

Краткая справка по рынку ипотечного жилищного кредитования на 01.12.2010

Аналитический центр АИЖК

Ключевые тенденции рынка:

- Рынок ипотечного кредитования России продолжает восстанавливаться: за 11 месяцев 2010 года объем ипотечных кредитов в 2,5 раза превысил объем выдачи за 11 месяцев 2009 года и составил 315,1 млрд. руб.
- Уровень ставок по ипотечным кредитам в рублях, выданных в течение месяца, в ноябре 2010 года, по сравнению с сентябрем 2010 г., значительно снизился: с 13,2% до 12,6%. Таким образом, это значение ниже докризисных показателей - средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях за январь-октябрь 2008 года составляла 12,7%¹
- Объем накопленной ипотечной задолженности по ипотечным кредитам на балансах банков достиг исторического максимума в 1,1 трлн рублей (до этого максимальное значение показателя в 1,09 трлн рублей наблюдалось на 01.03.2009 года).

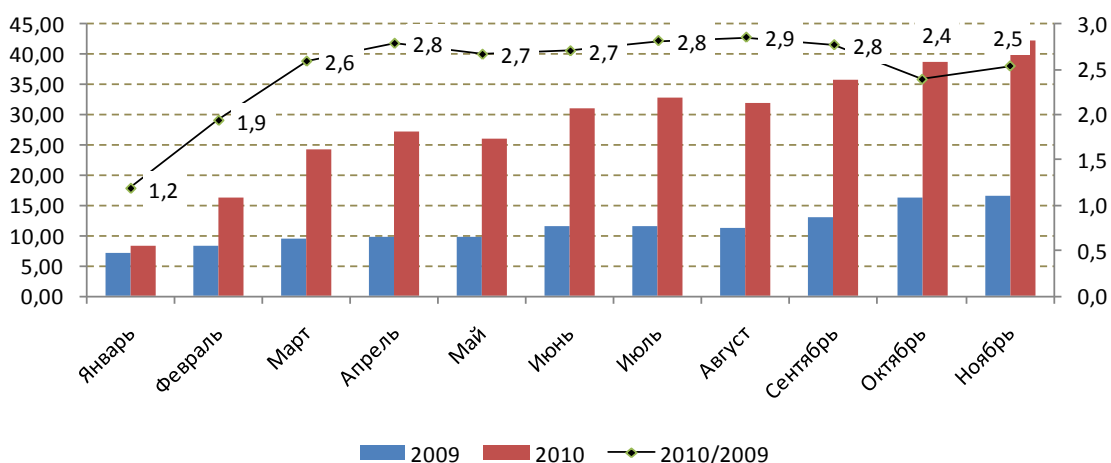
¹ Данные по ставкам по кредитам, выданным в течение месяца в 2008 году не предоставлялись, доступны только средневзвешенные ставки по итогам трех, шести и 9 месяцев 2008 года.

Рынок ипотечного кредитования Российской Федерации

Динамика выдачи ипотечных кредитов в России по итогам 11 месяцев 2010 года показывает, что восстановление рынка ипотечного кредитования продолжается. По данным Банка России, за ноябрь 2010 года предоставлено 34 050 ипотечных кредитов на общую сумму 42,3 млрд рублей. Всего за 11 месяцев 2010 года выдано 252 072 ипотечных кредита на общую сумму 315,1 млрд рублей. Объем кредитов, выданных за этот период 2010 года, в 2,5 раза превышает аналогичный показатель сопоставимого периода 2009 года. В количественном выражении за 11 месяцев 2010 года предоставлено в 2,04 раза больше ипотечных кредитов, чем за аналогичный период 2009 года.

Некоторое замедление месячных темпов роста выдачи ипотечных кредитов в октябре-ноябре 2010 года объясняется тем, что в IV квартале 2009 года появились первые признаки восстановления ипотечного рынка, и, таким образом, при анализе внутригодовой динамики рынка ипотечного жилищного кредитования постепенно перестает сказываться эффект «низкой базы». Тем не менее, ноябрьская динамика выдачи ипотечных кредитов говорит о некотором сезонном всплеске выдачи ипотеки в конце 2010 года.

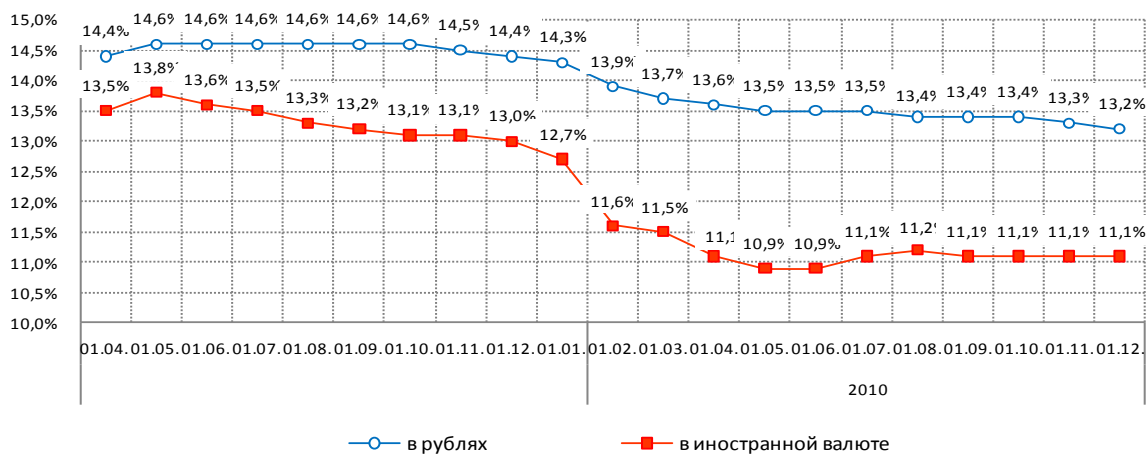
Рис. 1: Динамика объема выдачи ипотечных кредитов в 2009- 2010 гг., ежемесячно, млрд руб.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

На 01.12.2010, средний размер кредита увеличился почти на 7% по сравнению с аналогичным показателем, зафиксированным на конец 2009 года: с 1,17 до 1,25 млн рублей. Увеличение размера кредита отражает одновременно динамику восстановления доходов населения (по данным Росстата, за январь - октябрь 2010 года реальные располагаемые доходы на 4,3% превысили уровень соответствующего периода 2009 года) и цен на жилье (по итогам девяти месяцев 2010 года, средняя цена на жилье выросла более, чем на 6,8% по отношению к IV кварталу 2009 года).

Рис. 2: Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях и иностранной валюте, накопленным итогом с начала года (2009 – 2010 гг.)

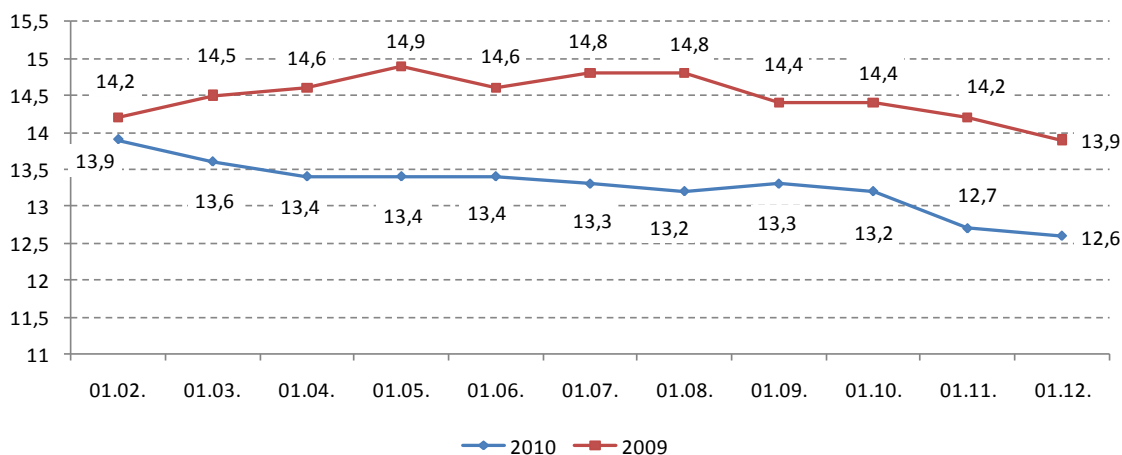


Источник: Банк России, расчёты АИЖК

За 11 месяцев 2010 года, накопленным итогом с начала года, средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях составила 13,2% (по сравнению с показателем за десять месяцев 2010 года размер ставки снизился на 0,1 п.п.), а по кредитам в иностранной валюте – 11,1%.

Месячная динамика средневзвешенных ставок по кредитам свидетельствует о существенном снижении уровня ставок по ипотечным кредитам в течение октября-ноября 2010 года. Ставки по кредитам в рублях, выданным в течение ноября, продолжили снижаться. Так, в сентябре 2010 г. ставка была на уровне 13,2%, тогда как в ноябре 2010 года - 12,6%, снизившись, таким образом, за два месяца на 0,6%. Темпы снижения месячных ставок выдачи ипотечных кредитов в рублях за последние два месяца являются самыми высокими в 2010 году. Месячный уровень ставок по кредитам в рублях достиг **докризисного уровня: по итогам трех кварталов 2008 года средневзвешенные ставки по кредитам в рублях также составили 12,7%**, а исторический минимум был зафиксирован по итогам первого квартала 2008 года – 12,4%.

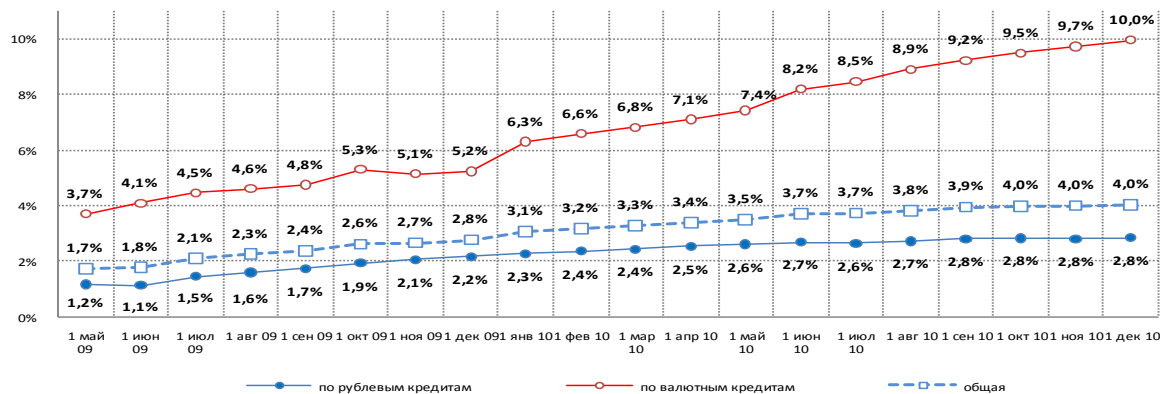
Рис. 3: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2009 – 2010 гг.), %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Такая ситуация объясняется анонсированным ранее существенным снижением ставок ведущими игроками ипотечного рынка, которое начало сказываться на выдаче в октябре 2010 года. АИЖК ожидает, что основной эффект от снижения ставок выдачи скажется на уровне средневзвешенных ставок по ипотечным кредитам в начале 2011 года, когда кредиты, выданные в первой половине 2010 года по более высоким ставкам, перестанут учитываться статистикой Банка России.

Рис. 4: Доля просроченной задолженности в 2009 – 2010 гг.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Еще одним существенным признаком оздоровления рынка ипотеки стала тенденция к стабилизации доли просроченной задолженности в общем объеме выдачи. Как ранее прогнозировал Аналитический центр АИЖК, подобное развитие ситуации стало возможным из-за прироста общего объема ипотечной задолженности на балансах банков - за месяц этот показатель вырос на 1,7%, впервые в истории превысив уровень в 1,1 трлн. рублей. До этого, максимальный уровень накопленной ипотечной задолженности на балансах банков наблюдался по итогам февраля 2009, когда он составил 1,09 трлн. рублей.

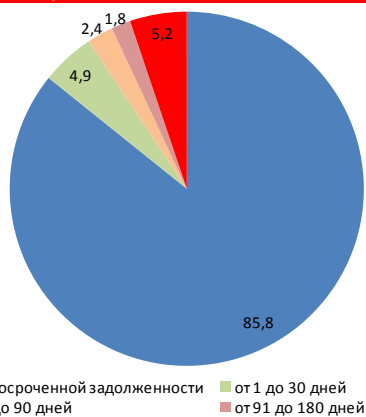
По данным Банка России на 01.12.2010 года объем задолженности по ипотечным кредитам, по которым не было допущено ни одного просроченного платежа, либо срок просрочки не превышает одного месяца, превысил 91%.

Общая сумма задолженности по ипотечным кредитам	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%
Всего закладных в портфеле,	1 105 023	100
в том числе:		
С просрочкой аннуитетного платежа от 31 до 90 дней	19 559	1,77
С просрочкой аннуитетного платежа от 90 до 180 дней	14 365	1,30
С просрочкой аннуитетного платежа свыше 180 дней	62 434	5,65

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 6,95%; доля задолженности с технической просрочкой платежей (до одного месяца) – 5%; а доля задолженности с просрочкой среднего уровня (от 31 до 90 дней) – 1,77%.

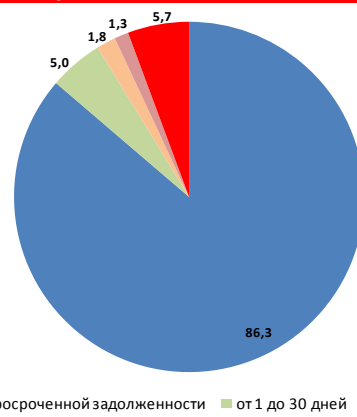
Рис.5 Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей на 01.02.2010, %



■ без просроченной задолженности ■ от 1 до 30 дней
■ от 31 до 90 дней ■ от 91 до 180 дней
■ свыше 180 дней

Источник: Банк России, расчёты АИЖК

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



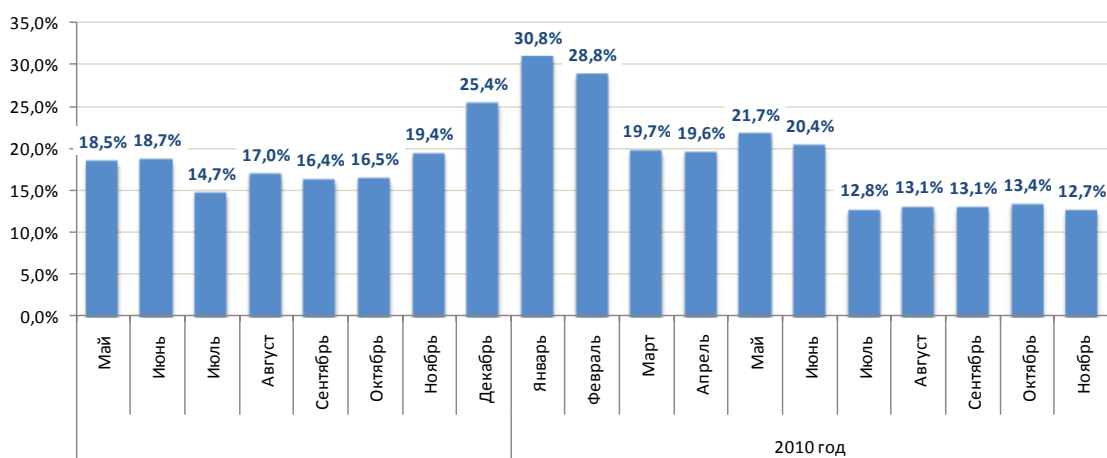
■ без просроченной задолженности ■ от 1 до 30 дней
■ от 31 до 90 дней ■ от 91 до 180 дней
■ свыше 180 дней

Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Деятельность АИЖК

В ноябре 2010 года Агентством по ипотечному жилищному кредитованию было рефинансировано 4 321 ипотечных кредитов на сумму 5,3 млрд рублей, что составляет 12,6% как в количественном, так и в денежном выражении от всех выданных в этот период ипотечных кредитов. **За 11 месяцев 2010 года АИЖК рефинансировало 42,614 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму в 47,625 млрд рублей, что составляет 16,9% в количественном и 15,1% в денежном выражении от всех выданных в этот период ипотечных кредитов.**

Рис. 7 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 проводил активную политику, направленную на преодоление последствий кризиса 2008-2009 гг. Так, АИЖК,

удерживая в первом полугодии 2010 года² самую низкую на рынке ставку, задало ориентир для ведущих игроков ипотечного рынка, что, в свою очередь, во втором полугодии 2010 года вылилось в массовую тенденцию снижения ставок выдачи ипотечных кредитов. По данным на 01.12.2010 года ставка выкупа АИЖК по стандартным кредитным продуктам (накопленным итогом с начала года) составила 10,99%, что значительно меньше среднего уровня ипотечных ставок по России (13,2% по данным Центрального банка РФ на 01.12.2010).

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