

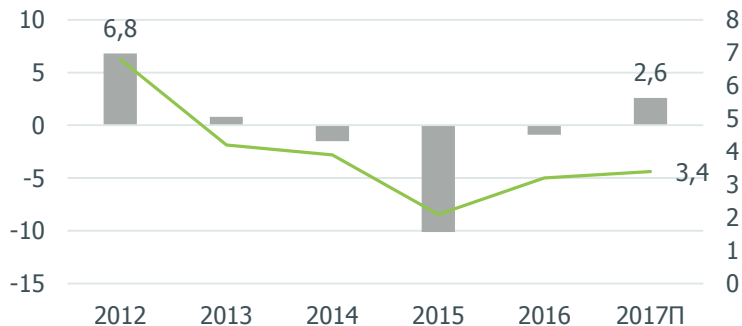
# О развитии рынка ипотеки и жилья в 2017 году

Петербургский Ипотечный Форум  
5 октября 2017 г.

---

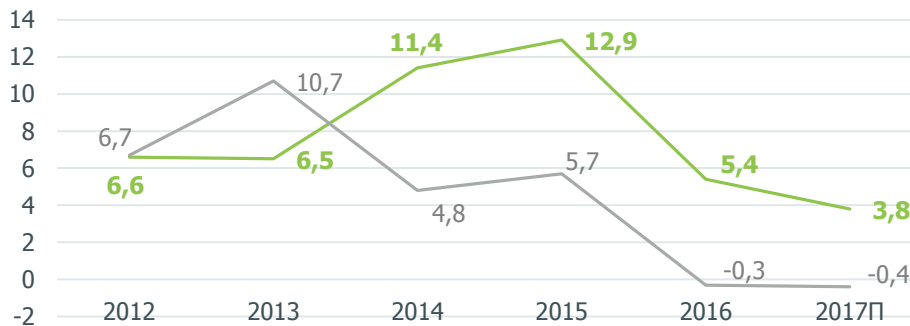
# Макроэкономические факторы развития жилищного сектора

## Производственный сектор



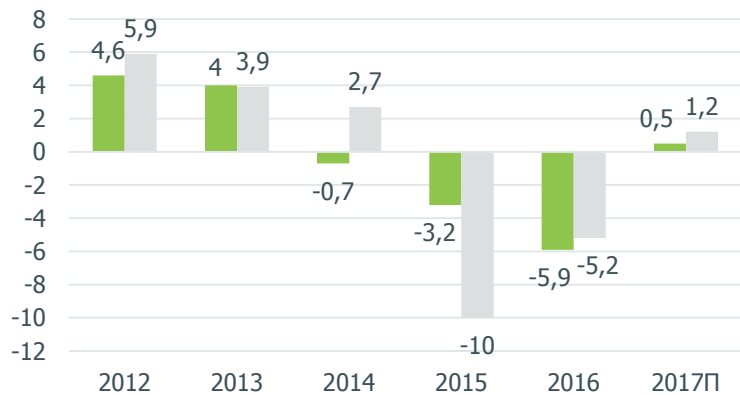
■ Инвестиции в основной капитал, % (левая шкала)  
 — Рентабельность активов отраслей экономики, % (правая шкала)

## Потребительские и жилищные цены



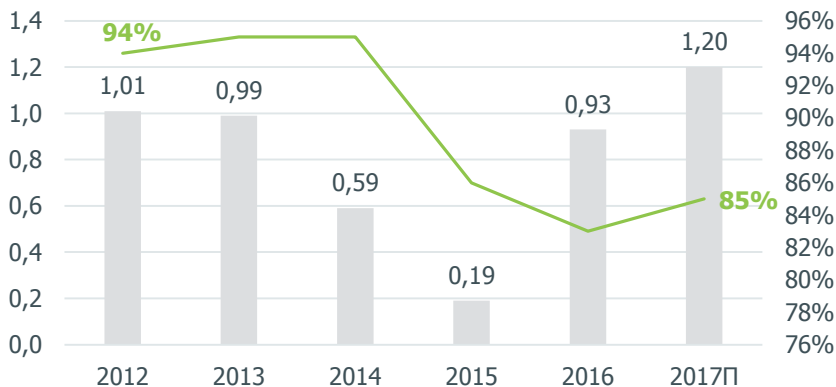
— Индекс потребительских цен, % (к декабрю предыдущего года)  
 — Индекс цен на рынке жилья, % (все типы квартир на первичном рынке)

## Потребительский сектор



■ Реальные располагаемые доходы населения, %  
 ■ Оборот розничной торговли, %

## Банковский сектор

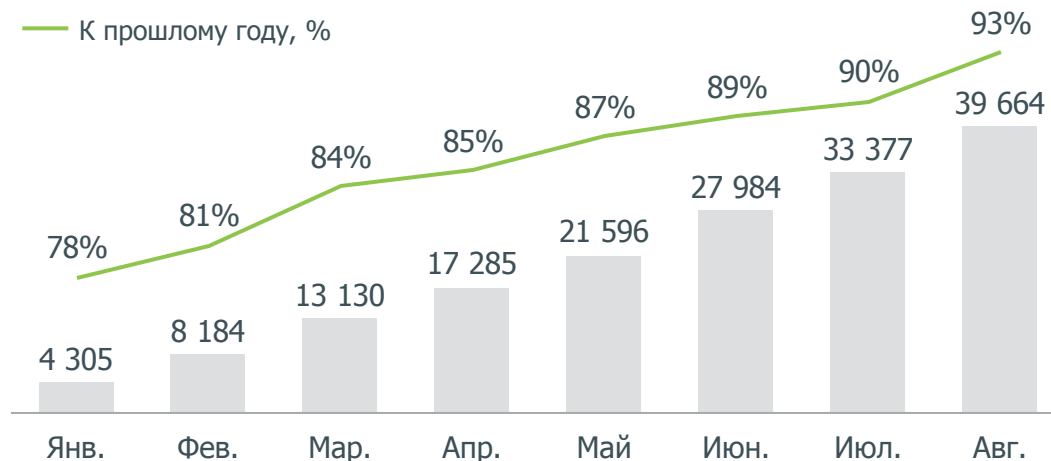


■ Прибыль банковского сектора, трлн руб. (левая шкала)  
 — Кредиты/Депозиты, % (правая шкала)

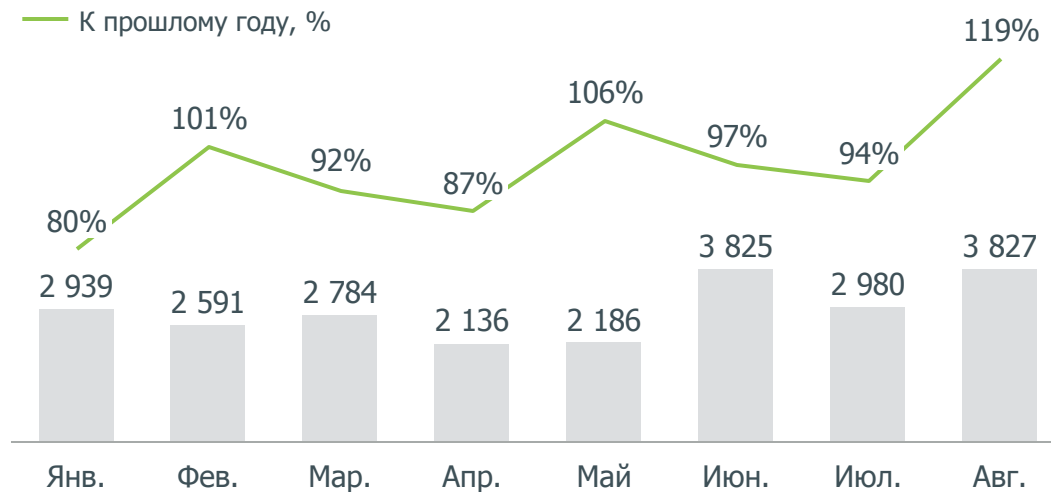
# Строительство жилья в России за 8 месяцев 2017 года

- Введено 39,6 млн кв. м жилья (-7,3% к 2017 г.), в т.ч.**
  - МКД 23,3 млн кв. м (-0,9 млн кв. м -3,7% к 2016 г.)
  - ИЖС 16,4 млн кв. м (-2,2 млн кв. м -12% к 2016 г.)
- В начале года было существенное падение темпов ввода жилья (-22% в январе 2017 г.)
- К августу ввод жилья накопленным итогом практически достиг показателя 2016 г., а ввод МКД за август вырос на 19%, по отношению к августу 2016 г.
- Ввод ИЖС в августе впервые за год превысил показатель соответствующего месяца прошлого года (+6%)
- Всего в 2017 году будет построено 76 млн кв. м (-5% к 2016 г.), в т.ч.**
  - МКД 48 млн кв. м (соответствует уровню 2016 г.)
  - ИЖС 28 млн кв. м (-11% к 2016 г.)

**Ввод жилья, накопленным итогом, тыс. кв. м**



**Ввод МКД за месяц, тыс. кв. м**



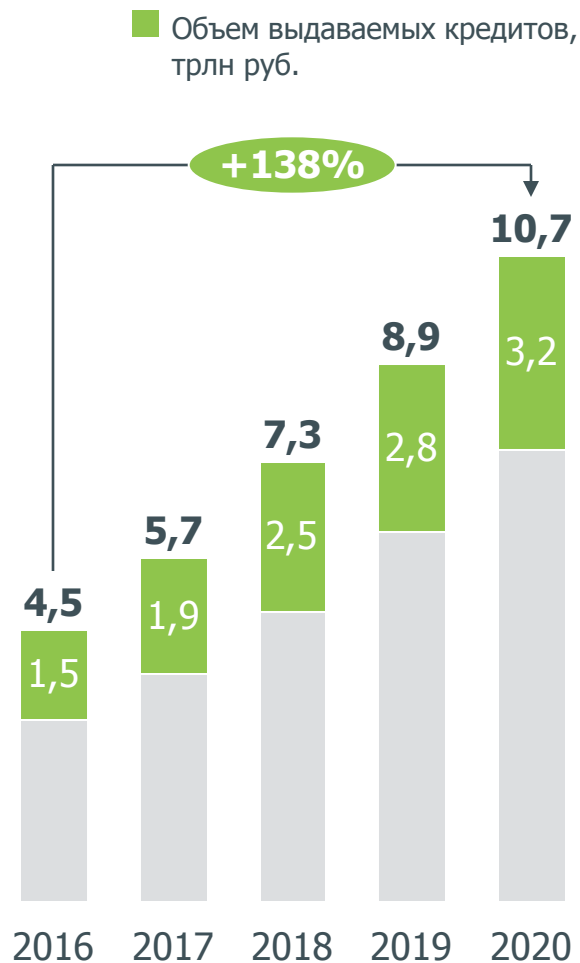
# Жилищное строительство в регионах России

Позиция по объему строительства	Регион	Январь-август 2017	Январь-август 2016	Прирост 8М 2017/ 8М 2016
1	Московская область	4 381	4 574	-4%
2	Краснодарский край	2 816	2 955	-5%
3	Санкт-Петербург	1 960	1 872	5%
4	Ленинградская область	1 823	1 649	11%
5 (+1)	Республика Татарстан	1 493	1 561	-4%
6 (-1)	Республика Башкортостан	1 407	1 565	-10%
7 (+1)	Ростовская область	1 350	1 313	3%
8 (-1)	Москва	1 219	1 545	-21%
9 (+1)	Свердловская область	1 074	1 153	-7%
10 (-1)	Тюменская область	962	1 192	-19%
11 (+5)	Самарская область	796	721	10%
12 (-1)	Новосибирская область	790	1 043	-24%
13 (+6)	Челябинская область	750	671	12%
14 (+4)	Нижегородская область	730	681	7%
15 (+10)	Саратовская область	721	560	29%
	<b>Итого ТОП-15</b>	<b>22 270</b>	<b>23 053</b>	<b>-3%</b>
	<b>Совокупный ввод жилья</b>	<b>39 664</b>	<b>42 803</b>	<b>-7,3%</b>
	Доля ТОП-15 в совокупном вводе жилья	56%	54%	+2 п.п.

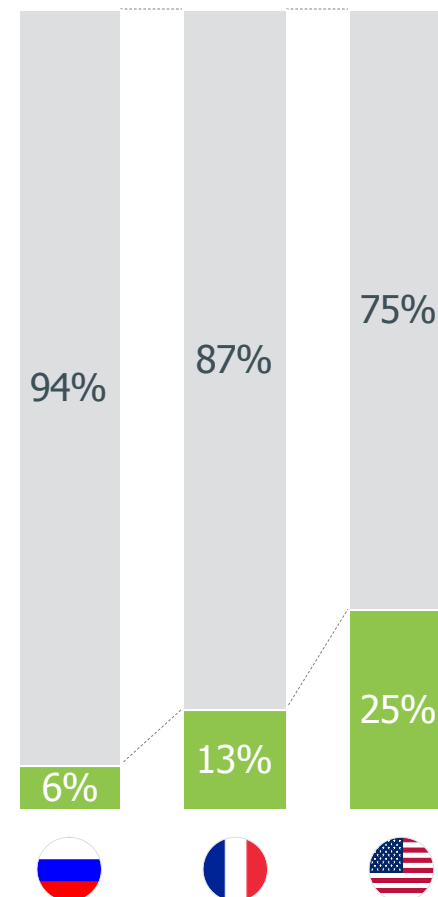
# Развитие ипотечного кредитования

- Ипотека – **самый стабильный сегмент** розничного бизнеса, демонстрирующий поступательный рост, благодаря падению ставок и "взроslению" российского банкинга
- Ипотека в России продолжит расти благодаря выравниванию **структурного дисбаланса с развитыми рынками**

**Задолженность по ипотеке,**  
трлн руб.



**Доля ипотеки в активах**  
**банковского сектора страны,**  
% 2016 г.



# Мифологический "перегрев" рынка ипотеки в России

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



### Ипотечный кризис 2007 г.

#### Цены на жилье

- 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

#### Секьюритизация

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



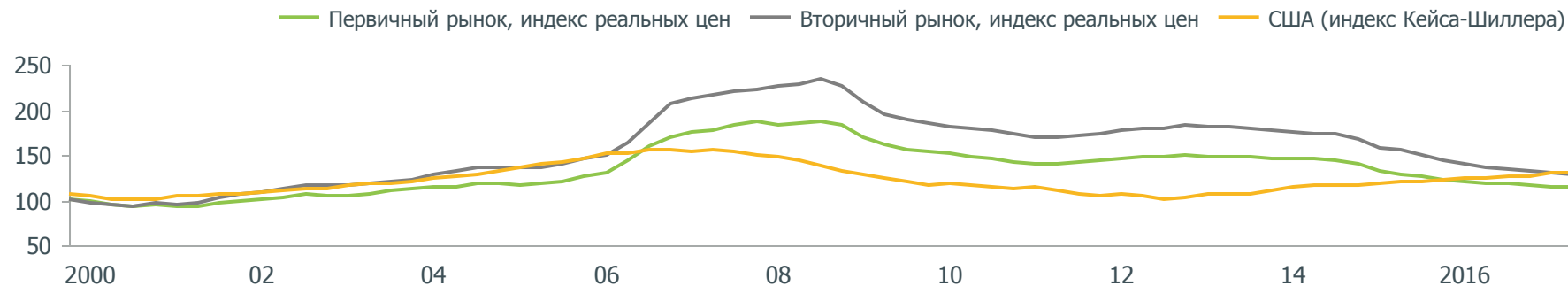
### Текущая ситуация

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

- Уровень просроченной задолженности стабильно низок (пиковое значение около 3% в 2015 г., 2,5% на 01.07.2017)
- Subprime кредиты отсутствуют
- Появление кредитов с низким первоначальным взносом (партнерские программы)

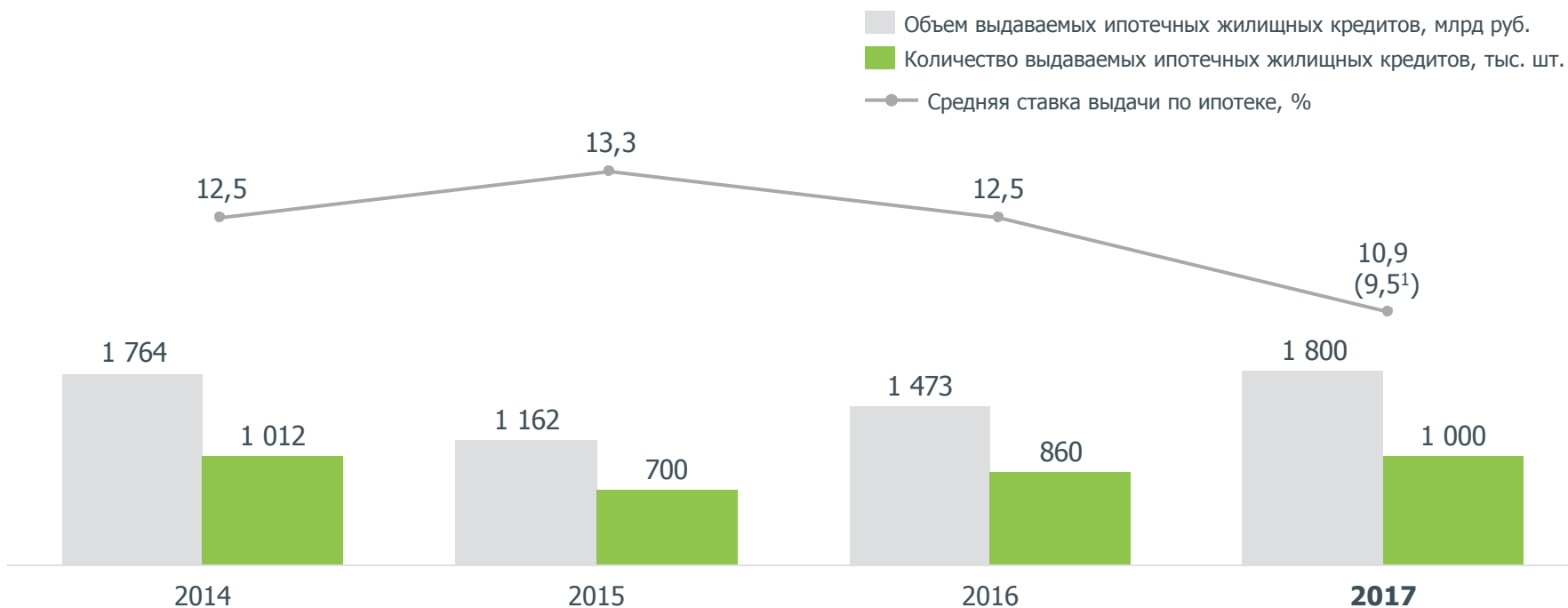
- Средний К/З 64%, кредиты с К/З выше 80% нельзя секьюритизировать по закону
- "Фабрика ИЦБ" секьюритизирует только кредиты высокого качества с использованием простой одностраншевой бумаги

### Динамика реальных цен на рынке жилья в России и США



# Рынок ипотечного кредитования в России

- В 2017 году за счет ипотеки **более 1 млн семей улучшат свои жилищный условия**, объем выдачи ипотеки превысит 1,8 трлн руб. (+22% к 2016 г.)
- **Основной драйвер роста** ипотеки: снижение ставок **с 13%** в 2016 г. **до 10%** и ниже в 2017 г.
- Прогноз на 2018 год: **средние ставки – 9%, объемы новой выдачи – не менее 2,2-2,3 трлн руб.** (+20-30% к 2017 г.)
- **Рекордный объем выдачи** ипотеки по итогам 7 месяцев 2017 г.: 508 тыс. кредитов на 928 млрд руб. (+19,7% к уровню 2016 г.)
- **Рекордно низкие ставки:** на первичном рынке средневзвешенная ставка предложения по ТОП-15 кредиторам в августе 2017 г. – **9,7%**, на вторичном – **9,6%**
- В июле-августе все крупнейшие участники рынка, включая АИЖК, установили однозначную процентную ставку
- Снижение инфляции до целевого уровня (в августе -3,3% к августу 2016 г.) и ключевой ставки (до 8,5%) формирует условия для дальнейшего снижения ставок по ипотеке



<sup>1</sup> 9,5% в конце года

# Ипотека в розничных кредитных сегментах

Динамика портфеля розничных кредитных сегментов в 2012-2017 гг., трлн руб.



- За последние 5 лет объем ипотечного кредитного портфеля вырос более, чем в 2 раза
- Динамика данного розничного сегмента гораздо менее волатильна, по сравнению с необеспеченным потребительским кредитованием

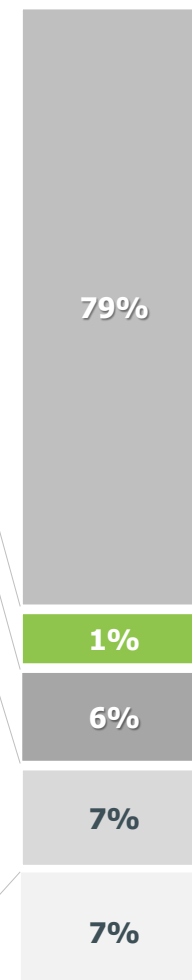


# Текущая ситуация на первичном рынке ипотеки

- 5 крупнейших госбанков занимают более **75%** рынка
- Для сравнения: топ-5 банков США – **30%** рынка
- Рыночная доля крупнейшего российского частного банка не превышает 1,4%
- Около 90% выдачи фондируется депозитами населения – банки принимают процентный риск и несут затраты на привлечение депозитной базы



Ипотечные кредиторы	Тип банков	Рыночная доля за 8М 2017
Сбербанк		50,1%
ВТБ24		19,0%
Россельхозбанк		3,3%
Газпромбанк	Государственные <b>6 банков</b>	3,2%
ВТБ		2,8%
Российский капитал		0,7%
<b>АИЖК</b>		<b>1,2%<sup>1</sup></b>
Райффайзенбанк	Иностранные <b>2 банка</b>	3,4%
Дельтакредит		2,8%
Абсолют банк		1,3%
Возрождение		1,2%
Банк Санкт-Петербург		1,2%
Уралсиб	Частные <b>7 банков</b>	1,1%
Ак Барс		0,9%
Промсвязьбанк		0,8%
Совкомбанк		0,8%
Прочие	За пределами топ-15 банков	5%

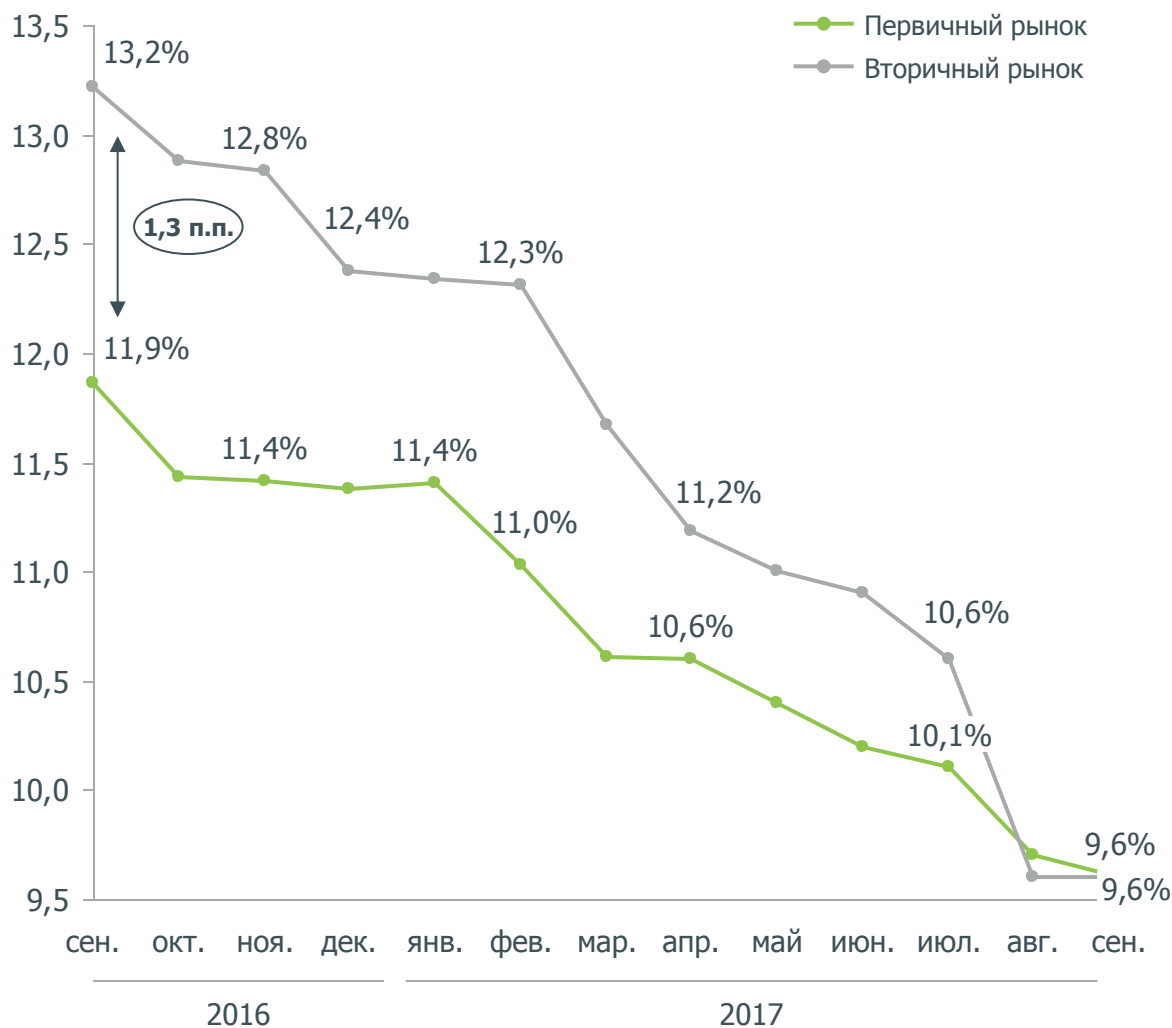


<sup>1</sup> Включает в себя выкуп закладных и объем выданных ипотечных кредитов по агентской технологии

# Динамика ставок ипотечного предложения

- В январе-сентябре 2017 года ставки предложения по ипотеке снизились:
  - На 1,7 п.п. на первичном рынке жилья
  - На 2,8 п.п. на вторичном рынке жилья
  - Ключевая ставка Банка России за тот же период снизилась на 1,5 п.п.
- Падение значения средневзвешенной ставки предложения по ипотечным кредитам ниже уровня 10% как на первичном, так и на вторичном рынке, является новым рекордом
- Средние ставки предложения на первичном и вторичном рынке
  - В феврале 2017 года разница составляла 0,6 п.п.
  - В августе 2017 года сравнялись

Средневзвешенные процентные ставки ипотечного предложения по ТОП-15 ипотечным кредиторам



# Структура ставки ипотечного кредитования

- При инфляции 4% и реальных ставках 2-2,5%, стоимость фондирования будет не ниже 7%
- Фондирование под 7% не позволяет выдавать ипотеку по ставкам менее 9% без наращивания рисков ликвидности (роста доли фондирования ипотеки депозитами)



**6,5%**

Ключевая ставка



**4,0%**

Инфляция



**2,5%**

Реальная ставка

**8,5%**

Ставка по ипотеке



**6,5%**



Ключевая ставка



**2,0%**

Спрэд

## Структура ставки

		
<b>Ставка по ипотеке</b>	<b>4,23<sup>1</sup></b>	<b>9,50<sup>2</sup></b>
<b>ОФЗ / US Treasuries</b>	2,20	7,60
<b>Спрэд</b>	2,03	1,90
Операционные расходы/сервис	0,15	0,50
Кредитный риск	0,48	0,50
Затраты на выдачу	0,10	0,30
Prepayment risk	0,75	0,50
<b>Маржа</b>	<b>0,55</b>	<b>-0,10</b>

## Динамика ставок по ипотеке, ФРС и инфляции в США

	<b>1988-1990</b>	<b>1995-2000</b>	<b>2009-2017</b>
<b>Ставка по ипотеке</b>	10,3%	7,6%	4,2%
<b>US Treasuries</b>	8,6%	6,0%	2,4%
<b>Спрэд</b>	1,7%	1,6%	1,8%
Ставка ФРС	8,2%	5,5%	0,2%

<sup>1</sup> По состоянию на конец 2 квартала 2017 г., на основе отчетности Fannie Mae и Freddie Mac и данных MBA (Mortgage Bankers Association) и McKinsey

<sup>2</sup> При частичном фондировании за счет депозитов (при полном фондировании с рынков капитала, без риска ликвидности, стоимость фондирования составит 8,2%, а ставка по ипотеке 11,3%)

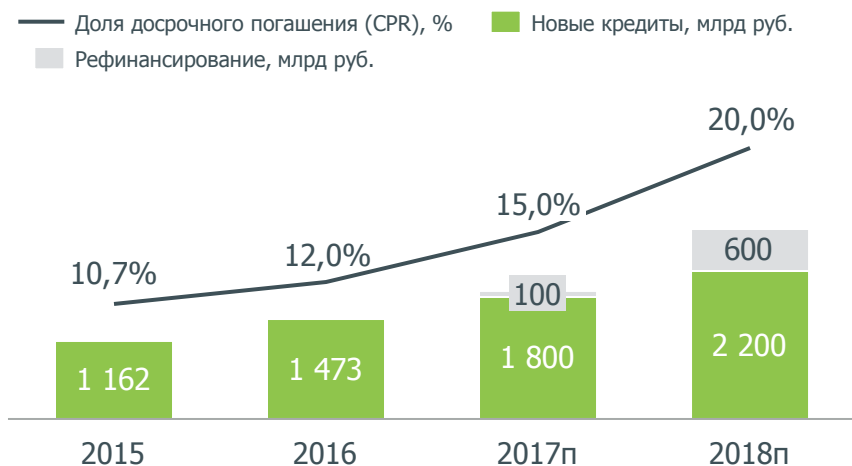
# Рефинансирование ипотеки как новый драйвер рынка

## Динамика развития рынка ипотеки



- В 2011-2017 гг. ипотека выдавалась по ставкам 12-14%
- Из-за стабильности ставок, доля рефинансирования была невелика (**с учетом сопутствующих расходов, рефинансирование выгодно при снижении ставки на 1-2 п.п.**)
- По оценкам АИЖК<sup>1</sup>, средняя ставка ипотечного портфеля – 12,5%
- Текущие ставки (9-9,5%) более чем на 3 п.п. ниже ставок действующим кредитам, что создает стимулы для рефинансирования (**снижение ежемесячного платежа до 20% в случае снижения ставки с 12,5 до 9,5%**)

## Уточненный прогноз с учетом рефинансирования



- Доля рефинансирования выросла до 5-6%
- Этим объясняется рост CPR с 12% до 14%
- По итогам года CPR может вырасти до 15%, а в 2018 г. достигнуть 20-25%, что соответствует объемам рефинансирования 0,6-1,2 трлн руб.
- Учитывая активность банков в запуске программ по снижению ставок по кредитам, находящимся на балансе, рефинансированный объем до 0,6 млрд рублей не будет учитываться как вновь выданные ипотечные кредиты

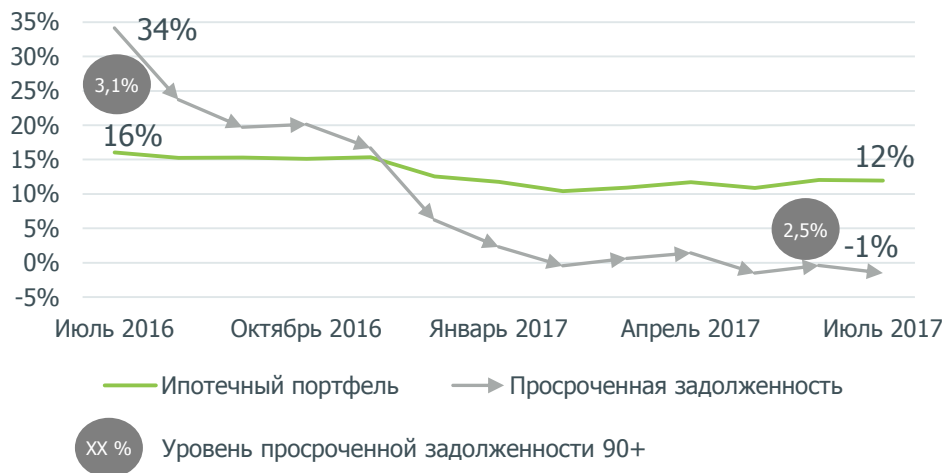
<sup>1</sup> Расчеты на основании статистики Банка России по выдаче ипотеки и средним ставкам по выданным ипотечным кредитам

# Качество ипотечного портфеля

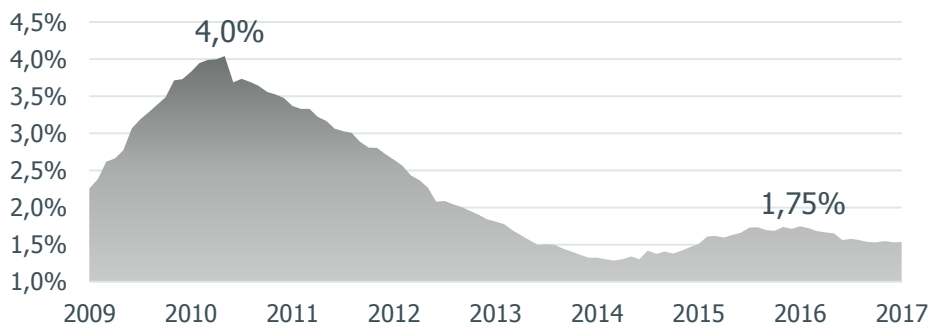
- В июле 2017 года уровень просроченной задолженности свыше 90 дней по ипотечным кредитам составил 2,5%, что на 0,6 п.п. ниже соответствующего периода 2016 года
- В июле 2016 года годовые темпы роста просроченной задолженности по ипотеке превышали соответствующие темпы роста портфеля более, чем в 2 раза
- В июле 2017 года годовые темпы роста кредитных потерь перешли в отрицательную зону
- Стоимость риска ипотечных ссуд в 2016 году стабилизировалась на уровне 2%
- Годовые темпы роста ипотечного портфеля стабилизировались на уровне 12%



## Годовые темпы роста ипотечного портфеля и просроченной задолженности свыше 90 дней в 2016 г.



## Доля просроченной задолженности в ипотечном портфеле в 2009-2017 гг.



# Развитие рынка ипотечных ценных бумаг (ИЦБ)

## ! Сформирован эффективный и востребованный финансовый инструмент

### Секьюритизация до 2015

- **Сложная и не стандартизированная процедура:** разные эмитенты (банки) выпускают ипотечные бумаги с двумя траншами
- **Долгая и затратная эмиссия** – 6-9 месяцев – включает множество участников
- **Кредитный риск** полностью **на банке** (на младший транш приходятся риски недополученных платежей)
- **Нет преимуществ от выпуска ИЦБ.** Выпуск ИЦБ ухудшает нормативы по сравнению с залоговыми на балансе



### Запуск Фабрики ИЦБ

- **Стандартизированная** – единый эмитент, с поручительством АИЖК обеспечивает снижение нагрузки на капитал банка (риск-вес ИЦБ – 20%)
- **Быстрая замена кредитов** на ликвидную ИЦБ с улучшенным налоговым режимом
- **Передача риска** – риск покрывается поручительством АИЖК
- **Ликвидность** – включение в ломбардный список Банка России, возможность сделок РЕПО

## Условия развития рынка ипотеки



### Секьюритизация

- **Объем ИЦБ, планируемых к выпуску со Сбербанком за 2017-2020 гг., равен всему рынку ИЦБ за 10 лет развития**
- **Крупнейшая сделка со Сбербанком на 50 млрд руб. сформировала новые стандарты секьюритизации**
- Сформирован эффективный и востребованный финансовый инструмент



### Электронная закладная

- Совместно со Сбербанком **разработаны поправки в законодательство для внедрения электронной закладной**
- **Формирование консорциума** АИЖК и Сбербанка критично для создания системы "Децентрализованная депозитарная система" **на технологии Blockchain**



### Регуляторная среда

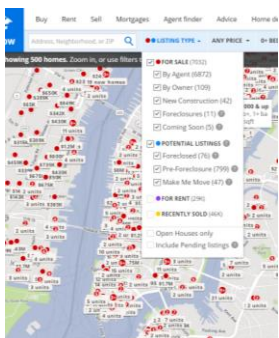
- **Смягчение ограничения** на инвестирование средств НПФ и страховых компаний
- **Стимулирование банков к депозитарному учету** залоговых до введения электронной закладной
- **Раскрытие полной стоимости кредитов Банками** в соответствии со стандартами ОЭСР

# Новые тренды ипотечного кредитования в 2017 году



## Установление плоской шкалы процентных ставок у крупнейших кредиторов со II половины 2017 года:

- Единая ставка вне зависимости от размера первоначального взноса
- Сближение условий кредитования между первичным и вторичным рынками жилья



## Экспансия агентских каналов и электронные интерфейсы

- Распространение ипотечных интерфейсов и экосистем, повышающих функциональность дистанционных сервисов
- Использование сети кредиторов, которые в принципе не предлагают собственные ипотечные продукты



## Развитие неценовой конкуренции вследствие опережающего снижения процентных ставок

- Большая гибкость кредиторов в отношении ключевых параметров:
  - Размера первоначального взноса
  - Объекта залога
- Фокус на партнерских продажах

**Спасибо за внимание!**

---