

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

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

Ставка по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение ноября, упала ниже 12% и близка к минимальным значениям

- Данные Банка России по состоянию на 01.12.2013 года свидетельствуют о том, что уровень ставок выдачи по рублевым ипотечным кредитам, предоставленным в течение месяца, снизился на 0,4 п.п. и составил 11,9%. Это ровно на 1 процентный пункт ниже, чем зафиксированный максимум в марте 2013 года, и на 0,7 п.п. ниже уровня ноября 2012 года. Достигнутый уровень ставок близок к минимальным значениям, зафиксированным в конце 2011 года. Еще ниже ставка была лишь во второй половине 2011 года, когда месячные ставки колебались в пределах 11,9 – 11,4%, причем минимальное значение было достигнуто в декабре 2011 года, когда большинство заемщиков, так же как и сейчас, получило возможность воспользоваться сезонными специальными предложениями банков.
- Детальный анализ причин такого резкого скачка еще впереди, однако, по оценкам АИЖК, именно сезонными акциями банков можно объяснить существенное падение ставок – в третьем квартале 2013 года практически все лидеры ипотечного рынка запустили специальные предложения, позволяющие достаточно широкому кругу заемщиков рассчитывать на сниженные процентные ставки. С учетом задержки между сроком подачи заявки и фактическим предоставлением кредита, можно предположить, что именно в ноябрьской статистике и были отражены кредиты, выданные в рамках специальных предложений.
- Дополнительным фактором, мотивирующим крупные банки активизировать усилия по расширению своих ипотечных портфелей, является 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, в зависимости от внутренних приоритетов, кредитные организации, обладающие соответствующими возможностями (прежде всего, доступом к фондированию) переориентируют свою бизнес-модель в пользу ипотечного кредитования. Так, начиная со второго квартала 2013 г. по декабрь 2013 г. включительно, 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 некоторые банки ослабляли требования к заемщикам: снижали минимальный размер первоначального взноса (в том числе и до нулевого), увеличивали максимальную сумму кредита и расширяли перечень типов кредитруемых объектов.
- Тем не менее, следует учитывать, что несмотря на такое значительное снижение ставок, темпы роста объемов выдачи ипотеки несколько замедлились, упав ниже 30% в рублевом выражении. В ноябре 2013 года выдано 79 972 ипотечных кредитов на общую сумму 132,8 млрд руб., что в 1,17 раза превышает объемы выдачи ноября 2012 года в количественном и в 1,27 раза в денежном выражении. Всего, накопленным итогом с начала 2013 года, выдано 718 983 ипотечных кредита на общую сумму 1 175

млрд рублей, что в 1,17 раза превышает уровень января – ноября 2012 года в количественном и в 1,3 раза в денежном выражении.

- Замедление темпов роста ипотечного рынка при снижении ставок говорит о некотором насыщении спроса в условиях роста опасений потенциальных ипотечных заемщиков (в первую очередь касательно возможного снижения личных доходов и потери работы). Свою лепту вносит и то, что неопределенность перспектив развития российской экономики, а также агрессивная маркетинговая политика крупнейших банков во 2-м полугодии 2013 года, привели к тому, что существенная часть заемщиков, планировавших взять ипотечные кредиты в конце 2013 года, взяла их во 2-м и 3-м кварталах 2013 года.
- Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет уже около 2,56 трлн рублей. За последние 12 месяцев ипотечный портфель увеличился на 621 млрд рублей, что составило 32% от объема портфеля по состоянию на 01.12.2012 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 01.12.2013 года составила 1,56%, 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.