



2017 ГОД СТАЛ САМЫМ УСПЕШНЫМ ДЛЯ РЫНКА ИПОТЕКИ. БОЛЕЕ 1 МЛН СЕМЕЙ УЛУЧШИЛИ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ С ИПОТЕКОЙ. СРЕДНИЕ СТАВКИ ВЫДАЧИ ПО ИПОТЕКЕ ЗАКРЕПИЛИСЬ НИЖЕ 10%

АИЖК: 2017 год стал самым успешным для рынка ипотеки, качество портфеля продолжает улучшаться. По данным Банка России, в 2017 году выдано 1,09 млн кредитов на 2,02 трлн рублей (+37% к 2016 г.). Это – новый рекорд ипотечного рынка (в 2014 году выдано 1,76 трлн руб.). Общий объем ипотечного портфеля банков достиг 5,34 трлн рублей (+16% к концу 2016 года).

В конце первой половины 2017 года на рынке стало активно развиваться рефинансирование – процедура снижения ставки по действующему кредиту. По оценкам АИЖК, снизить ставку в рамках данного продукта смогли около 75-85 тыс. семей, выдано кредитов в рамках рефинансирования на общую сумму до 140-150 млрд рублей.

Рост доступности ипотеки – результат активного снижения ставок на протяжении всего 2017 года. Средневзвешенная ставка по ипотеке за 2017 год упала с 12,48% до 10,64%, а в последние месяцы она опустилась до уровня 10% и ниже. Снижение ключевой ставки Банка России до 7,75% в конце 2017 будет способствовать продолжению тенденции к снижению ставок в начале 2018 года. Это в свою очередь приведет к повышению роста ипотеки в 2018 году. АИЖК прогнозирует, что объемы выдачи продолжат расти и увеличатся до уровня 2,5-2,7 трлн рублей.

- По данным Банка России, в 2017 году выдано 1,09 млн ипотечных кредитов на сумму 2,02 трлн руб. Это на 27% больше, чем в 2016 году в количественном выражении и на 37% - в денежном. Общий объем выдачи ипотеки в 2017 г. превысил прежний рекорд 2014 г. на 15%.
- В декабре 2017 года поставлен новый рекорд объемов выдачи ипотеки: выдано ипотечных кредитов на 290 млрд руб., что на 28 млрд рублей выше уровня декабря 2014 года (226,6 млрд руб.). Это практически соответствует предварительной оценке, ранее озвученной АИЖК (300-310 млрд рублей).
- С мая 2017 года месячные темпы роста (по отношению к аналогичному периоду прошлого года) выданных кредитов составляют около 40% и более. Такие темпы роста объемов выдачи являются результатом продолжающегося активного снижения ставок, которые сравнялись на первичном и вторичном рынке к концу 2017 года.
- По кредитам на новостройки ставка выдачи в декабре составила 9,77% (-1 п.п. к декабрю 2016 г.), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке – 9,8% (-2,26 п.п.). Средняя ставка по всем выданным кредитам в декабре – 9,79%. Средняя ставка по выданным в 2017 году кредитам составила 10,64%. Это на 1,84 п.п. ниже уровня 2016 года (12,48%).
- Общий объем ипотечного портфеля банков достиг 5,34 трлн рублей (+16% к концу 2016 года) из которых 1,12 трлн руб. составляют ипотечные кредиты, выданные под залог долевого участия (ДДУ) при приобретении жилья на первичном рынке (+21% к концу 2016 года).
- Качество ипотечного портфеля на балансах банков продолжает улучшаться, что свидетельствует об отсутствии предпосылок образования «ипотечного пузыря». Доля просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней на 1 января 2018 года снизилась до 2,19% (годом ранее - 2,65%). По не ипотечным кредитам населению этот показатель составляет 11,6%.

- В начале 2017 года Банком России введены повышенные коэффициенты резервирования по кредитам с низким первоначальным взносом (менее 20%). Эти меры будут способствовать предупреждению формирования кредитных рисков и дальнейшему росту качества ипотечного портфеля: по статистике Банка России, вероятность возникновения просроченной задолженности по ипотеке в течение месяца по кредитам с первоначальным взносом до 10% более чем в 2 раза выше, чем по кредитам с первоначальным взносом в 20-30%.
- В 10 регионах выдается 48% всей ипотеки в России. Это – активно развивающиеся регионы (г. Москва, Московская область, г. Санкт-Петербург, Тюменская область, Республика Татарстан, Свердловская область, Республика Башкортостан, Краснодарский край, Новосибирская область, Красноярский край), в которых находятся крупнейшие агломерации России. Именно там сосредоточена большая часть спроса населения на жилье.