

Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

Аналитический центр АИЖК



Оглавление

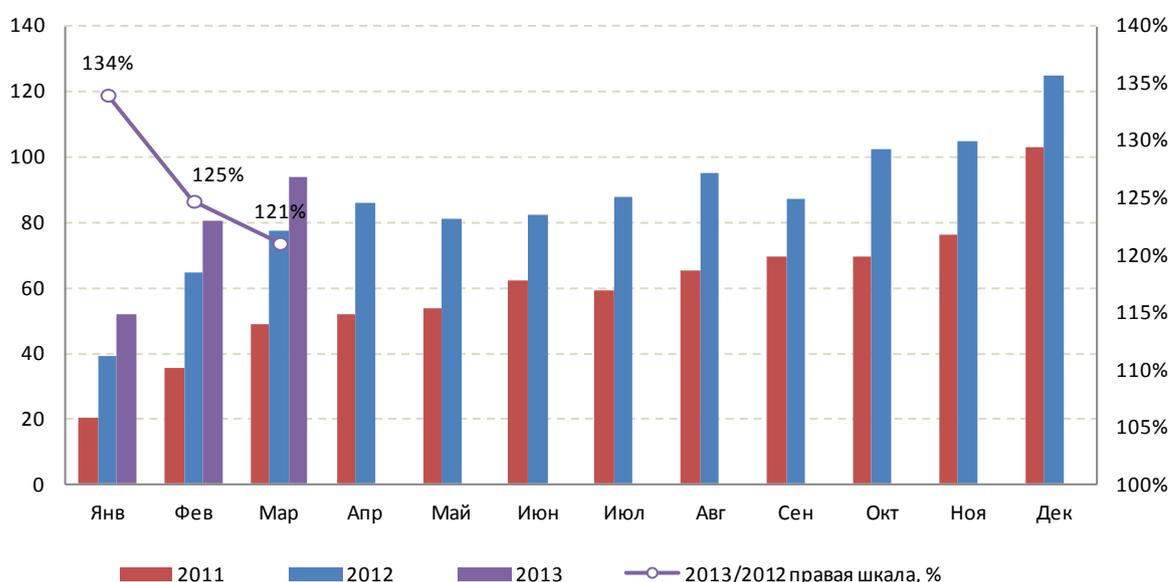
Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России	3
Деятельность ОАО «АИЖК»	7

Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России

За период январь-март 2013 года было выдано 141 984 ипотечных кредита на общую сумму 226 939 млн рублей, что в 1,12 раза превышает уровень трех месяцев 2012 года в количественном и в 1,25 раза в денежном выражении.

Анализ месячной динамики предоставления ипотечных кредитов показывает, что, как и прогнозировало АИЖК, темпы роста рынка ипотеки продолжают замедляться: в марте 2013 года они составили 109% в количественном и 121% 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

Снижение темпов роста рынка обусловлено, с одной стороны, исчерпанием эффекта низкой базы предыдущих периодов, с другой этому способствует постепенный рост ставок выдачи по ипотечным кредитам, что вызывает сокращение потребительского спроса. Так, в марте 2013 года ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях увеличилась на 0,1 п.п. и составила 12,9%, что на 0,8 п.п. выше уровня марта 2012 года. Данный уровень процентной ставки по ипотечным кредитам на 5,88 п.п. превысил зафиксированный Росстатом уровень месячной инфляции¹.

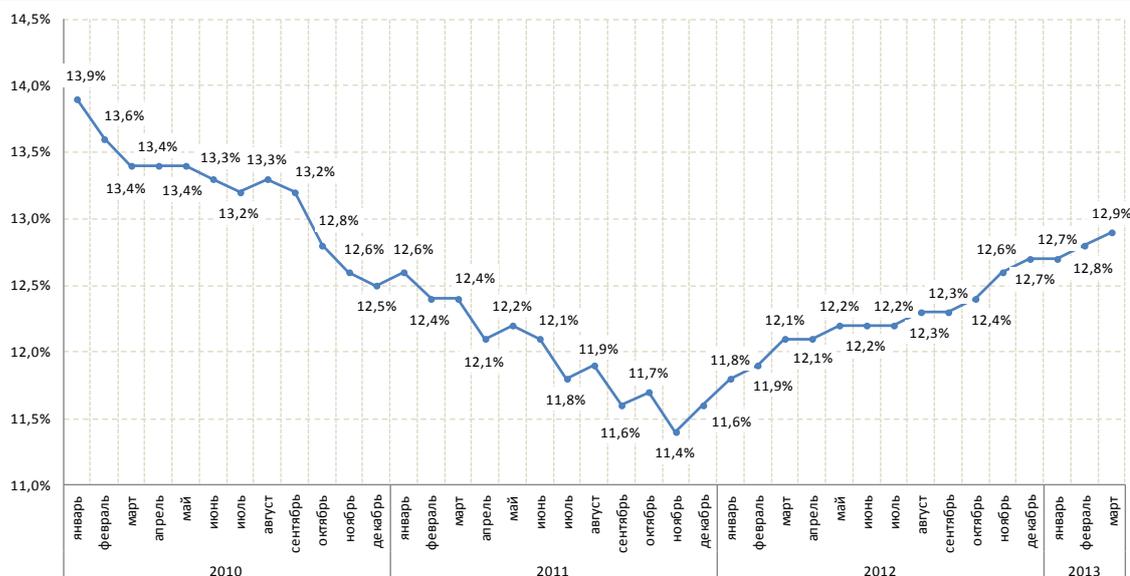
После февральского затишья, в марте 2013 года ряд банков (не менее 6 активных участников, включая лидеров рынка), произвели снижение ставок как по всей линейке основных продуктов, так и в рамках отдельных сегментов (до оформления собственности, кредиты в валюте и т.п.). Начало указанным изменениям положил Сбербанк, снизив с 01.03.13 г. ставки по своим ипотечным

¹ Месяц к соответствующему месяцу предыдущего года

продуктам на 1 п.п. Тем не менее, такое снижение можно назвать, скорее, коррекцией, связанной в т.ч. со снижением темпов роста рынка.

При отсутствии внешних шоков в 2013 году есть вероятность укрепления тренда к снижению ставок. В значительной мере это будет происходить в форме специальных программ и акций на временной основе.

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

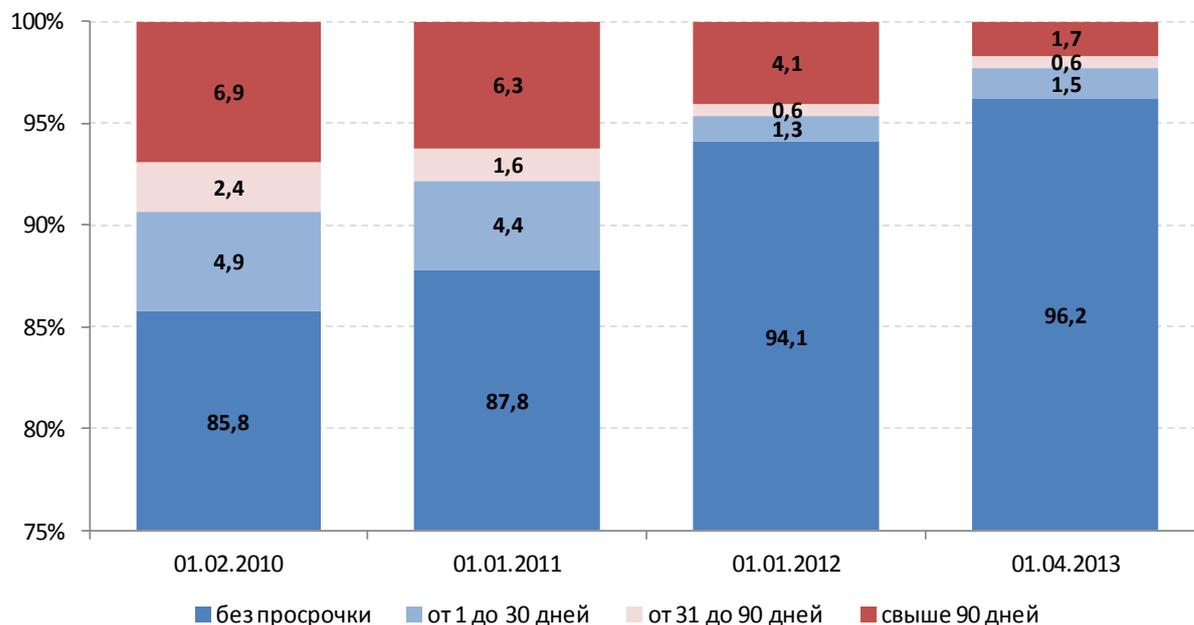


Источник: Банк России

Продолжается рост ипотечного портфеля на балансах банков. Так, на 01.04.2013 года он составил 2 094,3 млрд рублей, что на 36,0% превышает уровень соответствующего периода 2012 года. Абсолютный прирост портфеля с 01.04.2012 по 01.04.2013 составил 554,5 млрд рублей.

При этом качество ипотечного портфеля остается на стабильно высоком уровне: доля ипотечных ссуд, не имеющих просроченной задолженности, на 01.04.2013 составила 96,2% от всего объема ипотечного портфеля, а доля дефолтной задолженности с просроченными платежами от 90 дней и более составила 1,71% по сравнению с 3,69% 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 48,6 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., %

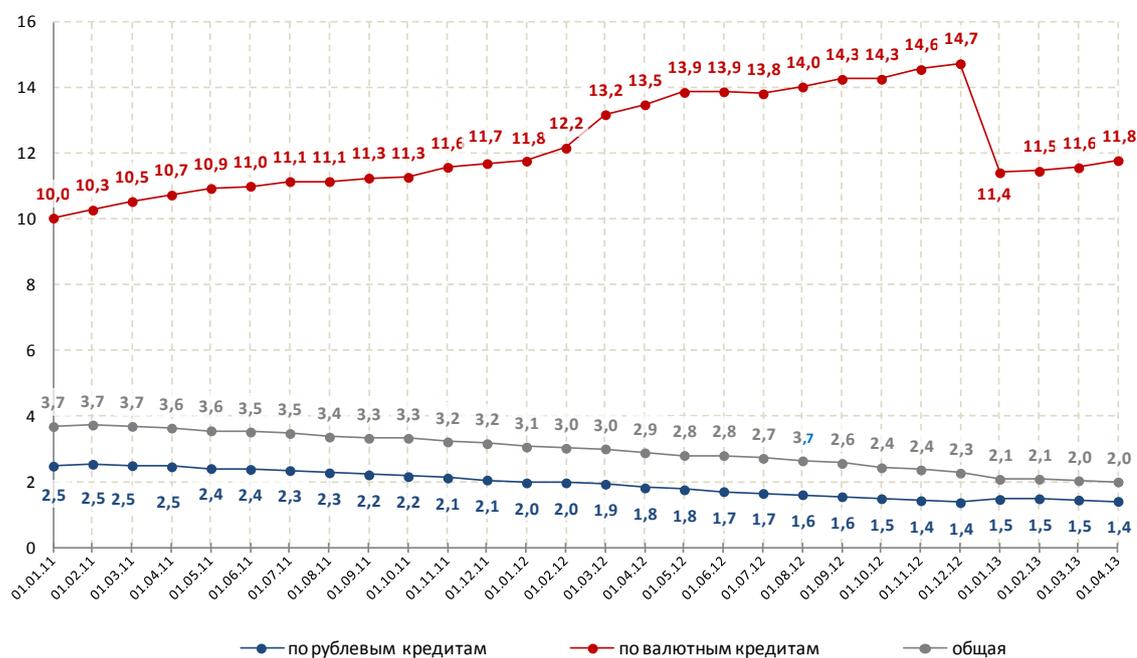


Источник: Банк России, расчёты АИЖК

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 01.04.2013 составила 2,0%. Доля просроченных платежей по рублевой задолженности составила 1,41% по сравнению с максимумом в 2,8% в конце 2010 года. Доля просроченных платежей по валютной задолженности составила 11,79%, а объем просроченных валютных платежей - 14,0 млрд рублей, что составляет 33,5% от всего объема просроченных платежей, при этом доля валютной задолженности в ипотечном портфеле банков всего 5,7%.

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 – апреле 2013 года АИЖК рефинансировало 10 404 кредита на сумму около 15,0 млрд рублей². При этом поддержка рынка со стороны Агентства не ограничивается только рефинансированием ипотечных кредитов. Согласно Стратегии развития Группы компаний «АИЖК», приоритетным направлением деятельности для Агентства становится поддержка и развитие рынка ипотечных ценных бумаг.

В рамках утвержденной в октябре 2012 года «Программы по приобретению облигаций с ипотечным покрытием (базовые условия)», Агентство осуществляет выкуп старших выпусков ипотечных облигаций участников рынка и предоставляет им возможность заранее согласовать объем и параметры ипотечных облигаций, которые будут выкуплены АИЖК после 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 мая 2013 года объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков облигаций с ипотечным покрытием составил 37,675 млрд руб., с исполнением в период с июня 2013 по декабрь 2014 года. В рамках программ размещено 9 выпусков на 30,37 млрд руб. Объем выкупленных в рамках программ ИЦБ в 2013 году составил 8,23 млрд рублей.

Агентство также предоставляет участникам рынка промежуточное финансирование (целевые займы) на накопление ипотечного покрытия и завершение сделки секьюритизации, а также поручительства по ипотечным ценным бумагам третьих лиц. По состоянию на 01 мая 2013 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 14,83 млрд руб., текущая задолженность - 4,87 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.

Уровень ставок по продуктам АИЖК в марте был одним из самых низких на рынке. Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК (рассчитанная в соответствии с методологией Банка России по стандартным продуктам³) в марте 2013 года составила 11,29% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,9%, по данным Банка России).

Превышение среднего уровня процентной ставки по продуктам АИЖК над месячной инфляцией⁴ составило в марте 2013 года 4,27 п.п.

Следует отметить, что Агентством принято решение о снижении с 31 мая 2013 года ставок по основной линейке ипотечных продуктов в среднем на 1-1,2% в зависимости от срока кредитования, первоначального взноса, суммы кредита и типа ставки (фиксированная или комбинированная). Снижение ставок стало возможным благодаря снижению стоимости фондирования, привлекаемого Агентством путем размещения на рынке ценных бумаг - корпоративных и ипотечных облигаций.

Наряду со стандартными кредитными продуктами АИЖК развивает специальные кредитные предложения для отдельных категорий граждан. Так, на 01.05.2013 АИЖК рефинансировало 27,6

² Данные по объемам рефинансирования за 2013 год приведены по фактическим расходам Агентства на покупку закладных (с учетом дисконта/премии/повышающего коэффициента)

³ Продукты «Стандарт», «Новостройка», «Молодые учителя – стандарт», «Молодые ученые» и «Военная ипотека».

⁴ Месяц к соответствующему месяцу предыдущего года

тыс. ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека»⁵, на общую сумму 53,3 млрд рублей, а также 9,8 тыс. кредитов с использованием материнского (семейного) капитала⁶ на общую сумму 12,5 млрд рублей.

В рамках программы «Стимул» по состоянию на 1 мая 2013 года Агентством приняты обязательства на общую сумму 83,9 млрд руб. (объем строительства жилья - 4,27 млн кв. м), в т.ч. соглашения на сумму 59,1 млрд руб. с действующими обязательствами. В рамках программы выдано займов на общую сумму 36,9 млрд рублей, при этом общая сумма кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы – 62,16 млрд рублей.

⁵ Накопленным итогом с 2007 года

⁶ Накопленным итогом с 2009 года

Приложение 1

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.04.2013 (накопленным итогом с начала года)									
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	142 393	32 916	14 958	9 916	3 322	36 862	16 991	21 703	5 725
в рублях	141 984	32 651	14 914	9 896	3 317	36 827	16 969	21 696	5 714
в иностранной валюте	409	265	44	20	5	35	22	7	11
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	226 939	69 708	26 415	14 392	4 816	43 340	28 064	29 841	10 363
в рублях	224 149	67 429	26 244	14 328	4 795	43 212	27 984	29 821	10 336
в иностранной валюте	2 790	2 279	171	64	21	128	80	20	27
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	2 094 336	630 174	229 053	127 678	39 207	360 994	299 943	305 519	101 768
в рублях	1 975 171	542 151	214 818	125 012	37 943	354 835	297 856	302 206	100 350
в иностранной валюте	119 165	88 023	14 235	2 666	1 264	6 159	2 087	3 313	1 418
Из них просроченная задолженность млн руб.	41 907	22 498	3 467	2 251	855	4 838	2 994	4 465	539
в рублях	27 862	11 295	2 293	2 057	655	4 232	2 812	4 093	425
в иностранной валюте	14 045	11 203	1 174	194	200	606	182	372	114
Средневзвешенный срок, лет									
в рублях	15,0	14,6	14,4	15,9	15,9	15,1	16,4	14,9	14,8
в иностранной валюте	13,1	12,8	14,7	19,6	16,8	19,1	4,2	16,7	12,1
Средневзвешенная ставка, %									
в рублях	12,8	12,9	12,7	12,7	12,8	12,8	12,7	12,8	12,9
в иностранной валюте	9,7	9,7	9,2	9,8	9,4	9,8	9,5	9,4	8,9
Рефинансировано АИЖК									
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	7 804	1 431	943	495	112	2 291	961	1 244	327
Рефинансировано АИЖК, млн руб. ⁷	11 163	2 396	1 489	852	167	2 727	1 263	1 693	576
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов (по методике Банка России), лет *	14,5	13,7	13,5	12,2	14,5	15,8	16,5	15,1	12,7
Средневзвешенная ставка по рефинансированным АИЖК кредитам (по методике Банка России), %*	11,35	11,12	11,07	11,00	11,77	11,64	11,73	11,31	11,12

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

⁷ Данные по объемам рефинансирования за 2013 год приведены по фактическим расходам Агентства на покупку закладных (с учетом дисконта/премии/повышающего коэффициента)

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-март 2013 года
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	-	-	349 502	130 085	301 255	523 582	691 724	142 393
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд руб.	263,6	556,4	655,8	152,5	379,5	716,9	1 032,0	226,9
в рублях	179,6	438,1	560,7	143,0	364,2	697,4	1 017,3	224,1
в иностранной валюте	84,0	118,3	95,1	9,5	15,3	19,5	14,7	2,8
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	2 094,3
в рублях	144,8	446,3	838,9	812,8	948,8	1 314,3	1 874,3	1 975,2
в иностранной валюте	89,1	164,9	231,4	198,1	180,0	164,7	122,9	119,2
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	27,9
в иностранной валюте	0,0	0,4	6,2	12,5	18,1	19,4	14,0	14,0
Средневзвешенный срок, лет								
в рублях	15,2	16,6	17,9	16,5	16,4	14,9	15,0	15,0
в иностранной валюте	15,0	15,8	17,3	11,6	12,8	12,4	11,3	13,1
Средневзвешенная ставка, %								
в рублях	13,7	12,6	12,9	14,3	13,1	11,9	12,3	12,8
в иностранной валюте	11,4	10,9	10,8	12,7	11,1	9,7	9,8	9,7
Рефинансировано АИЖК:								
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	39 214	42 173	26 662	28 450	48 277	40 225	45 489	7 804
Рефинансировано АИЖК, млрд руб. ⁸	27,05	39,3	26,43	28,77	54,7	51,26	60 980	11 163
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов (по методике Банка России), лет *	8,07	9,71	11,16	10,64	12,05	12,94	14,0	14,5
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	11,35

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

⁸ Данные по объемам рефинансирования за 2013 год приведены по фактическим расходам Агентства на покупку закладных (с учетом дисконта/премии/повышающего коэффициента)

Приложение 3

Характеристика рефинансированных АИЖК закладных в разрезе федеральных округов в апреле 2013 года*									
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	1 234	1 441	1 394	1 173	1 230	1 130	1 190	1 204	1 693
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях, %	11,79	11,89	11,21	12,25	12,81	11,99	11,79	11,64	11,34
Средневзвешенный срок по ипотечному кредиту, лет	17,5	17,4	16,7	18,2	17,2	17,6	18,1	17,4	15,8
Средний возраст заемщика, лет	34	34	35	34	36	34	33	34	35
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб.	29,5	34,0	33,2	29,0	25,9	26,3	29,8	29,2	39,1
Среднее значение коэффициента П/Д, %	36,0	36,9	34,7	35,5	40,4	36,0	36,1	35,6	36,8
Среднее значение коэффициента К/З, %	59,6	57,0	55,3	63,3	67,7	58,5	59,5	65,1	58,8
Средняя площадь приобретаемого жилья, м ²	48,5	50,8	51,6	48,1	52,0	47,2	49,1	46,3	50,3
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м ²	45 112	53 008	51 066	39 847	34 686	43 337	43 070	41 567	59 808

* 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-март 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	234,7	1092 - 1248	Банк России
2	в тыс. шт.	507,3	178,4	395,5	587,5	741,2	151,2	707 - 808	Банк России
3	в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,1	28,2	6,3	27,2 - 28,9	Банк России, расчеты АИЖК
4	Ипотечные кредиты, млрд руб.	655,8	152,5	378,9	716,9	1032,0	226,9	1050 - 1200	Банк России
5	тыс. шт.	349,5	130,0	301	523,6	691,7	142,4	669 - 764	Банк России
6	в млн кв. м	16,8	4,2	9,2	20,2	27,0	6,1	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%	12,9%	- -	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	158,9	735 - 840	
11	в тыс. шт.	285,1	116,7	270,2	445,0	553,4	99,7	468 - 535	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки ОАО "АИЖК"
12	в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	20,9	4,1	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	68,1	315 - 360	
14	в тыс. шт.	64,4	13,3	30,8	78,5	138,3	42,7	201 - 229	
15	в млн кв. м.	3,3	0,5	1,2	3,2	6,1	2,0	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	7,8	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	8,8	39 - 44	

18	в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,6	1,2	0,2	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	318,1	- -	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 прав собственности на жилые помещения, обремененных ипотекой, в общем количестве прав собственности на жилые помещения, зарегистрированных в сделках с жильем, %	16,9%	11,9%	14,6%	17,6%	20,9%	22,7%	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 01.04.2013									
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Объем обязательств АИЖК по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	83 943	50 129	10 050	4 331	0	4 997	5 940	8 406	90
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	24 813	10 883	2 731	1 149	0	3 508	3 898	2 644	0
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.*	62 159	34 807	9 164	4 636	0	4 341	3 760	5 322	128
Объем рефинансированных АИЖК кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.	36 656	22 770	6 042	2 648	0	1 816	1 235	2 067	79
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	12,86%	13,12%	11,42%	14,06%	0%	12,40%	11,57%	13,86%	14,00%
Ставка рефинансирования АИЖК кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", %	7,76%	7,84%	7,40%	7,70%	0%	8,07%	7,67%	7,44%	8,20%
Средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья (расчеты АИЖК по данным Росстата), руб.**	66 760	76 942	72 130	41 313	-	42 331	47 591	41 157	32 991
Средняя цена продажи в рынок, заявленная участником программы "Стимул" (Застройщик/Инвестор), за 1 кв. м, руб.	62 545	66 192	77 037	47 225	-	37 216	53 672	48 389	-

* согласно данным отчетности банков – участников программы «Стимул»

** средняя стоимость 1 кв. м, расчеты АИЖК по данным Росстата за I квартал 2013 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.