

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Предварительные итоги развития рынка ипотечного кредитования в январе 2012 года

- Вопреки ожиданиям, январская статистика Банка России не выявила замедления на ипотечном рынке России. В этом месяце было выдано 33 374 ипотечных кредита на 38,2 млрд рублей, что в 2,2 раза превышает уровень января 2011 года в количественном выражении и в 1,9 раз – в денежном. В январе 2011 года рынок рос примерно схожими темпами – в 2 и в 2,4 раза соответственно.
- Сезонное снижение выдачи ипотечных кредитов в январе 2012 года стало менее значительным, чем в 2010 и 2011 годах. Традиционно, максимальный объем выдачи ипотеки приходится на декабрь, а в январе выдача существенно сокращается. Так, в период 2010-2011 годов в январе объем выданных кредитов сокращался в 3,2-3,3 раза. В январе этого года падение составило всего 2,6 раза (в стоимостном выражении). Причем, если в 2010 и 2011 году наблюдался эффект низкой базы (в декабре 2009 года было выдано 28 млрд рублей, в декабре 2010 - 65 млрд рублей), то в 2012 году об этом говорить уже не приходится, так как 2011 год стал рекордным для российского ипотечного рынка (в декабре 2011 было выдано почти 100 млрд).
- Скорее всего, это произошло потому, что потенциальные заемщики, в условиях тенденции роста ипотечных ставок спешат взять ипотеку по наиболее выгодным условиям. Интересной особенностью января 2012 года стало падение средней суммы кредита – она снизилась с 1,37 млн до 1,15 млн (что даже меньше кризисного уровня 2009 года). Если статистика Банка России не будет скорректирована, самое логичное объяснение этому факту - увеличение количества альтернативных сделок. Люди, желающие улучшить свои жилищные условия, спешат сделать это, пока ставки по ипотечным кредитам находится на комфортном уровне.
- Напомним, что из-за европейского долгового кризиса стоимость фондирования для российских банков начала расти, и в конце 2011 года они стали повышать ставки выдачи ипотечных кредитов. В том числе о повышении стоимости ипотеки заявили и некоторые банки с государственным участием.
- Ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях в январе 2012 года составила 11,8%, что несколько выше уровня декабря 2011 года (11,6%). Тем не менее, пока она находится ниже средневзвешенного уровня 2011 года (11,9%). В ближайшее время, по оценкам АИЖК, уровень ипотечных ставок продолжит колебаться вокруг 12%-й отметки.