

# «Ипотечная» розница и рынок недвижимости: НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

Игорь Жигунов  
Первый заместитель  
Председателя Правления  
АО «Банк Жилищного Финансирования»

Санкт-Петербург, 1 октября 2015г.

### Для кредитора:

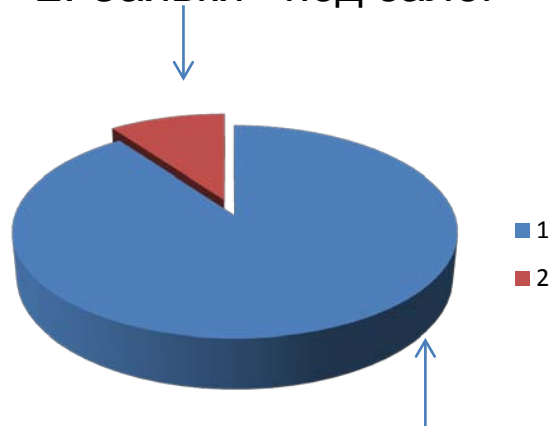
- ограниченный рынок
- смена «портрета» потребителя
- сохранение объемов и «маржинальности» бизнеса
- поддержание качества портфеля
- формирование ликвидного (в т.ч. на перспективу) для рынка актива
- учет регулятивных норм
- снижение средней суммы кредита
- «коррекция» конкурентного рынка и «сервисная борьба» за клиента

### Для потребителя:

- покупка недвижимости только при необходимости (не инвестиции)
- практическое отсутствие целевых программ «на загородку»/«коммерческую»
- дорогие и в ограниченном объеме:
  - программы «классического» потребкредитования,
  - программы кредитования МСБ

## 2014 год

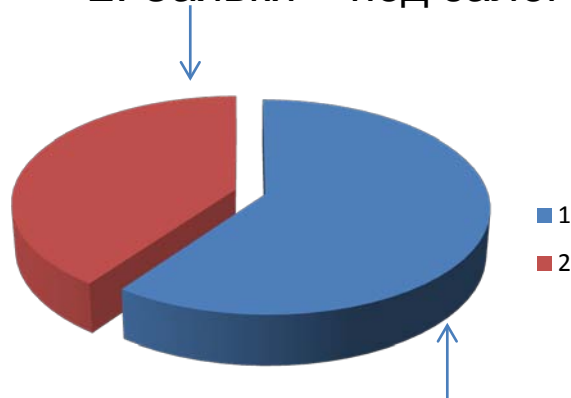
2. Заявки «под залог» – 10%



1. Заявки на ПОКУПКУ – 90%

## 1-3 кв. 2015г.

2. Заявки «под залог» - 40%



1. Заявки на ПОКУПКУ – 60%

- более 80% жилой недвижимости в собственности населения;
- формирование **новых целевых групп** «ипотечных заемщиков»:
  - 1). потенциальные заемщики крупных потребкредитов
  - 2). представители МСБ
- новый «драйвер» ипотечного рынка - «залоговые кредиты»

- **сокращение** целевых программ кредитования «загородка» / «коммерческая»
- **сокращение/дороговизна предложения «стандартных» программ кредитования бизнеса:**
  - на тендер / на франшизу
  - финансирование проектов МСБ
  - на «оборотку» и развитие бизнеса
  - покупка коммерческих помещений / расширение
  
- **сокращение** предложения стандартных программ кредитования **потребительских нужд:**
  - крупные потребительские кредиты (в сумме более 1 млн.руб.)
  - кредиты на строительство дачи/покупки земли
  - кредиты на образование и т.д.
  
- часто **ухудшение ситуации с отчетностью и показателями «бизнеса» компаний с начала 2015г.** / как следствие - сложности с получением нового кредита на компанию

\* - Резкое сокращение программ с декабря 2014г и рост ставок, рост ставок по депозитам (от 3 до 12 мес) до 21-24%%

• **ставки по кредитным программам на сентябрь 2015г \*\*:**

- крупные потребкредиты (необеспеченные): 21-40%%
- кредиты малому бизнесу (целевые): 20-28%%
- целевые кредиты на покупку 12-15%%
- залоговые программы (нецелевые) 15-21%%

\*\* - влияние на снижение ставок: программы субсидирования по новостройке, снижение ключевой ставки ЦБ и стоимости «коротких денег», относительная стабилизация ситуации на финансовых рынках и валютных курсах. Тем не менее сокращение программ целевого кредитования малого бизнеса, высокие ставки по ним. Сокращение программ потребительского кредитования населения и высокие ставки по ним (постепенный переход банков на залоговые / обеспеченные виды кредитования). Постепенное снижение стоимости коротких ресурсов у банков (ставки по новым с депозитам снизились до 13-15%%, однако по кредитам так ставки снижаться не будут, так как ресурсы банки ранее уже привлекли по высоким ставкам на 12-18 мес).

• **«прогноз» /ожидание по ставкам до конца 2015 \*\*\*:**

- крупные потребкредиты (необеспеченные): 20-35%%
- кредиты малому бизнесу (целевые): 19-25%%
- целевые кредиты на покупку 11-14%%
- залоговые программы (нецелевые) 14-20%%

\*\*\* - данные ожидания на фоне «относительной» стабильности рынка далее и развития программ конкуренции на рынке кредитования. Также на фоне ожидания снижения ключевой ставки и улучшения занятости населения. Ожидание активного развития залогового ипотечного кредитования банками как альтернатива необеспеченному кредитованию малого бизнеса и более рисковому потребкредитованию.

## **ПРИМЕР**

**выявления возможностей / «Опросник»:**

- 1. для кредитов «ПОКУПКА»**
- 2. для кредитов «ЗАЛОГ»**

- Вы стоите на очереди на жилье?	
- В семье есть участники боевых действий?	
- Вы многодетная семья?	
- Вы участник <b>Федеральной целевой программе "Жилище" на 2011 - 2015 годы?</b>	
- В семье есть переселенцы с районов Крайнего севера?	
- Вы получаете материнский капитал субъекта федерации?	
- Являетесь ли Вы или Ваш супруг (а) государственным служащим работником бюджетной сферы?	
- Являетесь ли Вы военнослужащим?	

## Выявив максимум информации от клиента:

- можно сформировать **сумму средств как на первый взнос** за счет программ **соцподдержки**, так и выбрать для клиента возможную из программ, дающую дополнительные «опции»,
- помочь клиенту максимально использовать опции по получению «имущественного **налогового вычета**»,
- купить с клиентом жилье **бОльшего размера/лучшего качества** чем при отсутствии «опций»

## ***Ваши возможные цели:***

- Погашение нескольких дорогих потребкредов (объединение в один дешевый)
- Получить крупный кредит на развитие бизнеса
- «закрытие» кассовых разрывов
- Приобретение оборудования / товара
- Кредит МСБ
- приобретение «франшизы»
- средства на участие в тендере
- Купить недвижимость в любой неаккредитованной новостройке (БЕЗ первого взноса)
- Купить земельный участок или построить дом, баню, гараж
- Сделать качественный ремонт
- Оплата дорогого ЛЕЧЕНИЯ / образования
- Купить коммерческую недвижимость / или за рубежом
- Просто получить крупный кредит на любые цели
- Другое: \_\_\_\_\_ ***(свобода выбора)***

Экспресс-анкетирование  
позволит:

- «натолкнуть» клиента на  
варианты решения  
вопроса

- выявить реальные  
возможности и  
потребности,

- правильно посчитать всю  
«экономику» и выбрать  
нужный продукт



### Сумма кредит - 1 000 000 рублей

Вид кредита	Срок кредита	% ставка	Ежемесячный платеж (в среднем)	Примечания
Обычный потреб.кредит	До 5 лет	24%-35%	29-40 т.руб.	Большой платеж при маленьком сроке и высокой ставке
МСБ (обычный кредит малому бизнесу)	До 5 лет	20%-26%	27-30 т.руб.	Большой платеж, полный пакет документов по бизнесу (баланс, справки из налоговой, справки из других банков и т.д.)
<b>Нецелевой кредит «под залог» (ипотека)</b>	<b>До 20 лет</b>	<b>15%-19%</b>	<b>13-15 т.руб.</b>	<p><b>Меньший размер платежа. Без лишних справок.</b></p> <p>Можно погашать кредит досрочно в любое время.</p> <p><b>Получение денег сразу</b> после оформления залога.</p>

Взял кредит –  
«вложил» в бизнес



Вернул кредит –  
восстановил лимит

**Новинка для клиента!**  
**«Ипотечный овердрафт»:**  
**возобновляемая ипотечная кредитная линия**

**Вы - специалист**

**По сдаче в аренду**

**По купле-продаже**



**Недвижимость клиентов «должна работать»!**

**Крупные суммы, любые цели, быстро - под  
залог недвижимости**



**Спасибо за внимание!**

**8 800 555 00 26 (звонок по РФ бесплатный)**

**+7 495 772 75 20 (Москва)**

**[www.bgfbank.ru](http://www.bgfbank.ru)**

АО «Банк ЖилФинанс», Генеральная лицензия ЦБ РФ № 3138.

Информация на 14.01.2015