

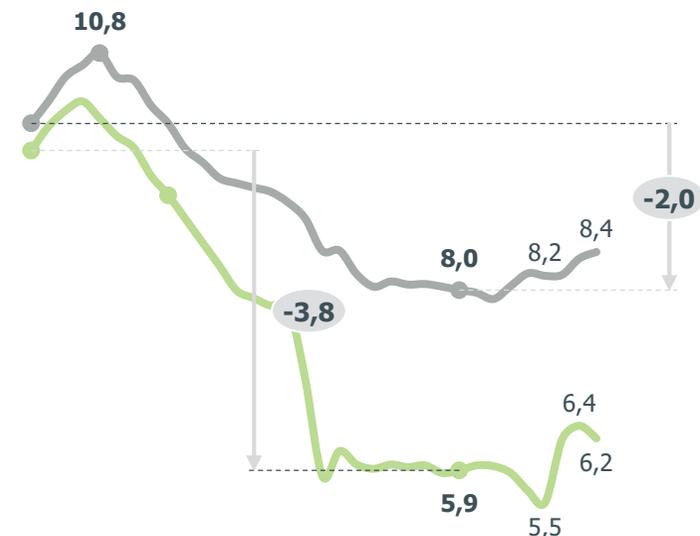


Рынок ипотечного кредитования после пандемии, потенциал 2021 года

Иван Баймишев, руководитель развития ипотечного бизнеса Банка ДОМ.РФ

В 2021 году рост рынка продолжился

1 2020 год стал рекордным, несмотря на сложную ситуацию в макроэкономике



янв 2019 апр июл окт янв 2020 апр июл окт янв 2021 апр июл окт
 — Новостройки, % — Вторичный рынок жилья, %

Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ

- Запуск «Льготной ипотеки»: ~35 тыс. кредитов ежемесячно
- **Снижение ключевой ставки:** несмотря на разницу ставок, свыше 70% кредитов – рыночные
- **Успешный переход к эскроу-счетам**

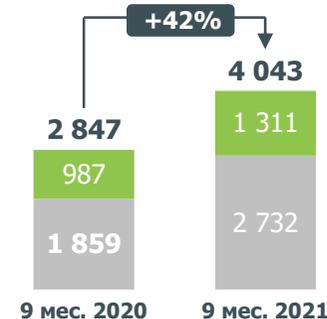
1,8 млн российских семей улучшили свои жилищные условия с помощью ипотеки в 2020 году

2 В 2021 г. рост продолжился:

Количество выдач (тыс. шт.):



Сумма выдач (млрд руб.):



3 ...однако условия рынка ипотеки изменились:

- **С июля изменились условия программ льготной ипотеки:**
 - «Семейная ипотека» распространена на семьи с одним ребенком, родившимся с 01.01.2018 по 31.12.2022
 - по «Льготной ипотеке» лимит снижен до 3 млн руб., льготная ставка повышена до 7%
- **Вслед за ужесточением денежно-кредитной политики рыночные ставки перешли к росту**
- **Растет популярность льготных программ:** для семей – это возможность взять ипотеку по низким ставкам, для банков – отсутствие процентного риска (субсидии из бюджета растут вместе с ключевой ставкой)



В 2021 году ожидается выдача 1,8-1,9 млн кредитов на 5,4-5,5 трлн рублей

Ипотека на ИЖС

1 За рубежом хозспособом строится не более 10% ИЖС

Тип застройки ИЖС			
Комплексная с привлечением проф. застройщиков	75%	80%	60%
Сложившаяся с привлечением подрядчиков	15%	15%	30%
Хозспособ без привлечения проф.участников	10%	5%	10%



Дополнительные риски

- 1 Отсутствие контроля качества и сроков строительства
- 2 Отсутствие проектной документации
- 3 Отсутствие гарантий для граждан и кредитора
- 4 Непрозрачность расчетов и сложность контроля целевого использования кредитных средств

В странах с высокой долей ИЖС преобладает строительство с привлечением профессиональных застройщиков и подрядчиков

2 Ипотека на ИЖС будет востребована при снижении ставок (ДОМ.РФ и ВЦИОМ, сент. 2021)



45,4 млн семей

Собственный дом – идеальный формат жилья

По текущим ставкам (от 10-11%) ипотекой на ИЖС готовы воспользоваться **17 тыс. семей** в год (4% совокупного спроса). За 9 мес. 2021 г. банками выдано 6,8 тыс. кредитов

При снижении ставок до 8-9% потенциальный объем ипотечного рынка на ИЖС вырастает в 6 раз – до **19% всего спроса** на ИЖС

2/3 семей, желающих взять ипотеку на ИЖС, готовы к обязательному привлечению подрядчика

Ставки по ипотеке в России и за рубежом

в среднем за 5 лет (2016-2020)

9 мес. 2021

Ключевые показатели

Средние значения за 5 лет
(01.01.2016-31.12.2020)

Средняя ипотечная ставка, %

Отношение ипотечного
портфеля к задолженности
населения, %

Отношение ипотечного
портфеля к банковским
активам, %

Отношение ипотечного
портфеля к ВВП, %

Инфляция (CPI), %

Справочно

Ключевая ставка
в среднем за период

Доходность 5-летних гос.
облигаций, % в среднем за
период

Доходность 10-летних гос.
облигаций, % в среднем за
период

Спрэд ставки по ипотеке к 5-
летним облигациям, п.п.

	Россия	Польша	Венгрия	Китай	Канада	США	Германия	Великобритания	Франция	Швеция
Средняя ипотечная ставка, %	5,9 ¹ 8,1 ²	4,4	4,7	5,4	3,4	3,8	1,7	2,1	1,4	1,5
Отношение ипотечного портфеля к задолженности населения, %	47	58	55	55 ³	62	71	81	78	72	82
Отношение ипотечного портфеля к банковским активам, %	11	22	11	11 ³	41	63	18	19	11	30
Отношение ипотечного портфеля к ВВП, %	11	21	11	31 ³	73	56	43	66	44	88
Инфляция (CPI), %	7,4	1,8	2,3	2,2	1,6	1,8	1,1	1,7	0,9	1,4
Ключевая ставка в среднем за период	5,2	1,3	0,9	4,2	1,0	1,2	0,0	0,5	0,0	-0,3
Доходность 5-летних гос. облигаций, % в среднем за период	6,6	2,0	1,6	3,1	1,3	1,7	-0,4	0,6	-0,2	-0,1
Доходность 10-летних гос. облигаций, % в среднем за период	7,5	2,6	2,5	3,3	1,5	2,0	0,1	1,0	0,4	0,4
Спрэд ставки по ипотеке к 5-летним облигациям, п.п.	+1,5	+2,4	+3,1	+2,4	+2,1	+2,1	+2,1	+1,5	+1,6	+1,6

¹ Ставка ипотеки на первичном рынке (в 2021 г. – с субсидированием) ² Ставка на вторичном рынке (без субсидирования) ³ Данные за 2019 г.

Источники: Банк России, Росстат, ЕИСЖС, Hypostat, OECD, Eurostat, ECB, Reuters, People's Bank of China, Bank of Canada, Freddie Mac



Инструменты упрощения и автоматизации процессов

Иван Баймишев, руководитель развития ипотечного бизнеса Банка ДОМ.РФ

1 – УПРОЩЕНИЕ ВСЕЙ ПРОДУКТОВОЙ ЛИНЕЙКИ

	СТАРЫЕ УСЛОВИЯ	НОВЫЕ УСЛОВИЯ
Максимальная сумма кредита	МСК, СПБ - 30 млн. Регионы – 15 млн.	МСК, СПБ - 50 млн. руб. Регионы - 30 млн.
Варианты ставок	БОЛЕЕ 50 ВАРИАЦИЙ	1 ПРОДУКТ = 1 СТАВКА
Дисконты к ставкам	7 ДИСКОНТОВ Не все суммируются Не все применимы Сложно запомнить	4 ДИСКОНТА (суммируются между собой)
Форматы подтверждения доходов	<ul style="list-style-type: none"> • ПФР • 2НДФЛ • форма Банка • без подтверждения доходов и трудоустройства 	ПФР и БЕЗ ПФР
Первоначальный взнос	ПФР – 10 % 2 НДФЛ, Форма банка – 20% По 2-м документам – 35%	ПФР и ЗП – 10% ВСЕ остальные – 20%

2 – СОКРАЩЕНИЕ РУЧНЫХ ОПЕРАЦИЙ

№ **1** Перестаньте звонить абсолютно всем

№ **2** Внедрите распознавание документов по клиентам

№ **3** Дайте клиентам и партнерам простой инструмент подачи заявок



3 – ВНЕДРЕНИЕ АВТОРЕШЕНИЙ И ТЕХНОЛОГИЯ RVR

№1 Автоматизируйте процесс принятия решений по вашему портрету клиента

№2 За риски нужно платить

№3 Решение по клиенту и объекту в 1 этап

