

# Рынок жилья и ипотечного кредитования: предварительные итоги 2013 года

---

Аналитический центр АИЖК



Декабрь 2013

## Оглавление

Выводы и прогнозы.....	3
Экономический обзор: замедление экономического роста формирует риски для ипотечного кредитования в 2014 году .....	6
Рынок ипотечного кредитования: опережающий рост .....	11
Рынок ипотечных ценных бумаг: популярность инструмента растет.....	17
Обзор основных игроков рынка: конкурентная борьба вынуждает участников рынка снижать ставки.....	19
Рынок жилья и строительства: рост первичного рынка.....	21
Рынки жилья и ипотеки в регионах: неравномерный рост ставок .....	27
Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию .....	31

## Выводы и прогнозы

Несмотря на высокие мировые цены на нефть (\$108 за баррель марки Urals в среднем за 9 месяцев 2013 года), темпы роста российской экономики остаются невысокими – за 9 месяцев 2013 года рост составил всего 1,3%, что является самым низким уровнем с конца 1990-х годов (за исключением кризисного 2009 года).

Факторами, препятствующими более динамичному развитию экономики, являются сохраняющаяся зависимость российской экономики от сырьевого экспорта, постепенно ослабевающий внутренний спрос, который являлся одним из основных драйвером развития в 2012 году, а также падение объема инвестиций на фоне роста производственных издержек, в том числе тарифов естественных монополий.

Такой, на первый взгляд, позитивный фактор, как рост зарплат (подталкиваемый их ростом в бюджетной сфере), на фоне замедления экономики и недостаточного роста производительности труда также приводит к увеличению издержек производства, что в свою очередь формирует отложенные риски роста уровня безработицы. Отметим, что уровень занятости населения является одним из самых значимых факторов, определяющих ситуацию на рынке ипотечного жилищного кредитования.

Таким образом, наблюдаемая в настоящий момент динамика макроэкономических факторов свидетельствует об отсутствии фундаментальных причин, которые позволили бы сохранить текущие темпы роста ипотечного рынка (44% в 2012 году, около 30% – по данным за третий квартал 2013 года в среднесрочной перспективе.). Более того, АИЖК отмечает растущие риски того, что в случае, если наблюдаемая рецессия затянется и приведет к росту уровня безработицы, а также отразится на доходах потенциальных заемщиков, рост ипотечного рынка может также приостановиться, а в перспективе – стать отрицательным.

Однако следует отметить, что пока этого не происходит, и итоги развития рынка ипотечного кредитования в январе – сентябре 2013 года свидетельствуют об опережающем развитии рынка ипотеки в России на фоне общего замедления экономического роста в стране. В январе – сентябре 2013 года было выдано 557 325 ипотечных кредитов на общую сумму 905,9 млрд рублей, что в 1,17 раза превышает уровень января – сентября 2012 года в количественном и в 1,29 раза в денежном выражении.

Это даже немного выше того уровня, который прогнозировало АИЖК в начале года. Уже можно смело говорить о том, что налицо все более возрастающая роль ипотеки в развитии всего жилищного рынка страны. Об этом прямо свидетельствуют данные Росреестра – все большее количество сделок с жильем в стране совершаются при помощи ипотеки. Так, каждое четвертое право собственности (24%), зарегистрированное в сделках с жильем в январе – сентябре 2013 г., приобреталось с использованием ипотечного кредита. Этот показатель является рекордным за весь период наблюдения (с 2010 года).

Особо отметим тенденцию роста доли сделок с ипотекой в новостройках – по некоторым объектам она превышает 50 и даже 70% объема продаж. Почувствовав, что банки возобновили кредитование строительной отрасли и заемщиков, более уверенно чувствуют себя застройщики. Так, за три квартала 2013 года поставлен рекорд ввода жилья в стране – 485,3 тыс. квартир общей площадью 38,7 млн кв. метров (+12% к соответствующему периоду

предыдущего года). Ввод жилья по стране по итогам года обещает быть рекордным за последние 15 лет (с 1989 года).

Одной из самых важных причин роста ипотечного рынка в 2013 году является наблюдающаяся со второго квартала 2013 года тенденция снижения ставок по ипотечным кредитам. Достигнув своего максимума в марте (12,9%), месячные ставки начали постепенно снижаться – со второго квартала их снижали почти все ведущие игроки ипотечного рынка. Этому способствовало снижение стоимости фондирования и улучшение ситуации с ликвидностью по сравнению с 2012 годом. В сентябре 2013 года средневзвешенные месячные ставки составили 12,4%, практически достигнув уровня сентября 2012 года (12,3%) – в то время как в первом квартале разница в годовом выражении практически достигала одного процентного пункта. Также следует учитывать, что с октября 2012 года начался рост ставок по ипотечным кредитам, а в конце 2013 года, по оценке АИЖК, продолжится снижение ставок.

Среди других значимых тенденций развития ипотечного рынка следует отметить рост ипотечного портфеля на балансах банков. Так, на 01.10.2013 года он составил 2 398,8 млрд рублей, что почти на 32% превышает уровень соответствующего периода 2012 года. Абсолютный прирост портфеля с 01.10.2012 по 01.10.2013 составил 578,4 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 в относительном выражении, но в абсолютном остался практически на том же уровне (2,33% и 55,9 млрд рублей на 01.10.2013 года против 3,04% и 55,3 млрд рублей на 01.10.2012 г.).

Анализ поведения основных игроков показывает, что с учетом ослабления требований к заемщикам и относительно низкого первоначального взноса по ипотечным кредитам, выданным в предыдущие периоды, возможно ухудшение ипотечного портфеля банков в среднесрочной перспективе в случае ухудшения экономической ситуации в стране (в частности, в случае роста уровня безработицы и падения доходов). Так, по данным мониторинга Аналитического центра АИЖК, более 40 активных участников рынка предлагают ипотечные программы на вторичном рынке с минимальным первоначальным взносом менее либо равным 20%, и более 30 игроков – с 15% взносом. Даже у крупнейших игроков рынка есть предложения с 10% первоначальным взносом.

Начавшийся в 2012 году рост цен на жилье как в номинальном, так и в реальном выражении, продолжился и по итогам 9 месяцев 2013 года. Однако стоит отметить, что существенный рост объемов выдаваемой ипотеки не приводит к формированию ценового пузыря – по итогам 9 месяцев 2013 года рост цен на жилье практически соответствовал инфляции и не привёл к сокращению доступности жилья. Как говорилось выше, это, по всей видимости, происходит из-за роста предложения нового жилья на первичном рынке.

Тем не менее, общее замедление экономического роста формирует существенные факторы риска замедления темпов роста и в строительном секторе. Объем выполненных строительных работ на 1,1% снизился по отношению к уровню 9 месяцев 2012 года в сопоставимых ценах, а темпы роста количества зарегистрированных договоров долевого участия граждан, в том числе

в строительстве многоквартирных домов, сохраняются на исторически минимальных уровнях (с 2009 г.).

Таким образом, можно говорить о том, что внешние факторы в следующем году предопределят развитие как ипотечного рынка, так и рынка жилищного строительства.

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию и прогнозы ее развития, АИЖК прогнозирует, что в 2013 году будет выдано порядка 800 тысяч ипотечных кредитов на сумму около 1300 млрд рублей или немногим более, а средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов составит в 2013 году порядка 12,5% по сравнению с 12,3% в 2012 году. Месячная ставка по ипотечным кредитам к концу года будет на 0,4 – 0,6 п.п. ниже, чем в декабре 2012 года, когда ставка достигала 12,7%.

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.

В 2014 году сохранятся основные тенденции 2013 года, однако темпы роста ипотечного рынка замедлятся, что в свою очередь предохранит его от перегрева. По оценке АИЖК, при реализации базового экономического прогноза Минэкономразвития, в 2014 году населению будет предоставлено 820 – 890 тысяч ипотечных кредитов на общую сумму 1400-1600 млрд рублей, а средневзвешенная ставка выдачи составит 12 – 12,5% годовых в рублях. В случае благоприятного развития ситуации во втором полугодии 2014 года ставка по ипотечным жилищным кредитам может опуститься ниже 12%.

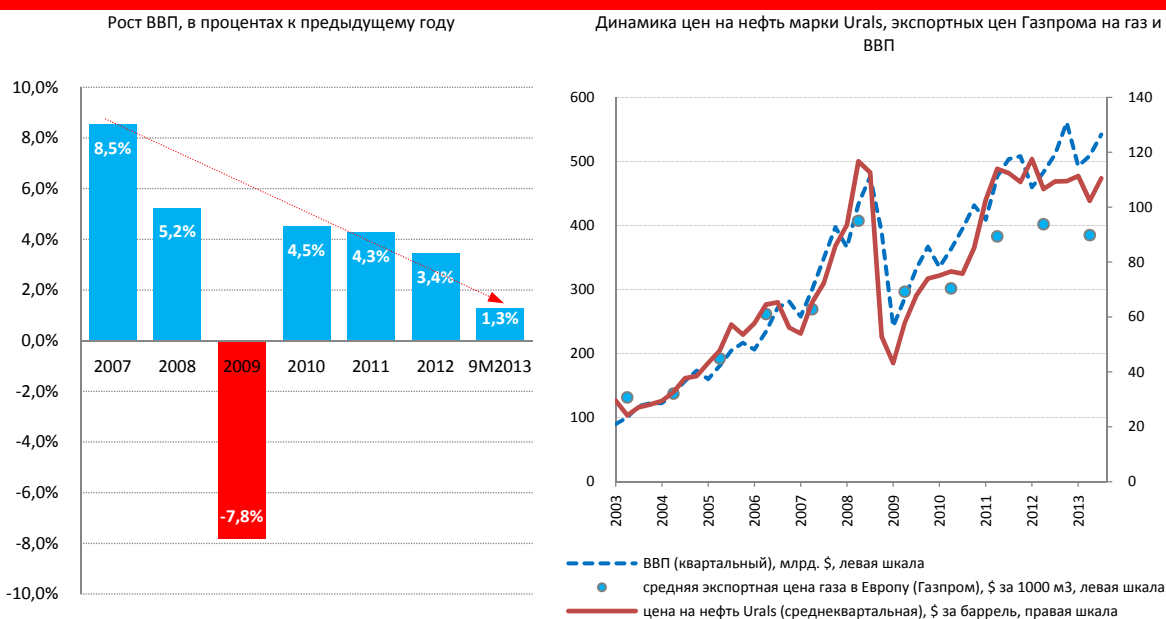
Фундаментальные экономические факторы способствуют скорее будущему замедлению темпов роста развития ипотечного кредитования. Более того, текущая ситуация характеризуется нарастанием скрытых рисков, реализация которых может привести в будущем не только к приостановке роста ипотечного рынка, но и к началу его сжатия. Прежде всего – это риски роста безработицы среди потенциальных ипотечных заемщиков и нарастание рисков и проблем с ликвидностью в банковской системе в целом.

## Экономический обзор: замедление экономического роста формирует риски для ипотечного кредитования в 2014 году

Несмотря на высокие цены на нефть — \$108 за баррель марки Urals в среднем за 9 месяцев 2013 года, экономический рост в России практически остановился — в целом за 9 месяцев 2013 года экономика выросла лишь на оценочные 1,3% (к соответствующему периоду прошлого года, г/г), что является самым низким уровнем с конца 1990-х годов, за исключением 2009 г.

В течение 9 месяцев 2013 года остановился рост основных индикаторов российской экономики (по сравнению с 9 месяцами 2012 года, г/г): индекс промышленного производства вырос всего на 0,1% (за 10 месяцев — на 0%), а инвестиции в основной капитал показали падение (-1,4%), также как и грузооборот транспорта (-0,4%). Экспорт товаров также показал отрицательную динамику (-1,9%), в то время как импорт товаров был положительным (+3,1%), что оказало своё влияние на рост обменного курса рубля, достигшего многолетнего максимума — среднемесячный курс доллара США в августе 2013 г. превысил 33 рубля (впервые с апреля 2009 г.), а курс евро превысил 44 рубля (впервые с сентября 2009 г.).

**Рис. 1: Динамика ВВП и цен на нефть**



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

Внутренний спрос, являвшийся основным двигателем экономического роста в 2012 году, остался ключевым фактором, поддерживающим экономику, однако темпы его роста несколько ниже, чем в предыдущем году. Так, за 9 месяцев текущего года оборот розничной торговли вырос в годовом выражении (г/г) на 3,8% (тогда как за январь – сентябрь 2012 г. прирост составил 6,9% г/г). Уровень продаж автомобилей продолжают падать (-7% за январь – сентябрь 2013 г., г/г). Рост объёмов платных услуг также замедлился (+2,4% г/г за 9 месяцев текущего года, по сравнению с +3,7% г/г в 2012 г.).

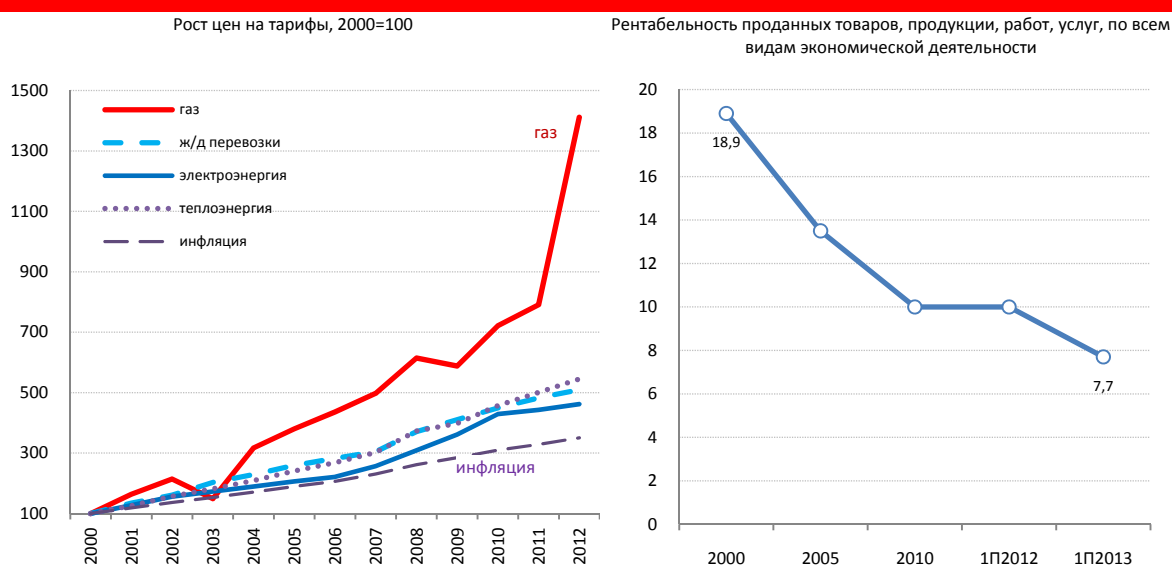
Важно подчеркнуть, что внутренний спрос опирается на потребительское кредитование и растущие зарплаты, в том числе в бюджетном секторе. За девять месяцев 2013 г. номинальная

среднемесячная начисленная зарплата выросла на 13,2% (г/г). Рост реальной зарплаты составил 5,9%, что ниже темпов прошлого года (9,2% г/г за 9 месяцев 2012 г.) из-за роста инфляции, достигнувшей 6,9% (г/г) за январь – сентябрь (в прошлом году уровень инфляции (ИПЦ) за соответствующий период вырос на 4,6% (г/г)).

В дополнение к росту зарплат, на производственных издержках отражается рост тарифов на газ, электроэнергию, теплоэнергию и железнодорожные перевозки. Так, например, стоимость 1 кВт часа электроэнергии для промышленных потребителей в США и России по нашим расчётам практически сравнялась, составив в 2012 году 6,7 центов в США и 6,4 цента (~2 руб.) в России.

Всё это оказывает давление на прибыль компаний и их рентабельность, которая также устойчиво снижается, почти по всем отраслям – рентабельность проданных товаров (продукции, работ, услуг) упала в I полугодии 2013 года до 7,7% (с 10% в I полугодии 2012 г.).

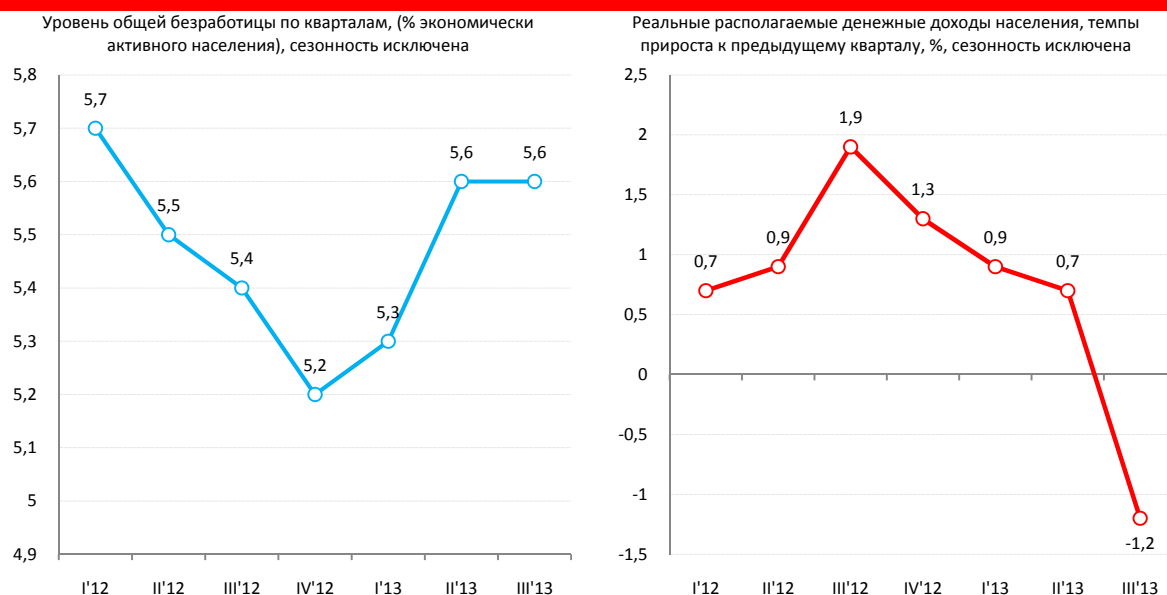
**Рис. 2: Динамика тарифов естественных монополий и рентабельность товаров и услуг**



Источник: Росстат, расчёты АИЖК по данным на конец периода; газ – газ природный, ж/д перевозки - индексы тарифов на перевозки грузов железнодорожным транспортом, электроэнергия - электроэнергия, отпущенная промышленным потребителям, инфляция – ИПЦ (дек/дек)

Такая ситуация может привести к замедлению темпов роста зарплат и даже к росту уровня безработицы в будущем (а первые признаки такого развития ситуации уже появляются), что в дальнейшем может привести к росту просроченной задолженности по кредитам, в первую очередь, потребительским, но также и ипотечным. Отметим, что хотя уровень безработицы пока остаётся на низком уровне, он стабильно растёт – после минимального значения в IV квартале 2012 г. (5,2%) он уверенно рос, достигнув 5,6% во II и III кварталах (с исключённой сезонностью).

Рис. 3: Динамика безработицы и располагаемых денежных доходов населения



Источник: Минэкономразвития

Все это постепенно приводит к замедлению экономического роста: в апреле 2013 года Минэкономразвития существенно понизило прогнозы экономического роста первый раз (с 3,6% до 2,4% в 2013), в августе – второй (до 1,8%), осенью – третий, понизив долгосрочный прогноз до 2030 года, а в начале декабря глава министерства озвучил ещё одно понижение прогноза роста экономики в 2013 г. – до 1,4% – 1,5%.

Важно отметить, что в условиях, когда потребительский спрос во многом основан на кредитовании, формируются существенные кредитные риски в случае ухудшения макроэкономических условий (падение реальных доходов и рост безработицы), связанные с прекращением возможности населения обслуживать взятые ранее кредиты, в том числе путем их рефинансирования. Такие риски, по нашему мнению, наиболее высоки в сегменте необеспеченных потребительских кредитов, активный рост задолженности по которым наблюдался в течение 2012 – 2013 годов.

Отметим, что существенный рост потребительского кредитования способствует росту рисков финансового сектора в целом – портфель выдаваемых населению кредитов продолжает расти темпами более 30% в год, а необеспеченные потребительские ссуды – более 35% в год, причём часть этих кредитов идёт на рефинансирование уже взятых кредитов. Доля кредитов физлицам в активах банковской системы приближается к 18%, при том, что, по данным Национального бюро кредитных историй (НБКИ), растёт доля заёмщиков, обслуживающих одновременно несколько кредитов. Так, доля заёмщиков с двумя кредитами выросла с 5,2% на начало 2011 г. до 9,6% на конец сентября 2013 г., а обслуживающих одновременно три кредита – с 1,6% до 4,1%, четыре и более кредитов – с 1,2% до 2,6%<sup>1</sup>.

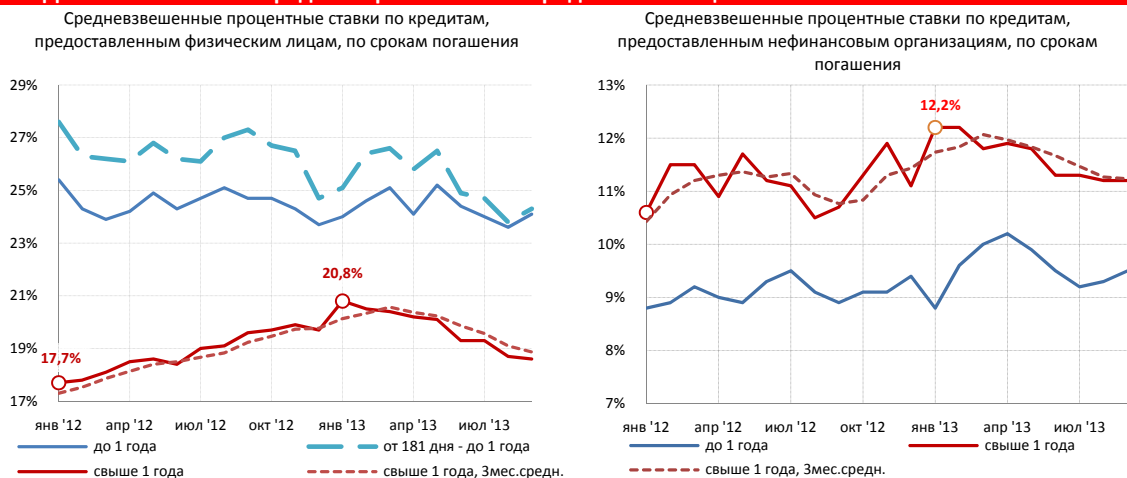
Кроме того, спрос на кредиты со стороны корпоративного (нефинансового) сектора остаётся слабым – кредитный портфель этого сегмента растёт темпами не многим более 12% (г/г), что

<sup>1</sup> По состоянию на 1 октября 2013 года НБКИ консолидирует информацию о 125 млн кредитов, выданных 1625 кредиторами, сотрудничающими с НБКИ.



отражает, на наш взгляд, слабый спрос со стороны стагнирующей экономики; одновременно снижаются ставки по долгосрочным кредитам реальному сектору.

**Рис. 4: Динамика ставок по кредитам физическим и юридическим лицам**



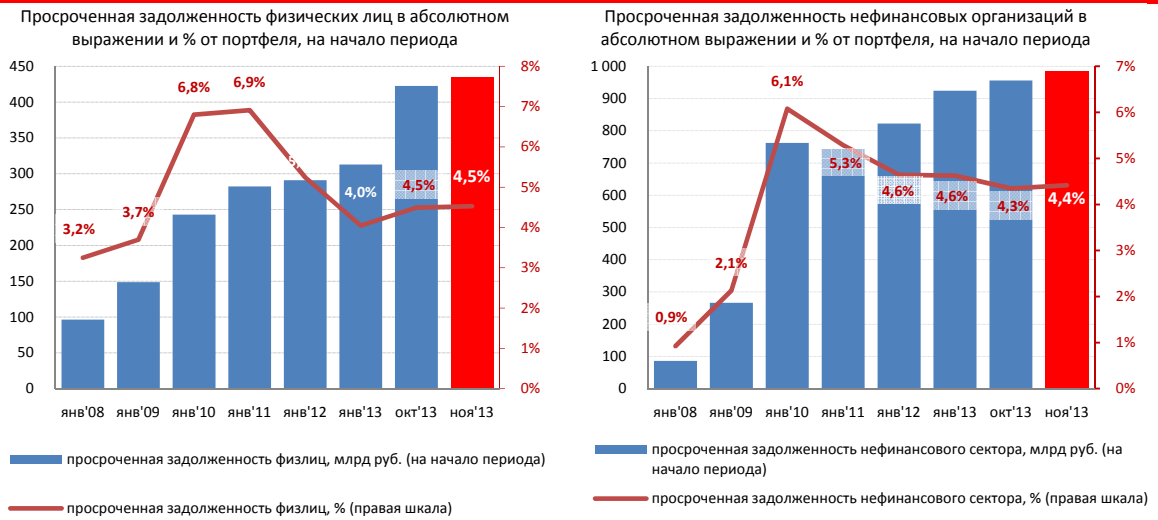
**Рис. 5: Динамика ставок по депозитам и ставок на межбанковском рынке**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

При этом наблюдается существенный рост просроченной задолженности физических лиц (просроченная задолженность по ипотечным кредитам, напротив, снижается) за 9 месяцев 2013 года – с 4% на 1.01.2013 г. до 4,5% на 1.10.2013 г. – в стране насчитывалось около 450 тысяч заёмщиков, имеющих 5 и более непогашенных кредитов (по данным НБКИ на середину 2013 г.).

**Рис. 6: Динамика просроченной задолженности физических и юридических лиц**



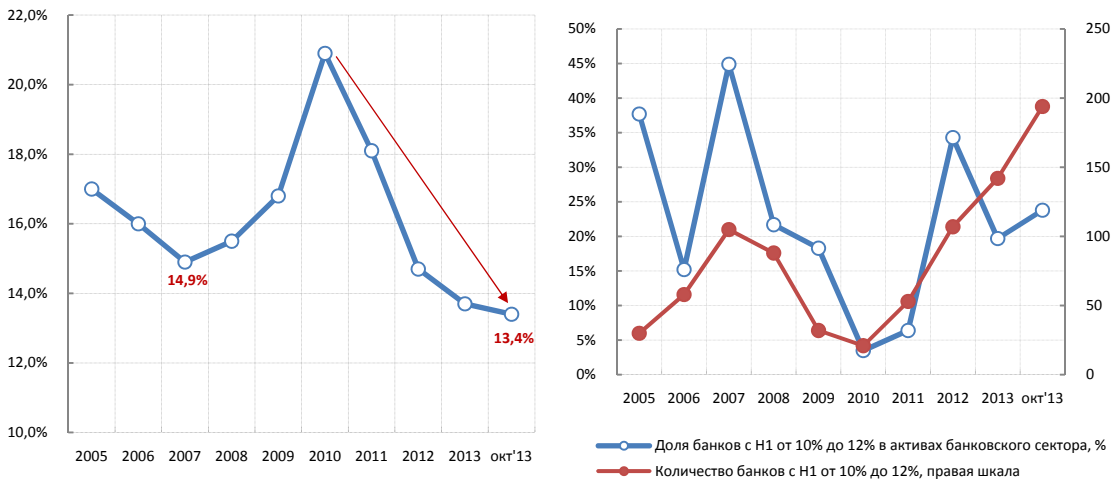
Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рост просроченной задолженности и накопление рисков на фоне снижения достаточности капитала банковстораживает – на конец сентября отношение собственных средств (капитала) к активам, взвешенным по уровню риска, снизилось до 13,4%, что является минимальным значением с 2005 года (например, на начало 2010 года достаточность капитала достигала почти 21%). Одновременно, количество банков с минимальной достаточностью капитала (Н1 = 10% – 12%) выросло до 194, а доля таких банков в активах банковской системы достигла 23,8%.

**Рис. 7: Достаточность капитала банковского сектора упала ниже уровня докризисного 2007 года, а количество банков с минимальной достаточностью капитала находится на высоком уровне**

Отношение собственных средств (капитала) к активам, взвешенным по уровню риска (показатель достаточности капитала), в целом по банковскому сектору, % на начало периода

Динамика количества банков с минимальной достаточностью капитала (Н1 = от 10% до 12%) и доли таких банков в активах банковского сектора, на начало периода



Источник: Банк России

Таким образом, можно говорить о том, что фундаментальные экономические факторы способствуют скорее будущему замедлению темпов роста рынка ипотечного кредитования. Более того, текущая ситуация характеризуется нарастанием скрытых рисков, реализация которых может привести в будущем не только к приостановке роста ипотечного рынка, но и к началу его сжатия. Прежде всего – это риски роста безработицы и возможное нарастание

рисков в банковской системе в целом. Отметим, что пока замедление экономического роста не отразилось на рынке ипотечного жилищного кредитования.

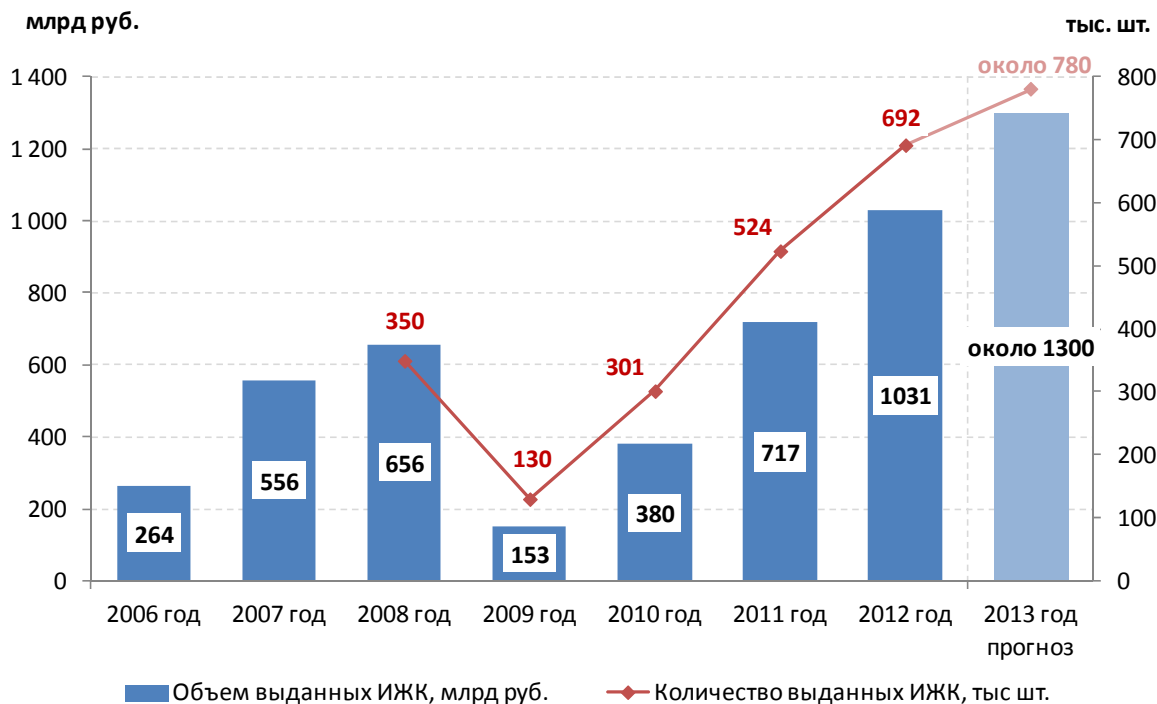
### Рынок ипотечного кредитования: опережающий рост

Январь – сентябрь 2013 года для российского ипотечного рынка выдался неоднозначным. Несмотря на достаточно высокий уровень ставки в начале года, рынок ипотеки продолжал динамично расти на протяжении всех трех кварталов. Отметим, что такая ситуация наблюдается на фоне заметного замедления экономики.

В январе – сентябре 2013 года было выдано 557 325 ипотечных кредитов на общую сумму 905 935 млрд рублей, что в 1,17 раза превышает уровень января – сентября 2012 года в количественном и в 1,29 раза в денежном выражении.

**По итогам года АИЖК ожидает, что будет выдано около 780 тыс. кредитов на общую сумму порядка 1,3 млрд рублей или немногим более.**

**Рис. 8: Динамика объёма и количества выдачи ипотечных кредитов в 2006-2013 году\***



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

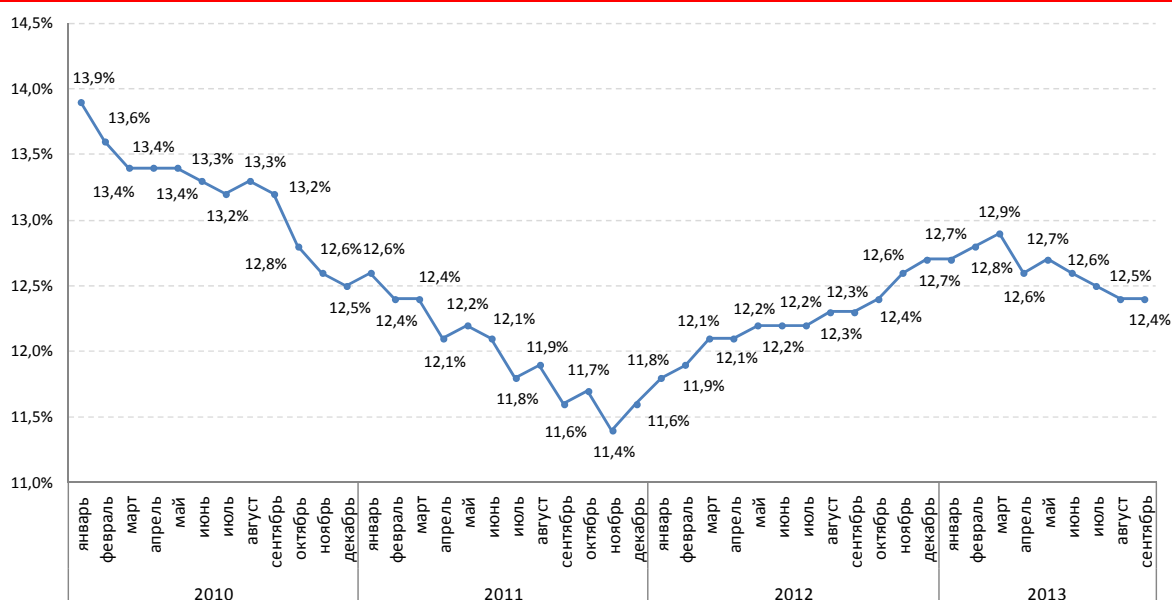
Рост объемов выдаваемой ипотеки происходил в условиях снижения ставок во втором и третьем кварталах 2013 года. Поднявшись за первый квартал 2013 года до 12,9%, средневзвешенные месячные ставки начали постепенно снижаться со второго квартала – в этот период ставки снижали почти все ведущие игроки ипотечного рынка. Этому способствовало несколько факторов: нормализация ситуации с ликвидностью, снижение стоимости фондирования и возросшая конкуренция среди участников рынка. К концу сентября 2013 года средневзвешенные месячные ставки по ипотеке снизились достаточно существенно (на 0,5 п.п.) и составили 12,4% в сентябре. Отметим, что этот показатель почти не отличается от

значений, достигнутых в сентябре 2012 года, когда средневзвешенная месячная ставка выдачи по ипотечным кредитам составила 12,3%.

**В условиях нормализации ситуации с ликвидностью и острой конкуренции банки могут начать выводить на рынок привлекательные сезонные предложения, в связи с чем АИЖК прогнозирует, что к концу года средневзвешенная месячная ставка по ипотечным кредитам будет на 0,4 – 0,6 п.п. ниже, чем в декабре 2012 года, когда такая ставка достигала 12,7%.**

В целом за 6 месяцев (с максимального уровня 2013 года, зафиксированного по итогам первого квартала) месячная ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях снизилась на 0,5 п.п. и составила в сентябре 12,4%, что на 0,1 п.п. выше уровня сентября 2012 года. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях, выданным за 9 месяцев 2013 года (накопленным итогом), составила 12,6% (12,2% за 9 месяцев 2012 года), что на 5,72 п.п. (7,62 п.п. за 9 месяцев 2012 года) выше уровня инфляции за этот период.

**Рис. 9: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2010 – 2013 гг.), %**



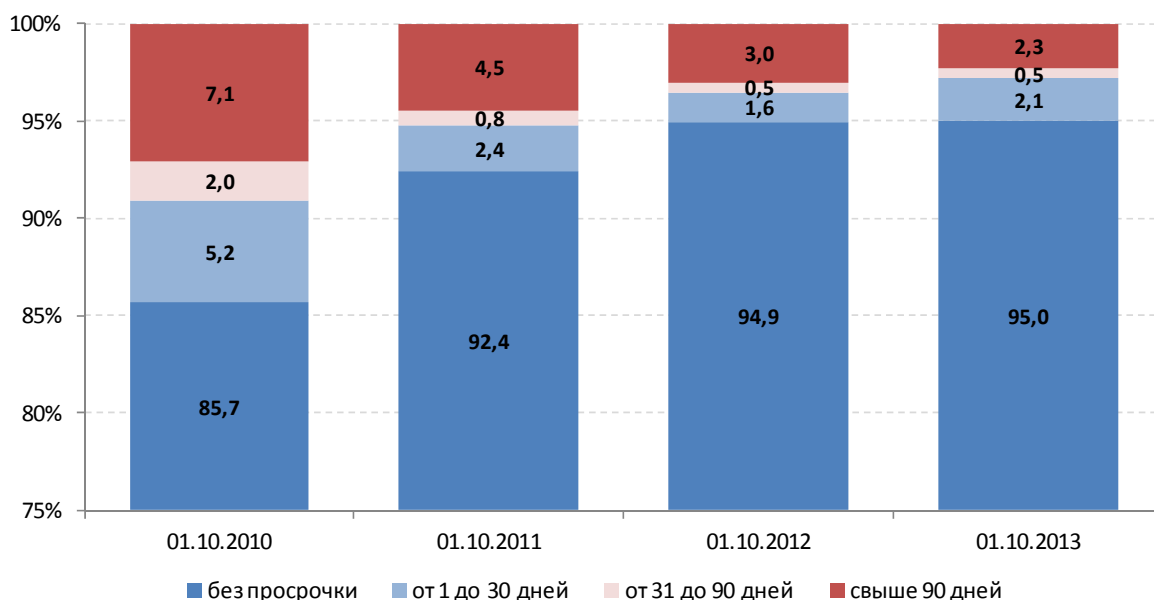
Источник: Банк России

Среди других значимых тенденций развития ипотечного рынка следует отметить рост ипотечного портфеля на балансах банков. Так, на 01.10.2013 года он составил 2 398,8 млрд рублей, что почти на 32% превышает уровень соответствующего периода 2012 года. Абсолютный прирост портфеля с 01.10.2012 г. по 01.10.2013 г. составил 578,4 млрд рублей.

Анализ структуры ипотечного портфеля показывает неуклонное снижение доли валютной задолженности. По итогам 9 месяцев 2013 года она составила всего 4,8%, снизившись с конца 9 месяцев 2012 года на 3,9 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, за 9 месяцев 2013 года было выдано 1 435 валютных кредитов против 555 890 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 в относительном выражении, а в абсолютном остался практически на том же уровне (2,33% и 55,9 млрд рублей на 01.10.2013 года против 3,04% и 55,3 млрд рублей на 01.10.2012 г.).

**Рис. 10: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2010 – 2013 гг., %**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

По данным Банка России, на 01.10.2013 г. объем задолженности по ипотечным кредитам, по которым не было допущено ни одного просроченного платежа либо срок просрочки не превышает 30 дней, составил 97,2% (96,5% – годом ранее).

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

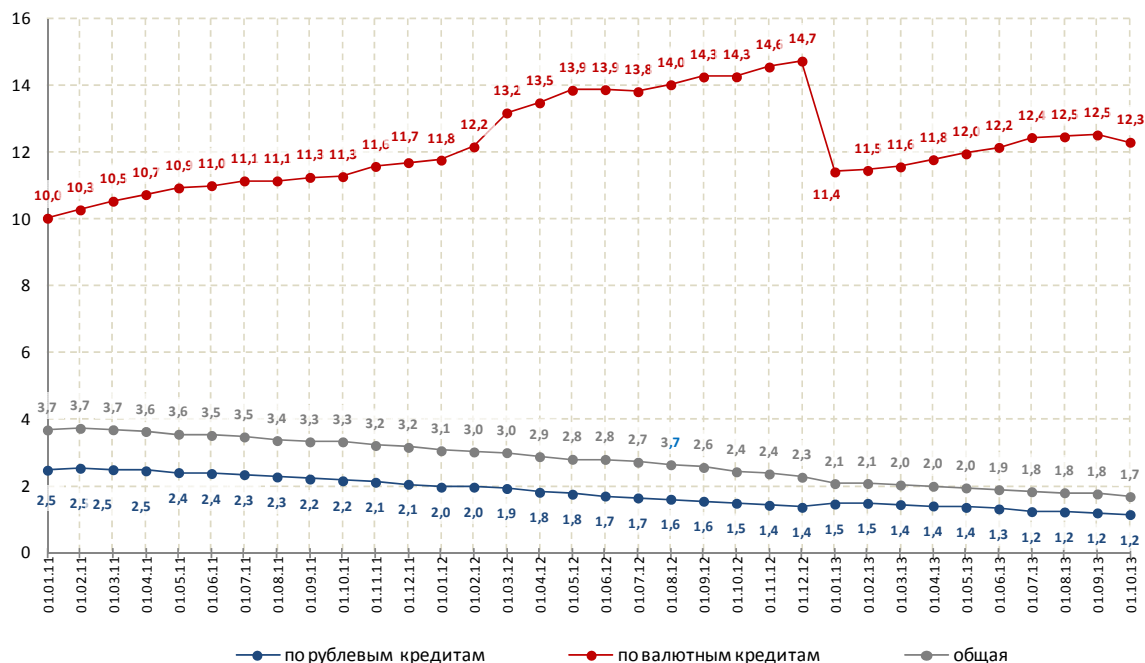
Общая сумма задолженности по ипотечным кредитам	На 01.10.2012		На 01.10.2013	
	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%
<b>Всего закладных в портфеле, в том числе:</b>	<b>1 820 416</b>	<b>100</b>	<b>2 398 840</b>	<b>100</b>
С просрочкой аннуитетного платежа от 31 до 90 дней	8 920	0,49	12 234	0,51
С просрочкой аннуитетного платежа от 91 до 180 дней	5 097	0,28	6 957	0,29
С просрочкой аннуитетного платежа свыше 180 дней	50 243	2,76	48 936	2,04

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 уровня проблемной задолженности в среднесрочной перспективе.

Рис. 11: 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 рубли.

Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.10.2013 г. составила 1,69%. Доля просроченных платежей по рублевой задолженности составила 1,15%, а по валютной – 12,31%. Объем просроченных валютных платежей составляет 14,2 млрд рублей (35% от всего объема просроченных платежей), при этом доля валютной задолженности в ипотечном портфеле банков всего 4,8%.

**АИЖК ожидает, что по итогам 2013 года доля просроченных платежей в совокупном ипотечном портфеле продолжит снижаться и составит 1,45 – 1,55%.**

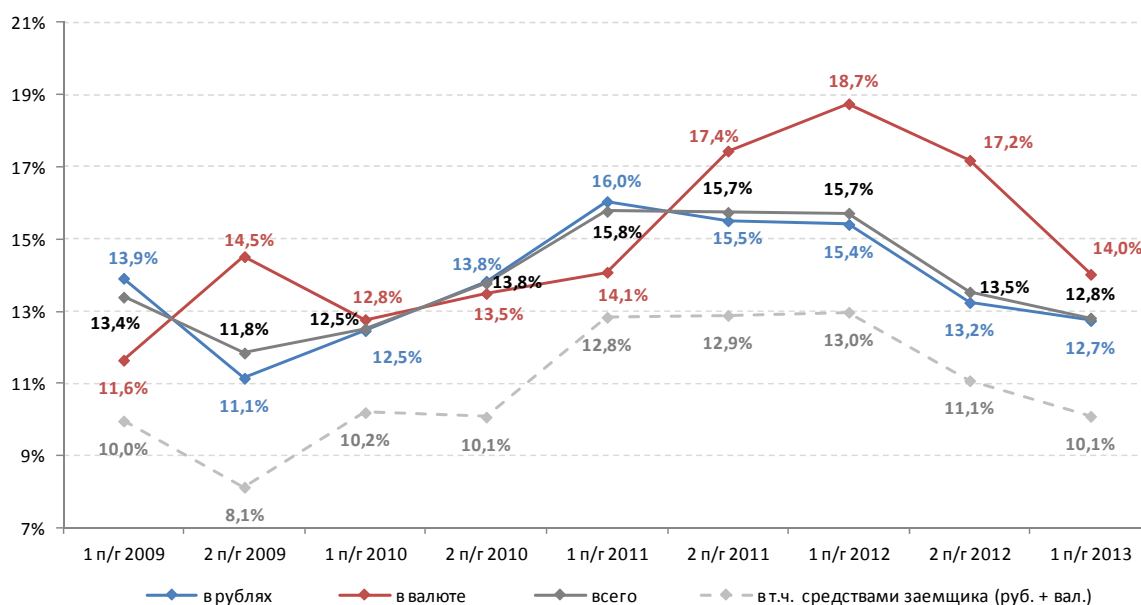
После периода стабильности (I полугодие 2011 года – I полугодие 2012 года) скорость досрочного погашения кредитов, измеряемая показателем CPR<sup>2</sup>, стала снижаться и достигла в I полугодии 2013 года уровня в 12,8%. Таким образом, в среднем ежегодно досрочно погашается 12,8% остатка задолженности по ипотечным кредитам (годом ранее – 15,7%).

<sup>2</sup> Conditional Prepayment Rate (CPR) показывает объем досрочных погашений, т.е. позволяет оценить, насколько быстрее планового срока произойдет полное погашение ипотечного кредита. Например, значение в 10% будет означать, что примерно 10% объема кредитной задолженности будет досрочно погашено в течение года.

Стоит отметить, что по валютным кредитам показатель скорости досрочного погашения, который в I полугодии 2012 года достиг пика в 18,7%, снизился за прошедший год до 14% (I полугодие 2013 года).

Такая динамика показателей является результатом ухудшения условий кредитования (роста процентной ставки) на протяжении 2012 года и I квартала 2013 годов.

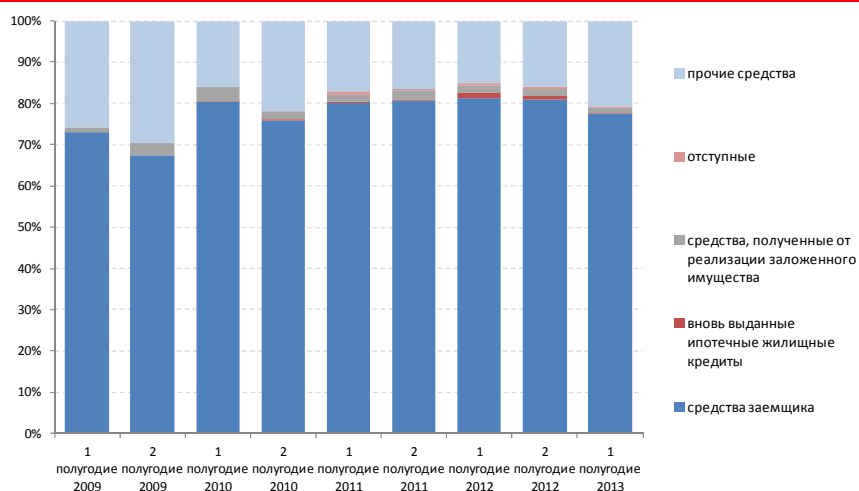
**Рис. 12: Скорость досрочного погашения (CPR) в 2009 – 2013 гг., %**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Основным источником досрочного погашения ипотечных кредитов являются собственные средства заемщиков, на долю которых приходится 80% всего объема досрочного погашения. В свою очередь, основным источником средств для досрочного погашения для заемщиков является продажа старого жилья – большое количество ипотечных сделок являются альтернативными. За счет новых кредитов в I полугодии 2013 года было профинансировано менее 1% платежей в счет досрочного погашений долга, при этом доля таких кредитов в общем объеме выданных за этот период кредитов составила 0,5%.

**Рис. 13: Структура досрочного погашения в 2009-2013 гг., %**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК



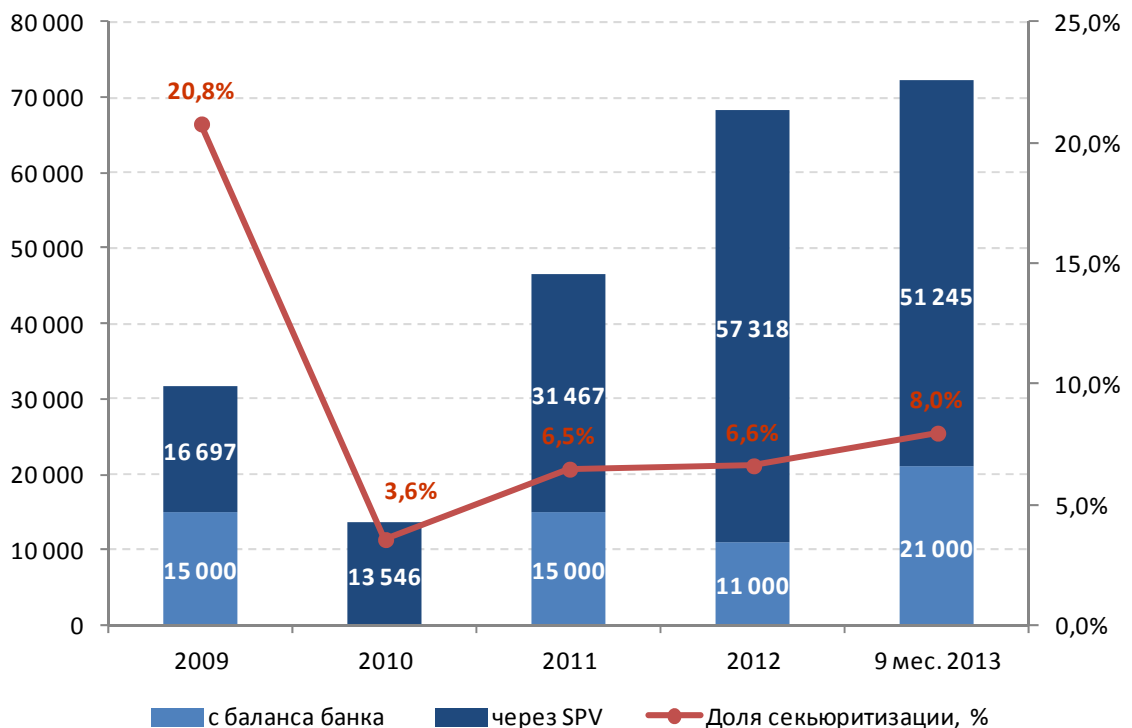
## Рынок ипотечных ценных бумаг: популярность инструмента растёт

Рост стоимости фондирования на протяжении 2012 года, рост объемов выдаваемых ипотечных кредитов в 2010 – 2011 годах и реализация программ АИЖК и Внешэкономбанка по приобретению ипотечных ценных бумаг повысили интерес банков к механизмам секьюритизации.

За 9 месяцев 2013 года 10 кредитных организаций<sup>3</sup> (из которых ДельтаКредит, АИЖК и ВТБ24 осуществляли выпуск ИЦБ в 2012 году) осуществили 12 выпусков ипотечных ценных бумаг на сумму 72,2 млрд рублей (из которых четыре выпуска на 21 млрд рублей были осуществлены с баланса банка), что составляет 103,8% от общей суммы выпуска ИЦБ в 2012 году (напомним, что за 9 месяцев 2012 года было всего 3 выпуска ИЦБ на сумму 24,6 млрд руб.).

Доля привлеченных за счет выпуска ИЦБ средств за январь – сентябрь 2013 года в общем объеме выданных за этот период ипотечных кредитов составила 8% (по сравнению с 6,6% годом ранее).

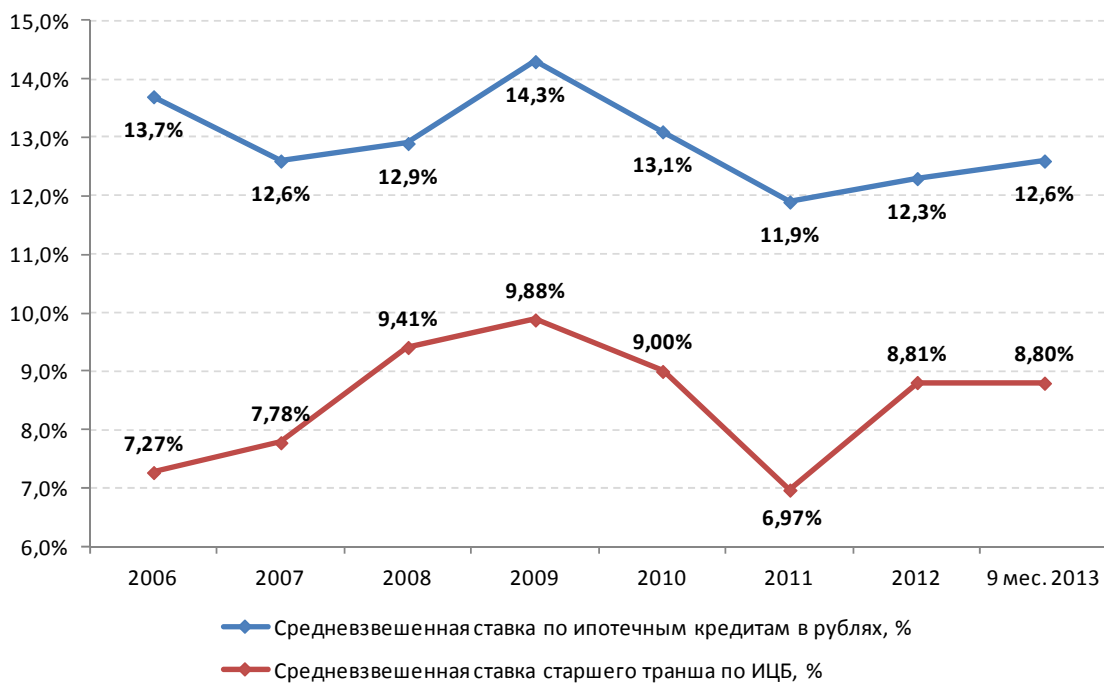
Рис. 14: Объемы выпуска ипотечных ценных бумаг в 2009 – 2013 годах



Источник: ЦБ РФ, расчеты АИЖК

Средневзвешенная ставка старшего транша по ИЦБ составила 8,8% годовых.

<sup>3</sup> Райффайзенбанк, Дельтакредит, Возрождение, Абсолют банк, Форс-Банк, ВТБ 24, АИЖК, Промсвязьбанк, Ханты-Мансийский банк, Открытие.

**Рис. 15: Сравнение средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам в рублях и ставки старшего транша по ИЦБ, 2006-2013 гг.**

Источник: ЦБ РФ, расчёты АИЖК

## Обзор основных игроков рынка: конкурентная борьба вынуждает участников рынка снижать ставки

Повышение ставок по ипотеке завершилось в конце I квартала 2013 года. Рост наблюдался вследствие повышения ставок во II полугодии прошлого года практически всеми ведущими игроками, прежде всего Сбербанком: в октябре 2012 г. – феврале 2013 года ставка Сбербанка, занимающего примерно половину рынка, была самой высокой среди пятерки крупнейших ипотечных участников (на рынке вторичного жилья по 15-летним кредитам с 30% первоначальным взносом для клиентов «с улицы» ставка Сбербанка достигла 14,5%). В итоге, в конце I квартала 2013 средневзвешенная процентная ставка по рублёвым кредитам достигла 30-месячного пика в 12,9% (по выданным в течение марта рублёвым ипотечным кредитам). Из-за роста ставок Сбербанк снизил свою долю на рынке, а рынок в целом отреагировал на повышение ставок замедлением роста.

Однако тенденция роста рублёвых процентных ставок, начавшаяся в конце 2011 года, прекратилась к концу I квартала 2013 года. Ипотечная весна началась со снижения ставки Сбербанком с 01.03.2013 г. на 1 п.п. В конце мая АИЖК также существенно понизило ставку. Большинство игроков рынка также скорректировали свои ставки. По оценкам Аналитического центра АИЖК, в марте – октябре 2013 года более 30 активных участников рынка провели корректирующее снижение ставки на постоянной либо временной основе, которая в результате снизилась до 12,4% по кредитам, выданным в августе и в сентябре (среднемесячная ставка).

Изменение процентных ставок по ипотечным продуктам лидерами рынка за 9 месяцев 2013 года	
Банк	Основные факты изменения процентных ставок по ипотечным продуктам за 10 месяцев 2013 года
Сбербанк	Снижение ставок по всей линейке ипотечных кредитов на 1,0 п.п. Снизил ставки для молодых семей в рамках акции с 1 июня 2013 года (до 2,5 п.п. в зависимости от числа несовершеннолетних детей в семье).
ВТБ 24	Не менял ставок в I квартале 2013 г. по ипотечным рублевым программам. Снизил ставки по валютным программам, а также снизил 20 мая ставки на еличину до 1 п.п. в зависимости от срока кредита и первоначального взноса, но повысил их по кредитам на короткий срок. С 7 октября 2013 снизил ставки для сотрудников зарплатных клиентов банка, а также в новостройке после завершения ее строительства и оформления права собственности на застройщика до 11,5%.
Газпромбанк	Не менял ставок по ипотечным программам
Дельтакредит	Снизил ставку по продукту DeltaЭконом5 в рублях до 9,99% для клиентов, подтверждающих доход справкой 2НДФЛ, вносящих первоначальный взнос не менее 50% и оформляющих кредит на срок до 7 лет в рамках акции.
Росбанк	В I квартале 2013 года не менял ставок по ипотечным программам. С мая 2013 года немного увеличил ставки, при этом добавив возможность их снижения за комиссию. В итоге максимальное снижение ставки по сравнению с I кварталом 2013 года составляет 0,75 п.п. С 25 октября 2013 года по 31 января 2014 года ввел опцию по снижению ставки на 0,25 п.п., при условии заключения заемщиком кредитного договора не позднее одного календарного месяца с момента получения положительного решения банка о предоставлении ипотечного кредита.

Источник: данные мониторинга Аналитического центра АИЖК

Следует отметить и другую важную тенденцию ипотечного рынка в 2013 году – оживление ипотечного кредитования на рынке новостроек. У многих крупных игроков доля новостроек превышает 30% ипотечного бизнеса. Так, например, доля кредитов на покупку новостроек в общих ипотечных продажах ВТБ24 составляла в середине года около 35%, а у некоторых банков она превышает 50%.

С другой стороны, продолжают накапливаться риски ухудшения качества ипотечных портфелей в случае ухудшения экономической ситуации (например, роста безработицы и падения доходов), поскольку требования к заемщикам (включая низкий первоначальный взнос) продолжают ослабляться. Так, по данным мониторинга Аналитического центра АИЖК, более 40 активных участников рынка предлагают ипотечные программы на вторичном рынке с минимальным первоначальным взносом менее либо равным 20%, и более 30 игроков – с 15% взносом (например, у крупнейших игроков рынка – Сбербанка и ВТБ24 – есть предложения с 10% первоначальным взносом). За 10 месяцев 2013 года снижали минимально требуемый первоначальный взнос не менее шести банков, включая Банк Жилищного Финансирования, а также Банк Союз (до 15%), Инвестторгбанк (до 0% в рамках акции) и Связь Банк (до 0% при предоставлении справки 2НДФЛ).

Важной чертой российского ипотечного рынка является его высокая степень концентрации: Сбербанк выдаёт каждый второй ипотечный кредит в России, а индекс Херфиндаля (НИ), по нашим расчётам, превышает 2800<sup>4</sup> (по доле участников рынка в количестве выданных кредитов).

С другой стороны, несмотря на высокую концентрацию, конкуренция в российском ипотечном секторе очень острая – менее крупным участникам рынка приходится конкурировать с госбанками (доля которых, по нашим оценкам, превышает 70%), которые имеют более дешёвое фондирование, и за счет этого занимают фактически привилегированное положение.

---

<sup>4</sup> такой рынок, согласно международной практике, считается рынком с высокой концентрацией.

## Рынок жилья и строительства: рост первичного рынка

Важной особенностью рынка жилья в январе – сентябре 2013 г. стало увеличение доли ипотечных сделок на фоне общего сокращения сделок с жилой недвижимостью. По данным Росреестра, каждое четвертое право собственности (24%), зарегистрированное в сделках с жильем в январе – сентябре 2013 г., приобреталось с использованием ипотечного кредита<sup>5</sup>. Этот показатель является рекордным за весь период наблюдения (с 2010 года). Таким образом, налицо все более возрастающая роль ипотеки в развитии всего жилищного рынка страны.

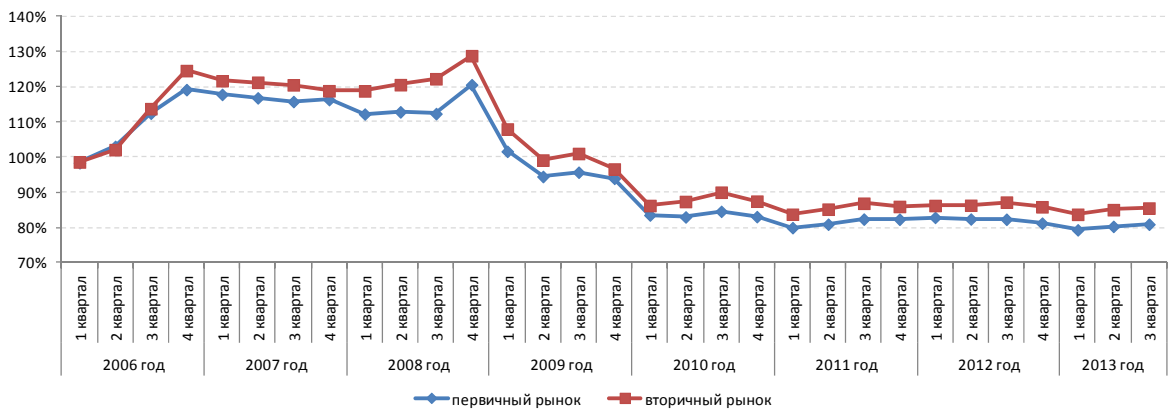
Стоит отметить, что по итогам 9 месяцев 2013 года рост цен на жилье практически соответствовал инфляции и не привёл к снижению доступности жилья – значения индекса доступности жилья на первичном и вторичном рынках практически не поменялись с начала 2010 года.

**Рис. 17: Динамика индексов цен на жилье на вторичном и первичном рынках, 2007-2013 гг., %**



Источник: Росстат

**Рис. 18: 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 жилья.

Источник: Росстат, расчёты АИЖК

<sup>5</sup> 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).

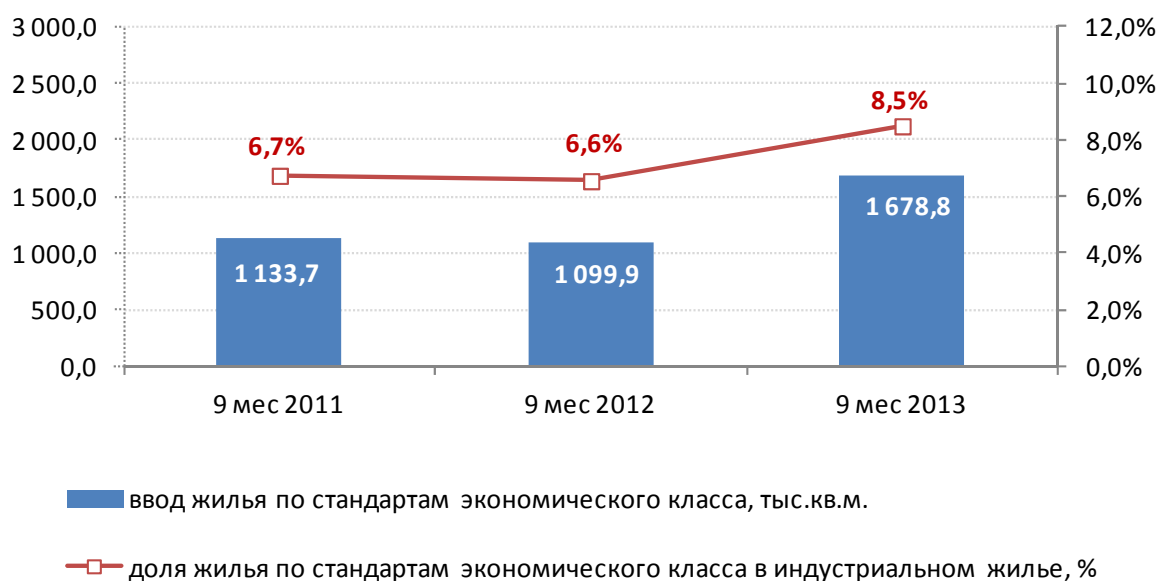
Во многом, такого баланса удалось достичь благодаря активному развитию финансовых инструментов на рынке жилищного строительства, который абсорбировал дополнительный спрос населения: в 2013 году наблюдалась тенденция роста доли сделок с ипотекой в новостройках – по оценкам АИЖК, доля ипотечных кредитов на приобретение жилья в новостройках достигает 40% от общего объема выданных ипотечных кредитов, а по некоторым объектам она превышает 50 и даже 70% объема продаж. Это косвенно подтверждает данные Росреестра, согласно которым каждый третий (33%) зарегистрированный договор долевого участия в строительстве многоквартирных домов был заключен с использованием кредитных средств.

Почувствовав, что банки возобновили кредитование строительной отрасли и заемщиков, более уверенно чувствуют себя застройщики. Так, за три квартала 2013 года поставлен рекорд ввода жилья в стране – 485,3 тыс. квартир общей площадью 38,7 млн кв. метров (+12% к соответствующему периоду предыдущего года). Ввод жилья по стране по итогам года обещает быть рекордным за последние 15 лет (с 1989 года).

Рост объемов строительства жилья за 9 месяцев 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 17,3%, в секторе индивидуального жилищного строительства – 6,6%. Стоит отметить, что годом ранее основной вклад в рост жилищного строительства вносило индивидуальное домостроение.

По данным Росстата, за 9 месяцев 2013 года строительными компаниями было построено 1 678,8 тыс. кв. м жилья по стандартам экономического класса, что составило 8,5% от всего объема ввода индустриального жилья. По сравнению с аналогичным периодом 2012 года, объемы ввода жилья по стандартам экономического класса выросли на 52,63%. Следует отметить, что данный показатель отражает ввод такого жилья только юридическими лицами (без учета объемов строительства населением жилья эконом-класса), которые самостоятельно оценивают соответствие построенного ими жилья положениям Методических рекомендаций по отнесению жилых помещений к жилью экономического класса (утверждены приказом Министерства регионального развития РФ от 28 июня 2010 г. N 303).

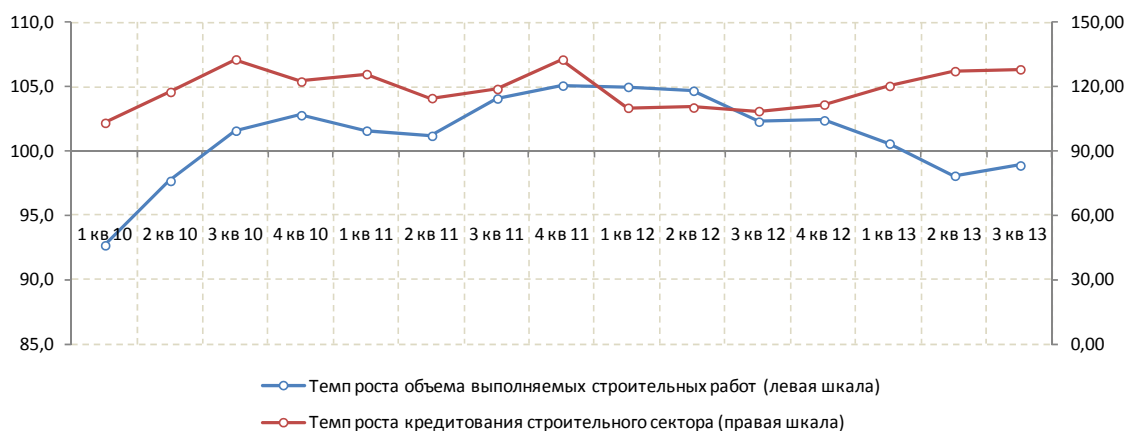
**Рис. 19: Ввод жилья по стандартам экономического класса**



Небольшое снижение демонстрирует показатель «объем выполненных строительных работ» – -1,1% по отношению к уровню 9 месяцев 2012 года в сопоставимых ценах, что может быть связано с завершением крупных инвестиционных проектов (строительство объектов саммита АТЭС, завершение строительства олимпийских объектов).

С другой стороны, объем кредитов, выданных индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам на строительство зданий и сооружений в рублях и иностранной валюте, составил по итогам 9 месяцев 2013 года 1,3 трлн рублей, что на 28,2% превышает объем кредитования сопоставимого периода 2012 года (годом ранее – на 8,7%) в сопоставимых ценах<sup>6</sup>.

**Рис. 21: 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, %**

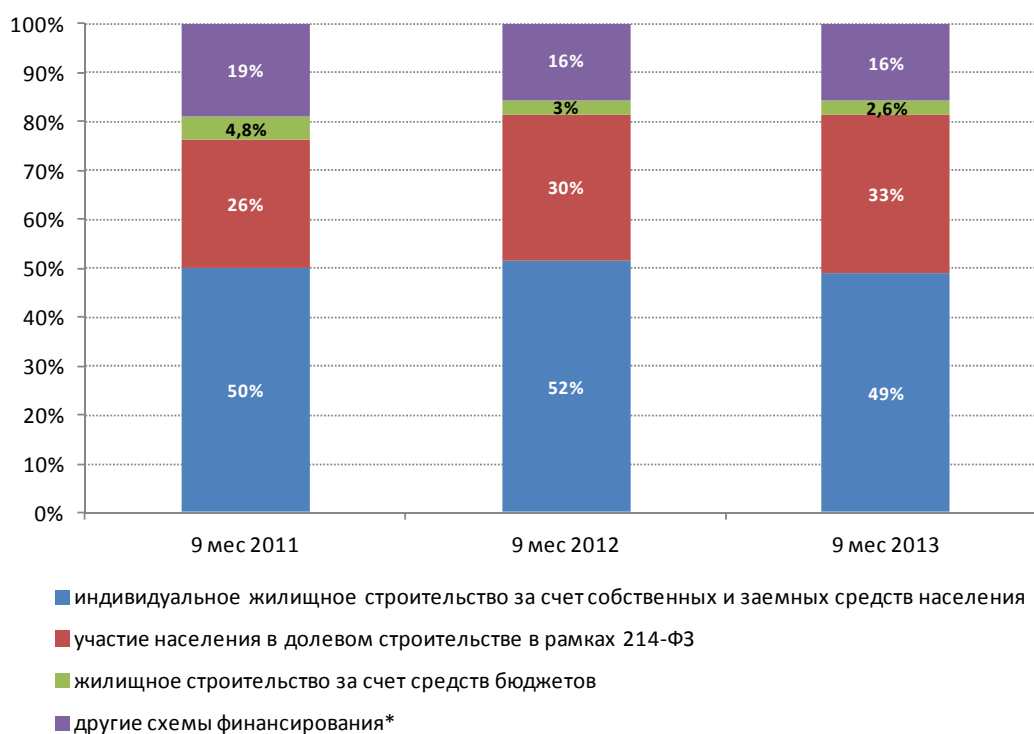


Источник: Росстат, ЦБ РФ, расчеты АИЖК

<sup>6</sup> Использовался дефлятор «Индекс цен производителей по виду деятельности «строительно-монтажные работы», в % к соответствующему периоду предыдущего года

В структуре ввода жилья в разрезе схем финансирования значимых изменений по сравнению с предыдущим годом не произошло: в объемных показателях стабильно преобладает индивидуальное жилищное строительство за счет собственных и заемных средств населения (49% всего объема введенного за 9 месяцев 2013 года жилья), а в количественных – участие населения в долевом строительстве жилья в рамках 214-ФЗ (45,2% всего количества построенных квартир). Объемы строительства жилья за счет средств бюджета составили 2,5 – 4%.

**Рис. 22: Ввод жилья в разрезе схем финансирования (в кв.м.)**



\* Средства инвесторов-юридических лиц; средства граждан, привлеченные по иным схемам.

Оценка доли финансирования строительства жилья в рамках ФЗ—214 является максимальной, т.к. в отчетном периоде могут регистрировать права собственности на жилье на основании договоров долевого участия, построенное с использованием средств дольщиков в предыдущие периоды времени.

Источник: Росстат, Росреестр, расчёты АИЖК



**Рис. 23: Ввод жилья в разрезе схем финансирования (в квартирах)**



\* Средства инвесторов-юридических лиц; средства граждан, привлеченные по иным схемам.

Оценка доли финансирования строительства жилья в рамках ФЗ—214 является максимальной, т.к. в отчетном периоде могут регистрировать права собственности на жилье на основании договоров долевого участия, построенное с использованием средств дольщиков в предыдущие периоды времени.

Источник: Росстат, Росреестр, расчёты АИЖК

Рынок готового жилья находится, по нашим оценкам, в равновесии: количество прав собственности, зарегистрированных в сделках с готовым жильем, за 9 месяцев 2013 года составило 2,9 млн, что на 5% ниже уровня соответствующего периода 2012 года.

**Рис. 24: Динамика рынка недвижимости и доля ипотеки в сделках с жильем, поквартально, 2010-2013 гг.**



Источник: Росреестр

Важным фактором, определяющим динамику рынка жилья, является преобладание на нем альтернативных сделок. Косвенно это подтверждают и данные Банка России. Несмотря на то,

что рынок ипотеки уже полностью восстановился после кризиса, средний размер кредита (1,63 млн рублей за 9 месяцев 2013 года) все еще ниже, чем в 2008 году (1,9 млн рублей).

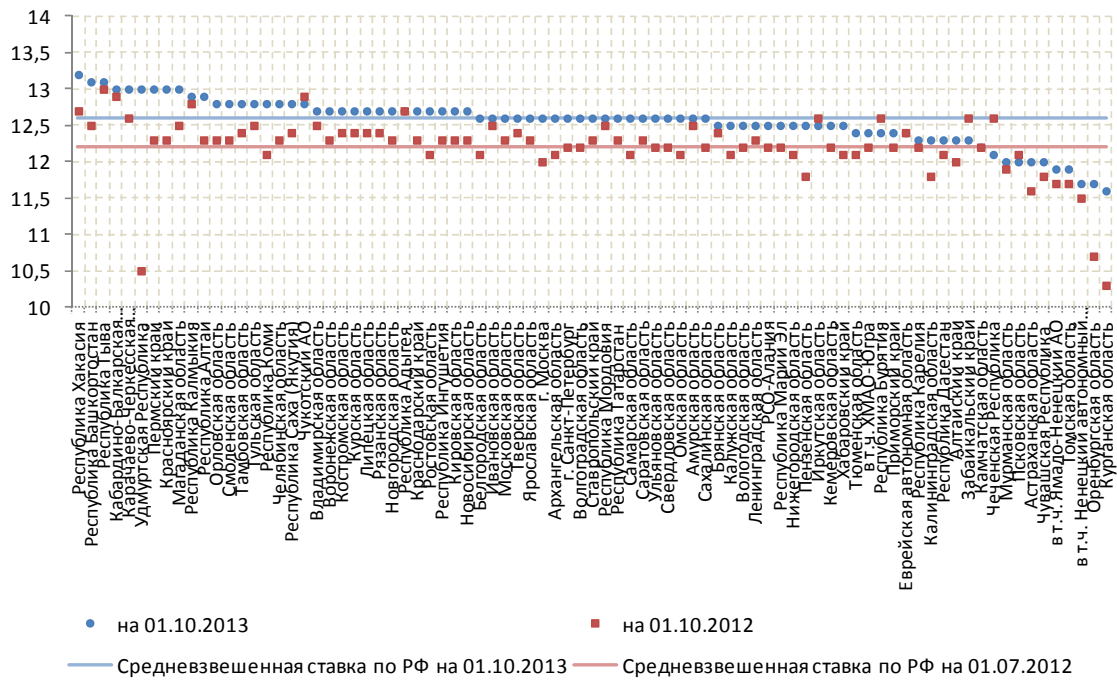
**Рынки жилья и ипотеки в регионах: неравномерный рост ставок**

**Ипотека в регионах**

Общие тенденции развития рынка ипотечного жилищного кредитования, наблюдавшиеся по России в целом, были характерны и для большинства региональных ипотечных рынков. Рост объемов выдачи происходил в условиях повышения процентных ставок по ипотечным кредитам по сравнению с уровнем, достигнутым к концу III квартала 2012 года.

За 9 месяцев 2013 года разброс ставок по регионам уменьшился (коэффициент вариации снизился до 2,4% по сравнению с 3,4% по итогам 9 месяцев 2012 года). По итогам 9 месяцев 2013 года самая высокая ставка по ипотечным кредитам в рублях зафиксирована в республике Хакасия – 13,2%, а самая низкая – в Курганской области – 11,6%. Средние по России ставки 12,4 – 12,8% зафиксированы в 56 российских регионах, в том числе в Москве, Санкт-Петербурге, Новосибирской, Ленинградской и Московской областях, Ставропольском крае.

**Рис. 25: 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 9 месяцев 2012 года в 74 регионах ставки выросли, в 6 – снизились, а в 4 остались без изменений. 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.

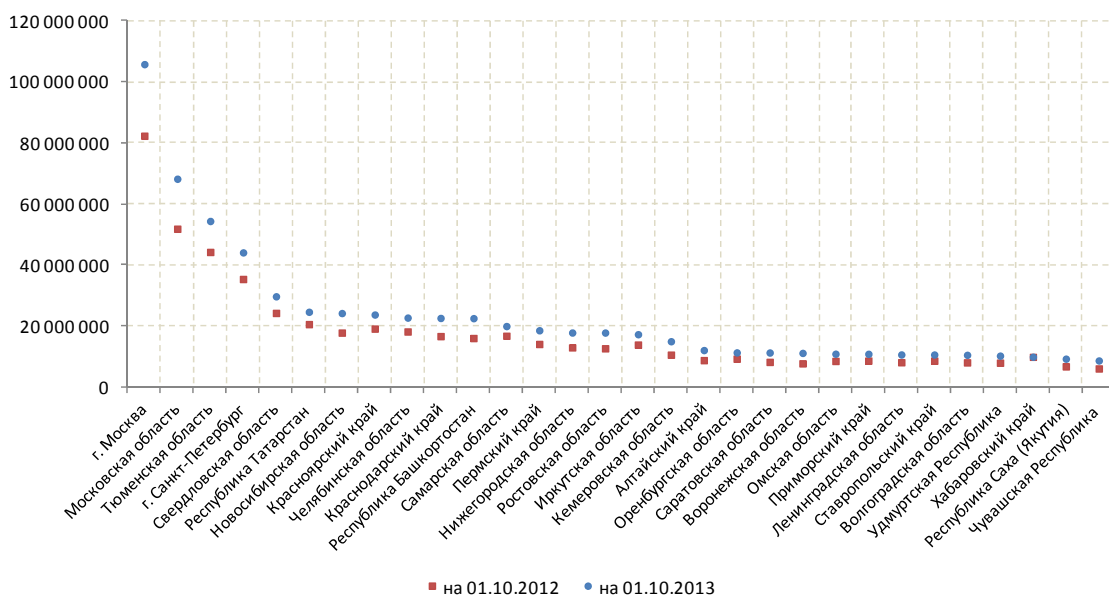
Рост объемов выдачи кредитов наблюдался в 80 регионах России, тогда как в 3 регионах (Республика Ингушетия, Ненецкий автономный округ и Амурская область) зафиксировано снижение. За 9 месяцев 2013 года суммарный объем выдачи ипотечных кредитов пятеркой

регионов-лидеров (Москва, Московская область, Тюменская область, Санкт-Петербург и Свердловская область) составил 302,5 млрд рублей (33,4% от общего объема выдачи). Это практически столько же, сколько и в соответствующем периоде 2012 года (34%), что свидетельствует о стабильной концентрации рынка.

Наибольшее количество ипотечных кредитов за 9 месяцев 2013 года было выдано в Москве, Московской области, Тюменской области, Республике Татарстан и Челябинской области. В совокупности в этих регионах было выдано 21,8% всех ипотечных кредитов (годом ранее – 22,3%). 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.

Рост объема ипотечного кредитования, не превышающий более чем на 30% среднероссийский, наблюдался в большинстве регионов страны (всего в 75), в том числе в Санкт-Петербурге – 1,25, Москве – 1,28, Московской области – 1,32, Ростовской области – 1,4, Астраханской области – 1,54, Калининградской области – 1,57.

**Рис. 26: ТОП-30 регионов России с наибольшим объемом выдачи ипотечных кредитов в I полугодии 2013 года (по убыванию), млн руб.**

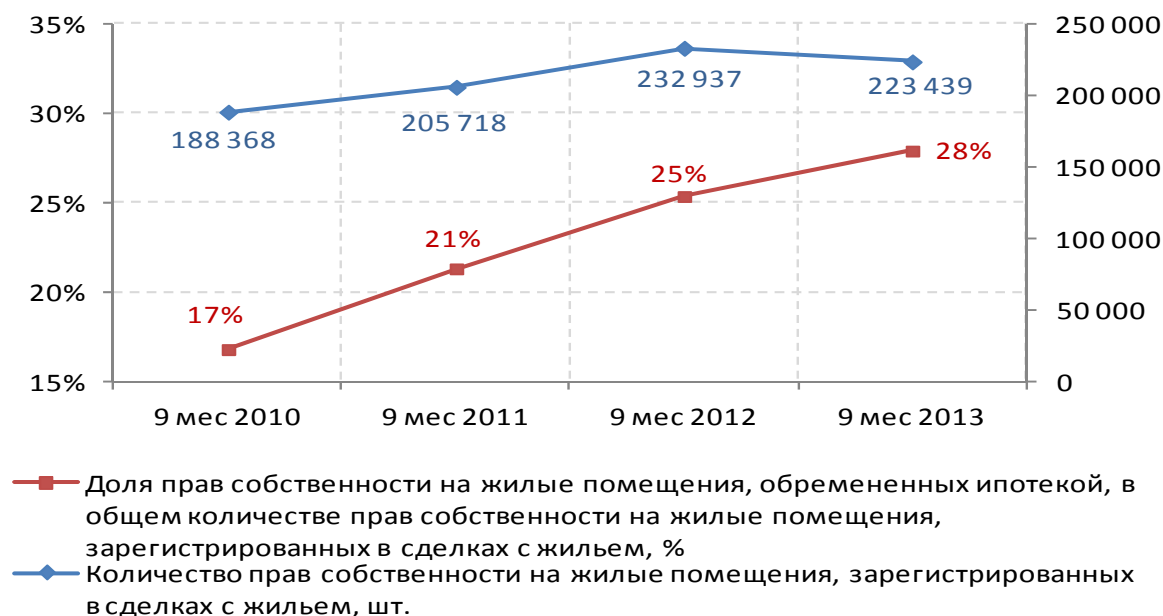


Источник: Банк России

В Москве и Московской области за 9 месяцев 2013 года было выдано 54 697 кредитов на общую сумму 174,09 млрд рублей, что в 1,26 раза превышает уровень 9 месяцев 2012 года в количественном выражении и в 1,3 раз – в денежном. Доля Москвы и области составляет 9,8% в количественном и 19,2% в денежном выражении от общего объема выданных в России ипотечных кредитов. Год назад доля Москвы и области составляла соответственно 9,1% и 19,2%. Ставки выдачи по ипотечным кредитам в рублях составили: в Москве и Московской области – 12,6%, а сроки кредитования – 13,7 и 14,5 лет соответственно.

Среди особенностей ипотечного рынка столичного региона, прежде всего, следует отметить существенно более высокий размер средней суммы кредита – 3,2 млн рублей, причем в Москве он достигает 3,7 млн рублей, а в Московской области – 2,6 млн рублей. Напомним, что средний размер кредита по РФ за 9 месяцев 2013 года составил 1,63 млн рублей. Такая динамика объясняется, прежде всего, существенной разницей в цене недвижимости.

**Рис. 27: Количество прав, зарегистрированных в сделках с жильем, и доля прав, обремененных ипотекой, в Москве и Московской области**



Примечание: данные за 2012 и 2013 гг. приведены с учетом новых границ Москвы и Московской области

Источник: Росреестр, расчеты АИЖК

За 9 месяцев 2013 года на рынке жилья Московского региона (Москва и Московская область) наблюдалось снижение уровня продаж жилья: по сравнению с аналогичным периодом 2012 года количество сделок<sup>7</sup> снизилось на 4,1%. При этом доля прав, обремененных ипотекой, в сделках с жильем увеличилась с 25% до 28% соответственно.

### Цены на жилье

По итогам III кварталов 2013 года ситуация с ценами на жилье в регионах сложилась следующим образом:

- На первичном рынке жилья цены росли (индекс цен выше 100%) в 74 регионах, в т. ч. в Кировской области – 115,61%, Омской области – 112,48%, Алтайском крае – 112,22%, а также в Москве – 111,34%, Санкт-Петербурге – 106,96%, и Московской области – 101,97%. Из них выше инфляции<sup>8</sup> – в 33 регионах. Падение цен наблюдалось в 6 регионах, в том числе наибольшее снижение произошло: в Камчатском крае – 97,06%, Республике Карелия – 98,06%, Сахалинской области – 98,51%.
- На вторичном рынке жилья цены росли (индекс цен выше 100%) в 78 регионах, в т.ч. в Магаданской области – 127,78%, Карачаево-Черкесской Республике – 118,01%,

<sup>7</sup> По количеству прав собственности на жилые помещения, зарегистрированных в сделках с жильем.

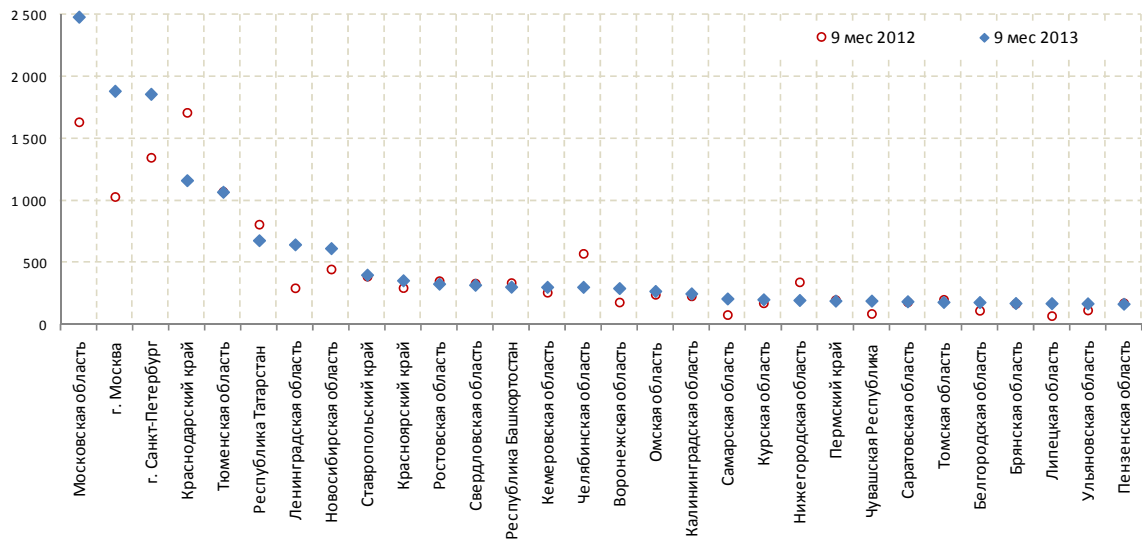
<sup>8</sup> Здесь и далее при анализе цен в регионах используется региональный ИПЦ

Республике Коми – 117,71%, а также в Санкт-Петербурге – 102,13% Московской области – 102,04% и Москве – 101,37%. Из них выше инфляции – в 41 регионе. Падение цен наблюдалось в 4 регионах: Тверской области – 97,14%, Республике Алтай – 98,78%, Ненецком АО – 99,29% и Вологодской области – 99,75%.

### Строительство

Доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительства жилья составила: в целом по России – 48,9%; в республиках Башкортостан и Тыва, Кабардино-Балкарской, Карачаево-Черкесской и Чеченской республиках, Забайкальском крае, Тамбовской области – от 81,2% до 98,7%, в Республике Ингушетия – 100%.

**Рис. 28: Топ-30 регионов России по объему ввода индустриального жилья за 9 месяцев 2013 года, тыс. кв. м**



Источник: Росстат, расчеты АИЖК

Наибольшие объемы индустриального жилищного строительства за 9 месяцев 2013 года были достигнуты в крупных инвестиционных и промышленно развитых регионах. В Московской области ведено 12,6%, в Москве – 9,5%, в Санкт-Петербурге – 9,4%, в Краснодарском крае – 5,9%, в Тюменской области – 5,4% от сданной в эксплуатацию общей площади индустриального жилья в России. Всего в десяти лидирующих регионах введено 56,6% от общей площади индустриального жилья, построенного в стране за 9 месяцев 2013 года. Таким образом, можно сказать, что строительство в России отражает высокую концентрацию экономики в целом.

За 9 месяцев 2013 года, по сравнению с аналогичным периодом 2012 года, наибольшее увеличение объемов ввода индустриального жилья произошло в Москве – 852 тыс. кв. м, Московской области – 847,6 тыс. кв. м, Санкт-Петербурге – 511,8 тыс. кв. м. Наибольшее снижение объемов ввода индустриального жилья имело место в Краснодарском крае – 547,1 тыс. кв. м, Челябинской области – 270,5 тыс. кв. м, Нижегородской области – 146,1 тыс. кв. м и Республике Татарстан – 129,1 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 актуализации 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 Стратегии развития Группы компаний АИЖК<sup>9</sup>.

В текущих условиях Агентство как институт развития фокусирует 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.

В рамках разработанных АИЖК трех Программ по приобретению облигаций с ипотечным покрытием 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. По состоянию на 1 октября 2013 года, объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков облигаций с ипотечным покрытием составил 32,675 млрд руб., с исполнением в период с ноября 2013 г. по декабрь

<sup>9</sup> Более подробно со Стратегией развития Группы компаний АИЖК можно ознакомиться на сайте Агентства - <http://www.ahml.ru/ru/agency/strategia/>

2014 года. В рамках программ размещено 10 выпусков на 33,462 млрд руб. Объем выкупленных в рамках программ ИЦБ в 2013 году составил 10,713 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 1 октября 2013 года, совокупный объем предоставленных целевых займов составил 17,112 млрд руб., текущая задолженность – 3,877 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, в том числе в I полугодии 2013 года АИЖК предоставило поручительство по облигациям ЗАО «Ипотечный агент ФОРА» класса «А» номинальной стоимостью 0,87 млрд руб.

За период с 2007 года по III квартал 2013 года Агентством проведено 9 сделок секьюритизации ипотечных активов на общую сумму 92,6 млрд руб., из них в январе – сентябре 2013 г. – 1 выпуск на 14,861 млрд руб. (20,6% от выпуска ИЦБ всеми участниками рынка в январе – сентябре 2013 г.). Совокупная текущая номинальная стоимость выпущенных в рамках данных сделок ипотечных ценных бумаг на конец III квартала 2013 года составила 56,6 млрд руб. Каждая сделка секьюритизации представляет собой серию выпусков облигаций, обеспеченных единым ипотечным покрытием.

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

По состоянию на 30.09.2013 г., в обращении находилось 22 выпуска облигаций ОАО «АИЖК» на общую сумму 157 млрд рублей, обеспеченных государственными гарантиями Российской Федерации. Агентство 25.09.2013 г. совершило размещение первого выпуска биржевых облигаций ОАО «АИЖК» на сумму 5 млрд рублей.

Все выпуски облигаций ОАО «АИЖК», обеспеченные государственными гарантиями Российской Федерации, отвечают требованиям котировальных списков ЗАО ФБ ММВБ высшего уровня. Все выпуски облигаций, включая биржевые облигации, имеют рейтинг Baa1 по шкале международного рейтингового агентства Moody's. Облигации серий A6 – A21, A24 – A25 включены в ломбардный список Банка России, что оказывает положительное влияние на расширение ликвидности банков и организаций, инвестирующих в ценные бумаги АИЖК.

Также 13.02.2013 г. 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.

На первичном рынке ипотеки за девять месяцев 2013 года АИЖК рефинансировало 22 821 кредит на сумму 33 млрд рублей.

Уровень ставок по продуктам АИЖК в январе – сентябре 2013 года оставался одним из самых низких на рынке. Ставка выкупа АИЖК за этот период составила 10,94% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,6%, по данным Банка России).



По продуктам АИЖК превышение среднего уровня процентной ставки по отношению к инфляции составило в январе – сентябре 2013 года 4,06 п.п., что на 1,66 п.п. ниже, чем в среднем по рынку.

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 п.п. 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.

По данным на 01.10.2013 г., АИЖК рефинансировало около 30,7 тыс. ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека», на общую сумму 59,5 млрд рублей, а также 10,9 тыс. кредитов с использованием материнского (семейного) капитала на общую сумму 14,2 млрд рублей.

Кроме того, в июле 2013 года Агентство внесло существенные изменения в условия кредитования по продукту «Молодые учителя». Теперь ипотечные кредиты по ставке 8,5% на весь срок кредитования могут получить все учителя государственных общеобразовательных учреждений до 35 лет, а право на получение субсидии больше не является обязательным требованием. Также АИЖК расширило цели кредитования, и теперь молодые учителя смогут взять ипотечный кредит на покупку квартиры на этапе строительства. Ставка по такому кредиту составит 10,5% годовых в рублях до оформления жилья в собственность, после чего ставка снижается до 8,5%. Данное решение позволит удовлетворить спрос на новое жилье и даст учителям возможность приобрести жилье большей площади.

Со 2 августа 2013 года Агентство расширило цели кредитования по продукту «Военная ипотека» – стало возможным приобретение квартиры в строящихся домах. Ипотечный кредит на приобретение квартиры на стадии строительства военнослужащие могут оформить по ставке от 11,5% годовых. При этом ставка не зависит от срока кредитования, суммы первоначального взноса и возраста военнослужащего. После оформления закладной на готовую квартиру размер процентной ставки снижается на 2 процентных пункта.

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 октября 2013 года, АИЖК приняты обязательства на общую сумму 95 млрд руб. (объем строительства жилой площади – 5,2 млн кв. м, общий объем зданий – 7,68 млн кв. м), в т.ч. соглашения на сумму 59,1 млрд руб. с действующими обязательствами, по соглашениям на сумму 35,9 млрд руб. обязательства исполнены полностью. В рамках программы выдано займов на общую сумму 45,2 млрд руб. При этом общая сумма кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы – 79,2 млрд руб.

В ходе реализации инициированной Госстроем программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», которая ориентирована на экономически активных граждан от 20 до 45 лет, имеющих сбережения на первоначальный взнос по ипотеке, но доходы которых не позволяют приобрести жилье по текущим рыночным ценам, Агентство разработало модификацию программы «Стимул» – «Стимул-эконом». Данная программа предусматривает жесткие ограничения по цене реализации построенного жилья – на 20% ниже рынка, а также дополнительные инструменты поддержки: прямые гарантии выкупа нереализованного жилья со стороны Агентства и 100% фондирование банка на кредитование строительства проектов жилья эконом-класса.

Агентство продолжает реализовывать программу «Арендное жилье», направленную на формирование условий кредитования юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 1 октября 2013 года, АИЖК приняты обязательства на общую сумму 275 млн руб. (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям – 12,5 тыс. кв. м). По продукту «Арендное жилье» выкуплено закладных на общую сумму 151 млн руб. При этом общая сумма кредитования банками строительства и приобретения объектов арендного жилья в рамках продукта – 185 млн руб.

## **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 отчете.**

**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.**