



## Итоги развития рынка ипотечного жилищного кредитования в январе-августе 2014 года

- По данным Банка России за восемь месяцев 2014 года было выдано 619 026 ипотечных кредитов на общую сумму 1,1 млрд рублей, что в 1,27 раза превышает уровень января – августа 2013 года в количественном и в 1,36 – в денежном выражении.
- В условиях напряженности на финансовых и валютных рынках общий рост стоимости денег в экономике 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 увеличению ставок, в том числе и по ипотечным кредитам. Активные участники рынка уже повысили ставки по ипотеке в 2014 г. на 0,5 – 1 п.п.
- Эти факторы, как и прогнозировали ранее аналитики АИЖК, привели к замедлению темпов роста рынка ипотеки: темпы роста ежемесячных объемов выдачи ипотечных кредитов составили в августе 118% (к августу 2013 г.), что является минимальным значением с мая 2013 г. Дополнительными причинами торможения рынка стали снижающийся инвестиционный спрос на жилье, который активно способствовал росту рынка ипотеки в начале 2014 года, и растущие ставки по депозитам (в первой декаде октября максимальная процентная ставка по вкладам в российских рублях десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц, выросла до 9,5% по сравнению с 8,3% в начале 2014 года), которые способствовали возобновлению притока средств населения во вклады: после снижения на 5,6% в I квартале 2014 года, к сентябрю объем рублевых депозитов вернулся к уровню начала 2014 г.
- В январе-августе 2014 года средняя ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,2%, что примерно соответствует уровню четвертого квартала 2012 года, однако в августе ипотечные кредиты выдавались в среднем по ставке 12,3%, что на 0,1 п.п. выше значения предыдущего месяца. Учитывая сохранение высокой стоимости фондирования и коррекцию ценовых параметров ипотечных программ основных участников, АИЖК ожидает, что в статистике Банка России будет продолжаться плавный рост ставок и по итогам 2014 года средняя ставка по ипотечным кредитам составит около 12,3-12,5%.
- Несмотря на активное использование участниками рынка ипотеки неценовых инструментов в конкурентной борьбе, наблюдавшееся в первом полугодии 2014 года (снижение требований к ипотечным заемщикам), качество ипотечного портфеля сохраняется на высоком уровне. Доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа – около 95,6%. Однако такая стабильность во многом

обеспечивается высокими темпами роста ипотечного портфеля. В абсолютном выражении проблемные кредиты (с просрочкой более 90 дней) выросли за 8 месяцев 2014 года на 20% до 64,6 млрд рублей. В случае резкого замедления темпов развития рынка можно ожидать ухудшение качества ипотечных портфелей банков, что мы уже наблюдаем в секторе необеспеченного кредитования физических лиц.

- Несмотря на общее ухудшение макроэкономической ситуации и замедление темпов роста рынка ипотеки, ипотечное жилищное кредитование остается одним из основных источников роста банковского кредитования. Объемы выдачи потребительских (не ипотечных) кредитов за 8 месяцев 2014 г. снизились на 4,3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в то время как объемы выдачи ипотечных кредитов выросли на 36%. Более того, в отличие от стабильно высокого качества ипотечных активов, задолженность по потребительским (не ипотечным) кредитам с просроченными платежами свыше 90 дней составила 10,1% от всей задолженности по потребительским кредитам.