

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Предварительные итоги развития рынка ипотечного кредитования в январе – октябре 2013 года

- Итоги развития рынка ипотечного кредитования за десять месяцев 2013 года свидетельствуют о динамичном развитии рынка ипотеки в России, несмотря на общее замедление экономического роста в стране.
- В октябре 2013 года выдано 81 678 ипотечных кредитов на общую сумму 136,2 млрд руб., что в 1,2 раза превышает объемы выдачи октября 2012 года в количественном и в 1,3 раза в денежном выражении. Всего, накопленным итогом с начала 2013 года выдано 639 005 ипотечных кредитов на общую сумму 1 042 млрд рублей, что в 1,17 раза превышает уровень января – октября 2012 года в количественном и в 1,3 раза в денежном выражении.
- Рост объемов выдаваемой ипотеки происходил в условиях медленного, но устойчивого снижения ставок во втором и третьем кварталах 2013 года. Достигнув своего максимума в марте (12,9%), месячные ставки начали постепенно снижаться – со второго квартала их снижали почти все ведущие игроки ипотечного рынка. Этому способствовало снижение стоимости фондирования и улучшение ситуации с ликвидностью по сравнению с 2012 годом.
- В октябре 2013 года средневзвешенные месячные ставки по ипотеке снизились достаточно существенно (на 0,6 п.п. по сравнению с максимумом в марте) и составили 12,3%. Таким образом, впервые в 2013 году ставки по ипотеке опустились ниже, чем в аналогичном периоде прошлого года – в октябре 2012 года они составляли 12,4%. При этом следует учитывать, что с октября 2012 года начался рост ставок по ипотечным кредитам, а в конце 2013 года, по оценке АИЖК, продолжится снижение ставок.
- Это объясняется тем, что на фоне снижения стоимости фондирования, в условиях острой конкуренции банки могут выводить на рынок привлекательные сезонные предложения. АИЖК прогнозирует, что к концу года средневзвешенная месячная ставка по ипотечным кредитам будет на 0,4 – 0,6 п.п. ниже, чем в декабре 2012 года, когда ставка достигала 12,7%. Такое снижение следует признать достаточно существенным.
- Снижение ставок основными участниками рынка способствовало росту объемов выдачи ипотеки. Также значимым фактором, способствовавшим росту ипотечного рынка, является то, что в последние полгода некоторые банки ослабляли требования к заёмщикам: снижали минимальный размер первоначального взноса (в том числе и до нулевого), увеличивали максимальную сумму кредита и расширяли перечень типов кредитруемых объектов. В этот период отмечено расширение предложения на рынке ипотечных программ социальной направленности, в частности, «Военной ипотеки», что также способствовало оживлению спроса.

-
- Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным за 10 месяцев 2013 года (накопленным итогом), несколько выше среднемесячной и составляет 12,6%, так как в ней учитываются дорогие кредиты, выданные в первом квартале.
 - Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет уже более 2,48 трлн рублей. За последние 12 месяцев ипотечный портфель увеличился на 598 млрд рублей, что составило 31,8% от объема портфеля по состоянию на 01.11.2012 года.
 - Несмотря на некоторое ослабление требований к заемщикам, качество ипотечного портфеля, накопленного на балансах банков, находится на высоком уровне. Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.11.2013 года составила 1,62%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа составляет более 95%. Тем не менее, следует отметить, что в случае резкого ухудшения экономической ситуации и роста безработицы доля просроченных платежей может вырасти, а качество ипотечного портфеля – быстро ухудшиться. Такая ситуация диктует необходимость уделять большее внимание управлению рисками как на уровне отдельных кредитных организаций, так и на рынке ипотечного кредитования в целом.