

Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

Аналитический центр АИЖК

Выпуск №3, 2013 год



Оглавление

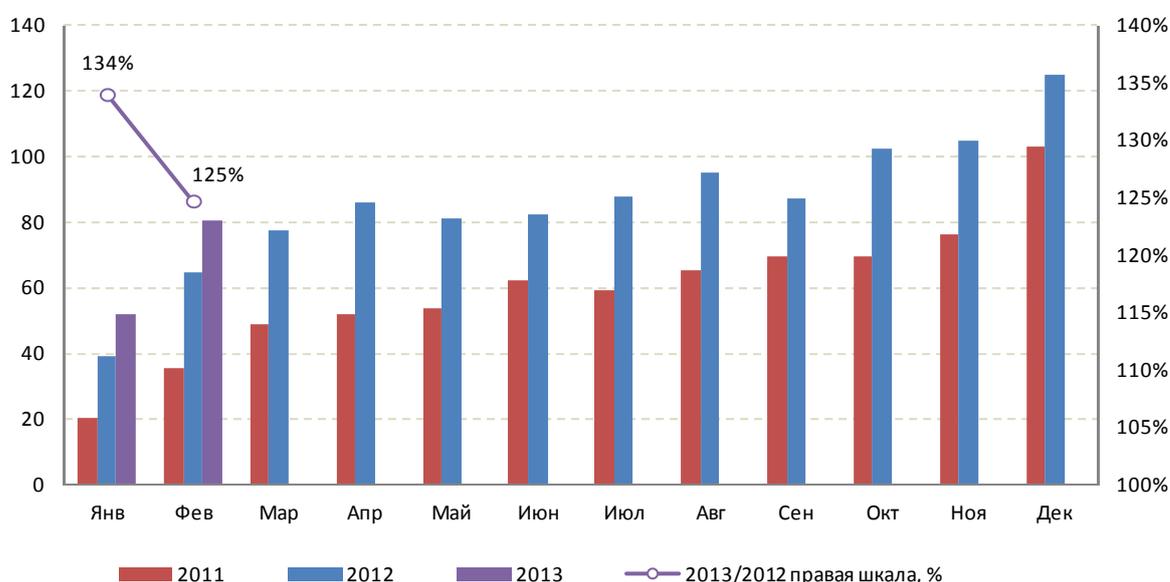
Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России	3
Деятельность ОАО «АИЖК».....	7

Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России

За период январь-февраль 2013 года было выдано 83 925 ипотечных кредитов на общую сумму 132 940 млн рублей, что в 1,14 раза превышает уровень двух месяцев 2012 года в количественном и в 1,28 раза в денежном выражении.

Анализ месячной динамики предоставления ипотечных кредитов показывает, что, как и прогнозировало АИЖК, темпы роста рынка ипотеки продолжают замедляться: в феврале 2013 года они составили 111% в количественном и 125% в стоимостном выражении по сравнению с предыдущим годом (напомним, что минимальные значения с января 2010 года наблюдались в декабре 2012 года, когда темп роста составил 107% в количественном и 121% в стоимостном выражении).

Рис. 1: Динамика объёма выдачи ипотечных кредитов (млрд руб.) и годовые темпы роста (%) в 2011 - 2013 гг., ежемесячно



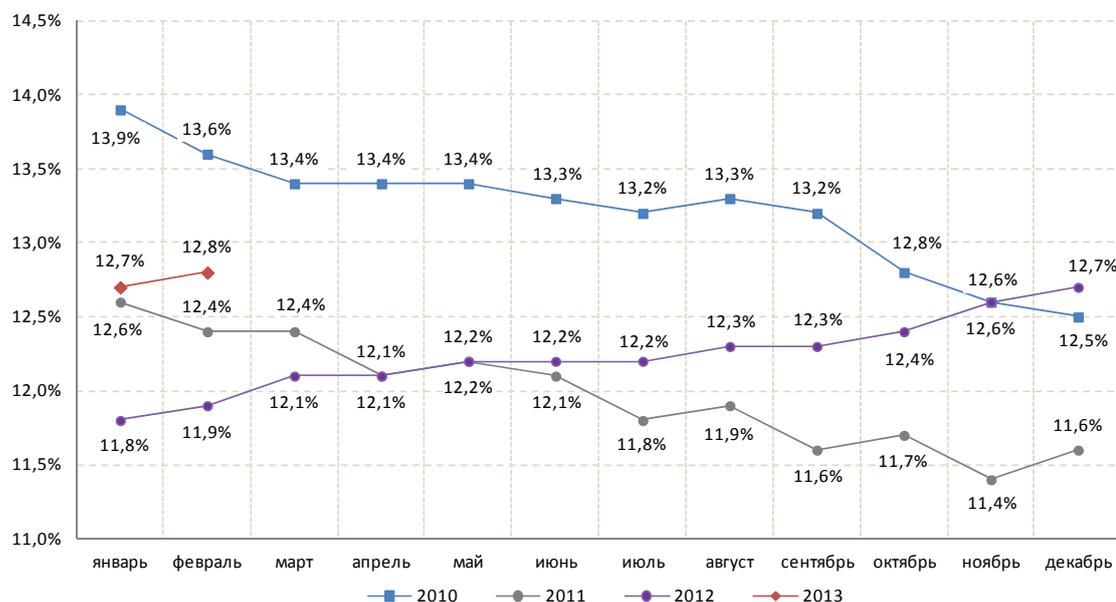
Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Во многом снижению темпов роста рынка ИЖК способствует постепенный рост ставок выдачи по ипотечным кредитам, что вызывает сокращение потребительского спроса – в феврале 2013 года ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях увеличилась на 0,1 п.п. и составила 12,8%, что на 0,4 п.п. выше уровня февраля 2012 года. Данный уровень процентной ставки по ипотечным кредитам на 5,52 п.п. превысил зафиксированный Росстатом уровень месячной инфляции¹.

Февраль 2013 года характеризовался относительным затишьем в ценовой политике банков по ипотечным программам. Повышения ставок за указанный период года ведущими игроками рынка отмечено не было, а снижение ставок осуществили всего 2 банка из числа активных игроков рынка: Дельтакредит (в рамках акции для ограниченного круга заемщиков) и Банк ИТБ. В начале марта ряд банков, включая Сбербанк России, осуществили снижение ставок по своим продуктам.

¹ Месяц к соответствующему месяцу предыдущего года

Рис. 2: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2010 – 2013 гг.), % годовых

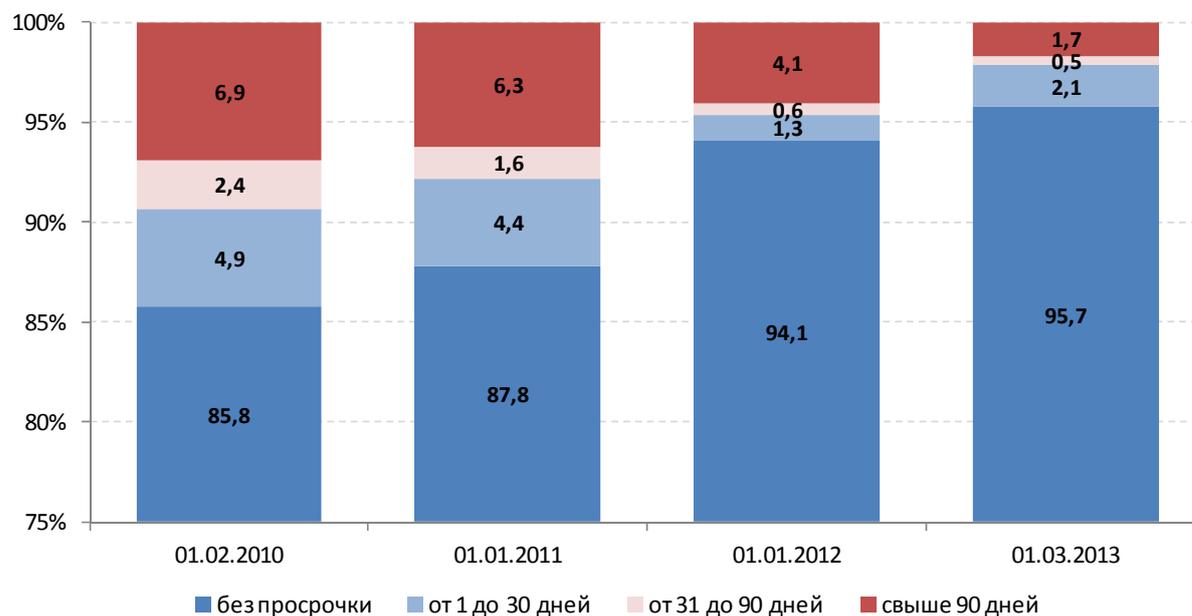


Источник: Банк России

Продолжается рост ипотечного портфеля на балансах банков. Так, на 01.03.2013 года он составил 2 052,5 млрд рублей, что на 36,7% превышает уровень соответствующего периода 2012 года. Абсолютный прирост портфеля с 01.03.2012 по 01.03.2013 составил 551,2 млрд рублей.

При этом качество ипотечного портфеля остается на стабильно высоком уровне: доля ипотечных ссуд, не имеющих просроченной задолженности, на 01.02.2013 составила 95,7% от всего объема ипотечного портфеля, а доля дефолтной задолженности с просроченными платежами от 90 дней и более составила 1,68% по сравнению с 3,93% годом ранее. Важно, что снижение уровня просроченной задолженности «30+» происходит не только в относительном, но и абсолютном выражении. С начала 2012 года он сократился с 68,8 до 44,3 млрд рублей, в то время как совокупный ипотечный портфель банков вырос с 1,5 до 2,1 трлн рублей.

Рис. 3: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2010-2012 гг., %

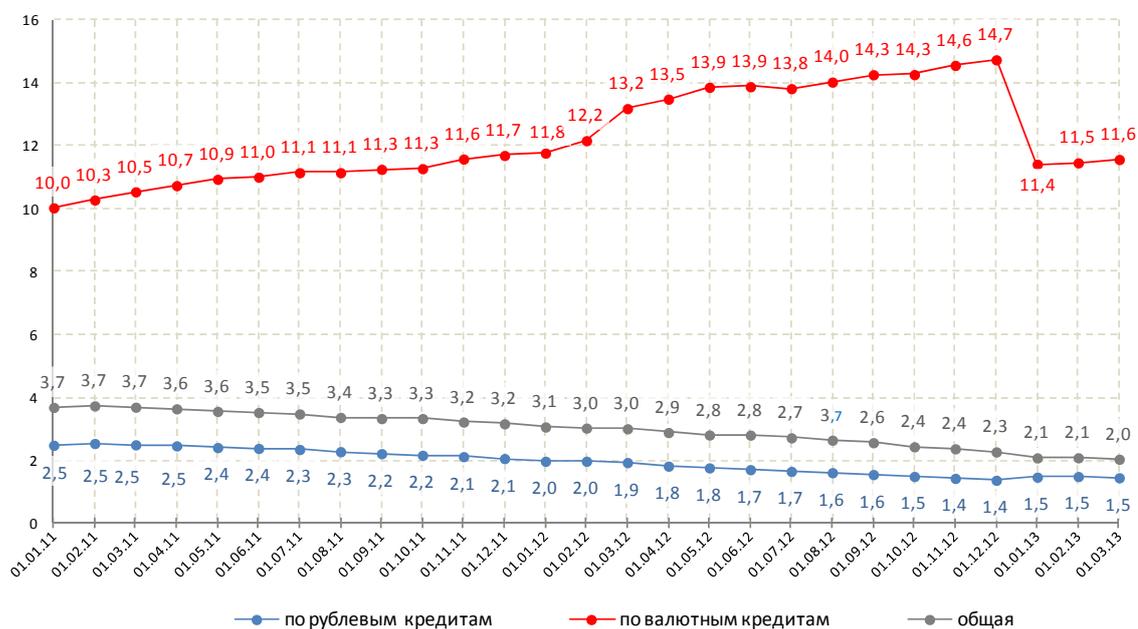


Источник: Банк России, расчеты АИЖК

В условиях роста общего объема ипотечного портфеля на балансах банков сокращается доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности.

Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.03.2013 составила 2,04%. Доля просроченных платежей по рублевой задолженности составила 1,45% по сравнению с максимумом в 2,8% в конце 2010 года. Доля просроченных платежей по валютной задолженности составила 11,57%, а объем просроченных валютных платежей - 13,8 млрд рублей, что составляет 33% от всего объема просроченных платежей, при этом доля валютной задолженности в ипотечном портфеле банков всего 5,8%.

Рис. 4: Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной задолженности в 2011 – 2013 гг., %



Примечание: Падение доли просроченной задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте в декабре 2012 года вызвано проведенной Сбербанком России конвертацией просроченной задолженности из иностранной валюты в рубль.

Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Деятельность ОАО «АИЖК»

В 2012 году Агентством было рефинансировано 45 489 кредитов на сумму 60,98 млрд рублей. В январе – марте 2013 года АИЖК рефинансировало 7 804 кредита на сумму около 11,2 млрд рублей. Уровень ставок по продуктам АИЖК в феврале был одним из самых низких на рынке. Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК (рассчитанная в соответствии с методологией Банка России по стандартным продуктам²) в феврале 2013 года составила 11,24% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,8%, по данным Банка России).

Превышение среднего уровня процентной ставки по продуктам АИЖК над месячной инфляцией³ составило в марте 2013 года 4,29 п.п.

Наряду со стандартными кредитными продуктами АИЖК развивает специальные кредитные предложения для отдельных категорий граждан. На 01.04.2013⁴ АИЖК рефинансировало 26,9 тыс. ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека», на общую сумму 51,9 млрд рублей, а также 9,6 тыс. кредитов с использованием материнского (семейного) капитала⁵ на общую сумму 12,3 млрд рублей.

В рамках программы «Стимул» по состоянию на 1 марта 2013 года Агентством приняты обязательства на общую сумму 81,35 млрд руб. (объем строительства жилья – 4,05 млн кв. м), в т.ч. соглашения на сумму 61,5 млрд руб. с действующими обязательствами. В рамках программы выдано займов на общую сумму 35,3 млрд рублей, при этом общая сумма кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы – 58,4 млрд рублей.

В октябре 2012 года Агентством утверждена «Программа по приобретению облигаций с ипотечным покрытием (базовые условия)», которая описывает постоянно действующие стандартные принципы и механизмы покупки Агентством старших выпусков ипотечных облигаций участников рынка и предоставляет участникам возможность заранее согласовать объем и параметры ипотечных облигаций, которые будут выкуплены АИЖК после их эмиссии. В декабре 2012 года в рамках программы объявлены первые условия контрактования на сумму 20 млрд руб с периодом выкупа в течение 2014 года.

По состоянию на 01 апреля 2013 года текущий объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков облигаций с ипотечным покрытием составил 45,675 млрд руб., с исполнением в период с апреля 2013 по декабрь 2014 года. Количество размещенных в рамках программ выпусков – 9, а объем – 21,37 млрд руб. Объем выкупленных в рамках программ ИЦБ в 2013 году составил 0,83 млрд рублей.

Агентство также предоставляет участникам рынка промежуточное финансирование (целевые займы) на накопление ипотечного покрытия и завершение сделки секьюритизации и поручительства по ипотечным ценным бумагам третьих лиц. По состоянию на 01 апреля 2013 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 13,94 млрд руб., текущая задолженность по которым составляет 10,04 млрд руб.

В рамках программы предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года было предоставлено три поручительства на общую сумму в 3,9 млрд рублей.

² Продукты «Стандарт», «Новостройка», «Молодые учителя – стандарт», «Молодые ученые» и «Военная ипотека».

³ Месяц к соответствующему месяцу предыдущего года

⁴ Накопленным итогом с 2007 года

⁵ Накопленным итогом с 2009 года

Приложение 1

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.03.2013 (накопленным итогом с начала года)									
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	83 925	19 662	9 173	5 699	2 044	21 670	9 663	12 655	3 359
в рублях	83 701	19 518	9 146	5 690	2 041	21 650	9 651	12 651	3 354
в иностранной валюте	224	144	27	9	3	20	12	4	5
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	132 940	41 126	16 173	8 183	2 984	25 395	15 784	17 212	6 083
в рублях	131 348	39 781	16 067	8 159	2 973	25 327	15 767	17 203	6 071
в иностранной валюте	1 592	1 345	106	24	11	68	17	9	12
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	2 052 460	617 982	225 547	124 156	38 442	353 612	294 351	299 007	99 363
в рублях	1 933 056	529 956	211 343	121 514	36 903	347 458	292 305	295 640	97 937
в иностранной валюте	119 404	88 026	14 204	2 642	1 539	6 154	2 046	3 367	1 426
Из них просроченная задолженность млн руб.	41 846	22 153	3 528	2 295	871	4 868	2 984	4 557	590
в рублях	28 033	11 222	2 346	2 102	669	4 222	2 810	4 186	476
в иностранной валюте	13 813	10 931	1 182	193	202	646	174	371	114
Средневзвешенный срок, лет									
в рублях	15,1	14,6	14,4	15,9	15,7	15,1	16,4	15,0	14,8
в иностранной валюте	12,2	11,6	13,8	17,8	16,1	18,4	7,1	19,9	11,7
Средневзвешенная ставка, %									
в рублях	12,8	12,8	12,6	12,6	12,8	12,8	12,7	12,8	12,9
в иностранной валюте	9,8	9,7	9,9	9,6	9,6	10,1	9,8	9,6	10,0
Рефинансировано АИЖК									
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	5 367	910	617	324	69	1 618	730	853	246
Рефинансировано АИЖК, млн руб.	7 564	1 506	952	541	106	1 915	947	1 167	430
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов (по методике Банка России), лет *	14,8	14,2	14,0	12,1	15,0	16,1	16,5	15,3	12,5
Средневзвешенная ставка по рефинансированным АИЖК кредитам (по методике Банка России), %*	11,38	11,18	11,16	10,94	11,87	11,63	11,66	11,36	11,12

* Данные приведены по продуктам: «Стандарт», «Новостройка», «Молодые учителя – стандарт», «Молодые ученые» и «Военная ипотека».

Приложение 2

Динамика показателей рынка ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации (2006-2013 гг.)

	2006 год	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	Январь- февраль 2013 года
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	-	-	349 502	130 085	301 255	523 582	691 724	33 643
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд руб.	263,6	556,4	655,8	152,5	379,5	716,9	1 032,0	52,2
в рублях	179,6	438,1	560,7	143,0	364,2	697,4	1 017,3	51,4
в иностранной валюте	84,0	118,3	95,1	9,5	15,3	19,5	14,7	0,8
Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млрд руб.	233,9	611,2	1 070,3	1 010,9	1 128,8	1 479,0	1 997,2	2 010,5
в рублях	144,8	446,3	838,9	812,8	948,8	1 314,3	1 874,3	1 890,5
в иностранной валюте	89,1	164,9	231,4	198,1	180,0	164,7	122,9	120,0
Из них: просроченная задолженность, млрд руб.	0,1	0,8	11,5	31,0	41,6	45,3	41,6	41,9
в рублях	0,0	0,4	5,3	18,5	23,6	26,0	27,5	28,2
в иностранной валюте	0,0	0,4	6,2	12,5	18,1	19,4	14,0	13,8
Средневзвешенный срок, лет								
в рублях	15,2	16,6	17,9	16,5	16,4	14,9	15,0	15,1
в иностранной валюте	15,0	15,8	17,3	11,6	12,8	12,4	11,3	9,7
Средневзвешенная ставка, %								
в рублях	13,7	12,6	12,9	14,3	13,1	11,9	12,3	12,7
в иностранной валюте	11,4	10,9	10,8	12,7	11,1	9,7	9,8	9,0
Рефинансировано АИЖК:								
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	39 214	42 173	26 662	28 450	48 277	40 225	45 489	5 367
Рефинансировано АИЖК, млрд руб.	27,05	39,3	26,43	28,77	54,7	51,26	60 980	7 564
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов (по методике Банка России), лет *	8,07	9,71	11,16	10,64	12,05	12,94	14,0	14,8
Средневзвешенная ставка по рефинансированным АИЖК кредитам в рублях (по методике Банка России), %*	13,08	12,77	12,68	13,15	11,16	10,91	10,88	11,38

* Данные приведены по продуктам: «Стандарт», «Новостройка», «Молодые учителя – стандарт», «Молодые ученые» и «Военная ипотека».

Приложение 3

Характеристика рефинансированных АИЖК закладных в разрезе федеральных округов в марте 2013 года*									
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	1 217	1 339	1 351	1 228	1 192	1 089	1 326	1 135	1 590
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях, %	11,61	11,60	11,21	12,38	12,28	11,66	11,88	11,49	11,43
Средневзвешенный срок по ипотечному кредиту, лет	17,6	17,5	15,7	19,3	17,7	18,1	18,5	17,3	16,8
Средний возраст заемщика, лет	34	35	35	34	36	34	34	35	33
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб.	28,4	29,6	32,6	28,7	23,9	25,1	33,9	25,9	41,8
Среднее значение коэффициента П/Д, %	36,1	36,8	34,5	37,1	38,9	36,0	36,2	36,4	35,6
Среднее значение коэффициента К/З, %	58,7	59,6	55,1	64,1	66,9	56,4	61,8	61,1	58,6
Средняя площадь приобретаемого жилья, м ²	49,3	48,1	50,5	49,2	56,4	48,2	51,7	49,0	52,3
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м ²	44 512	49 510	50 656	41 079	33 242	42 414	44 201	40 327	54 558

* Данные приведены по продуктам: «Стандарт», «Новостройка», «Молодые учителя – стандарт».

Приложение 4

Статистика и прогноз по ипотечному жилищному кредитованию (2008-2013 гг.)

№		2008	2009	2010	2011	2012	январь- февраль 2013	Прогноз: 2013 год	Источник/методика расчета
1	Жилищные кредиты, млрд руб. (включая ипотечные и необеспеченные залогом)	756,8	182,2	437	765,9	1072,5	137,7	1092 - 1248	Банк России
2	в тыс. шт.	507,3	178,4	395,5	587,5	741,2	89,4	707 - 808	Банк России
3	в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,1	28,2	3,7	27,2 - 28,9	Банк России, расчеты АИЖК
4	Ипотечные кредиты, млрд руб.	655,8	152,5	378,9	716,9	1032,0	132,9	1050 - 1200	Банк России
5	тыс. шт.	349,5	130,0	301	523,6	691,7	83,9	669 - 764	Банк России
6	в млн кв. м	16,8	4,2	9,2	20,2	27,0	3,5	26 - 28	Отношение объема выданных ипотечных кредитов и средней стоимости квадратного метра по данным Росстата
7	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за период, %	12,9%	14,3%	13,1%	11,9%	12,3%	12,8%	12,5% - 13,5%	Банк России (накопленным итогом с начала года)
8	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам за последний месяц периода, %	н.д.	13,9%	12,5%	11,6%	12,7%	12,8%	- -	Банк России
9	Доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам, %	0,2%	2,7%	6,3%	10,0%	2,1%	2,0%	1,5% - 2,0%	Банк России, расчеты АИЖК
10	Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.	534,9	136,9	340,1	609,4	825,6	93,1	735 - 840	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки ОАО "АИЖК"
11	в тыс. шт.	285,1	116,7	270,2	445,0	553,4	58,7	468 - 535	
12	в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	20,9	2,4	17,4 - 18,5	
13	Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, млрд руб.	120,9	15,6	38,8	107,5	206,4	39,9	315 - 360	
14	в тыс. шт.	64,4	13,3	30,8	78,5	138,3	25,2	201 - 229	
15	в млн кв. м.	3,3	0,5	1,2	3,2	6,1	1,2	8,7 - 9,3	
16	Необеспеченные залогом жилищные кредиты, в т.ч. на этапе строительства, млрд руб.	101,0	29,7	58,1	48,9	40,5	4,7	42 - 48	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. По данным Банка России и расчетам АИЖК
17	в тыс. шт.	157,8	48,4	94,5	63,9	49,5	5,5	39 - 44	
18	в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,6	1,2	0,1	1,1 - 1,1	

19	Объем кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по виду экономической деятельности: "Строительство зданий и сооружений", млрд руб.	н.д.	699,9	865,7	1125,6	1367,9	180,7	-	-	Включает кредитование юридических лиц не только на жилищное, но и промышленное строительство, а также на цели погашения ранее взятых кредитов (перекредитование). По данным Банка России
20	Доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, %	16,9%	11,9%	14,6%	17,6%	20,9%	20,9%	20%	- 23%	По данным Росреестра (доступна квартальная динамика, приводятся данные за последний отчетный квартал периода).

Приложение 5

Отчет о ходе реализации программы "Стимул" за период с 01.10.2009 по 01.03.2013									
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Объем обязательств АИЖК по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	81 346	48 007	10 029	4 744	0	4 948	5 123	8 406	90
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	19 829	7 483	2 606	1049	0	2 947	3 553	2 191	0
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.*	58 363	32 703	8 486	4 309	0	4 110	3 577	5 050	128
Объем рефинансированных АИЖК кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.	35 043	21 853	5 987	2 198	0	1 739	1 152	2 035	79
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	12,80%	13,06%	11,23%	14,06%	0%	12,36%	11,54%	13,86%	14,00%
Ставка рефинансирования АИЖК кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", %	7,75%	7,83%	7,40%	7,70%	0%	8,01%	7,68%	7,42%	8,20%
Средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья (расчеты АИЖК по данным Росстата), руб.**	66 545	78 620	66 923	41 533	-	40 889	46 691	38 808	33 349
Средняя цена продажи в рынок, заявленная участником программы "Стимул" (Застройщик/Инвестор), за 1 кв. м, руб.	61 435	66 482	74 829	46 246	-	36 273	46 035	40 919	-

* согласно данным отчетности банков – участников программы «Стимул»

** средняя стоимость 1 кв. м, расчеты АИЖК по данным Росстата за IV квартал 2012 года по субъектам – участникам программы «Стимул»

Аналитический центр АИЖК

Контакты:

тел.: +7 (495) 775 47 40

эл. почта: research@ahml.ru

Заявление об ограничении ответственности (disclaimer)

Настоящий отчет подготовлен АИЖК на основании информации, получаемой из источников, которые АИЖК считает надежными. АИЖК не несет ответственности за упущенную прибыль, а также любые убытки и затраты, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в данном отчёте.

Настоящий отчёт содержит информацию только общего характера, содержащаяся в нём информация и выводы не являются рекомендацией или офертой на покупку или продажу каких-либо ценных бумаг, фьючерсов, опционов, других инструментов или производных на какой-либо из них.

АИЖК оставляет за собой право корректировать и обновлять предоставленные данные в любое время и по своему усмотрению без уведомления.