



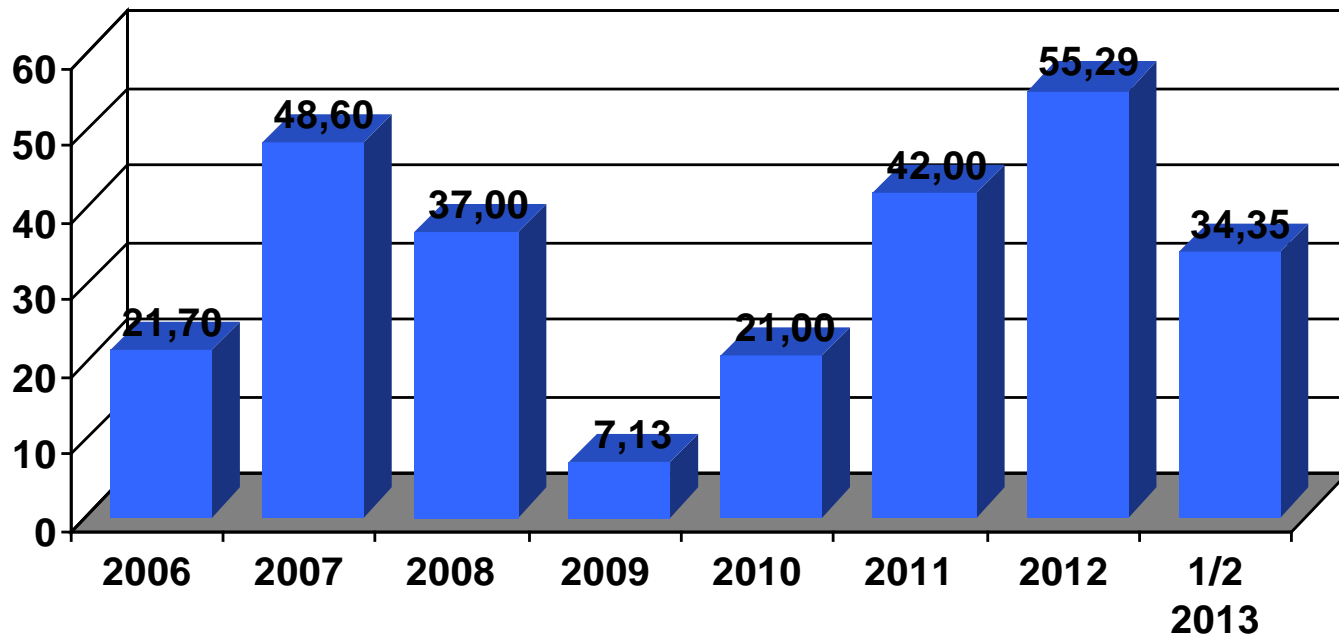
Первое Ипотечное Агентство

(812) 335 36 96

www.pia-spb.ru



Объёмы выдачи ипотечных кредитов в СПб (в млрд. руб.)





Банки – лидеры в первом полугодии 2013 года

Банк	За первое полугодие 2013	
	Шт.	Млн. руб.
ВТБ24	4 461	9 147,0
Сбербанк	3 740	7 317,0
Санкт-Петербург	2 851	5 857,0
Газпромбанк	1 339	3 775,6
ДельтаКредит	731	1 585,5
Остальные банки:	2 455	6 670,8
Итого:	15 577	34 352,9

* На основании аналитики ОАО «Центр доступного жилья»



Текущее состояние рынка

- Средняя ставка на вторичном рынке 12,75% - 13% годовых;
- Средняя ставка на первичном рынке 14% до регистрации и 13% после;
- Ставка стабильна;
- Объёмы выдачи постепенно растут;
- Растёт объем кредитования строящегося жилья в ближайшем пригороде на нулевой стадии строительства;
- Банки более охотно кредитуют корпоративных клиентов;
- Более лояльное отношение к клиентам с положительной кредитной историей;
- Высокая конкуренция банков в сфере сервиса.



Предпочтения Петербургских заёмщиков

- Средняя сумма ипотечного кредита 2,1 млн. руб. – это означает, что ипотека в основном используется на покупку первого небольшого жилья или улучшение жилищных условий;
- Ипотека достойная альтернатива накоплению средств в банке;
- Заёмщики активно совмещают ипотеку с субсидиями;
- Ипотека фактически единственный способ реализовать материнский капитал;
- Средний срок кредита 10 – 15 лет, но гасят ипотеку за 5 – 7 лет
- До 30% - иногородние клиенты.



Основные риски, связанные с ростом объёмов выдачи ипотеки

1. Рост цен из-за дисбаланса спроса и предложений
2. Вовлечение в ипотеку неплатёжеспособных слоёв населения

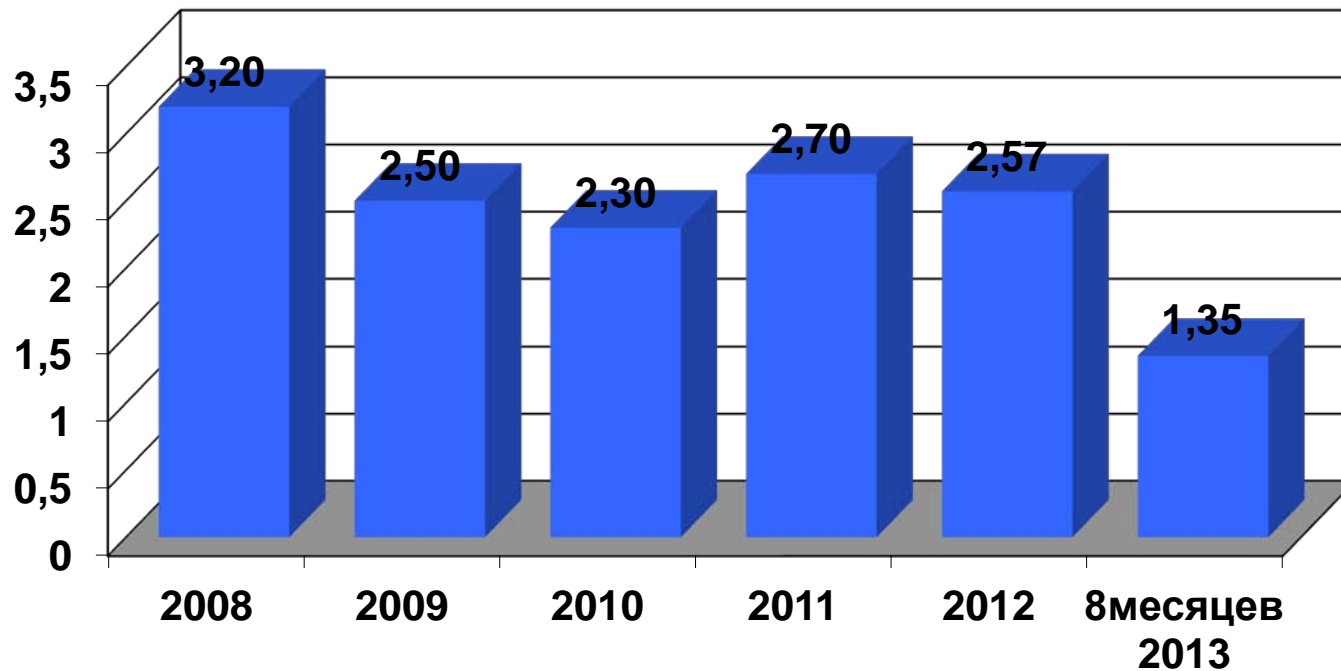


Риск роста цен

- Рост выдачи ипотеки при отсутствии предложения приведёт к росту цен на недвижимость;
- В городе масса неосвоенных территорий, которые невозможно развивать из-за проблем с согласованием разрешений на строительство и подводом коммуникаций;
- Для того чтобы решить вопрос доступности жилья, необходимо снизить ставку путём постепенного решения проблем макроэкономического уровня, совместно с увеличением доступности участков под строительство.



Объём строительства жилья в Петербурге в млн. м2



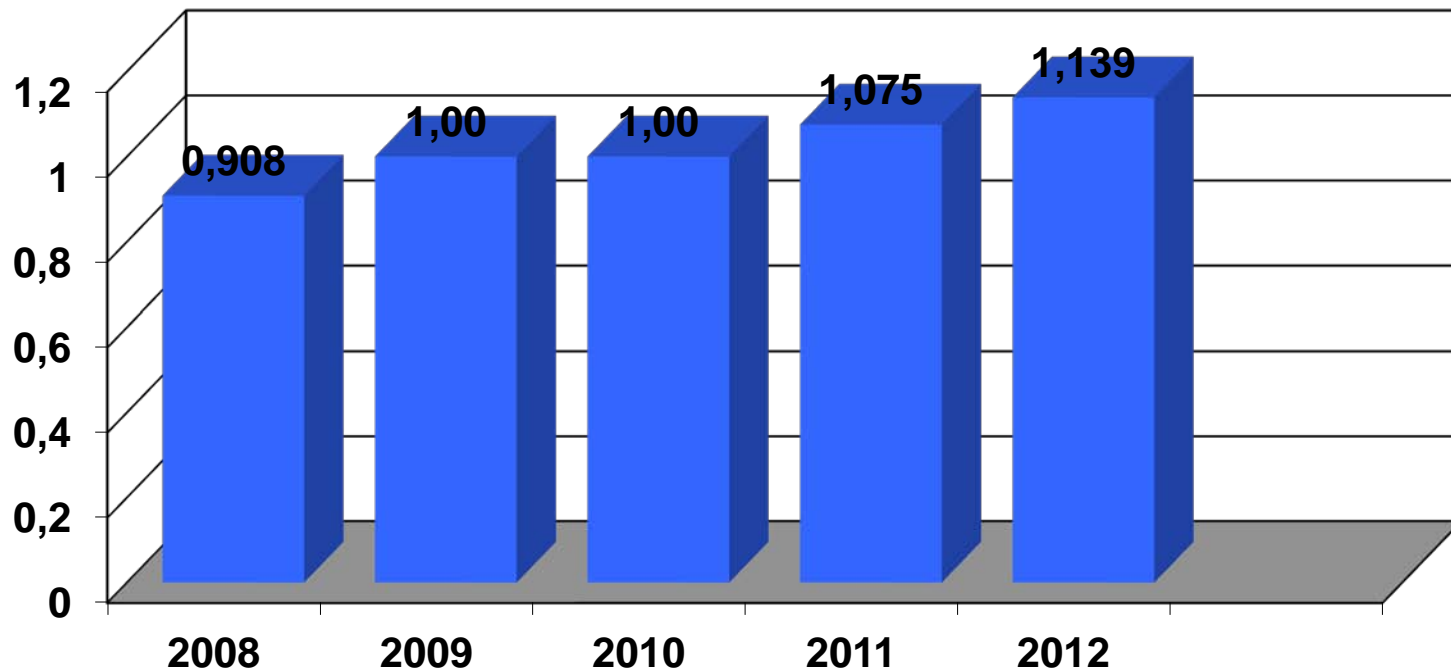


Динамика роста цен на недвижимость по данным bn.ru





Объём строительства жилья в Ленинградской обл. в млн. м2





Риск роста неплатежей

- В погоне за охватом рынка банки будут снижать требования к заёмщикам, что может привести к большому количеству дефолтов;
- Профессиональные участники рынка находятся перед выбором: умеренный рост объёмов выдачи или рост рисков;
- Рост доходов населения составил 13,3% в сравнении первого полугодия 2013 года и первого полугодия 2012 года.*

* на основании данных Министерства Финансов РФ



Портрет идеального заёмщика с точки зрения банка

- Минимальный первый взнос от 10%, но в идеале от 20%;
- Большой первый взнос особенно приветствуется;
- Официальное трудоустройство;
- Возможность подтверждения дохода;
- Положительная кредитная история;
- Отсутствие проблем с законом;
- Платёж по кредиту не более 45% от совокупного дохода;
- Отсутствие иных кредитов;
- Наличие активов.



Заёмщики с новым уровнем риска

- Наличие критической массы действующих кредитов;
- Наличие негативной кредитной истории;
- Наличие судимостей;
- Отсутствие официального трудоустройства;
- Отсутствие доходов или возможности их показать;
- Предельный или недостаточный возраст заёмщика;
- Отсутствие постоянной и временной регистрации;
- Первоначальный взнос до 15%.



Дополнительный риск

- Концентрация «рисковых» заёмщиков, приобретающих «жесткий» эконом класс в стройке;
- Больше 50% покупок – ипотека;
- Значительная часть заёмщиков – «рисковая» группа.



Спасибо за внимание.

(812) 335 36 96

info@pia-spb.ru

www.pia-spb.ru