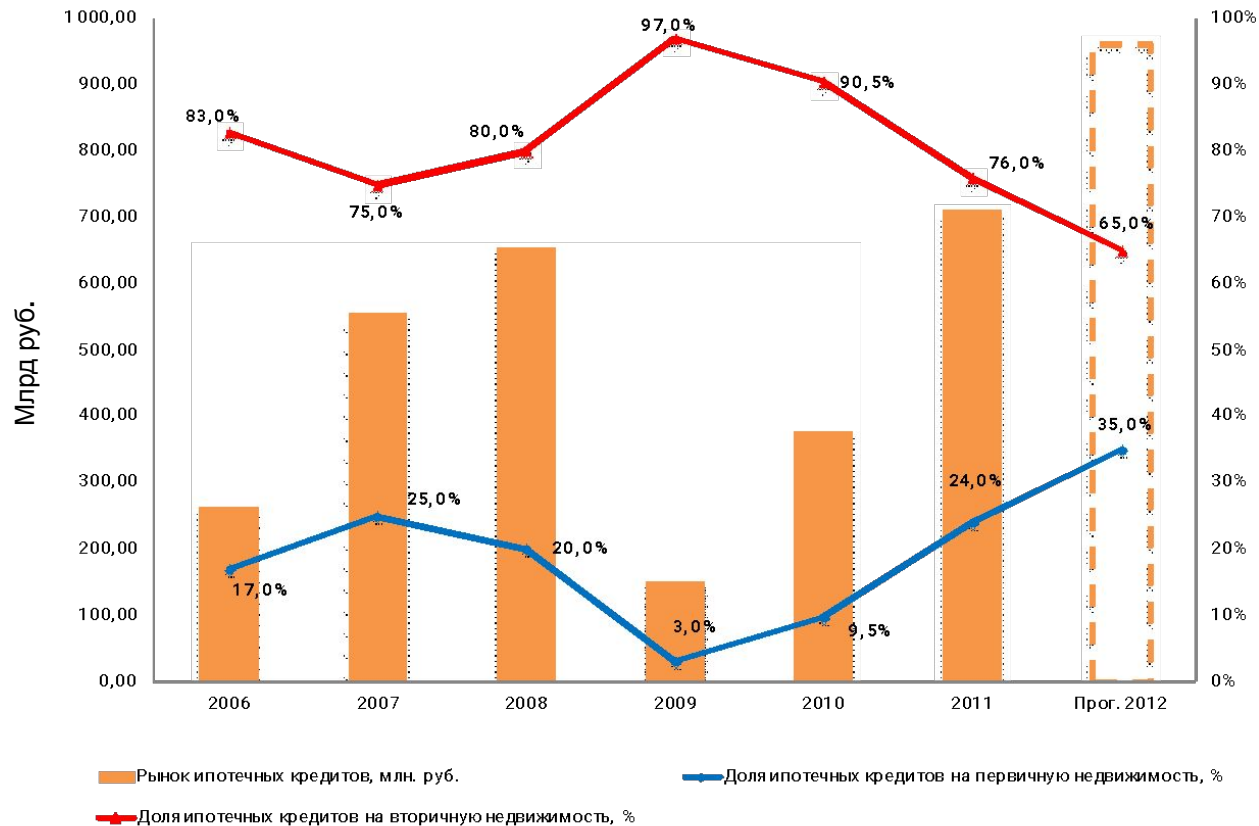
- По итогам 2011 объем выданных ипотечных кредитов составляет 712,96 млрд руб. Относительно 2010, когда было выдано 380 млрд руб., рост составил 88%.
- В 2011 рынок превысил максимальный результат, достигнутый в 2008.
- В 2012 ипотечный рынок сделает очередной скачок роста и достигнет 962 млрд руб. по данным Индекса состояния ипотечного рынка DeltaCredit.

Источник: данные ЦБ РФ и DeltaCredit



Динамика сегментов ипотечного рынка

Распределение выданных кредитов на первичном и вторичном рынке недвижимости



- В 2012 году аналитики DeltaCredIt прогнозируют значительный рост выдачи ипотечных кредитов на первичном рынке недвижимости.
- В 2011 данный сегмент достиг уровня 2007 года, а в 2012 увеличится до 35%.

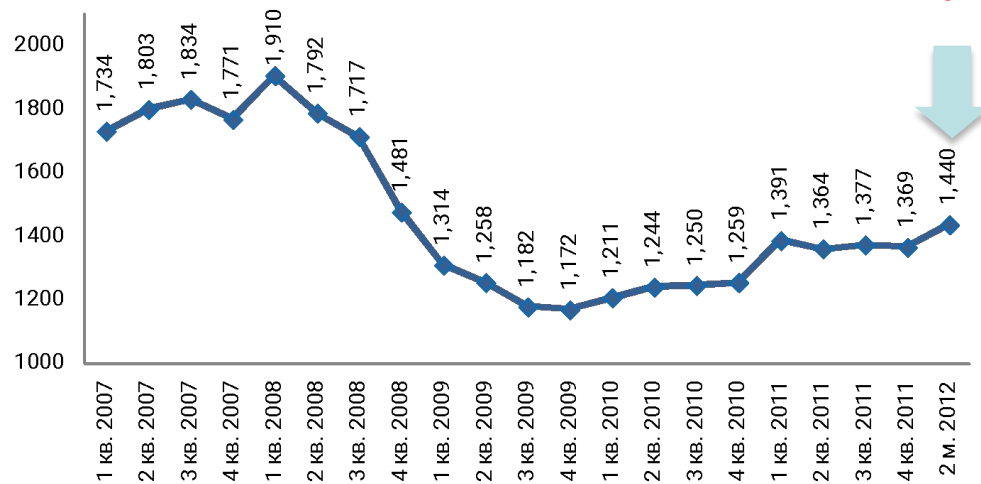
Источник: данные ЦБ РФ и DeltaCredIt



Динамика основных показателей ипотечного рынка

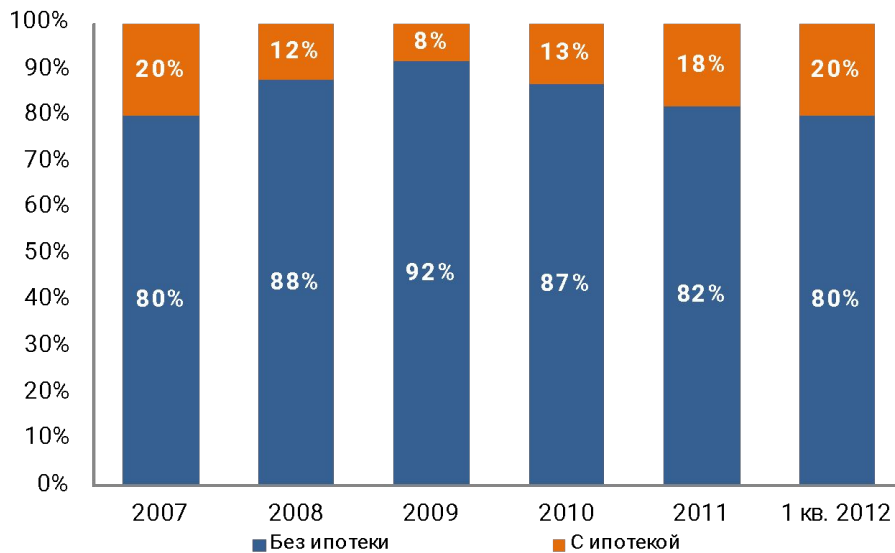
Средний размер ипотечного кредита в России, тыс.руб.

1,3 раза



- Средняя сумма кредита продолжает расти, но пока не достигла максимума 2008.
- Доля ипотечных сделок в купле-продаже недвижимости в 1 кв. 2012 года достигла максимального уровня 2007 и продолжит расти.

Доля ипотечных сделок на рынке недвижимости

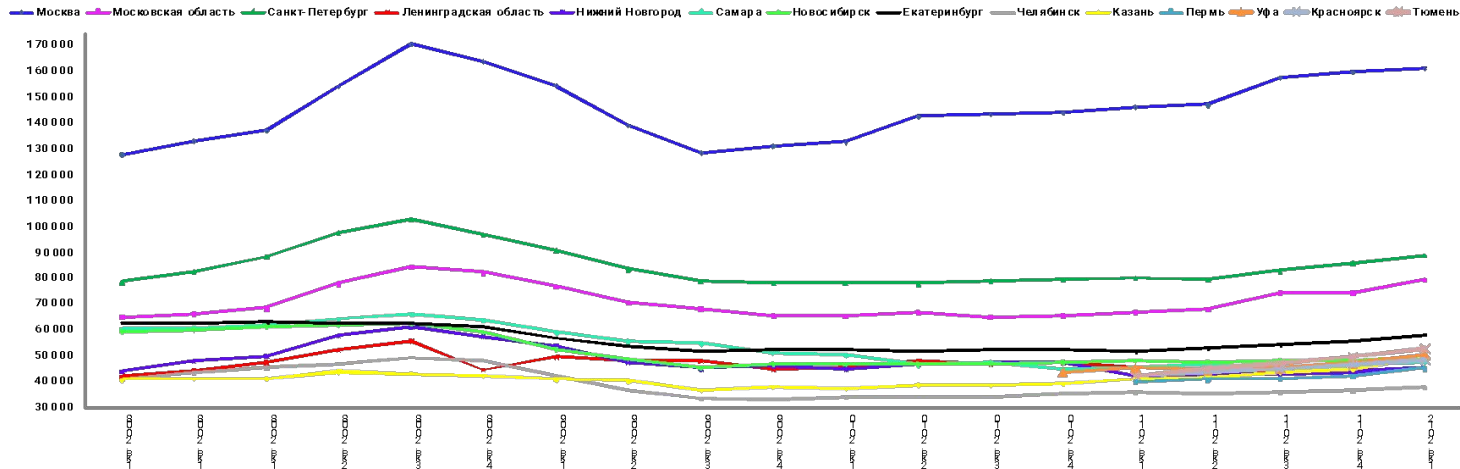


Источники: ЦБ РФ, Росреестр

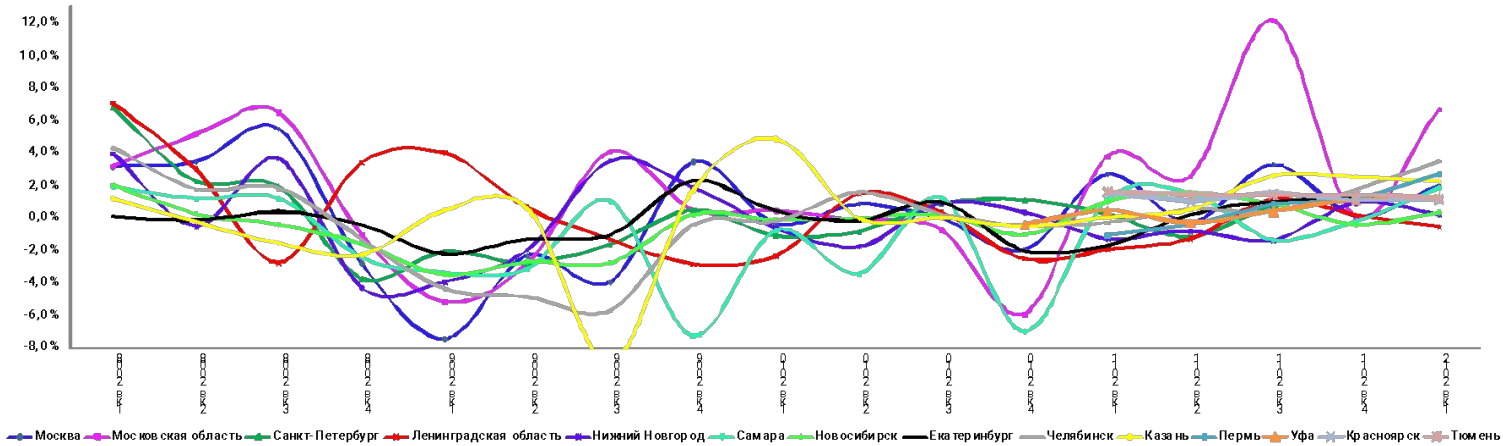


Основные тенденции рынка недвижимости

Динамика индекса цен за 1 м² (руб.)



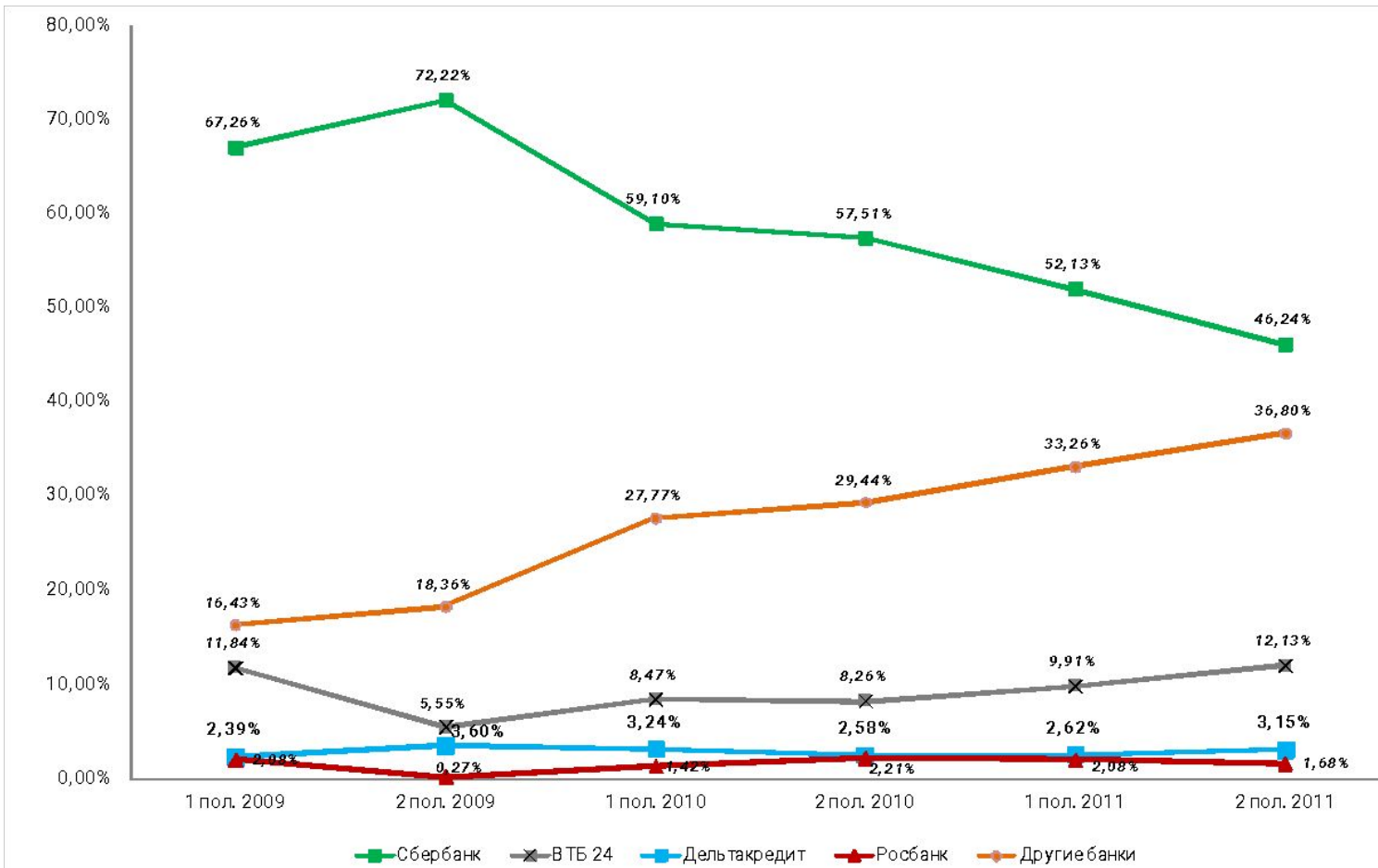
Темпы роста/снижения индекса цен за 1 м² (%)



Источник: расчеты DeltaCredit



Доли основных игроков ипотечном рынке



■ На ипотечный рынок активно возвращаются коммерческие банки

Источник: РБК



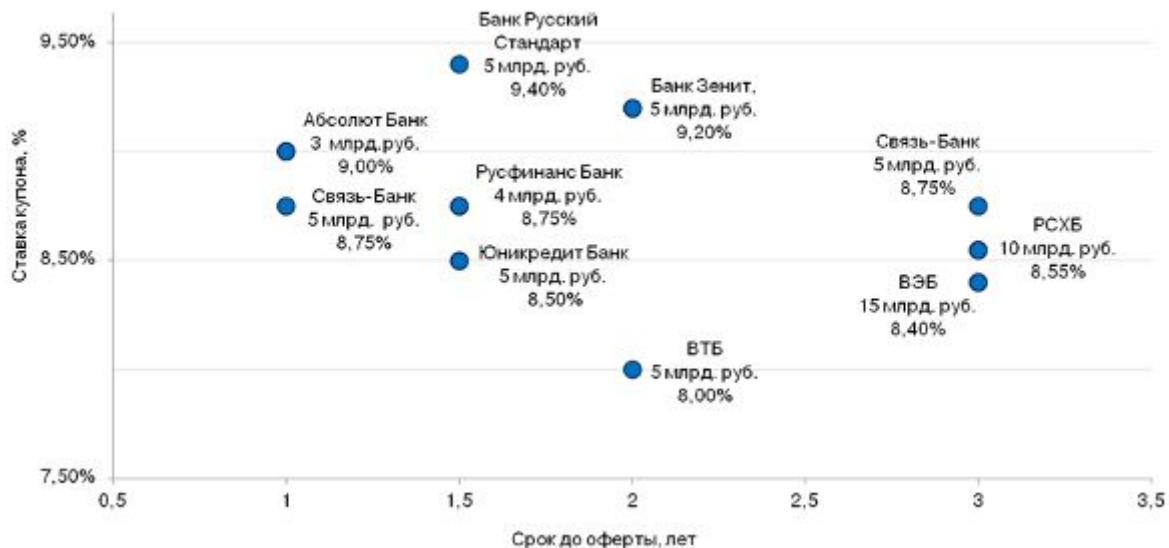
Ограничение ипотеки: повышение ставок

Цена денег для
банков



Процентная
ставка

Облигационные размещения российских эмитентов
(с 01.03.2012 по 03.05.2012)



- В текущих экономических условиях ставки по ипотеке по объективным причинам не могут быть ниже 11%.

Источник: данные Reuters



Основные векторы ипотечного рынка 2012 г.

Продукты и программы

- Масштабируемый, системный подход к созданию продуктов
- Сохранение и развитие вариативности в продуктах
- Развитие программ лояльности

Сервис и технологии

- Повышение качества клиентского сервиса как на стадии выдачи кредита, так и в период его обслуживания

Параметры

- Должны быть востребованы и соответствовать текущему экономическому состоянию

Выстраивание бизнес-процессов по типу «ипотечной фабрики»



Кредитный конвейер DeltaCredit

Автоматизация принятия решения по заявке



1

2

3

4

5

1 – проверка на минимальные требования

2 – проверка по «Чёрным спискам»

3 – проверка в БКИ и вычисление скор-балла

4 – обработка фрод-фильтров и ответов из внешних источников

5 – разделение оставшихся заявок на «серую» (проверка аналитиком) и «белую» зоны (автоматическое одобрение)



Ограничение ипотеки: изменение в законодательстве

| Ситуация | Было | Стало |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Порядок регистрации | без заявления | по заявлению (залогодателя, залогодержателя, нотариуса) |
| Принцип «Залог в силу закона» - отменен | | |
| Момент возникновения ипотеки | с момента регистрации права собственности на объект | с момента регистрации ипотеки в ЕГРП |

Позиция госорганов в ответ на обращение Банка: Росреестр (март 2012): **Риск необеспеченного кредита**

- 1) Для регистрации залога в силу закона необходимо либо заявление залогодателя, либо залогодержателя, либо нотариуса.
- 2) По вопросу последствий отсутствия заявления Росреестр запросил позицию Минэкономразвития.





ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ (ОТДЕЛЬНЫЕ МОМЕНТЫ)

Изменения

Влияние на бизнес

Судебная составляющая

Должник вправе в любое время до реализации предмета залога прекратить обращение взыскания погасив просроченную задолженность

Уклонение должника от компенсации Банку убытков, связанных с обращением Банка в суд.

Начальная продажная стоимость предмета залога устанавливается равной 80% от проведенной оценки.

Банк примет квартиру на баланс за 60% от ее рыночной стоимости (сейчас Банк принимает на баланс за 75% от рынка). Увеличивается остаток долга, КОТОРЫЙ «ОБНУЛИТСЯ» В СИЛУ П.5 СТ.61 ФЗ «ОБ ИПОТЕКЕ». Обнуление долга с точки зрения 254-П приведет к невозможности после списания долга за счет резервов продолжить взыскание долга, как это было раньше.

Финансовая составляющая

Начальная продажная цена, установленная судом, может быть изменена судебным приставом.

Судебный акт может быть изменен судебным приставом уже после его вступления в законную силу (коррупционная составляющая). Несмотря на Разъяснения ФССП (Письмо № 12/01-31629-АП от 23.12.2011 г.)

«Обнуление» долга.

Снижается целесообразность принятия квартир на баланс, у Банка возникают убытки («обнуленный остаток долга»), Возможен обратный эффект - снижение количества квартир, проданных из-под залога (прежде всего из-за неясных формулировок статьи и неправильной подачи информации об изменениях в СМИ).

Бюрократическая составляющая.

Дополнительные действия Банка – обязанность предоставлять в Росреестр решение с отметкой о вступлении в законную силу / обязанность направлять судебному приставу ходатайство о реализации предмета залога.

Увеличение сроков обращения взыскания, операционные потери.



Спасибо за внимание!

**Готов ответить на
ваши вопросы!**