



Рынок жилья и ипотечного кредитования

II КВАРТАЛ 2014

Аналитический центр АИЖК
Сентябрь 2014

Оглавление

Выводы и прогнозы	3
Экономический обзор: основные итоги первого полугодия.....	5
Рынок ипотечного кредитования: опережающий рост	12
Рынок ипотечных ценных бумаг: существенный рост.....	17
Рынок жилья и строительства: ипотека – основной драйвер жилищного строительства.....	20
Рынки жилья и ипотеки в регионах: ставки снижаются, объемы растут.....	25
Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию	29

Выводы и прогнозы

Первое полугодие 2014 года прошло под знаком неблагоприятного внешнего фона. Ослабление рубля под влиянием внешних факторов стимулировало потребительскую активность и сделало недвижимость популярным объектом для инвестиций. Основной причиной, предопределившей привлекательность недвижимости, стала ценовая динамика рынка, а также отсутствие понятного и предсказуемого инструмента долгосрочного инвестирования. Многие покупатели недвижимости видят в этой инвестиции защиту своих сбережений.

В то же время заемщики, которые хотят приобрести жилье для собственных нужд, опасаясь роста ставок, переносят решение о приобретении жилья с помощью ипотеки на более ранний период. Несмотря на существующие предпосылки к увеличению ставок, на рынке идет жесткая конкуренция за ипотечного заемщика. Основным способом конкурентной борьбы в этих условиях стало снижение требований к ипотечным заемщикам, что ведет к более активному накоплению рисков в кредитном портфеле.

Статистика начала 2014 года свидетельствует о развитии рынка ипотеки опережающими общее развитие экономики страны темпами. В I полугодии 2014 года было выдано 448 536 ипотечных кредитов на общую сумму 769,5 млрд рублей, что в 1,3 раза превышает уровень I полугодия 2013 года в количественном и в 1,4 раза – в денежном выражении.

Влияние ипотеки на развитие рынка жилья продолжает увеличиваться. В I полугодии 2014 года доля сделок с ипотекой на рынке жилья¹ достигла очередного рекордного уровня – 26,4%, что на 2,8 п.п. выше, чем годом ранее.

Развитие ипотечного рынка стало устойчивой базой для роста объемов жилищного строительства – в первом полугодии 2014 года построено 375,8 тыс. квартир общей площадью 29,4 млн кв. метров (+30% к соответствующему периоду предыдущего года), что во многом объясняется активным развитием ипотечного кредитования на первичном рынке жилья в 2012-2013 годах. Динамичный рост ипотечного кредитования в I полугодии 2014 года закладывает фундамент для дальнейшего увеличения объемов ввода жилья, что, в свою очередь, оказывает значимый стимулирующий эффект на развитие экономики в целом.

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.

Анализ ценовой динамики рынка жилья говорит о том, что развитие ипотеки не приводит к формированию «пузыря» на рынке недвижимости – рост цен на жилье в I полугодии 2014 года по отношению к соответствующему периоду 2013 года в среднем составил 4,9%. С учетом зафиксированной в первом полугодии годовой инфляции на уровне 7% можно констатировать даже снижение реальных цен на жилье и, соответственно, рост его доступности для населения.

Среди других значимых тенденций развития ипотечного рынка следует отметить рост ипотечного портфеля на балансах банков. Так, по данным на 01.07.2014 года, суммарный ипотечный портфель на балансах банков составил 3 021,7 млрд рублей, что на 32,8% превышает уровень соответствующего периода 2013 года.

¹ Доля прав собственности на жилые помещения, обремененных ипотекой, в общем количестве прав собственности на жилые помещения, зарегистрированных в сделках с жильем.

В сегменте кредитования населения в целом качество кредитного портфеля (включающего беззалоговые кредиты) снижается. Наблюдается тенденция роста доли проблемных кредитов, выданных населению (доля ссуд с просроченными платежами свыше 90 дней в общем объеме ссуд на 01.07.2014 г. составила 7,3% по сравнению с 5,8% на 01.01.2014 г.). В ипотечном портфеле доля проблемных кредитов ниже – 2,1%, во многом за счет высоких темпов роста ипотечного портфеля. При этом настороженность вызывает рост просроченной задолженности в абсолютном выражении: за первую половину 2014 г. она увеличилась на 15% до 62,2 млрд рублей.

Анализ поведения основных игроков рынка 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.

В условиях проявления тенденции к ухудшению качества портфеля по всем видам кредитов населению (включая беззалоговые) банкам следует быть особенно внимательными к вопросам управления риск-аппетитом, внимательно следить за ростом проблемной задолженности и при необходимости запускать механизмы реструктуризации.

Также стоит отметить растущую роль секьюритизации (вторичного рынка ипотеки) как источника фондирования выдачи новых ипотечных кредитов. В I полугодии 2014 года было осуществлено 12 выпусков ипотечных ценных бумаг, обеспеченных кредитами, выданными под залог жилой недвижимости (далее – ИЦБ) на общую сумму 108 млрд руб. Из них с той или иной формой участия АИЖК было проведено 9 сделок на сумму 47,2 млрд рублей (43,7% общего объема выпущенных ИЦБ).

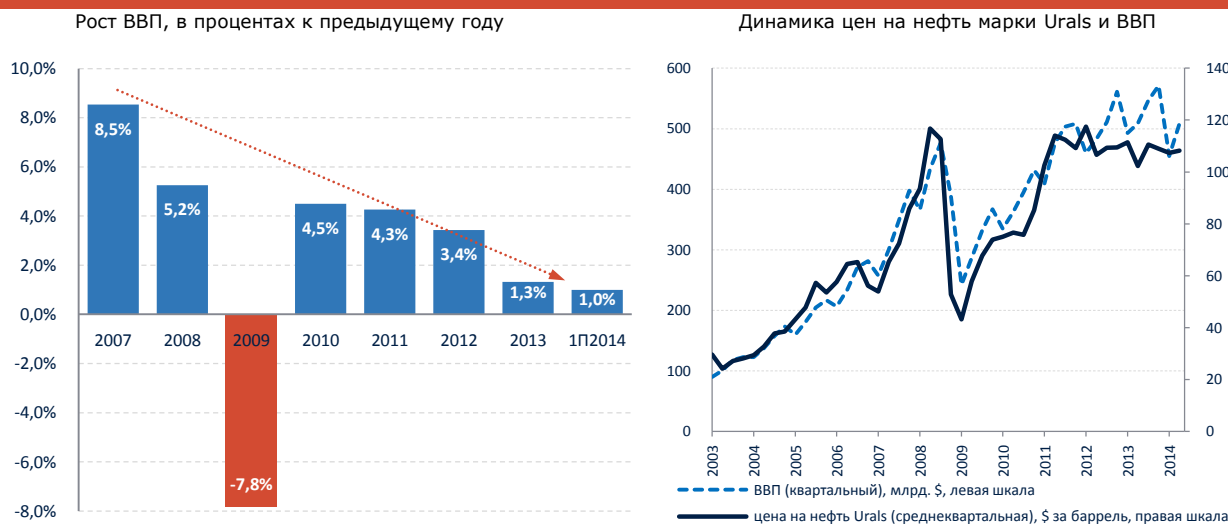
Основным каналом привлечения ликвидности в настоящее время являются инструменты, предлагаемые Банком России, в первую очередь – операции РЕПО и кредиты под залог нерыночных активов и поручительств. Однако дальнейшему росту объема заимствований у Банка России препятствует ограниченность разновидностей ценных бумаг, которые банки еще могут передать в залог или использовать для операций РЕПО с Банком России. Вместе с тем, по оценкам АИЖК, накопленный портфель ипотечных жилищных кредитов, характеризующийся высоким качеством, является хорошим залогом для операций Банка России по предоставлению ликвидности.

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию и перспективы ее развития, АИЖК прогнозирует, что по итогам года темпы роста рынка ипотеки составят около 130% по сравнению с 2013 г., а средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов составит около 12,5%.

Экономический обзор: основные итоги первого полугодия

Итоги I полугодия 2014 года свидетельствуют о сохранении инерционной динамики основных показателей реального сектора, наблюдавшихся в 2013 году. По оценкам Минэкономразвития России рост ВВП в I полугодии составил 1% (по сравнению с I полугодием 2013 года), а инвестиции в основной капитал снизились на 2,8%.

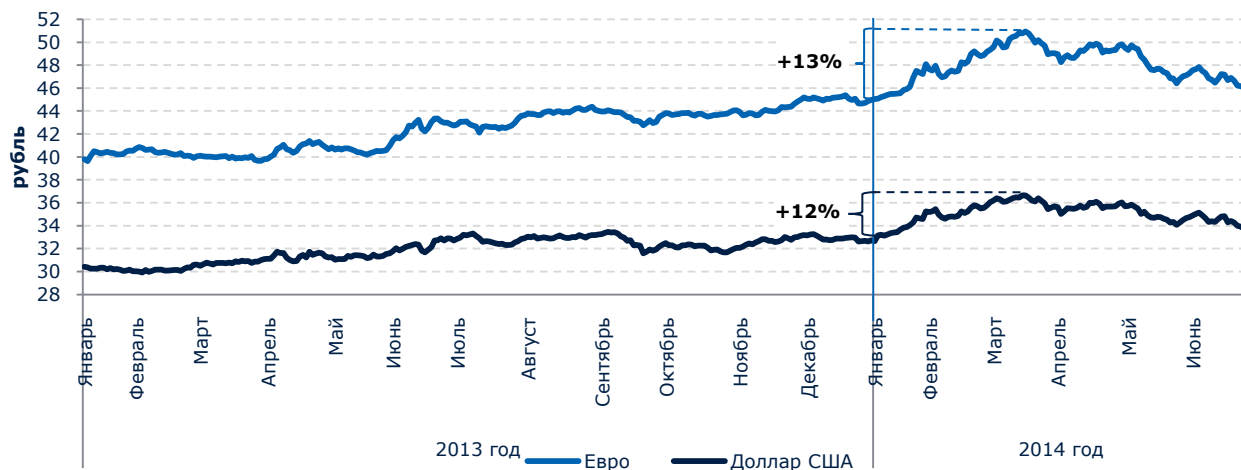
Рис. 1: Динамика ВВП и цен на нефть



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

Весенний, пусть и небольшой, рост ВВП был достигнут под влиянием импортозамещения и возросшего покупательского спроса домохозяйств. Однако увеличившаяся волатильность оказывает негативное влияние на ценовую стабильность и экономический рост. По итогам I полугодия 2014 года, по оценкам Банка России, чистый вывод капитала из России частным сектором составил 74,6 млрд долл. (за весь 2013 год – 61 млрд долл.). Такой отток капитала, несмотря на сохранение цен на нефть на уровне выше 100 долларов за баррель, привел к формированию значительного дефицита платежного баланса и, как следствие, к снижению курса рубля.

Рис. 2: Динамика курса доллара США и евро по отношению к рублю, 2013-2014 гг.



Источник: Банк России

В целях борьбы с возросшими инфляционными ожиданиями Банк России к концу июля уже трижды повышал ключевую ставку (в совокупности - на 2,5 п.п. до 8%), что привело к росту стоимости фондирования для банковского сектора.

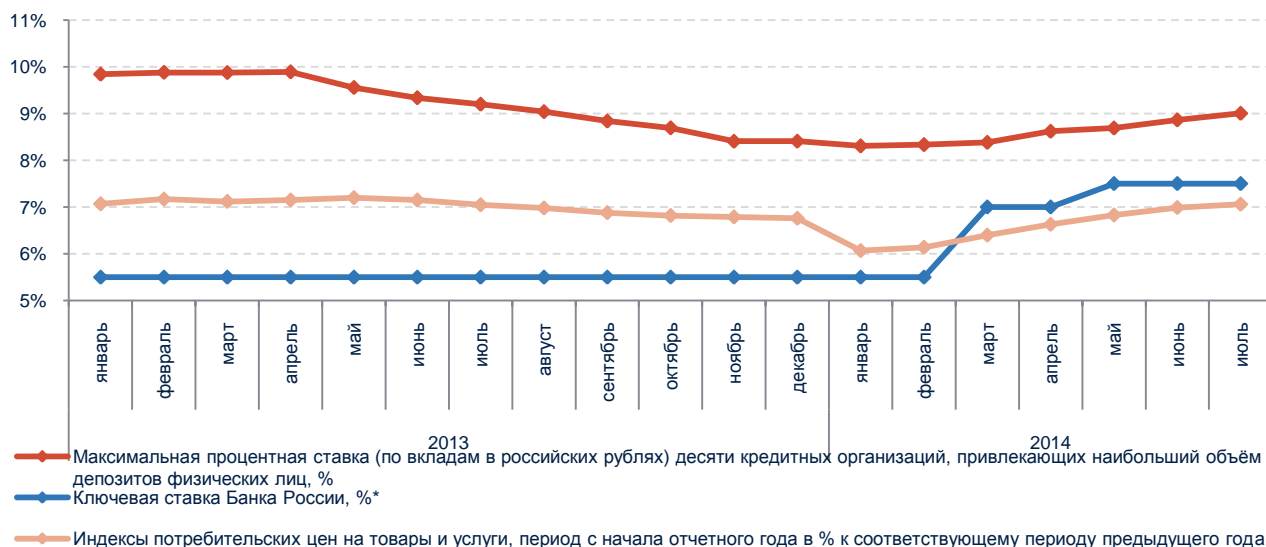
Основным драйвером экономического роста продолжает оставаться потребительский спрос, поддерживаемый ростом зарплат (преимущественно в бюджетном секторе) (реальная зарплата выросла в I полугодии 2014 года на 3,4% по сравнению с соответствующим периодом 2013 года) и сохранением низкого уровня безработицы 5% во II квартале 2014 года (в I квартале 2014 года - 5,5%). Однако и его положительное влияние замедляется, поскольку снижение темпов роста реальной заработной платы и кредитования физических лиц оказывает сдерживающее влияние на потребительскую активность.

Ослабление рубля под влиянием внешних факторов стимулировало потребительскую активность. Опасаясь дальнейшего обесценивания рубля и роста инфляции, население резко активизировало потребительский спрос в I квартале 2014 года. По данным Росстата, оборот розничной торговли, несмотря на снижающиеся реальные располагаемые денежные доходы населения (-2,5% в I кв. 2014 г. по сравнению с I кв. 2013 г.), вырос на 3,6% (I кв. 2014 г. по сравнению с I кв. 2013 г.). Во втором квартале этот эффект, несмотря на рост доходов, стал ослабевать и в целом за I полугодие 2014 года оборот розничной торговли вырос на 2,7%.

Следствием стало прекращение роста вкладов населения, объем которые за I полугодие 2014 года сократился на 1% (с устранением эффекта переоценки валютных вкладов), в то время как в I полугодии 2013 года наблюдался рост на 8%. Дополнительным фактором, стимулировавшим население инвестировать сбережения в другие инструменты, стало сохранение в I полугодии банками ставок по депозитам практически на уровне конца 2013 года (+0,6 п.п.²), несмотря на рост ключевой ставки Банка России на 2 п.п. (до 7,5%). Не способствуют росту доверия к банковской системе и введенные против России секторальные санкции, затронувшие банковский сектор.

² Максимальная процентная ставка (по вкладам в российских рублях) десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц выросла с 8,3% в первой декаде января до 8,9% в последней декаде июня.

Рис. 3: Динамика ставок по депозитам, %



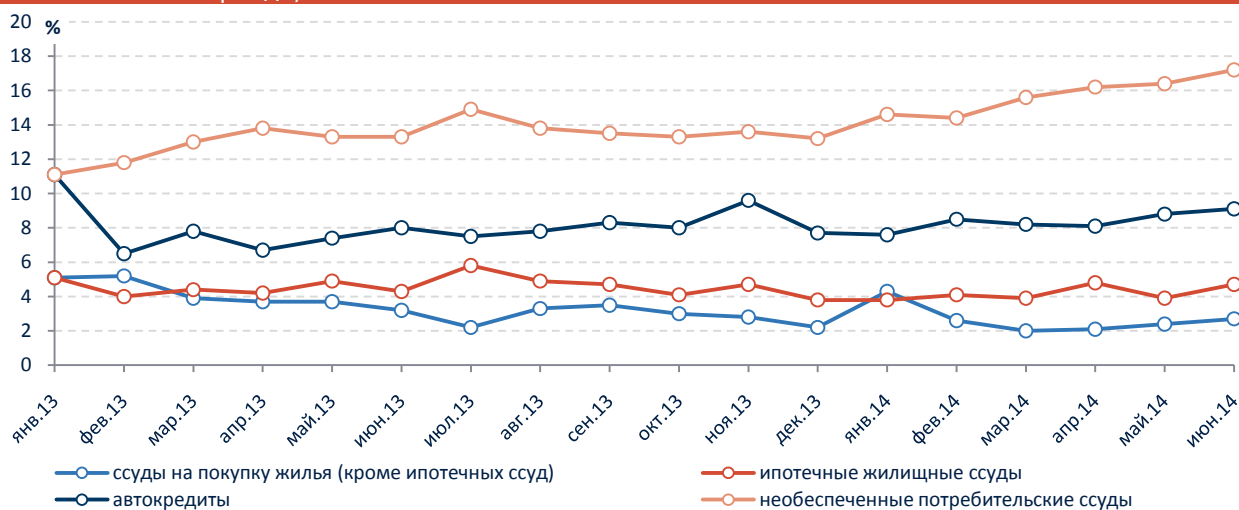
* до 13.09.2013 г. – ставка по аукционам РЕПО на 1 неделю
 Источник: Банк России, Росстат

Рост потребительского спроса во многом поддерживался не только ростом зарплат, особенно в бюджетном секторе, но и ростом потребительского, преимущественно беззалогового, кредитования. На фоне продолжающегося замедления темпов роста реальных располагаемых доходов (за 2013 год они увеличились на 3,2%, а в I полугодии 2014 г. – снизились на 0,2%) и темпов роста реальной начисленной заработной платы (+3,4% в I полугодии 2014 г., +4,8% в 2013 г.) такое активное развитие необеспеченного потребительского кредитования (темпы роста за последние 12 месяцев составили 120%) являлось фактором накопления рисков в банковской системе и возможного снижения ее устойчивости.

Меры Банка России по охлаждению рынка потребительского кредитования позволили замедлить темпы роста: по итогам I полугодия 2014 года на фоне ужесточений банками требований к заемщикам темпы прироста выдаваемых потребительских кредитов снизились до 6,3% (по сравнению с 15,9% в I полугодии 2013 г.). Сокращение возможностей заемщиков рефинансировать ранее взятые кредиты (по исследованию Банка России крупнейших розничных банков³, существенная доля кредитов предоставляется заемщикам, уже имеющим на дату предоставления кредита непогашенную ссудную задолженность перед банком: в I квартале доля таких заемщиков составила 41% по количеству предоставленных кредитов и 44% по объему выданных ссуд) отразилось на росте просрочек по кредитам: доля необеспеченных потребительских ссуд, непогашенных в установленный договором срок в отчетном периоде, выросла в июне до 17,2%.

³ См. Обзор финансовой стабильности. Июнь 2014

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



Источник: Банк России

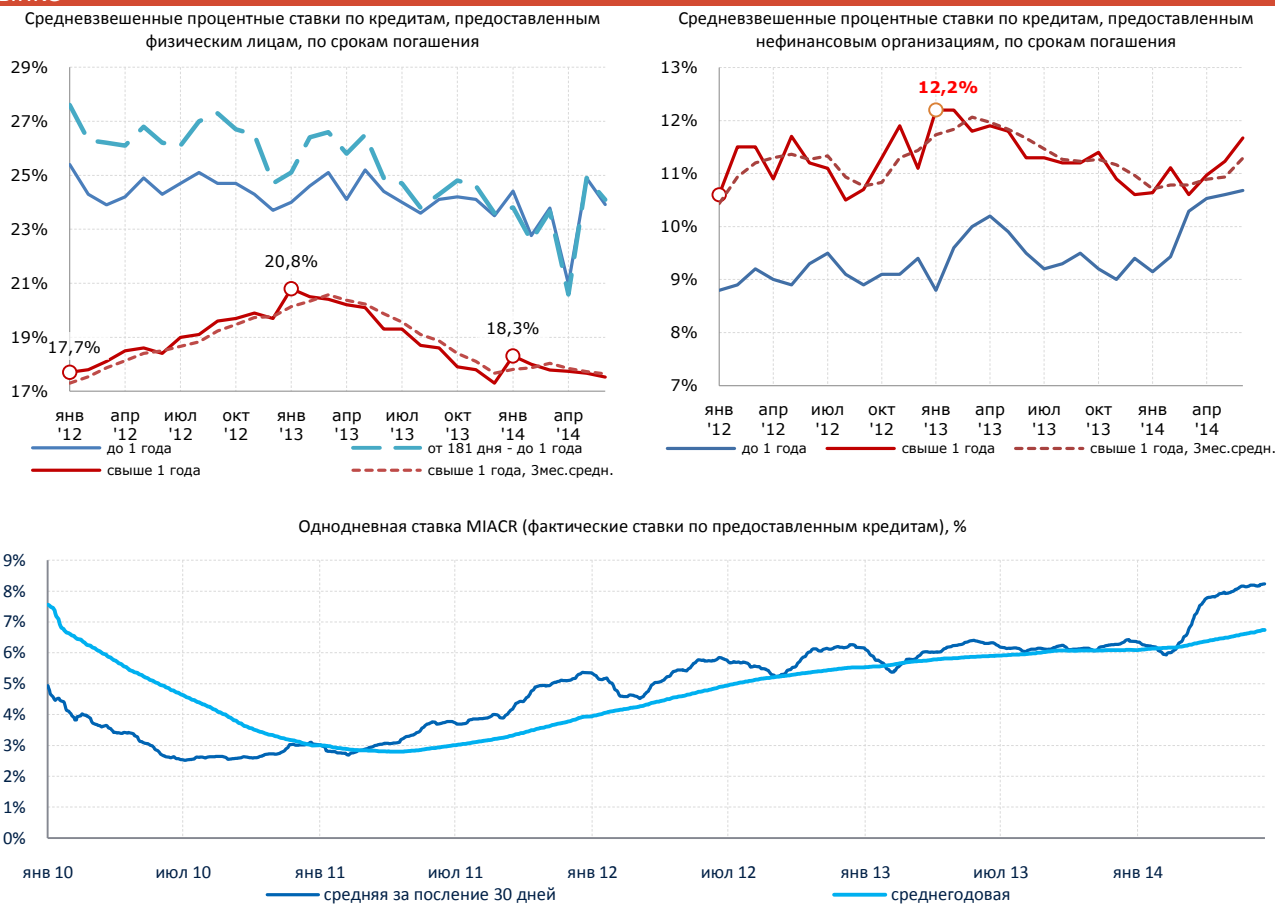
Низкие темпы роста промышленного производства, высокие ставки по кредитам (по сравнению с доходностью бизнеса), низкий уровень собственных средств и возросшая волатильность обменного курса не стимулируют бизнес осуществлять новые инвестиции и, как следствие, сокращают спрос на кредиты со стороны корпоративного (нефинансового) сектора. Кроме того, появились признаки значимого ухудшения качества долга предприятий: за I полугодие 2014 года просроченная задолженность по кредитам юридических лиц выросла на 10,2%, в то время как за весь 2013 год – на 7%. Основными причинами такой тенденции являются снижение прибыли предприятий (доля организаций, получивших убыток по итогам 5 месяцев 2014 года увеличилась до 33,8%, тогда как по итогам 2013 года доля таких предприятий составляла 26,8%) и повышение ставок по кредитам, что ухудшает возможности рефинансирования ранее взятых кредитов и снижает возможности обслуживать свои долговые обязательства.

Согласно исследованию Банка России⁴, риски роста долговой нагрузки в строительном секторе оцениваются как высокие. Эта отрасль является наиболее закредитованной (отношение обязательств к собственному капиталу в 2013 г. – 5), а снижение объемов работ приведет к дальнейшему росту долговой нагрузки. При этом уже к концу 2013 г. уровень покрытия обязательств выручкой был одним из самых низких в экономике (93,2%), а доля просроченной задолженности приблизилась к показателю по наиболее проблемной отрасли экономики – сельскому хозяйству. Кроме того, Банк России отмечает наличие негативной тенденции к изменению структуры долга строительных компаний в пользу краткосрочных вложений. В этой связи особенно важно осторожно подходить к регулированию отрасли, в том числе к принятию решений, способных дополнительно ограничить спрос на жилье.

Ужесточение условий привлечения средств за рубежом (в том числе для компаний и банков, попавших под действие санкций) увеличило спрос на рефинансирование накопленного внешнего долга корпоративного (нефинансового) сектора: среднемесячные темпы прироста портфеля корпоративных кредитов (с исключением влияния валютной переоценки) в I полугодии 2014 года составили 1,2% (в IV квартале 2013 г. и в целом за 2013 г. – 0,8%). Однако и на внутреннем рынке компаниям стало сложнее получить кредиты из-за ухудшения ожиданий банков относительно финансового состояния заемщиков.

⁴ См. Обзор финансовой стабильности. Июнь 2014

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

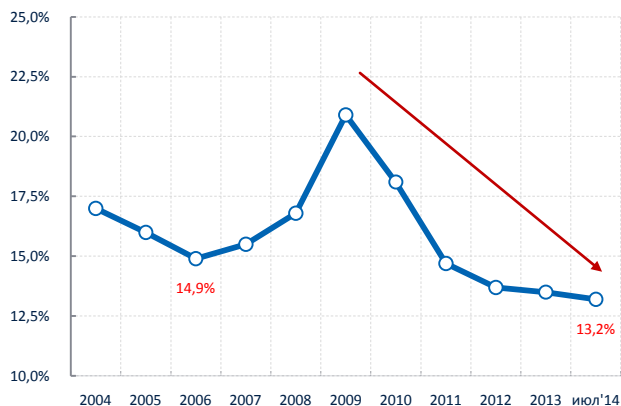


Источник: Банк России, расчёты АИЖК

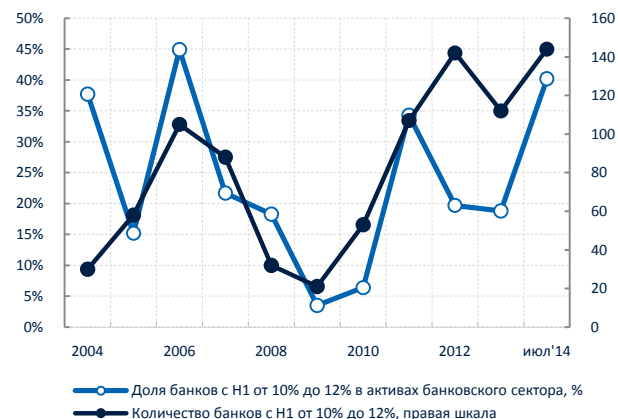
С другой стороны, возможности банков по наращиванию кредитных портфелей остаются ограниченными: продолжает снижаться показатель достаточности капитала – на конец июня отношение собственных средств (капитала) к активам, взвешенным по уровню риска, снизилось до 13,2%, что является минимальным значением с 2005 года (например, на начало 2010 года достаточность капитала достигала почти 21%). Одновременно снизилось и количество банков с минимальной достаточностью капитала ($H1 = 10\% - 12\%$) - 144, однако, доля таких банков в активах банковской системы увеличилась до 40,2%.

Рис. 6: Динамика достаточности капитала банковского сектора

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



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

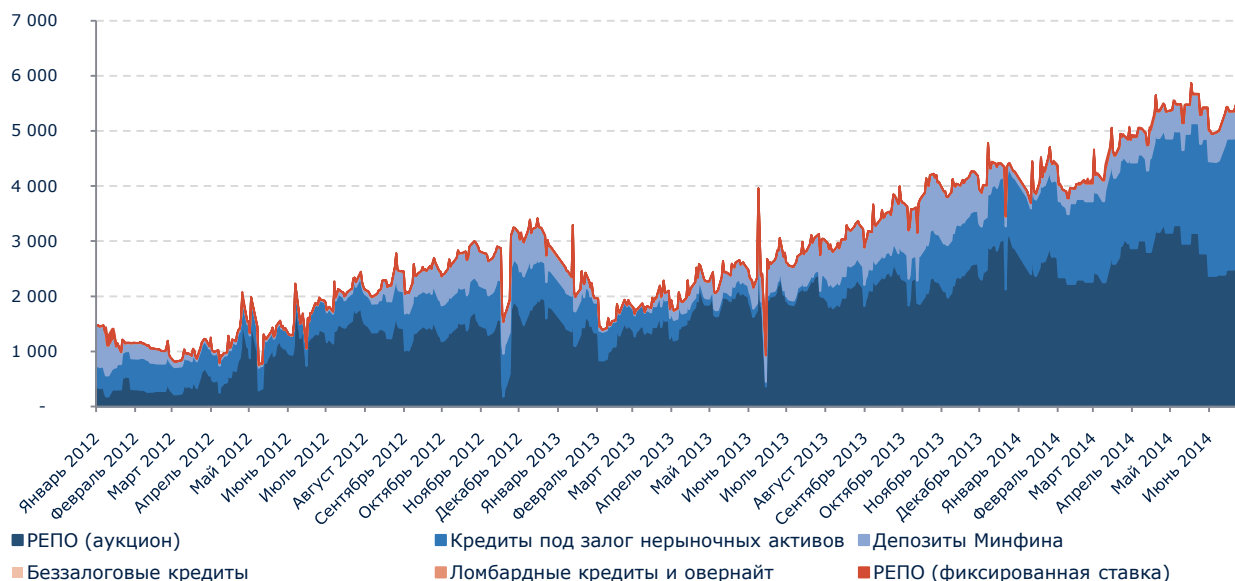


Источник: Банк России

О напряженной ситуации с ликвидностью, вызванной как оттоком капитала из страны, так и сокращением средств населения на счетах и депозитах, свидетельствует снижение доли «избыточной ликвидности» (средства на срочных депозитах в Банке России) в совокупных объемах ликвидных рублевых активов банков (денежные остатки в кассах, на корреспондентских счетах и срочных депозитах в Банке России) до 7,7% в среднем за II квартал 2014 г. Кроме того, расширение санкций снижает возможности привлечения средств на зарубежных финансовых рынках и для компаний и банков, не попавших под санкции.

Основным каналом привлечения ликвидности в настоящее время являются инструменты, предлагаемые Банком России, в первую очередь – операции РЕПО и кредиты под залог нерыночных активов и поручительств. За январь-июнь совокупный долг кредитных организаций перед Банком России и Минфином увеличился на 1,7 трлн руб. Доля средств, предоставленных Банком России, в совокупном приросте портфеля кредитов физическим и юридическим лицам в I полугодии 2014 года, составила 55%. Однако дальнейшему росту заимствований у Банка России препятствует ограниченность разновидностей ценных бумаг, которые банки еще могут передать в залог или использовать для операций РЕПО с Банком России. Вместе с тем, по оценкам АИЖК, накопленный портфель ипотечных жилищных кредитов, характеризующийся высоким качеством, является хорошим залогом для операций Банка России по предоставлению ликвидности.

Рис. 7: Объем поддержки ликвидности банков со стороны Банка России и Минфина, млрд руб.



Источник: Банк России, ЦМАКП

Следствием сохранения такой ситуации с ликвидностью, вероятно, станет ужесточение банками доступа к кредитам для конечных заемщиков.

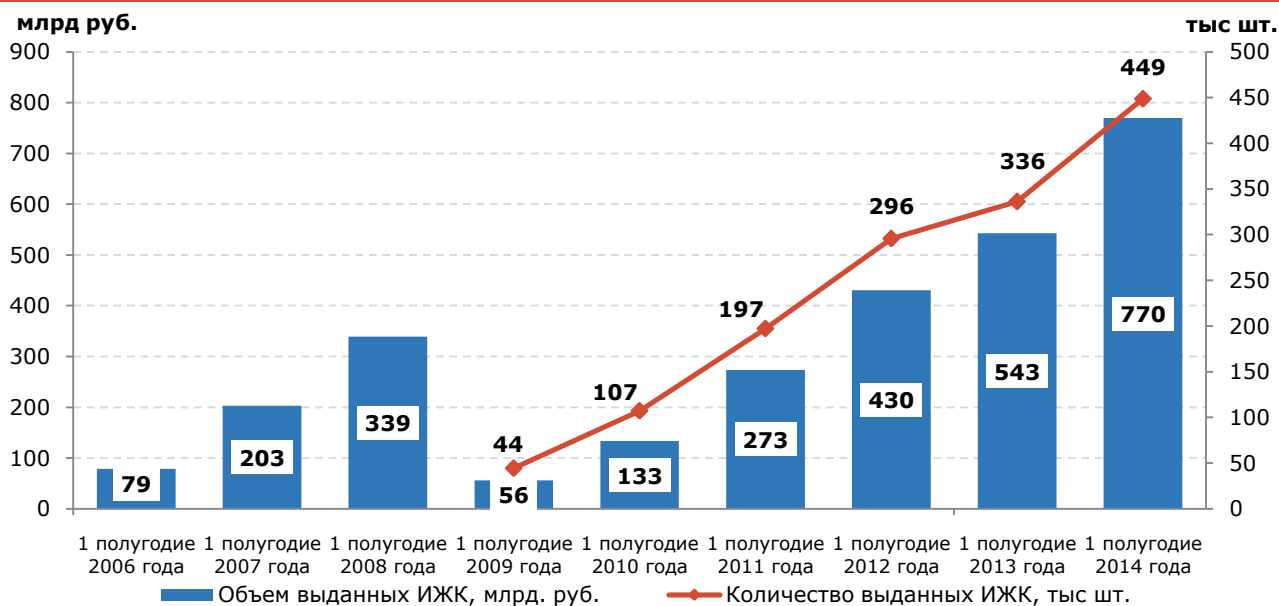
Следует отметить, что качество портфеля кредитов населению в целом (включая не обеспеченные залогом кредиты) снижается. Наблюдается тенденция роста доли проблемных кредитов, выданных населению (доля ссуд с просроченными платежами свыше 90 дней в общем объеме ссуд на 01.07.2014 г. составила 7,3% по сравнению с 5,8% на 01.01.2014 г.). При этом качество ипотечного портфеля пока остается на высоком уровне. Доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет около 2,1%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа составляет около 95,3%.

Таким образом, в настоящее время уже можно наблюдать тенденцию по усилению ряда негативных факторов (снижение темпов роста доходов, снижение объема ликвидности и рост просроченной задолженности по кредитам). Дальнейшее развитие ситуации во многом будет зависеть от реализации внешних факторов. В наиболее вероятном на текущий момент сценарии АИЖК ожидает сохранение тенденций к замедлению экономического роста по сравнению с прошлым годом, что будет способствовать замедлению роста потребительского кредитования и увеличит риски нарастания проблем в банковском секторе, в первую очередь в секторе необеспеченного кредитования.

Рынок ипотечного кредитования: опережающий рост

Начало 2014 года для российского ипотечного рынка стало успешным. В I полугодии 2014 года было выдано 448 536 ипотечных кредитов на общую сумму 769,5 млрд рублей, что в 1,3 раза превышает уровень I полугодия 2013 года в количественном и в 1,4 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

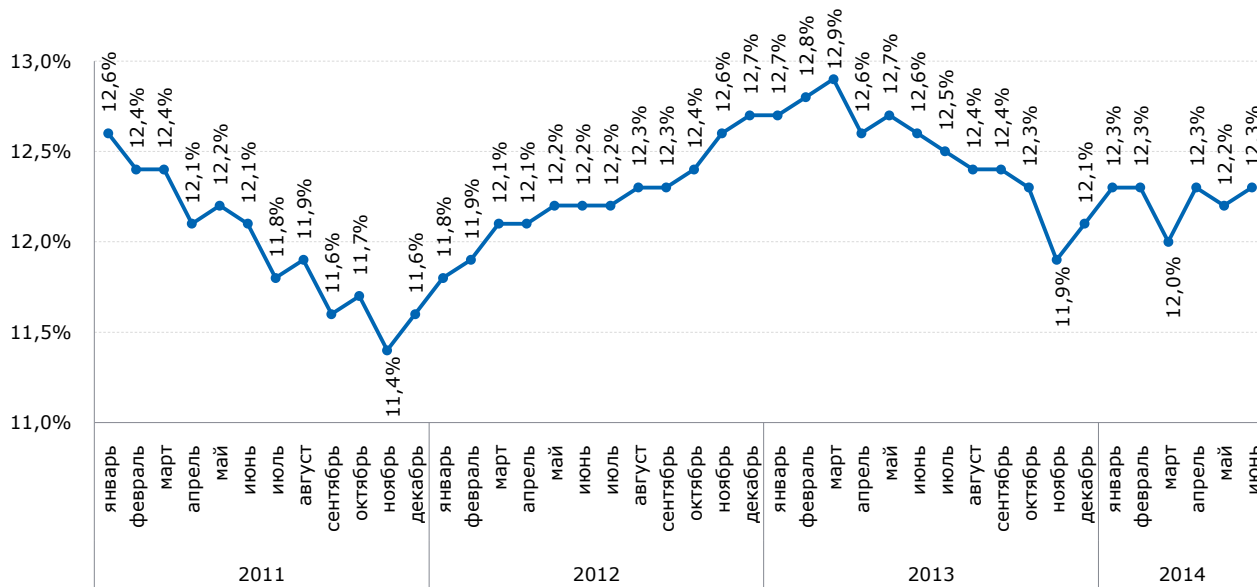
В условиях напряженности на финансовых и валютных рынках недвижимость стала популярным объектам для инвестиций. Анализ банковской статистики говорит о том, что вложения в жилье стали восприниматься как альтернатива банковским депозитам.

Вторым фактором роста ипотечного рынка стал реализовавшийся спрос будущих периодов. Многие граждане, собиравшиеся приобрести жилье для собственных нужд, но выжидавшие удобного момента для совершения сделки, поняли, что в краткосрочной перспективе ожидать улучшения условий не стоит, и решили не затягивать с покупкой жилья с помощью ипотечного кредита.

К концу I полугодия 2014 года (в июне) средневзвешенная месячная ставка по ипотеке составила 12,3% (на 0,3 п.п. ниже уровня июня 2013 года). Отметим, что этот показатель соответствует значениям, достигнутым в июле-августе 2012 г. и октябре 2013 г.

Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях, выданным в целом за I полугодие 2014 года (накопленным итогом), составила 12,2%, а за I полугодие 2013 года - 12,7%.

Рис. 9: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2011 – 2014 гг.), %



Примечание: по оценкам АИЖК, anomalно низкие значения месячной ставки выдачи в ноябре 2013 г. и марте 2014 г. явились следствием допущенных отдельными банками неточностей при заполнении форм отчетности и округлений. Фактические ставки выдачи составляли, по оценкам АИЖК, около 12,1 – 12,2% в ноябре 2013 г. и около 12,2 – 12,3% в марте 2014 г.

Источник: Банк России

Однако следует отметить общий рост стоимости денег в экономике, который отражается и на стоимости фондирования ипотечных кредитов. Последовательное повышение ключевой ставки, нестабильность на финансовых рынках и сложности в привлечении внешних заимствований неизбежно подталкивали банки к повышению ставок. Тем не менее, несмотря на то, что к концу второго квартала ставки были скорректированы практически всеми лидерами рынка, ждать резкого роста ставок не стоит – **по оценке АИЖК, средняя ставка по ипотечным кредитам в 2014 году составит около 12,5%.**

Такой уровень ставок не приведет к недостатку спроса на ипотечные кредиты, однако темпы роста рынка ипотечного кредитования несколько замедлятся под воздействием общего замедления развития экономики, торможения роста потребительского спроса и доходов населения. АИЖК ожидает, что в целом по итогам года темпы роста рынка ипотеки составят около 130% по сравнению с 2013 годом.

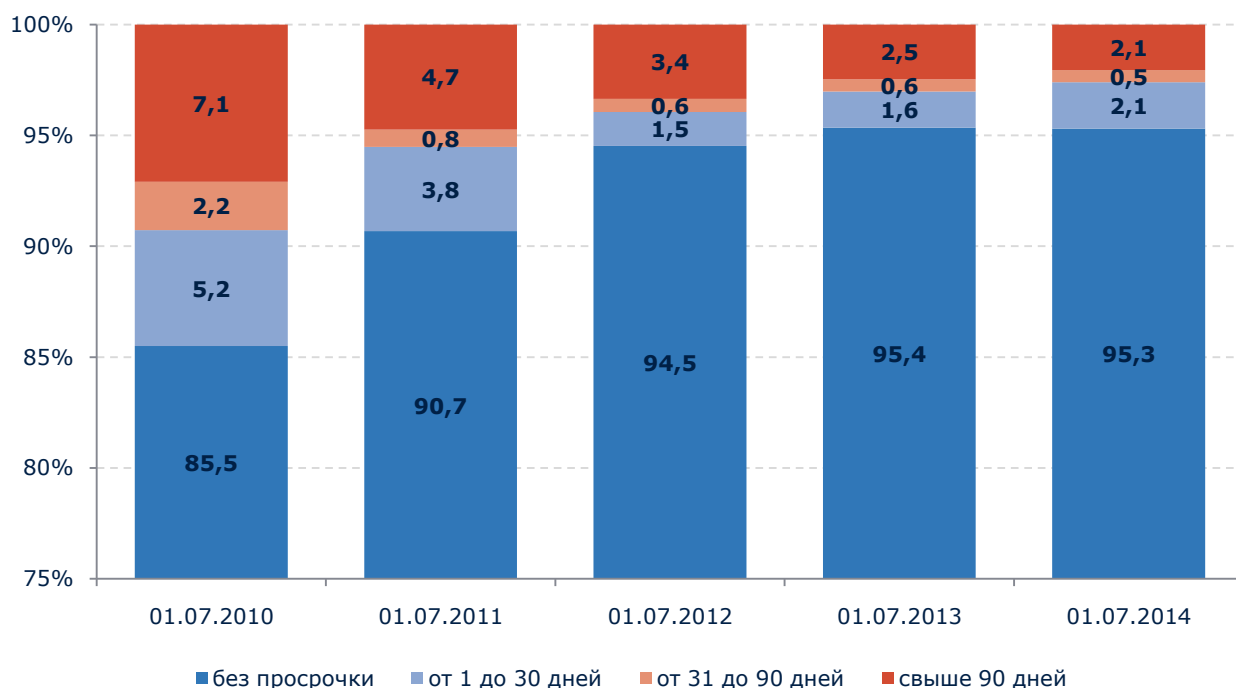
В целом же можно констатировать, что в первом полугодии банки старались удерживать ставки по ипотечным кредитам на достаточно низких уровнях, проводя при этом разнонаправленную ценовую политику в зависимости от маркетинговой стратегии и возможности доступа к разным источникам фондирования, и неохотно шли на их повышение. Основным способом конкурентной борьбы в этих условиях стало снижение требований к ипотечным заемщикам. В первом полугодии 2014 года требования к заемщикам снизили практически все ведущие ипотечные банки, в совокупности занимающие более 70% рынка. Данный тренд поддержали и многие другие участники рынка ипотеки.

Ослабление требований к заемщикам, начавшееся еще в 2013 году, уже отражается на структуре накопленного ипотечного портфеля, размер которого на текущий момент составляет уже около 3 трлн рублей. По данным Банка России, с начала 2013 года

отмечается существенное увеличение объема выдачи кредитов с первоначальным взносом в размере 10 – 20% и, напротив, сокращение объемов выдачи кредитов с первоначальным взносом более 60%, что может свидетельствовать о смягчении стандартов ипотечного кредитования банками и об увеличении объемов выдачи ипотеки с повышенным кредитным риском. В целом, по данным Банка России, в ипотечном портфеле банков доля кредитов с первоначальным взносом менее 30% составляет почти 50%, а с первоначальным взносом менее 20% – 34%, что может в перспективе стать источником системных рисков.

В то же время качество ипотечного портфеля находится на высоком уровне. Доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,1%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа – около 95,3%.

Рис. 10: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2010 – 2014 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Однако такая стабильность, во многом, обеспечивается высокими темпами роста ипотечного портфеля (+32,8% за последние 12 месяцев). В абсолютном выражении проблемные кредиты (с просрочкой более 90 дней) выросли за 6 месяцев 2014 года на 15% до 62,2 млрд рублей.

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

Общая сумма задолженности по ипотечным кредитам	На 01.01.2014		На 01.07.2014	
	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%
Всего закладных в портфеле, в том числе:	2 648 859	100	3 021 713	100
С просрочкой аннуитетного платежа от 31 до 90 дней	10 860	0,4	16 317	0,5
С просрочкой аннуитетного платежа от 91 до 180 дней	6 887	0,3	9 972	0,3
С просрочкой аннуитетного платежа свыше 180 дней	47 150	1,8	52 276	1,7

Источник: Банк России

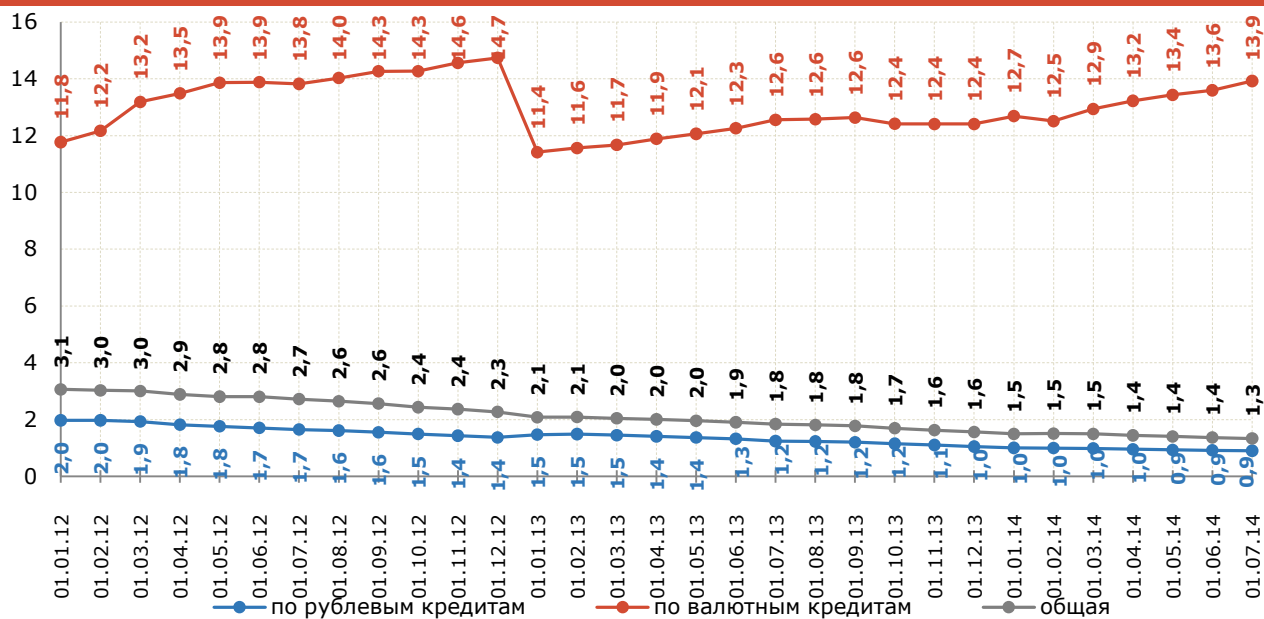
В случае резкого замедления темпов развития рынка можно ожидать ухудшение качества ипотечных портфелей, как это происходит в секторе необеспеченного потребительского кредитования. Банкам следует очень внимательно оценивать кредитные риски и не допускать необоснованного снижения требований к заемщикам - в случае резкого ухудшения экономической ситуации сильнее всего пострадают заемщики, получающие «серую» зарплату и не имеющие возможности подтвердить свои доходы справкой по форме 2-НДФЛ. Кроме того, уязвимыми будут и заемщики, имеющие помимо ипотечного кредита еще и потребительские.

С другой стороны, по сравнению с ситуацией 2008-2009 годов, ипотечные заемщики сейчас гораздо более устойчивы к шокам обменного курса. По итогам I полугодия 2014 года доля ипотечных кредитов в иностранной валюте в совокупном ипотечном портфеле составила всего 3,3%, снизившись за год на 2 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 прекратилась. Так, за I полугодие 2014 года было выдано всего 414 валютных кредитов против 448 122 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 (2,1% и 62,2 млрд рублей на 01.07.2014 года против 2,5% и 56,2 млрд рублей на 01.07.2013 г.).

Сокращается также объем просроченных платежей как в абсолютном выражении, так и относительно общего объема накопленной ипотечной задолженности. Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.07.2014 г. составила 1,3%. Доля просроченных платежей по рублевой задолженности равна 0,9%, а по валютной – 13,9%. Объем просроченных валютных платежей составляет 14 млрд рублей (34,6% от всего объема просроченных платежей), при этом доля валютной задолженности в ипотечном портфеле банков – всего 3,3%.

Рис. 11: Доля просроченной задолженности в 2012 – 2014 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

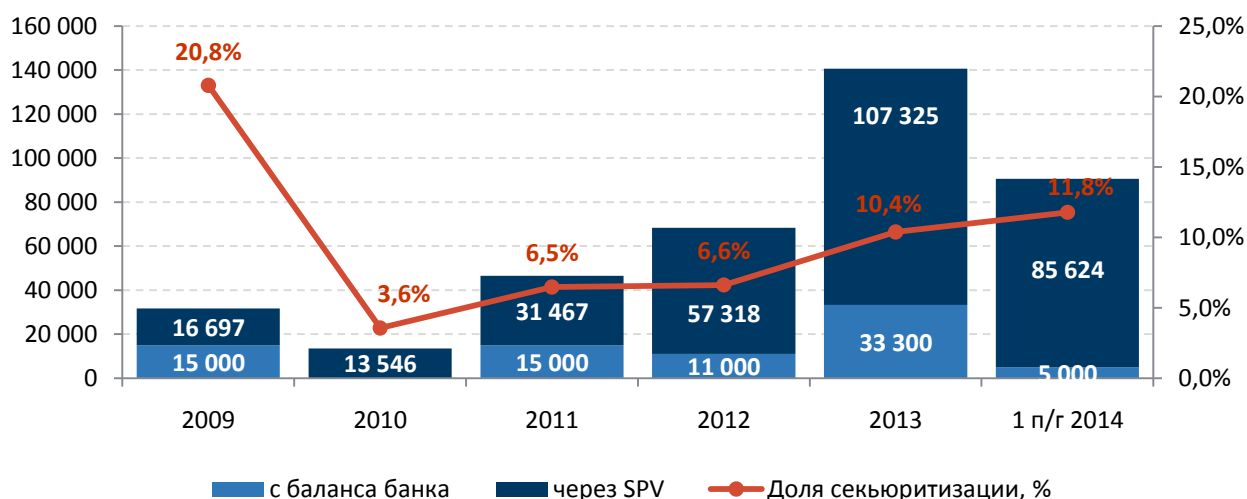
Рынок ипотечных ценных бумаг⁵: существенный рост

Динамичный рост рынка ипотечного кредитования в 2011 – 2013 годах и реализация программ АИЖК и Внешэкономбанка по приобретению ипотечных ценных бумаг повысили интерес банков к механизмам секьюритизации.

За I полугодие 2014 года было осуществлено 12 выпусков ипотечных ценных бумаг, обеспеченных кредитами, выданными под залог жилой недвижимости, в т. ч. 2 выпуска с баланса банка (банки Дельтакредит и ВТБ24). Совокупный объем эмиссий за отчетный период составил 108 млрд руб., увеличившись почти в 3 раза по сравнению с соответствующим периодом прошлого года (36,5 млрд руб.).

Доля привлеченных за счет выпуска ипотечных ценных бумаг средств в отчетном периоде в общем объеме выданных кредитов составила 11%, по сравнению с 6,8% годом ранее.

Рис. 12: Объемы выпуска ипотечных ценных бумаг в 2009 – 2014 годах



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Средневзвешенная ставка старшего транша⁶ по ипотечным ценным бумагам по итогам I полугодия немного увеличилась и составила 8,8% годовых по сравнению с 8,6% по итогам 2013 года (без учета старших траншей, выпущенных в рамках программы Внешэкономбанка под ставку в 3%). Доля старшего транша по ипотечным ценным бумагам, выпущенным через специального ипотечного агента (SPV), составила 80,4% всего объема выпуска ИЦБ через SPV.

⁵ Здесь и далее под ипотечными ценными бумагами понимаются ценные бумаги, обеспеченные ипотечными жилищными кредитами.

⁶ Включая выпуски с баланса банков.

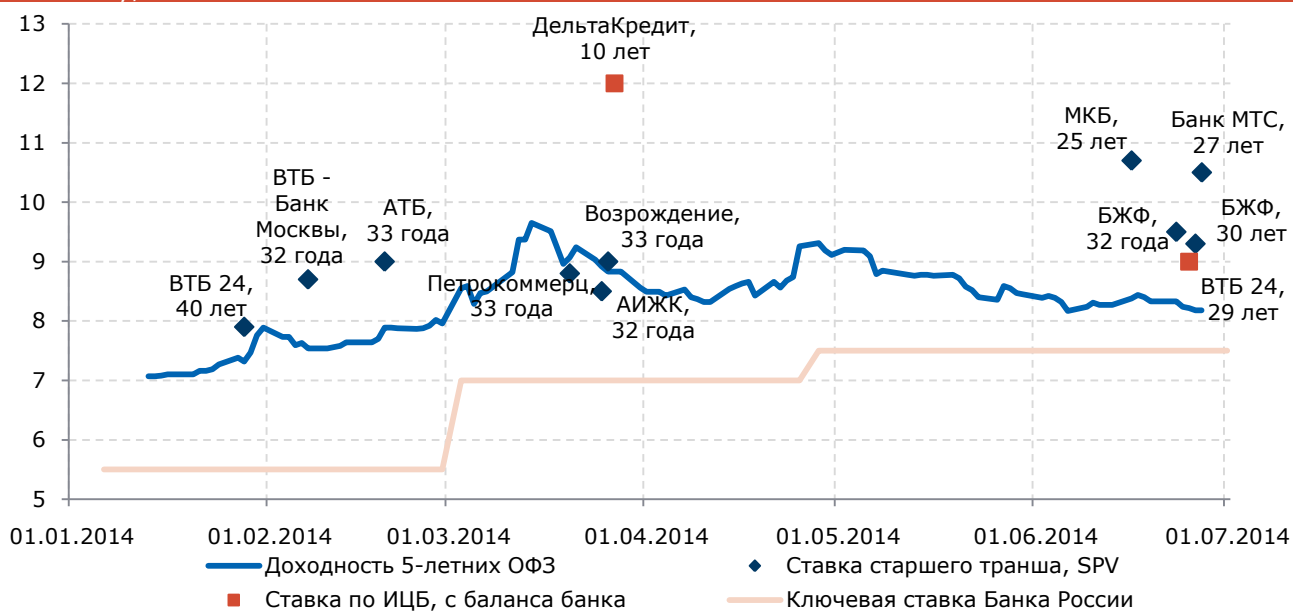
Рис. 13: Сравнение средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам в рублях и ставки старшего транша по ИЦБ, 2006-2014 гг.



Источник: ЦБ РФ, расчёты АИЖК

Напряженность экономической ситуации и ограничения доступа российских эмитентов к заимствованиям на зарубежных рынках капитала вызвали рост стоимости заимствований для российских эмитентов на внутреннем рынке. В частности, многие эмитенты, осуществившие выпуск ИЦБ в отчетном периоде, были вынуждены размещать ценные бумаги выше ставки 5-летних ОФЗ. Основной объем эмиссий был осуществлен в I квартале 2014 года, а в июне некоторые эмитенты смогли воспользоваться временно открывшимся окном и разместить выпуски, правда, под более высокие, чем в I квартале, ставки (8,6% и 9,9% соответственно). Такие ставки отражают как общий рост стоимости фондирования (к маю 2014 года ключевая ставка повышалась дважды, с 5,5 до 7,5% годовых), так и рост премии за риски инвестирования в ценные бумаги российских эмитентов. Доходность по 5-летним ОФЗ выросла в июне до 8,3% по сравнению с 7,3% в январе 2014 г., а спред между ставками по ИЦБ и доходностью ОФЗ увеличился с 0,6 п.п. в I квартале (без учета выпуска банка Дельтакредит – 0,4 п.п.) до 1,6 п.п. в июне 2014 г.

Рис. 14: Сравнение доходности старшего транша по ИЦБ, 5-летних ОФЗ и ключевой ставки ЦБ в 2014 году, % годовых



Источник: Банк России, Reuters, расчёты АИЖК

Рынок жилья и строительства: ипотека – основной драйвер жилищного строительства

По данным Росреестра, доля сделок с ипотекой выросла в I полугодии 2014 г. до очередного рекордного уровня: каждое четвертое право собственности (26,4%), зарегистрированное в сделках с жильем, приобреталось с использованием ипотечного кредита⁷. Оживление наблюдалось и на рынке жилья в целом - рост количества сделок с жильем по итогам полугодия составил 16% по отношению к I полугодию 2013 года (за 2013 год в целом количество сделок снизилось на 5%). Следует отметить, что рост рынка жилья происходил, в том числе за счет активного оформления в собственность вновь построенного жилья.

Рис. 14: Динамика рынка недвижимости и доля ипотеки в сделках с жильем, по полугодиям, 2010-2014 гг.



Источник: Росреестр, расчеты АИЖК

Развитие ипотечного рынка стало устойчивой базой для роста объемов жилищного строительства – в первом полугодии 2014 года построено 375,8 тыс. квартир общей площадью 29,4 млн кв. метров (+30% к соответствующему периоду предыдущего года). Объем ввода индустриального жилья составил 272 тыс. квартир общей площадью 15,5 млн кв. м (+42,3% и +40,9% соответственно к уровню I полугодия 2013 года). Такие высокие темпы роста объемов строительства жилья наблюдались в последний раз в I полугодии 2007 года.

⁷ 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).

Рис. 15: Объем ввода жилья, 2009 – 2014 гг.



Источник: Росстат, расчёты АИЖК

В конце 2013 года ускорился рост объемов инвестиций в жилища: за период октябрь 2013 – март 2014 гг. инвестиции составили 318 млрд рублей, что на 43% больше, чем годом ранее. При этом 43% этого объема было профинансировано населением в рамках долевого строительства многоквартирных домов (135 млрд рублей, + 118% к октябрю 2012-марту 2013 гг.).

Рис. 16: Инвестиции в жилища и средства, полученные от населения на долевое участие в строительстве, 2007 – 2014 гг.



Источник: Росстат, расчёты АИЖК

Возрастающее влияние ипотеки на рынок строительства косвенно подтверждают и данные Росреестра, согласно которым доля договоров участия в долевом строительстве с привлечением кредитных средств и средств целевого займа в общем объеме договоров участия в долевом строительстве выросла в I полугодии 2014 года по сравнению с аналогичным периодом 2013 года на 21%.

Рис. 17: Зарегистрированные договора долевого участия граждан в строительстве жилья в 2010 – 2014 гг.



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

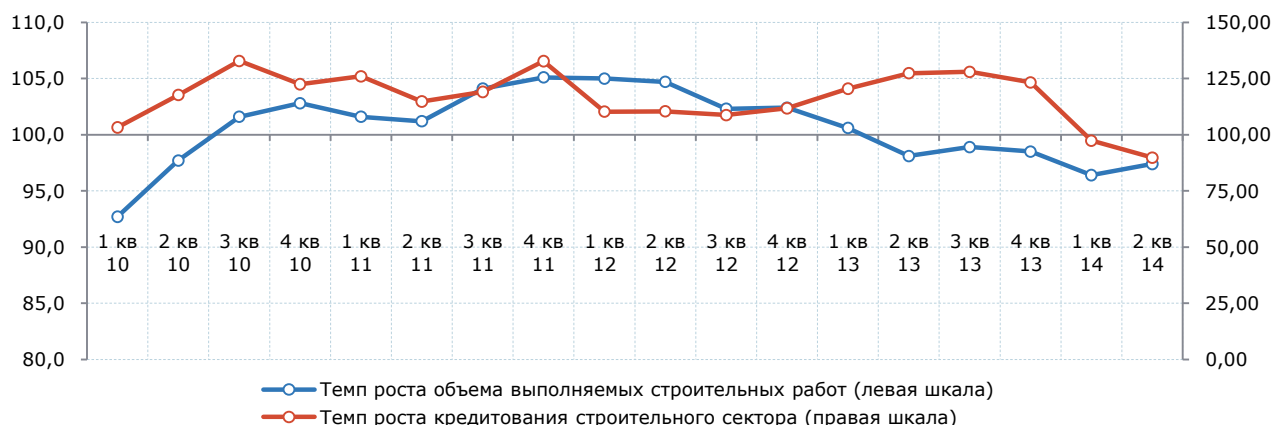
Такое оживление инвестиционной активности в жилищном строительстве уже отразилось на статистике ввода жилья в начале 2014 г. Следует, правда, отметить, что частично такой рост объемов строительства связан с более низкими, чем обычно, объемами ввода жилья в конце 2013 г. Так, например, в Московском регионе во втором полугодии 2013 г. было введено 66% всего объема построенного в 2013 г. жилья, в то время как в предыдущие периоды (в 2011, 2012 годах) эта доля составляла 72-73%.

В целом, по итогам 2014 года АИЖК ожидает некоторого замедления темпов роста объемов ввода жилья по сравнению с достигнутыми в I полугодии: всего будет построено 75 – 80 млн кв. м жилья.

Динамичный рост рынка ипотечного кредитования в I полугодии 2014 года закладывает фундамент для дальнейшего увеличения объемов ввода жилья, что, в свою очередь, оказывает значимый стимулирующий эффект на развитие экономики в целом.

В условиях сокращения объемов нежилого строительства (в 2014 году наблюдается снижение объемов выполненных строительных работ и объемов кредитования строительного сектора) жилищное строительство становится приоритетным направлением деятельности и для строительных компаний.

Рис. 18: Динамика объема выполненных строительных работ и кредитования строительства (в сопоставимых ценах⁸ к аналогичному периоду предыдущего года, накопленным итогом с начала года), %.



Источник: Росстат, ЦБ РФ, расчёты АИЖК

В 2015 году, несмотря на замедление потребительского спроса, объемы ввода индустриального жилья продолжают увеличиваться до 47-50 млн. кв. м в результате завершения строительства объектов, профинансированных ранее.

Важно отметить, 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.

Анализ ценовой динамики рынка жилья говорит о том, что развитие ипотеки не приводит к формированию «пузыря» - рост цен на жилье в I полугодии 2014 года по отношению к соответствующему периоду 2013 года в среднем составил 4,9%. С учетом зафиксированной в первом полугодии годовой инфляции в 7% можно констатировать даже снижение реальных цен на жилье, и соответственно – рост его доступности для населения.

⁸ Использовался дефлятор «Индекс цен производителей по виду деятельности: строительно-монтажные работы», в % к соответствующему периоду предыдущего года

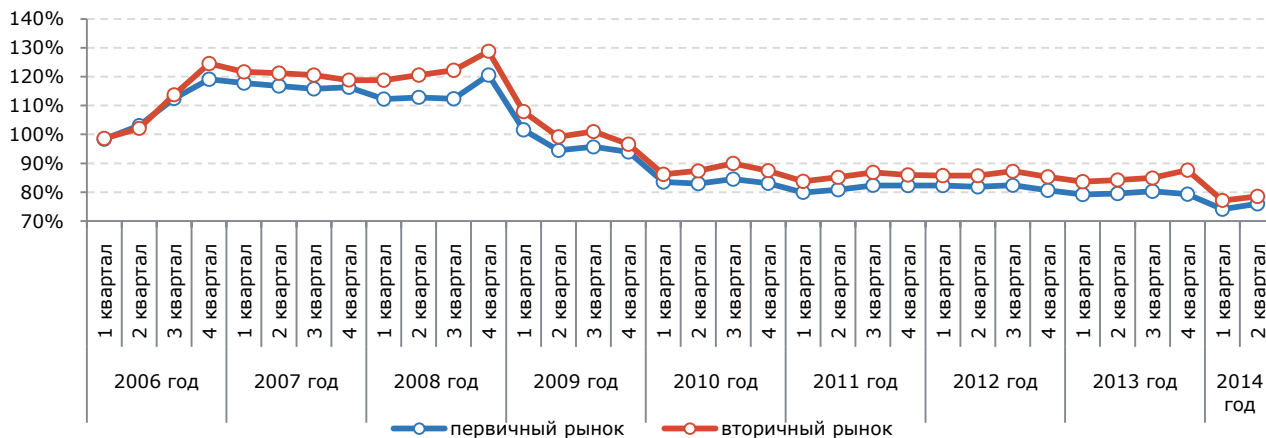
Рис. 19: Динамика индексов цен на жилье на вторичном и первичном рынках, 2007-2014 гг., %



Источник: Росстат

По сравнению с IV кварталом 2013 г. уровень доступности приобретения жилья во II квартале 2014 года в среднем вырос на 7%.

Рис. 20: Индекс доступности жилья в 2006 – 2014 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 на рынке жилья удалось достичь благодаря активному развитию финансовых инструментов на рынке жилищного строительства, который абсорбировал дополнительный спрос населения.

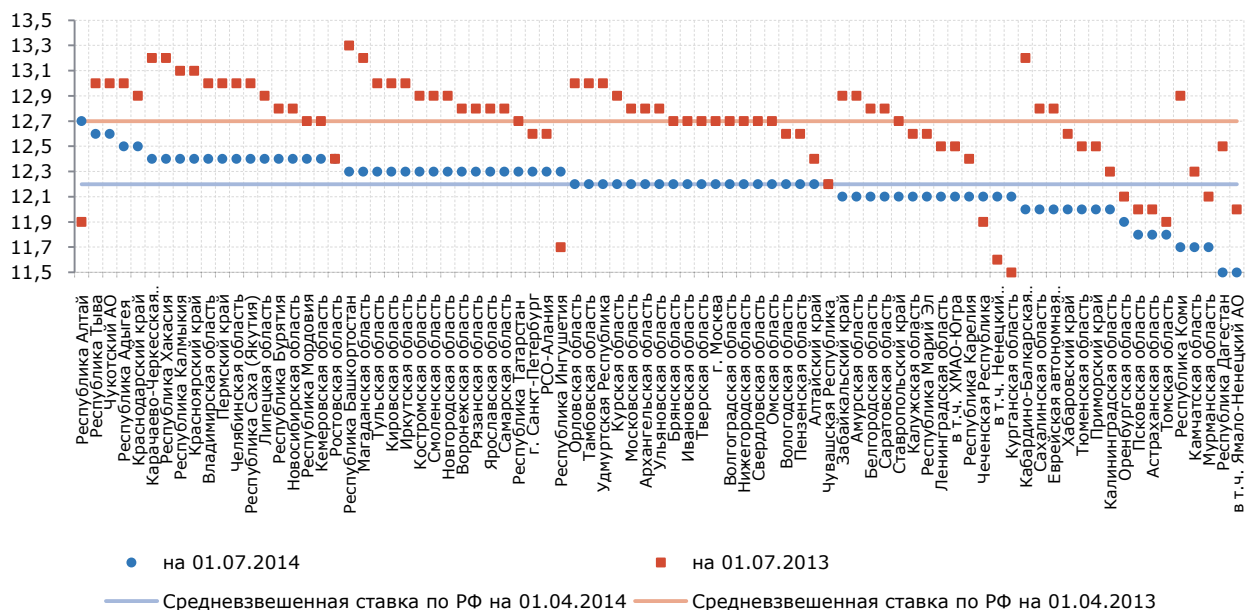
Рынки жилья и ипотеки в регионах: ставки снижаются, объемы растут

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 стабилизации процентных ставок по ипотечным кредитам на уровне, достигнутом к концу IV квартала 2013 года.

В I полугодии 2014 года разброс ставок по регионам уменьшился (коэффициент вариации снизился до 1,8% по сравнению с 2,9% по итогам I полугодия 2013 года). Самая высокая средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях (12,7%) зафиксирована в республике Алтай, а самая низкая (11,5%) – в республике Дагестан и Ямало-Ненецком автономном округе. Средние по России ставки 12 – 12,4% зафиксированы в 69 российских регионах, в том числе в Москве, Санкт-Петербурге, Калининградской, Ленинградской, Московской и Новосибирской областях.

Рис. 21: Ранжирование регионов (по убыванию) по средневзвешенным процентным ставкам по выданным ипотечным кредитам (накопленным итогом с начала года, на конец периода), в 2013-2014 гг.

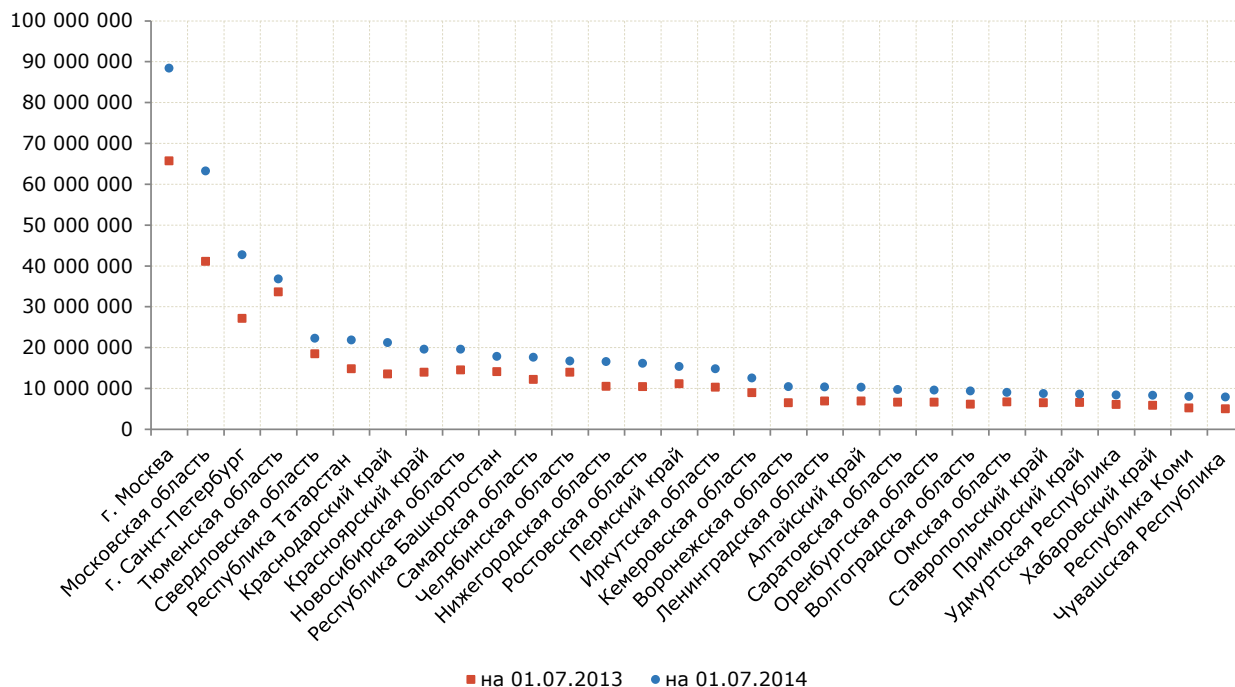


Источник: Банк России

По сравнению с уровнем I полугодия 2013 года в 5 регионах ставки выросли, в 76 – снизились, а в 2 – остались без изменений.

Рост объемов выдачи кредитов наблюдался в 82 регионах России, тогда как в 1 регионе (Ханты-Мансийском автономном округе) зафиксировано снижение. Стоит напомнить, что группировка показателей в региональном разрезе осуществляется Банком России по месту постоянной регистрации заемщика.

Рис. 22: ТОП-30 регионов России с наибольшим объемом выдачи ипотечных кредитов в I квартале 2014 года (по убыванию), млн руб.



Источник: Банк России

За I полугодие 2014 года суммарный объем выдачи ипотечных кредитов пятеркой регионов-лидеров (Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Тюменская и Свердловская области) составил 253,3 млрд рублей (32,9% от общего объема выдачи). Этот показатель практически соответствует данным за I полугодие 2013 года (34,2%), что свидетельствует о стабильной концентрации рынка ипотеки в региональном разрезе.

Наибольшее количество ипотечных кредитов в I полугодии 2014 года было выдано в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге, республике Татарстан и Тюменской области. В совокупности в этих регионах было выдано 22,3% всех ипотечных кредитов (годом ранее – 22,1%).

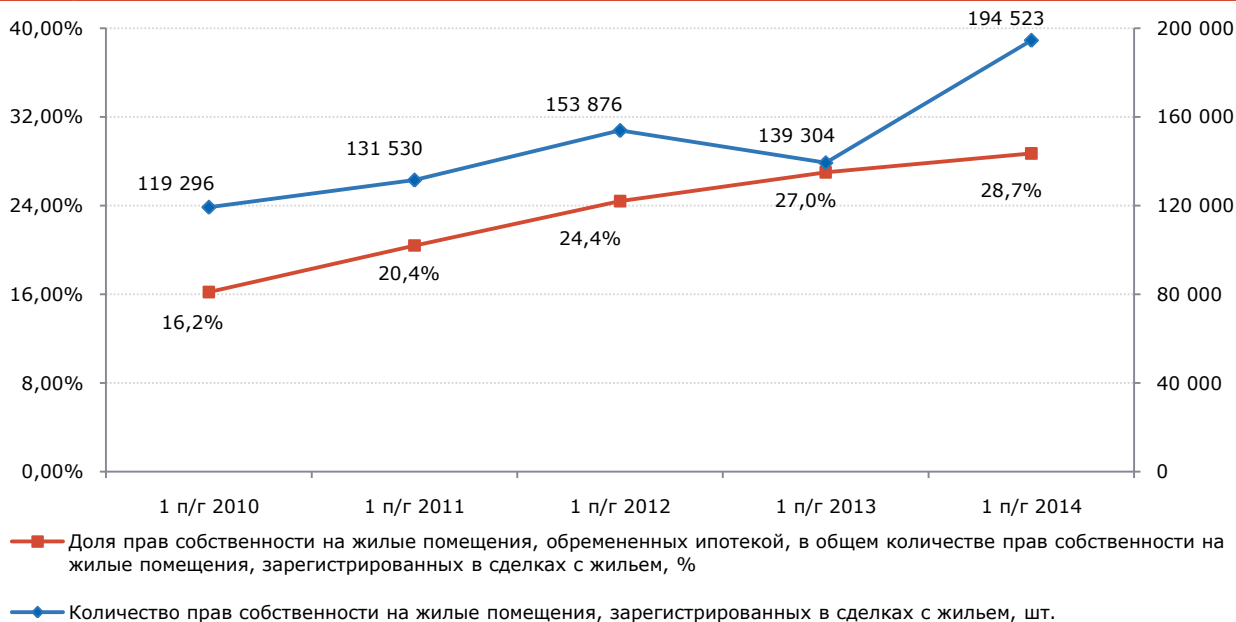
В Москве и Московской области за I полугодие 2014 года было выдано 47 926 кредитов на общую сумму 151,6 млрд рублей, что в 1,4 раза превышает аналогичный уровень 2013 года в количественном и в денежном выражении. Доля Москвы и области составляет 10,7% в количественном и 19,7% в денежном выражении от общего объема выданных в России ипотечных кредитов. Год назад доля Москвы и области составляла соответственно 9,8% и 19,7%. Ставки выдачи по ипотечным кредитам в рублях составили в Москве и в Московской области 12,2%, а средние сроки кредитования – 14,4 лет.

Среди особенностей ипотечного рынка столичного региона, прежде всего, следует отметить существенно более высокий размер средней суммы кредита – 3,3 млн рублей, причем в Москве он достигает 3,7 млн рублей, а в Московской области – 2,7 млн рублей. Напомним, что средний размер кредита по РФ в I полугодии 2014 года составил 1,7 млн рублей. Такая динамика объясняется, прежде всего, существенной разницей в цене недвижимости.

В I полугодии 2014 года на рынке жилья Московского региона (Москва и Московская область) наблюдалось повышение уровня продаж жилья: по сравнению с аналогичным

периодом 2013 года количество сделок⁹ увеличилось на 39,6%. При этом доля прав, обремененных ипотекой, в сделках с жильем увеличилась с 27% до 28,7%.

Рис. 23: Количество прав, зарегистрированных в сделках с жильем, и доля прав, обремененных ипотекой, в Москве и Московской области



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

Цены на жилье

По итогам I полугодия 2014 года ситуация с ценами на жилье в регионах сложилась следующим образом:

- На первичном рынке жилья цены росли (индекс цен за год (I полугодие 2014 года к I полугодю 2013 года) выше 100%) в 73 регионах, в т. ч. в Карачаево-Черкесской республике – 142,1%, Ленинградской области – 116,8%, республике Саха (Якутия) – 115,1%, в Москве – 110,2%, а также в Московской области – 108,1% и Санкт-Петербурге – 105,2% к I полугодю 2013 года. Из них выше инфляции¹⁰ – в 26 регионах. Снижение номинальных цен наблюдалось в 7 регионах: в Челябинской области – 97,7%, Новгородской области – 98,1%, Липецкой области – 98,3%, Калужской области – 98,8%, Магаданской области – 99%, республике Карелия – 99,9% к I полугодю 2013 года.
- На вторичном рынке жилья цены росли (индекс цен за год (I полугодие 2014 года к I полугодю 2013 года) выше 100%) в 76 регионах, в т.ч. в Карачаево-Черкесской республике – 116,2%, Ямало-Ненецком АО – 116,2%, Тамбовской области – 116,1%, Магаданской области – 114,1%, Мурманской области – 111,7%, а также в Ленинградской области – 104,8%, Московской области – 104,4%, Санкт-Петербурге – 102,1%. Из них выше инфляции – в 25 регионах. Снижение цен наблюдалось в 6 регионах: Хабаровском крае – 95,2%, в Вологодской области – 95,9%, республике Ингушетия – 97,3%, Тверской области – 97,7%, в Москве – 98,8% и Архангельской области – 99%.

⁹ По количеству прав собственности на жилые помещения, зарегистрированных в сделках с жильем.

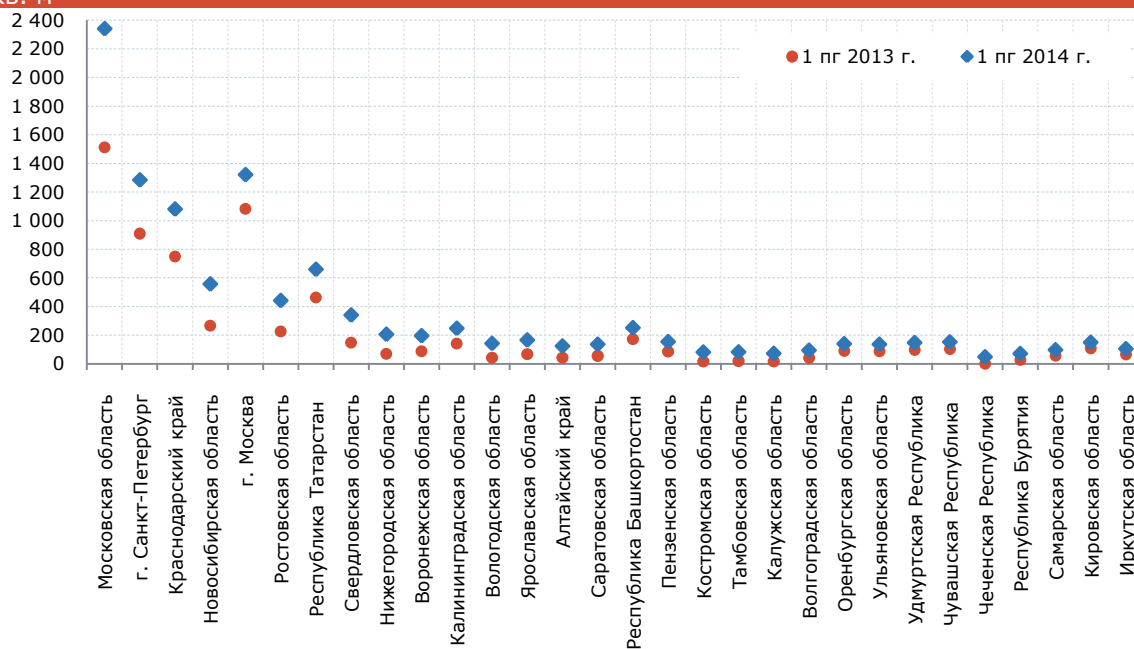
¹⁰ Здесь и далее при анализе цен в регионах используется региональный ИПЦ

Строительство

Доля жилья, построенного населением за свой счет и с помощью кредитов в общей площади введенного в I полугодии 2014 года жилья составила: в целом по России - 47,4%; в республиках Алтай, Дагестан и Тыва, Чеченской республике, Белгородской области - от 81,1% до 95,4%, в Ненецком автономном округе и Магаданской области - 100%.

Наибольшие объемы индустриального жилищного строительства в I полугодии 2014 года были достигнуты в крупных инвестиционных и промышленно развитых регионах. В Московской области - 15,2%, в Москве - 8,6%, в Санкт-Петербурге - 8,3%, в Краснодарском крае - 7% от сданной в эксплуатацию общей площади индустриального жилья в России. Всего в десяти регионах-лидерах введено 59,1% от общей площади индустриального жилья, построенного в стране в I полугодии 2014 года (годом ранее - 60,6%). Таким образом, можно сказать, что строительство индустриального жилья в России отражает высокую концентрацию экономики в целом.

Рис. 24: Топ-30 регионов России по объему ввода индустриального жилья в I полугодии 2014 года, тыс. кв. м



Источник: Росстат, расчеты АИЖК

В I полугодии 2014 года, по сравнению с соответствующим периодом 2013 года, наибольшее увеличение объемов ввода индустриального жилья произошло в Московской области - 827,5 тыс. кв. м (+55%), Санкт-Петербурге - 374,8 тыс. кв. м (+41%), Краснодарском крае - 331,5 тыс. кв. м (+44%), Новосибирской области - 290,8 тыс. кв. м (+109%), Москве - 237,7 тыс. кв. м (+22%). Наибольшее снижение объемов ввода индустриального жилья имело место в Ставропольском крае - 89,4 тыс. кв. м (-39%), республике Дагестан - 68,3 тыс. кв. м (-52%) и Тюменской области - 55 тыс. кв. м (-8%).

Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию

В соответствии со Стратегией развития группы компаний «АИЖК»¹¹ приоритетными направлениями деятельности для Агентства становятся следующие:

- поддержка спроса и предложения на рынке нового жилья эконом-класса;
- создание и развитие специальных ипотечных программ для отдельных категорий граждан;
- развитие вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования (рынка ипотечных ценных бумаг).

Поддержка спроса и предложения на рынке нового жилья эконом-класса

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи», на 01.08.2014 г. АИЖК заключило 35 соглашений об обеспечении строительства жилья экономического класса объектами инженерно-технического обеспечения. В соответствии с соглашениями, общий объем жилья экономического класса, планируемого к вводу в эксплуатацию в срок до 1 июля 2017 года, составляет 14,1 млн кв. м.

Основные условия программы «Жилье для российской семьи», реализуемой в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», были утверждены Постановлением Правительства РФ 404 5 мая 2014 года. В соответствии с программой до 1 июля 2017 года предполагается построить 25 млн кв. метров жилья эконом-класса, дополнительно к ранее запланированным объемам ввода жилой недвижимости. Квадратный метр такого жилья должен будет продаваться по цене ниже рыночной на 20% и не выше 30 тысяч рублей. Механизм реализации программы предполагает оказание поддержки застройщикам в обеспечении земельных участков инженерной инфраструктурой посредством инфраструктурных облигаций АИЖК в размере до 4 тыс. руб. за 1 кв. м.

В рамках программы стимулирования кредитования жилищного строительства («Стимул»¹²) по состоянию на 1 августа 2014 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 58,5 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 118,2 млрд руб., по которым предусматривается строительство 6,8 млн кв. м жилых помещений (общая площадь зданий - 10 млн кв. м). Доля финансирования, предоставленного Агентством, составила 54% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (64,5 млрд руб. из 118,8 млрд руб.).

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

¹¹ Более подробно с обновленной Стратегией деятельности Группы компаний «АИЖК» можно ознакомиться на сайте ОАО «АИЖК» <http://www.ahml.ru/ru/agency/strategia/>

¹² «Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья», реализуемая Агентством совместно с Внешэкономбанком

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:

- участников программы «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы;
- владельцев государственного жилищного сертификата участника программы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»;
- молодых семей, в которых возраст одного из супругов не более 35 лет;
- семей с двумя и более несовершеннолетними детьми;
- работников социально ответственных компаний;
- участников федеральных/муниципальных/региональных социальных программ по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан.

За январь – июль 2014 года в рамках реализации социальных ипотечных программ для граждан, которым недоступна ипотека на рыночных условиях, Агентство рефинансировало 7 027 ипотечных кредитов на сумму 13 млрд руб. (в том числе по программе «Военная ипотека» 3,4 тыс. кредитов на сумму 7,5 млрд руб.), что составило 42,1% общего объема деятельности Агентства на первичном рынке в количественном и 51,2% – в стоимостном выражении.

Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных жилищных кредитов за семь месяцев 2014 года составила 10,8%, а по социальным продуктам – 10% (в том числе по программе «Военная ипотека» - 9,8%), что ниже рыночной средневзвешенной ставки 12,2% (по данным за шесть месяцев 2014 г.) и целевого ориентира на 2014 год, установленного в государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (11,4%)¹³.

Развитие рынка ипотечных ценных бумаг

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

С сентября 2010 года Агентством утверждены четыре 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. На 1 июля 2014 года действует одна программа.

По состоянию на 1 августа 2014 года объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков облигаций с ипотечным покрытием составил 35,1 млрд руб. со сроком исполнения в период с сентября 2014 по сентябрь 2015 года. В рамках программ размещено 20 выпусков на сумму 65,3 млрд руб. Объем выкупленных в рамках программ старших траншей ипотечных ценных бумаг за семь месяцев 2014 года составил 12,7 млрд рублей.

¹³ Рассчитан исходя из инфляции в январе-июле 2014 г. в 7,1% (в годовом выражении) и целевого уровня маржи в 4,3%.

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 августа 2014 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 27,7 млрд руб., текущая задолженность – 4,4 млрд руб. В рамках программы предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года было предоставлено пять поручительств на общую сумму 10,5 млрд рублей.

Общий объем сделок секьюритизации, в которых Агентство предоставляет услугу «Резервный сервис», по состоянию на 1 августа 2014 года, превысил 40 млрд рублей. В частности, с января по август 2014 года Агентство выступило в роли резервного сервисера в шести сделках секьюритизации на общую сумму 19,5 млрд рублей.

Кроме того, в сделке по секьюритизации, проведенной в марте банком «Возрождение», Агентство в рамках предоставления резервного сервиса впервые на рынке предложило новые опции - «Управление счетами» и «Услуга фасилитатора». Эти опции предусматривают управление банковскими счетами ипотечного агента, а также оказание эмитенту содействия в поиске и найме новой управляющей организации и/или бухгалтерской организации в случае несостоятельности или неисполнения обязательств текущими.

По состоянию на 1 августа 2014 года все выпуски облигаций ОАО «АИЖК», как обеспеченные государственными гарантиями Российской Федерации, так и биржевые облигации, отвечают требованиям котировальных списков ЗАО ФБ ММВБ высшего уровня. Все выпуски облигаций имеют рейтинг Baa1 по шкале международного рейтингового агентства Moody's. Облигации ОАО «АИЖК» серий А7-А11, А13-А21, А24-А25, А28-А30 и БО-01- БО-02 включены в ломбардный список Банка России, что оказывает положительное влияние на расширение ликвидности банков и организаций, инвестирующих в ценные бумаги АИЖК.

По состоянию на 1 августа 2014 года в обращении находилось 23 выпуска облигаций ОАО «АИЖК» на общую сумму 157,5 млрд рублей, обеспеченных государственными гарантиями Российской Федерации, и 2 выпуска биржевых облигаций ОАО «АИЖК» на сумму 10 млрд рублей.

В I полугодии 2014 года средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных кредитов составила 10,8%, а по социальным продуктам – 10%, что ниже целевого ориентира на 2014 год, установленного в государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (11,4%¹⁴). Доля ипотечных кредитов, рефинансированных в рамках социальных ипотечных программ, составила 42,1% общего объема деятельности Агентства на первичном рынке в количественном и 51,2% - в стоимостном выражении.

На вторичном рынке ипотеки доля ИЦБ, выпущенных с той или иной формой участия АИЖК, составила 43,7% общего объема выпуска ИЦБ за этот период.

¹⁴ Рассчитан исходя из инфляции в январе-июле 2014 г. в 7,1% (в годовом выражении) и целевого уровня маржи в 4,3%.



Аналитический центр АИЖК

Тел.: +7 (495) 775 47 40

Электронная почта: research@ahml.ru

Заявление об ограничении ответственности (disclaimer)

Настоящий отчет подготовлен АИЖК на основании информации, полученной по состоянию на 22.08.2014 года 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.