

Краткая справка по рынку ипотечного жилищного кредитования

Краткие итоги 2010 года

Аналитический центр АИЖК

Ключевые тенденции рынка:

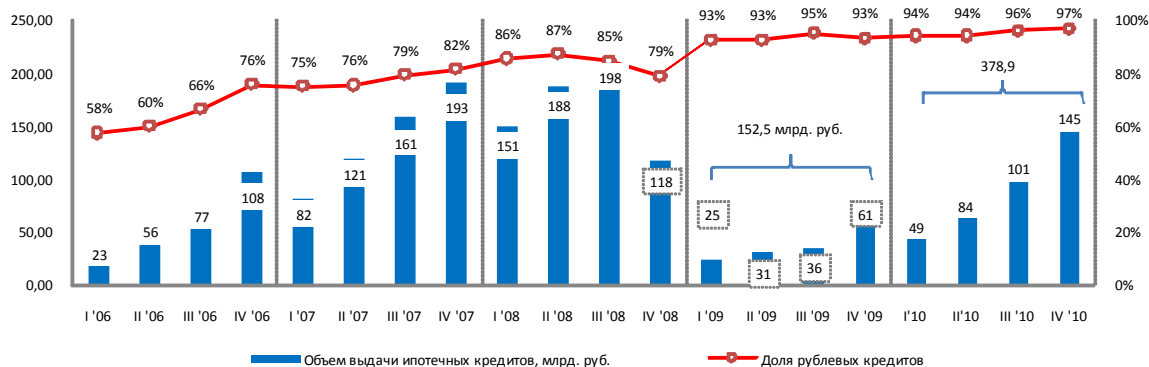
- Рынок ипотечного кредитования в 2010 году увеличился в 2.5 раза и составил 378,9 млрд. рублей, что соответствует прогнозу АИЖК по верхней границе коридора (360-380 млрд. рублей).
- Уровень ставок по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца, в декабре 2010 года, по сравнению с октябрём 2010 г., значительно снизился: с 13,2% до 12,5%. Таким образом, это значение ниже докризисных показателей - средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях за январь-октябрь 2008 года составляла 12,7%¹.
- Заметным признаком восстановления рынка является снижение доли просроченной задолженности в декабре 2010 года с 4% до 3,7% от общего объема накопленной ипотечной задолженности на балансах.
- По итогам 2010 года доля крупнейших банков (ТОП-5 по размеру активов) в общем объеме выдачи ипотечных кредитов снизилась с 61% до 54%. Небольшие банки (201 и ниже места по размеру активов), которые являются целевой аудиторией АИЖК, напротив, смогли нарастить свою долю до 11% (с 8% по итогам 2009 года), предлагая в течение всего 2010 года самые низкие ставки по выдаваемым кредитам.

¹ Данные по ставкам по кредитам, выданным в течении месяца, в 2008 году не публиковались ЦБ РФ. Доступны только средневзвешенные ставки по итогам трех, шести и 9 месяцев 2008 года.

Рынок ипотечного кредитования Российской Федерации

Ипотечное кредитование в 2010 году устойчиво восстанавливалось – по итогам года выдано 301 035 ипотечный кредит на общую сумму в 378,9 млрд. рублей. Объем кредитов, выданных в 2010 году почти в 2,5 раза превышает уровень 2009 года, количество выданных кредитов выросло более, чем в 2,3 раза.

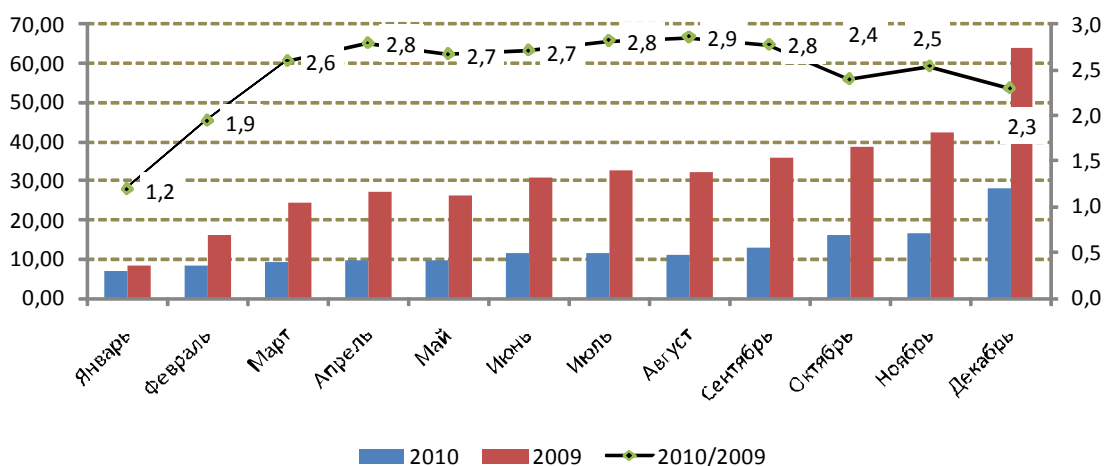
Рис. 1: Динамика объема выдачи ипотечных кредитов в 2009- 2010 гг., помесечно, млрд руб.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Всплеск выдачи ипотеки в конце 2010 года обусловлен эффектом сезонности, характерным для данного рынка. В свою очередь, некоторое замедление месячных темпов роста выдачи ипотечных кредитов в IV квартале 2010 года объясняется тем, что в IV квартале 2009 года появились первые признаки восстановления ипотечного рынка, и, таким образом, при анализе внутригодовой динамики постепенно ослабевает эффект «низкой базы».

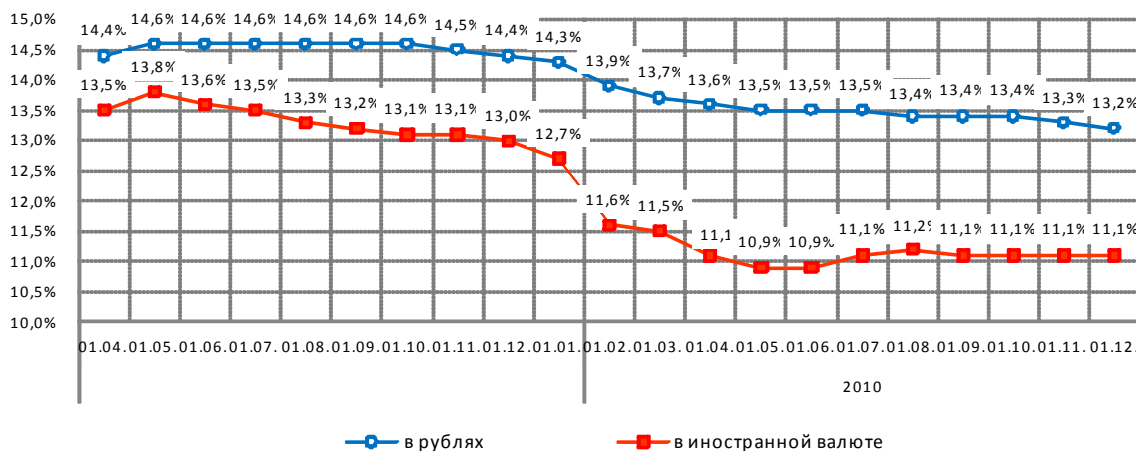
Рис. 2: Динамика объема выдачи ипотечных кредитов в 2009- 2010 гг., помесечно, млрд руб.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

По итогам 2010 года средний размер кредита увеличился на 7,7% с 1,17 (2009 года) до 1,26 млн. рублей. Увеличение размера кредита отражает динамику доходов населения (по данным Росстата за 2010 год реальные располагаемые доходы выросли на 4,3%) и цен на жилье (по итогам 2010 года, средняя цена на жилье выросла в номинальном выражении (без учета инфляции) на 7,4% по отношению к IV кварталу 2009 года).

Рис. 3 Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях и иностранной валюте, накопленным итогом с начала года (2009 – 2010 гг.)



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

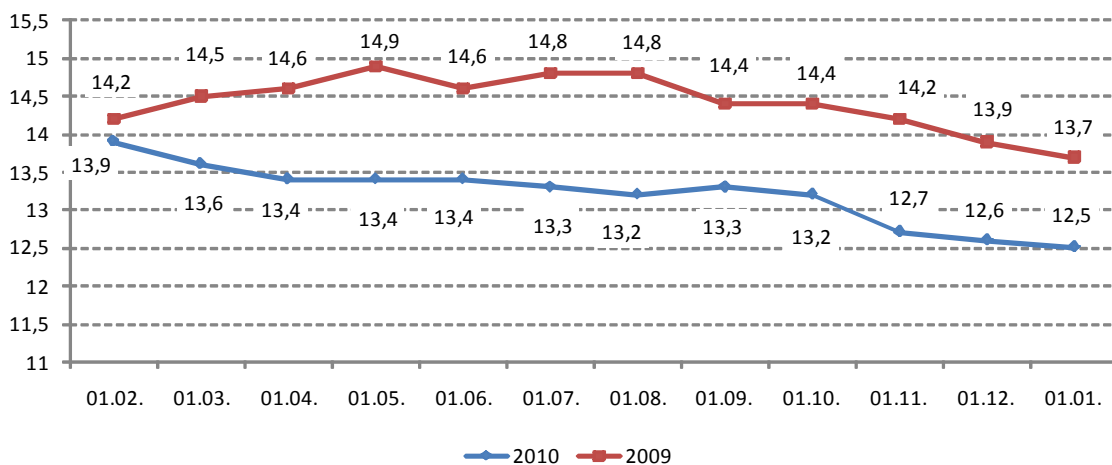
Средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях (их доля в общем количестве выданных кредитов составила около 99%) в 2010 году постепенно снижалась, составив по итогам года 13,1% (14,3% - по итогам 2009 года, снижение составило **1,2 п.п.**), что также соответствует прогнозам АИЖК.

Основное снижение пришлось на первый и последний кварталы года, причем, если в I квартале такая динамика объясняется методологией расчета средневзвешенных ставок ЦБ (с 1 января 2010 года перестали учитываться «дорогие» кредиты 2009 года), то снижение ставок в IV квартале – результат комплекса мер, приведших к снижению ставок выдачи ипотечных кредитов крупнейшими банками летом 2010 года, что, в свою очередь, сказалось на реальных ставках выдачи в IV квартале. Такое снижение ставок в значительной мере способствовало сезонному всплеску выдачи ипотечных кредитов в конце 2010 года.

Так, месячная динамика средневзвешенных ставок по кредитам действительно свидетельствует о существенном снижении уровня ставок по ипотечным кредитам в течение IV квартала 2010 года. Ставки по кредитам в рублях, выданным в течение декабря, составили 12,5%. Таким образом, за четвертый квартал 2010 года ставки по рублевым кредитам, выданным в течение месяца, снизились на **0,7 п.п.** Темпы снижения месячных ставок выдачи ипотечных кредитов в рублях за IV квартал являются самыми высокими в 2010 году. Месячный уровень ставок по кредитам в рублях достиг **докризисного уровня: по итогам первого полугодия 2008 года средневзвешенные ставки по кредитам в рублях также составили 12,5%. Ипотечные ставки вплотную приблизились к историческому минимуму – он был зафиксирован по итогам I квартала 2008 года – 12,4%.**

Дальнейшая динамика ипотечных ставок, будет зависеть, прежде всего, от уровня инфляции и действий Банка России в области монетарной политики. В случае, если инфляцию в 2011 году удастся удержать в пределах 8-9% ставки по ипотечным кредитам в России будут, возможно, самыми низкими за всю историю ипотечного кредитования в РФ. Снижение ставок особенно ярко проявится в официальной статистике ЦБ РФ в начале 2011 года (что связано с описанной выше особенностью методологии их расчета).

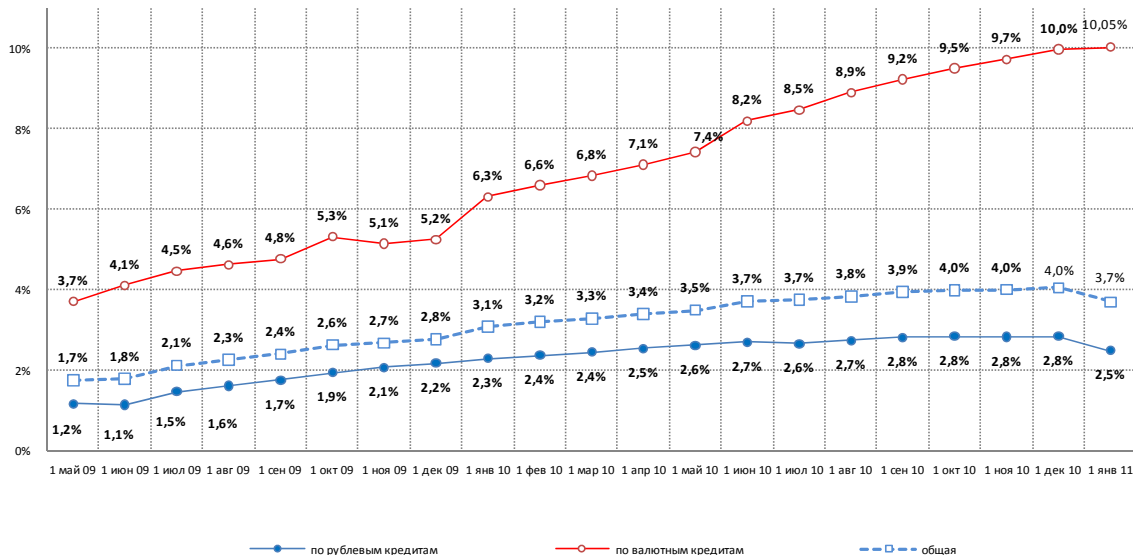
Рис. 4: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2009 – 2010 гг.), %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Еще одной положительной тенденцией IV квартала стало снижение уровня просроченной задолженности. Как и прогнозировало АИЖК ранее, это произошло из-за того, что новые кредиты выдавались быстрее, чем гасились старые, что является несомненным признаком оздоровления ипотечного рынка после кризиса.

Рис.5: Доля просроченной задолженности в 2009 – 2010 гг.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Кроме того, в декабре 2010 года произошло сокращение уровня просроченной задолженности в абсолютном выражении – он снизился до 41,6 млрд рублей по сравнению с 44,7 млрд месяцем ранее. Отметим, что основное сокращение пришлось на просроченную задолженность по рублевым кредитам. Значительно сократился объем дефолтной (90 дней+) задолженности – показатель уменьшился на 6,3 млрд рублей и «технической» (1-30 дней) задолженности – он снизился в декабре на 5,8 млрд.рублей.

По всей видимости, банки, в преддверии конца финансового года списали некоторую часть безнадежной просроченной задолженности с баланса. Кроме этого, в условиях

традиционных декабрьских выплат, некоторые заемщики смогли погасить допущенную просроченную задолженность.

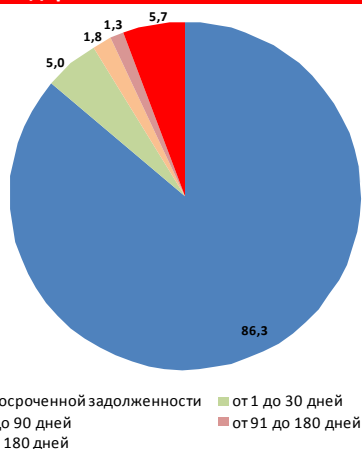
Косвенно это подтверждают и данные по динамике групп просроченной ипотечной задолженности по срокам задержки платежей: по данным Банка России по итогам 2010 года объем задолженности по ипотечным кредитам, по которым не было допущено ни одного просроченного платежа, либо срок просрочки не превышает 30 дней, превысил 92%.

Общая сумма задолженности по ипотечным кредитам	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%
Всего закладных в портфеле, в том числе:	1 127 834	100
С просрочкой аннуитетного платежа от 31 до 90 дней	17 481	1,55
С просрочкой аннуитетного платежа от 91 до 180 дней	12 857	1,14
С просрочкой аннуитетного платежа свыше 180 дней	57 632	5,11

Таблица 1. Группировка задолженности по ипотечным кредитам по срокам задержки платежей. Данные Банка России, расчёты АИЖК

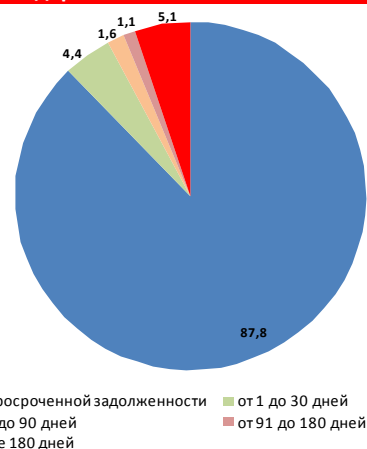
Совокупная доля дефолтной задолженности - с платежами, просроченными на 91 день и больше – составляет по итогам года 6,25% (-0,7 п.п. за месяц); доля задолженности с технической просрочкой платежей (до одного месяца) – 4,4% (-0,6 п.п. за месяц); а доля задолженности с просрочкой среднего уровня (от 31 до 90 дней) – 1,55 (-0,2 п.п. за месяц)%.

Рис.6 Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей на 01.12.2010, %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рис.7 Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей на 01.01.2011, %

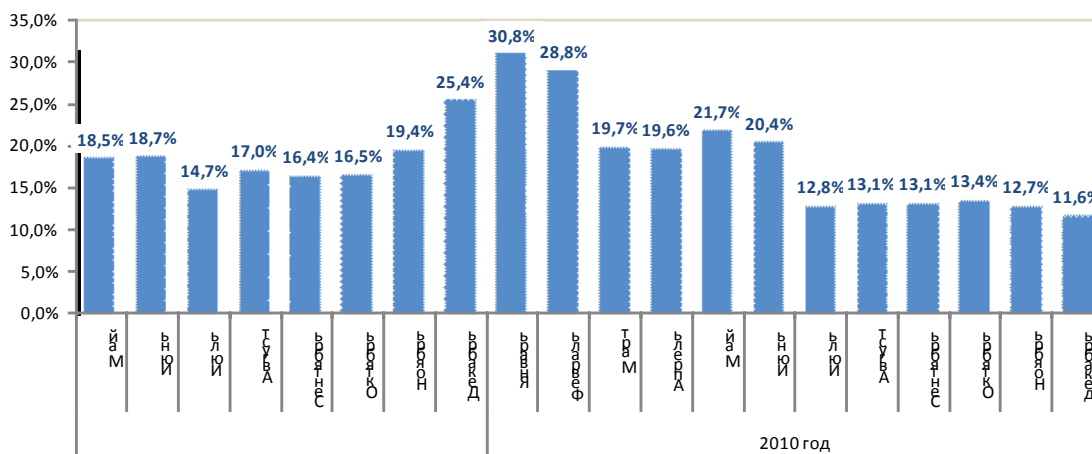


Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Деятельность АИЖК

За весь 2010 год АИЖК рефинансировало 48 277 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму в 54,7 млрд рублей, что составляет 16% в количественном и 14,4% в денежном выражении от всех выданных в этот период ипотечных кредитов.

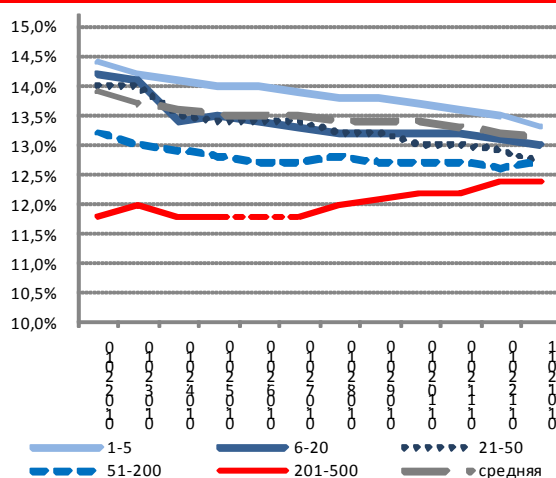
Рис. 8 Доля ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК, в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов в 2009 – 2010 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

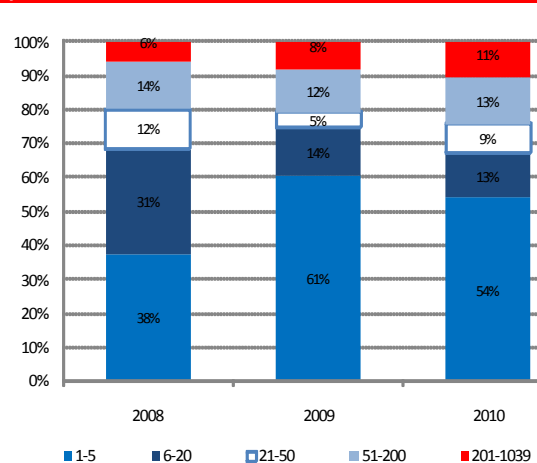
АИЖК, являясь институтом развития рынка ипотеки, в 2010 году проводило активную политику, направленную на преодоление последствий кризиса 2008-2009 гг. Так, АИЖК, удерживая в первом полугодии 2010 года² самую низкую на рынке ставку, задавало ориентир для ведущих игроков рынка, что, в свою очередь, во втором полугодии 2010 года положило начало массовому снижению ставок выдачи ипотечных кредитов. По данным за 2010 год ставка выкупа АИЖК по стандартным кредитным продуктам (накопленным итогом с начала года) составила 11,06%, что значительно меньше среднего уровня ипотечных ставок по России (13,2% по данным Центрального банка РФ на 01.12.2010)..

Рис.9 Динамика процентных ставок в рублях по группам банков, ранжированных по величине активов



Источник: Банк России

Рис.10 Динамика доли групп банков, ранжированных по величине активов в объемном выражении



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

² Ставка выкупа АИЖК по стандартным продуктам на 01.07.2010 года составила 10,55%

Политика АИЖК, направленная на снижение ставок и снижение концентрации рынка в первой половине года, позволила небольшим банкам-партнерам АИЖК предложить заемщикам максимально привлекательные ставки и существенно увеличить свою рыночную долю в 2010 году. Крупные и средние банки вступили в конкурентную борьбу во втором полугодии 2010 года, также снизив свои ставки выдачи.

Снижение доли АИЖК на фоне роста ипотечного рынка в целом свидетельствует об улучшении ситуации с ликвидностью в ипотечном секторе, оздоровлении рынка и росте конкуренции среди кредитных организаций.