

**Концепция управляемого
комплексного
сбалансированного развития
российской
системы ипотечного
жилищного кредитования**

**5 октября 2012 года, Санкт-Петербург,
Гражданский Жилищный Форум,
конференция «Анализ и прогноз развития рынка
недвижимости и строительства»**

Гузикова
Людмила Александровна

Главные тенденции российского рынка жилой недвижимости в предкризисный период:

- ажиотажный рост цен на недвижимость;
- стремление использовать жилье как инвестиционный актив;
- либерализация требований банков к заемщикам.

Требования к системе ипотечного жилищного кредитования (СИЖК)

- Достаточно большой объем спроса, отражающий заинтересованность населения в участии в ипотечных взаимоотношениях
- Достаточно низкий уровень процентных ставок по ипотечным кредитам, позволяющий значительной части населения получить ипотечные кредиты и обслуживать их из своих текущих доходов

Процентная ставка	Срок кредитования, лет				
	5	10	15	20	25
15%	79 300	53 778	46 653	43 893	42 694
12%	74 148	47 824	40 006	36 703	35 108
10%	70 824	44 050	35 820	32 167	30 290
8%	67 588	40 443	31 855	27 881	25 727
6%	64 443	37 007	28 129	23 881	21 477

Сумма кредита 1 000 000 руб.

Кредитная нагрузка 30%

Уровень дохода, необходимый для выполнения аннуитетных платежей

- Среднедушевой доход в ноябре 2010 года

19 160 руб.

- Средняя цена кв. метра жилья

- на первичном рынке

50 000 руб.

- на вторичном рынке

60 000 руб.

Для справки: в 2011 году

- среднедушевой доход 20 712 руб.

- среднемесячная номинальная зарплата 23 532 руб.

Обеспеченность жильем (жилплощадь на душу населения) и среднедушевой доход	0.1878
Объем строительства жилья и численность населения	0.3108
Обеспеченность жильем и ввод жилья	0.2654
Объем строительства жилья на душу населения и среднедушевой доход	0.1482

Коэффициенты корреляции(1)

Стоимость жилья на вторичном рынке и среднедушевой доход	0.7880
Стоимость жилья на первичном рынке и среднедушевой доход	0.7436
Численность населения и объем ипотечной задолженности	0.8763
Численность городского населения и объем ипотечной задолженности	0.9414
Численность сельского населения и объем ипотечной задолженности	0.1337

Correlation ratios (2)

Обеспеченность жильем и объем ипотечной задолженности на душу населения	0.0042
Объемы жилищного строительства и ипотечной задолженности на душу населения	0.2321
Объем ипотечной задолженности и доход на душу населения	0.5480

Correlation ratios (3)

Анализируемые параметры	Коэффициент корреляции	
	кредиты в рублях	кредиты в валюте
«Уровень дороговизны» жилья и объем просроченные ипотечных кредитов на душу населения	-0.3213	0.0037
Объем ипотечного кредитования и просроченная ипотечная задолженность на душу населения	-0.1635	0.9428
Объем ипотечного кредитования и просроченная ипотечная задолженность на городского жителя	-0.0937	0.9388

Требования к кредитным ресурсам, используемым в СИЖК

- Достаточно большой объем, позволяющий удовлетворить запросы кредитоспособных заемщиков;
- Стоимость, позволяющая устанавливать ставку по кредитам на уровне, доступном населению со средним уровнем дохода;
- Сроки, сопоставимые с длительностью ипотечных кредитов.

Теоретический верхний предел объема дополнительных ресурсов, привлекаемых через систему рефинансирования

$$V_{add} = V_{base} / (r_{res} + r_{ref}) - V_{base} ,$$

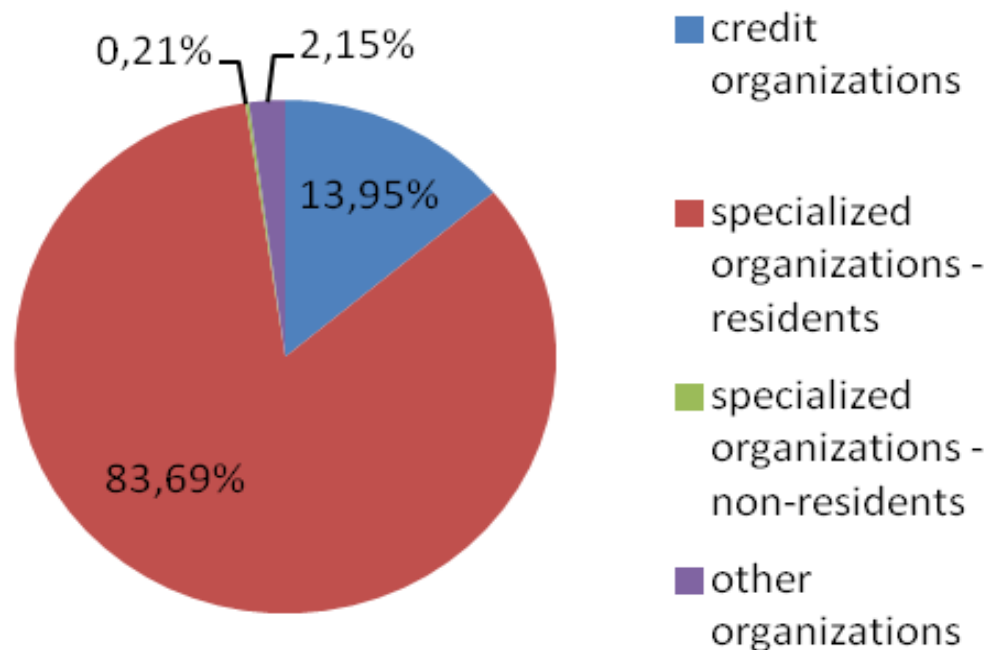
V_{add} – объем дополнительных ресурсов,

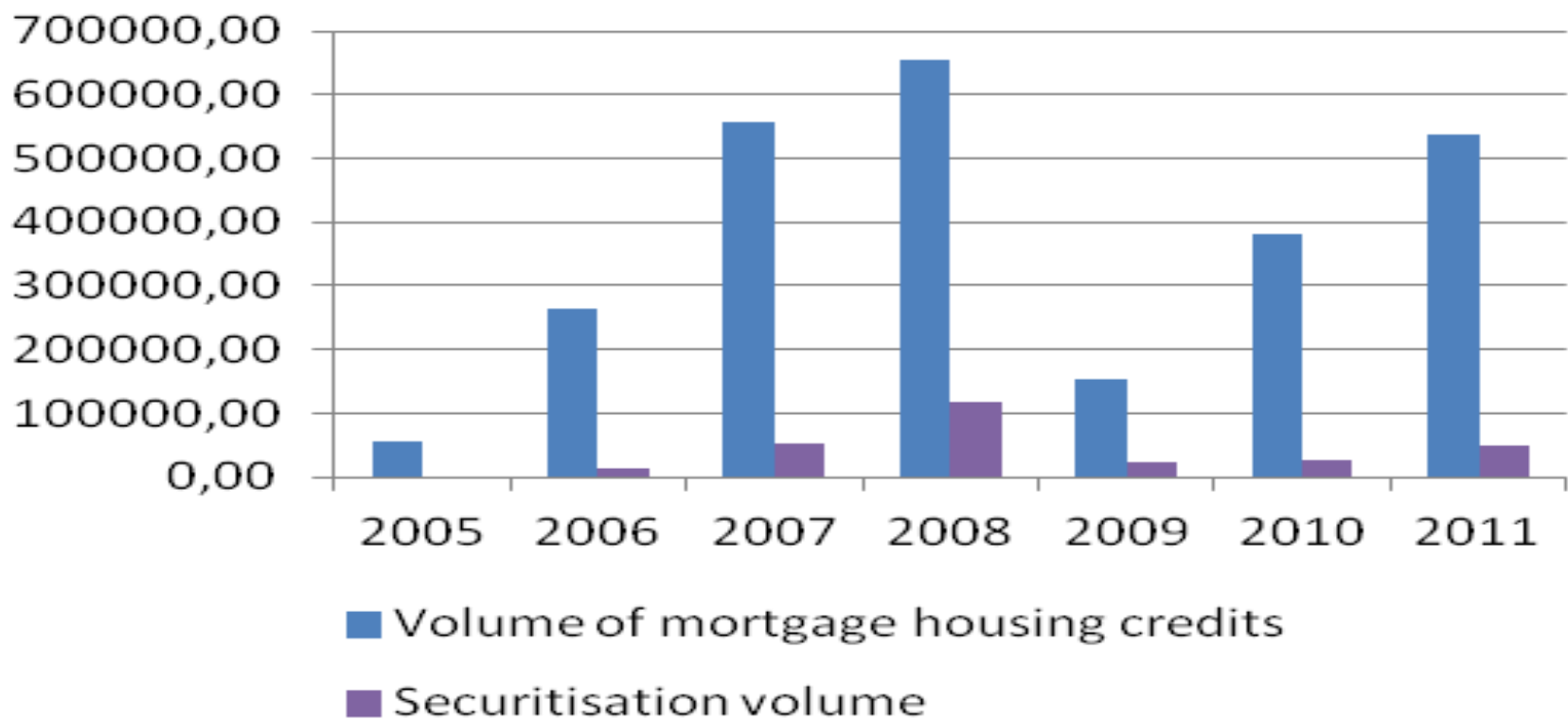
V_{base} – базовый объем ресурсов, использованных для ипотечного кредитования,

r_{res} – ставка резервирования,

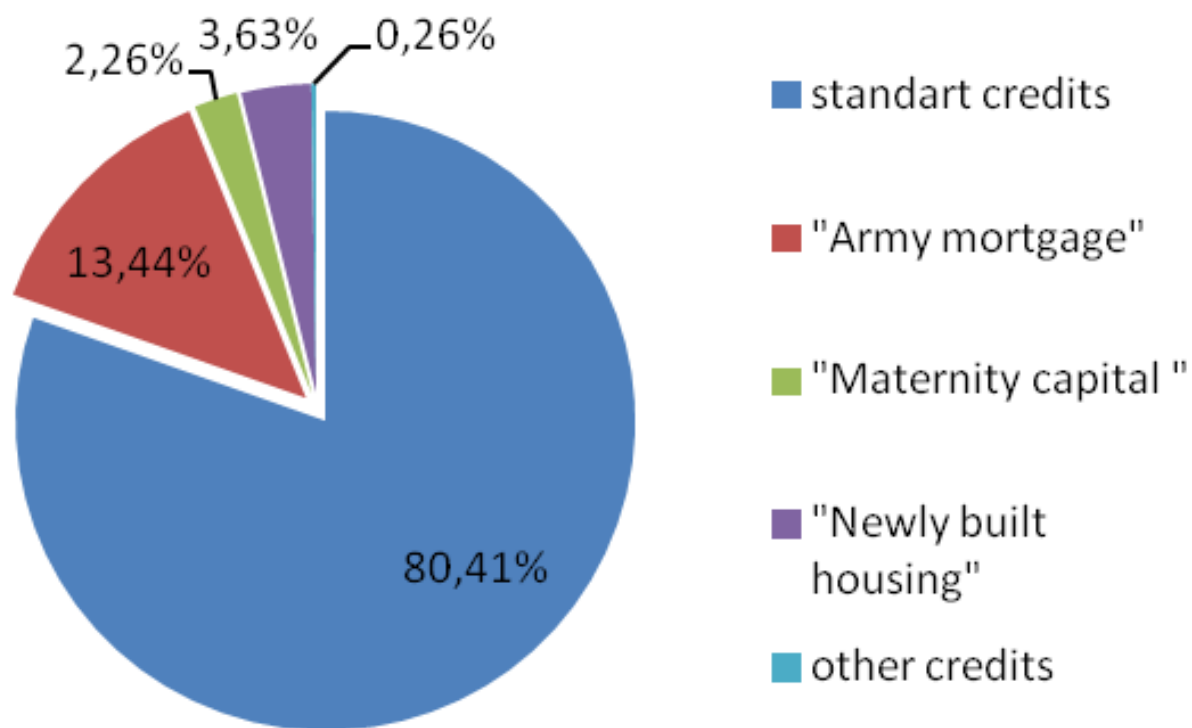
r_{ref} – уровень издержек рефинансирования

Структура рефинансирования на 01.022012





Динамика объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов и их секьюритизации, млн.руб.



**Структура ипотечного долга,
рефинансированного АИЖК в период с 2005
по 2011 годы**

Процентные ставки по облигациям АИЖК

- Min 6.94% (2007).
- Max 10.5 % (2008)

Средняя процентная ставка по ипотечным кредитам (2008) 12.9%

Средняя процентная ставка по депозитам (2008) 7.6%
процентная ставка по депозитам (end of 2008) 9.7%.

Сроки жизни облигаций АИЖК 32-33 года

Средневзвешенный срок ипотечных кредитов (max, 2008)
18 лет по кредитам в рублях
17 лет по кредитам в валюте

**Процентные ставки и сроки
жизни облигаций АИЖК**

- В целом рефинансирование не обеспечивает СИЖК объемами долгосрочных ресурсов, необходимыми для развития этого института.
- СИЖК должна задействовать внутренний ресурсный потенциал в виде прибыли банков и ресурсов страховой и пенсионной системы
- Возможности рефинансирования неравномерно распределены в пространственном и временном аспектах
- Характеристики выпущенных ипотечных ценных бумаг не обеспечивают их инвестиционной привлекательности

Conclusions

- Рефинансирование должно базироваться на долгосрочном плане, устанавливающем нижнюю границу объема рефинансирования стандартных кредитов
- Доступность рефинансирования должна быть увязана со структурой кредитных ресурсов, используемых банками так, чтобы стимулировать использование прибыли и привлечение долгосрочных депозитов
- В региональном аспекте рефинансирование стандартных кредитов должно базироваться на степени остроты жилищной проблемы и количестве кредитоспособного населения

Общие рекомендации для АИЖК

- Рост числа банков, выдающих ипотечные кредиты
- Дальнейший рост абсолютных и относительных показателей объемов выдаваемых ипотечных кредитов
- Рост доли ипотечных кредитов в национальной валюте
- Либерализация условий кредитования
- Рост объема просроченной задолженности

**Тенденции посткризисного развития
СИЖК**

Принципы
управляемого
развития

Принципы
сбалансирован
ного развития

Принципы
динамического
развития

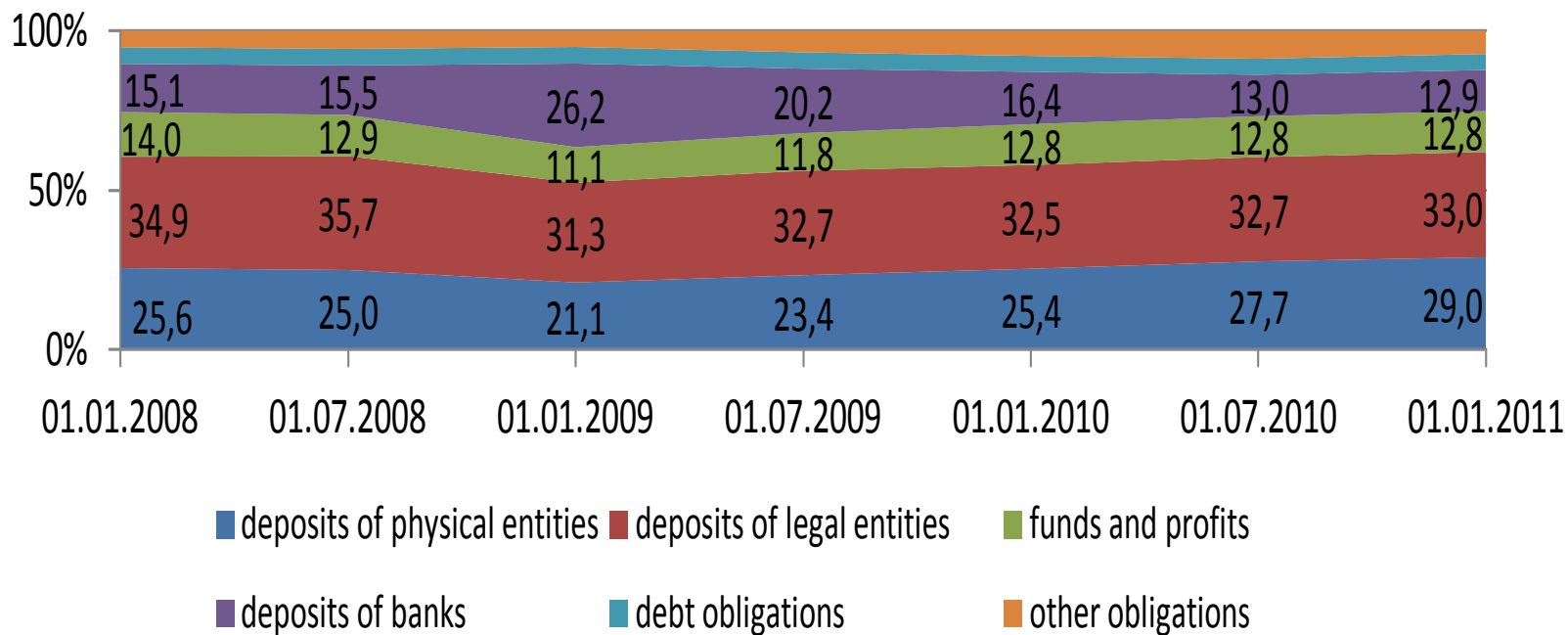
Принципы
комплексного
развития

**Принципы концепции управляемого
комплексного сбалансированного
развития национальной СИЖК**

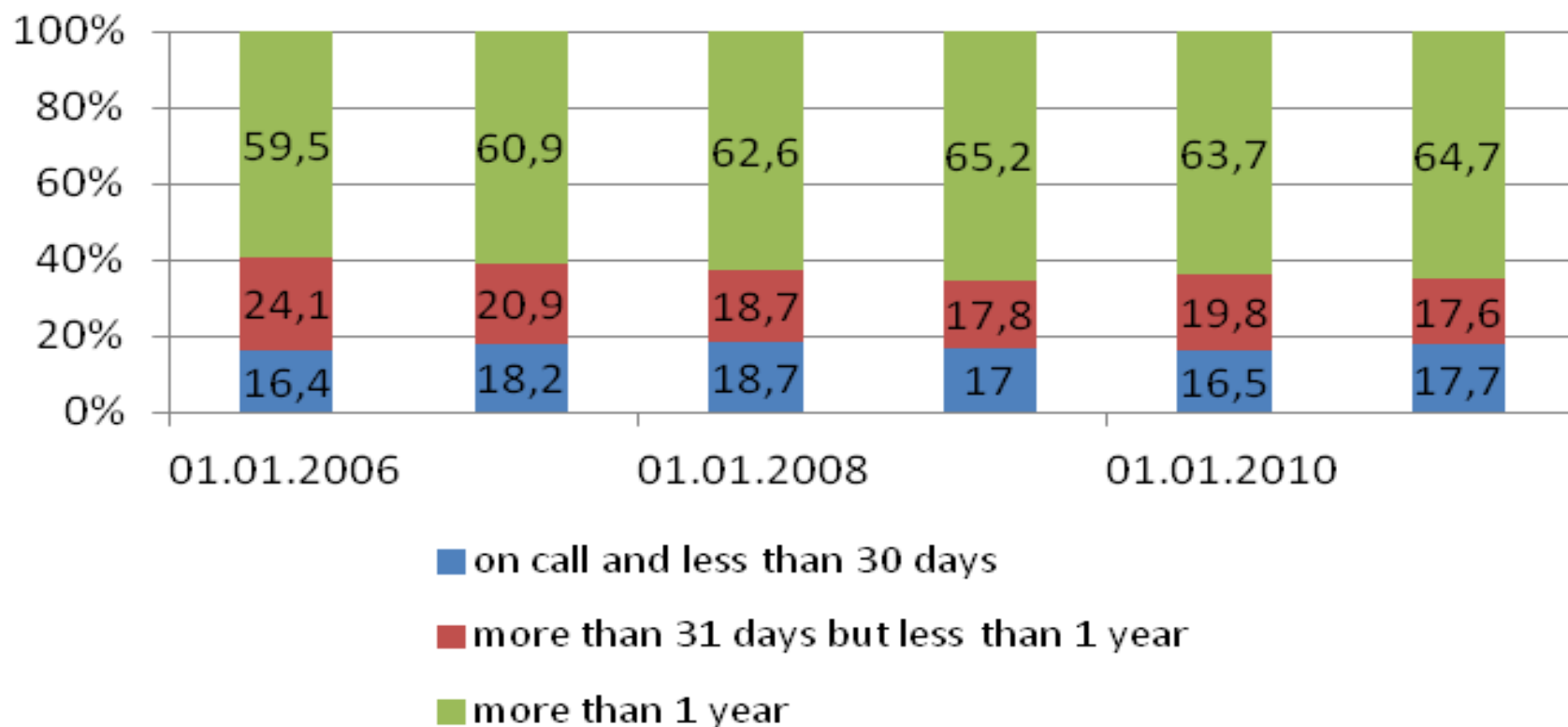
1. Показатели потенциала (доступности ипотечных кредитов)
2. Показатели макроэкономической и региональной эффективности
3. Показатели социальной эффективности
4. Показатели ипотечного портфеля
 - 4.1. Структурные показатели
 - 4.2. Показатели эффективности портфеля
 - 4.3. Показатели рефинансирования
 - 4.4. Показатели залоговой обеспеченности

Группы показателей СИЖК

Спасибо за внимание!



Структура банковских пассивов в 2008-2010 годах, %



Structure of deposits of physical entities depending on the time allocation, %