

Анализ ипотечного жилищного кредитования в Кемеровской области

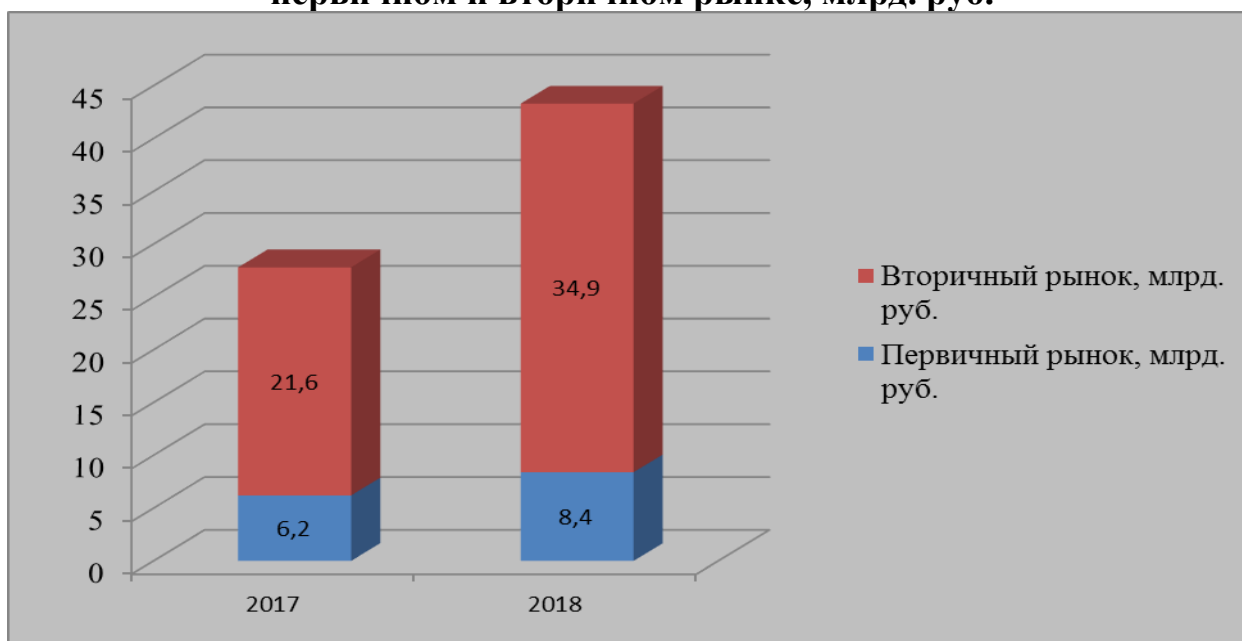
За 2018 год по Кемеровской области выдано **29053** ипотечных кредита (рост 35,7 % по сравнению с 2017 годом), со средней суммой кредита 1,5 млн. руб., и средним сроком возврата 14,8 лет.

Объем выданных ипотечных кредитов в 2018 году **увеличился**, по сравнению с 2017 годом на 48,8 %, и составил **43,3 млрд. руб.**, из них:

- 8,4 млрд. руб. (20%) выдано на приобретения жилья в новостройках (темп роста по сравнению с 2007 годом 31,3%);

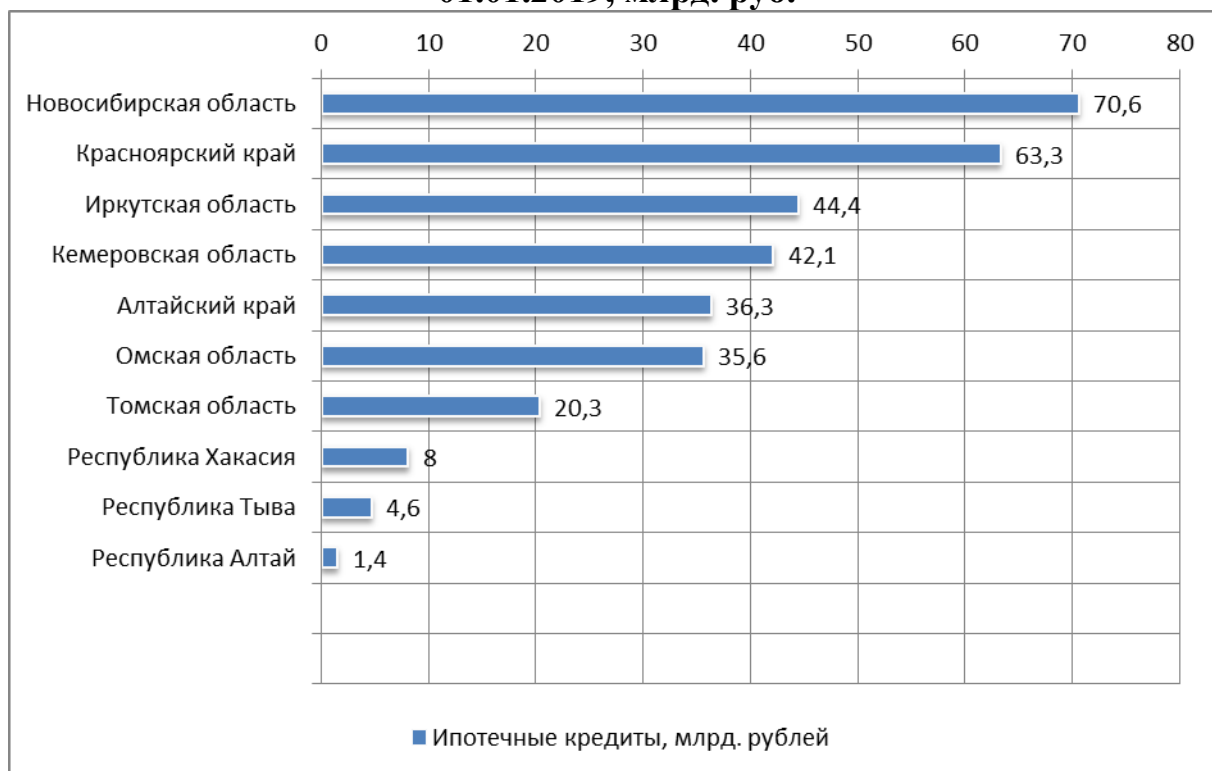
- 34,9 млрд. руб.(80 %) выдано на вторичное жилье (темп роста по сравнению с 2017 годом 53,7 %).

Объемы выданных ипотечных кредитов, на приобретение жилья на первичном и вторичном рынке, млрд. руб.



По объему выданных ипотечных кредитов за 2018 год **Кемеровская область занимает четвертое место** по Сибирскому федеральному округу после Новосибирской области, Красноярского края и Иркутской области.

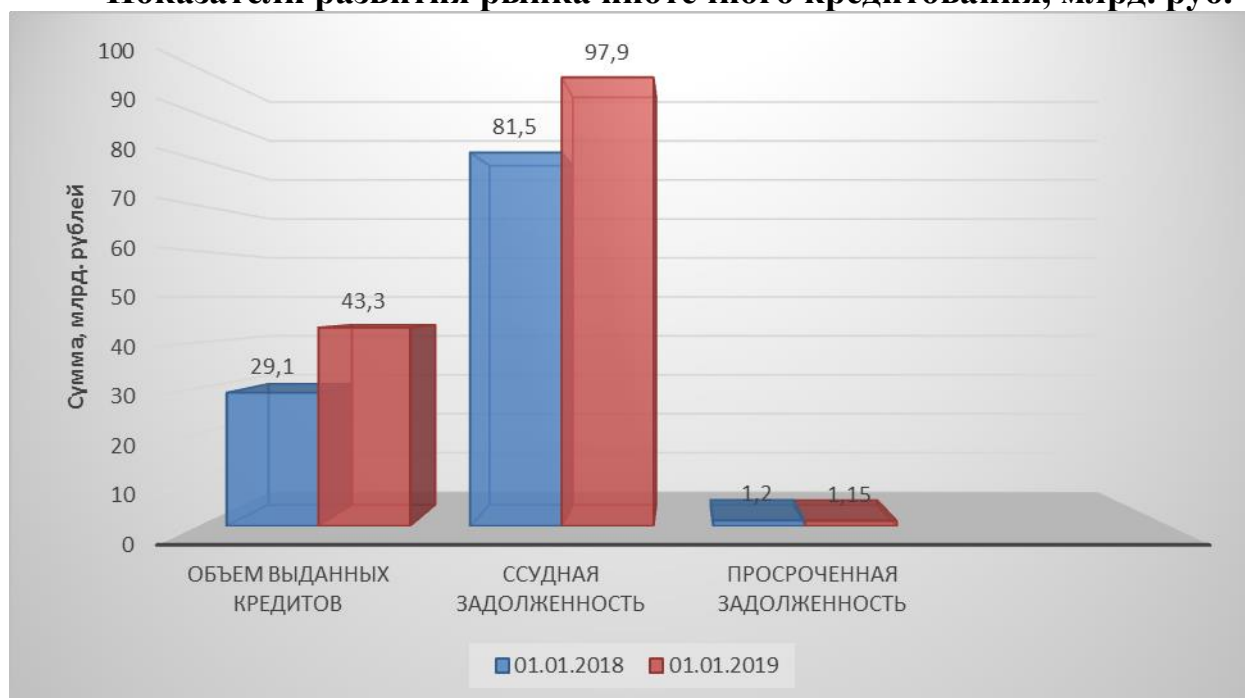
Объемы выданных ипотечных кредитов банками по СФО на 01.01.2019, млрд. руб.



Ссудная задолженность по выданным ипотечным кредитам выросла на 20 % и на 01.01.2019 составила **97,9** млрд. руб.

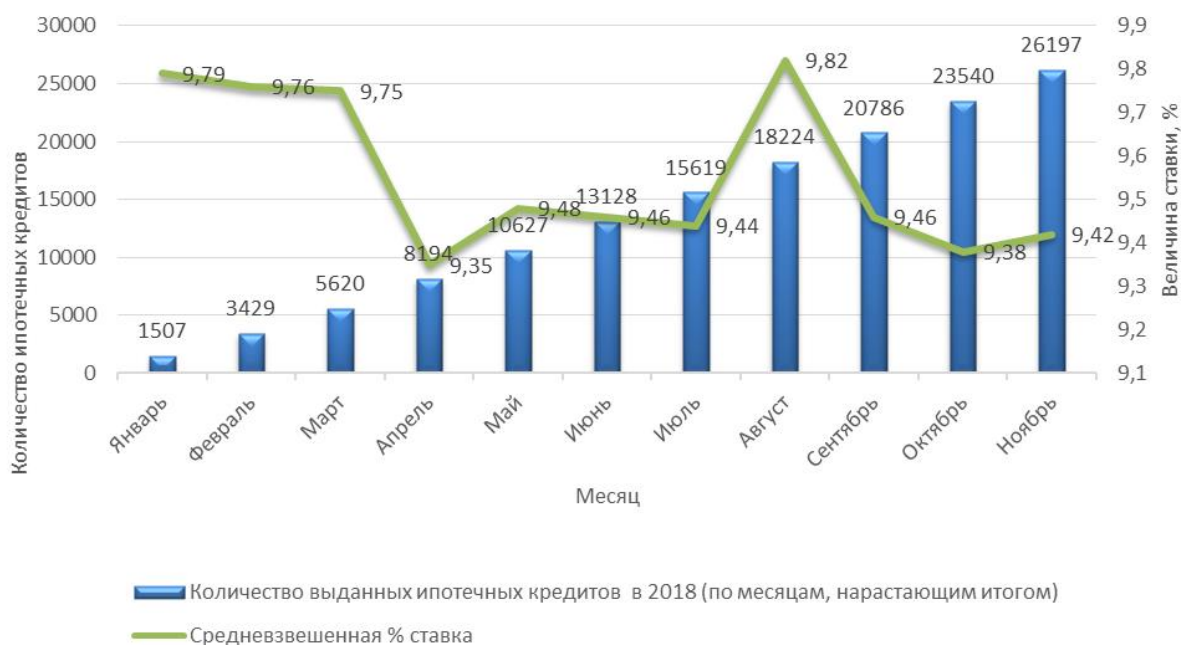
Показатель просроченной задолженности по ипотеке в 2018 году уменьшился на **4,2%** и составил 1,15млн.руб. Доля просроченной задолженности на 01.01.2019 сократилась на 0,35 п. п. и составила 1,18%.

Показатели развития рынка ипотечного кредитования, млрд. руб.



В прошедшем году ставки по ипотеке достигли минимальных значений за всю историю жилищного кредитования в России, опустившись ниже 10% годовых (средневзвешенная процентная ставка в Кемеровской области в 2018 году составила 9,5%).

Взаимосвязь количества выданных ипотечных кредитов и средневзвешенной процентной ставки за 2018 год



Основными факторами, влияющими на размер процентной ставки по ипотечным кредитам коммерческих банков, являются:

Макроэкономический фактор:

- ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации;

Микроэкономические факторы (кредитной политики банка)

- выбранная программа ипотечного кредитования;
- сумма первоначального взноса;
- сумма кредита и срока выплаты кредита;
- вид приобретаемого имущества.

Ключевая ставка ЦБ РФ – это минимальная годовая процентная ставка по кредитам, которые Центробанк предоставляет коммерческим банкам.

Ключевая ставка оказывает влияние на стоимость кредитов в стране и является инструментом, формирующим направленность денежно-кредитной политики государства.

8 раз в год Советом директоров Банка России принимается решение о повышении или понижении ключевой ставки (задача - установить такую ключевую ставку, чтобы и инфляция оставалась на целевом уровне 4% в год).

Важнейшими факторами, исходя из которых, Советом директоров ЦБ РФ принимается решение об изменении уровня ключевой ставки является:

- динамика инфляции и инфляционные риски (ожидания);

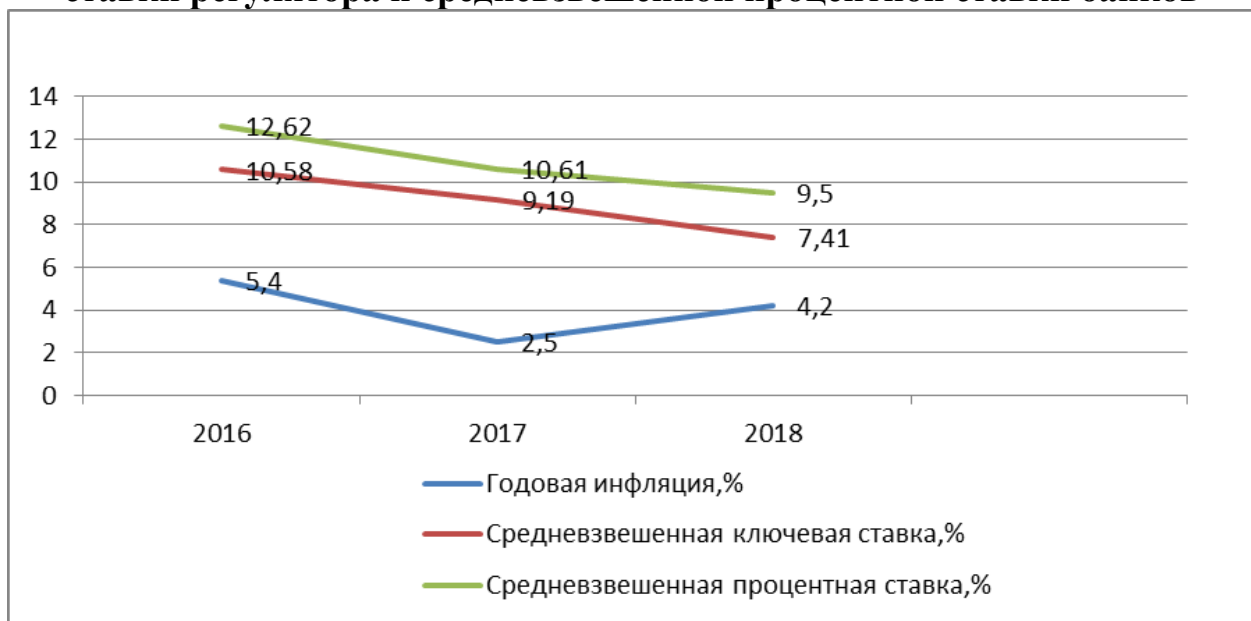
- денежно-кредитная политики государства (целью которой так же является поддержание стабильно низкой инфляции);
- изменения стоимости курса рубля (падение или рост);
- экономическая активность в экономике (рост деловой активности способствует формированию положительного тренда на снижение уровня ключевой ставки);
- уровень цен на бензин (поскольку он оказывает влияние на инфляционные ожидания).

Последнее изменение уровня ключевой ставки в сторону ее увеличения на 0,25 п.п., было принято 17.12.2018 года Советом директоров ЦБ. После чего уровень ключевой ставки составил 7,75%. По оценке экспертов, рост ставки должен быть краткосрочным и разовым явлением, связанным с ограничением инфляционных рисков от предстоящего на тот момент повышения НДС с 1 января 2019 года с 18% до 20%, и не должно сказаться на долгосрочном тренде по инфляции.

Вслед за решением регулятора кредитные организации увеличили ставки по ипотечным продуктам. На сегодняшний день ставки не превышают 12 %.

По оценке экспертов, ставки начнут снижаться во втором полугодии 2019 года.

Взаимосвязь трендов инфляции, средневзвешенной ключевой ставки регулятора и средневзвешенной процентной ставки банков



Сводные данные по развитию рынка ипотечного кредитования в Кемеровской области

№ п/п	Наименование показателя	01.01.2019	01.01.2018	Темп роста
1.	Количество выданных ипотечных кредитов, шт.	29053	21415	135,7
2.	Объем выданных ипотечных кредитов млрд.руб., в т.ч.	43,3	29,1	148,8
2.1	новостройки (первичный рынок)	8,4	6,4	131,3
2.2	вторичный рынок	34,9	22,7	153,7
3.	Средневзвешенная процентная ставка, %, в т.ч.	9,54	10,67	
3.1	первичный рынок	9,32	10,37	
3.2	вторичный рынок	9,59	10,76	
3.	Задолженность по выданным ипотечным кредитам, млрд.руб.	97,9	81,5	120,1
4.	Просроченная задолженность по ипотечным млрд.руб.	1,15	1,2	95,8
5.	Доля просроченной задолженности, %	1,18	1,53	
6.	Средняя сумма кредита, млн. руб.	1,5	1,4	107,1
7.	Средний срок возврата кредита, лет	14,8	14,3	103,5