

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Предварительные итоги развития рынка ипотечного кредитования в первом полугодии 2013 года

- Первое полугодие 2013 года для российского ипотечного рынка было неоднозначным. Несмотря на достаточно высокие процентные ставки по ипотечным кредитам, рост объемов ипотечного рынка несколько превысил ожидания Агентства. Отметим, что такая ситуация наблюдается на фоне заметного замедления экономики.
- В январе-июне 2013 года было выдано 336 043 ипотечных кредитов на общую сумму 542,5 млрд рублей, что в 1,14 раза превышает уровень января-июня 2012 года в количественном и в 1,26 раза в денежном выражении. Таким образом, прогноз развития рынка в 1000-1200 млрд рублей по итогам 2013 года реализуется близко или немного выше верхней границы прогнозного интервала.
- Средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях по итогам полугодия составила 12,7%, что на 0,6 п.п. превышает уровень первого полугодия 2012 года. В текущем году, с учетом продолжающейся нестабильности на мировых финансовых рынках, АИЖК не прогнозирует снижение ставок до уровня 2012 года.
- В целом, тенденция к повышению ставок была неравномерной – основной рост ставок пришелся на первый квартал, а во втором квартале происходила небольшая коррекция ставок, вызванная тем, что банки, слишком сильно повысившие ставки, стали терять свою долю рынка. В то же время можно констатировать, что еще во 2-м полугодии 2012 года практически все ведущие игроки повысили ставки на временной или постоянной основе, в т.ч. по ряду продуктов (Сбербанк, ВТБ24, а также Газпромбанк, ДельтаКредит, группа Номосбанка, Связьбанк и Банк Уралсиб.), что и предопределило динамику начала 2013 года. В результате в марте 2013 средневзвешенная ставка по статистике Банка России достигла 30-месячного пика в 12,9% (по выданным в течение месяца рублёвым ИЖК).
- Второй квартал 2014 года ознаменовался коррекцией ставок со стороны многих ведущих банков, включая Сбербанк, что, однако привело лишь к незначительному снижению ставок до уровня 12,6-12,7%.
- Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.07.2013 составила 1,84%. Доля просроченных платежей по рублевой задолженности составила 1,24% по сравнению с максимумом в 2,8% в конце 2010 года. Доля просроченных платежей по валютной задолженности равна 12,45%, а объем просроченных валютных платежей составляет 15,0 млрд рублей - 36% от общего объема просроченных платежей, при этом доля валютной задолженности в ипотечном портфеле банков составляет всего 5,3%.

-
- Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет уже около 2,3 трлн рублей. За последние 12 месяцев ипотечный портфель увеличился на 588 млрд рублей, что составило 34,9% от объема портфеля по состоянию на 01.07.2012
 - За первое полугодие 2013 года за счет индустриального домостроения введено 191,1 тыс. квартир общей площадью 11 млн кв метров, что на 17,8% и 11,1% превышает уровень 2012 года в количественном и объемном выражении соответственно.
 - Рост цен на жилье по итогам первого полугодия 2013 года по отношению к аналогичному периоду 2012 года превысил 8%, что в условиях зафиксированной за этот период инфляции в 6,9 п.п. говорит о небольшом росте цен на жилье в реальном выражении.