Кирилл КОНОНОВ,
аналитик Центра экономического прогнозирования,
Газпромбанк

Эволюция ипотечного рынка

До финансового кризиса 2008 года российский рынок ипотечного кредитования был развит достаточно слабо. Восстановление экономики с 2010 года вкупе с высоким ростом доходов населения и формированием массового спроса на доступное жилье стимулировали его быстрое развитие – за 2010 год объем новых ипотечных кредитов увеличился в 2.5 раза, за 2011 год – в 1.9 раза. Затем по мере увеличения объема рынка началось замедление темпов роста новых депозитов, однако в номинальном выражении объем новых кредитов продолжал расти, превысив за прошлый год 1.3 трлн руб.

Замедление экономики в период с 2012 по 2013 годы незначительно отразилось на этом процессе. Наоборот, со второй половины минувшего года рост выдачи новых кредитов ускорился. Банки охотно шли на расширение кредитования: сравнительно дешевое рублевое финансирование, в избытке предоставляемое Банком России, низкая кредитная нагрузка населения превратили ипотечное кредитование в крайне привлекательный сегмент рынка, а желание правительства стимулировать экономику посредством развития финансового рынка придавало этому дополнительный стимул.

За прошедший год ипотечная задолженность населения увеличилась на 32% – по меркам развитых стран, темп очень высокий (в крупнейших экономиках ЕС в последние годы рост редко превышал 5%, а во многих странах, пострадавших от ипотечного кризиса, и вовсе сократился). Российский рынок ипотеки по-прежнему сравнительно неразвит: ипотека составляет около 29% всех кредитов населению, а нагрузка ипотечными кредитами – лишь 3–5% от всех доходов населения. Для сравнения: в ЕС на ипотечные кредиты приходится больше 80% долгов домохозяйств, а на их обслуживание уходит около 16% доходов.

В 2014 году сохранился высокий темп выдачи ипотечных кредитов, за первые семь месяцев их было выдано на 927 млрд руб. (на 29% больше, чем за аналогичный период прошлого года). Ожидается, что за год их объем увеличится на 33–35%.

Ипотечный рынок обещает продолжить расти и в 2015 году, несмотря на наличие значимых факторов его замедления. Наиболее важным из них является сокращение численности потенциальных заемщиков – даже при сохраняющемся спросе на жилье далеко не все население является достаточно платежеспособным. Рост доходов населения замедляется все сильнее.

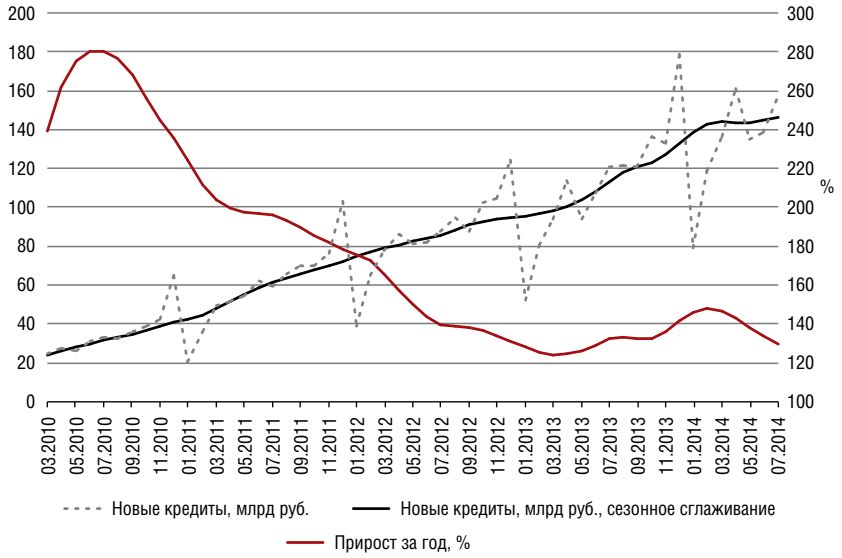

Рисунок 1
Объем ипотечных кредитов за месяц и его изменение

Его резкое ускорение в 2011–2013 годах во многом явилось следствием реализации правительством «майских указов» президента – значительного повышения зарплат в государственном секторе. Эффект этого практически исчерпал себя, а дальнейшая индексация уже не будет столь масштабной – зарплатная нагрузка на бюджеты велика, и подавляющее большинство регионов в 2013–2014 годах наращивало задолженность, чтобы справиться с возросшими обязательствами. В частном же секторе реальные доходы населения (после поправки на инфляцию) повышались на 1–3% в год. Рост доходов в госсекторе сейчас постепенно приближается к этому уровню.

А вот кредитная нагрузка на население увеличивается более высокими темпами. В 2010 году на выплаты по кредитам (выплату процентов и погашение основной суммы долга) уходило не более 15% доходов населения. К концу текущего года эта цифра может подняться до 27%. Конечно, такой скачок в значительной степени является следствием высоких ставок по потребительским кредитам. Кроме того, большая часть долговой нагрузки приходится на людей с низкими доходами, не являющихся потенциальными получателями ипотечных кредитов. Однако желание населения наращивать потребление в прежнем темпе, несмотря на все более медленный рост доходов, сужает круг платежеспособных получателей новых ипотечных кредитов.

Впрочем, стимулов к сохранению роста ипотеки гораздо больше. Во-первых, банки готовы увеличивать свои ипотечные портфели. Если раньше рост кредитования физических лиц обеспечивался потребительскими и автокредитами, то с 2013 года банки столкнулись с повышением доли просроченных кредитов населения и активной санацией несостоятельных банков Банком России. Рост политической нестабильности и замедление темпов экономического развития также не стимулируют банкиров к принятию на себя дополнительных рисков. В данных условиях ипотечный сектор – один из наиболее привлекательных. Он сравнительно безопасен, по-прежнему далек от развитых западных рынков по степени насыщения.

Одним из основных ограничителей дальнейшего роста ипотеки является рост ставок. И действительно, если в первом полугодии текущего года средние ипотечные ставки находились на уровне 12.3%, то в июне-июле они повысились на 0.5–1% и к концу года рискуют достигнуть 14%. Однако это повышение вряд ли является долгосрочным. Основная причина роста ставок – увеличение Банком России ключевой ставки с 5.5% в начале марта до 8% к концу июля и, соответственно, удорожание финансирования. Устойчивые банки старались максимально долго удерживать прежний уровень ставок, чтобы не потерять свои доли на рынке. И это относилось не только к рынку ипотеки, но и к ставкам кредитования в целом. В результате увеличение средних ставок кредитования оказалось заметно меньше роста ключевой ставки, а ипотечные ставки до июля и вовсе не поднимались, колеблясь на уровне начала года. В будущем ожидается снижение ставок – повышение ключевой ставки было реакцией Банка России на резкий рост инфляции и волатильность курса рубля в первом квартале. В отсутствие новых ценовых шоков эффект от роста продовольственной инфляции исчерпается к первому кварталу 2015 года. Вместе с ним будет снижаться и инфляция в целом – до более привычного уровня 6–6.5% годовых. Это подтолкнет регулятора к снижению ключевой ставки. А за ним последуют и банки.

Ипотечное кредитование рассматривается как один из способов поддержания роста благосостояния населения. Обсуждаются различные меры поддержки этого рынка. Так, в ЦБ уже некоторое время рассматривается возможность предоставления банкам средств по пониженной ставке под залог ипотечных кредитов, что будет дополнительно способствовать понижению ставок по ипотеке. Кроме того, недавно Министерство труда опубликовало зако-

ЗА 2013 ГОД ИПОТЕЧНАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ УВЕЛИЧИЛАСЬ НА 32%

нопроект о разрешении использования материнского капитала для оплаты ипотеки до истечения трехлетнего срока с момента рождения (усыновления) ребенка. В 2014 году объем выплат по материнскому капиталу составляет 429 тыс. руб. – существенное подспорье для формирования первоначального ипотечного взноса. С учетом того что наиболее популярным способом расходования материнского капитала является именно ипотека (около двух третей получателей направили его на ипотечные выплаты), снижение препятствий для его использования придаст дополнительный стимул кредитованию жилья экономкласса.

Кроме того, в течение ближайших нескольких лет вероятна стабилизация объемов ввода жилья. В 2013 году было введено 70.5 млн кв. м жилья, что близко к рекордным показателям РСФСР. В следующем году ожидается ввод на том же уровне. Платежеспособный спрос и медленный рост доходов могут не выдержать таких темпов, что приведет к стагнации и, возможно, даже к снижению цен на жилье, что опять-таки будет способствовать расширению базы потенциальных заемщиков.

Наконец, жилье (особенно столичное) по-прежнему рассматривается как надежный источник инвестиций, способный приносить до 15–20% годовых доходности. В условиях политической напряженности, снижения доверия к региональным банкам и ожидаемого ухудшения ситуации на рынке жилья наблюдается рост спроса. В первом квартале 2014 года число сделок с жильем в некоторых сегментах выросло на 20–40%. При этом доля покупок жилья в инвестиционных целях, по сообщениям девелоперов, достигала 30% против традиционных 10–15%. Во втором полугодии текущего года высокие ипотечные ставки должны привести к некоторому снижению инвестиционного спроса на ипотечные кредиты. Однако в среднесрочной перспективе – к середине 2015 года – по мере снижения инфляции и возвращения ставок на более привычный уровень инвестиционный спрос обещает вернуться к традиционному показателю.

Рынок ипотечного кредитования по-прежнему играет заметно меньшую роль в экономике России, чем в развитых Западных странах. Несмотря на стагнацию экономики, платежеспособного спроса и международную нестабильность, сохранение среди населения спроса на недвижимость, осознание правительством необходимости решения жилищной проблемы и готовность банковской системы расширять кредитование физических лиц сочетают в себе спрос, предложение и административный ресурс, дающие надежду на сохранение высоких темпов роста ипотечного кредитования.

на правах рекламы

В ГАРМОНИИ С ИНФОРМАЦИЕЙ

Оперативный доступ к необходимой информации по долговому рынку России, Украины, СНГ, а также другим развивающимся и развитым рынкам

Для оформления платного или пробного доступа к сервисам зайдите в раздел меню «Доступ к сайту» на Cbonds.info