

# «Розничная стратегия АИЖК»



АГЕНТСТВО  
ИПОТЕЧНОГО  
ЖИЛИЩНОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ

Петербургский Ипотечный Форум

С.В. Калинин

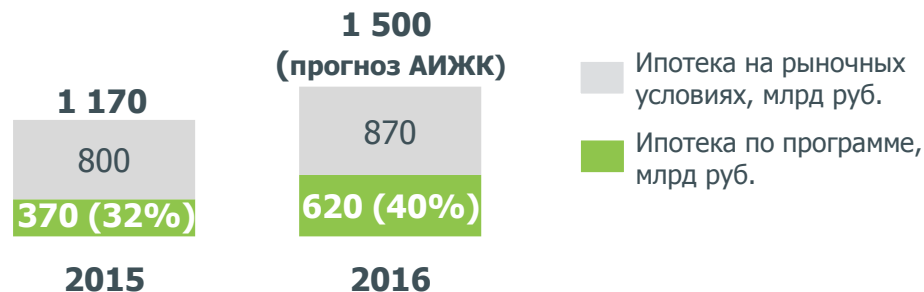
29 сентября 2016 г.



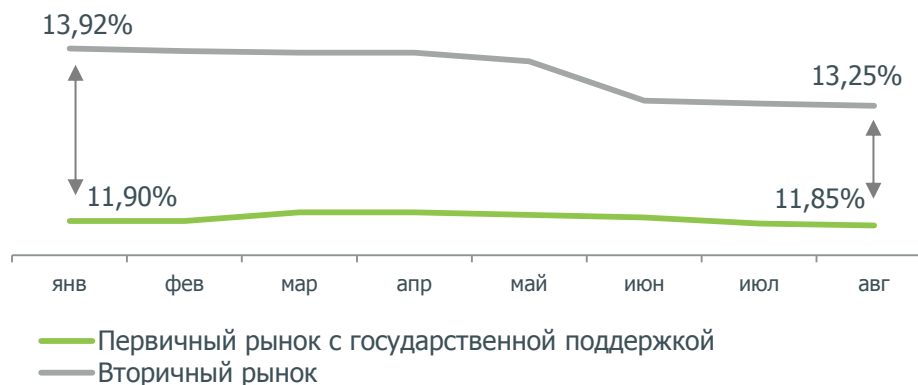
# Рынок ипотеки 2016

- За 7 месяцев 2016 г. выдача ипотеки составила 775 млрд рублей: **+40% к 2015 году**
- Прогноз АИЖК на 2016 г. – не менее **1500 млрд рублей**
- **35%** объема выдачи ипотечных кредитов в 2016 г. выдано на приобретение жилья в **новостройках**
- **Разница в ставках** при покупке жилья в новостройках без господдержки на вторичном рынке субсидирования снизилась **с 2 до 1,4 п.п.**
- Этот спрэд продолжит снижаться, уже сейчас ипотеку на вторичное жилье можно взять по 12,5%

## Выдача ипотечных кредитов, млрд руб. в год



## Динамика средневзвешенных ставок по ТОП-15, %



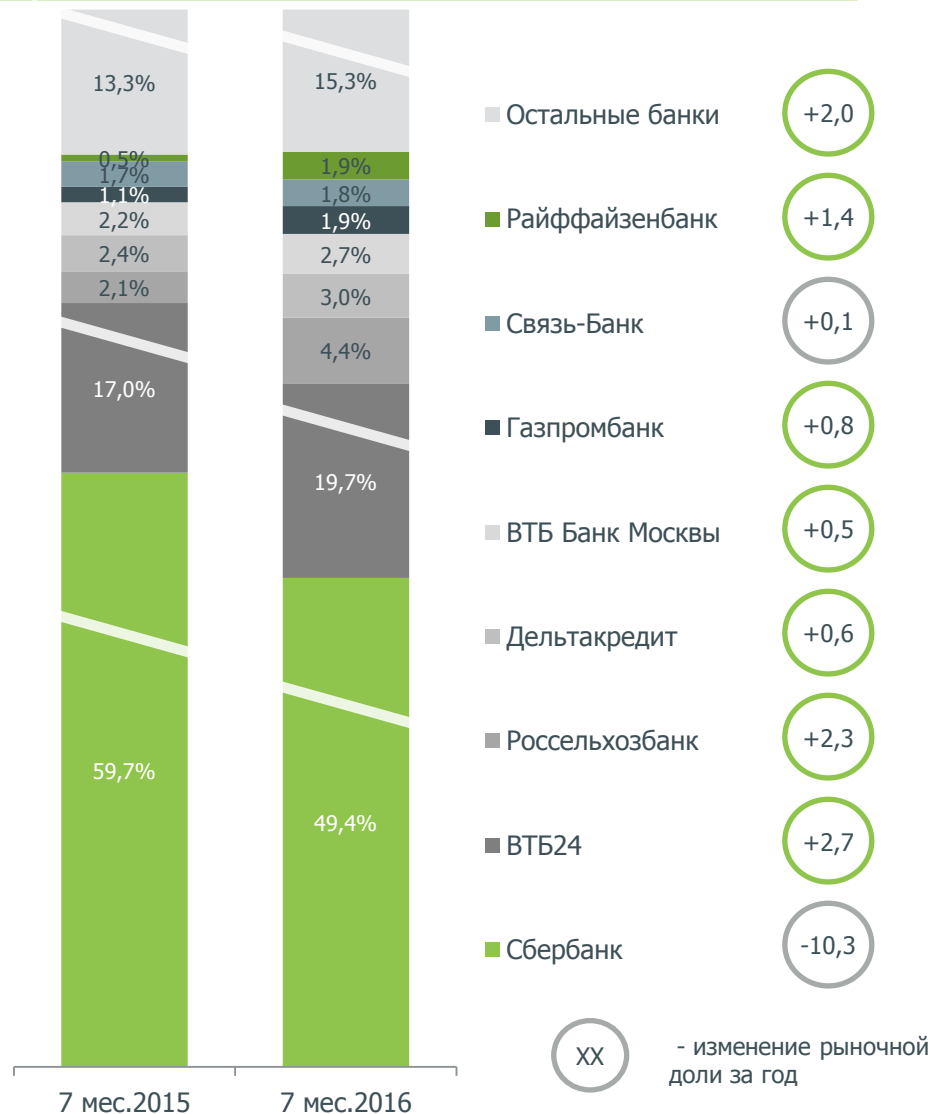
## Структура предоставленных ипотечных кредитов за 7 месяцев 2016 г., млрд руб.



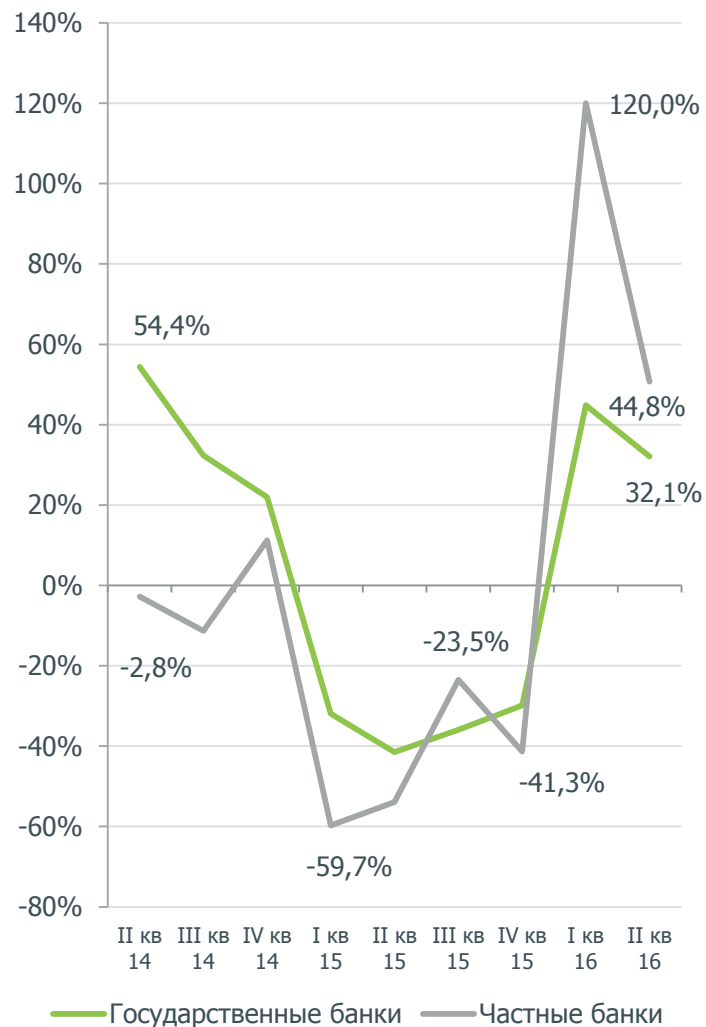
# Рынок ипотечного кредитования

## Ключевые игроки

Динамика рыночных долей ключевых участников рынка в выдачах ипотечных кредитов



Годовые темпы роста выданных ипотечных кредитов





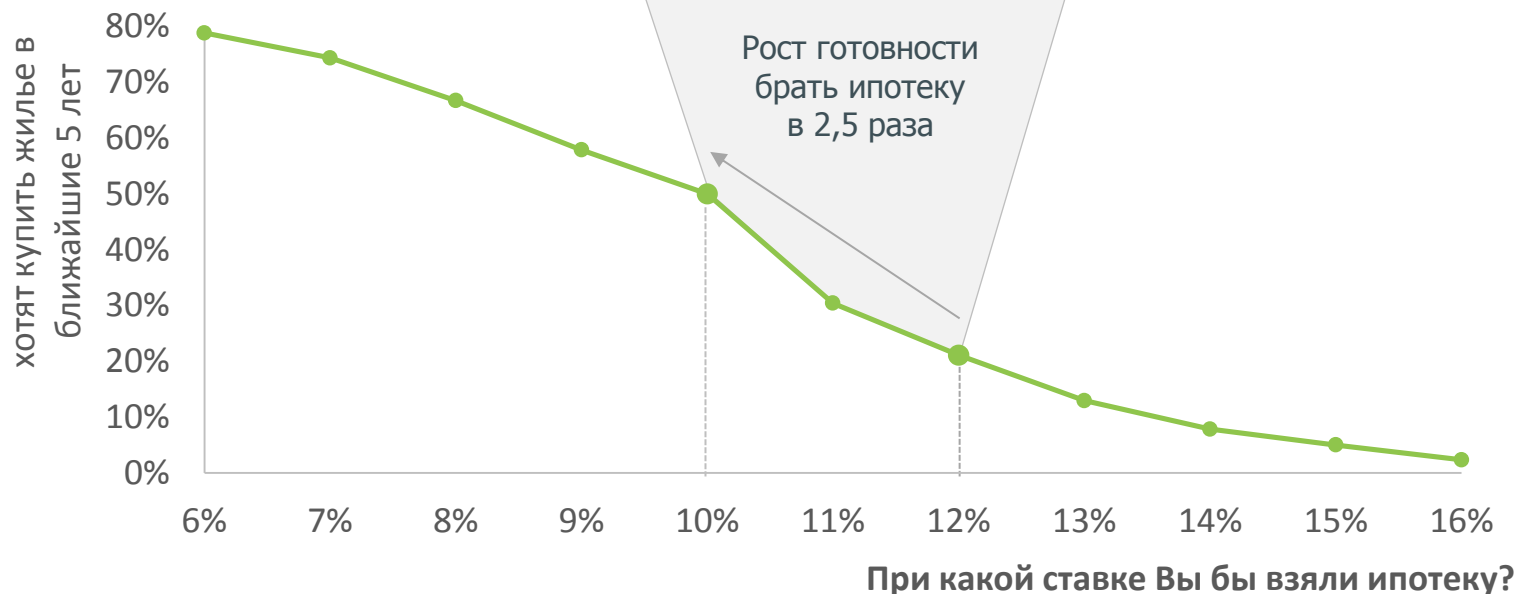
# Предпосылки роста объемов выдачи ипотеки

## Ипотека – рынок с кратным потенциалом роста

- Обслуживание ипотеки доступно для 19 млн семей (35%)
- 14 млн семей, которым доступна ипотека, ещё не взяли кредит
- Доля ипотеки в ВВП в разы ниже, чем в развитых странах (5% против 40-80%)

При снижении ставки с **12%** до **10%**

- Количество семей, для которых доступно обслуживание ипотеки, вырастет до 24 млн семей
- Ставка 12% приемлема для 21% собирающихся купить жилье
- Ставка 10% приемлема для 50% собирающихся купить жилье
- Потенциальный спрос на ипотеку вырастет с 3 до 7,5 млн кредитов за 5 лет
- Годовой объем выдачи вырастет на 0,5 – 0,7 млн до 1,3 – 1,5 млн кредитов



# АИЖК в розничном бизнесе

## Увеличение объемов выдачи кредитов

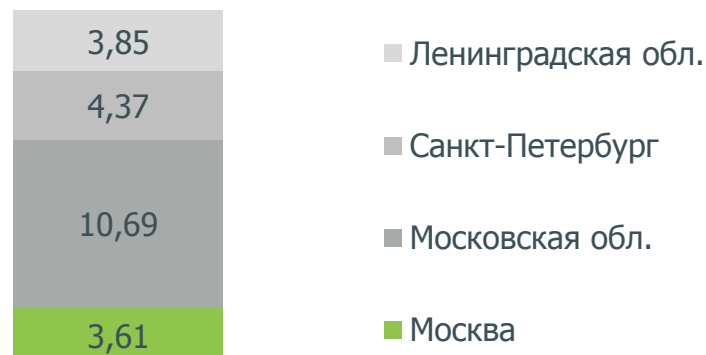
- Расширение рыночного сегмента
  - Заходим в бизнес-класс
  - Активизируем Москву, МО, СПб
- Развитие продуктовой линейки
  - Коммерческая линейка
  - Широкий продуктовый ряд
  - Конкурентные цены
- Развитие партнерской сети
  - Традиционные партнеры
  - Новые сегменты (застройщики, риелторы...)
  - Особое внимание банкам

## Доля выдачи ипотечных кредитов к общему объему, %



На 01.08.2016

## Доля строительства жилых домов к общему объему, %

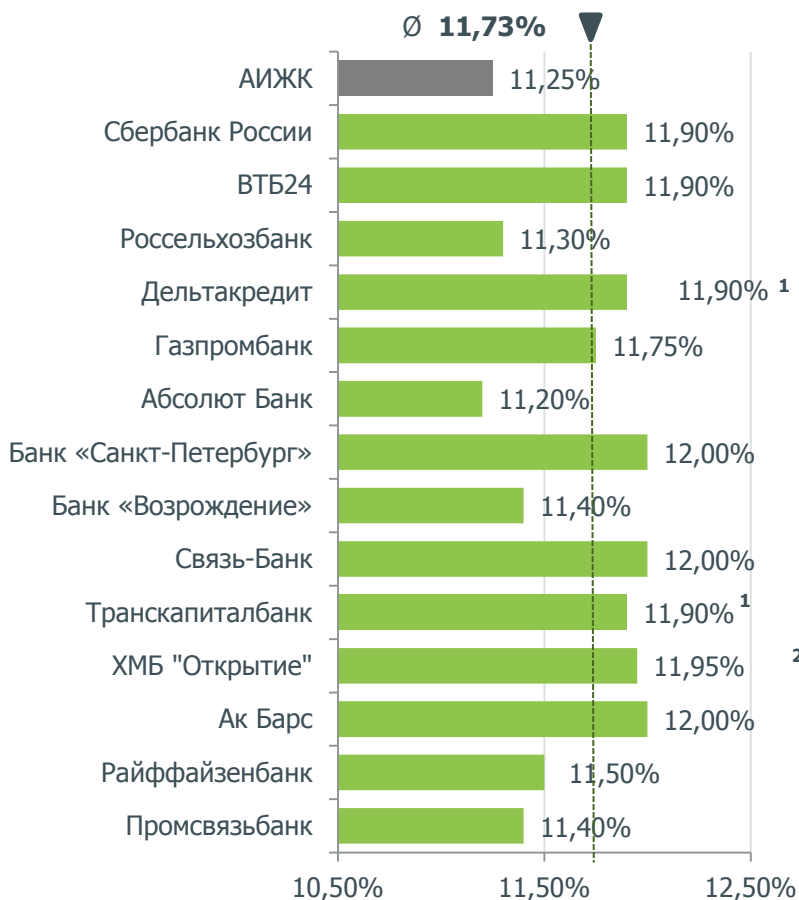


На 01.08.2016

# Ставки ипотечного кредитования

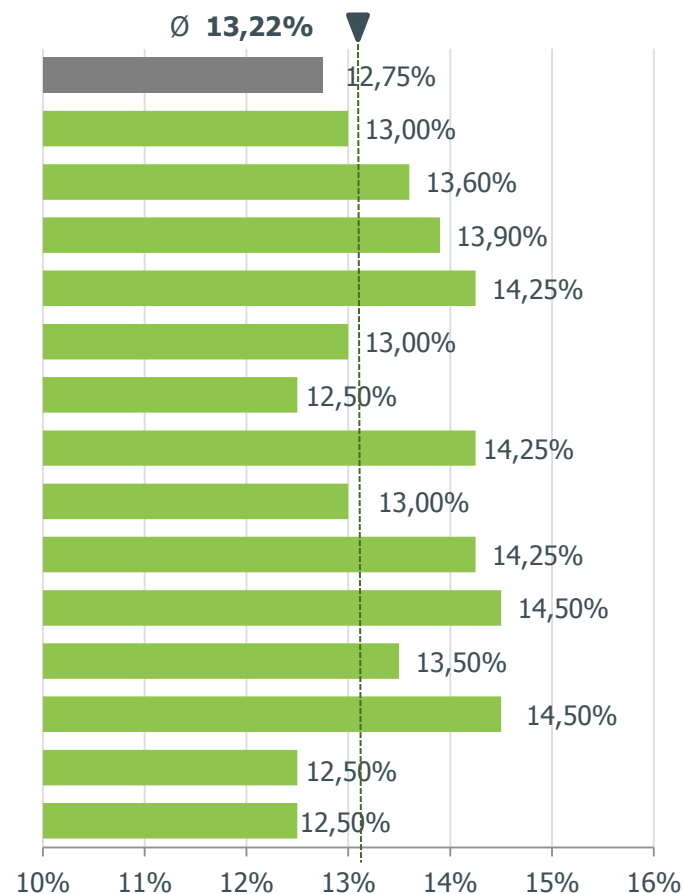
## Условия

- Первичный рынок с господдержкой
- Первоначальный взнос – **30%**
- Срок - **15 лет**



## Условия

- Вторичный рынок
- Первоначальный взнос – **30%**
- Срок - **15 лет**



<sup>1</sup> – при внесении единовременной комиссии в размере 5,5% от суммы кредита, декларируемая для клиента ставка «от 10,9%»;

<sup>2</sup> – ставка колеблется от 11,2% до 11,95% в зависимости от объекта недвижимости;

# Конкурентная продуктовая линейка

Продукты, которые способны удовлетворить пожелания различных категорий потребителей

---

## Ипотека с государственной поддержкой

- Процентная ставка от **10,75%**

## Приобретение квартиры на этапе строительства

- Процентная ставка от **12,25%**

## Приобретение готового жилья

- Процентная ставка от **12,50%**

## Перекредитование

- Процентная ставка от **12,50%**

## Военная ипотека

- Процентная ставка **11,50%**

## Целевой кредит под залог имеющейся квартиры

- Процентная ставка от **12,50%**

## Опции к ипотечным продуктам АИЖК

Отсутствует опция приобретения гаражей и комнат, появилась опция «Апартаменты»

---



Опция  
Материнский  
капитал



Опция  
Апартаменты



Опция  
Переменная  
ставка

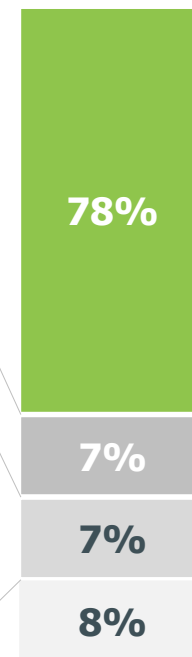


Опция Справка о  
доходах по форме  
кредитора

# Рынок выдачи ипотечных кредитов

- Сбербанк (50%) и группа ВТБ (20%) занимают 70% рынка
- Для сравнения: топ-5 банков США – 30% рынка
- 15 банков занимают более 90% рынка
- Рыночная доля крупнейшего частного банка не превышает 1,4%
- **Ключевой фактор – доступ к фондированию**

Ипотечные кредиторы	Тип банков	Рыночная доля за 8М 2016
Сбербанк		49,2%
ВТБ24		19,7%
Россельхозбанк	Государственные <b>6 банков</b>	4,4%
Связь-Банк		1,8%
Газпромбанк		1,8%
ВТБ Банк Москвы		1,4%
Дельтакредит	Иностранные <b>2 банка</b>	3,0%
Райффайзенбанк		2,1%
Банк Санкт-Петербург		1,4%
Абсолют банк		1,4%
Возрождение	Частные <b>7 банков</b>	1,2%
Ханты-Мансийский банк Открытие		0,8%
Транскапиталбанк		0,8%
Промсвязьбанк		0,5%
Банк Зенит		0,5%
Прочие	За пределами топ-15 банков	8%



## Задачи АИЖК



1

- Поиск небольшого игрока
- Предоставление ему технологии риск менеджмента и продуктов
- Запуск продажи ипотеки

2

- Развитие Партнера до объема выдачи кредитов в размере ~ 2-3 млрд руб. в год

3

- Формирование у партнера пула ипотечных кредитов
- Работа с партнером в рамках «Фабрики ИЦБ»
- Обеспечение функционирования вторичного рынка ипотеки

Банк-партнер

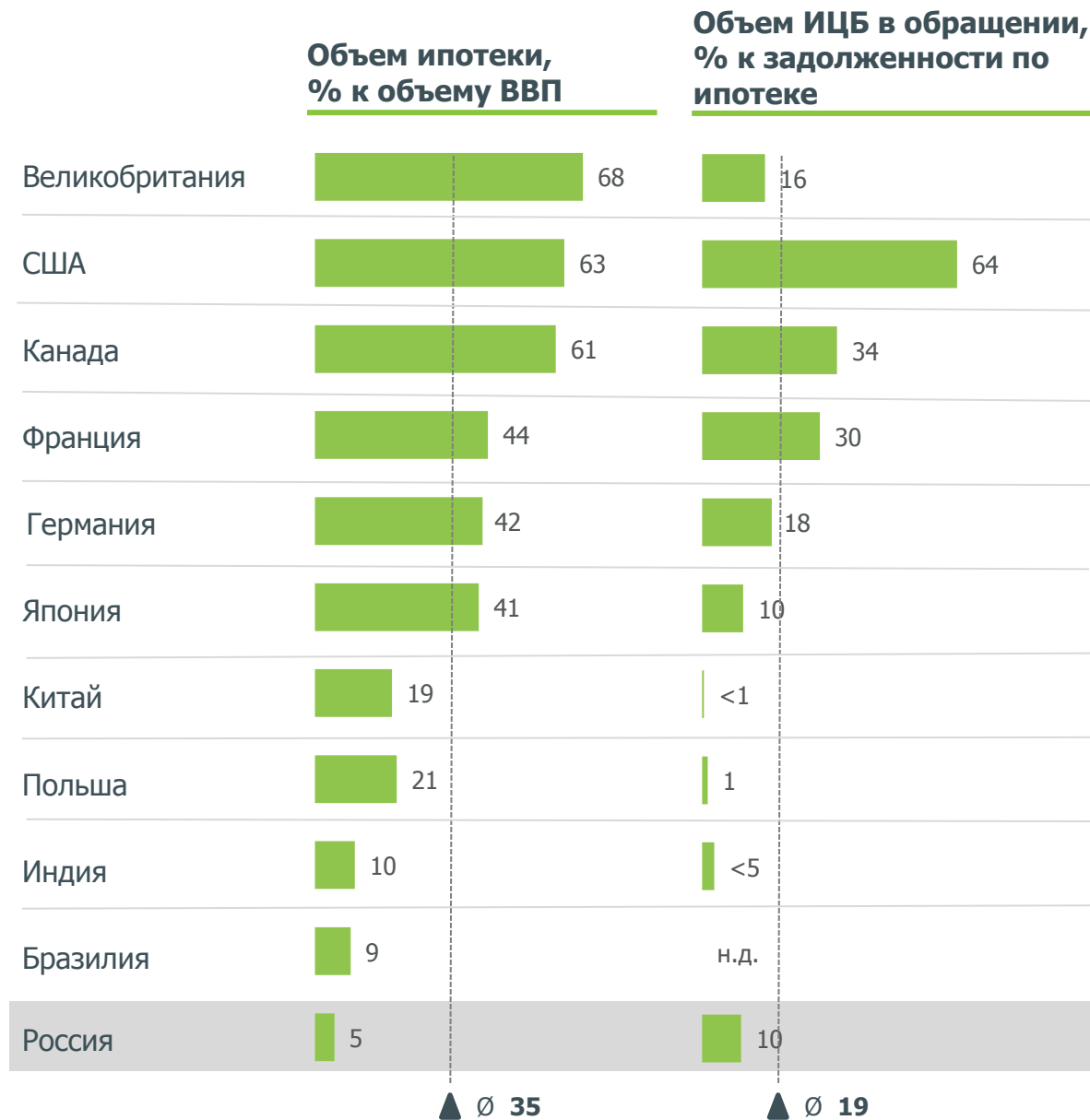




# ПРИЛОЖЕНИЕ

# Сравнение рынка ипотеки и ИЦБ России и других стран

- Для роста ипотечного рынка необходим развитый рынок ИЦБ
- Сейчас **более 90% выдачи** фондируется депозитами
  - Процедура выпуска ИЦБ сложная, долгая и дорогая
  - Кредитный риск остается на банке
  - Ипотечное покрытие не стандартизировано
  - Выпуск ИЦБ ухудшает нормативы по сравнению с закладными на балансе
- **Чтобы сделать ИЦБ привлекательным:**
  - Простая, быстрая и дешевая упаковка кредитов в ценные бумаги
  - Кредитный риск не должен оставаться на оригинаторе и инвесторе
  - Регулятивные преимущества



# Новая ИЦБ АИЖК будет привлекательной для инвесторов

**Продукт и структура ИЦБ**

**Как есть**

**Сложная**  
разные эмитенты (банки) выпускают ипотечные бумаги с двумя траншами

**Как будет**

**Простая и стандартизированная**  
один ипотечный агент, с одним траншем

**Процедура выпуска**

**Долгая и тяжелая**  
6-9 месяцев и множество участников

**Быстрая и простая**  
2 недели, программная основа

**Кредитный риск**

Полностью остается **на банке**

**Покрывается за счет солидарного поручительства АИЖК**

**Регуляторная среда**

**Нет преимуществ от выпуска ИЦБ**, выпуск ИЦБ ухудшает нормативы по сравнению с залладными на балансе

**Улучшение значений нормативов**

**АИЖК фактически создаст «Фабрику ИЦБ» по трансформации залладных в удобные для инвесторов и банков ценные бумаги**

# Новый механизм выпуска одностраншевых ИЦБ с поручительством АИЖК поддержит вторичный рынок

## Схема работы Фабрики ИЦБ АИЖК

- АИЖК создаст единого ипотечного агента - дочернюю компанию и универсальную инфраструктуру для организации множества выпусков ИЦБ
- Банк оригинатор передаст закладные ипотечному агенту, который обеспечит выпуск одностраншевых ИЦБ в рамках программы
- АИЖК выступит поручителем по ИЦБ с обязательством выкупать закладные в случае дефолта заемщика
- Банк оригинатор выкупает дефолтные закладные, в случае их несоответствия стандартам АИЖК
- Облигации будут предложены инвесторам, в том числе страховым компаниям и НПФ



Рефинансирование ипотеки позволит банкам выдавать больше ипотеки по меньшим ставкам