

Ставки рублевой ипотеки в ноябре достигли 12,6% — ниже докризисного уровня: за три квартала 2008 г. средневзвешенные ставки по ипотеке составляли 12,7%. И до исторического минимума I квартала 2008 г. — 12,4% — недалеко. Еще в сентябре 2010 г. ставка была 13,2%: всего за два месяца стоимость ипотечных кредитов снизилась на 0,6 процентного пункта.

На снижение ставок повлияли ведущие игроки — АИЖК, Сбербанк и «ВТБ 24». «В разгар кризиса рынок поддерживался только программами АИЖК, розничные банки сворачивали ипотеку, устанавливали заградительные ставки», — вспоминает вице-президент МБРР Максим Короткин. А в 2010 г. самые низкие ставки
(
12,4-12,6%) предлагали банки, не входящие в топ-50, но работающие по программе АИЖК, говорит аналитик АИЖК Михаил Гольдберг, и в I-II кварталах крупные банки стали терять рыночную долю, им пришлось снижать ставки. Сбербанк в 2010 г. делал это трижды, с середины октября у него минимальные ставки для клиентов с улицы — 10,5%.
«
За счет снижения ставок и отмены комиссий ипотека в Сбербанке к концу 2010 г. стала дешевле, чем была до кризиса», — сказал директор департамента розничного кредитования Наталья Карасева.

В ноябре банки установили также рекорд по объему задолженности по ипотечным кредитам на балансах — 1,1 трлн руб., предыдущий рекорд, 1,09 трлн, установлен в феврале 2009 г. Значительный рост размыл долю просрочки в портфелях — сейчас кредитов, по которым не просрочено ни одного платежа либо просрочка не превышает

месяца, более 91%. «Этот рост говорит прежде всего о том, что новых ипотечных кредитов в 2010 г. выдается больше, чем гасится старых», — объясняет Гольдберг: ликвидности у банков более чем достаточно, ипотечные активы имеют хорошую доходность — и банки предпочитают оставлять ипотеку на балансах.
«
Во второй половине 2010 г. банки вернулись в розничное кредитование, где спрос восстанавливается быстрее, — говорит Короткин. — Ипотека представляется наиболее надежным розничным продуктом, поэтому банки опережающими темпами наращивают ее выдачу». Если за весь 2009 год банки выдали ипотеки на 152,5 млрд руб., то за 11 месяцев 2010 г. — на 315 млрд.

«ВТБ 24» в 2010 г. выдал ипотеки в 2,7 раза больше, чем в 2009 г. В Сбербанке в конце 2010 г. выдавалось более 25 000 ипотечных кредитов в месяц, говорит Карасева, но до кризиса бывало и по 30 000 — за счет рынка первичного жилья.

Первичка и будет тормозить рост ипотеки в 2011 г., сейчас главный ее источник — альтернативные сделки и вторичка, кредитование новостроек после кризиса рискованно, да это и не слишком широкий рынок, строительство далеко отстало от докризисных показателей, говорят банкиры.

Источник: Ведомости