

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Предварительные итоги развития рынка ипотечного кредитования за январь-август 2012 года: рынок на пути к балансу?

- За январь-август 2012 года было выдано 417 492 ипотечных кредита на общую сумму 611,6 млрд рублей, что в 1,4 раза превышает уровень восьми месяцев 2011 года в количественном и в 1,5 - в денежном выражении.
- Напомним, что начало года характеризовалось тенденцией роста ставок по ипотечным кредитам в рублях, когда они выросли с 11,6% (по состоянию на 01.01.2012) до 12,2% п.п. в мае 2012 года. После трехмесячной стабилизации, в августе процентные ставки по ипотечным кредитам в рублях увеличились на 0,1 п.п. до уровня в 12,3%. АИЖК прогнозирует, что до конца года средневзвешенные ставки выдачи не увеличатся свыше 12,5%.
- Важное значение для дальнейшей динамики ставок имеет повышение с 14.09.2012 г. ставки рефинансирования ЦБ РФ с 8 до 8,25%. Такое решение было принято Банком России в связи с ростом инфляционных ожиданий, а также отмечающимся перегревом розничного кредитного рынка. Одновременно негативные последствия нестабильности на мировых рынках продолжают сказываться на банковской системе России, и ситуация с ликвидностью остается напряженной.
- В августе-сентябре 2012 года удорожание фондирования вынудило ряд банков, включая лидеров ипотечного рынка, провести повышение ставок. В результате за данный период ставки повысили более 15 активных игроков рынка (в среднем на 0,25-0,75 п.п.), включая ВТБ 24, ДельтаКредит и Уралсиб. Сбербанк также повысил ставки в два этапа. С 01.08.2012 Сбербанк увеличил ставки на 0,5-1,25 п.п. для обычной категории клиентов и на 0,85-1,5 п.п. - для з/п клиентов, за исключением программы «Ипотека с господдержкой». А с 1 октября 2012 года провел еще одно повышение ставок по всей линейке ипотечных кредитов на 0,5 п.п., за исключением «Ипотеки с господдержкой».
- Отметим, что банки, занимающие по размеру активов 201-500 место, среди которых много партнёров АИЖК, удерживали самые низкие на рынке ставки (11,7%) по выданным с начала года рублёвым ипотечным кредитам, по сравнению со средневзвешенной ставкой в 12,1% (по данным ЦБ РФ на 01.08.2012).
- Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.09.2012 составила 2,6%. Доля просроченных платежей по рублевой задолженности составила 1,6% по сравнению с максимумом в 2,8% в конце 2010 года. Доля просроченных платежей по валютной задолженности составила 14,8%, а объем просроченных валютных платежей составляет 20,2 млрд рублей, что составляет 44% от общего объема просроченных платежей, при этом доля валютной задолженности в ипотечном портфеле банков всего 8%.

-
- Высокая доля валютной просрочки объясняется, прежде всего, падением объемов валютного ипотечного портфеля (со 165 млрд руб. на начало 2012 года до 136 млрд руб. на конец июля) при незначительном росте объема валютной просроченной задолженности. Главным образом, это просрочка, образовавшаяся в прошлые годы, т.к. в данный момент объем выдачи ипотечных кредитов в иностранной валюте незначителен (8,4 млрд руб. за 8 мес. 2012 г.)