



Предварительные итоги развития рынка ипотечного кредитования

Период: январь – март 2014 года

- В I квартале 2014 года было выдано 198 082 ипотечных кредитов на общую сумму 334,7 млрд рублей, что в 1,39 раза превышает уровень января – марта 2013 года в количественном и в 1,47 в денежном выражении.
- Опережающий рост ипотеки в первом квартале текущего года во многом объясняется тем, что в условиях макроэкономической нестабильности и снижения курса рубля недвижимость стала популярным объектом для инвестиций. Основной причиной, предопределившей привлекательность недвижимости, стала ценовая динамика рынка, а также падение цен в долларовом эквиваленте. Таким образом, многие покупатели недвижимости видят в этой инвестиции защиту своих сбережений либо стремятся приобрести квартиру для собственных нужд как можно скорее, опасаясь снижения доступности жилья в будущем.
- Рост цен на жилье, по данным Росстата, в I квартале 2014 года по отношению к соответствующему периоду 2013 года в среднем составил 4,4%, что в условиях зафиксированной годовой инфляции в I квартале 2014 года (6,4%) говорит о том, что цены на жилье, в среднем по России, снижались, придавая недвижимости еще большую инвестиционную привлекательность.
- Повышение инвестиционной привлекательности недвижимости привело к оживлению рынка жилья: рост по итогам квартала составил 17% по отношению к I кварталу 2013 года (за 2013 год в целом количество сделок снизилось на 5%). Доля сделок с ипотекой также выросла до очередного рекордного уровня: по данным Росреестра, 25,8% всех прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем в I квартале 2014 г., приобретались с использованием ипотечного кредита.
- Рост ипотечного рынка в 2013 – 2014 годах стал одним из основных драйверов жилищного строительства. Почувствовав, что банки возобновили кредитование строительной отрасли и покупателей жилья, застройщики активизировали свою деятельность. Так, в I квартале 2014 года построено 178 тыс. квартир общей площадью 13,6 млн кв. метров (+31% к соответствующему периоду предыдущего года).

- Следует отметить, что статистика рынка ипотеки за первые три месяца 2014 года не отражает ухудшение ситуации с ликвидностью, наблюдавшейся в конце марта и в апреле. В связи с повышением стоимости фондирования АИЖК ожидает, что в дальнейшем темпы роста рынка начнут замедляться. На высокие темпы роста рынка ипотеки в I квартале 2014 года влияет и эффект «низкой базы» – в начале 2013 года ставки по кредитам достигли максимума с середины 2011 года, что негативно сказалось на объемах выдачи в тот период.
- В январе – марте 2014 года ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,2%, что на 0,6 п.п. ниже уровня соответствующего периода 2013 года. Однако АИЖК оценивает вероятность повышения ставок как достаточно существенную ввиду значительного повышения Банком России ключевой ставки до 7,5% в марте и апреле 2014 года.
- Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет уже около 2,8 трлн рублей. За последние 12 месяцев ипотечный портфель увеличился на 715 млрд рублей, что составило 34% от объема портфеля по состоянию на 01.04.2013 года.
- Тем не менее, на данный момент качество ипотечного портфеля, накопленного на балансах банков, находится на высоком уровне. Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.04.2014 года составила 1,45%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа составляет более 95%. Следует отметить, что в случае резкого ухудшения экономической ситуации и роста безработицы доля просроченных платежей может вырасти, а качество ипотечного портфеля – быстро ухудшиться.
- По оценке Аналитического центра АИЖК, тенденцией последнего времени является рост доли заемщиков, взявших ипотечные кредиты с более низкими требованиями. В связи с тем, что таких заемщиков, особенно получающих «серые» доходы, отличает более высокий уровень кредитного риска, рост объемов выдачи ипотеки в этом сегменте не создает предпосылок для снижения ставок. Распространение кредитов с низким первоначальным взносом и без официального подтверждения доходов в условиях нестабильности приводит к росту кредитных рисков ипотечного портфеля банков, поскольку в случае кризиса такие заемщики окажутся очень уязвимыми к возможному снижению доходов.

По данным Банка России на 01.04.2014