



НАФИ

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В 2016 ГОДУ: К НОВЫМ РЕКОРДАМ?

МОСКВА, 2016

По итогам 2016 года объем выданных ипотечных кредитов вырастет на 30-40% до 1,5-1,6 трлн. руб., приблизившись к результатам рекордного 2014-го (1,76 трлн. руб.). Опережающими темпами будет расти выдача по собственным программам банков по мере сближения их ставок с программой субсидирования, доля которой в общей выдаче по итогам года не превысит 40%. При этом к концу года заметно вырастет доля ипотеки на приобретение жилья на вторичном рынке вследствие ожидания роста цен в данном сегменте, а также снижения предложения нового и строящегося жилья.

Ипотека усиливает позиции: по темпам роста выдачи она более чем в 1,5 раза превышает прочие кредиты физлицам. По итогам пяти месяцев 2016 года банки выдали 322 тыс. ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на сумму 550,4 млрд. руб., что на 48% превышает результаты января-мая прошлого года. Для сравнения – объем выданных прочих кредитов физлицам за аналогичный период вырос только на 30%. В результате на 01.06.2016 задолженность по ИЖК достигла 39% совокупного кредитного портфеля ФЛ, показав прирост на 8 п.п. с начала 2015-го и на 12 п.п. - с начала 2014 года.

Сила господдержки: 41% всей выдачи ИЖК за январь-май 2016 года обеспечила программа субсидирования ставок. При этом ее доля в январе-феврале превысила 50% из-за резкого роста спроса на фоне ожидаемой отмены программы с 1 марта. Вместе с тем в марте-мае заметно выросла доля ипотечных сделок, заключенных по собственным программам банков вследствие снижения ставок по ним, а также сокращения для банков маржинальности программы субсидирования. По оценкам НАФИ, на ипотеку на вторичном рынке пришлось не менее 80% всей выдачи по собственным программам в январе-мае.

Стандарт качества: доля неработающих ИЖК в 2016 году сохранится на низком уровне. Сокращение реальных доходов населения привело к росту неработающих ИЖК (с просрочкой 90+) в 2015 году на 60% (по сравнению с 39% в 2014-м). Вместе с тем требования к ипотечным заемщикам, усиленные крупнейшими игроками еще в конце 2014 года, остаются консервативными. В результате за пять месяцев 2016 г. объем ИЖК 90+ вырос чуть менее чем на 9%, а доля в общем портфеле составила только 3,2%. По нашим оценкам, рост выдач в 2016 году будет обеспечиваться в первую очередь за счёт снижения ставок, а не путем ослабления требований. В результате до конца года доля просроченной задолженности не превысит 2%, а объем неработающих ссуд – 3,5%.

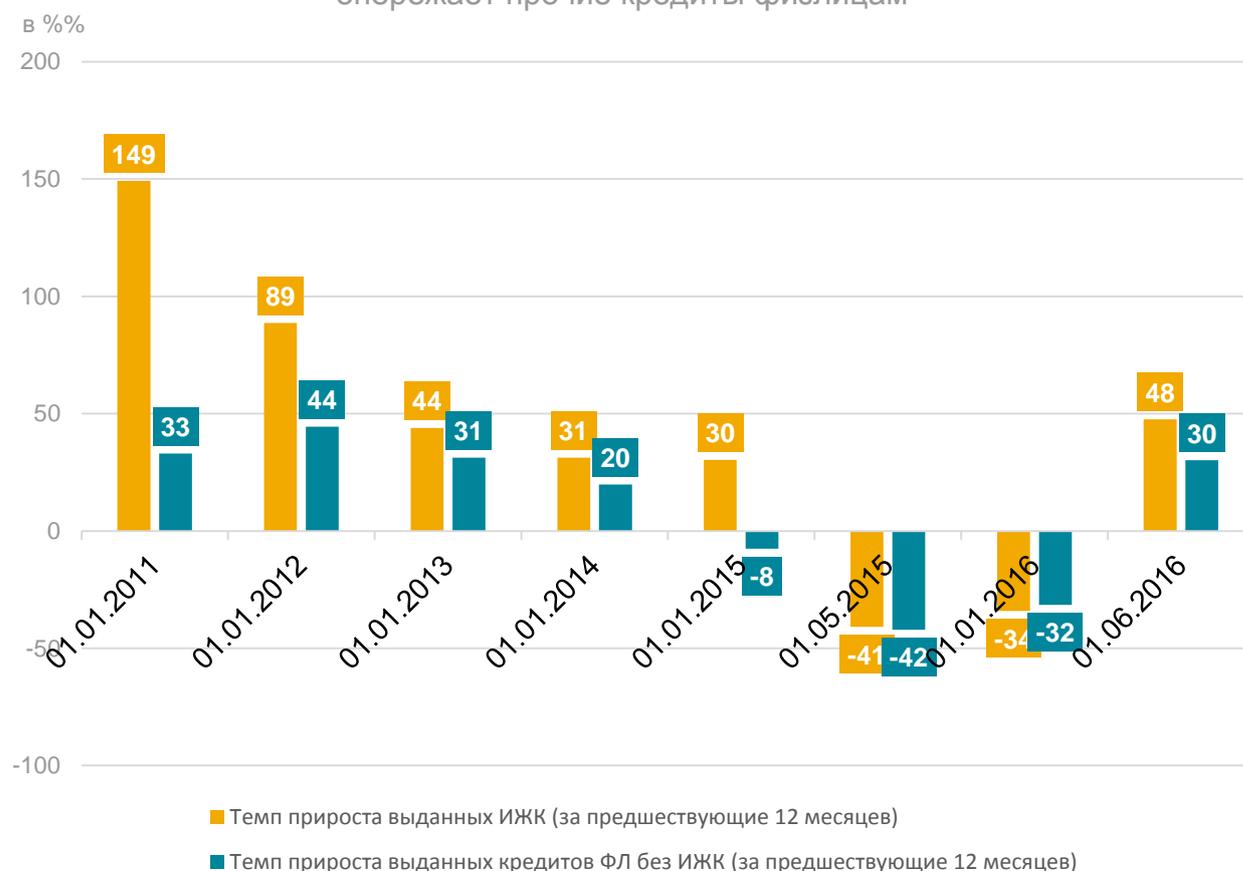
Позитивное падение: по итогам 2016 года средняя ставка по рублевым ИЖК приблизится к 12% за счет сближения ставок по программе господдержки и собственным продуктам банков. Растущий профицит ликвидности привел к устойчивому снижению стоимости фондирования (прежде всего, по вкладам физлиц) и уменьшению зависимости от дорогих средств Банка России. В результате в мае-июне ряд крупных игроков снизил ставки по собственным ипотечным программам, что привело к сокращению разрыва со ставкой по программе субсидирования с 2-3 п.п. до 1-2 п.п. Ожидаемое снижение ключевой ставки еще на 0,5-1 пп. в течение года позволит крупным ипотечным банкам вплотную приблизить ставки по собственным продуктам к программе субсидирования (ожидаемая средняя ставка в рублях по итогам года – 12,2-12,3%).

Ускоренный рост: снижение ставок по собственным программам банков в сочетании с восстановлением роста цен на жилье подстегнет спрос на ИЖК в 4 квартале 2016

года. С высокой вероятностью программа субсидирования не будет продлена на 2017 год, что может привести к некоторой активизации спроса на данный продукт в последние месяцы его действия. Вместе с тем, в отличие от января-февраля 2016 года, объем выдач в рамках программы в октябре-декабре не превысит 35-40% на фоне опережающего роста выдач по собственным программам банков вследствие сближения ставок. При этом в течение всего года в объеме выдачи будет устойчиво расти доля ипотеки на приобретение жилья на вторичном рынке – помимо реализации отложенного спроса, на динамике спроса отразится прогнозируемое Минстроем сокращение в 2016 году объемов вводимого нового жилья, а также ожидания возобновления роста цен на вторичном сегменте.

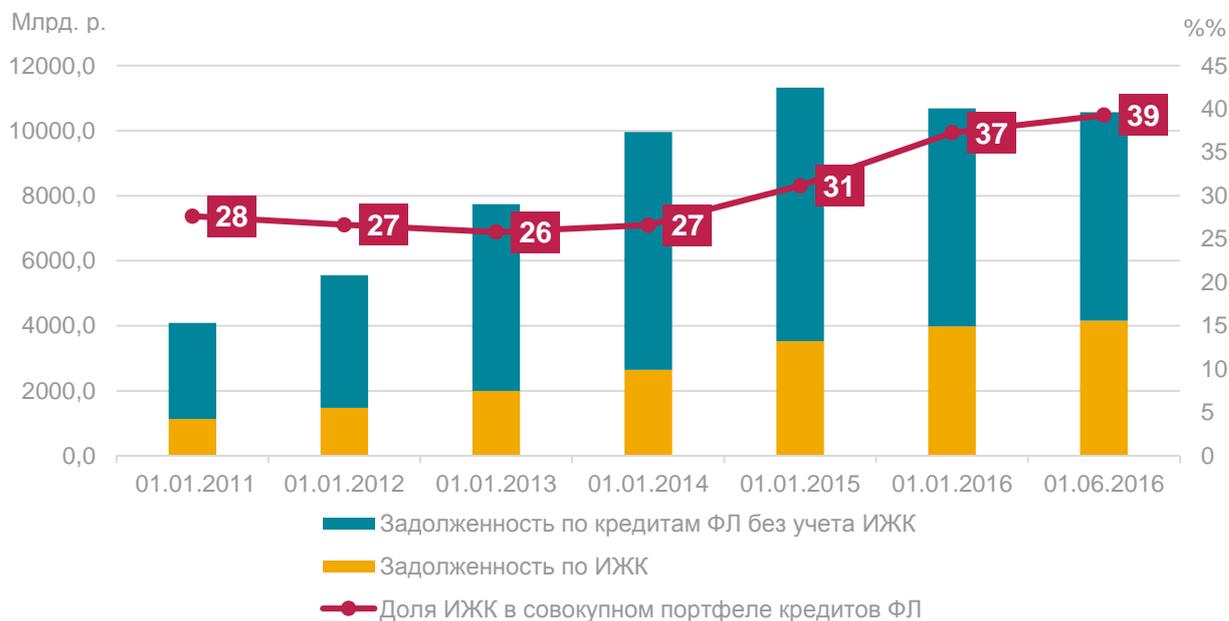
Как два года назад: по итогам 2016 года объем выданных ИЖК вырастет на 30-40% до 1,5-1,6 трлн. руб., приблизившись к результатам рекордного 2014-го (1,76 трлн. руб.). Около трети всей выдачи придется на 4 квартал, доля ипотеки на вторичном рынке по итогам года составит не менее 45%. При этом совокупная задолженность по ИЖК увеличится на 15-17% и достигнет 4,5-4,6 трлн. руб. В то же время совокупный портфель прочих кредитов ФЛ прибавит всего порядка 5%, в результате доля ИЖК в общем объеме задолженности физлиц превысит 40%.

График 1. По итогам января-мая по темпам выдачи ипотека более чем в 1,5 раза опережает прочие кредиты физлицам



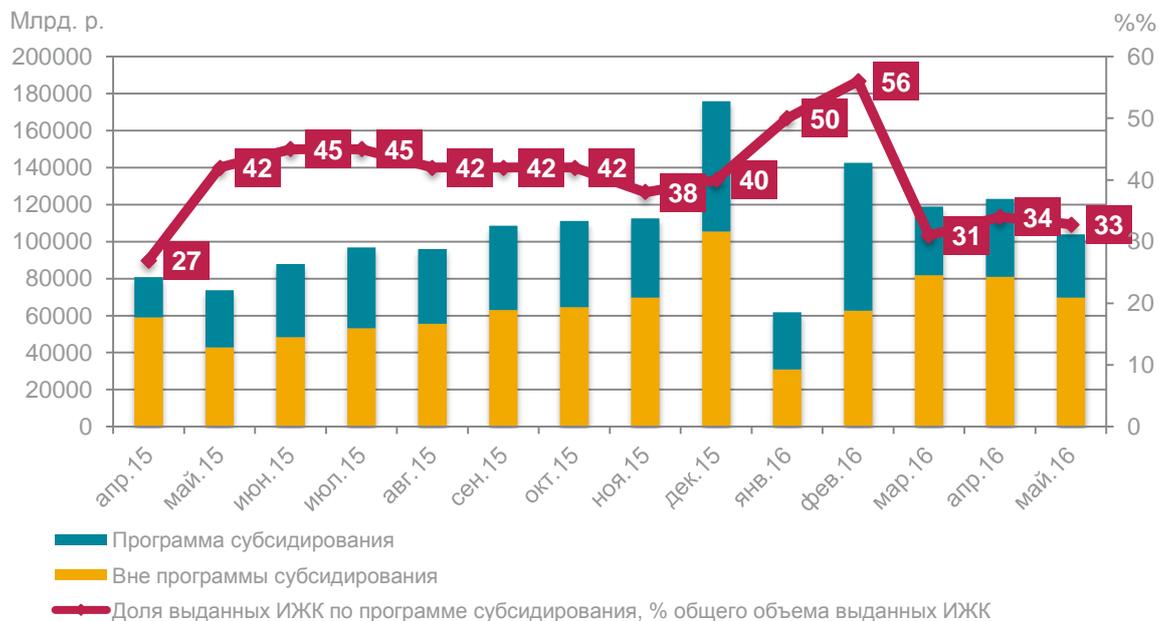
Источник: НАФИ по данным Банка России

График 2. Доля ипотеки в общем объеме задолженности по кредитам физлиц практически достигла 40%



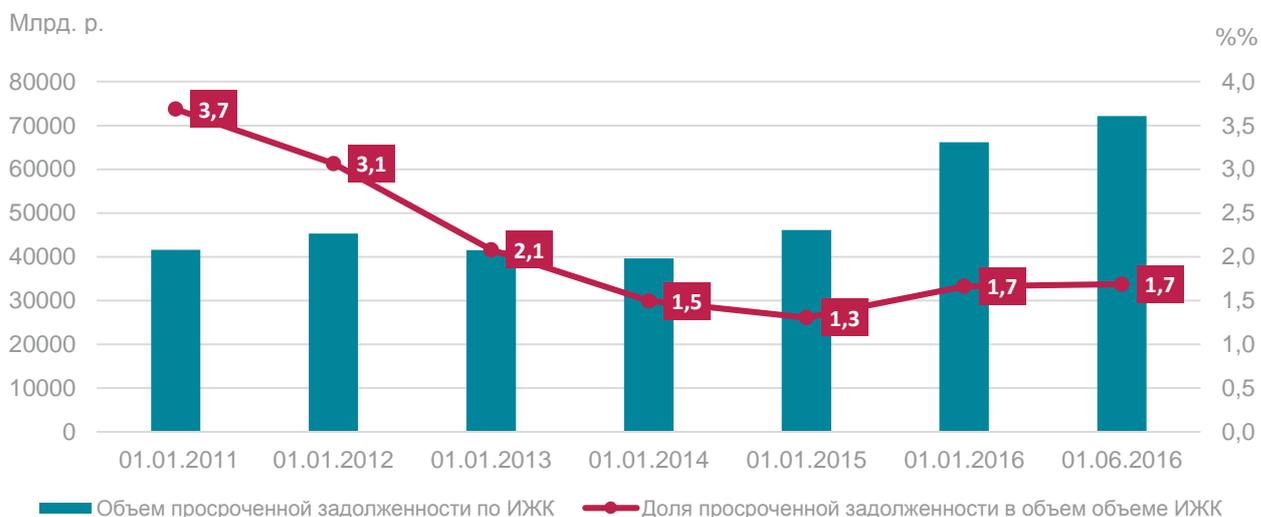
Источник: НАФИ по данным Банка России

График 3. В январе-феврале 2016 года по программе субсидирования было выдано более 50% всех ИЖК



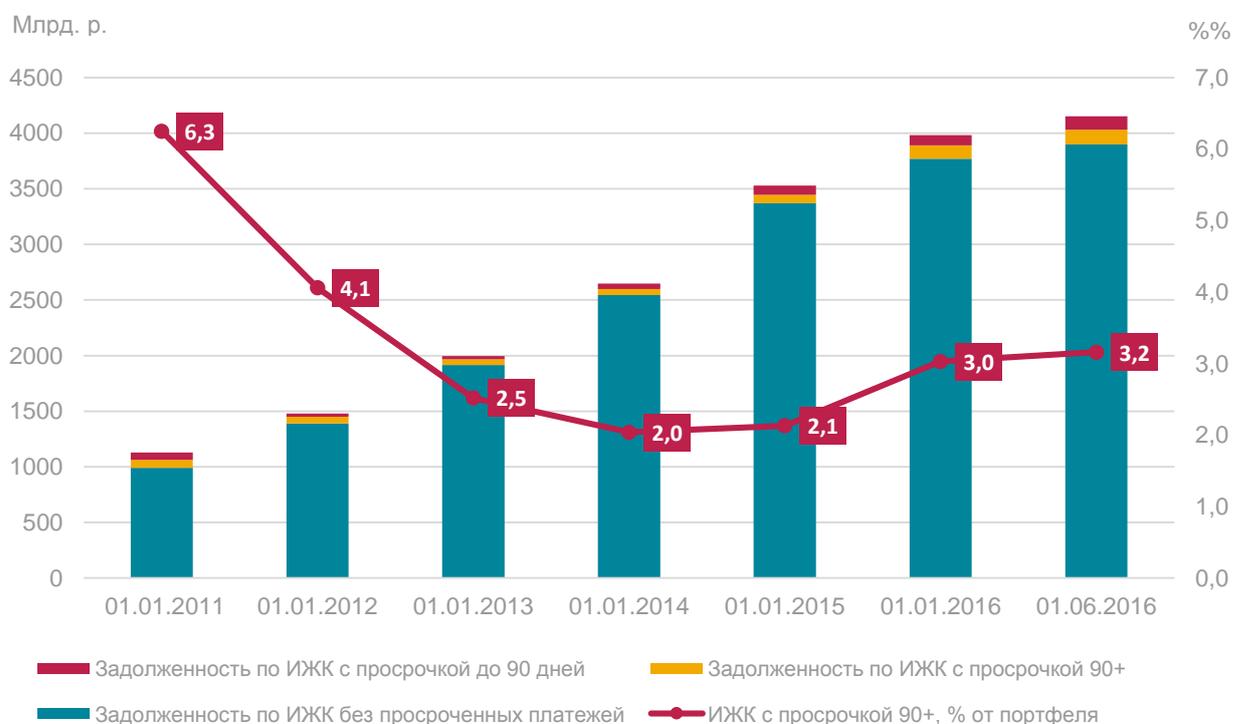
Источник: НАФИ по данным Банка России

График 4. Доля просроченной задолженности по ипотеке находится на стабильно низком уровне



Источник: НАФИ по данным Банка России

График 5. За первые 5 месяцев 2016 года объем ИЖК с просроченными свыше 90 дней выросла менее чем на 9%



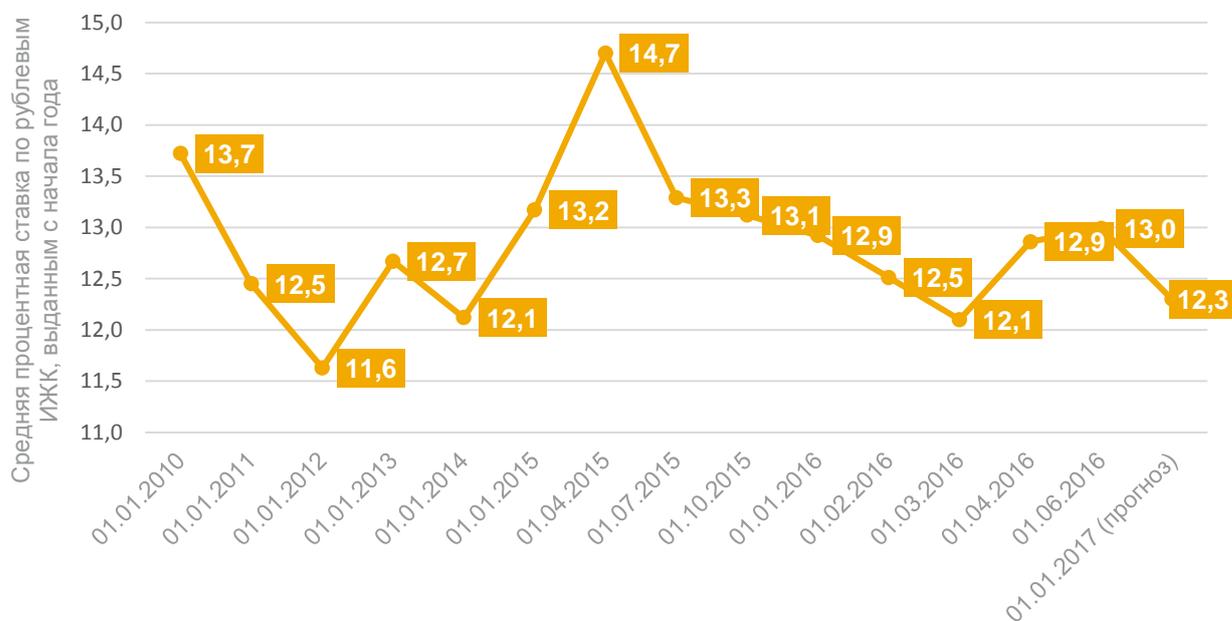
Источник: НАФИ по данным Банка России

График 6. По итогам 2016 года доля просроченной задолженности по ИЖК не превысит 2%



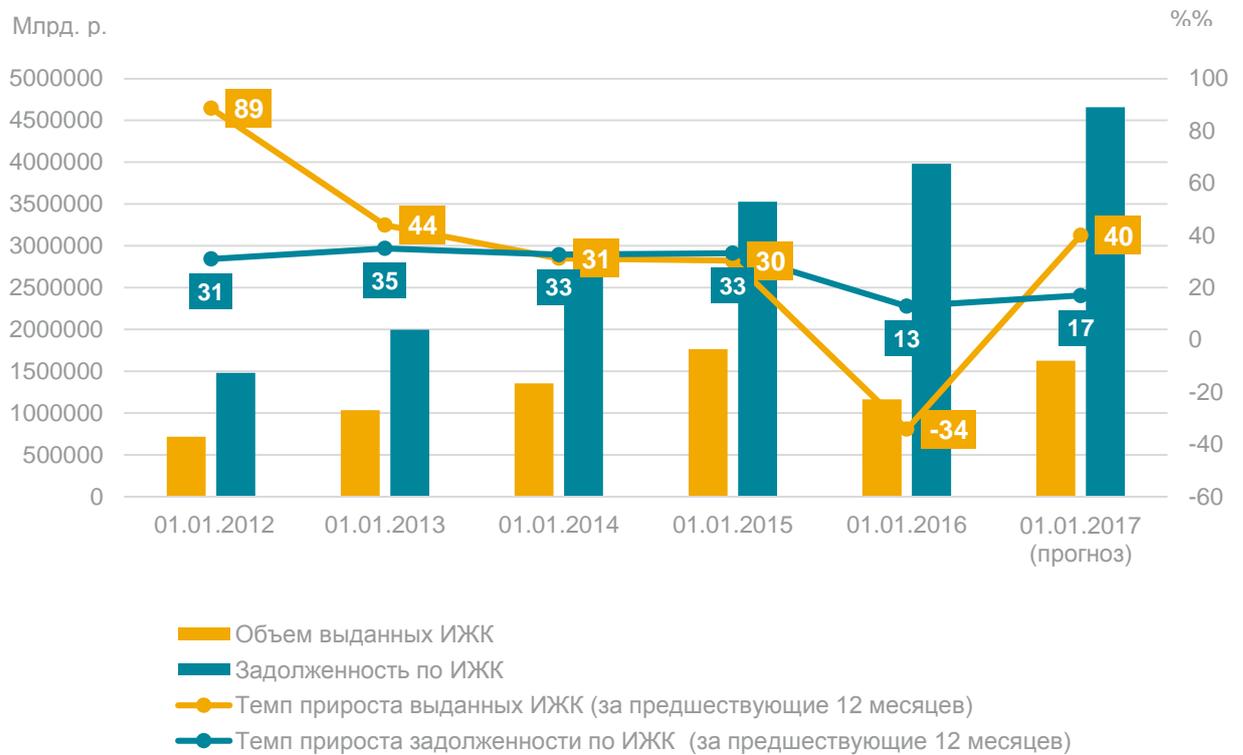
Источник: НАФИ по данным Банка России

График 7. К концу 2016 года средняя ставка по рублевым ИЖК может приблизиться к уровню в 12%



Источник: НАФИ по данным Банка России

График 8. По итогам 2016 года объем выданных ИЖК вырастет на 35-40%, а совокупный портфель прибавит 15-17%



Источник: НАФИ по данным Банка России



115054, Россия, г. Москва,
ул. Дубининская, 57, стр.1, офис 208
+7 (495) 982-50-27
www.nacfin.ru

