

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Итоги развития рынка ипотечного кредитования в 2013 году: ставки падают, объемы растут

Ипотечный рынок становится важнейшим инструментом решения жилищных проблем и основным драйвером жилищного строительства

- Итоги развития рынка ипотечного кредитования в 2013 году свидетельствуют о динамичном развитии ипотеки в России. За рассматриваемый период было выдано 824 792 ипотечных кредита на общую сумму 1 354 млрд рублей, что в 1,2 раза превышает уровень 2012 года в количественном и в 1,3 раза в денежном выражении.
- Важной особенностью 2013 года стало заметно возросшее влияние ипотечного жилищного кредитования на рынок жилья в стране. Об этом свидетельствует рост доли ипотечных сделок на фоне стабильной динамики сделок с жильем. По данным Росреестра, каждое четвертое право собственности (24,6%), зарегистрированное в сделках с жильем в 2013 г., приобреталось с использованием ипотечного кредита. Этот показатель является рекордным за весь период наблюдения (с 2005 года).
- По оценкам АИЖК, в целом доля ипотеки в реализации нового жилья составляет до 40%, а по некоторым объектам сделки с ипотекой составляют более 50% и достигают до 70-80% объема продаж.
- Данные Банка России по состоянию на 01.01.2014 года свидетельствуют о том, что уровень ставок выдачи по рублевым ипотечным кредитам, предоставленным в течение декабря, составил 12,1%, что на 0,6 п.п. ниже уровня декабря 2012 года.
- Динамика ставок в 2013 году была неравномерной – в начале года они динамично росли, достигнув максимального значения 12,9% по итогам марта, но в дальнейшем наблюдалась тенденция к снижению ставок, пик которого пришелся на ноябрь-декабрь 2013 года.
- Снижение ставок в конце года объясняется сезонными акциями банков – в третьем квартале 2013 года практически все лидеры ипотечного рынка запустили специальные предложения, позволяющие достаточно широкому кругу заемщиков рассчитывать на более низкие процентные ставки по ипотеке.
- Средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в 2013 году составила 12,4 % (накопленным итогом), что объясняется высоким уровнем ставок в первом квартале 2013 года.
- Дополнительным фактором, мотивирующим крупные банки активизировать усилия по увеличению ипотечных портфелей, стала политика Банка России, направленная на ограничение темпов роста беззалогового кредитования, в том числе рост размера минимальных резервов на потери по необеспеченным потребительским ссудам. В этой связи кредитные организации, обладающие соответствующими возможностями (прежде всего, доступом к фондированию), в зависимости от внутренних приоритетов могли сфокусироваться на более активном развитии ипотечного кредитования. Так, начиная со второго квартала 2013 г. Аналитическим центром АИЖК зафиксировано около 30 случаев снижения процентной ставки на постоянной либо временной основе среди активных участников рынка.
- Косвенным признаком, говорящим в пользу этой гипотезы, является то, что в последние полгода многие ипотечные банки ослабляли требования к заемщикам:

снижали минимальный размер первоначального взноса (в том числе и до нулевого), увеличивали максимальную сумму кредита и расширяли перечень кредитруемых объектов.

- Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет уже около 2,65 трлн рублей. За последние 12 месяцев ипотечный портфель увеличился на 651 млрд рублей, что составило 32,6% от объема портфеля по состоянию на 01.01.2013 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 01.01.2014 года составила 1,49%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа составляет более 96%. 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.
- Рост ипотечного рынка стал одним из основных драйверов жилищного строительства. Почувствовав, что банки возобновили кредитование строительной отрасли и покупателей жилья, застройщики активизировали свою деятельность. Так, в 2013 году построено 912,1 тыс. квартир общей площадью 69,4 млн кв. метров (+5,6% к соответствующему периоду предыдущего года). Этот показатель является рекордным за всю историю Российской Федерации с 1990 года.
- Важно отметить при этом, что одновременное увеличение объемов ипотечного кредитования и жилищного строительства удерживают рынок жилья на сбалансированной траектории развития – дополнительный платежеспособный спрос населения, поддерживаемый ипотекой, абсорбирует первичный рынок жилья.
- Рост цен на жилье, по данным Росстата, в 2013 году по отношению к 2012 году в среднем составил 7,2%, что в условиях зафиксированной годовой инфляции (6,8%) говорит о том, что реальный прирост цен на жилье, в среднем по России, не превысил 0,5 п.п.
- С учетом того, что реальные располагаемые доходы населения выросли на 3,3 п.п., а ставки по ипотечным кредитам снизились, можно говорить о том, что в конце 2013 года зафиксирован рост доступности приобретения жилья для населения, как за счет собственных, так и за счет заемных средств.