

Аналитическая статья
Рынок ипотеки в России – будет ли
кризис?

Российская Федерация
2008 год

АНАЛИТИЧЕСКАЯ СТАТЬЯ

РЫНОК ИПОТЕКИ В РОССИИ – БУДЕТ ЛИ КРИЗИС?

Дата – Январь 2008 года

Регион анализа – Российская Федерация (РФ)

Предмет анализа – Влияние ипотечного кризиса в США на рынок ипотеки в России

Участники анализа – Локальные банки, Иностранные банки, Ипотечные брокеры

Количество участников – 60, их них: Локальные банки – 24, Иностранные банки – 9,

Ипотечные брокеры – 27

Основные вопросы

- Оценка влияния мирового кризиса ликвидности на рынок ипотеки в России
- Оценка источников кредитных средств в России
- Оценка изменений ипотечных программ в России
- Оценка изменения ставок по ипотечным кредитам в России
- Оценка основных причин спада на ипотечном рынке России

Выводы и результаты

- Результат проведенного Swiss Appraisal анализа показал **отсутствие прямой угрозы** мирового рынка ликвидности **развитию российского ипотечного рынка**. Это связано, прежде всего, с неразвитостью рынка ипотеки и диверсификации источников финансовых средств кредитных организаций в России
- Мировой кризис ликвидности **может негативно отразиться на деятельности 53% банков и ипотечных организаций в России**, источниками финансовых средств которых является иностранный капитал
- **Повышение ставок по ипотечным кредитам** за счет увеличения надбавки за риск российскими банками и повышения стоимости иностранного **капитала – временное явление**, вызванное общим негативным настроением участников рынка вследствие падения мирового фондового рынка
- **В начале 2008 года наблюдается снижение темпов развития ипотечного рынка в России**, однако **Swiss Appraisal прогнозирует повышение темпов роста** ипотечного рынка в краткосрочной перспективе

ДЕТАЛЬНОЕ ОПИСАНИЕ

Оценка влияния мирового кризиса ликвидности на рынок ипотеки в России

- 83% участников рынка отмечают отсутствие прямой угрозы кризиса российскому рынку ипотеки в силу принципиальной разницы между американской и локальной моделями ипотечного кредитования
- 33% участников анализа не считает, что ипотечный кризис в США сильно повлияет на рынок ипотеки в России
- Основными кредиторами в сфере ипотечного кредитования в России (около 52% от общего числа заемщиков), в отличие от США, являются люди со средним уровнем дохода, поэтому риск невозвратов платежей невелик
- 17% участников рынка ипотеки в России настроены пессимистично относительно тенденций развития рынка. Такое настроение можно обосновать резким падением мировых фондовых рынков, повышением стоимости ресурсов на межбанковском рынке, а, следовательно, повышением процентной ставки по кредитам, которое может привести к резкому снижению спроса на ипотеку в России

Оценка источников кредитных средств в России

- 32% участников анализа финансируют свои ипотечные программы путем привлечения локальных финансовых средств, а также финансовых ресурсов частных клиентов
- 68% – финансируют ипотечные программы за счет привлечения иностранного капитала

Оценка изменений ипотечных программ в России

- 34% участников анализа предполагает, что основные игроки рынка, финансирующие которых происходит за счет локальных финансовых ресурсов, не будут уменьшать объемы ипотечного кредитования
- На фоне последних событий конца 2007 – начала 2008 годов 7% участников уже модернизировали ипотечные программы
- Порядка 3% участников анализа полностью отказались или собираются максимально отказаться от предоставления ипотечных кредитов

Оценка изменения ставок по ипотечным кредитам в России

- 93% – отметили маловероятность снижения ставок в краткосрочной перспективе
- 42% участников анализа уже повысили ставки ипотечного кредитования

- 54% – не изменили ставки по ипотечным кредитам, пересмотрев процедуру определения кредитоспособности заемщиков

Среди основных причин спада на ипотечном рынке России Swiss Appraisal выделила

- Эффект «паники» в банковской сфере России вследствие неопределенности прогнозов относительно состояния мировой экономики
- Повышение стоимости иностранного капитала и, как следствие, снижение доходности ипотечных программ
- Снижение объема ипотечных сделок вследствие повышения процентных ставок по кредитам в краткосрочном периоде

КОНТАКТЫ

Настоящий аналитический материал подготовлен сотрудниками офиса Swiss Appraisal в Российской Федерации по заданию и под руководством Директора регионального офиса Swiss Appraisal.

Swiss Appraisal разрешает использование информации настоящего аналитического материала с обязательной ссылкой на Swiss Appraisal.

Мы также будем признательны Вам, если Вы пришлете нам информационные материалы, в которых содержится ссылка на данный материал по электронной почте pr_russia@swissap.com.

Мы будем искренне рады видеть Вас среди клиентов и партнеров Swiss Appraisal.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, Вы можете связаться с нашим региональным офисом в Российской Федерации или оставить информацию на сайте:

Телефон регионального офиса	+7 800 200 7444
Факс регионального офиса	+7 800 200 7444
Для звонков в России (звонок бесплатный)	8 800 200 7444

Адрес электронной почты	info_russia@swissap.com
Адрес электронной почты для СМИ	pr_russia@swissap.com
Адрес в сети Интернет	www.swissap.com

О КОМПАНИИ SWISS APPRAISAL

Swiss Appraisal – одна из самых динамичных оценочных компаний на рынке профессиональных услуг оценки в России.

Swiss Appraisal входит в структуру швейцарского холдинга SRG Holding, SA (Geneva), обладающего многолетними традициями качества и надежности, работающего как единое целое во многих странах мира, оказывающего услуги самого высокого качества в соответствии с европейскими стандартами. SRG Holding, SA (Geneva) владеет различными активами по всему миру и объединяет компании, существующие с 1869 года.

До появления Swiss Appraisal в России услуги по профессиональной оценке могли позволить себе только крупные корпорации. Для решения небольших и средних задач приходилось обращаться в небольшие и не всегда профессиональные локальные компании.

Появление Swiss Appraisal в России в 2006 году стало возможным благодаря интеграции профессиональных знаний, международных стандартов и технологий.

Использование современных технологий и информационных систем, соответствие Отчетов об оценке Swiss Appraisal всем международным стандартам, самые низкие на рынке цены, высочайшая скорость и точность работы позволяют нам получать выдающиеся результаты.

Swiss Appraisal – единственная компания, оказывающая профессиональные услуги по оценке во всех крупных городах Российской Федерации в срок до 24 часов!

Более подробно Вы можете ознакомиться с информацией о Swiss Appraisal на сайте компании в сети Интернет по адресу: www.swissap.ru

ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (LEGAL DISCLAIMER)

Результаты настоящего аналитического материала Swiss Appraisal предназначены для публичного использования. Аналитический материал не предназначен для целей принятия окончательных или иных решений.

Swiss Appraisal, руководство компании, ее сотрудники или уполномоченные третьи лица не несут никакую ответственность за решения, принятые или не принятые на базе данных, содержащихся в настоящем аналитическом материале.

Несмотря на тот факт, что информация, использованная в настоящем аналитическом материале, может считаться достоверной, Swiss Appraisal снимает с себя всякую ответственность за точность или полноту данных.

Любая информация и любые суждения, приведенные в настоящем аналитическом материале, могут быть изменены без предупреждения. Swiss Appraisal не дает заверений и не заявляет, что упомянутые в данном материале данные могут быть классифицированы к качеству публичной оферты к заключению контракта.

Данный аналитический материал Swiss Appraisal и содержащиеся в нем сведения носят исключительно информативный характер.

Swiss Appraisal может предоставить экспертное мнение или оказать иные услуги, связанные с оценкой объектов оценки, в форме письменных Отчетов об оценке. Отчеты об оценке Swiss Appraisal соответствуют всем российским и мировым стандартам, Отчеты могут быть выполнены на любом языке.

Под Swiss Appraisal понимаются все компании, входящие в SRG Holding, SA (Geneva) и работающие под товарным знаком Swiss Appraisal.

Полная информация о Swiss Appraisal может быть найдена на сайте Swiss Appraisal в сети Интернет по адресу: www.swissap.com