



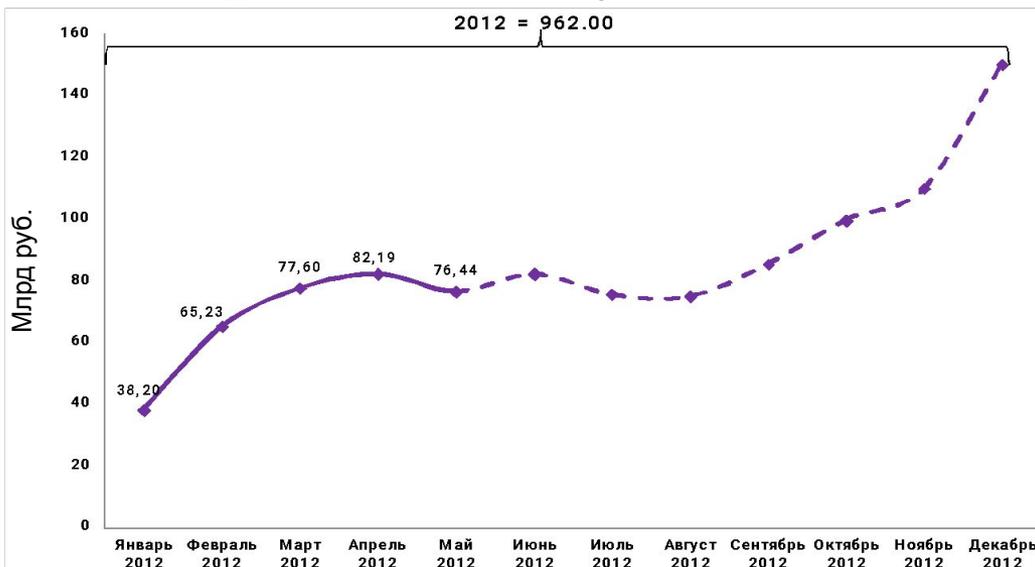
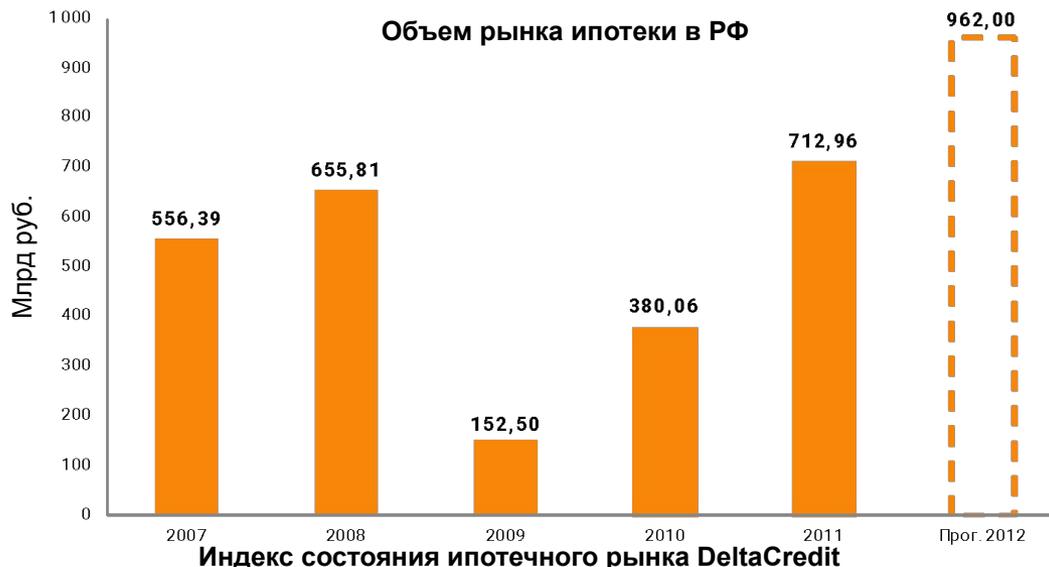
18-май-12

# Вектор развития ипотеки: тенденции и ближайшие прогнозы

**Вадим Пахаленко**  
Директор Департамента по работе с  
финансовыми институтами



# Прогноз ипотечного рынка на 2012 год



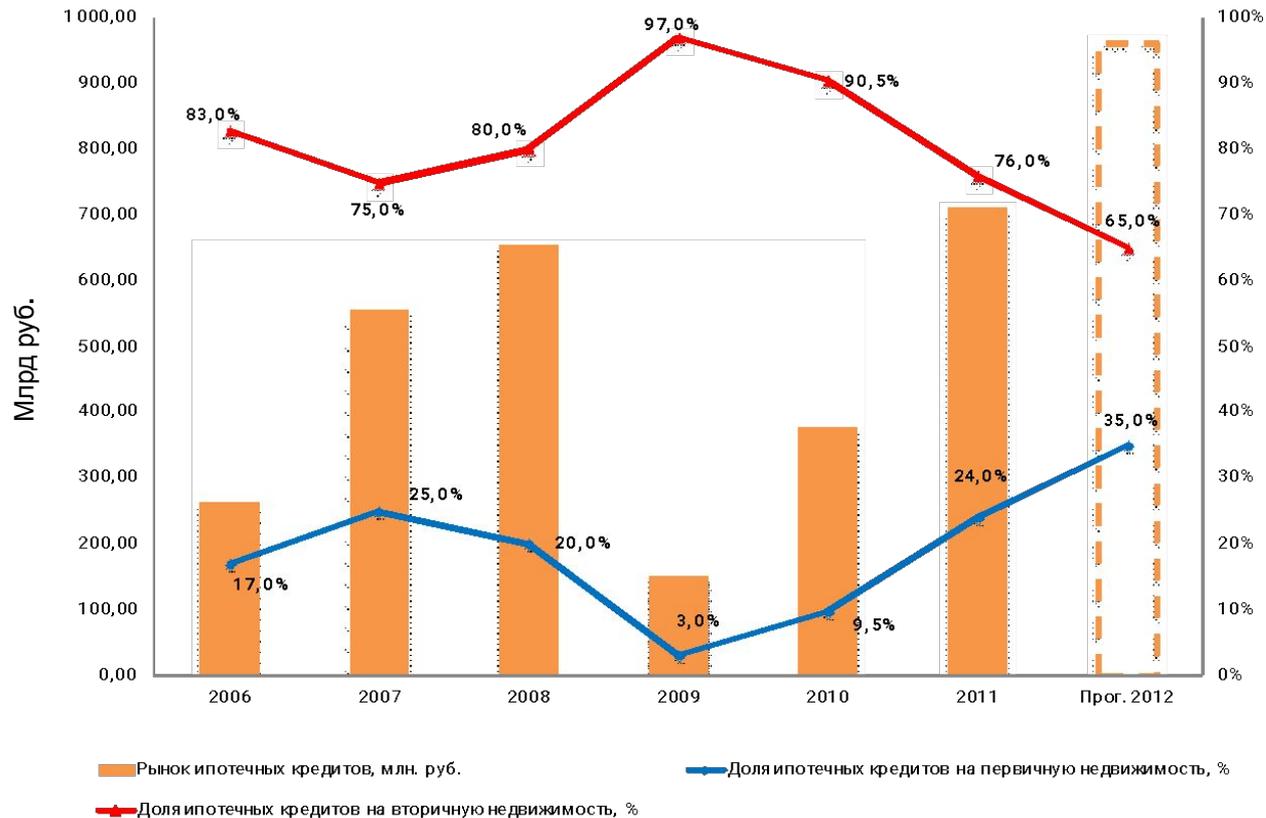
- По итогам 2011 объем выданных ипотечных кредитов составляет 712,96 млрд руб. Относительно 2010, когда было выдано 380 млрд руб., рост составил 88%.
- В 2011 рынок превысил максимальный результат, достигнутый в 2008.
- В 2012 ипотечный рынок сделает очередной скачок роста и достигнет 962 млрд руб. по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

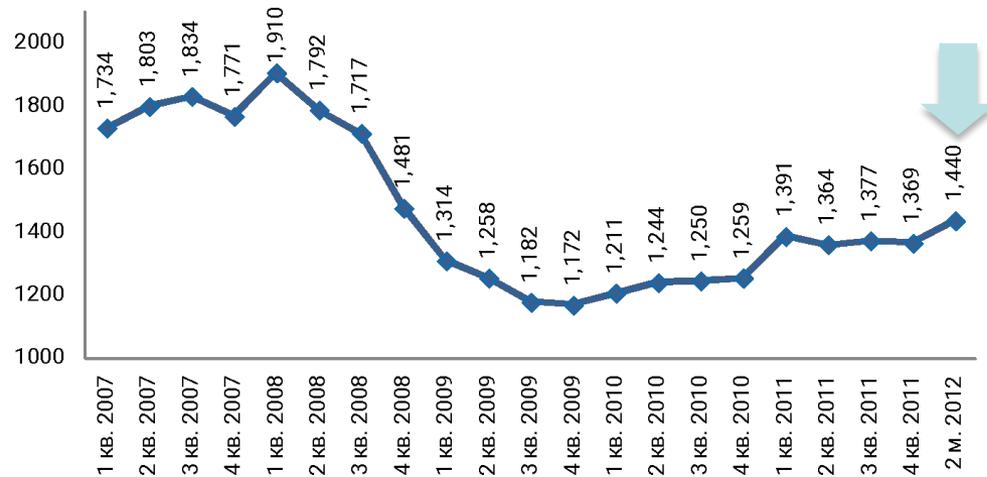
Источник: данные ЦБ РФ и DeltaCredIt



# Динамика основных показателей ипотечного рынка

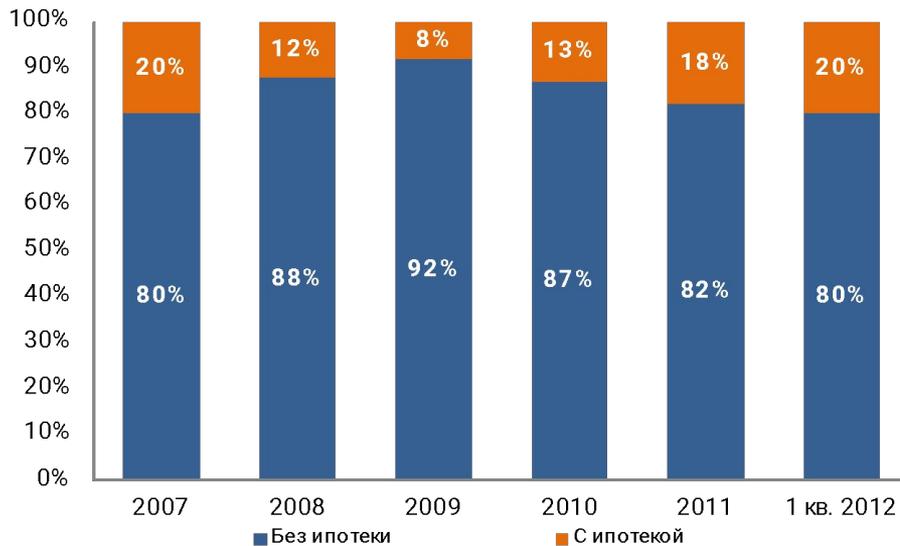
Средний размер ипотечного кредита в России, тыс.руб.

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

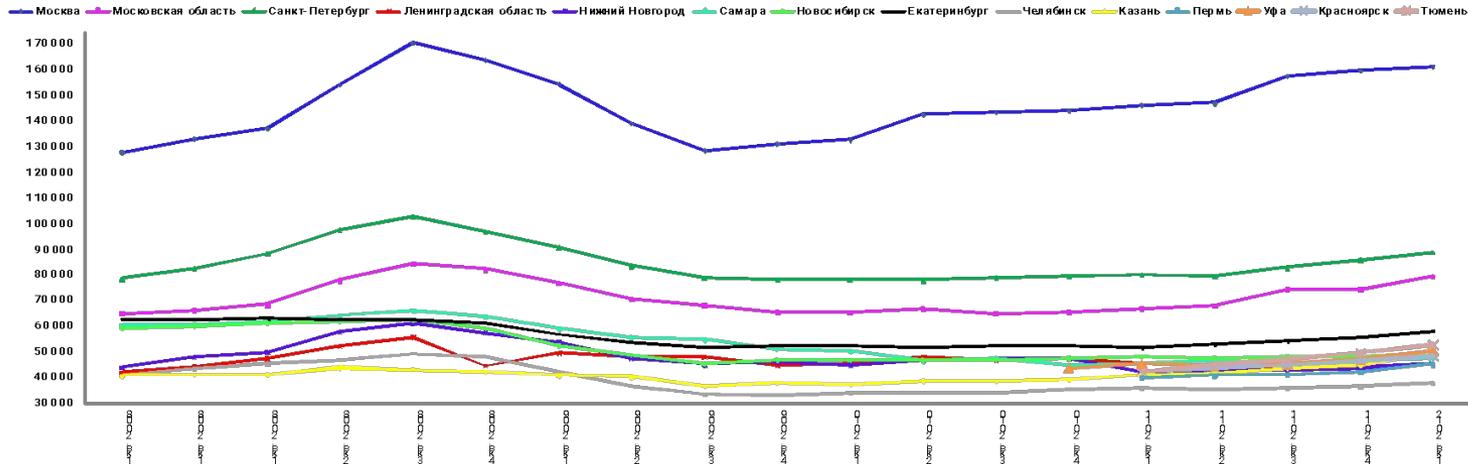


Источники: ЦБ РФ, Росреестр

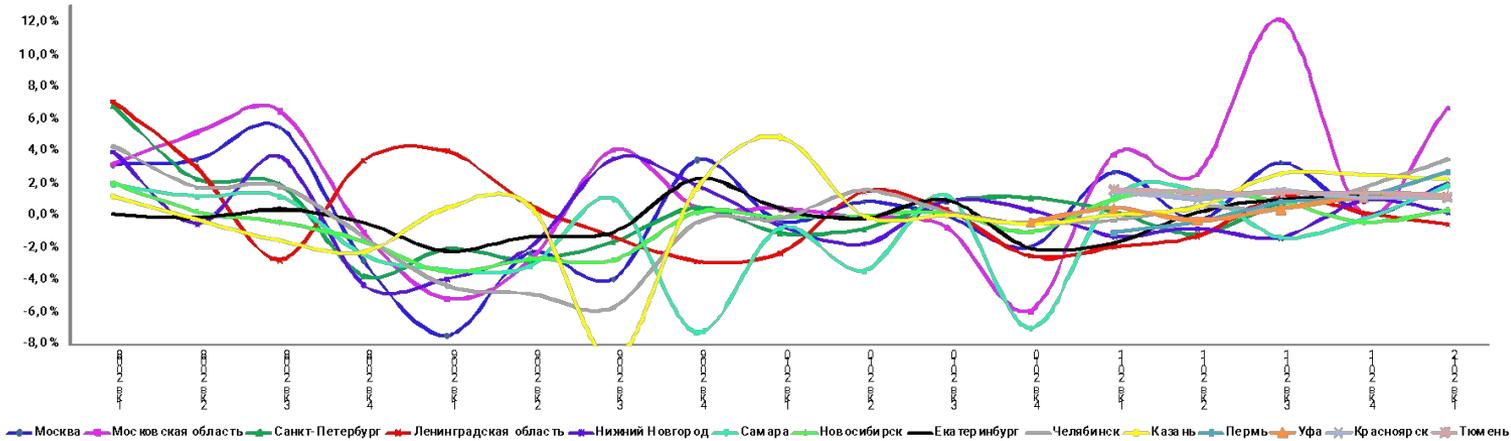


# Основные тенденции рынка недвижимости

## Динамика индекса цен за 1 м<sup>2</sup> (руб.)



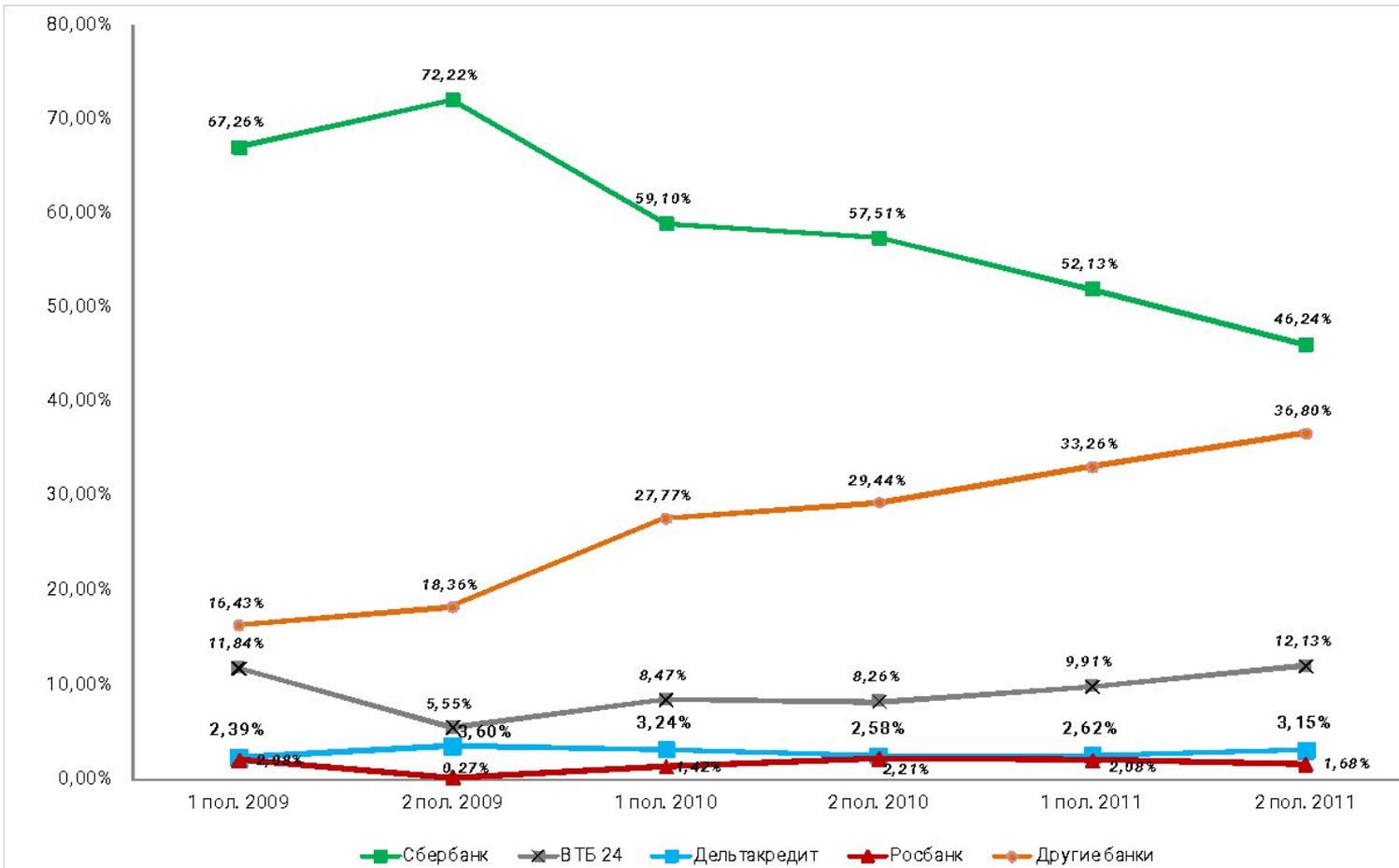
## Темпы роста/снижения индекса цен за 1 м<sup>2</sup> (%)



Источник: расчеты DeltaCredit



# Доли основных игроков ипотечном рынке



■ На ипотечный рынок активно возвращаются коммерческие банки

Источник: РБК



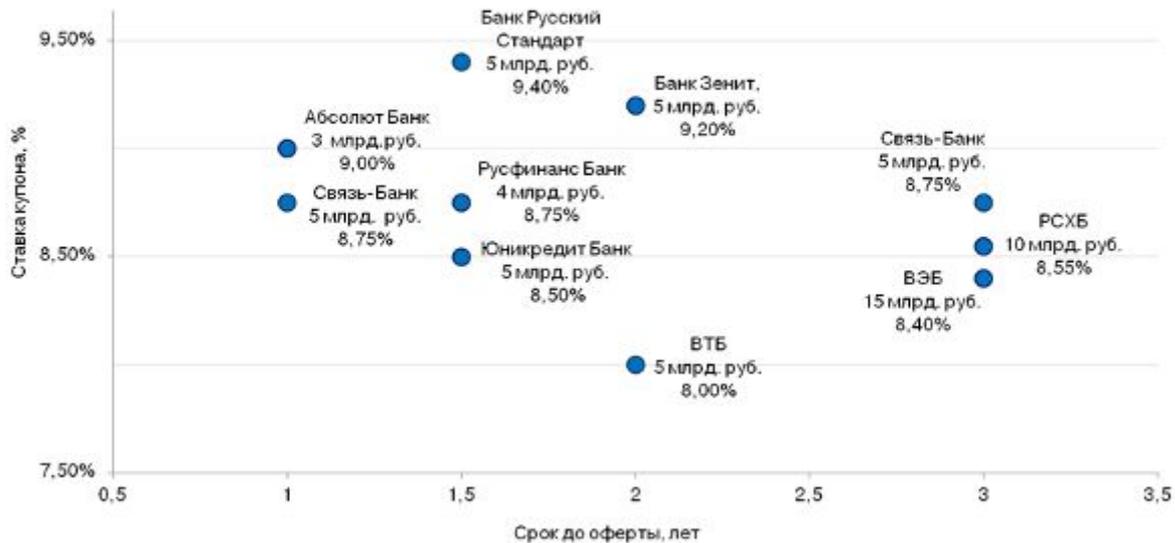
# Ограничение ипотеки: повышение ставок

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	<b>по заявлению</b> (залогодателя, залогодержателя, нотариуса)
<b>Принцип «Залог в силу закона» - отменен</b>		
<b>Момент возникновения ипотеки</b>	с момента регистрации права собственности на объект	<b>с момента регистрации ипотеки в ЕГРП</b>

**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!**