



НАФИ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: БУДЕТ ЛИ РОСТ ПОСЛЕ ОКОНЧАНИЯ ГОСПОДДЕРЖКИ

МОСКВА, 2016

По итогам 2016 года объем выданных ипотечных кредитов составит 1,5 трлн. руб., на 30% превысив прошлогодние результаты. Программа субсидирования обеспечит чуть менее 40% всех выдач и к концу года будет выполнена почти на 100% (950 млрд. при лимите в 1 трлн. руб.). Снижение ключевой ставки позволит банкам в 4 квартале приблизить средние ставки по собственным программам к 13%, однако разрыв со ставками по госпрограмме останется заметным – 0,5-1 п.п. В результате завершение господдержки приведет к росту средних ставок на рынке и охлаждению спроса на ипотеку на первичном рынке жилья.

По прогнозу Аналитического центра НАФИ, по итогам 2016 года объем выданных ипотечных кредитов вырастет на 30% и достигнет 1,5 трлн. руб., объем задолженности достигнет 4,6 трлн. руб. (+15% к 2015 году). Треть всей выдачи (порядка 500 млрд. руб.) придется на четвертый квартал, как за счет повышенного спроса на кредиты по льготной ставке в преддверии окончания программы господдержки, так и вследствие ожидаемого снижения ставок по собственным программам банков. Доля ипотеки на первичном рынке жилья в общем объеме выдачи по итогам года не превысит 40%, при этом порядка 90% будет выдано в рамках программы господдержки.

К моменту окончания программы господдержки ее объем будет выполнен на 95%. По итогам 2016 года в рамках программы может быть выдано ипотечных кредитов на общую сумму в 550 млрд. руб., а всего с начала ее действия (апрель 2015 г.) – около 950 млрд. руб. при существующем лимите выдач в 1 трлн. руб. Даже в случае возникновения ажиотажного спроса в последние месяцы действия программы (ноябрь-декабрь) дополнительно банки смогут выдать льготных кредитов не более 50 млрд. руб.

К концу 2016 года средняя ставка рублевой ипотеки (с учетом господдержки) может достигнуть 12,5%, а по собственным программам банков - вплотную приблизиться к 13%. На текущий момент средние ставки по собственным программам банков заметно (13,4% против 11,9%) превышают средние ставки по программе господдержки. Понижение ключевой ставки позволит сократить данный разрыв, что дополнительно простимулирует рост спроса на собственные программы банков на первичном рынке жилья. Вместе с тем, резерв по снижению ставок ограничен – большинство банков уже заложили недавнее решение Банка России в текущих ставках.

Окончание программы господдержки приведет к росту средней ставки в 1 квартале, и главный вопрос – насколько длительной и глубокой будет «просадка» рынка. Уже по итогам января средняя ставка по ипотеке может вернуться к уровню лета 2016 года (13%) вследствие «ухода» с рынка льготных программ на новое жилье. Отложенный спрос (с 2014-2015 гг) скорее всего будет почти полностью удовлетворен также к 1 кварталу следующего года, то есть уже как минимум два фактора, обеспечивающих хорошую динамику в этом году, перестанут работать. Часть потенциальных заемщиков на время отложит решение о покупке, что приведет к снижению доли ипотеки на новостройки в новых выдачах. Существенного сокращения рынка, скорее всего, удастся избежать за счет возросшего спроса на вторичное жилье, однако скорее всего динамика новых выдач будет стагнировать.

Ряд банков для недопущения «просадки» спроса уже к концу 2016 года может предложить заемщикам «скидки» на ставку по собственным программам на покупку

жилья в новостройках. Дальше многое зависит от изменений в структуре доходов населения и динамики уровня покупательной способности. Многие заемщики в сегменте жилья эконом-класса, которые взяли ипотеку в этом году, реально ориентировались на более дорогое жилье, либо более высокого класса, либо большей площади; однако после событий 2014 года и ухудшения своего благосостояния им пришлось скорректировать свои планы. Тем не менее они как минимум накопили стартовую сумму на первоначальный взнос и отступить от плана приобретения жилья не могли. Именно эта категория обеспечила в значительной степени внезапный (хотя не такой уж и внезапный, но краткосрочный) бум спроса на эконом-жилье и на ипотеку в 2016 году.

График 1. По темпам прироста новых выдач ипотека более чем в 1,5 раза опережает прочие кредиты физлицам



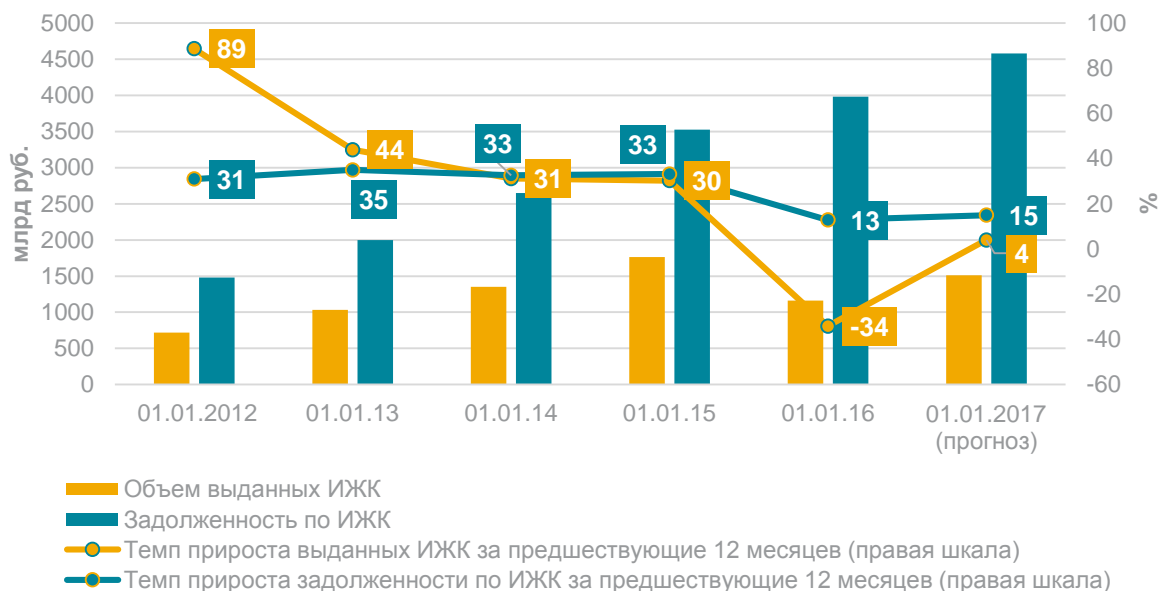
Источник: НАФИ по данным Банка России

График 2. Доля ипотеки в совокупном кредитном портфеле физлиц достигла рекордного уровня в 40%



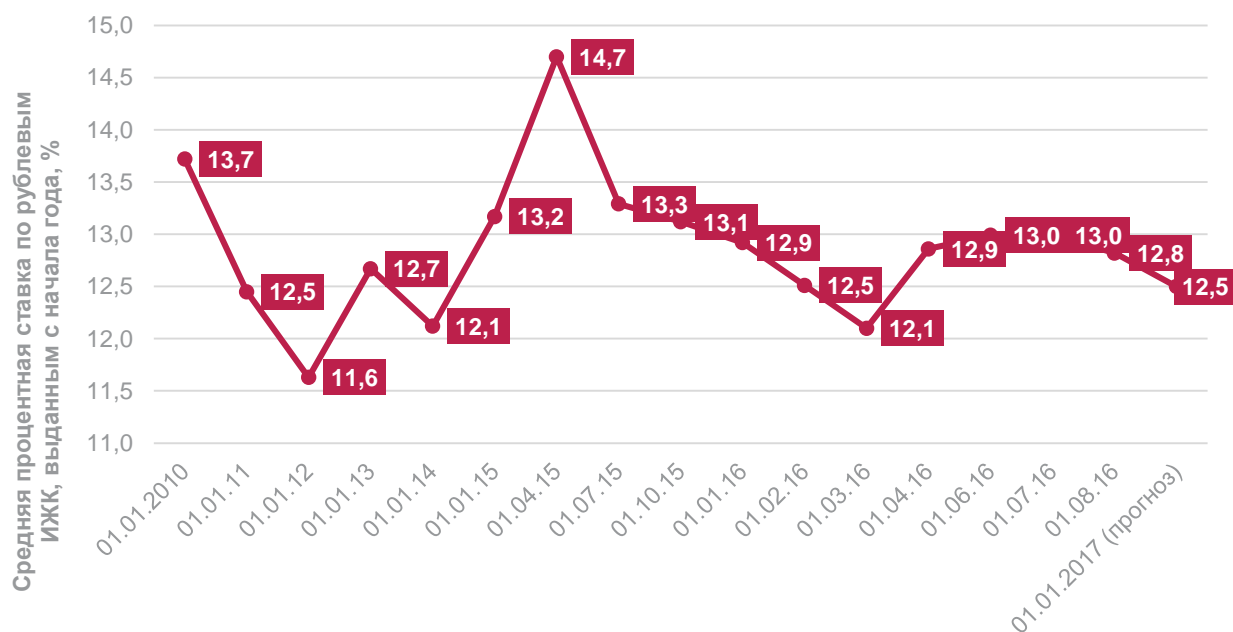
Источник: НАФИ по данным Банка России

График 3. По итогам 2016 года объем ипотечного кредитования вырастет на 30% до 1,5 трлн. руб.



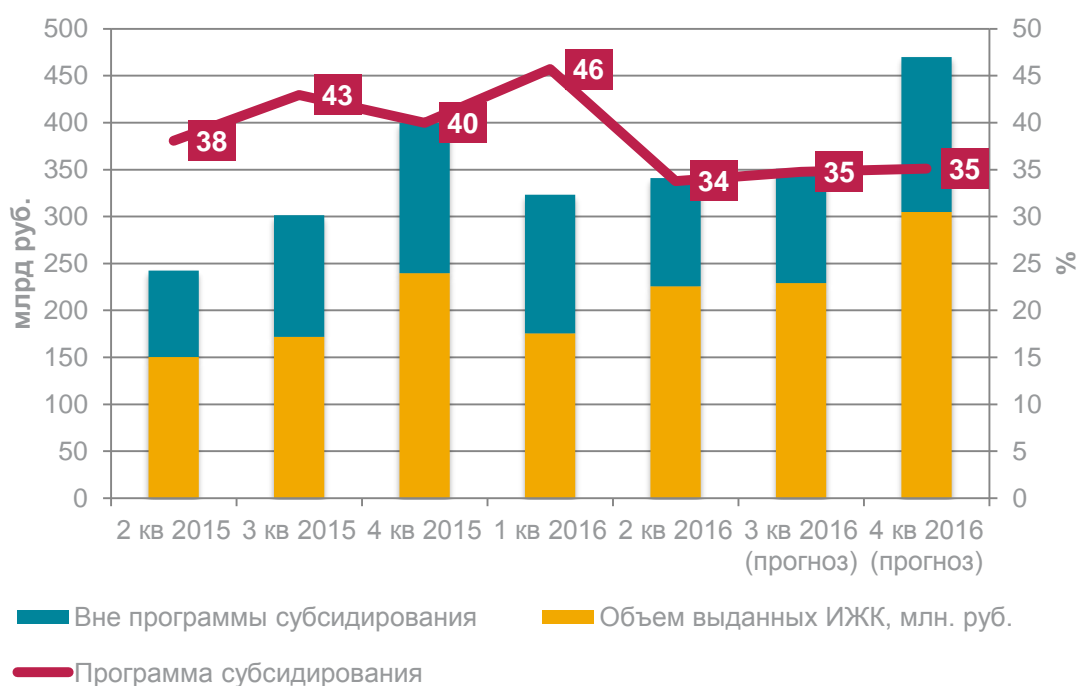
Источник: прогноз НАФИ, данные Банка России

График 4. К концу 2016 года средняя ставка по рублевой ипотеке может достичь 12,5%



Источник: Прогноз НАФИ, данные Банка России

График 5. Доля выдач в рамках программы ипотеки в 3-4 квартала 2016 года останется на уровне 35%



Источник: прогноз НАФИ, данные Банка России и АИЖК

График 6. Доля просроченной задолженности по ипотеке останется ниже двух 2%.



Источник: прогноз Аналитического центра НАФИ, данные Банка России



НАФИ

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

