

Рынок жилья и ипотечного кредитования в I квартале 2013 года

Аналитический центр АИЖК



Июнь 2013

Оглавление

Выводы и прогнозы.....	3
Экономический обзор: будет ли рецессия?.....	5
Рынок ипотечного кредитования: сбалансированный рост.....	9
Ипотека в регионах: неравномерный рост ставок	14
Обзор основных игроков рынка: снижать или повышать ставки?.....	17
Рынок жилья: сокращение спроса	19
Рынок жилищного строительства: риски стагнации	22
Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию	25

Выводы и прогнозы

Несмотря на относительно высокие мировые цены на нефть (\$111 за баррель марки Urals в I квартале 2013 года), российская экономика продолжает замедляться уже пятый квартал подряд. С одной стороны, это является прямым следствием влияния кризисных явлений глобальной экономики, с другой, обусловлено рядом внутренних факторов, среди которых сокращение российского экспорта и применение жесткого бюджетного правила¹, ограничивающего влияние нефтяных доходов на экономический рост, а также сокращение внутреннего потребления - основного драйвера экономического роста 2012 года.

В свою очередь, вероятность входа экономики в рецессию и высокая стоимость депозитов населения, которые по-прежнему составляют треть ресурсной базы банков, способствовали сохранению высоких ставок по кредитам как розничному, так и реальному секторам экономики, несмотря на активизацию заимствований на долговых рынках.

В совокупности с рекордно низким уровнем безработицы (5,3% в I квартале 2013 года по оценкам Министерства экономического развития России с исключением сезонности), свидетельствующим о функционировании экономики в условиях «полной занятости», вышеуказанные факторы говорят об отсутствии базы для более сильного и устойчивого экономического роста в краткосрочной перспективе. Таким образом, в настоящее время нет условий для того, чтобы рынок ипотечного кредитования рос теми же темпами, что и в прошлом году, когда его прирост составил более 40%.

Всего в I квартале 2013 года было выдано 142 393 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 замедляются: в марте 2013 года они составили 109% в количественном и 121% в стоимостном выражении по сравнению с предыдущим годом (минимальные значения с января 2010 года наблюдались в декабре 2012 года, когда темп роста составил 107% в количественном и 121% в стоимостном выражении).

Среди других значимых тенденций развития ипотечного рынка следует отметить 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 анализ группировки ипотечных ссуд по срокам просроченной задолженности показывает стабильно хорошее качество портфеля. Это подтверждается тем, что в условиях значительного увеличения ипотечного портфеля банков объем дефолтных ссуд (с просрочкой от 90 дней и выше) сократился не только в относительном, но и в абсолютном выражении (1,7% и 35,8 млрд рублей на 01.04.2013 года против 3,7% и 56,8 млрд рублей на 01.04.2012).

Тем не менее, анализ поведения основных игроков ипотечного рынка говорит о росте риска ухудшения ипотечного портфеля банков в среднесрочной перспективе. Подорожавшее в целом

¹ Согласно этому правилу, расходы должны быть равны доходам при цене нефти \$91/баррель плюс 1% ВВП. Таким образом, в 2013 году расходы федерального бюджета могут вырасти только на 2% г/г после роста на 18% г/г в 2012 г.

фондирование ограничило возможности ценовой конкуренции среди банков. В этих условиях сформировался тренд существенного снижения требований к подтверждению дохода заемщика. По состоянию на конец I квартала четыре банка из числа лидеров рынка предоставляли ипотечные программы без требования подтверждения дохода заемщиком отдельной справкой: Сбербанк, ВТБ24, ДельтаКредит и Росбанк.

Итоги I квартала 2013 года свидетельствуют также и о замедлении роста рынка жилья. Количество прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем, по итогам I квартала 2013 года составило 808,7 тыс., что на 10,4% ниже уровня I квартала 2012 года. Важной особенностью рынка жилья является увеличение доли ипотечных сделок на фоне общего сокращения сделок с жилой недвижимостью, что подтверждает ранее сделанные АИЖК прогнозы о снижении спроса на жилье в связи с исчерпанием сбережений населения. По данным Росреестра, каждое пятое право собственности (22,7%), зарегистрированное в сделках с жильем в I квартале 2013 г., приобреталось с использованием ипотечного кредитования. Этот показатель является рекордным за всю историю активного ипотечного кредитования в России.

Начавшийся в 2012 году рост цен на жилье как в номинальном, так и в реальном выражении, продолжился и в I квартале 2013 года. Стоит отметить, что по итогам I квартала 2013 года рост цен на жилье практически соответствовал инфляции и не привёл к сокращению доступности приобретения жилья - значения индекса доступности жилья на первичном и вторичном рынках практически не поменялись с начала 2010 года.

Жилищное строительство в I квартале 2013 года продемонстрировало неплохой рост. По данным Росстата, в I квартале 2013 года введено в эксплуатацию 126,1 тысяч домов и квартир общей площадью 10,4 млн кв. метров, что составило 112,8% и 106,5% соответственно к аналогичному периоду предыдущего года. Тем не менее, в тот же период до исторического минимума замедлились темпы роста количества зарегистрированных договоров долевого участия граждан в строительстве жилья, в том числе в строительстве многоквартирных домов, а объем выполненных строительных работ лишь на 0,6% превысил показатель I квартала 2012 года в сопоставимых ценах. Таким образом, риски рецессии в строительном секторе по-прежнему сохраняются.

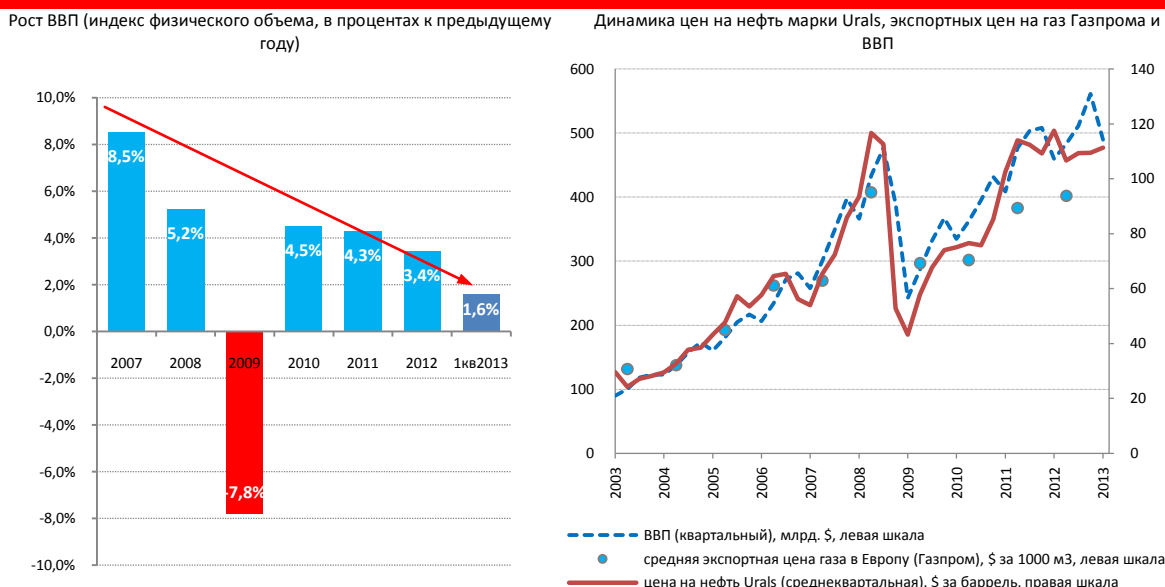
Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию и прогнозы ее развития, АИЖК ожидает, что в 2013 году будет выдано порядка около 700-800 тысяч ипотечных кредитов на сумму примерно в 1,2 трлн рублей. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях не превысит 13%, а во втором полугодии 2013 года, при отсутствии внешних шоков есть вероятность изменения тренда и некоторого снижения ставок.

Обращает на себя внимание также риск роста просроченных платежей, ввиду сохраняющейся тенденции снижения требований к ипотечным заемщикам со стороны ведущих банков. В случае ухудшения макроэкономической ситуации и падения доходов заемщиков это станет спусковым механизмом ухудшения качества ипотечных портфелей банков и увеличения просроченной задолженности по высокорисковым кредитам.

Экономический обзор: будет ли рецессия?

Несмотря на сохранение высоких мировых цен на нефть – \$111 за баррель марки Urals в I квартале 2013 года, российская экономика продолжала замедляться (пятый квартал подряд). Так, по оценкам Росстата, в I квартале 2013 года экономика выросла лишь на 1,6% по сравнению с I кварталом 2012 года (годом ранее – на 4,8%), что является самым низким уровнем с 1999 года (за исключением 2009). В I квартале 2013 года почти остановился рост основных параметров российской экономики (по сравнению с предыдущим кварталом с устранением сезонности): объемов промышленного производства (-0,2%), объемов инвестиций в основной капитал (0%), оборотов розничной торговли (-0,2%) и строительства (-0,6%).

Рис. 1: Экономика замедляется, несмотря на почти рекордные цены на нефть



Источник: Росстат, Банк России, Рейтерс, Газпром, расчёты АИЖК

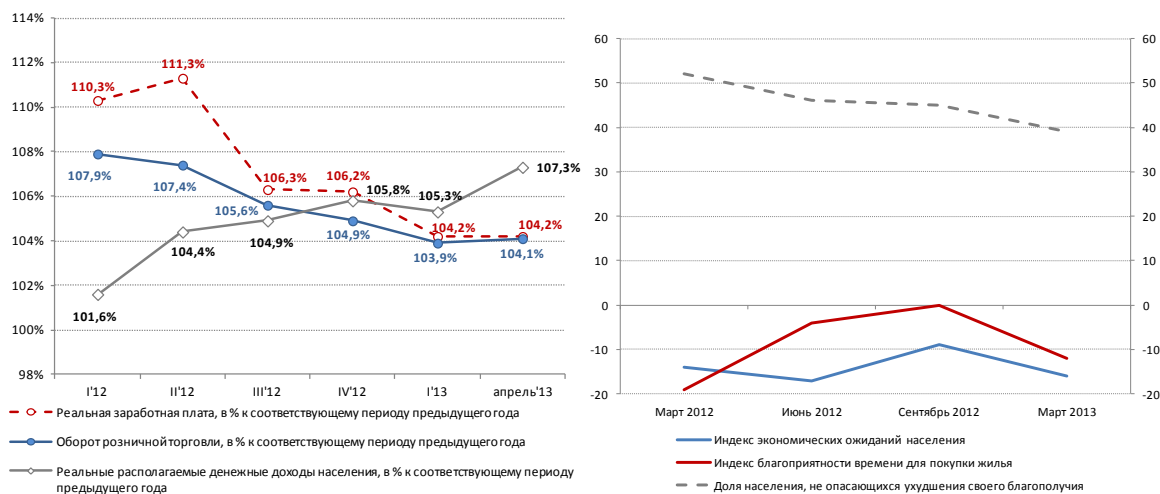
С одной стороны, это является прямым следствием влияния кризисных явлений глобальной экономики, с другой, обусловлено рядом внутренних факторов, среди которых сокращение российского экспорта и применение жесткого бюджетного правила², ограничивающего влияние нефтяных доходов на экономический рост, а также сокращение внутреннего потребления - основного драйвера экономического роста 2012 года (вклад которого в экономический рост снизился с 4,6 п.п. в I квартале 2012 г. до 2,2 п.п. в I квартале 2013 г.). Исследования АИЖК также свидетельствуют об ухудшении потребительских и финансовых настроений граждан в начале 2013 года. В свою очередь, этому способствует ускорение инфляции (в I квартале 2013 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года – 107,1%, годом ранее – 103,9%).

Важно отметить, что торможение роста потребительского спроса происходит, несмотря на сохранение существенных годовых темпов прироста реальной заработной платы (+4,2% в I квартале 2013 года против +10,3% в I квартале 2012 г.) и реальных располагаемых денежных доходов (+5,2% и против +2,7% годом ранее). Разнонаправленная динамика доходов и

² Согласно этому правилу, расходы должны быть равны доходам при цене нефти \$91/баррель плюс 1% ВВП. Таким образом, в 2013 году расходы федерального бюджета могут вырасти только на 2% г/г после роста на 18% г/г в 2012 г.

потребительского спроса во многом объясняется тем, что рост доходов вызван преимущественно индексацией трудовых пенсий. При этом начал замедляться рост кредитования населения, в том числе на фоне мер, предпринимаемых Банком России с целью минимизации рисков перегрева рынка³ в 2012 году. Так, на конец I квартала 2013 года прирост розничного кредитного портфеля составил, по данным Банка России, 37,4% к уровню 2012 года, что не намного ниже темпов на конец 2012 (39,4%).

Рис. 2: Несмотря на подросшие темпы роста реальных зарплат, потребительские расходы почти не изменились. Потребительская уверенность снижается



Источник: Росстат, Министерство экономического развития, АИЖК

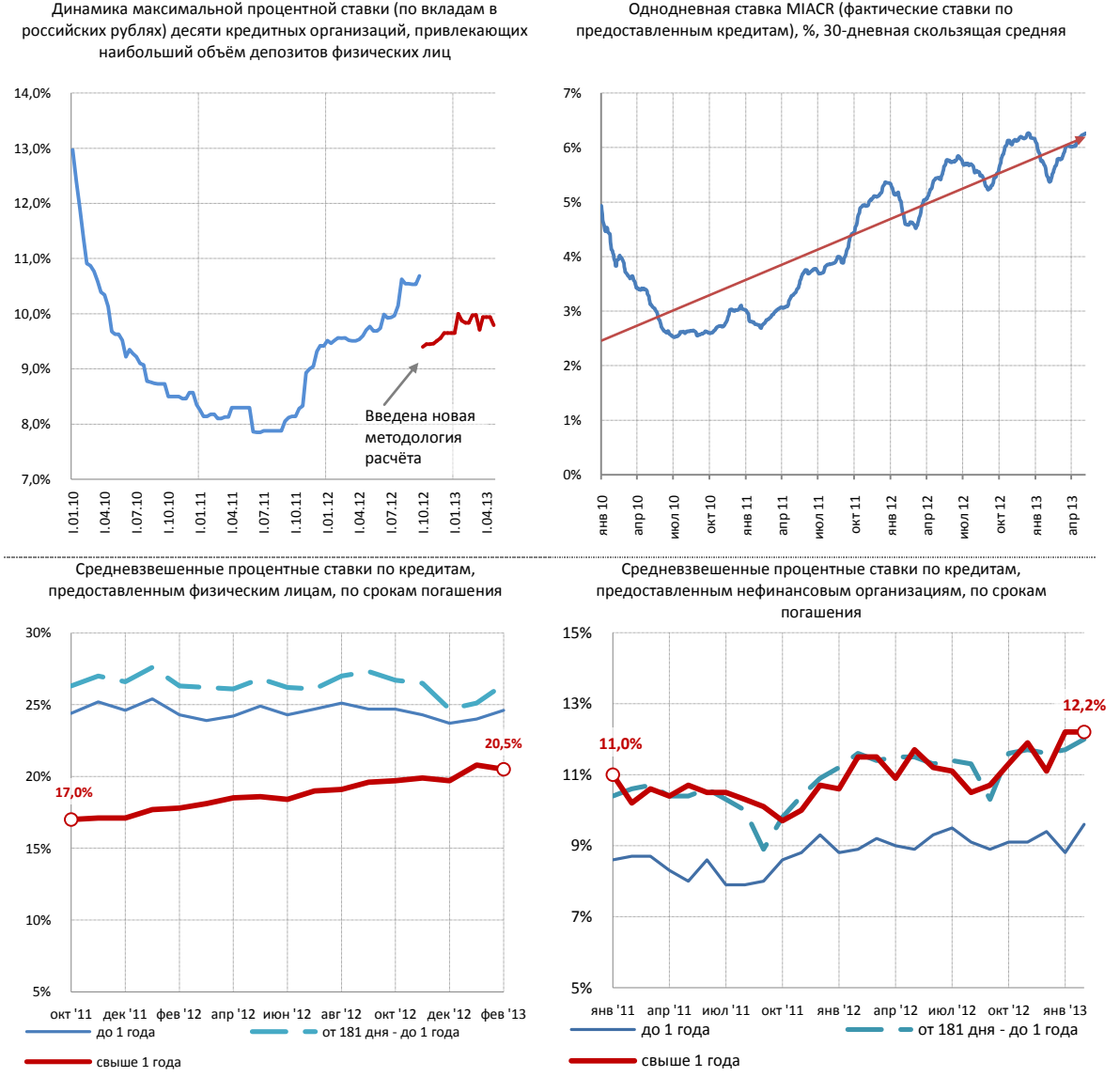
В совокупности с рекордно низким уровнем безработицы (5,3% в I квартале 2013 года по оценкам Министерства экономического развития России с исключением сезонности), свидетельствующим о функционировании экономики в условиях «полной занятости», вышеуказанные факторы говорят об отсутствии базы для более сильного и устойчивого экономического роста в краткосрочной перспективе. Таким образом, вероятность вступления экономики в рецессию по-прежнему сохраняется. Так, в первом квартале повышенный риск рецессии вызвал необходимость пересмотра делавшихся ранее прогнозов развития экономики и активизацию обсуждения возможных мер по стимулированию экономического роста. В середине апреля 2013 года Министерство экономического развития России существенно понизило прогнозы экономического роста на 2013 год (с 103,6% до 102,4%).

Вероятность входа экономики в рецессию и высокая стоимость депозитов населения, которые по-прежнему составляют треть ресурсной базы банков, способствовали сохранению высоких ставок по кредитам нефинансовому сектору, несмотря на активизацию заимствований на долговых рынках. Ставки по рублевым кредитам нефинансовому сектору в феврале 2013 года выросли и достигли максимума за последние 2,5 года: 12,2% по кредитам на срок до 1 года, и 9,6% по кредитам на срок свыше 1 года. На этом фоне темпы прироста кредитного портфеля нефинансового сектора замедлились до 13%-15% в годовом выражении (напомним, что в середине прошлого года они превышали 24%).

³ Банк России с 1 марта 2013 года ужесточил требования к резервам банков, занимающихся потребительским кредитованием, а также анонсировал ужесточение требований к формированию банками резервов по необеспеченным розничным кредитам в середине 2013 года.

Аналогичная ситуация складывается и с розничным кредитованием. Ставки по кредитам физическим лицам на срок свыше 1 года выросли до максимальных (с середины 2009 года) значений в 20,5% - 20,8%, что способствовало замедлению темпов прироста розничного кредитного портфеля в I квартале 2013 года до 37,4% по сравнению с I кварталом 2012 года.

Рис. 3: Дорогое фондирование на фоне замедляющейся экономики оказало влияние на рост процентных ставок по кредитам на срок 1 год и выше



Рост ставок по кредитам физлицам, в т.ч. по ипотечным, отражал желание банков получить прибыль на высокодоходном розничном рынке при снижающемся спросе на кредиты со стороны корпоративного сектора и низкой доходности этого сегмента. Вместе с тем на фоне активного кредитования граждан наблюдался рост просроченной задолженности по кредитам физлицам в первом квартале (с 4,0% на 1.01.2013 до 4,2% на 1.04.2013), что может быть также связано со снижением требований к заёмщикам в период наибольшей конкурентной активности банков (в частности, такая тенденция проявилась в сегменте ипотечного жилищного кредитования), приведшей к перегреву розничного сегмента в 2012 году.

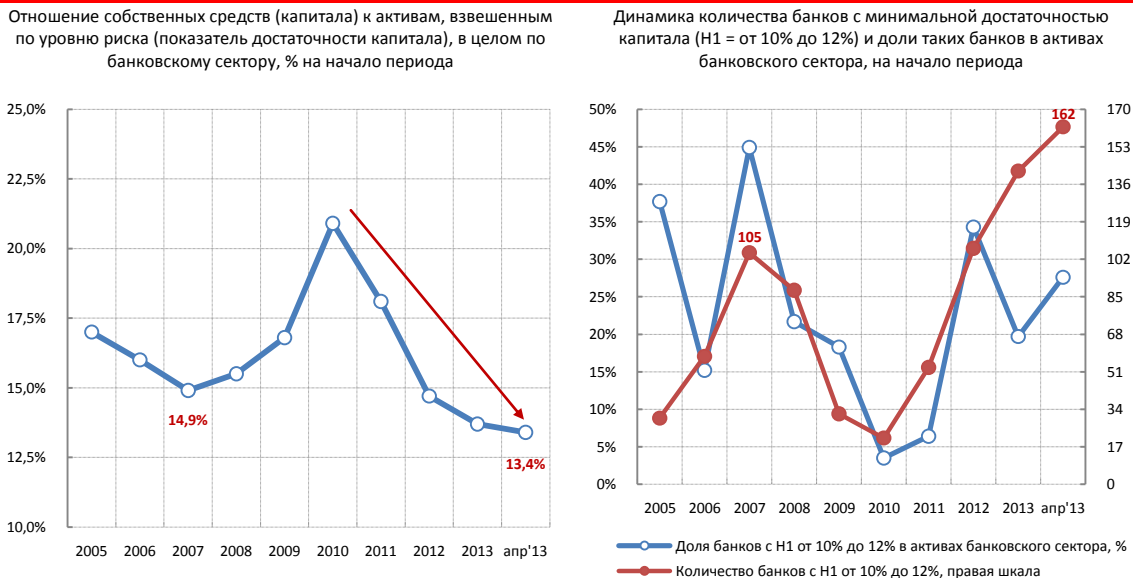
Рис. 4: Просроченная задолженность физлиц выросла, а просрочка по кредитам нефинансовым организациям перестала снижаться



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рост просроченной задолженности и накопление новых рисков вносит свой вклад в снижение устойчивости банковской системы и ограничивает ресурсную базу банков для расширения кредитной активности. Достаточность капитала банковского сектора на конец I квартала 2013 снизилась до минимального значения с 2005 г. (13,4%), а количество банков с минимальной достаточностью капитала (Н1 = 10%-12%), напротив, достигло своего максимума в 162.

Рис. 5: Достаточность капитала банковского сектора упала ниже уровня докризисного 2007 г., а количество банков с минимальной достаточностью капитала выросло до рекордного уровня



Источник: Банк России

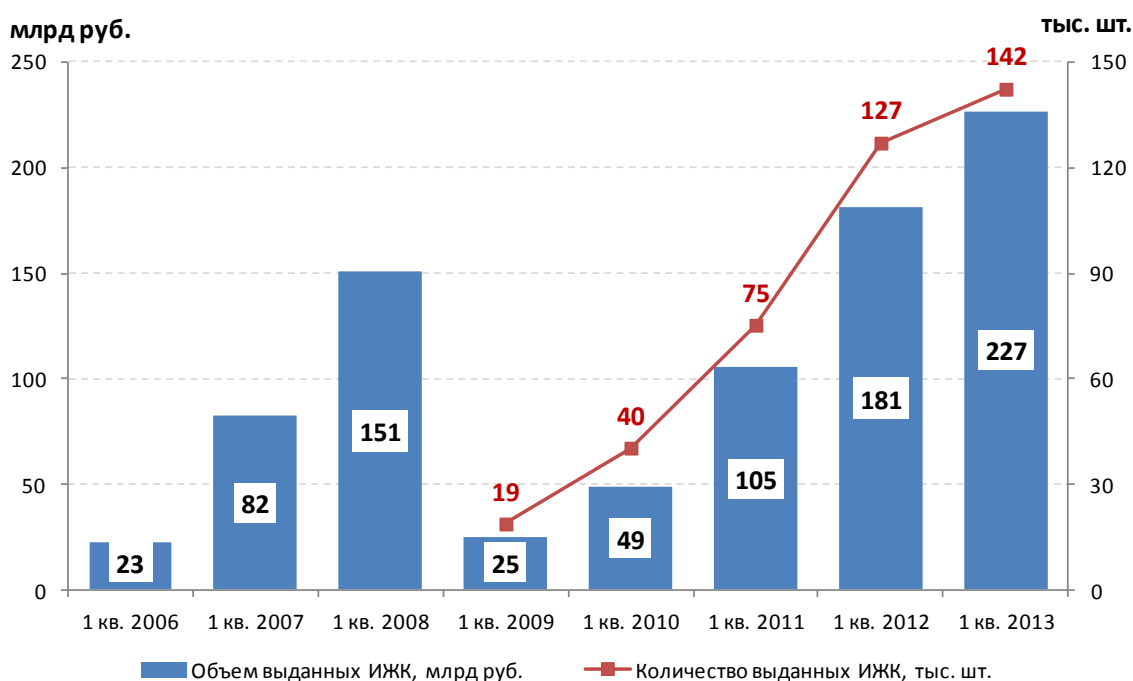
Таким образом, можно говорить о том, что в настоящее время нет благоприятных условий для активного, по сравнению с 2012 годом, развития ипотечного кредитования как со стороны спроса, так и предложения. Одновременно наблюдается снижение устойчивости банковского сектора и накопление риска ухудшения качества розничных портфелей, что может негативно сказаться на банковской системе в случае внешних шоков вследствие кризисных явлений в мировой экономике.

Рынок ипотечного кредитования: сбалансированный рост

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 (минимальные значения с января 2010 года наблюдались в декабре 2012 года, когда темп роста составил 107% в количественном и 121% в стоимостном выражении).

В целом в I квартале 2013 года было выдано 142 393 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.

Рис. 6: Динамика объёма и количества выдачи ипотечных кредитов в 2006-2013 году*

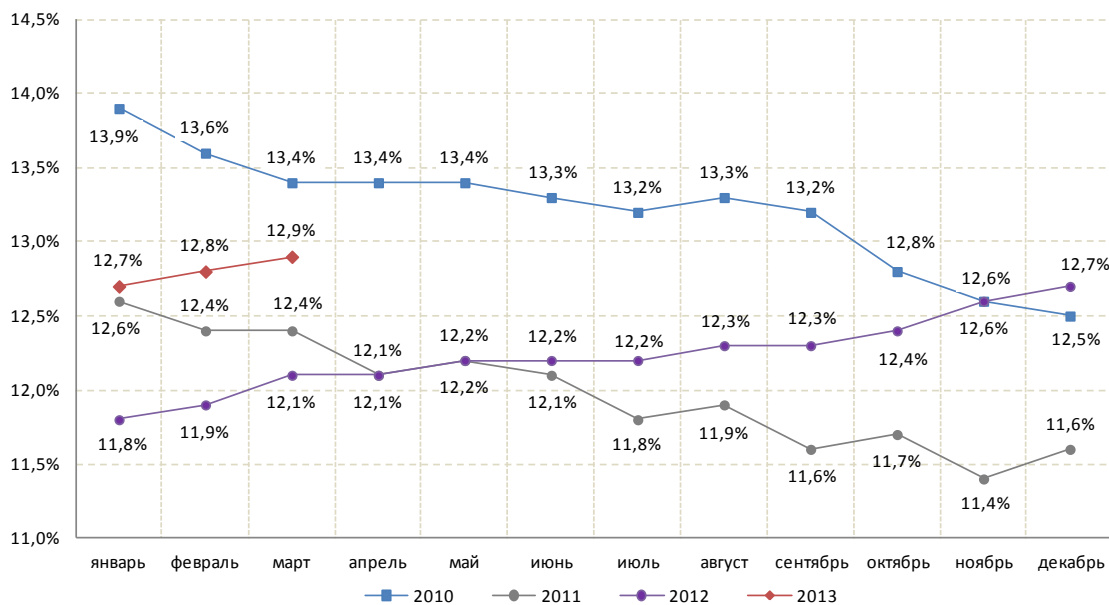


* данные по количеству выдаваемых кредитов до 2009 года отсутствуют
Источник: Банк России

Во многом снижению темпов роста рынка ипотеки способствует постепенный рост ставок выдачи по ипотечным кредитам, что вызывает сокращение спроса на них. В I квартале месячная ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях увеличилась на 0,2 п.п. и составила в марте 12,9%, что на 0,8 п.п. выше уровня марта 2012 года. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях, выданным в I квартале 2013 года, составила 12,8% (12,0% в I квартале 2012 года), что на 5,68 п.п. (8,14 п.п. в I квартале 2012 года) выше уровня инфляции за этот период.

При этом активная динамика ипотечного кредитования во многом была обеспечена значительно усилившейся конкуренцией среди участников рынка, стимулировавшей банки к смягчению требований к заемщикам.

Рис. 7: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2010 – 2013 гг.), %



Источник: Банк России

АИЖК ожидает, что в 2013 году средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам не поднимется выше 13%, а во втором полугодии 2013 года при отсутствии внешних шоков есть вероятность изменения тренда и некоторого снижения ставок. Ожидается, что во втором квартале 2013 года средневзвешенная ставка составит 12,5 – 12,8%.

Следует отметить, что такая ситуация создает дополнительные риски замедления темпов роста ипотечного рынка в 2013 году, так как рост объемов ипотечного кредитования в 2012 году во многом был обусловлен досрочной реализацией спроса тех домохозяйств, которые изначально планировали покупку жилья в более поздние сроки, но были простимулированы ростом стоимости кредитования и цен на жилье. Так, по данным опроса домохозяйств, проведенного АИЖК в 1 кв. 2013 года тенденция пересмотра потенциальными ипотечными заемщиками планов по приобретению жилья (необходимости и сроков) укрепляется.

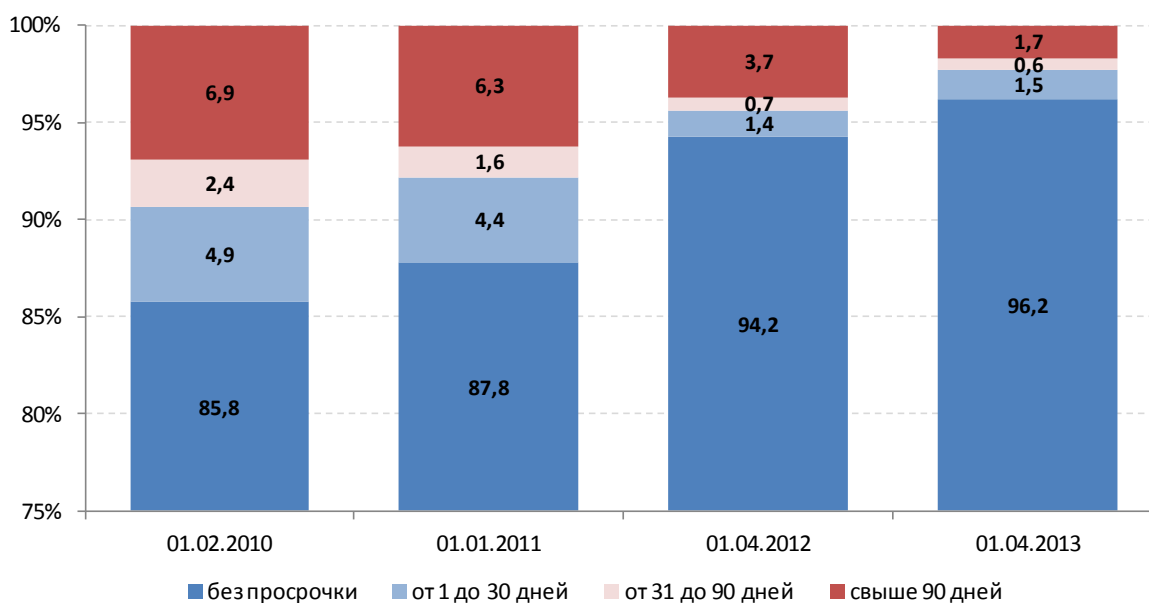
Мы ожидаем, что в 2013 году будет выдано порядка 700-800 тысяч ипотечных кредитов на сумму около 1,2 трлн рублей, в том числе во втором квартале – 180 – 220 тысяч ипотечных кредитов на сумму 270 – 320 млрд рублей. Таким образом, темпы роста ипотечного рынка не превысят 20%, что, с одной стороны, обусловлено исчерпанием эффекта низкой базы предыдущих периодов, с другой – замедлением спроса на фоне снижения темпов роста экономики, повышения ставок по ипотечным жилищным кредитам и роста стоимости жилья. Тем не менее, такой рост является скорее нормой, т.к. иное свидетельствовало бы о перегреве рынка в сложившихся условиях.

Среди других значимых тенденций развития ипотечного рынка следует отметить 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.

Анализ структуры ипотечного портфеля показывает неуклонное снижение доли валютной задолженности. По итогам I квартала 2013 года она составила всего 5,7%, снизившись с конца I квартала 2012 года на 3,5 п.п. Напомним, что в 2005 году доля валютной задолженности в портфеле превышала 50%, а в 2008-2009 гг. составляла не менее 20%. Доля валютной задолженности начала стремительно падать после кризиса 2008-2009 годов, когда выдача валютной ипотеки практически остановилась. Так, в I квартале 2013 года было выдано лишь 409 валютных кредитов против 141 984 рублевых.

Позитивным фактором является также сокращение просроченной задолженности в целом. Так, в условиях значительного увеличения ипотечного портфеля банков объем дефолтных ссуд (с просрочкой от 90 дней и выше) сократился не только в относительном, но и в абсолютном выражении (1,7% и 35,8 млрд рублей на 01.04.2013 года против 3,7% и 56,8 млрд рублей на 01.04.2012).

Рис. 8: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2010 – 2013 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

По данным Банка России, на конец I квартала 2013 года объем задолженности по ипотечным кредитам, по которым не было допущено ни одного просроченного платежа либо срок просрочки не превышает 30 дней, составил 97,68% (95,64% - годом ранее).

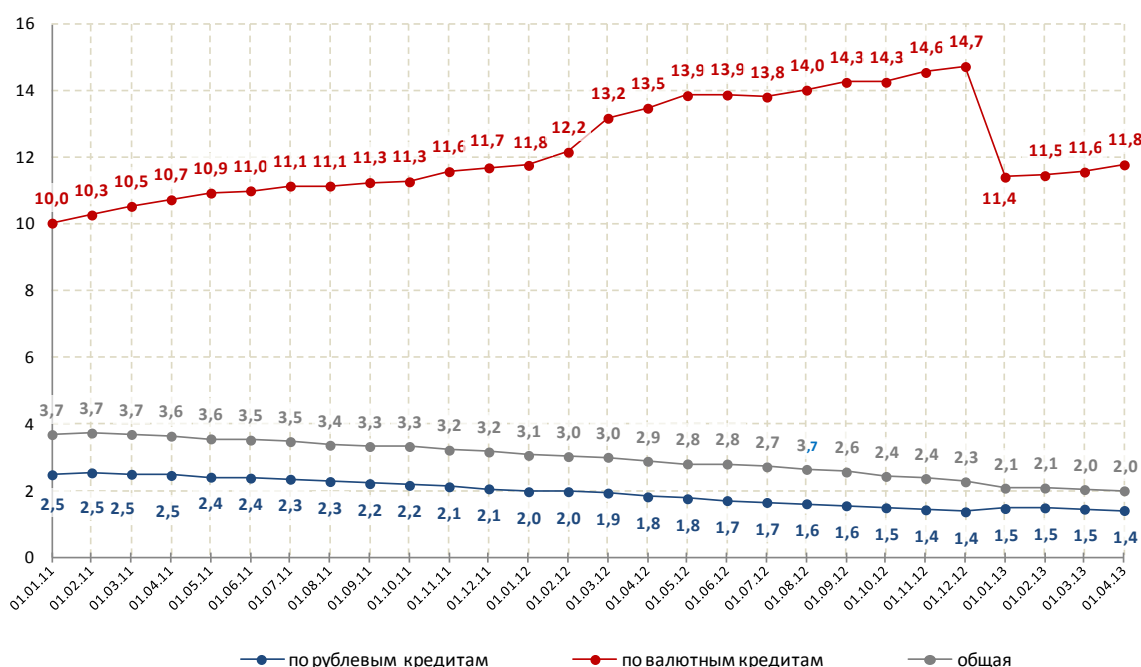
Таб. №1. Группировка задолженности по ипотечным кредитам по срокам задержки платежей

Общая сумма задолженности по ипотечным кредитам	На 01.04.2012		На 01.04.2013	
	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%
Всего закладных в портфеле, в том числе:	1 539 880	100	2 094 336	100
С просрочкой аннуитетного платежа от 31 до 90 дней	10 317	0,67	12 775	0,61
С просрочкой аннуитетного платежа от 91 до 180 дней	5 852	0,38	5 655	0,27
С просрочкой аннуитетного платежа свыше 180 дней	50 970	3,31	30 158	1,44

Источник: Банк России

Сокращается также доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности. Однако снижение доли проблемных кредитов происходит на фоне ослабления формальных требований банков к оценке платежеспособности заемщика, что увеличивает риски роста проблемной задолженности в среднесрочной перспективе.

Рис. 9: Доля просроченной 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

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%, а по валютной - 11,79%. Объем просроченных валютных платежей составляет

14,0 млрд рублей (33,5% от всего объема просроченных платежей), при этом доля валютной задолженности в ипотечном портфеле банков всего 5,7%.

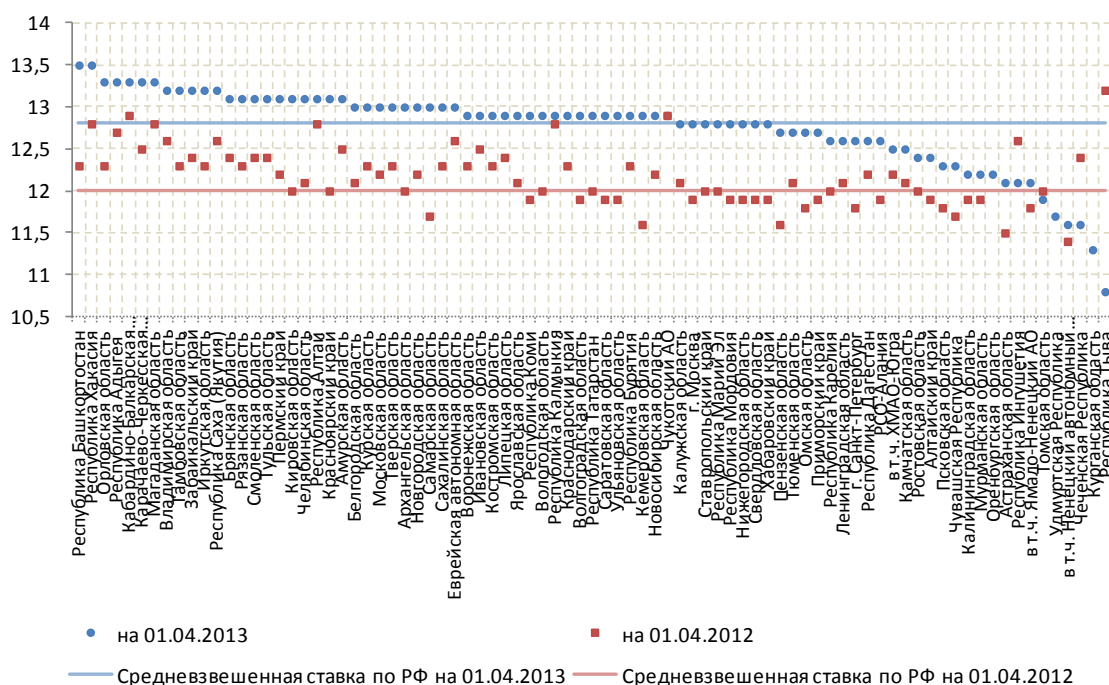
В 2013 году АИЖК ожидает, что доля просроченных платежей в совокупном ипотечном портфеле продолжит снижаться и не превысит 1,5 – 2%, в том числе во втором квартале – 1,85% – 2,05%.

Ипотека в регионах: неравномерный рост ставок

Общие тенденции развития рынка ипотечного жилищного кредитования, наблюдавшиеся по России в целом, были характерны и для большинства региональных ипотечных рынков. Замедляющийся рост объемов выдачи происходил в условиях повышения ставок выдачи ипотечных кредитов по сравнению с уровнем, достигнутым в конце 2011 года.

В I квартале 2013 года разброс ставок по регионам незначительно увеличился (коэффициент вариации вырос с 3,1% в 2012 г. до 3,8%). По итогам I квартала 2013 года самая высокая ставка по ипотечным кредитам в рублях зафиксирована в республике Башкортостан – 13,5%, а самая низкая в республике Тыва – 10,8%. Средние по России ставки 12,6-13,0% зафиксированы в 43 российских регионах, в том числе, в Москве, Санкт-Петербурге, Омской, Рязанской и Московской областях, Краснодарском крае.

Рис. 11: Ранжирование регионов (по убыванию) по средневзвешенным процентным ставкам по выданным ипотечным кредитам (накопленным итогом с начала года, на конец периода), в 2012-2013 гг.



Источник: Банк России

По сравнению с уровнем I квартала 2012 года, в 78 регионах ставки выросли, снизились в 4, а не изменились – в 1. Во многом однонаправленное изменение ставок объясняется ограниченными возможностями ценовой конкуренции в условиях роста стоимости фондирования. Направление и величина изменения ставок в регионах зависит, прежде всего, от доминирующего в регионе банка и его ценовой политики.

Рост объемов выдачи кредитов наблюдался в 78 регионах России, тогда как в 5 регионах (Тверская область, Хабаровский край, Ненецкий автономный округ, Амурская область, Республика Ингушетия) зафиксировано снижение. В I квартале 2013 года суммарный объем выдачи ипотечных кредитов пятеркой регионов-лидеров (Москва, Московская область, Тюменская область, Санкт-Петербург и Свердловская область) составил 78,2 млрд рублей

(34,5% от общего объема выдачи). Это практически столько же, сколько и в соответствующем периоде 2011 года (35,3%), что свидетельствует о стабильной концентрации рынка.

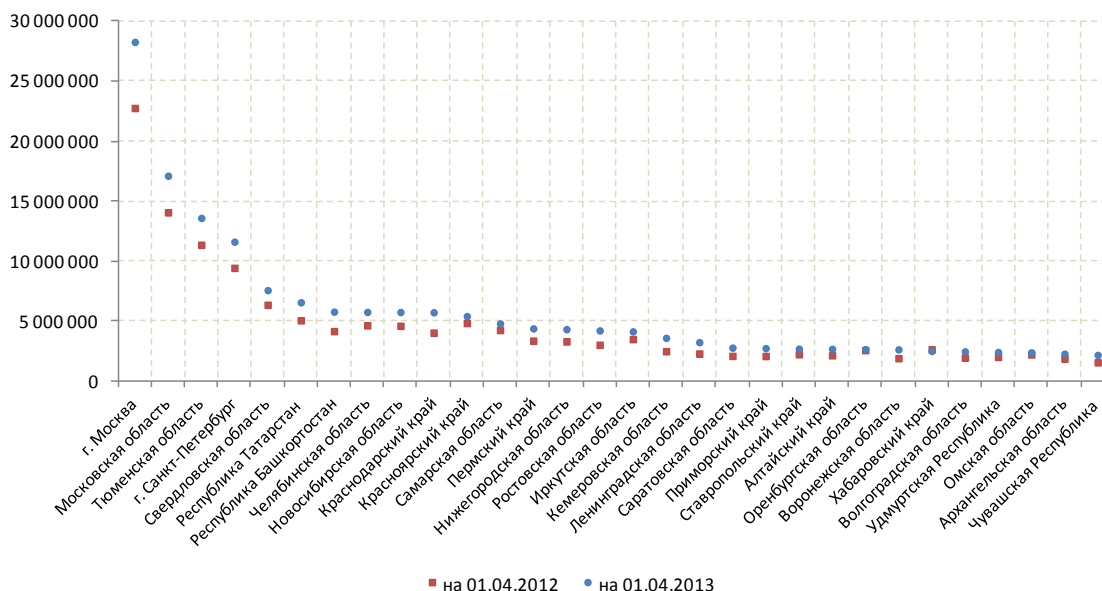
Наибольшее количество ипотечных кредитов в I квартале 2013 года было выдано в Москве, Московской области, Республике Татарстан, Тюменской области и Санкт-Петербурге. В совокупности в этих регионах было выдано 22,8% всех ипотечных кредитов (годом ранее – 22,7%). Отличия пятерки регионов-лидеров по количеству кредитов от лидеров рейтинга по объемам выдачи связаны с разным уровнем цен на жилье и долей заемных средств в стоимости приобретаемого жилья, что сказывается на стоимостных показателях выдачи ипотеки.

Самый значительный рост объемов выдачи произошел в Карачаево-Черкесской республике (в 2,1 раза). В I квартале 2013 года в этом регионе было выдано 179 ипотечных кредитов на сумму 317 млн рублей.

Рост в 1,69 раза и более (т.е. более чем на 30% выше среднероссийского) наблюдался в 7 регионах, в том числе в Магаданской области, Чеченской республике, Республике Дагестан, Северной Осетии – Алании, Псковской области, Республике Алтай.

Рост объема ипотечного кредитования до 1,69 раза (130% от среднероссийского уровня) наблюдался в большинстве регионов страны (всего в 71), в том числе Москве, Московской области и Санкт-Петербурге – 1,2, Рязанской области – 1,3, Калининградской области – 1,5, Астраханской области – 1,6.

Рис. 12: ТОП-30 регионов России с наибольшим объемом выдачи ипотечных кредитов в I квартале 2013 года (по убыванию), млн руб.



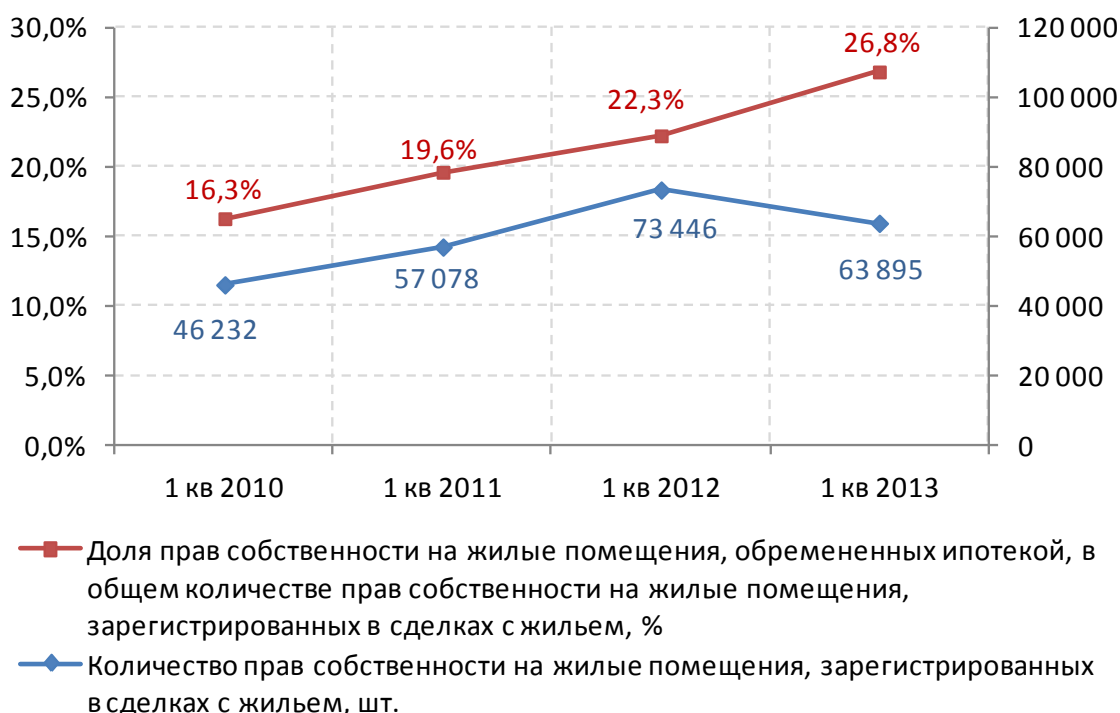
Источник: Банк России

В Москве и Московской области в I квартале 2013 года было выдано 14 475 кредитов на общую сумму 45,4 млрд рублей, что в 1,2 раза превышает уровень I квартала 2012 года в количественном и в денежном выражении. Доля Москвы и области составляет 10,2% в количественном и 20,0% в денежном выражении от общего объема выданных в России ипотечных кредитов. Год назад доля Москвы и области составляла соответственно 9,7% и

20,3%. Ставки выдачи по ипотечным кредитам в рублях составили: в Московской области – 13,0%, в Москве – 12,8%, а сроки кредитования – 15,05 и 13,8 лет соответственно.

Среди особенностей ипотечного рынка столичного региона, прежде всего, следует отметить существенно более высокий размер среднего кредита - 3,1 млн рублей, причем в Москве это 3,7 млн рублей, а в Московской области – 2,5 млн рублей. Напомним, что средний размер кредита по РФ в I квартале 2013 года составил 1,59 млн рублей. Такая динамика объясняется, прежде всего, существенной разницей в цене недвижимости.

Рис. 13: Количество прав, зарегистрированных в сделках с жильем, и доля прав, обремененных ипотекой, в Москве и Московской области



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

В 1 квартале 2013 года на рынке жилья Московского региона (Москва и Московская область) наблюдалось снижение продаж жилья: по сравнению с I кварталом 2012 года количество сделок⁴ снизилось на 13,1%. При этом доля прав, обремененных ипотекой, в сделках с жильем увеличилась с 22,3% до 26,8% соответственно.

⁴ По количеству прав собственности на жилые помещения, зарегистрированных в сделках с жильем.

Обзор основных игроков рынка: снижать или повышать ставки?

В конце I квартала 2013 года рынок основные участники рынка ипотеки оказались на перепутье.

С одной стороны, снижению ставок по ипотеке препятствует дорогое фондирование и увеличивающаяся неопределенность развития экономики в целом, с другой - темпы роста ипотечного рынка заметно снижаются. Так, в марте прирост объемов выдачи составил всего 9% в количественном и 21% в денежном выражении (к марту 2012 г.). Это объясняется повышением ставок по ипотеке до рекордного за последние два с половиной года уровня (12,9% в марте 2013 г.), насыщением платежеспособного спроса и снижением потребительской уверенности, связанной с ожиданием рецессии.

Таким образом, банки оказались перед дилеммой – снижать ставки, уменьшая свою маржу, но увеличивая объемы выдачи, либо сохранять высокую рентабельность в условиях снижения объемов выдачи. В результате, большинство участников заняли выжидательную позицию и стали исследовать реакцию рынка через временные акции. Так, ощутив замедление спроса после повышения ставок в конце 2012 года, в I квартале 2013 года, по данным мониторинга Аналитического центра АИЖК, ни один банк из десяти крупнейших банков (по объёму выдачи) не повысил процентную ставку. Более того, не менее четырех игроков из этого числа провели корректирующее снижение ставок, в том числе Сбербанк, столкнувшийся после зимнего повышения ставок с падением своей доли на рынке. Также снизили ставки ДельтаКредит (в рамках акции), банк «Возрождение», и ВТБ24 (дважды).

Изменение процентных ставок по ипотечным продуктам лидерами рынка в 1 квартале 2013 года		
Банк	Доля в объеме ипотечных кредитов выданных в 2012 г.	Факты изменения процентных ставок по ипотечным продуктам в 1 квартале 2013 года
Сбербанк	43%	Снижение ставок по всей линейке ипотечных кредитов на 1,0 п.п.
ВТБ24	15%	Не менял ставок по ипотечным рублевым программам, но снизил по валютным; снизил ставки 20 мая до 1% в зависимости от срока кредита и первоначального взноса, но повысил их по кредитам на короткий срок
Газпромбанк	6%	Не менял ставок по ипотечным программам
Дельтакредит	2%	Снизил ставку по продукту DeltaЭконом5 в рублях до 9,99% для клиентов с 2НДФЛ и первоначальном взносе не менее 50% и сроке кредита до 7 лет в рамках акции
Росбанк	2%	Не менял ставок по ипотечным программам

Источник: данные мониторинга и оценки Аналитического центра АИЖК

Как и в 2012 году, падение темпов роста рынка на фоне снизившейся потребительской уверенности и роста процентных ставок привело к ослаблению требований к заёмщикам со стороны ряда банков. Ещё с начала 2012 года начал формироваться тренд к снижению требований к подтверждению дохода заемщика. В результате, в I квартале 2013 года четыре банка из числа лидеров рынка предоставляли ипотечные программы без требования

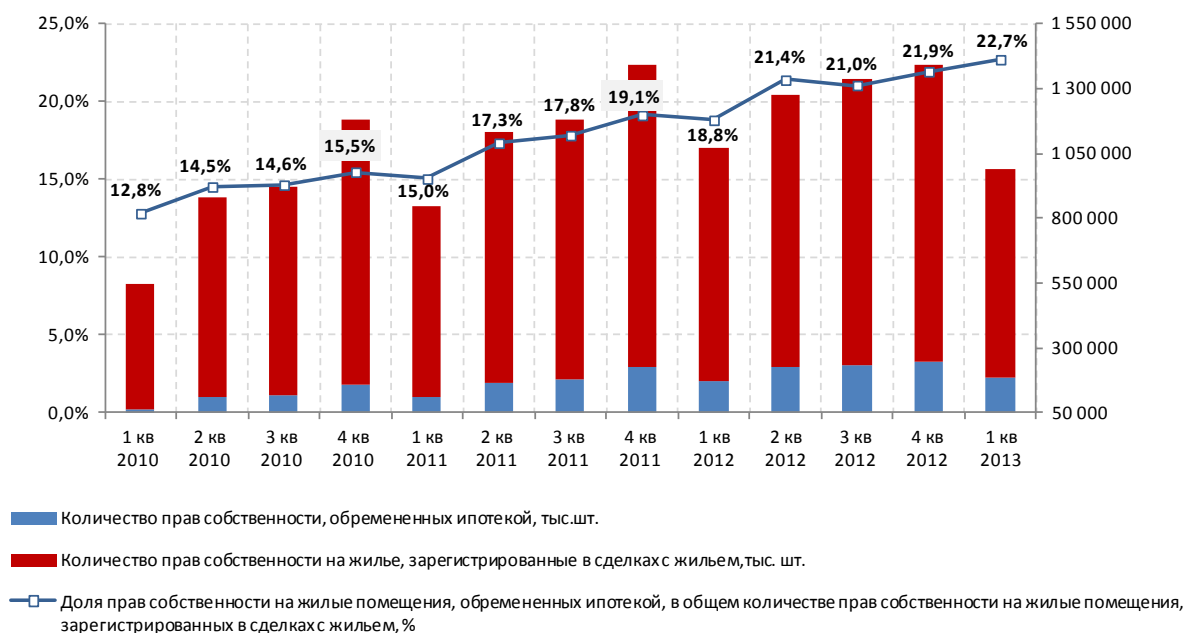
подтверждения дохода заемщиком отдельной справкой, включая ВТБ24 (по двум документам) и ДельтаКредит (по паспорту).

Важно отметить, что в случае ухудшения макроэкономической ситуации и падения доходов заемщиков можно будет ожидать ухудшения качества ипотечных портфелей банков и рост просроченных платежей по высокорисковым кредитам, выданным с низким первоначальным взносом или без требований к подтверждению доходов.

Рынок жилья: сокращение спроса

Количество прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем, по итогам I квартала 2013 года составило 808,7 тыс., что на 10,4% ниже уровня I квартала 2012 года. Такое сокращение спроса происходило на фоне продолжающегося роста реальных цен.

Рис. 15: Динамика рынка недвижимости и доля ипотеки в сделках с жильем, поквартально, 2010-2013 гг.



Источник: Росреестр

Важной особенностью рынка в I квартале 2013 г стало увеличение доли ипотечных сделок на фоне общего сокращения сделок с жилой недвижимостью, что подтверждает ранее сделанные АИЖК прогнозы о снижении спроса на жилье в связи с исчерпанием сбережений населения. По данным Росреестра, каждое пятое право собственности (22,7%), зарегистрированное в сделках с жильем в I квартале 2013 г., приобреталось с использованием ипотечного кредитования⁵. Этот показатель является рекордным за всю историю активного ипотечного кредитования в России (с 2010 года).

По оценкам АИЖК, доля ипотечных кредитов на приобретение жилья в новостройках в I квартале 2013 года выше, чем на вторичном, и составляет до 30% от общего объема выданных ипотечных кредитов, что косвенно подтверждают данные Росреестра, согласно которым каждый пятый (21,7%) зарегистрированный договор долевого участия был заключен с использованием кредитных средств.

Вторым важным фактором, определяющим динамику жилищного рынка, является преобладание на нем альтернативных сделок. Косвенно это подтверждают и данные Банка России. Несмотря на то, что рынок ипотеки уже полностью восстановился после кризиса,

⁵ В отличие от статистики Банка России, отражающей количество выданных ипотечных жилищных кредитов на цели приобретения жилья, земельного участка или строительства, данные Росреестра отражают количество зарегистрированных прав на жилые объекты, приобретенные с ипотекой. Стоит отметить, что в отношении одного объекта недвижимости, как правило, регистрируется несколько прав собственности (например, заемщика и созаемщика).

средний размер кредита все еще намного ниже – 1,59 млн рублей в I квартале 2013 года - чем в 2008 году (1,9 млн рублей). В то же время на рынок частично вернулся инвестиционный спрос, поскольку на фоне нестабильности на финансовых рынках жилье воспринималось как один из немногих надежных долгосрочных инструментов инвестирования, что подтверждается сохраняющейся динамикой роста цен на жилье, опережающего инфляцию, и ростом потребительской уверенности в сохранении данной тенденции.

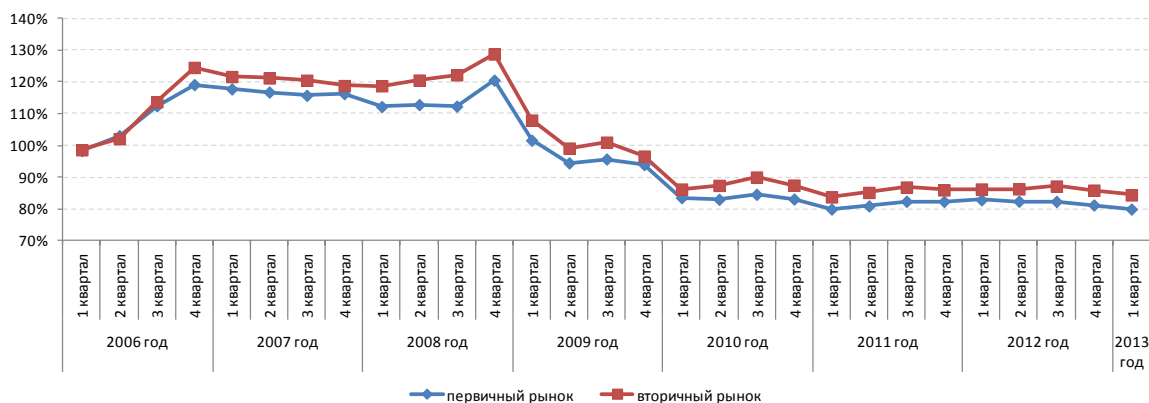
Рис. 16: Динамика индексов цен на жилье на вторичном и первичном рынках, 2007-2013 гг., %



Источник: Росстат

Начавшийся в 2012 году рост цен на жилье как в номинальном, так и в реальном выражении, продолжился и в I квартале 2013 года. Стоит отметить, что по итогам 1 квартала 2013 года рост цен на жилье практически соответствовал инфляции и не привёл к сокращению доступности приобретения жилья - значения индекса доступности жилья на первичном и вторичном рынках практически не поменялись с начала 2010 года.

Рис. 17: Индекс доступности жилья в 2006 – 2013 гг. (2005 = 100%)



Индекс рассчитывается как отношение реального индекса цен на рынке жилья (первичный/вторичный рынок, за вычетом инфляции) к реальным располагаемым денежным доходам населения. Уменьшение значений показателя свидетельствует об увеличении доступности приобретения жилья.

Источник: Банк России, расчёты АИЖК

По итогам 1 квартала 2013 года ситуация с ценами на жилье в регионах сложилась следующим образом:

- На первичном рынке жилья цены росли (индекс цен выше 100%) в 75 регионах, в т. ч. Амурская область – 123,21%, Тамбовская область – 121,19%, Кировская область – 120,31%, а также в Санкт-Петербурге – 112,4%, Москве – 106,75% и Московской области – 105,71%. Из них выше инфляции⁶ – в 44 регионах. Падение цен наблюдалось в 5 регионах: Ивановской области – 99,62%, Республике Дагестан – 99,58% и Сахалинской области – 98,79%, Тульской области – 97,9%, Республике Адыгея – 95,35%.
- На вторичном рынке жилья цены росли (индекс цен выше 100%) во всех регионах, в т.ч. в Магаданской области – 137,29%, Республике Коми – 126,73%, Кировской области – 121,48%, Москве – 106,89%, Санкт-Петербурге – 105,69% и Московской области – 104,75%. Из них выше инфляции – в 51 регионе.

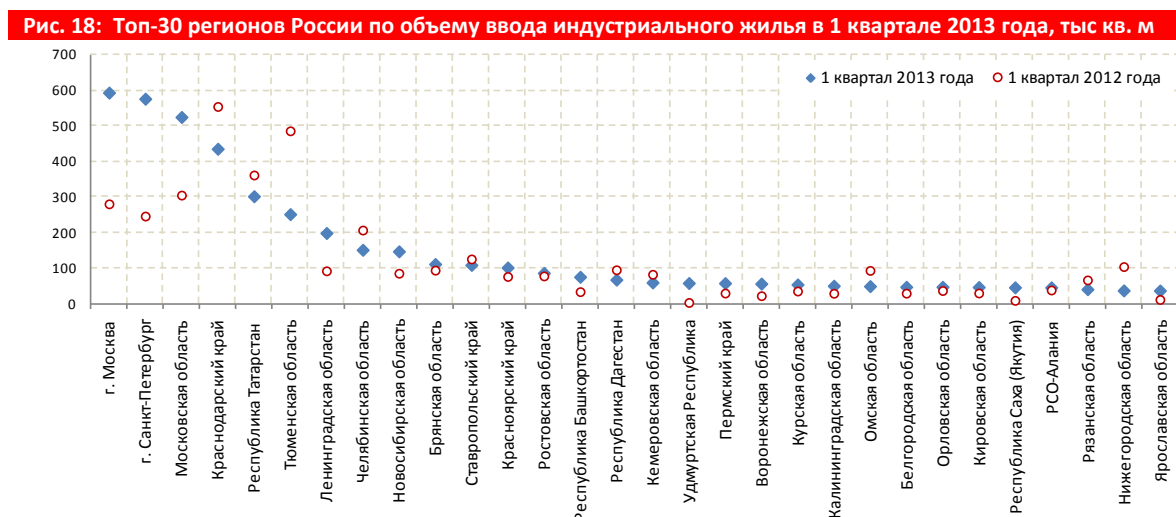
⁶ Здесь и далее при анализе цен в регионах используется региональный ИПЦ

Рынок жилищного строительства: риски стагнации

Жилищное строительство в 1 квартале 2013 года продемонстрировало неплохой рост. По данным Росстата, в 1 квартале 2013 году введено в эксплуатацию 126,1 тысяч домов и квартир общей площадью 10,4 млн кв. метров, что составило 112,8% и 106,5% соответственно к аналогичному периоду предыдущего года.

Рост объемов строительства жилья в 1 квартале 2013 года по отношению к соответствующему периоду 2012 года происходил в основном за счет индустриального жилищного строительства: так, в секторе индустриального жилищного строительства рост составил 13,3%, в секторе индивидуального жилищного строительства - 1,7%.

Доля индивидуального домостроения в общей площади построенного жилья составила: в целом по России - 51,4%; в Забайкальском крае, Астраханской, Волгоградской, Иркутской, Костромской, Новгородской и Пензенской областях - от 90,1% до 97,0%, в республиках Ингушетия и Тыва, Карачаево-Черкесской и Чеченской республиках, Еврейском автономном округе и Сахалинской области - 100,0%.



Источник: Росстат, расчеты АИЖК

Тем не менее, в тот же период до исторического минимума замедлились темпы роста количества зарегистрированных договоров долевого участия граждан в строительстве жилья, в том числе в строительстве многоквартирных домов, а объем выполненных строительных работ лишь на 0,6% превысил показатель I квартала 2012 года в сопоставимых ценах.

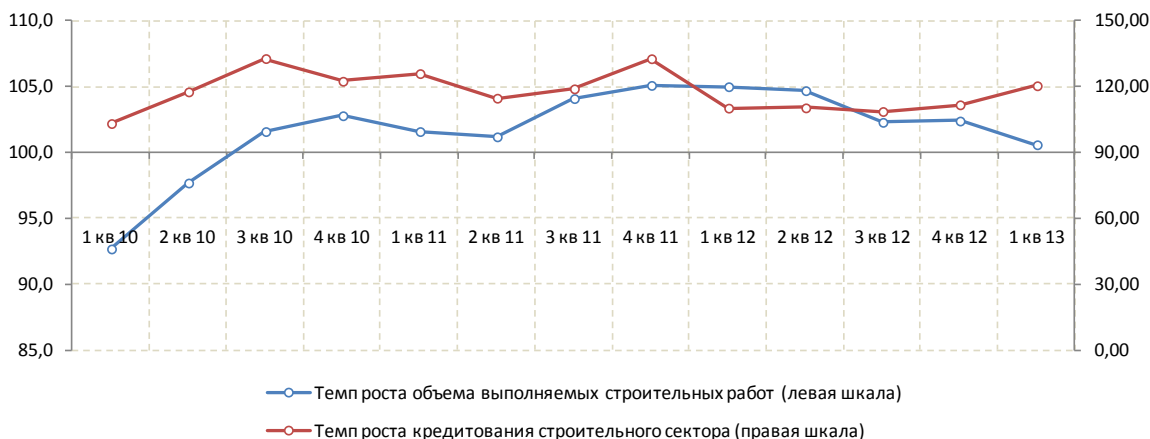
Рис. 19: Темп роста количества зарегистрированных договоров долевого участия граждан в строительстве жилья в 2008 – 2013 гг., % к соответствующему периоду предыдущего года



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

При этом объем кредитов, выданных индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам на строительство зданий и сооружений в рублях и иностранной валюте, составил в I квартале 2013 года 0,32 трлн рублей, что на 20,4% превышает объем кредитования в I квартале 2012 года (годом ранее – на 10,3%) в сопоставимых ценах⁷. Таким образом, риски рецессии в строительном секторе по-прежнему сохраняются.

Рис. 20: Динамика объема выполненных строительных работ и кредитования строительства (в сопоставимых ценах к аналогичному периоду предыдущего года), накопленным итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года, %



Источник: Росстат, ЦБ РФ, расчёты АИЖК

Наибольшие объемы индустриального жилищного строительства в I квартале 2013 года отмечены в крупных инвестиционных и промышленно развитых регионах. В Москве введено 11,7%, в Санкт-Петербурге – 11,4%, в Московской области - 10,4%, Краснодарском крае - 8,6%, в

⁷ Использовался дефлятор «Индекс цен производителей по виду деятельности «строительно-монтажные работы», в % к соответствующему периоду предыдущего года

Республике Татарстан – 5,0% от сданной в эксплуатацию общей площади индустриального жилья в России. Всего в десяти лидирующих регионах введено 65,2% от общей площади индустриального жилья, построенного в стране в 1 квартале 2013 года. Таким образом, можно сказать, что строительство в России отражает высокую концентрацию экономики в целом.

В 1 квартале 2013 года, по сравнению с аналогичным периодом 2012 года, наибольшее увеличение объемов ввода индустриального жилья произошло в Санкт-Петербурге – 330,1 тыс кв. м, Москве – 312,9 тыс кв. м и Московской области – 219,7 тыс кв. м. Наибольшее снижение объемов ввода индустриального жилья имело место в Тюменской области – 234,4 тыс кв. м, Краснодарском крае – 119,0 тыс кв. м и Иркутской области – 109,9 тыс кв. м.

Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию

В связи с полным восстановлением первичного рынка ипотечного жилищного кредитования после кризиса 2008-2009 годов и его переходом к активному росту, первую половину 2013 года Агентство посвятило разработке изменений стратегии своей деятельности, для приведения ее в соответствие с изменениями экономических условий развития рынка и потребностей его участников, а также с задачами и целевыми показателями государственной жилищной политики, зафиксированными в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. №600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» и в утвержденной 30 ноября 2012 года распоряжением Правительства Российской Федерации №2227-р государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». В июне Наблюдательный Совет ОАО «АИЖК» одобрил указанные изменения.

В текущих условиях Агентство как институт развития сконцентрирует свою деятельность на менее развитых сегментах рынка, включая развитие и стандартизацию вторичного рынка ипотеки, развитие и повышение эффективности инфраструктуры рынка, а также механизмов снижения и перераспределения рисков в системе ипотечного жилищного кредитования.

В период с 2013 по 2018 годы Агентство намерено создавать условия для устойчивого и качественного роста рынка ипотечного кредитования, преимущественно в сегменте эконом-класса, за счет реализации комплекса следующих мер:

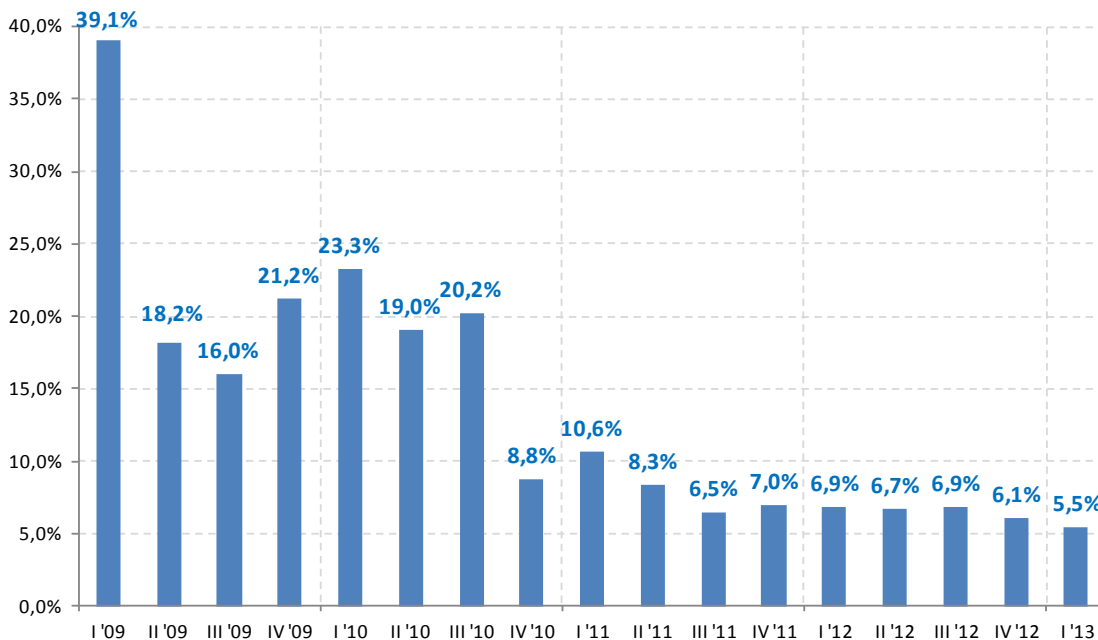
- создание механизмов предоставления ликвидности участникам рынка и высвобождения капитала;
- развитие инфраструктурных услуг, направленных на повышение уровня конкуренции на рынке и снижение банковской маржи;
- формирование механизмов финансирования предложения жилья эконом-класса;
- создание эффективно работающего механизма ипотечного страхования, способствующего повышению доступности ипотечного кредитования и перераспределению рисков;
- разработка стандартов ипотечных кредитов, которые позволят инвесторам классифицировать ипотечные кредиты по качеству.

С целью ускоренного развития вторичного ипотечного рынка и увеличения количества выпусков ипотечных ценных бумаг одним из ключевых направлений деятельности АИЖК будет поддержка секьюритизации ипотечных кредитов.

Всего в 2012 году АИЖК рефинансировало 45 489 кредитов на сумму 60,98 млрд рублей. За три месяца 2013 года АИЖК рефинансировало 7 804 кредита на сумму около 15 млрд рублей⁸, что составляет 5,5% - в количественном и 6,6% - в денежном выражении от всех выданных за этот период ипотечных кредитов.

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

Рис. 21: Доля ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК, в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов в 2009 – 2013 гг., %, поквартально



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

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 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.

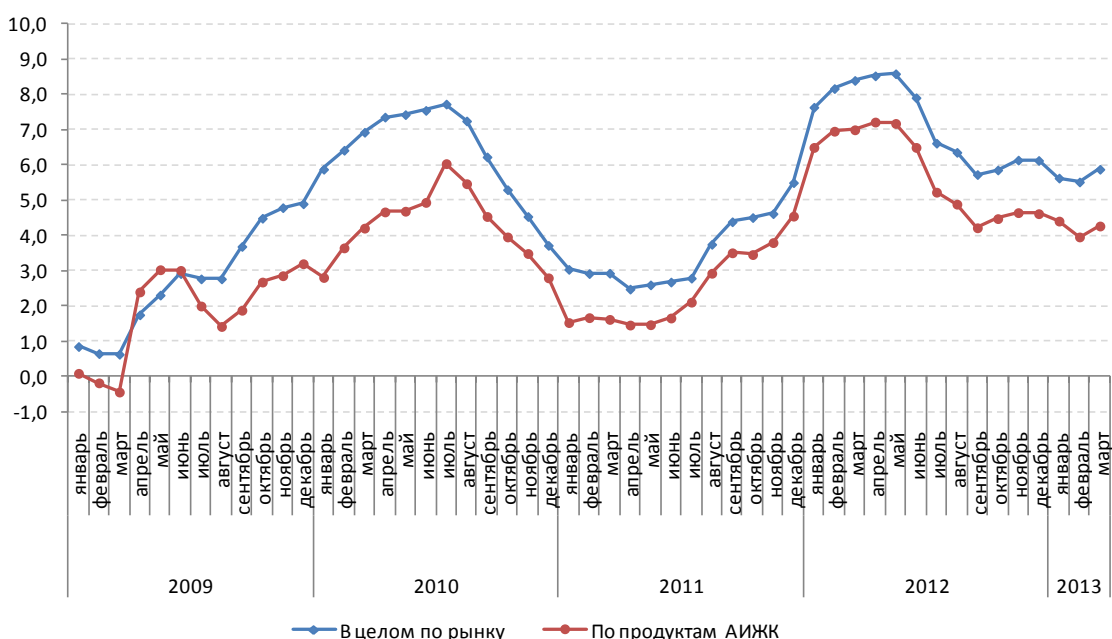
Агентство также предоставляет участникам рынка промежуточное финансирование (целевые займы) на накопление ипотечного покрытия и завершение сделки секьюритизации и поручительства по ипотечным ценным бумагам третьих лиц. По состоянию на 01 апреля 2013 года совокупный объем предоставленных целевых займов 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.

Уровень ставок по продуктам АИЖК в I квартале 2013 года оставался одним из самых низких на рынке. Ставка выкупа АИЖК за этот период составила 11,35% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,8%, по данным Банка России).

По продуктам АИЖК превышение среднего уровня процентной ставки по отношению к инфляции составило в I квартале 2013 года 4,2 п.п., что на 1,48 п.п. ниже, чем в среднем по рынку

Рис. 22: Превышение среднего уровня процентной ставки в целом по выданным в течение месяца ипотечным кредитам и по продуктам АИЖК по отношению к инфляции (мес. к соотв. мес. прошлого года) в 2009 – 2013 гг., п.п.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

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). Данное решение стало возможным благодаря снижению стоимости фондирования, привлекаемого Агентством путем размещения на рынке ценных бумаг - корпоративных и ипотечных облигаций.

В целях содействия реализации государственных программ по повышению доступности жилья для отдельных категорий граждан, наряду со стандартными кредитными продуктами АИЖК развивает специальные кредитные предложения, ставки по которым существенно ниже среднерыночных.

На 01.04.2013 г. АИЖК рефинансировало 26,9 тыс. ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека»⁹, на общую сумму 51,9 млрд рублей, а также 9,3 тыс. кредитов с использованием материнского (семейного) капитала¹⁰ на общую сумму 12,3 млрд рублей¹¹.

С целью повышения доступности ипотечных кредитов в декабре 2012 года Агентство начало рефинансировать ипотечные кредиты с низким первоначальным взносом, где повышенный риск застрахован первичным кредитором. Ранее при выдаче кредитов по стандартам АИЖК с первоначальным взносом менее 30% применялось только страхование ответственности заемщика, предусматривающее обязанность заемщика самостоятельно заключить договор страхования и уплатить единовременный страховой взнос сразу за весь срок страхования. Страхование финансовых рисков наряду с уже существующим на рынке страхованием ответственности заемщика обеспечит для заемщиков оптимальный выбор условий получения ипотечных кредитов с первоначальным взносом менее 30%. Кроме того, данный страховой продукт может использоваться не только кредитными, но и некредитными организациями, выдающими ипотечные займы.

Для сглаживания последствий кризиса на первичном рынке жилья и снижения дефицита предложения жилья эконом-класса Агентство продолжает в 2013 году реализацию совместной с Внешэкономбанком программы «Стимул» («Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья»). По состоянию на 1 апреля 2013 года АИЖК приняты обязательства на общую сумму 83,9 млрд. руб. (объем строительства жилья - 4,18 млн. кв. м), в т.ч. соглашения на сумму 59,8 млрд. руб. с действующими обязательствами. В рамках программы выдано займов на общую сумму 35,9 млрд. рублей. При этом общая сумма кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы – 60,8 млрд. рублей.

В своей деятельности АИЖК использует различные инструменты финансирования, в том числе привлечение средств с финансового рынка.

По состоянию на конец I квартала 2013 года в обращении находились 19 выпусков облигаций ОАО «АИЖК» на общую сумму 144 млрд рублей. Все выпуски облигаций ОАО «АИЖК» обеспечены государственными гарантиями Российской Федерации, отвечают требованиям котировальных списков ЗАО ФБ ММВБ высшего уровня и имеют рейтинг Baa1 по шкале международного рейтингового агентства Moody's. Облигации серий A6-A21, A24 включены в ломбардный список Банка России, что оказывает положительное влияние на расширение ликвидности банков и организаций, инвестирующих в ценные бумаги АИЖК.

Также в 1 квартале 2013 года состоялось размещение дебютного выпуска еврооблигаций АИЖК в форме нот участия в займе (LPN) на сумму 15 млрд руб. по ставке купона 7,75% годовых и сроком погашения 13 февраля 2018 года в формате RegS/144A.

За период с 2007 года по I квартал 2013 года Агентством проведено 8 сделок секьюритизации ипотечных активов на общую сумму 77,7 млрд руб. Совокупная текущая номинальная стоимость выпущенных в рамках данных сделок ипотечных ценных бумаг на конец I квартала

⁹ Накопленным итогом с 2007 года

¹⁰ Накопленным итогом с 2009 года

¹¹ Данные по объему рефинансирования за 2013 год приведены по фактическим расходам Агентства на покупку закладных (с учетом дисконта/премии/повышающего коэффициента)

2013 года составила 47,5 млрд руб. Каждая сделка секьюритизации представляет собой серию выпусков облигаций, обеспеченных единым ипотечным покрытием.

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 отчет 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.