

---

# Развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

---

# Ипотека – основной инструмент улучшения жилищных условий



- **8 млн семей** приобрели жилье с помощью ипотеки за 18 лет, из них **3,5 млн** – с использованием средств материнского капитала
- Более **70%** ипотечных заемщиков – семьи с детьми
- Средняя стоимость квартиры – **2,4-4,2 млн руб.**, площадь – 40-70 кв. м
- Сумма кредита – **1,8-3,2 млн руб.**, первоначальный взнос – 20-30%, ежемесячный платеж – **19-33 тыс. руб. в мес.**
- Ипотека доступна для **42%** российских семей

Стратегические ориентиры	2009	2018	2024
Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту	14,3%	9,6%	7,9%
Количество выданных ипотечных кредитов	0,1 млн	1,5 млн	2,3 млн
Доля ипотечных кредитов, выданных на новостройки	—	33%	50%
Объем строительства МКД, профинансированный за счет ипотеки в год	—	23,6 млн кв. м	53,0 млн кв. м
Задолженность по ипотеке	3% ВВП	6% ВВП	15% ВВП

## Деятельность ДОМ.РФ

- **3-е место** по размеру ипотечного портфеля и **5-е** - по объему выдачи ипотеки
- Оператор программ **для отдельных категорий граждан**
- Перевод рынка ипотеки **в электронный формат и внедрение лучших практик** раскрытия информации
- **Стандартизация рынка** ипотеки на основе требований ДОМ.РФ (консультирование клиентов, кредитование, сервис, депозитарное обслуживание)
- **Разработка Стандарта ипотечного кредитования** (совместно с Банком России и банковским сообществом)

# Портрет ипотечного заёмщика



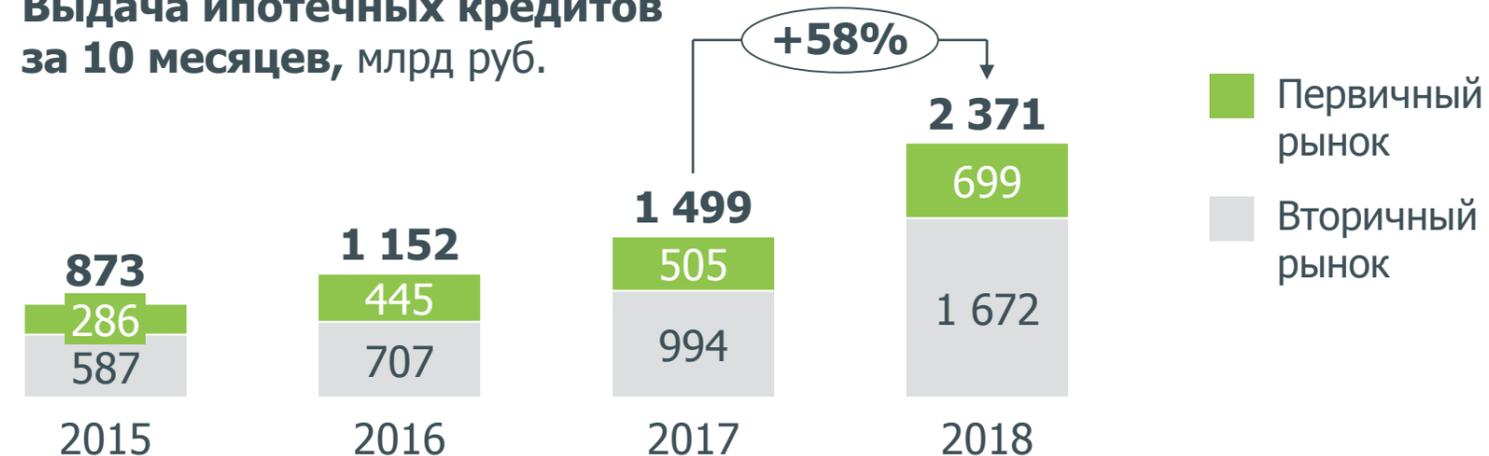
Показатели	2000-2005	2006-2008	2009-2012	2013-2017
Доля заемщиков в возрасте до 30 лет	<ul style="list-style-type: none"><li>Менее 15%</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>20 – 35%</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>30 – 40%</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>До 50%</li></ul>
Средний фактический срок кредита	<ul style="list-style-type: none"><li>Менее 5 лет</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>6 лет</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>7 лет</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>7 лет</li></ul>
Доходы	<ul style="list-style-type: none"><li>Очень высокий</li><li>Основные доходы – в иностранной валюте</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Выше среднего</li><li>Доходы как в рублях, так и иностранной валюте</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Средний и выше среднего</li><li>Доходы в рублях</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Средний</li><li>Доходы в рублях</li></ul>
Семейное положение	<ul style="list-style-type: none"><li>Женат/замужем, есть 1-2 ребенка</li></ul>			
Ставка по кредиту	<ul style="list-style-type: none"><li>До 30% в валюте</li><li>До 50% в рублях</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>10-13% в валюте</li><li>13-15% в рублях</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>12-14% в рублях</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>10-13% в рублях</li><li>9-11% (2017) в рублях</li></ul>
Валюта кредита	<ul style="list-style-type: none"><li>Иностранная валюта</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Преимущественно рубли, есть спрос на кредиты в валюте</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Рубли</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Рубли</li></ul>
Доля собственных средств	<ul style="list-style-type: none"><li>Не менее 30-40%</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>0-20%</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>не менее 30%</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>20-30%</li></ul>

# Итоги развития рынка ипотеки за 10 месяцев 2018 г.

## Новый рекорд по выдаче ипотечных кредитов

- Выдано **1,17 млн ипотечных кредитов на сумму 2,37 трлн руб.**
- +44,4% в количественном и +58,2% в денежном выражении к 10 мес. 2017 г.
- Около 11% составляет доля рефинансирования
- Рынок ипотеки растет, прежде всего, **за счет новых заемщиков**

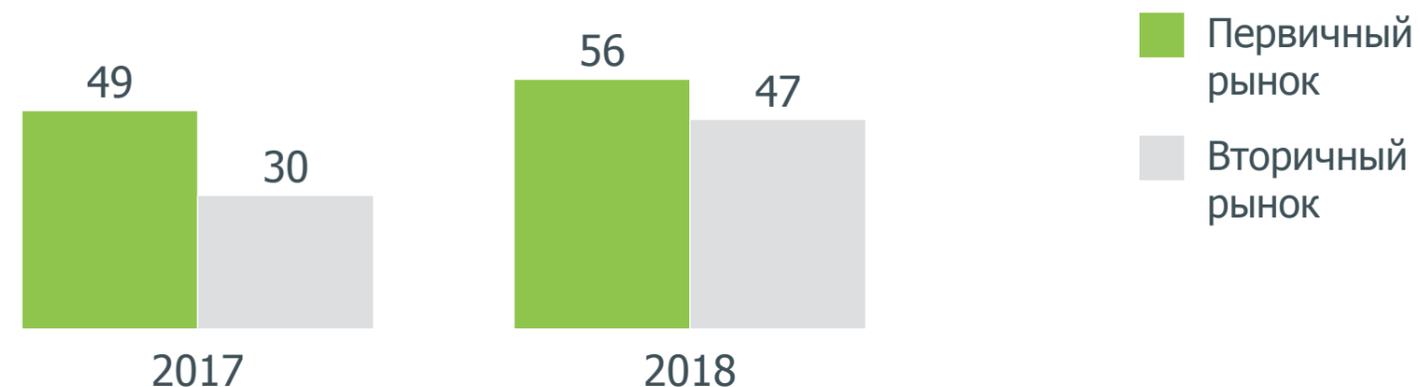
Выдача ипотечных кредитов за 10 месяцев, млрд руб.



## Увеличение доступности жилья за счет снижения средних ставок

- В октябре средняя ставка выдачи – **9,41%** (-0,54 п.п. к октябрю 2017 г.)
- Более **56%** всех сделок в новостройках и более **47%** на вторичном рынке с ипотекой
- Рост ставок в конце 2018 г. – **временное явление** (не более 6-12 мес.) – результат повышенной волатильности на финансовых рынках и роста ключевой ставки Банка России

Доля сделок с ипотекой за 10 месяцев, %



## Качественный ипотечный портфель

- Ипотечный портфель – **6,4 трлн руб.** (+25% к октябрю 2017 г.)
- Отсутствуют предпосылки формирования «пузыря»** на рынке жилья и ипотеки
  - Стабильные цены на жилье
  - Самая низкая доля просроченной задолженности 90+ за всю историю – менее 1,9% портфеля

Доля кредитов, платежи по которым просрочены на 90 и более дней, %



<sup>1</sup> Данные за сентябрь 2018 г.

# Здоровое состояние рынка ипотеки

## Основания для формирования «пузыря» на рынке ипотеки и недвижимости отсутствуют



**Россия 2018 г.**

Текущая ситуация

### Нет «пузыря»

- После "бума" 2006-2008 гг. цены на жилье снижаются в реальном выражении

### Качественные заемщики

- Уровень просроченной задолженности стабильно низок (пиковое значение около 3% в 2015 г., 1,85% на 01.11.2018)
- Subprime кредиты отсутствуют
- Появление кредитов с низким первоначальным взносом (партнерские программы)

### Однотраншевая секьюритизация

- Среднее соотношение кредита к залугу (К/З) 64%, кредиты с К/З выше 80% нельзя секьюритизировать по закону
- "Фабрика ИЦБ" секьюритизирует только кредиты высокого качества с использованием простой однотраншевой бумаги



**США 2017 г.**

Ипотечный кризис

### «Пузырь» на рынке жилья

- Цены на жилье в реальном выражении стабильно росли

### Subprime ипотека

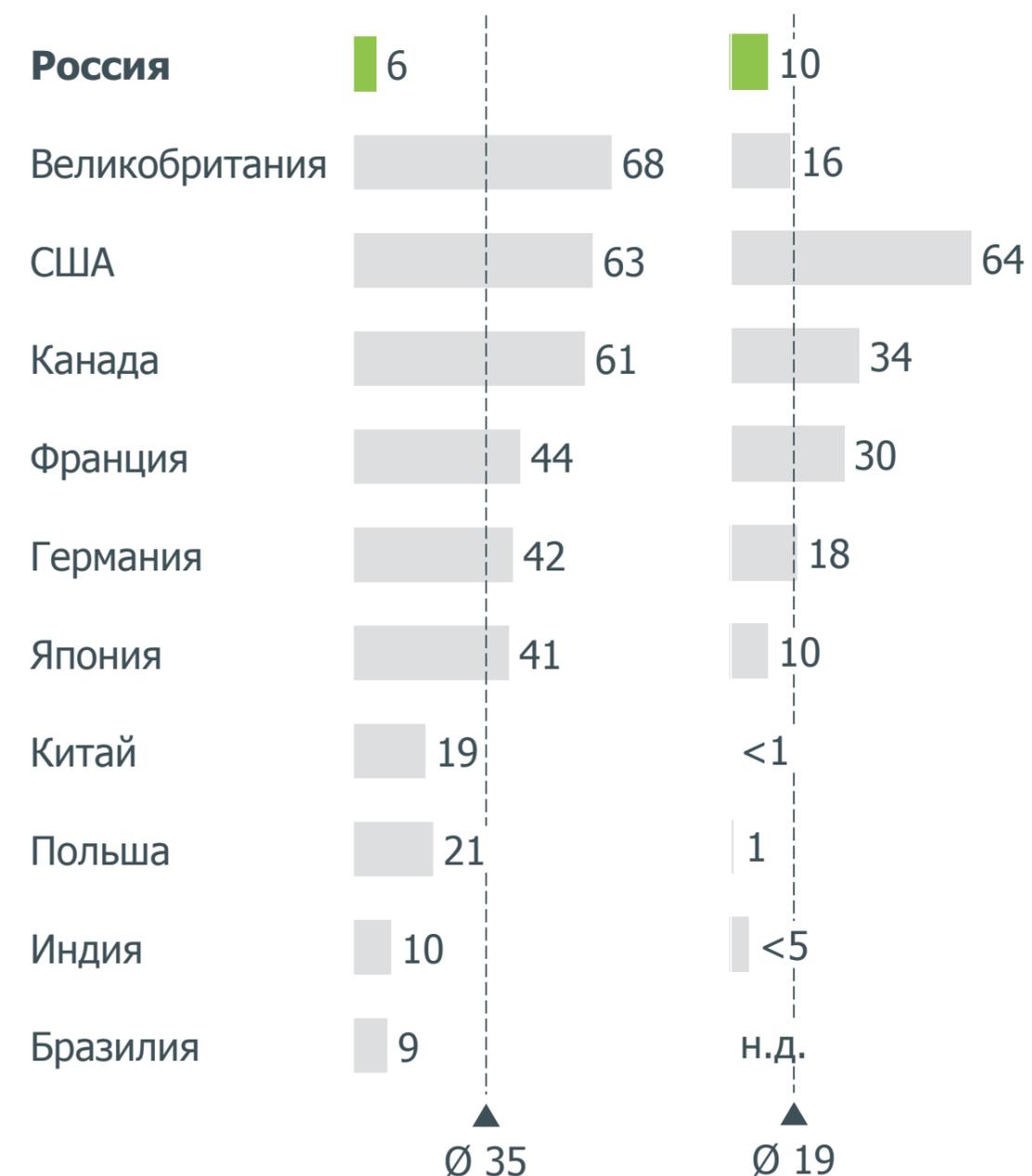
- Снижение цен вызвало резкий рост дефолтов (negative equity)
- Распространение высокорискованной ипотеки subprime (0% первоначальный взнос, низкая ставка в первые 3 года) привело к формированию "пузыря" на рынке жилья

### Траншевая секьюритизация

- Секьюритизация subprime через сложные многотраншевые бумаги
- В 2003-2007 гг. выпущено ИЦБ на сумму более \$1,6 трлн, обеспеченных subprime кредитами

Объем ипотеки к объему ВВП, %

Объем ИЦБ к задолженности по ипотеке, %



# Развитие рынка ипотечных ценных бумаг

## Способы фондирования ипотеки

### 1 Средства клиентов и займы на рынках капитала – 90% рынка

- Депозиты – источник дешевого фондирования
- Наиболее распространенный способ в России
- Фондирование ипотеки депозитами может привести **к проблемам с ликвидностью и реализации процентного риска**

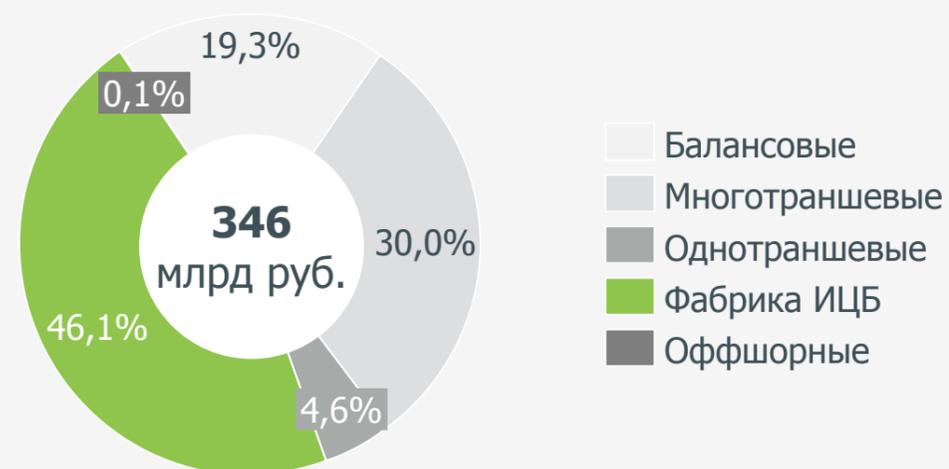
### 2 Ипотечные ценные бумаги (секьюритизация) – 10% рынка

- Наиболее распространенный способ фондирования в развитых странах
- ИЦБ можно:
  - оставить на балансе банка (повышение ликвидности, снижение нагрузки на капитал)
  - продать инвесторам (высвобождение капитала, возможность оставить сервис и зарабатывать сервисную маржу)

## Ипотечные ценные бумаги ДОМ.РФ

- Привлечение дополнительного капитала и долгосрочного финансирования
- Специальное регулирование Банка России – льготный коэффициент «риск-вес» 20%
- Востребованный механизм – доля «фабричных ИЦБ» в обращении – более 46%
  - Секьюритизировано **200 млрд руб.**
  - Заключены соглашения о секьюритизации портфеля на **800 млрд руб.**

Структура ИЦБ в обращении на 26.11.2018



## Требуется развитие ликвидного рынка ипотечных ценных бумаг

- Стандартизация процедур выдачи, обслуживания и секьюритизации ипотечных кредитов
- Внедрение электронной закладной
- Снижение коэффициента рыночного риска для банков до 140%. Текущее значение – 1 250%
- Включение в расчет показателя краткосрочной ликвидности
- Исключение из группы «токсичных активов» для целей инвестирования НПФ
- Увеличение разрешенной доли в портфеле ценных бумаг НПФ и страховых компаний до 40%
- Включение ценных бумаг «Фабрики ИЦБ» в Ломбардный список Банка России
- Снижение дисконтов по РЕПО с Центральным контрагентом биржи

