Рынок жилья и ипотечного кредитования в 2013 году

Аналитический центр АИЖК

Март 2014

Оглавление

Выводы и прогнозы 3
Экономический обзор: потребительский спрос – основной драйвер экономического роста.. 7
Рынок ипотечного кредитования: опережающий рост 12
Рынок ипотечных ценных бумаг: существенный рост 18
Рынок жилья и строительства: ипотека – основной драйвер жилищного строительства..... 21
Рынки жилья и ипотеки в регионах: неравномерный рост ставок 26
Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию 30

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Выводы и прогнозы

Начало 2014 года ознаменовалось множеством важных событий – и уже понятно, что во многом определяющими для всей экономики будут не только внутренние, но и внешнеполитические факторы.

В этой связи любое прогнозирование аспектов финансово-экономического развития отдельных секторов экономики, в том числе финансового сектора (неотъемлемой частью которого является ипотечное жилищное кредитование) сталкивается с неопределенностью. В данных условиях Аналитический центр АИЖК в подготовленном отчете рассмотрел развитие ситуации на рынке ипотечного кредитования и жилищного строительства в 2013 году и предпринял попытку оценить основные перспективы развития рынка в 2014 году, однако обращает внимание, что все рассмотренные тенденции могут измениться, а все сделанные прогнозы – потребовать корректировки.

В целом для экономики страны 2013 год сложно назвать успешным – рост ВВП составил лишь 1,3%, что в 2,5 раза ниже уровня 2012 года (3,4%) и является самым низким значением показателя с конца 1990-х годов, за исключением кризисного 2009 г. Среди значимых негативных тенденций, приведших к замедлению экономического роста, прежде всего, следует отметить прекращение роста накопления основного капитала, замедление роста зарплат и реальных доходов населения, и, соответственно, сокращение потребительского спроса и снижение темпов роста розничной торговли. Обратим внимание, что такое значимое замедление произошло в условиях комфортных цен на нефть.

Предварительные данные на начало 2014 года свидетельствуют о продолжении торможения роста экономики и увеличения рисков наступления стагфляции в России. Так, в январе, по оценкам Минэкономики России и Росстата, объем ВВП снизился на 0,5% по сравнению с декабрем прошлого года с учетом календарного и сезонного факторов (по сравнению с январем 2013 г. рост составил 0,7%), объем инвестиций по сравнению с тем же периодом предыдущего года сократился на 7%, а реальные доходы населения снизились на 1,5%.

В таких условиях важную роль может сыграть ипотечное кредитование, которое стимулирует, с одной стороны, потребительский спрос (потребность в улучшении жилищных условий по-прежнему является наиболее важной для российских семей), а с другой стороны, способствует развитию не только строительного сектора, но и сопутствующих отраслей благодаря мультипликативному эффекту.

Важнейшим фактором, определяющим рост рынка ипотечного кредитования, стали меры Банка России по повышению устойчивости финансовой системы страны. Учитывая высокий уровень накопленных рисков, регулятор предпринял ряд мер по ужесточению регулирования деятельности банков в части беззалогового кредитования, ранее являвшегося, по сути, локомотивом развития банковского сектора – были пересмотрены нормативы обязательного резервирования и коэффициенты риска по потребительским кредитам.

В этих условиях все больше банков корректируют свои стратегии на рынке розничного кредитования в сторону расширения более надежного кредитования, обеспеченного залогом. Таким образом, ипотечное кредитование может стать не только продуктом - локомотивом банковской системы, но и драйвером развития всей экономики страны.

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Статистика 2013 года свидетельствует о развитии рынка ипотеки опережающими общее развитие экономики страны темпами. В 2013 году было выдано 824 792 ипотечных кредита на общую сумму 1 353,6 млрд рублей, что в 1,2 раза превышает уровень 2012 года в количественном и в 1,3 раза – в денежном выражении.

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 совершается при помощи ипотеки. Так, каждое четвертое право собственности (24,6%), зарегистрированное в сделках с жильем в 2013 г., приобреталось с использованием ипотечного кредита. Этот показатель является рекордным за весь период наблюдения (с 2006 года).

Рост ипотечного рынка стал важнейшим фактором увеличения объемов жилищного строительства. Почувствовав, что банки возобновили кредитование строительной отрасли и заемщиков, более уверенно чувствуют себя застройщики. В 2013 году было построено 912,1 тыс. квартир общей площадью 69,4 млн кв. метров (+5,6% к соответствующему периоду предыдущего года). Этот показатель является рекордным за всю историю Российской Федерации (с 1989 года).

Одной из причин роста ипотечного рынка в 2013 году является наблюдающаяся со второго квартала прошлого 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. К концу 2013 года средневзвешенные месячные ставки по ипотеке снизились достаточно существенно (на 0,8 п.п.) и составили 12,1% в декабре (на 0,6 п.п. ниже уровня декабря 2012 года). Отметим, что этот показатель соответствует значениям, достигнутым в апреле 2011 г. и марте-апреле 2012 г., когда средневзвешенная месячная ставка выдачи по ипотечным кредитам составляла также 12,1%.

В этих условиях в 2013 году зафиксирован рост доступности приобретения жилья для населения: доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, составила, по предварительным оценкам, 28 – 30% по сравнению с 26,5% в 2012 году.

Увеличение объемов выдачи ипотечных кредитов и жилищного строительства удерживают рынок жилья на сбалансированной траектории развития – дополнительный платежеспособный спрос населения, поддерживаемый ипотекой, абсорбирует первичный рынок жилья.

Сбалансированность рынка жилья оказала положительное влияние и на цены, которые росли практически вровень с инфляцией: прирост цен на жилье, по данным Росстата, в 2013 году по отношению к 2012 году в среднем составил 7,2%, что в условиях годовой инфляции 6,8% говорит о том, что реальный прирост цен на жилье в среднем по России не превысил 0,5 п.п.

Во многом этого удалось достичь благодаря активному развитию финансовых инструментов на рынке жилищного строительства, который и абсорбировал дополнительный спрос населения: в 2013 году наблюдалась тенденция роста доли сделок с ипотекой в новостройках – по оценкам

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

АИЖК, в целом доля ипотеки в реализации нового жилья составляет до 40%, а по некоторым объектам сделки с ипотекой составляют более 50% и доходят до 70-80% объема продаж.

Среди других значимых тенденций развития ипотечного рынка следует отметить рост ипотечного портфеля на балансах банков. Так, по данным на 01.01.2014 года, суммарный ипотечный портфель на балансах банков составил 2 648,3 млрд рублей, что на 32,6% превышает уровень 2012 года.

При этом анализ группировки ипотечных ссуд по срокам просроченной задолженности по итогам 2013 года в настоящий момент 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 (2,04% и 54 млрд рублей на 01.01.2014 года против 2,52% и 50,3 млрд рублей на 01.01.2013 г.).

Анализ поведения основных игроков показывает, что с учетом ослабления требований к заемщикам, а также относительно низкого первоначального взноса по ипотечным кредитам, выданным в предыдущие периоды, возможно снижение качества ипотечного портфеля банков в среднесрочной перспективе в случае ухудшения экономической ситуации в стране (в частности, в случае роста уровня безработицы и падения доходов). Так, значимая часть прироста рынка произошла в 2012-2013 годах за счет расширения предложения кредитов с низким уровнем первоначального взноса и без подтверждения дохода по справке 2-НДФЛ.

Также стоит отметить растущую роль секьюритизации (вторичного рынка ипотеки) как источника фондирования выдачи ипотечных кредитов. В 2013 году было осуществлено 20 выпусков ипотечных ценных бумаг (ИЦБ) на общую сумму 140,6 млрд руб. Из них с той или иной формой участия АИЖК было проведено 14 сделок на сумму 78,1 млрд рублей (56%). Таким образом, впервые за всю историю развития доля выдаваемых ипотечных кредитов, фондируемая за счет ипотечных ценных бумаг, выросла на более чем 10%. Во многом это объясняется целенаправленными усилиями АИЖК по развитию вторичного рынка, в том числе действием программ выкупа ИЦБ и внедрением новых инструментов секьюритизации.

За счет операций на первичном и вторичном рынке ипотеки в 2013 году влияние АИЖК на выдачу ипотечных кредитов составило в рублевом выражении 8,2% (110,7 млрд рублей) или около 10% от общего количества выданных кредитов, предоставленных гражданам Российской Федерации.

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию и прогнозы ее развития, АИЖК прогнозирует, что в 2014 году сохранятся основные тенденции 2013 года, однако темпы роста ипотечного рынка замедлятся, что, в свою очередь, предохранит его от перегрева. В 2014 году будет выдано порядка 900 тысяч ипотечных кредитов на сумму около 1500 – 1800 млрд рублей, а средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов составит около 12% по сравнению с 12,4% в 2013 году. Однако это произойдет только в случае, если текущее развитие событий не приведет к удерживанию Банком России ключевой ставки на уровне 7% и выше в течение продолжительного (более квартала) времени.

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

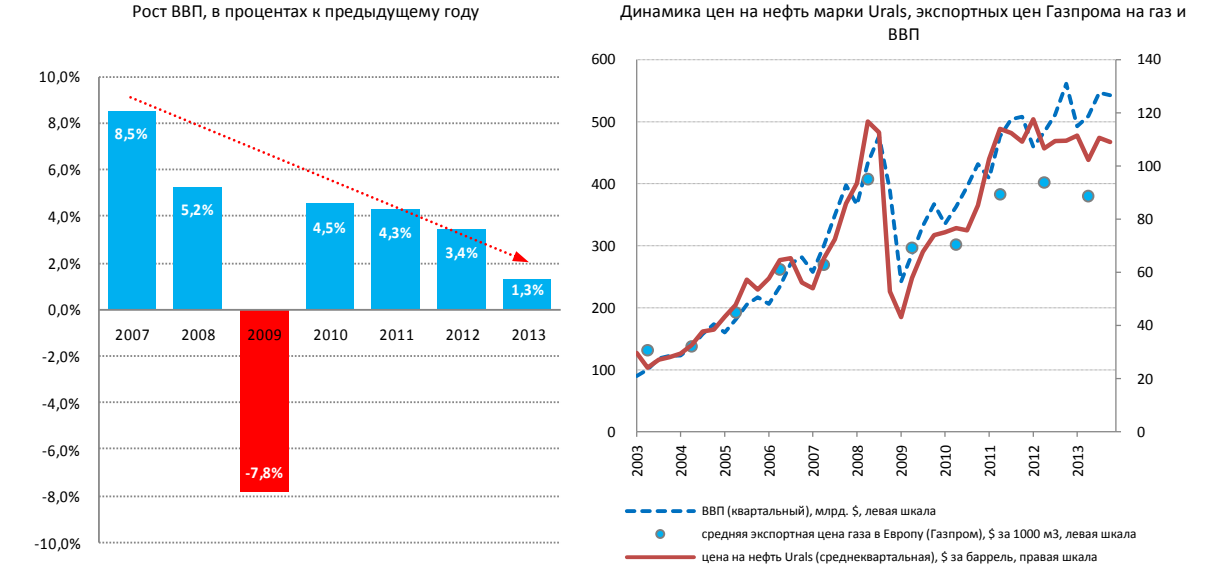
При ином сценарии ставки по ипотечным кредитам вырастут, по крайней мере, в краткосрочной перспективе. Вероятен также риск роста объема просроченных платежей. В случае ухудшения макроэкономической ситуации и падения доходов заемщиков это может стать спусковым механизмом снижения качества ипотечных портфелей банков и увеличения просроченной задолженности по высокорисковым кредитам.

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Экономический обзор: потребительский спрос – основной драйвер экономического роста

Анализ основных внешних макроэкономических параметров не дает основания для отнесения прошлого года к числу успешных для экономического развития страны, даже несмотря на достаточно удачную конъюнктуру цен на нефть – их среднегодовой уровень превысил 100 долларов. Тем не менее, в отсутствии существенных структурных изменений рост ВВП составил лишь 1,3%, что в 2,5 раза ниже уровня 2012 года (3,4%) и является самым низким значением показателя с конца 1990-х годов, за исключением кризисного 2009 г.

Рис. 1: Динамика ВВП и цен на нефть

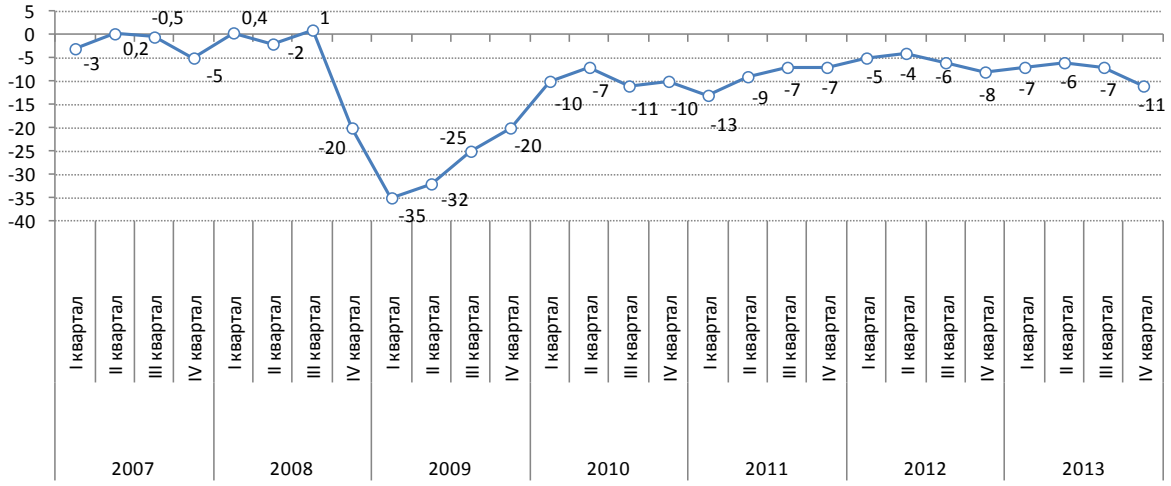


Источник: Росстат, Минэкономразвития, Банк России, Рейтерс, Газпром, расчёты АИЖК

Среди значимых негативных тенденций, приведших к замедлению экономического роста, прежде всего, следует отметить прекращение роста накопления основного капитала, замедление роста зарплат и реальных доходов населения, и, соответственно, сокращение потребительского спроса и снижение темпов роста розничной торговли.

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Рис. 2: Индекс потребительской уверенности



Источник: Росстат

Впервые за посткризисный период в 2013 году произошло сокращение инвестиций в основной капитал (-0,3% к уровню 2012 года), что с учетом снижения рентабельности компаний (в январе – ноябре 2013 г. прибыль организаций снизилась на 15,6% по сравнению с соответствующим периодом 2012 г.) ставит предприятия перед выбором ограничения роста зарплат или оптимизации численности сотрудников (повышения производительности труда). Как следствие, начинает усиливаться напряженность на рынке труда (хотя показатели безработицы по итогам года сохранились на уровне 2012 г. – 5,5%), а одним из важных факторов роста доходов населения становится государственная политика в области оплаты труда в бюджетной сфере, где занято до четверти всех работающих.

Следует отметить, что основным фактором, который обеспечил достигнутый незначительный, но все же положительный рост, является потребительский спрос домохозяйств, обеспечивший 74% всего роста ВВП (в текущих ценах). Тем не менее, и его рост на протяжении всего года замедлялся (+4,7% в 2013 г. по сравнению с +7,9% в 2012 г.).

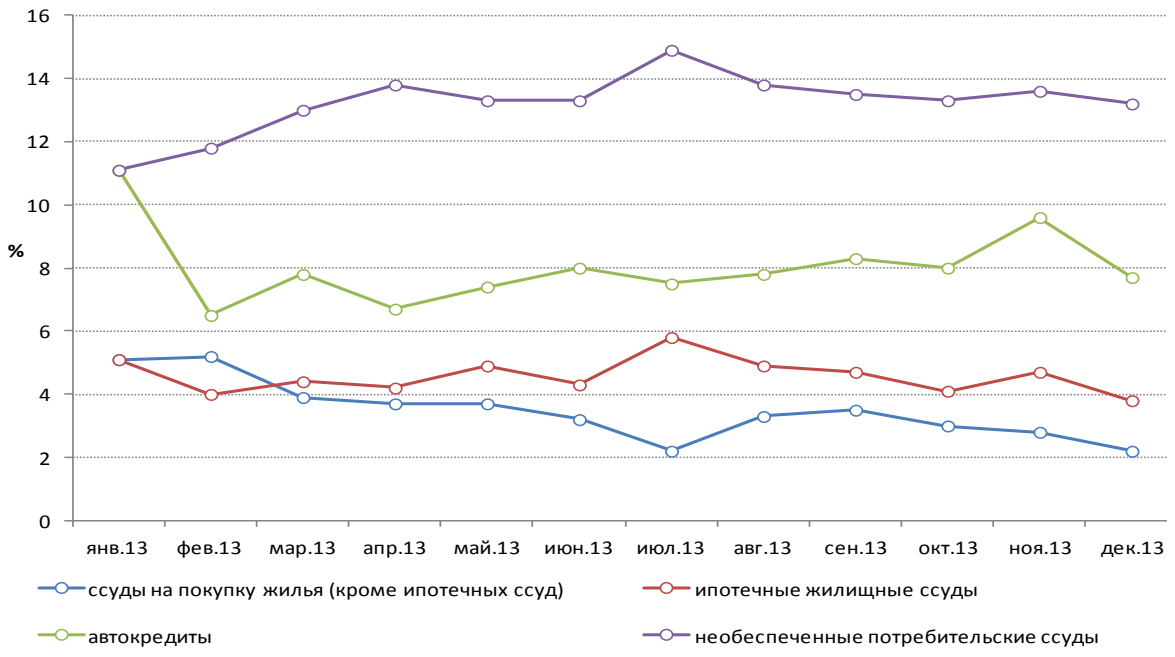
Однако, как ни странно, в 2013 году **в снижении потребительского спроса есть и положительные факторы.** Рост потребительского спроса во многом поддерживался не только ростом зарплат, особенно в бюджетном секторе, но и ростом потребительского, преимущественно беззалогового, кредитования. На фоне замедления темпов роста реальных располагаемых доходов (за 2013 год они увеличились на 3,3%, а в 2012 г. – на 4,6%) и темпов роста номинальной начисленной заработной платы (+12,3% в 2013 г., +13,9% в 2012 г.) такое активное развитие необеспеченного потребительского кредитования (темпы роста в 2013 г. составили 131,3% по сравнению с 2012 г.) **являлось фактором накопления рисков в банковской системе и возможного снижения ее устойчивости.**

Для предотвращения кризисных явлений Банк России в 2013 году стал проводить последовательную политику ужесточения нормативов по необеспеченным кредитам. Так, для таких кредитов были увеличены коэффициенты, используемые для расчета достаточности капитала (коэффициенты риска), а с 1 января 2014 года – нормативы по резервированию. Такие

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

меры, в сочетании с влиянием внешних факторов, позволили обеспечить сегменту беззалогового потребительского кредитования «мягкую посадку»: по итогам 2013 года темпы прироста выдаваемых кредитов снизились до 31,3% (по сравнению с 53% в 2012 г.), а доля просроченных платежей по таким кредитам населению после роста в первом полугодии продемонстрировала снижение (в январе 2013 г. доля необеспеченных потребительских ссуд, непогашенных в установленный договором срок в отчетном периоде, составила 11,1%, в июле – 14,9%, а в декабре – 13,2%).

Рис. 4: Доля предоставленных физическим лицам ссуд, непогашенных в установленный договором срок в отчетном периоде, %



Источник: Банк России

Спрос на кредиты со стороны корпоративного (нефинансового) сектора остаётся слабым, хотя этот сегмент и более прибыльный для банков. Кредитный портфель этого сегмента по итогам 2013 года вырос на 12,7%, что является следствием как низкого спроса на кредиты со стороны предприятий, так и возросшего уровня неопределенности и рисков, что замедлило инвестиционную активность и повысило привлекательность хранения средств на депозитах. Низкие темпы роста промышленного производства, высокие ставки по кредитам (по сравнению с доходностью бизнеса), низкий уровень собственных средств и возросшая волатильность обменного курса не стимулируют бизнес осуществлять новые инвестиции: так, например, по опросам Росстата, среди компаний отрасли «Строительство» в конце 2013 года выросли пессимистичные ожидания относительно перспектив экономического развития, числа занятых и портфеля заказов.

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Рис. 5: Динамика ставок по кредитам физическим и юридическим лицам

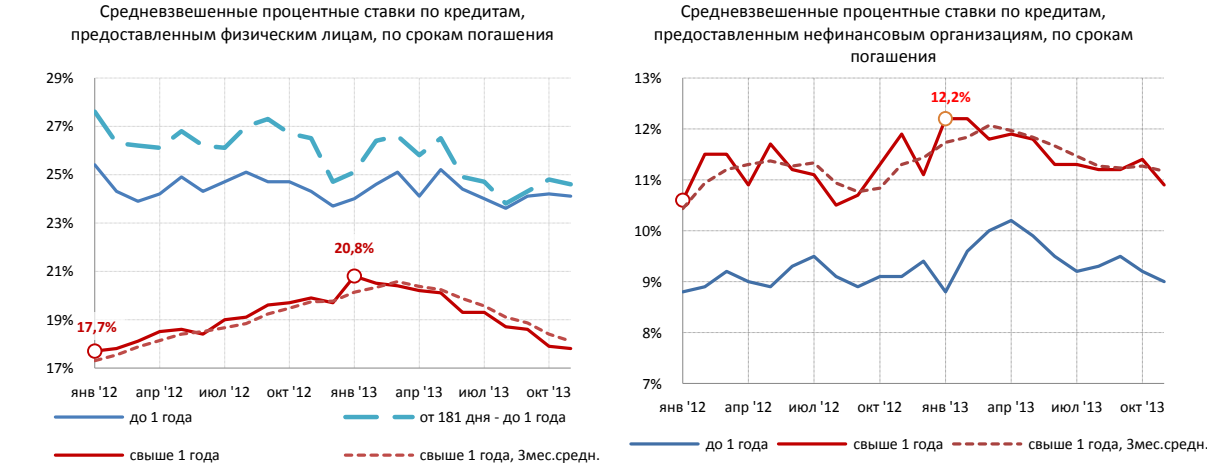
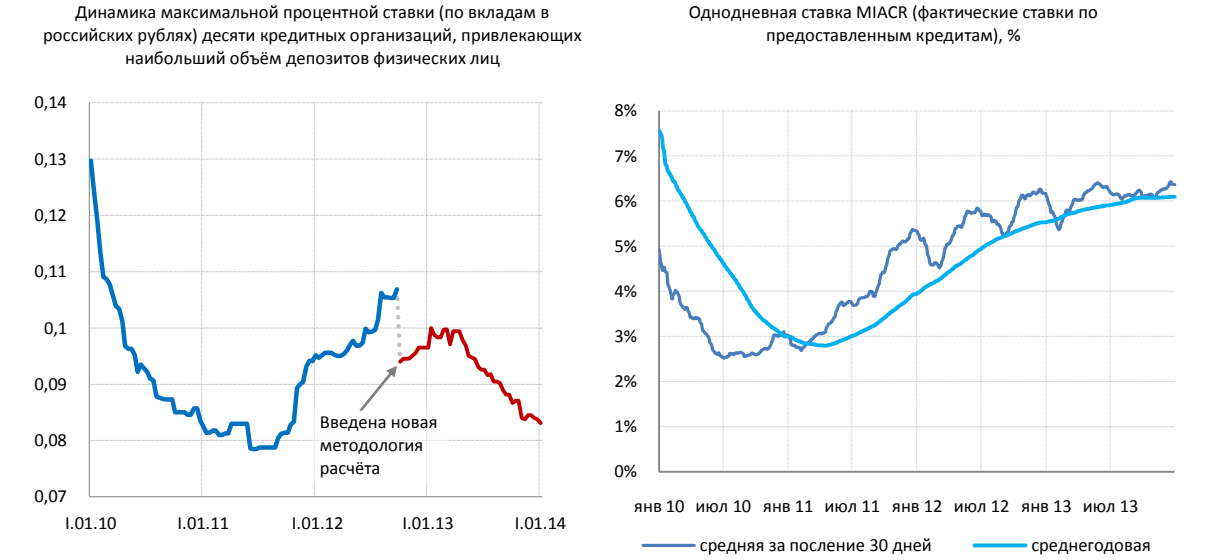


Рис. 6: Динамика ставок по депозитам и ставок на межбанковском рынке



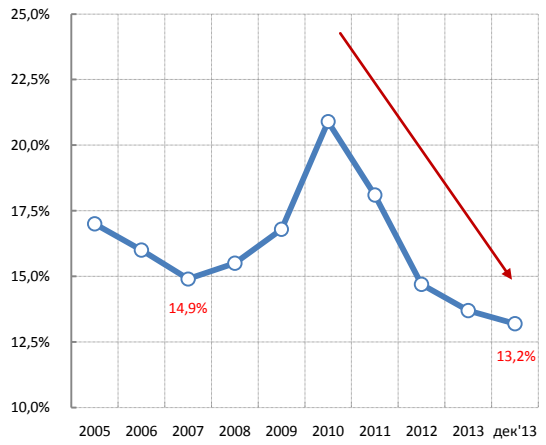
Источник: Банк России, расчёты АИЖК

С другой стороны, возможности банков по наращиванию кредитных портфелей остаются ограниченными: продолжает снижаться показатель достаточности капитала – на конец сентября отношение собственных средств (капитала) к активам, взвешенным по уровню риска, снизилось до 13,2%, что является минимальным значением с 2005 года (например, на начало 2010 года достаточность капитала достигала почти 21%). Одновременно, рекордного значения достигло и количество банков с минимальной достаточностью капитала (Н1 = 10% – 12%) - 184, а доля таких банков в активах банковской системы составила 29%.

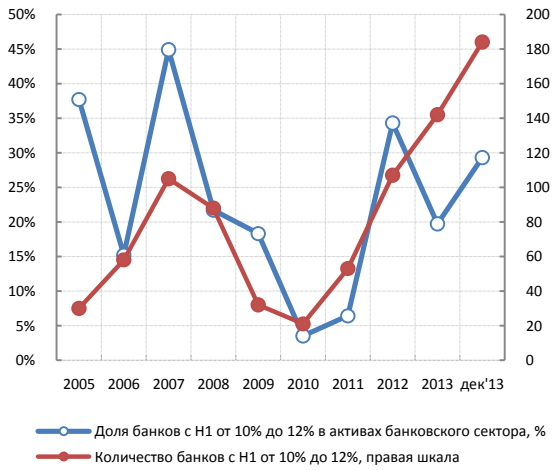
© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

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

В целом, макроэкономические итоги 2013 года свидетельствуют о том, что год выдался сложным: если в 2012 году еще казалось, что замедление темпов экономического роста носит временный характер, то 2013 год показал необходимость принятия решительных мер, направленных на его стимулирование. Предварительные данные на начало 2014 года свидетельствуют о продолжении тенденции к торможению роста экономики и увеличения рисков наступления стагфляции в России – в январе, по оценкам Минэкономики России и Росстата, объем ВВП снизился на 0,5% по сравнению с декабрем прошлого года с учетом календарного и сезонного факторов (по сравнению с январем 2013 г. рост составил 0,7%), объем инвестиций по сравнению с тем же периодом предыдущего года – на 7%, реальные доходы населения – на 1,5%.

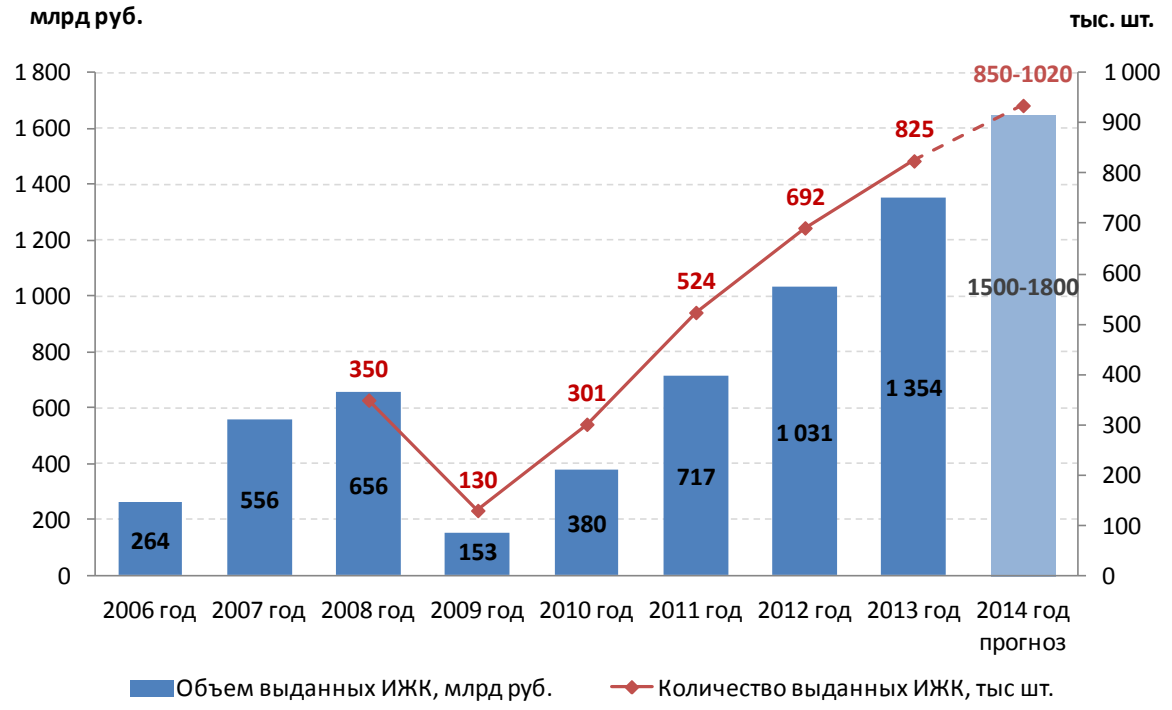
В таких условиях важную роль может играть ипотечное кредитование, которое стимулирует, с одной стороны, потребительский спрос (а потребность в улучшении жилищных условий по-прежнему является наиболее важной для российских семей), а с другой стороны, способствует развитию не только строительного сектора, но и сопутствующих отраслей благодаря мультипликативному эффекту. Кроме того, по мере «охлаждения» сегмента беззалогового кредитования все больше банков пересматривают свои стратегии на рынке розничного кредитования в сторону активизации выдачи более надежных, обеспеченных залогом, видов кредитов, а также переориентируют свои бизнес-процессы на выдачу кредитов более надежным, преимущественно зарплатным, клиентам, а не клиентам «с улицы». В таких условиях ипотечное кредитование может и для банков стать флагманским продуктом.

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Рынок ипотечного кредитования: опережающий рост

2013 год для российского ипотечного рынка стал успешным. Несмотря на достаточно высокий уровень ставок в первом квартале, рынок ипотеки продолжал динамично расти на протяжении всего года. В целом за год было выдано 824 799 ипотечных кредитов на общую сумму 1 353,8 млрд рублей, что в 1,19 раза превышает уровень 2012 года в количественном и в 1,31 раза в денежном выражении.

Рис. 8: Динамика объёма и количества выдачи ипотечных кредитов в 2006-2014 году*



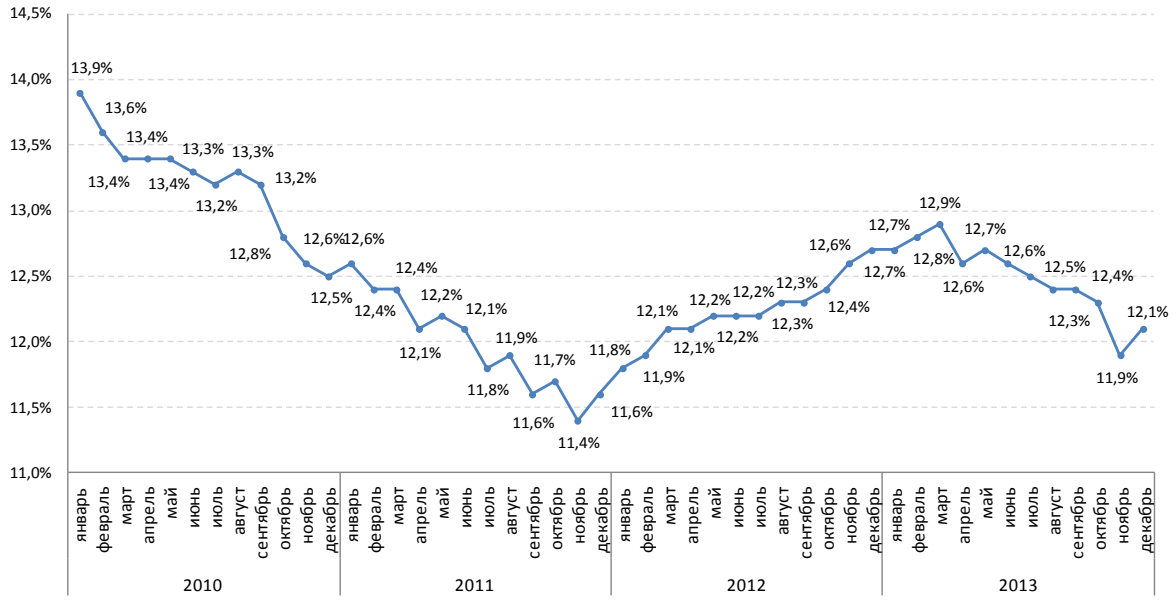
* данные по количеству выдаваемых кредитов до 2009 года отсутствуют
Источник: Банк России

Рост объемов выдаваемой ипотеки происходил в условиях начавшегося еще весной снижения ставок, когда ставки стали снижать 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 2013 года средневзвешенные месячные ставки по ипотеке снизились достаточно существенно (на 0,8 п.п.) и составили 12,1% в декабре (на 0,6 п.п. ниже уровня декабря 2012 года). Отметим, что этот показатель соответствует значениям, достигнутым в апреле 2011 и марте-апреле 2012 гг., когда средневзвешенная месячная ставка выдачи по ипотечным кредитам составляла также 12,1%.

Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях, выданным в целом за 2013 год (накопленным итогом), составила 12,4% (12,3% за 2012 год), что на 5,64 п.п. выше уровня инфляции за этот период (в 2012 году превышение уровня ставок над инфляцией было более значительным – 7,23 п.п.).

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

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



Примечание: по оценкам АИЖК, аномально низкое значение месячной ставки выдачи в ноябре 2013 г. явилось следствием допущенных отдельными банками неточностей при заполнении форм отчетности и округлений, тогда как фактическая ставка выдачи составляла около 12,1-12,2%.

Источник: Банк России

Дополнительным фактором, мотивирующим банки активизировать усилия по наращиванию ипотечных портфелей, стала политика Банка России, направленная на ограничение темпов роста беззалогового кредитования, в том числе увеличение размера минимальных резервов на потери по необеспеченным потребительским ссудам. В этой связи кредитные организации в зависимости от внутренних приоритетов могли сфокусироваться на более активном развитии ипотечного кредитования. Так, начиная со второго квартала 2013 г. Аналитическим центром АИЖК зафиксировано около 30 случаев снижения процентной ставки на постоянной либо временной основе среди активных участников рынка.

При условии быстрого прохождения периода волатильности, АИЖК прогнозирует, что в 2014 году сохранятся основные тенденции 2013 года, однако темпы роста ипотечного рынка замедлятся, что в свою очередь предохранит его от перегрева. В 2014 году будет выдано порядка 900 тысяч ипотечных кредитов на сумму около 1500 – 1800 млрд рублей, а средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов составит около 12%. В первом квартале 2014 года мы ожидаем, что ставка по ипотечным кредитам составит 12 – 12,4%, а объем выданных кредитов – 300 – 340 млрд рублей (около 180 тыс. кредитов).

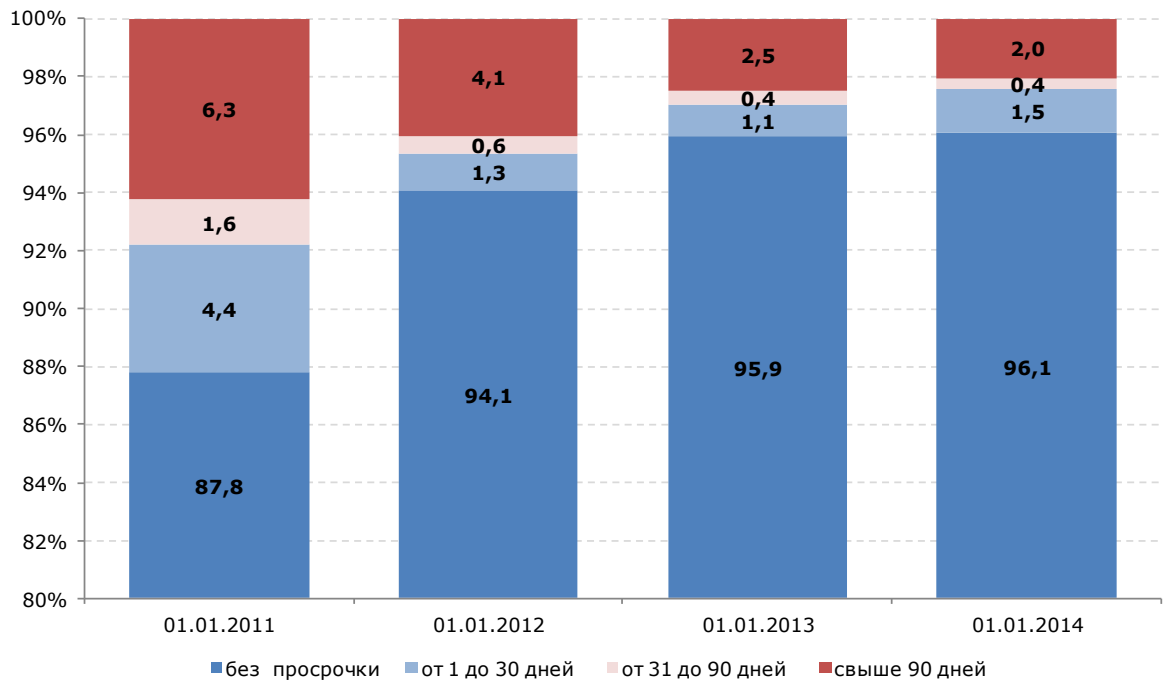
Среди других значимых тенденций развития ипотечного рынка следует отметить рост ипотечного портфеля на балансах банков. Так, на 01.01.2014 года суммарный ипотечный портфель на балансах банков достиг 2 648,7 млрд рублей, что на 32,6% превышает уровень 2012 года. Абсолютный прирост портфеля с 01.01.2013 г. по 01.01.2014 г. составил 651,5 млрд рублей.

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Анализ структуры ипотечного портфеля показывает неуклонное снижение доли валютной задолженности. По итогам 2013 года она составила всего 4,2%, снизившись с конца 2012 года на 1,9 п.п. Напомним, что в 2005 году доля валютной задолженности в совокупном 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 2013 год было выдано всего 1 864 валютных кредита против 822 935 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, совсем незначительно увеличившись в абсолютном (2,04% и 54 млрд рублей на 01.01.2014 года против 2,52% и 50,3 млрд рублей на 01.01.2013 г.).

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



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

По данным Банка России, на 01.01.2014 г. объем задолженности по ипотечным кредитам, по которым не было допущено ни одного просроченного платежа либо срок просрочки не превышает 30 дней, составил 97,55% (97,04% – годом ранее).

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

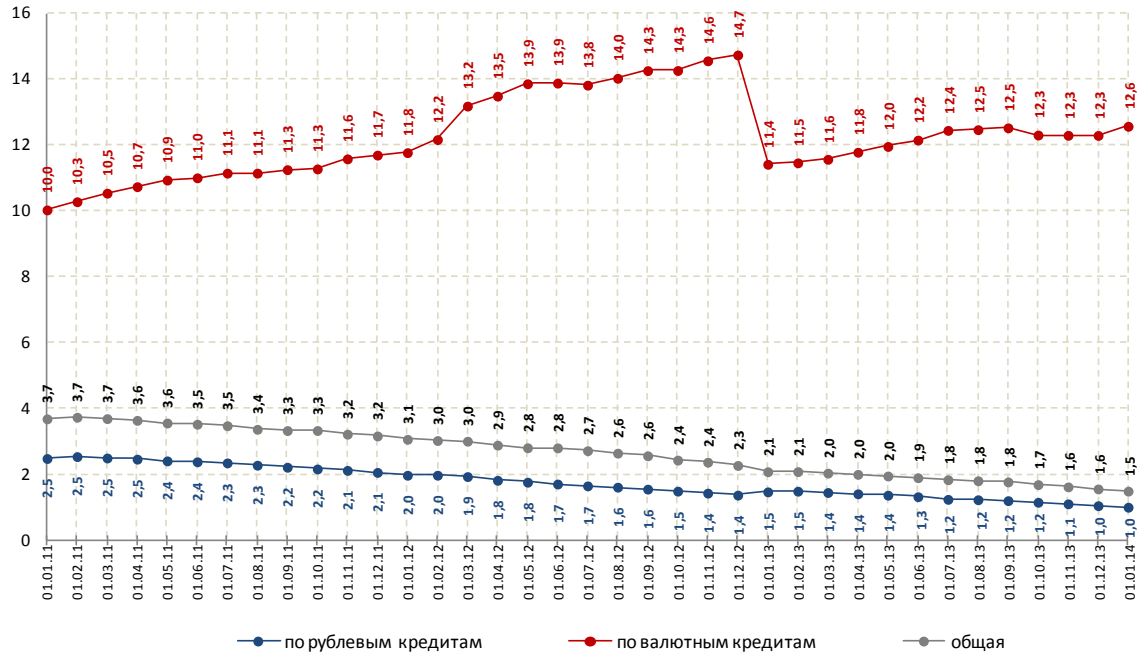
Таб. №1. Группировка задолженности по ипотечным кредитам по срокам задержки платежей

Общая сумма задолженности по ипотечным кредитам	На 01.01.2013		На 01.01.2014	
	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%
Всего закладных в портфеле, в том числе:	**1 997 204**	**100**	**2 648 723**	**100**
С просрочкой аннуитетного платежа от 31 до 90 дней	8 788	0,44	10 860	0,41
С просрочкой аннуитетного платежа от 91 до 180 дней	5 193	0,26	6 887	0,26
С просрочкой аннуитетного платежа свыше 180 дней	45 137	2,26	47 147	1,78

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. 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, а не менее девяти банков снизили требования к минимальному первоначальному взносу в 2013 году.

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

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

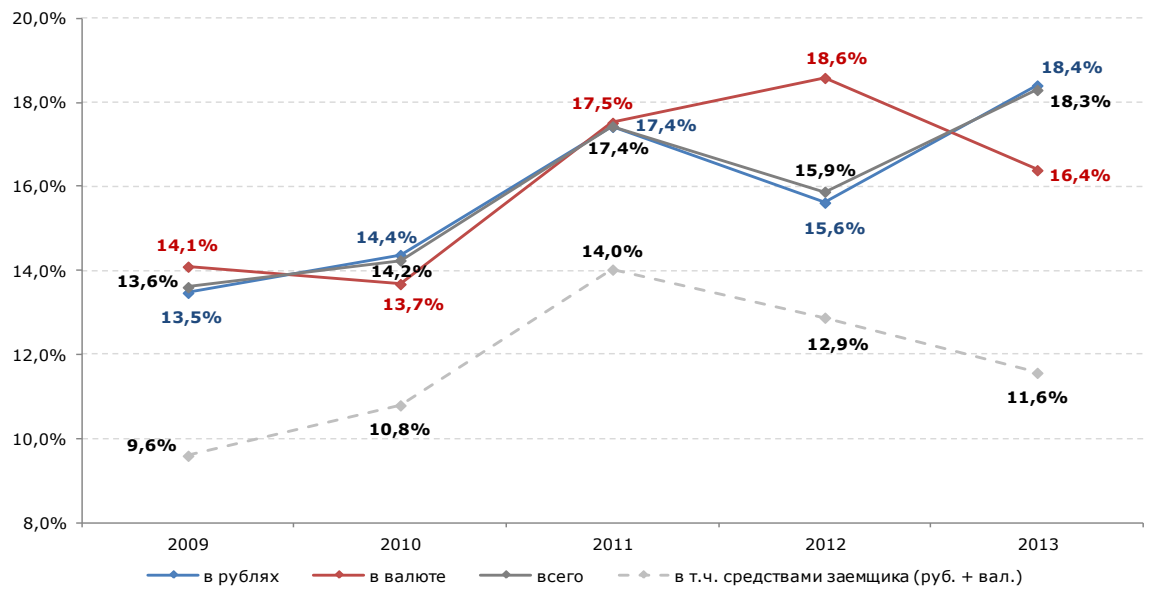
Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.01.2014 г. составила 1,5%. Доля просроченных платежей по рублевой задолженности равна 1%, а по валютной – 12,69%. Объем просроченных валютных платежей составляет 14,2 млрд рублей (35,6% от всего объема просроченных платежей), при этом доля валютной задолженности в ипотечном портфеле банков всего 4,2%.

В 2014 году АИЖК ожидает, что доля просроченных платежей в совокупном ипотечном портфеле продолжит снижаться и не превысит 1,1 – 1,6%, в том числе в первом квартале – 1,3 – 1,5%. В случае неблагоприятного развития событий доля просроченной задолженности может вырасти вплоть до уровня 2,5% и более.

После периода стабильности (I полугодие 2011 года – I полугодие 2012 года) скорость досрочного погашения кредитов стала снижаться и достигла в I полугодии 2013 года уровня в 14,6%. Однако во II полугодии скорость досрочного погашения резко увеличилась до 23,8%. В целом за 2013 год коэффициент досрочного погашения составил 18,3% остатка задолженности по ипотечным кредитам (годом ранее – 15,9%).

Такая динамика показателей является результатом улучшения условий кредитования (снижения процентной ставки) во II полугодии 2013 года, а также неуверенности заемщиков в будущем.

Рис. 12: Коэффициент досрочного погашения в 2008 – 2013 гг., %

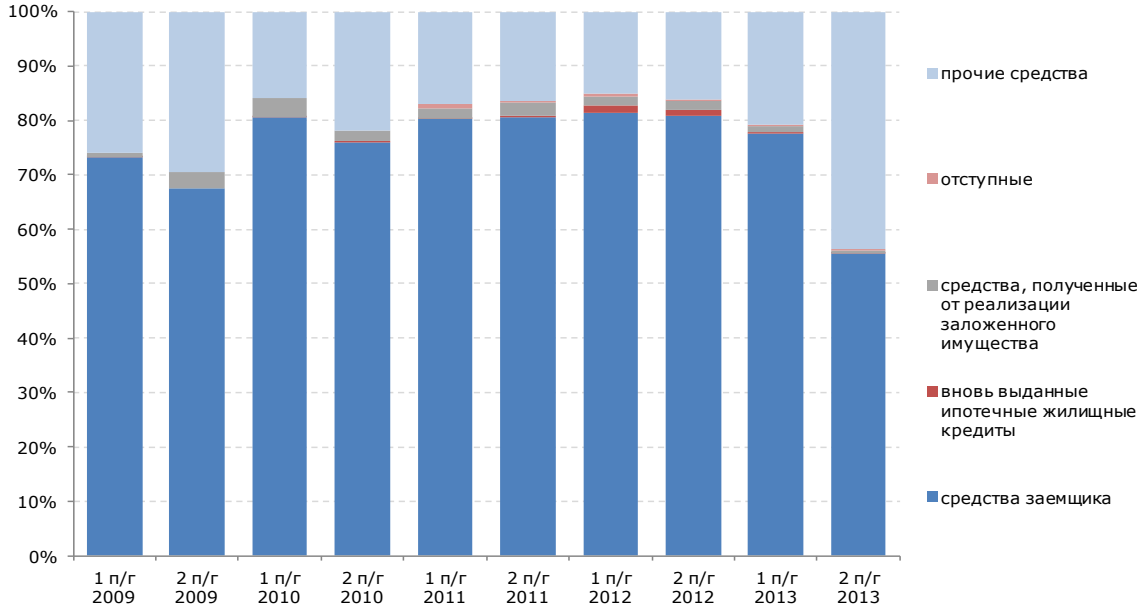


Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Основным источником досрочного погашения ипотечных кредитов являются собственные средства заемщиков, на долю которых приходится 55,4% всего объема досрочного погашения.

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

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



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

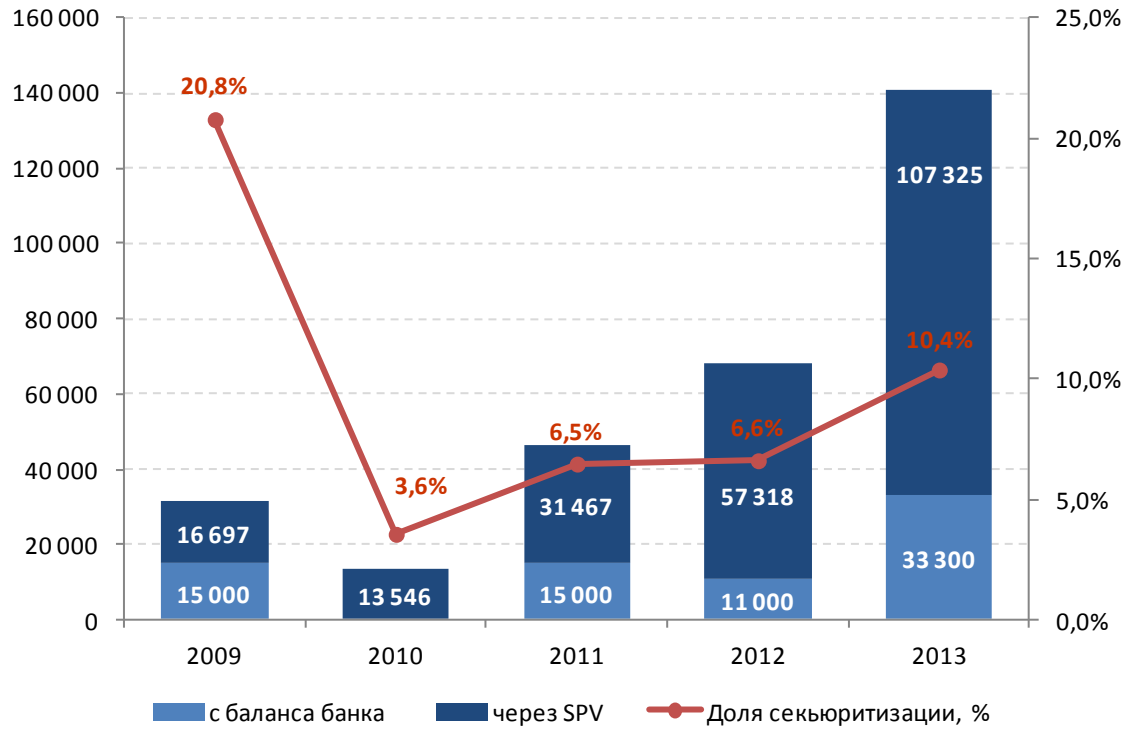
Рынок ипотечных ценных бумаг: существенный рост

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 2013 год 13 кредитных организаций[1] (из которых ДельтаКредит, АИЖК и ВТБ24 осуществляли выпуск ИЦБ в 2012 году) осуществили 20 выпусков ипотечных ценных бумаг на сумму 140,6 млрд рублей (из которых пять выпусков на 33,3 млрд рублей были осуществлены с баланса банка), что в 2,1 раза больше общей суммы выпуска ИЦБ в 2012 году.

Доля привлеченных за счет выпуска ИЦБ средств в 2013 году в общем объеме выданных за этот период ипотечных кредитов составила 10,4% (по сравнению с 6,6% годом ранее). Это свидетельствует о том, что секьюритизация становится реальным инструментом развития рынка ипотеки, способствующим его росту.

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



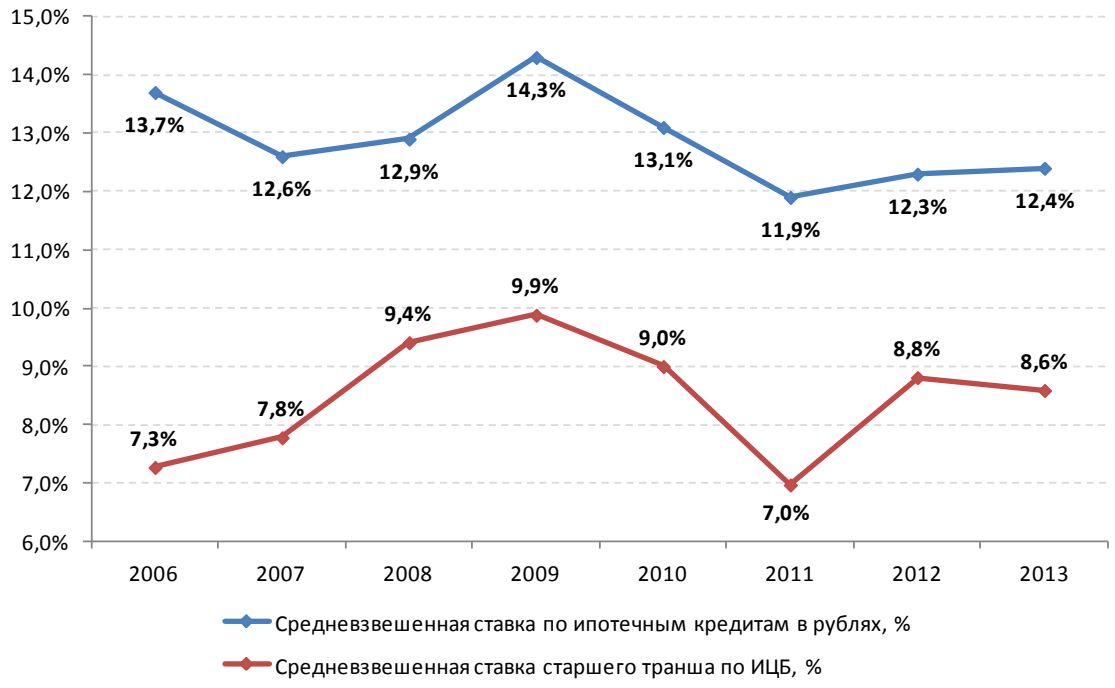
Источник: Банк России, расчёты АИЖК

[1] Райффайзенбанк, Дельтакредит, Возрождение, Абсолют банк, Фора-Банк, ВТБ24, АИЖК, Промсвязьбанк, Ханты-Мансийский банк, Открытие, Инвестторгбанк, Санкт-Петербургский Центр доступного жилья, Транскапиталбанк.

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Средневзвешенная ставка старшего транша по ИЦБ составила 8,6% годовых (без учета старших траншей, выпущенных в рамках программы Внешэкономбанка под ставку в 3%). Доля старшего транша по ИЦБ, выпущенным через SPV, составила 80%.

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



Источник: ЦБ РФ, расчёты АИЖК

В целом, на начало 2014 года в обращении находилось ипотечных ценных бумаг на общую сумму около 237 млрд рублей[2], из которых около 57 млрд – ИЦБ, выпущенные с баланса банков. Из общего количества непогашенных ИЦБ в свободном обращении (размещались по открытой подписке) находится 80% всех ценных бумаг.

Стоит отметить, что в конце 2013 года, благодаря усилиям АИЖК, на рынке ИЦБ появился новый инструмент – мультиоригинаторная платформа секьюритизации ипотечных активов. 24 декабря 2013 года состоялось размещение облигаций ЗАО «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012», объем эмиссии составил 3 млрд руб. Пул закладных, являющихся обеспечением по облигациям, сформирован пятью организациями[3]. Созданный механизм позволяет участвовать в сделках секьюритизации небольшим ипотечным кредиторам, основными

[2] Без учета ипотечных ценных бумаг, выпущенных в 2006 – 2008 годах российскими банками за пределами Российской Федерации.

[3] ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Кемеровской области», ОАО «Дальневосточный ипотечный центр», Некоммерческая организация «Красноярский краевой фонд жилищного строительства», ОАО «Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования» и ОАО «АИЖК»

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

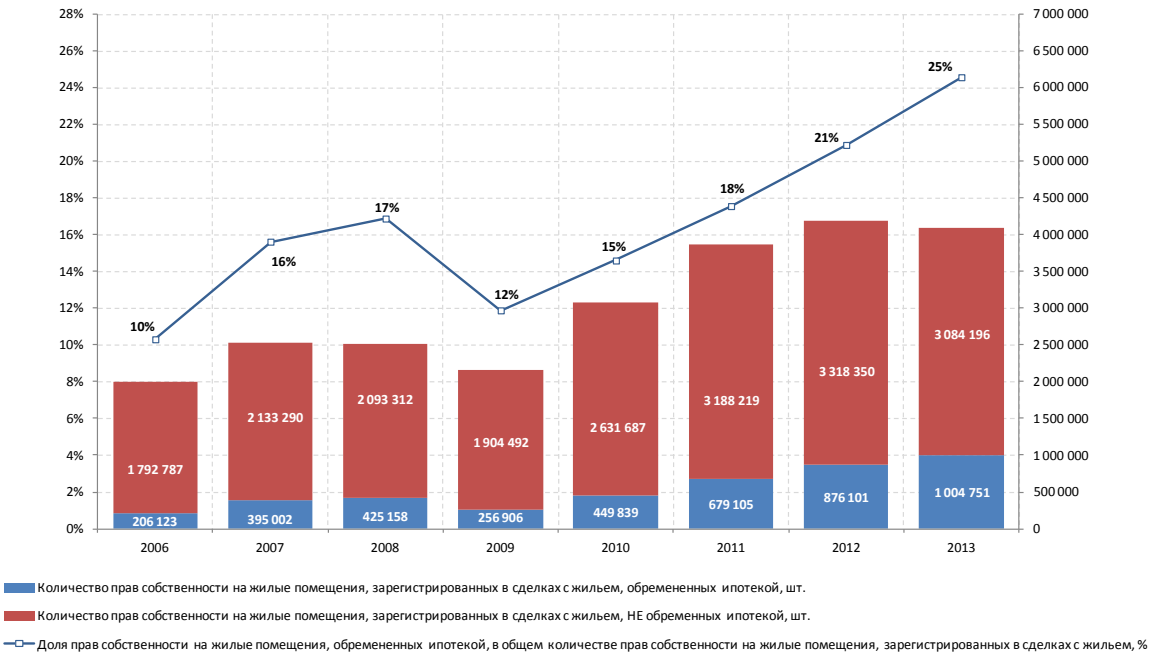
препятствиями самостоятельного выпуска ИЦБ для которых являются высокая стоимость сделки и невозможность самостоятельно накопить достаточный для секьюритизации портфель закладных (не менее 3 млрд руб.). За счет объединения нескольких кредиторов сокращается срок накопления портфеля, а расходы на подготовку сделки делятся между ее участниками.

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Рынок жилья и строительства: ипотека – основной драйвер жилищного строительства

Важной особенностью рынка жилья в 2013 г. стало увеличение доли ипотечных сделок на фоне общего сокращения сделок с жилой недвижимостью. По данным Росреестра, каждое четвертое право собственности (24,6%), зарегистрированное в сделках с жильем в 2013 г., приобреталось с использованием ипотечного кредита[4]. Этот показатель является рекордным за весь период наблюдения (с 2006 года). Таким образом, налицо все более возрастающая роль ипотеки в развитии всего жилищного рынка страны. Более того, именно развитие ипотечного кредитования способствовало сохранению равновесия на рынке жилья: количество прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем, в 2013 году составило 4,1 млн, что на 3% ниже уровня 2012 года, при этом количество сделок без участия ипотеки снизилось на 7,1%.

Рис. 16: Динамика рынка недвижимости и доля ипотеки в сделках с жильем, поквартально, 2010-2013 гг.



Источник: Росреестр

Сбалансированность рынка жилья оказала положительное влияние и на цены, которые росли практически вровень с инфляцией: прирост цен на жилье, по данным Росстата, в 2013 году по отношению к 2012 году в среднем составил 7,2%, что в условиях годовой инфляции 6,8% говорит о том, что реальный прирост цен на жилье в среднем по России не превысил 0,5 п.п.

[4] *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).*

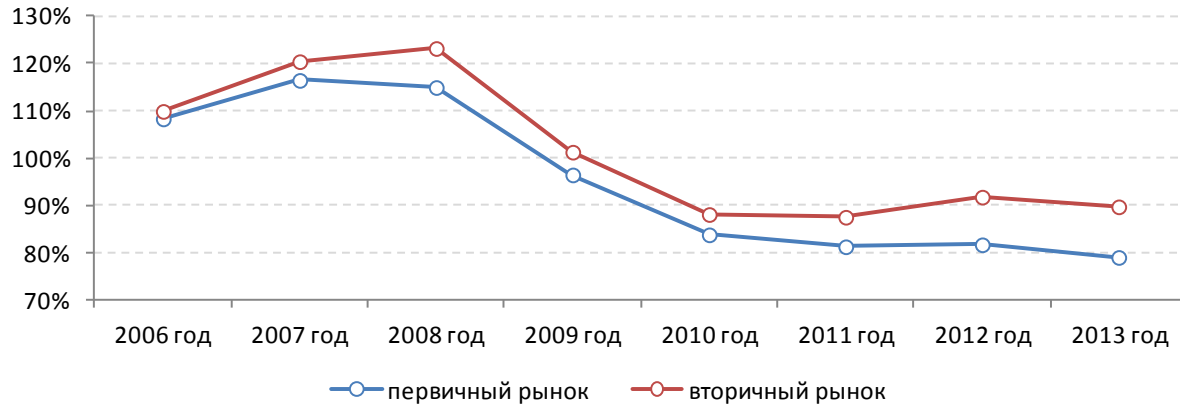
© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

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

Источник: Росстат

С учетом того, что реальные располагаемые доходы населения выросли на 3,3%, а ставки по ипотечным кредитам снизились, можно говорить о том, что в конце 2013 года зафиксирован рост доступности жилья для населения при приобретении, как за счет собственных, так и за счет заемных средств. Доля семей, для которых доступно обслуживание среднего ипотечного кредита, в 2013 году составила, по предварительным оценкам, 28-30% по сравнению с 26,5% в 2012 году.

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

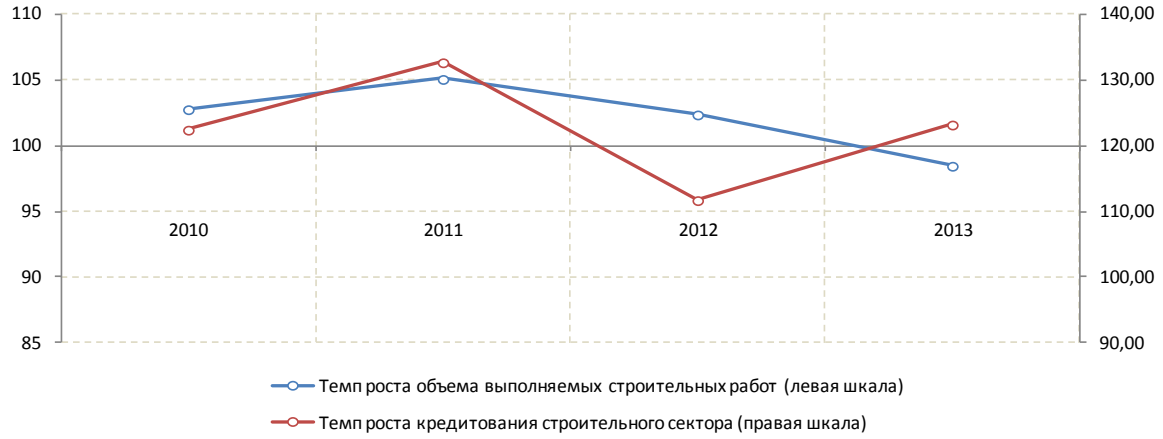
Во многом, такого баланса удалось достичь благодаря активному развитию финансовых инструментов на рынке жилищного строительства, который абсорбировал дополнительный спрос населения: в 2013 году наблюдалась тенденция роста доли сделок с ипотекой в новостройках – по оценкам АИЖК, в целом доля ипотеки в реализации нового жилья

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

составляет до 40%, а по некоторым объектам сделки с ипотекой составляют более 50% и доходят до 70-80% объема продаж.

Рост ипотечного рынка стал одним из основных драйверов жилищного строительства. Так, по данным Банка России, в 2013 году темпы роста объемов кредитования индивидуальных предпринимателей и юридических лиц на цели строительства зданий и сооружений (данные по жилищному строительству отдельно отсутствуют) ускорились и составили +23,3% (годом ранее - +11,8%) в сопоставимых ценах[5].

Рис. 19: Динамика объема выполненных строительных работ и кредитования строительства (в сопоставимых ценах к аналогичному периоду предыдущего года), % к предыдущему году, %



Источник: Росстат, ЦБ РФ, расчёты АИЖК

Такое возрастающее влияние ипотеки на рынок строительства косвенно подтверждают и данные Росреестра, согласно которым каждый третий (35%) зарегистрированный договор долевого участия в строительстве многоквартирных домов был заключен с использованием кредитных средств (годом ранее – 24%).

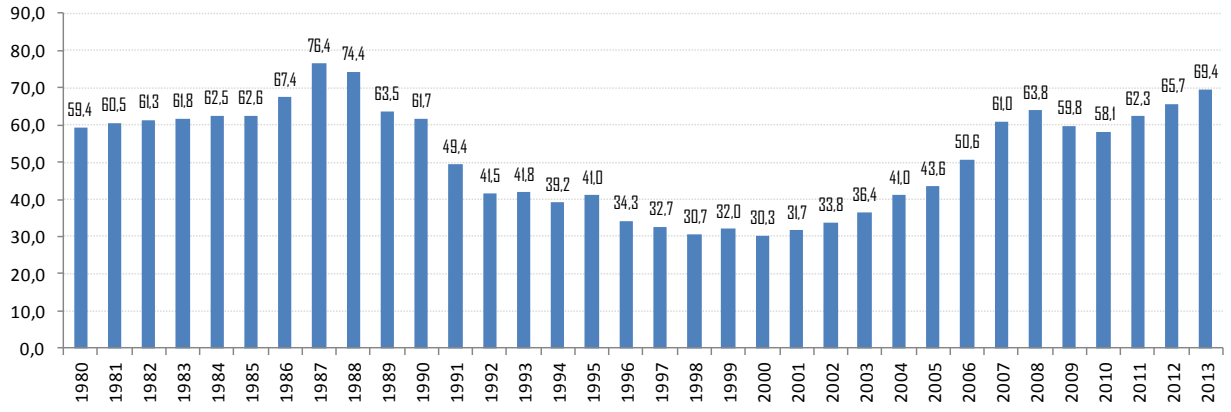
Почувствовав, что банки возобновили кредитование строительной отрасли и покупателей жилья, застройщики активизировали свою деятельность. Так, в 2013 году было построено 912,1 тыс. квартир общей площадью 69,4 млн кв. метров (+5,6% к соответствующему периоду предыдущего года). Этот показатель является рекордным за всю историю Российской Федерации с 1989 года. Ввод индустриального жилья составил 687,7 тыс. квартир общей площадью 39 млн кв. м (+10,6% и +5,4% соответственно к уровню 2012 года).

Важно отметить при этом, что одновременное увеличение объемов ипотечного кредитования и жилищного строительства удерживают рынок жилья на сбалансированной траектории развития – дополнительный платежеспособный спрос населения, поддерживаемый ипотекой, абсорбирует первичный рынок жилья.

[5] *Использовался дефлятор «Индекс цен производителей по виду деятельности: строительно-монтажные работы», в % к соответствующему периоду предыдущего года*

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Рис. 20: Объем ввода жилья в 1980-2013 гг., млн кв. м.



Источник: Росстат

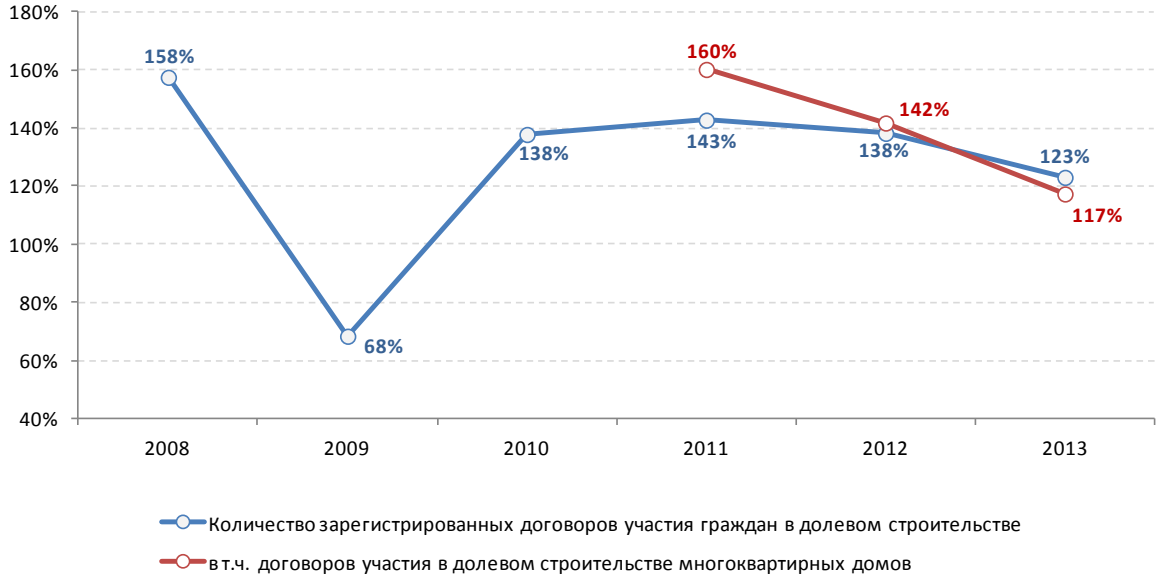
По оценкам АИЖК, в 2014 году рост цен на жилье незначительно будет превышать инфляцию.

В целом по сектору строительства в 2013 году отмечается небольшое снижение объема выполненных строительных работ (-1,5% по отношению к уровню 2012 года в сопоставимых ценах), что, скорее всего, связано с завершением крупных инвестиционных проектов (строительство объектов саммита АТЭС, завершение строительства олимпийских объектов), которые требовали относительно небольших затрат на своих конечных стадиях.

О хорошем состоянии рынка жилищного строительства помимо рассмотренных выше показателей свидетельствует и продолжение роста количества зарегистрированных договоров долевого участия граждан в строительстве жилья – +17% по сравнению с 2012 годом. Снижение темпов роста данного показателя объясняется исчерпанием эффекта низкой базы.

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Рис. 21: Рост количества зарегистрированных договоров долевого участия граждан в строительстве жилья в 2008 – 2012 гг., % к предыдущему году



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

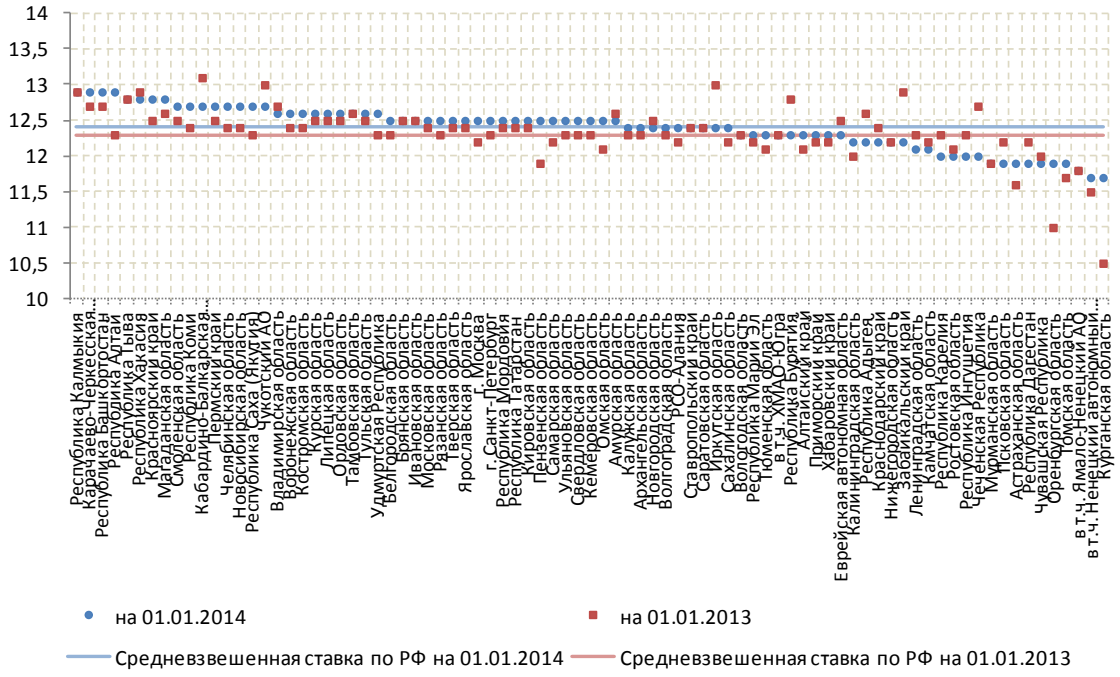
Рынки жилья и ипотеки в регионах: неравномерный рост ставок

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 2013 год разброс ставок по регионам уменьшился (коэффициент вариации снизился до 2,3 п.п. по сравнению с 3 п.п. по итогам 2012 года). По итогам 2013 года самая высокая ставка по ипотечным кредитам в рублях – 12,9% – зафиксирована в 4 регионах: Карачаево-Черкесской республике, республиках Калмыкия, Башкортостан, Алтай, а самая низкая (11,7%) – в Курганской области и Ненецком автономном округе. Средние по России ставки 12,2 – 12,6% зафиксированы в 51 российском регионе, в том числе в Москве, Санкт-Петербурге, Новгородской, Волгоградской и Московской областях, Ставропольском крае.

Рис. 22: 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

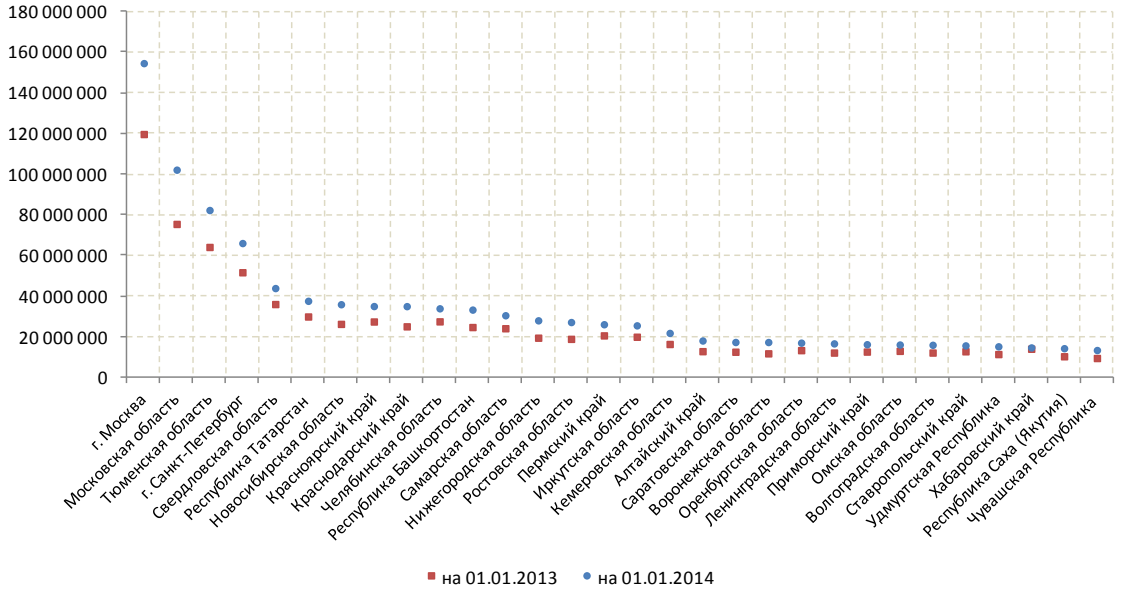
По сравнению с уровнем 2012 года в 50 регионах ставки выросли, в 21 – снизились, а в 12 – остались без изменений. Во многом однонаправленное изменение ставок объясняется ограниченными возможностями ценовой конкуренции в условиях роста стоимости фондирования. Направление и величина изменения ставок в 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 (Ненецком автономном округе, Чеченской республике и Амурской области) зафиксировано

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

снижение. Стоит напомнить, что группировка показателей в региональном разрезе осуществляется Банком России по месту постоянной регистрации заемщика.

Рис. 23: ТОП-30 регионов России с наибольшим объемом выдачи ипотечных кредитов в 2013 году (по убыванию), млн руб.



Источник: Банк России

За 2013 год суммарный объем выдачи ипотечных кредитов пятеркой регионов-лидеров (Москва, Московская область, Тюменская область, Санкт-Петербург и Свердловская область) составил 449,5 млрд рублей (33,2% от общего объема выдачи). Это практически столько же, сколько и в 2012 году (33,7%), что свидетельствует о стабильной концентрации рынка.

Наибольшее количество ипотечных кредитов в 2013 году было выдано в Москве, Московской области, Тюменской области, Республике Татарстан и Челябинской области. В совокупности в этих регионах было выдано 21,7% всех ипотечных кредитов (годом ранее – 22,1%). 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.

В Москве и Московской области за 2013 год было выдано 80 918 кредитов на общую сумму 257 млрд рублей, что в 1,28 раза превышает уровень 2012 года в количественном выражении и в 1,32 раза – в денежном. Доля Москвы и области составляет 9,8% в количественном и 19% в денежном выражении от общего объема выданных в России ипотечных кредитов. Год назад доля Москвы и области составляла соответственно 9,1% и 18,9%. Ставки выдачи по ипотечным кредитам в рублях составили: в Москве и Московской области – 12,5%, а сроки кредитования – 13,7 и 14,4 лет соответственно.

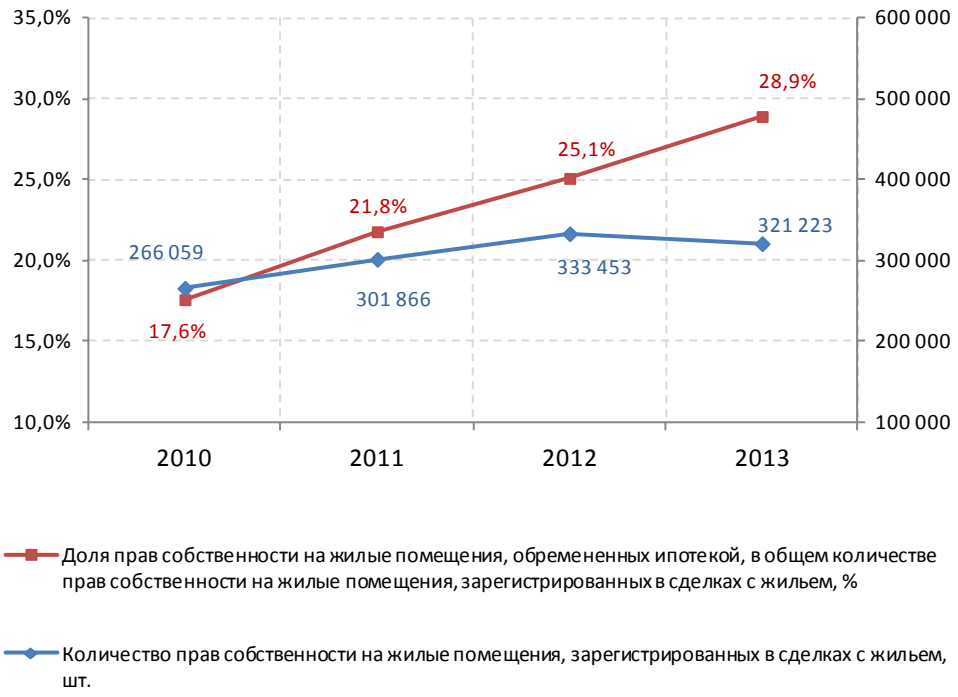
Среди особенностей ипотечного рынка столичного региона, прежде всего, следует отметить существенно более высокий размер средней суммы кредита – 3,2 млн рублей, причем в

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Москве он достигает 3,7 млн рублей, а в Московской области – 2,6 млн рублей. Напомним, что средний размер кредита по РФ в 2013 году составил 1,64 млн рублей. Такая динамика объясняется, прежде всего, существенной разницей в цене недвижимости.

В 2013 году на рынке жилья Московского региона (Москва и Московская область) наблюдалось снижение уровня продаж жилья: по сравнению с аналогичным периодом 2012 года количество сделок[6] снизилось на 3,7%. При этом доля прав, обремененных ипотекой, в сделках с жильем увеличилась с 25,1% до 28,9%.

Рис. 24: 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, расчёты АИЖК

Цены на жилье

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

- На первичном рынке жилья цены росли (индекс цен в среднем за год выше 100%) в 77 регионах, в т. ч. в Кировской области – 115,88%, Тамбовской области – 114,87%, Амурской области – 113,64%, а также в Москве – 109,06%, Санкт-Петербурге – 106,5%, Московской области – 103,46% и Ленинградской области – 101,94% к 2012 году. Из них выше инфляции[7] – в 35 регионах. Снижение цен наблюдалось в 3 регионах: в Сахалинской области – 98,39%, Камчатском крае – 98,69 и Республике Карелии – 99,56% к 2012 году.

- На вторичном рынке жилья цены росли (индекс цен в среднем за год выше 100%) в 81 регионе, в т.ч. в Магаданской области – 127,77%, Республике Коми – 116,32%, Карачаево-Черкесской Республике – 115,25%, а также в Ленинградской области –

[6] *По количеству прав собственности на жилые помещения, зарегистрированных в сделках с жильем.*

[7] *Здесь и далее при анализе цен в регионах используется региональный ИПЦ*

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

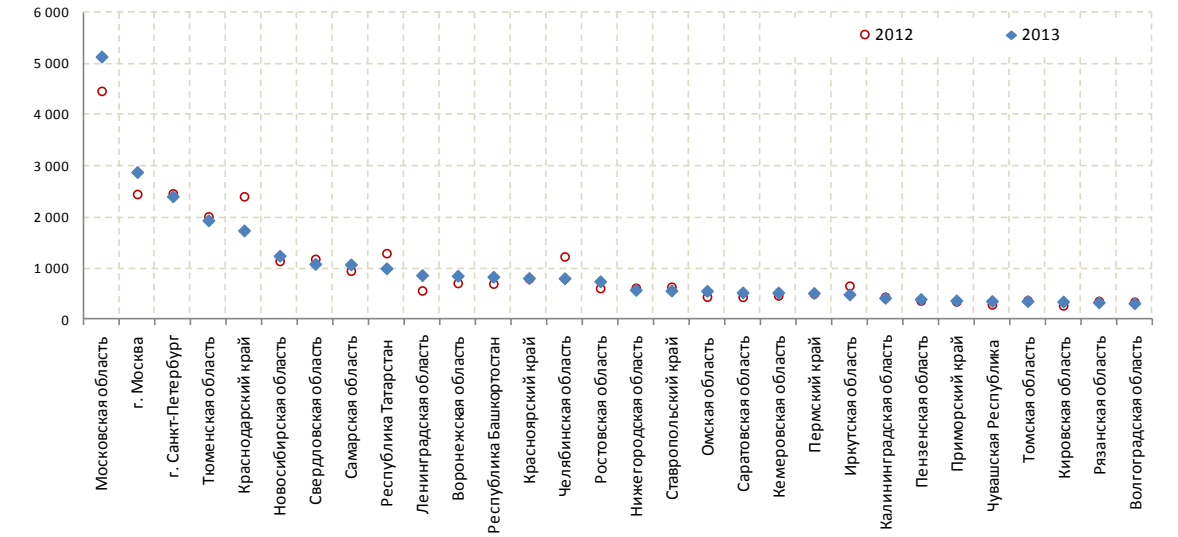
104,16%, Московской области – 103,5%, Москве – 103,12%, Санкт-Петербурге – 102,93%. Из них выше инфляции – в 42 регионах. Снижение цен наблюдалось в Тверской области – 99,73%.

Строительство

Доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительства жилья составила: в целом по России – 43,8%; в республиках Алтай, Дагестан и Тыва, Кабардино-Балкарской, Карачаево-Черкесской и Чеченской республиках, Белгородской и Тамбовской областях – от 70,6% до 98,5%.

Наибольшие объемы индустриального жилищного строительства в 2013 году были достигнуты в крупных инвестиционных и промышленно развитых регионах. В Московской области введено 13,2%, в Москве – 7,4%, в Санкт-Петербурге – 6,2%, в Тюменской области – 5%, в Краснодарском крае – 4,5% от сданной в эксплуатацию общей площади индустриального жилья в России. Всего в десяти лидирующих регионах введено 49,7% от общей площади индустриального жилья, построенного в стране в 2013 году. Таким образом, можно сказать, что строительство в России отражает высокую концентрацию экономики в целом.

Рис. 25: Топ-30 регионов России по объему ввода индустриального жилья в 2013 году, тыс кв. м



Источник: Росстат, расчеты АИЖК

В 2013 году, по сравнению с 2012 годом, наибольшее увеличение объемов ввода индустриального жилья произошло в Московской области – 671,3 тыс. кв. м (+15%), Москве – 429,9 тыс. кв. м (+18%), Ленинградской области – 299,6 тыс. кв. м (+53%). Наибольшее снижение объемов ввода индустриального жилья имело место в Краснодарском крае – 667,6 тыс. кв. м (-28%), Челябинской области – 426,4 тыс. кв. м (-35%) и Республике Татарстан – 295,6 тыс. кв. м (-23%).

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

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 деятельность Агентства на рынке ипотеки сконцентрирована на развитии следующих сегментов:

- социальных ипотечных программ;
- рынка ипотечных ценных бумаг;
- механизмов кредитования жилищного строительства и арендного жилья.

Развитие социальных ипотечных программ

В соответствии 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», Агентство реализует социальные ипотечные программы для граждан, которым недоступна ипотека на рыночных условиях. Ставки по таким программам являются одними из самых низких на рынке.

Участниками социальных ипотечных программ Агентства могут стать военнослужащие (продукт «Военная ипотека»), получатели материнского капитала (продукт «МСК»), молодые учителя (продукт «Молодые учителя») и молодые ученые (продукт «Молодые ученые»). Также Агентство предлагает более низкую ставку (вычеты) для следующих категорий заемщиков:

- участники программы «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы;
- владельцы государственного жилищного сертификата участника программы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»;
- семьям с двумя и более несовершеннолетними детьми;
- работникам социально ответственных компаний.

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Таблица 1. Объемы деятельности АИЖК по развитию социальных ипотечных программ в 2013 году

Программа	Количество рефинансированных кредитов, шт.	Объем рефинансированных кредитов, млн руб.	Средневзвешенная ставка, %
Военная ипотека	7 782	15 960	9,96
МСК	3 073	4 432	11,71
Молодые учителя	1 428	1 937	8,5
Молодые ученые	279	630	10,29
Иные социальные категории (вычеты)	360	389	9,99
Всего	**12 922**	**23 347**	**10,19**

Всего в 2013 году АИЖК рефинансировало 12,9 тыс. ипотечных кредитов для отдельных категорий граждан на общую сумму более 23 млрд рублей, что составило 39,5% общего объема деятельности Агентства на первичном рынке в количественном и 48,6% в стоимостном выражении. Уровень процентных ставок (рассчитаны в соответствии с методикой Банка России) по таким ипотечным программам АИЖК в 2013 году был одним из самых низких: 9,96% - по программе «Военная ипотека», 11,71% - по кредитам с использованием материнского (семейного) капитала, 8,5% - по программе для молодых учителей и 10,29% - для молодых ученых (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,4%, по данным Банка России).

Развитие рынка ипотечных ценных бумаг

Для развития вторичного рынка ипотеки АИЖК использует различные механизмы предоставления ликвидности участникам рынка.

Агентство разработало три программы по приобретению облигаций с ипотечным покрытием, в рамках которых осуществляется выкуп старших выпусков ипотечных облигаций участников рынка и предоставляется возможность заранее согласовать объем и параметры ипотечных облигаций, которые будут выкуплены АИЖК. По состоянию на 1 января 2014 года, объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков облигаций с ипотечным покрытием составил 34,155 млрд руб., со сроком исполнения в период с февраля 2014 по март 2015 года. В рамках программ размещено 14 выпусков на 46,65 млрд руб. Объем выкупленных в рамках программ ИЦБ в 2013 году составил 20,32 млрд рублей.

Агентство 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 января 2014 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 22,75 млрд руб., текущая задолженность – 4,88 млрд руб.

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

В рамках программы предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года было предоставлено пять поручительств на общую сумму 8,4 млрд рублей.

Кроме того, Агентство оказывает влияние на рынок ипотечного кредитования посредством предоставления опционов на выкуп траншей будущих выпусков ИЦБ после 2013 года (39,9 млрд).

24 декабря 2013 года состоялось размещение облигаций в рамках первой российской мультиоригинаторной сделки секьюритизации ипотечных активов на основе разработанных ОАО «АИЖК» типовой документации и инфраструктуры, позволяющих еще больше снизить расходы по сделке секьюритизации. За счет объединения нескольких кредиторов сокращается срок накопления портфеля, а расходы на подготовку сделки делятся между ее участниками, что позволяет кредиторам с небольшим размером капитала и оборотных средств секьюритизировать свой ипотечный портфель.

27 декабря Агентство в рамках программы по приобретению облигаций с ипотечным покрытием исполнило свое обязательство по приобретению облигаций старшего транша ИЦБ Транскапиталбанка (объем старшего транша облигаций выпуска – 4,1 млрд рублей). В рамках данной сделки АИЖК впервые выступило резервным сервисером и страхователем кредитных рисков одновременно. Это первая российская сделка секьюритизации ипотечных кредитов, в структуру которой включено ипотечное страхование LMI (lenders mortgage insurance). Данная форма страхования кредитного риска предназначена для защиты кредитора по ипотечному кредиту от потерь, связанных с неплатежеспособностью заемщика, в частности страхование риска убытков у кредиторов, которые могут возникнуть в случае дефолтов ипотечных заёмщиков и последующей реализации заложенного имущества.

4 октября 2013 года международное рейтинговое агентство Moody`s Investors Service повысило кредитный рейтинг старших классов пяти выпусков облигаций с ипотечным покрытием ОАО «АИЖК»[8]. На повышение рейтинга, по мнению аналитиков Moody's, повлияло снижение рисков, связанных с правовым регулированием деятельности ипотечных агентов, в результате принятия поправок в ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» в декабре 2012 года, в разработке которых АИЖК принимало активное участие. Присвоенные рейтинги отражают высокое кредитное качество ипотечных ценных бумаг ОАО «АИЖК». Это свидетельствует о правильном структурировании и моделировании выпусков ипотечных ценных бумаг Агентством и о высоком качестве пулов ипотечных кредитов, которые являются обеспечением облигаций. АИЖК планирует и дальше активно развивать инструменты секьюритизации ипотечных активов, в том числе за счет проведения на мультиоригинаторной платформе совместных выпусков ИЦБ сразу несколькими участниками рынка, что позволит сократить сроки накопления пулов ипотечных кредитов, сроки подготовки сделок секьюритизации, а также повысить экономическую эффективность выпуска ИЦБ для небольших банков и региональных операторов ипотечного рынка.

За период с 2007 года по 1 января 2014 года Агентством проведено 11 сделок секьюритизации ипотечных активов на общую сумму 99,3 млрд руб. (включая участие Агентства в

[8] выпущены ЗАО «Ипотечный агент АИЖК – 2010-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» и ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1»

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

мультиоригинаторной сделке), из них в 2013 году секьюритизировано ипотечных активов на 21,6 млрд руб. (14,1% от выпуска ИЦБ всеми участника рынка в 2013 году). 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 31.12.2013 г., в обращении находилось 22 выпуска облигаций ОАО «АИЖК» на общую сумму 155 млрд рублей, обеспеченных государственными гарантиями Российской Федерации, и один выпуск 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 А6 – А21, А24 – А25 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.

Развитие механизмов кредитования жилищного строительства и арендного жилья

С целью увеличения предложения жилья, 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 января 2014 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 60,1 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 102,9 млрд руб., по которым предусматривается строительство 5,7 млн кв. м жилых помещений (общая площадь зданий - 8,5 млн кв. м). Доля финансирования, предоставленного Агентством, составила 58% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (52 млрд руб. из 90 млрд руб.).

Агентство продолжает реализовывать программу «Арендное жилье», направленную на формирование условий кредитования юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 1 января 2014 года АИЖК приняты обязательства на общую сумму 275 млн руб. (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям – 12,4 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.

Всего за счет операций на первичном и вторичном рынке ипотеки в 2013 году влияние АИЖК на выдачу ипотечных кредитов составило в рублевом выражении 8,2% (110,7 млрд рублей)

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

или около 10% от общего количества кредитов, выданных гражданам Российской Федерации.

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

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.

© Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)