

# Ипотека – двигатель жилищного строительства



Докладчик: Белова Лариса Валерьевна

- Жилищное строительство в первую очередь подвержено кризисным явлениям при изменениях в экономике РФ
- Существует несколько мировых теорий выхода из кризиса. Наиболее подходящая для РФ в настоящий момент теория государственного регулирования Кейнса, советника Рузвельта  
Она состоит в том, что нужно выходить из кризиса, увеличивая потребление
- В настоящий момент в РФ сокращается потребление. Сбережения населения в основном в валюте и, как правило, исключены из оборота. Задача – запустить эти денежные средства в экономику, причем в наиболее значимые для экономики отрасли. Такой отраслью является жилищное строительство

## **Главная задача – остановить падение цен на жилую недвижимость**

По данным Росстата экономика РФ в 1 полугодии 2015 года сократилась на 3-4% по сравнению с 2014 годом

Сокращение ВВП во 2-ом квартале ускорилось и составит – 4,6%

Такого падения не было с ноября 2009 года

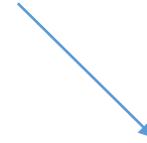
Во 2-ом полугодии падение экономики может приблизиться к 1998 году (тогда снижение составило 5,3%) – эксперты развития из Высшей школы экономики (прогнозы)

## Механизмы увеличения потребления в жилищном строительстве

1. Государственная программа субсидирования % ставки на строящееся жилье
2. Предполагаемое субсидирование % ставки на вторичное жилье при его залоге для покупки в новостройке

Принятые меры показали положительный значительный эффект, без принятия этих мер ситуация на рынке жилья была бы еще более острой, однако они не решают главную задачу

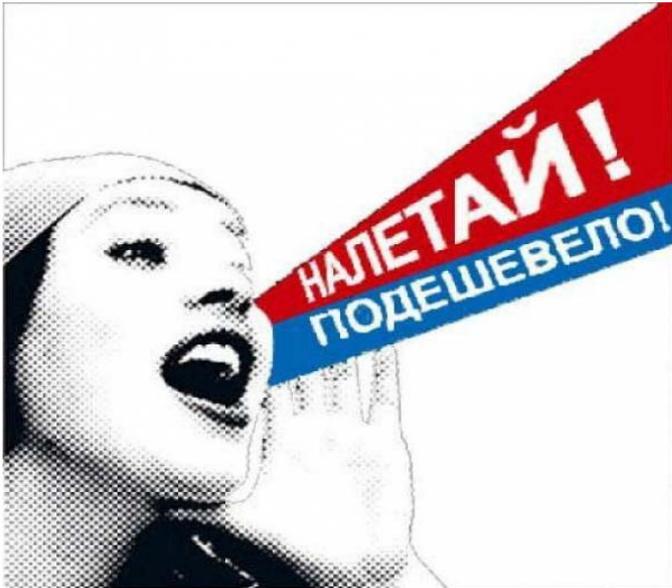
## Отложенный спрос



### Платежеспособный

Потенциальные покупатели  
(ждут падения цен)

Кто хочет продать свое жилье и  
купить новостройку



### Неплатежеспособный

(эта категория растет)

Сюда можно отнести  
потенциальных заемщиков,  
которые планировали  
приобрести жилье с помощью  
ипотеки, а рост цен на товары и  
услуги значительно сократил  
возможность выделения из  
семейного бюджета средств на  
оплату ипотеки

# Ипотека – способна остановить падение цен

1. Установление на 2-3 года процентной ставки по ипотеке в размере 6% по всем продуктам, без предоставления возможности рефинансирования ранее выданной ипотеки
2. Установление ограничения на выдачу ипотечных кредитов для целей приобретения недвижимости по заниженной стоимости
3. Установление в дальнейшем возможности перехода на индексацию процентной ставки в зависимости от уровня инфляции
4. Утверждение Единого Федерального ипотечного стандарта обязательного для использования всеми участниками ипотечного рынка (установление единого соотношения параметра кредит/залог не более 70%, с возможностью применения механизмов ипотечного страхования для повышения порогового значения, и параметра платеж/доход не более 45%)

Конкуренция должна перейти в плоскость качества оказания услуг

# Предполагаемый эффект

1. Остановка падения цен на недвижимость
2. Появление реального спроса
3. Активация рынка недвижимости, увеличение предложения и спроса, средства граждан вовлекаются в денежный оборот, таким образом увеличение потребления
4. Увеличение налоговых сборов
5. Увеличение объемов ипотечного кредитования, что положительно повлияет на банковский сектор экономики
6. Увеличение жилищного строительства, производства строительных, отделочных материалов, а следовательно экономический рост

√ Появление реального спроса из отложенного, сформированного как из платежеспособного, так и из клиентов, которые благодаря низкой процентной ставке перешли в разряд платежеспособных



- Главный вопрос – источник денежных средств для субсидирования процентной ставки
- Эмиссионное финансирование для ипотеки - ограниченное и адресное увеличение денежной массы, направленное на субсидирование процентной ставки на всю жилищную ипотеку, на наш взгляд, является обязательным условием антикризисных мер, которые надо принимать незамедлительно

## Саморегулирование в сфере ипотечного кредитования

В настоящее время центр ипотечного кредитования полностью сместился в сторону государственных банков

В период кризиса это оправданная мера, однако уход с рынка ипотеки небольших банковских организаций и операторов сети АИЖК приведет к монополизации рынка ипотеки госбанками

Предложение ко всему ипотечному сообществу к банковскому и небанковскому - объединить усилия на рынке ипотечного кредитования для совместных проектов, как в области секьюритизации, так и внесение предложений в ЦБ и законодательные инициативы



Спасибо за внимание!

Докладчик:

Белова Лариса Валерьевна  
Финансовая корпорация «Атмосфера»

Тел. +7 (926) 618-97-52  
E-mail: [lora-belova@yandex.ru](mailto:lora-belova@yandex.ru)