



Итоги развития рынка ипотечного кредитования в первом полугодии 2014 года: ипотечный рынок становится устойчивой базой развития жилищного строительства

Период: январь – июнь 2014 года

- По данным Банка России за шесть месяцев 2014 года было выдано 448 536 ипотечных кредитов на общую сумму 769,5 млрд рублей, что в 1,33 раза превышает уровень января – июня 2013 года в количественном и в 1,42 – в денежном выражении.
- Доля сделок с ипотекой выросла до очередного рекордного уровня: по данным Росреестра, 26,4% всех прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем в I полугодии 2014 г., приобретались с использованием ипотечного кредита. Оживление наблюдалось и на рынке жилья в целом - рост количества сделок с жильем по итогам полугодия¹ составил 16% по отношению к I полугодию 2013 года (за 2013 год в целом количество сделок снизилось на 5%). Следует отметить, что рост рынка жилья, по оценкам АИЖК, происходил за счет активного оформления в собственность вновь построенного жилья.
- Развитие ипотечного рынка стало устойчивой базой для роста объемов жилищного строительства – в первом полугодии 2014 года построено 375,8 тыс. квартир общей площадью 29,4 млн кв. метров (+30% к соответствующему периоду предыдущего года), что во многом объясняется активным развитием ипотечного кредитования на первичном рынке жилья в 2012-2013 годах. Динамичный рост ипотечного кредитования в I полугодии 2014 года закладывает фундамент для дальнейшего увеличения объемов ввода жилья, что, в свою очередь, оказывает значимый стимулирующий эффект на развитие экономики в целом.
- Анализ ценовой динамики рынка жилья говорит о том, что развитие ипотеки не приводит к формированию «пузыря» на рынке недвижимости - рост цен на жилье в I полугодии 2014 года по отношению к соответствующему периоду 2013 года в среднем составил 4,9%. С учетом зафиксированной в первом полугодии годовой инфляции на уровне 7% можно констатировать даже снижение реальных цен на жилье и, соответственно, рост его доступности для населения.

1 Количество прав собственности на жилые помещения, зарегистрированных в сделках с жильем, данные за второй квартал пока не доступны

- В условиях напряженности на финансовых и валютных рынках недвижимость стала популярным объектом для инвестиций. Анализ банковской статистики говорит о том, что вложения в жилье стали восприниматься как альтернатива банковским депозитам. Так, по итогам первого полугодия 2014 года объем депозитов населения немного сократился, в то время как по итогам первого полугодия 2013 года наблюдался прирост депозитной базы примерно на 10%.
- Вторым фактором роста ипотечного рынка стал реализовавшийся спрос будущих периодов. Многие граждане, собиравшиеся приобрести жилье для собственных нужд, но выжидавшие удобного момента для совершения сделки, поняли, что в краткосрочной перспективе ожидать улучшения условий не стоит, и решили не затягивать с покупкой жилья.
- В I полугодии 2014 года средняя ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,3%, что примерно соответствует уровню четвертого квартала 2013 года. Тем не менее, следует отметить общий рост стоимости денег в экономике, что отражается и на стоимости фондирования ипотечных кредитов. Последовательное повышение ключевой ставки, нестабильность на финансовых рынках и сложности в привлечении внешних заимствований неизбежно подталкивали банки к повышению ставок, в том числе и по ипотечным кредитам. Тем не менее, несмотря на то, что к концу второго квартала ставки были скорректированы практически всеми ведущими игроками рынка, ждать резкого роста ставок не стоит – по оценке АИЖК, средняя ставка по ипотечным кредитам в 2014 году составит около 12,5%.
- Такой уровень ставок не приведет к недостатку спроса на ипотечные кредиты, однако темпы роста рынка ипотечного кредитования несколько замедлятся. АИЖК ожидает, что в целом по итогам года темпы роста рынка ипотеки составят около 120-130% по сравнению с 2013 г.
- В целом же можно констатировать, что в первом полугодии банки старались удерживать ставки по ипотечным кредитам на достаточно низких уровнях, проводя при этом разнонаправленную ценовую политику в зависимости от маркетинговой стратегии и возможности доступа к разным источникам фондирования у того или иного банка, и неохотно шли на их повышение. Основным способом конкурентной борьбы в этих условиях стало снижение требований к ипотечным заемщикам. В первом полугодии 2014 года требования к заемщикам снизили практически все ведущие ипотечные банки, в совокупности занимающие более 70% рынка. Данный тренд поддержали и многие другие участники рынка ИЖК.
- Ослабление требований к заемщикам, начавшееся еще в 2013 году, уже отражается на структуре накопленного ипотечного портфеля, размер которого на текущий момент составляет уже около 3 трлн рублей. По данным Банка России², с начала 2013 года отмечается существенное увеличение объема выдачи кредитов с первоначальным взносом в размере 10 – 20% и, напротив, сокращение объемов выдачи кредитов с первоначальным взносом более 60%, что может свидетельствовать о смягчении стандартов ипотечного кредитования банками и об увеличении объемов выдачи ипотеки с повышенным кредитным риском. В целом, по данным Банка России, в ипотечном портфеле банков доля кредитов с первоначальным взносом менее 30% составляет почти 50%, а с первоначальным взносом менее 20% – 34%, что может в перспективе стать источником системных рисков.
- В то же время качество ипотечного портфеля находится на высоком уровне. Доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,1%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа – около 95,3%. Однако такая стабильность во многом обеспечивается высокими темпами роста ипотечного портфеля. В абсолютном выражении проблемные кредиты (с просрочкой более 90 дней) выросли за 6 месяцев 2014 года на 15% до 62,2 млрд рублей. В случае резкого замедления темпов развития рынка можно ожидать ухудшение качества ипотечных портфелей банков, что мы уже наблюдаем в секторе необеспеченного кредитования. Банкам следует очень

² Обзор финансовой стабильности, июнь 2014 года

внимательно оценивать кредитные риски и не допускать необоснованного снижения требований к заемщикам - в случае резкого ухудшения экономической ситуации сильнее всего пострадают заемщики, получающие «серую» зарплату и не имеющие возможности подтвердить свои доходы справкой по форме 2-НДФЛ.