

2011 год: ипотека ставит рекорды и способствует окончательному восстановлению рынка недвижимости

- Несмотря на развивающийся долговой кризис в Европе и нестабильность на мировых финансовых рынках, особенно усилившуюся во втором полугодии, 2011 год стал рекордным для развития ипотечного рынка в России. Можно уверенно утверждать, что этот **рынок полностью восстановился** от последствий кризиса 2008 года и **перешел** от восстановления к **росту**.
- По итогам 2011 года было выдано 520 805 кредитов на сумму в 713 млрд рублей, что в 1,7 раза в количественном выражении и в 1,9 раза в денежном превышает аналогичный показатель 2010 года. Таким образом, прогноз АИЖК о том, что при благоприятных экономических условиях объем выдачи ипотечных кредитов в 2011 достигнет докризисного максимума, оправдался с избытком.
- В количественном выражении, за 2011 год выдано на 171,3 тысяч кредитов больше, чем в момент докризисного максимума в 2008 году (349,5 тыс. кредитов) и на 219,4 тыс. кредитов больше, чем в 2010 году. На фоне **увеличения роста доли ипотечных объектов** в общем количестве объектов, зарегистрированных в сделках с жильем, это говорит о том, что **ипотека становится все более популярным инструментом решения жилищных проблем граждан**.
- Главной тенденцией рынка недвижимости 2011 года является существенный **рост оборота рынка** (+54% по отношению к 2008 году и +25% к 2010), происшедший на фоне увеличения доли ипотечных сделок. Так, если в 2008 году **доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой**, составляла 16,9% в общем объеме сделок с жильем, то в 2009 году под влиянием кризиса она упала до 11,9%, а в 2011 году она **выросла до рекордных 17,6%**. И это произошло, подчеркнем, на фоне существенного увеличения общего количества сделок с жилищными объектами.
- Такой рост доли ипотеки в сделках с жильем во многом объясняется **снижением ставок выдачи ипотечных кредитов**, которое происходило в течение всего 2011 года. Средневзвешенные ставки выдачи по ипотечным кредитам в рублях в 2011 году находятся на **минимальных отметках за всю историю развития** ипотечного рынка России - 11,9%. Напомним, что в 2008 году они составили 12,9%, в 2009 – 14,6%, а в 2010 – 13,1%.
- Такой динамике ставок ипотечный рынок обязан значительному усилению конкуренции между участниками рынка, в том числе вызванной существенным **снижением ставок рефинансирования ОАО «АИЖК»** в конце первого полугодия 2011 года.
- Еще одной позитивной тенденцией 2011 года, подчеркивающей **качественный рост ипотечного рынка**, явилось значительное увеличение ипотечного портфеля банковского сектора и снижение доли просроченных платежей. Так, объем накопленной ипотечной задолженности вырос за год более, чем на 30% и достиг почти 1,5 трлн рублей. В этих условиях произошло существенное снижение доли ипотечной задолженности, имеющей просроченные платежи сроком от 30 дней в общем объеме накопленной ипотечной задолженности. С начала 2010 года к концу 2011 года она упала почти в два раза с 9,3% до 5%. Качественное улучшение

ипотечного портфеля подчеркивает снижение объема просроченных ипотечных ссуд (сроком просрочки от 30 дней и выше) и в абсолютном выражении – с 94 до 69 млрд рублей.

- Рост платежеспособного спроса на жилье, поддержанный восстановлением ипотечного рынка в период 2010-2011 года способствовал **выходу строительного сектора из длительной стагнации**. По итогам 2011 года было построено 62,3 млн кв. м жилья, что на 6,6 % больше, чем за аналогичный период 2010 г. Особенно подчеркнем, что 70% прироста ввода жилых домов обеспечено за счет **индустриального**, а не индивидуального домостроения, а темпы роста этих сегментов составили соответственно 8,2% у индустриального строительства против 4,7% - у индивидуального.
- Динамика российского ипотечного рынка в 2012 году будет зависеть, в том числе, и от ситуации на мировых финансовых рынках. В целом при **реализации варианта развития экономики, близкого к базовому** сценарию Минэкономразвития России, и отсутствии серьезных внешних и внутренних шоков, в 2012 году может быть выдано 550 - 680 тыс. ипотечных кредитов на сумму 800 млрд - 1 трлн рублей.