

БАНК ИТБ

Влияние изменений на рынке недвижимости на структуру ипотечных программ



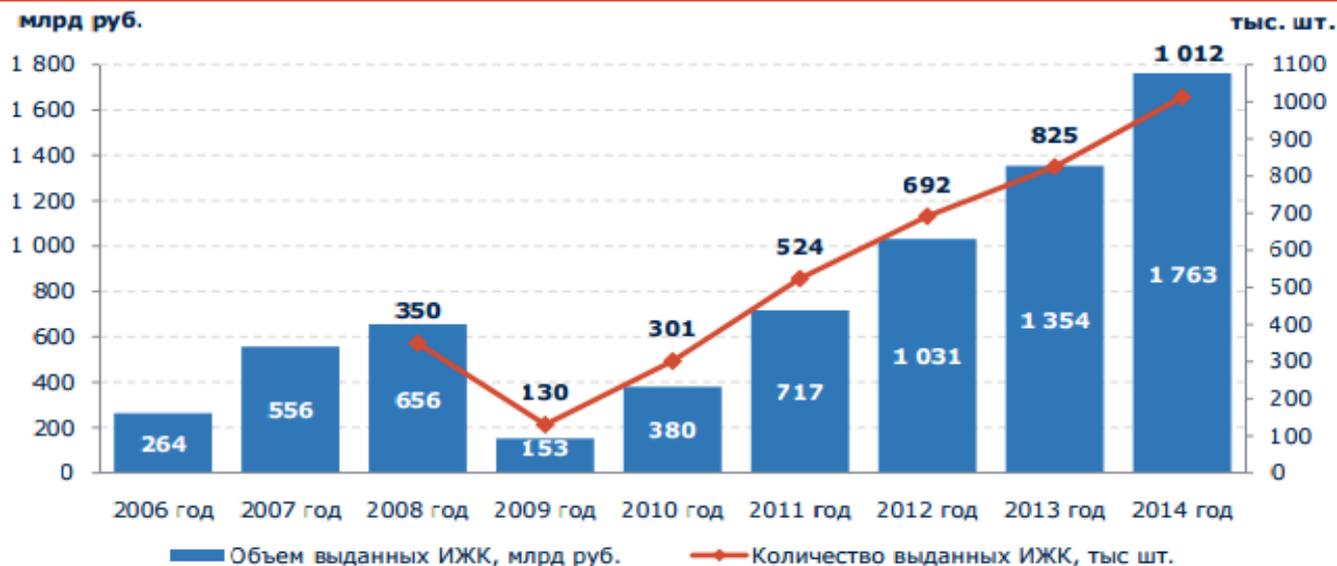
Табл. 1. Динамика рынка недвижимости и доля ипотеки в сделках с жильем, по итогам года, 2006-2014гг.



Источник: Росреестр, расчеты АИЖК

Доля сделок с ипотекой в 2014 году выросла до очередного рекордного уровня: по данным Росреестра, 26,7% всех прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем, приобретались с использованием ипотечного кредита.

Табл. 2. Динамика объема и количества выдач ипотечных кредитов в 2006-2014гг.

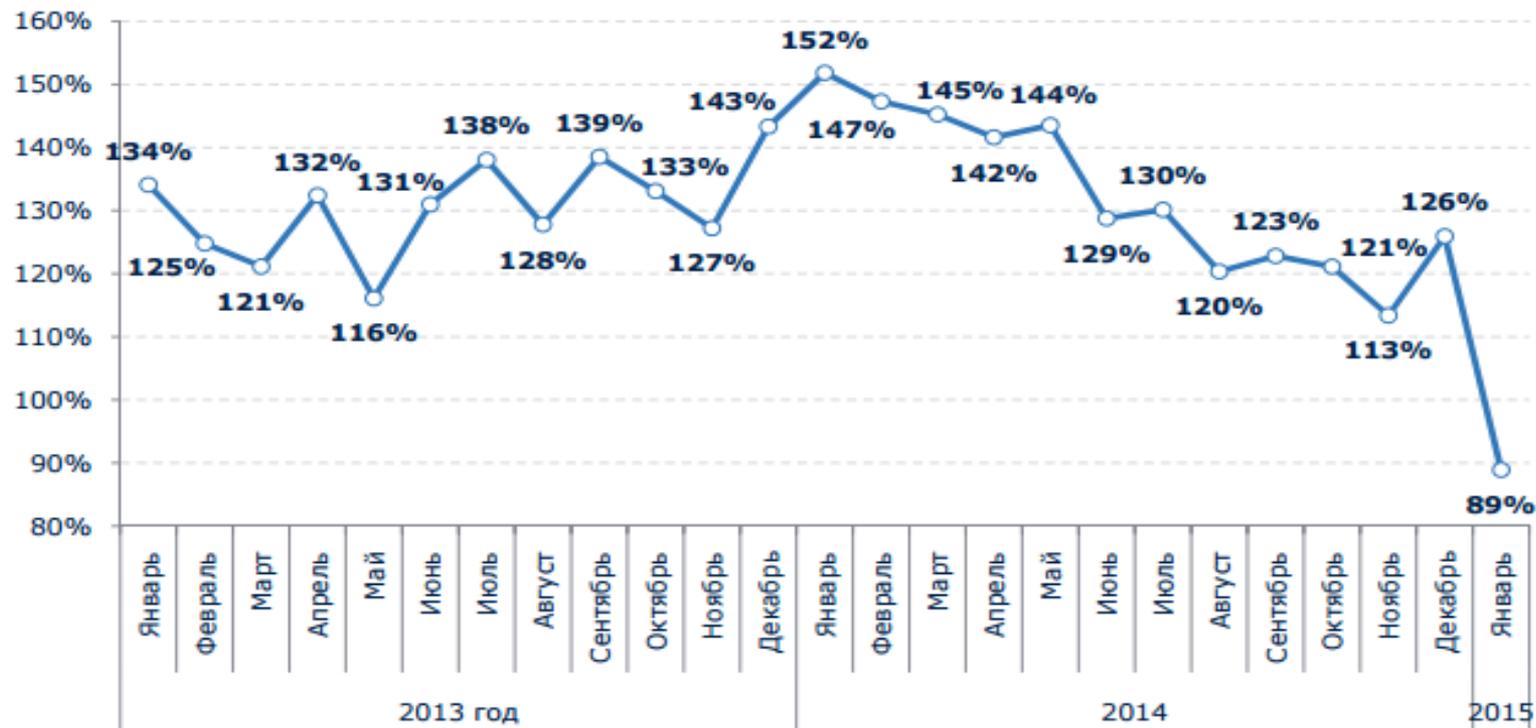


* данные по количеству выдаваемых кредитов до 2008 года отсутствуют
 Источник: Банк России

Средняя сумма ипотечного кредита составляет:

- 2014г. - 1 742 000руб.
- 2013г. – 1 641 000руб.
- 2012 г. – 1 489 000руб.
- 2011г. – 1 368 000руб.
- 2010г. – 1 262 000руб.

Табл. 3. Динамика темпов роста объемов выдачи ипотечных кредитов в 2013-2015гг., в % к соответствующему месяцу предыдущего года



Источник: Банк России, расчеты АИЖК

На протяжении 2014 года месячные темпы роста выдачи снижались – от 52% в январе до 13% в ноябре в результате роста ставок по ипотеке и ужесточения банками требований к заемщикам. В декабре спрос на ипотечные кредиты и жилье был подогрет в результате девальвации рубля в середине месяца и опасений резкого роста ставок по ипотеке вследствие повышения ключевой ставки до 17%.

Табл. 4. Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2011-2015гг.), %



В 2014 году средняя ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,5%, что примерно соответствует уровню 2013 года. Вместе с тем, в декабре ипотечные кредиты выдавались в среднем по ставке 13,2%, а в январе 2015 г. – уже по ставке 14,2%, что является максимумом с конца 2010 года.

Табл. 5. Зарегистрированные договора долевого участия граждан в строительстве жилья в 2010-2014гг.



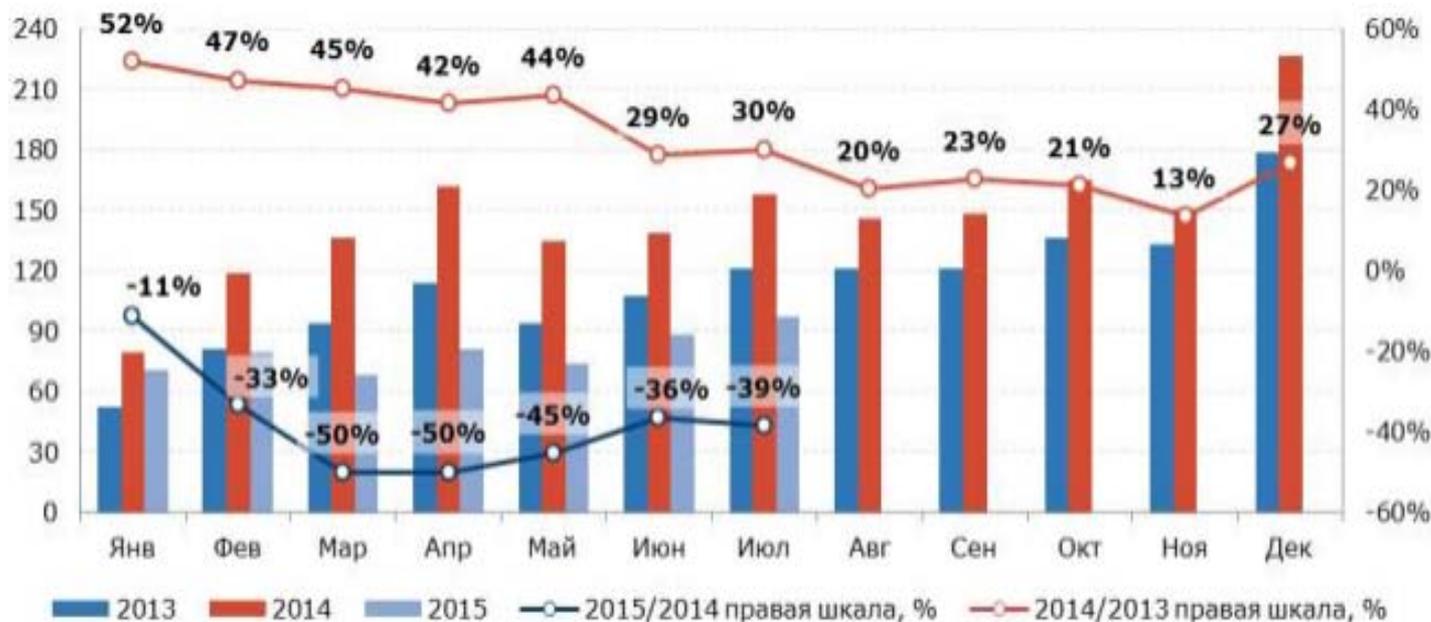
Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

В 2014 году, по сравнению с 2013 годом, продолжился рост количества договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов: +72%. Квартальные темпы в 2014 году по сравнению с сопоставимыми периодами 2013 года также сохраняются на высоком уровне: II квартал - +80%, III квартал - +66%, IV квартал - +71%).

Выдачи ипотечных кредитов в январе – июле 2015г.

- ❖ В июле 2015 года по данным Банка России, объем выданных ипотечных жилищных кредитов составил 96,8 млрд рублей (-39% к уровню июля 2014 года).
- ❖ За семь месяцев 2015 года выдано 338,6 тысяч ипотечных кредитов на общую сумму 557,5 млрд рублей, что ниже уровня января-июля 2014 года примерно на 40%.
- ❖ Средняя сумма рублевого кредита в январе-июле 2015 года сохранилась на уровне I полугодия и составила 1,64 млн рублей (по итогам 2014 года – 1,73 млн рублей).
- ❖ Средняя ставка по выданным в июле ипотечным жилищным кредитам составила 13,4% .
- ❖ По данным Минфина России, за апрель – июль 2015 года в рамках господдержки было выдано около 78 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 136,5 млрд рублей, что составляет более 40% объема выданных за этот период кредитов.
- ❖ Ставки по ипотечным продуктам в рамках программы субсидирования варьируются в пределах 9,9% – 11,9% годовых (9,9% – 10,9% годовых по стандартам АО «АИЖК» и 11,4% – 11,9% у наиболее активных участников рынка).

Табл. 6. Динамика объема выдачи ипотечных кредитов (млрд рублей) и годовые темпы прироста (+) / снижения (-), %, в 2013-2015гг., ежемесячно.



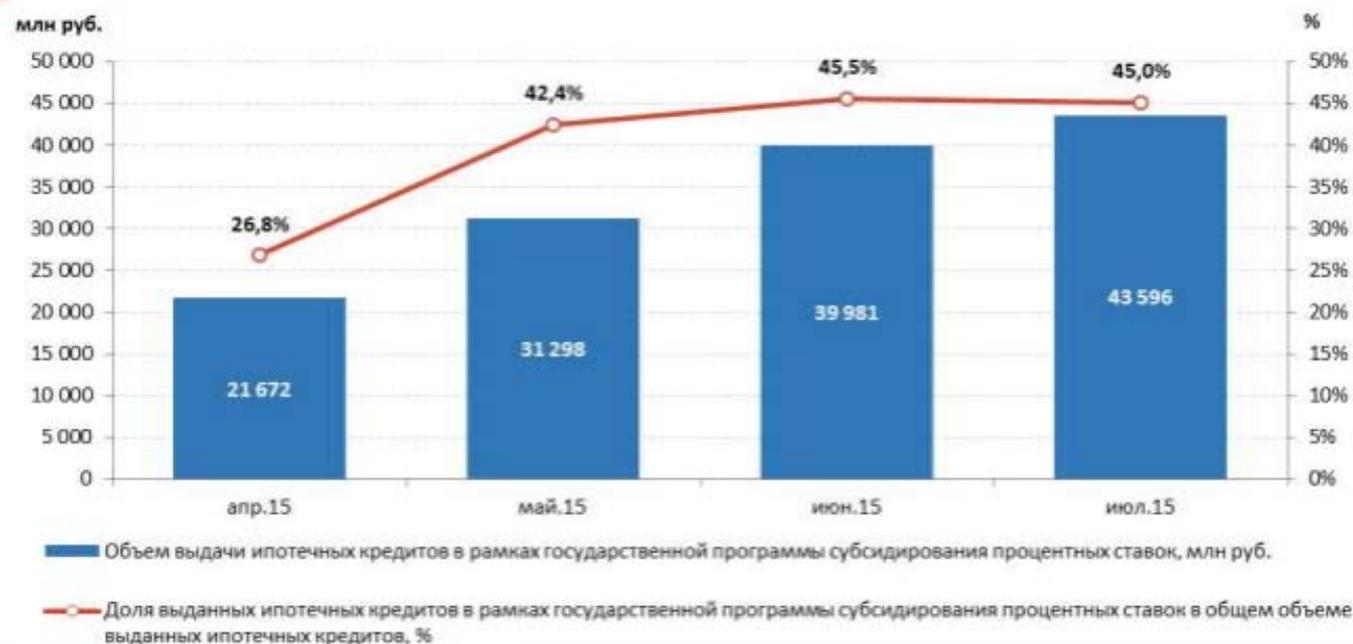
Источник: Банк России, расчеты АО «АИЖК»

В июне 2015 года темпы снижения рынка ипотечного жилищного кредитования продолжили замедляться: по данным ЦБ РФ, объем выданных ипотечных жилищных кредитов составил 87,9 млрд рублей (-36% к уровню июня 2014 года по сравнению - 50% в марте и апреле 2015 года).

Табл. 7. Тенденции развития ипотеки на первичном рынке в 2013-2015гг.

Год	Количество сделок (тыс.шт)	Количество сделок с ипотекой (тыс. шт)	%
2013	389	97	25%
2014	868	405	47%
2015 (январь- июль)	198	135	68%

Табл. 8. Объем выдач ипотечных кредитов в рамках государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках в апреле-июле 2015 года



Источник: Минфин России, расчеты АО «АИЖК»

Государственная программа субсидирования ипотечных ставок на покупку жилья в новостройках оказывает поддержку жилищному строительству и спроса на строящееся жилье. Принятое решение об увеличении лимитов по программе с 400 до 700 млрд рублей поможет избежать резкого падения жилищного строительства в дальнейшем. По оценкам АО «АИЖК», таких лимитов должно хватить банкам-участникам до конца действия программы (т.е. до марта 2016 г.).

Рейтинг ипотечных банков. Итоги 2013г. Выдачи ипотечных кредитов более 10 млрд руб.

№	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, штук	Объем купленных ипотечных кредитов у других кредиторов, млн руб.	Объем проданных ипотечных кредитов, млн. рублей	Прирост/снижение объема выданных кредитов по отношению к 2012 году, %
1	Сбербанк	629 761	432 660	86,10	-	41
2	ВТБ 24	243 336	143 364	-	93 503	54
3	Газпромбанк	78 198	36 931	-	-	22
4	Дельтакредит	28 135	10 867	6 558	-	24
5	Связь-Банк	17 906	8 810	84	-	16
6	Росбанк	17 606	8 444	-	-	-0,20
7	Райффайзенбанк	17 232	6 089	-	-	87
8	Банк Москвы	14 706	7 097	-	-	210
9	Банк Возрождение	14 454	6 586	-	-	22
10	Уралсиб	13 388	8 836	-	-	-4
11	Абсолют Банк	13 259	6 357	-	19 713	49
12	Санкт-Петербург	12 641	6 217	-	-	110
13	Ханты-Мансийский Банк	11 706	4 871	6,20	6 413	16
14	Транскапиталбанк	10 333	3 185	322	3,80	26

Рейтинг ипотечных банков. Итоги 2014г. Выдачи ипотечных кредитов более 10 млрд руб.

№	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, штук	Объем купленных ипотечных кредитов у других кредиторов, млн руб.	Объем проданных ипотечных кредитов, млн. рублей	Прирост/снижение объема выданных кредитов по отношению к 2013 году, %
1	Сбербанк	920 982	595 553	-	-	46
2	ВТБ 24	350 718	175 984	0	133 783	44
3	Газпромбанк	63 262	29 292	0	0	-19
4	<u>Россельхозбанк</u>	53 832	39 473	0	0	93
5	Банк Москвы	33 796	15 104	0	0	130
6	<u>Дельтакредит</u>	32 936	13 523	7 400	0	17
7	Связь-Банк	23 974	11 348	0	0	34
8	Райффайзенбанк	19 454	6 960	0	0	13
9	Росбанк	19 069	9 602	0	0	8
10	Абсолют Банк	16 048	7 643	0	1 550	21
11	Банк Санкт-Петербург	15 595	8 355	0	0	24
12	Ханты-Мансийский Банк	14 225	5 897	5	7 014	22
13	<u>Транскапиталбанк</u>	12 517	4 541	439	27	21
14	<u>Банк Жилфинанс</u>	11 962	5 601	374	12 983	23
15	АК БАРС	10 953	6 835	1 308	2 646	29
16	<u>Юникредит Банк</u>	10 802	3 760	0	0	24
17	Возрождение	10 431	4 938	0	0	-39

Рейтинг ипотечных банков. Итоги первого полугодия 2015г. Выдачи ипотечных кредитов более 5 млрд. руб.



N	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млн руб.	Количество выданных ипотечных кредитов, штук	Объем купленных ипотечных кредитов у других кредиторов, млн руб.	Объем проданных ипотечных кредитов, млн. рублей	Прирост/снижение объема выданных кредитов по отношению к I полугодью 2014 года, %
1	Сбербанк	304 302	197 731	-	-	-24
2	ВТБ 24	72 409	38 326	0	0	-53
3	<u>Дельтакредит</u>	12 243	4 221	1 683	0	-13
4	Банк Москвы	10 244	5 335	0	0	-15
5	<u>Россельхозбанк</u>	9 256	7 015	0	0	-38
6	Газпромбанк	8 001	3 375	0	0	-73

Происходят изменения в составе участников рынка ипотечного кредитования. С начала 2015г. с рынка постепенно уходят некоторые «игроки», которые ранее были довольно активными. Несмотря на общую тенденцию снижения выдач ипотечных кредитов, можно проследить, что теперь выдачи сконцентрированы, в основном, в крупнейших банках.

Изменения в требованиях к заемщику и программах Банков с начала 2015г.

1. Ужесточение требований к рассмотрению кредитной истории заемщиков.
2. Увеличение размера первоначального взноса. До конца 2014г. в банках минимальный первоначальный взнос был от 10%. В настоящее время минимальный первоначальный взнос варьируется от 20 до 30%
3. Банки перестали рассматривать заявки без подтверждения дохода («по двум документам»). Но отмечаю, что к примеру, в ВТБ 24, ДельтаКредите эта возможность восстановлена с сентября 2015г.
4. Уменьшен минимальный размер коэффициент П/Д (платеж/доход). Ранее размер П/Д примерно составлял 60-65%, то с 2015г. - 40-50%. Клиенты с тем же уровнем дохода, что и раньше, теперь смогут получить меньшую сумму кредита.
5. Практически все банки, выдающие ипотеку на первичном рынке, являются участниками программы субсидирования процентных ставок, где ставки варьируются в пределах 11,3-12% (по стандартам АИЖК - 9,9% – 10,9%).

БУДЕМ РАДЫ ВАС ВИДЕТЬ В ЧИСЛЕ НАШИХ КЛИЕНТОВ!

 **БАНК ИТБ**

Демидов Виталий

Управляющий Филиалом Санкт-Петербургский БАНКА ИТБ (АО)

www.bankitb.ru

