



Рынок жилья и ипотечного кредитования

III КВАРТАЛ 2014

Аналитический центр АИЖК
Декабрь 2014

Оглавление

Выводы и прогнозы.....	3
Экономический обзор: предварительные итоги года	6
Рынок ипотечного кредитования: опережающий рост.....	15
Рынок ипотечных ценных бумаг: рост продолжается	22
Рынок жилья и строительства: ипотека – основной драйвер жилищного строительства	25
Рынки жилья и ипотеки в регионах: ставки снижаются, объемы растут.....	30
Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию.....	37

Выводы и прогнозы

По итогам 9 месяцев 2014 года одним из факторов, определяющих дальнейшую траекторию развития российской экономики, стала цена на нефть. После длительного периода стабилизации на отметке в 100+ долларов за баррель, в августе началось ее падение, которое к началу декабря превысило 30%. Снижение экспортных доходов в сочетании с действующими в отношении России санкциями, ограничивающими возможности привлечения средств на зарубежных рынках капитала, привели к ускорению оттока капитала из России и, как следствие, к ослаблению обменного курса рубля, который по отношению к бивалютной корзине снизился с начала года более чем на 50% (к 3 декабря).

В совокупности указанные факторы оказывают дестимулирующее влияние на инвестиционную активность и, как следствие, ведут к снижению ВВП, которое, по оценкам Минэкономразвития и Минфина России, может составить в 2015 г. -0,8% даже в случае, если среднегодовая цена на нефть в 2015 году составит около 80-ти долларов за баррель¹.

Прекращение экономического роста и рост инфляции вследствие удешевления рубля увеличивают вероятность снижения реальных доходов населения. Реализация этих рисков в условиях высокой закредитованности населения² ведет к трудностям с обслуживанием кредитов и, как следствие, к существенному росту вероятности дефолтов по кредитам. Кроме того, росту кредитных рисков способствует и сокращение возможностей заемщиков рефинансировать ранее взятые кредиты.

С другой стороны, возможности банков по наращиванию кредитных портфелей остаются ограниченными. Замедление темпов роста объемов кредитования позволило несколько улучшить ситуацию с ликвидностью. Однако проблема с привлечением долгосрочных источников фондирования в текущих условиях сохраняется. Дальнейшее развитие ситуации и вероятность реализации накопленных ранее рисков в банковской системе зависит от способности кредитных организаций адаптироваться к изменившимся условиям: снижению спроса на кредиты, росту стоимости фондирования и росту просрочек по кредитам в случае прекращения роста реальных доходов населения.

На таком фоне статистика Банка России свидетельствует о развитии рынка ипотеки опережающими общее развитие экономики страны темпами. За 9 месяцев 2014 года было выдано 704 368 ипотечных кредитов на общую сумму 1 221,9 млрд рублей, что в 1,3 раза превышает уровень 9 месяцев 2013 года в количественном и в 1,4 раза – в денежном выражении.

В целом, ипотека является самым благополучным сегментом кредитования населения и основным драйвером его роста. Так, объемы выдачи потребительских (не ипотечных) кредитов за 9 месяцев 2014 г. снизились на 4,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в то время как объемы выдачи ипотечных кредитов выросли на 35%. Доля выдачи ипотечных кредитов в общем объеме кредитования физических лиц по итогам 9 мес. 2014 года выросла на 4,8 п.п. (по сравнению с 9 мес. 2013 г.) и достигла рекордных 19,1%.

Влияние ипотеки на развитие рынка жилья продолжает увеличиваться. За 9 месяцев 2014 года доля сделок с ипотекой на рынке жилья³ достигла очередного рекордного уровня – 26,9%, что на 2,9 п.п. выше, чем годом ранее. Рост рынка жилья по итогам 9 месяцев составил 9,7% (по отношению к 9 месяцам 2013 года), при этом в III квартале рынок жилья

¹ http://minfin.ru/ru/press/speech/index.php?id_4=23844

² В расчете на все население, а не только заемщиков, доля платежей по кредитам населения в доходах достигла рекордных 20%

³ Доля прав собственности на жилые помещения, обремененных ипотекой, в общем количестве прав собственности на жилые помещения, зарегистрированных в сделках с жильем.



перешел к стагнации (прирост по сравнению с III кварталом 2013 г. – 0%), а количество сделок⁴, совершенных без использования заемных средств, снизилось на 4,2% по сравнению с III кварталом 2013 г.

В условиях существенного замедления экономики в целом, развитие жилищного строительства становится одной из самых успешных отраслей народного хозяйства. Уже второй год подряд строительный сектор бьет рекорды по вводу нового жилья. Ввод жилья по итогам 9 месяцев 2014 года составил 624 тыс. квартир общей площадью 48,2 млн кв. м (к соответствующему периоду 2013 года рост составил +28,6% и +24,6% соответственно). Объем ввода индустриального жилья составил 455,7 тыс. квартир общей площадью 25,8 млн кв. м (+32,9% и +31% соответственно к уровню 9 месяцев 2013 года). По итогам года ввод нового жилья, скорее всего, превысит 75 млн квадратных метров, что может стать абсолютным рекордом по вводу жилья за всю историю наблюдений в России (включая РСФСР в составе СССР).

В текущих условиях динамика развития ипотеки имеет решающее значение для будущего роста объемов ввода жилья, что, в свою очередь, оказывает значимый стимулирующий эффект на сектор жилищного строительства и развитие экономики в целом и вносит ощутимый вклад в рост ВВП. В этих условиях замедление темпов роста рынка ипотеки может привести к торможению жилищного строительства и тем самым оказать сейчас гораздо более ощутимое влияние на экономику в целом по сравнению с ситуацией 2008-2009 гг. Продолжающийся рост количества договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов (+72% за 9 месяцев 2014 г. к соответствующему периоду 2013 г.) также стимулирует развитие жилищного строительства. Однако, в условиях роста вероятности вступления экономики в рецессию, это увеличивает риски возникновения проблем у застройщиков с исполнением принятых на себя обязательств и, как следствие, риски роста объемов незавершенного (приостановленного) жилья.

Увеличение объемов выдачи ипотечных кредитов и жилищного строительства удерживают рынок жилья на сбалансированной траектории развития – дополнительный платежеспособный спрос населения, поддерживаемый ипотекой, поглощает первичный рынок жилья. Анализ ценовой динамики рынка жилья говорит о том, что развитие ипотеки не приводит к формированию «пузыря» – рост цен на жилье по итогам 9 месяцев 2014 года по отношению к соответствующему периоду 2013 года в среднем составил 5,2%. С учетом зафиксированной по итогам 9 месяцев годовой инфляции в 7,2% можно констатировать даже снижение реальных цен на жилье, и, соответственно, рост его доступности для населения.

Дальнейшая динамика цен на жилье будет определяться соотношением спроса и предложения. При этом в условиях роста рисков замедления экономики можно ожидать снижения активности (числа сделок) на рынке жилья и вероятного снижения цен на жилье в реальном (за вычетом инфляции) выражении.

Среди других значимых тенденций развития ипотечного рынка следует отметить рост ипотечного портфеля на балансах банков. Так, по данным на 01.10.2014 года, суммарный ипотечный портфель на балансах банков составил 3 277,4 млрд рублей, что на 36,6% превышает уровень соответствующего периода 2013 года. В ипотечном портфеле доля проблемных кредитов (с просрочкой более 90 дней) стабильна – 2,0%, во многом за счет высоких темпов роста ипотечного портфеля. При этом настороженность вызывает рост просроченной задолженности в абсолютном выражении: за 9 месяцев 2014 г. она увеличилась на 21,3% до 65,5 млрд рублей.

⁴ Количество зарегистрированных прав собственности на жилые помещения на основании договоров купли-продажи (мены) и договоров долевого участия в строительстве

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. 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. За 9 месяцев 2014 года было осуществлено 12 выпусков ипотечных ценных бумаг, обеспеченных кредитами, выданными под залог жилой недвижимости 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 (44% 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.

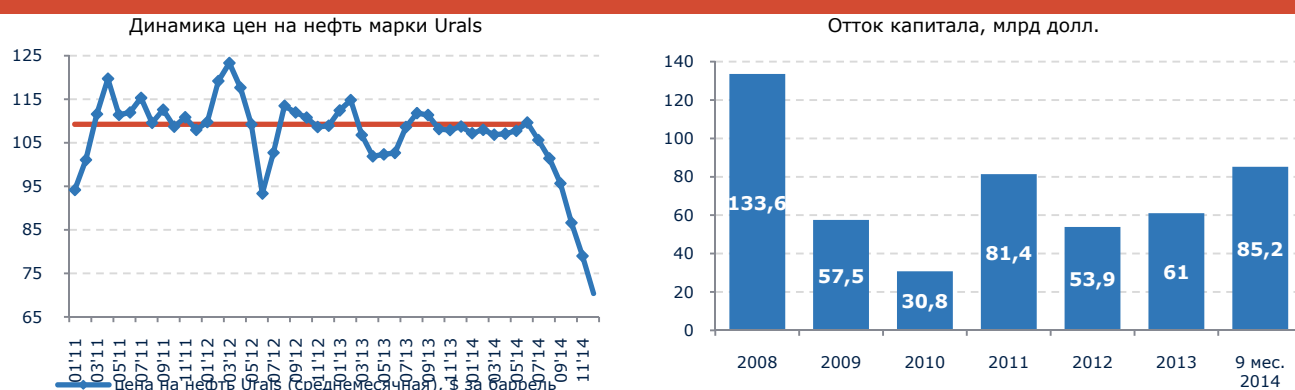
Учитывая сохранение высокой стоимости фондирования и коррекцию ценовых параметров ипотечных программ основных участников, АИЖК ожидает, что в статистике Банка России будет продолжаться плавный рост ставок, и по итогам 2014 года средняя ставка по ипотечным кредитам составит не менее 12,5%, при том, что в декабре месячная ставка выдачи может вырасти до 13 – 13,5%. Темпы роста рынка ипотеки продолжают замедляться, и по итогам 2014 года объем выданных кредитов составит около 1,7 трлн рублей. При этом существуют высокие риски снижения объемов выдачи ипотечных кредитов в 2015 г. под влиянием как снижающегося спроса на жилье, ужесточения требований к заемщикам и повышения процентных ставок по ипотеке, так и снижения привлекательности ипотеки для кредитных организаций из-за сокращения процентной маржи и роста рисков кредитования.

Экономический обзор: предварительные итоги года

По итогам 9 месяцев 2014 года основным фактором, определяющим дальнейшую траекторию развития российской экономики, стала цена на нефть. После длительного периода стабилизации на отметке в 100+ долларов за баррель, в августе началось ее падение, которое к началу декабря превысило 30%.

Снижение экспортных доходов в сочетании с действующими в отношении России санкциями, ограничивающими возможности привлечения средств на зарубежных рынках капитала, привели к ускорению оттока капитала из России, который, по данным Банка России за 9 месяцев 2014 года, составил рекордные с 2009 г. 85,2 млрд долл. (за весь 2013 год – 61 млрд долл.).

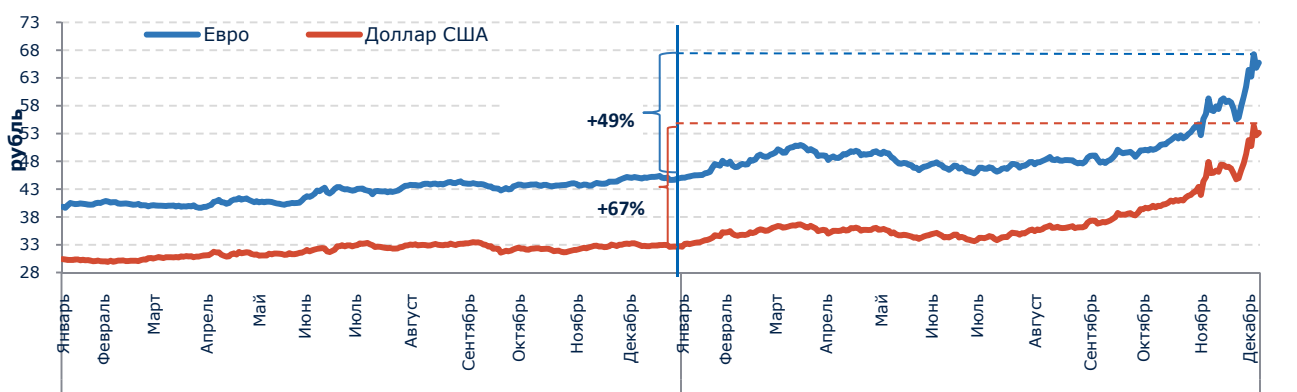
Рис. 1: Динамика ВВП и оттока капитала из России



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

Следствием этого стало ослабление обменного курса рубля, который по отношению к бивалютной корзине снизился с начала года более чем в 2 раза (к 3 декабря). С 10 ноября 2014 г. Банк России отказался от поддержки курса рубля внутри границ плавающего коридора и перешёл к политике плавающего курса рубля, в рамках которой основной задачей Банка России является таргетирование инфляции.

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



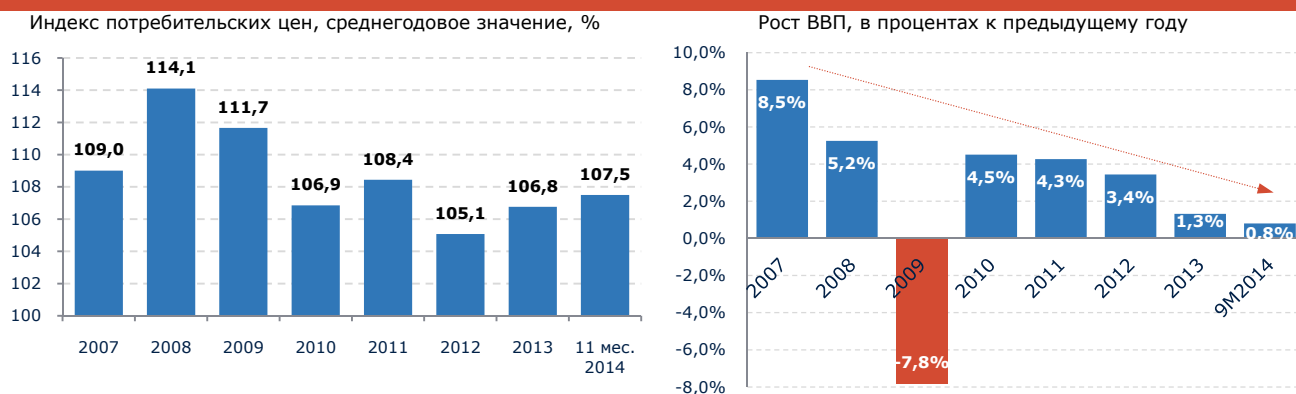
Источник: Банк России

За 10 месяцев 2014 года прирост цен в России составил 7,3% (к соответствующему периоду прошлого года). При этом, за счет влияния осеннего обесценения рубля, рост цен будет еще выше. По оценкам Банка России, вклад внешнеторговых ограничений в среднегодовую

инфляцию в 2014 г. составит 1,2 п.п., а непредвиденных внешних и немонетарных факторов – 3,5 п.п. Таким образом, инфляция становится значимым фактором влияния на экономический рост, поскольку в условиях высокой инфляции снижаются стимулы как к инвестированию, так и к сбережениям.

По оценкам Минэкономразвития России, рост ВВП за 9 месяцев 2014 года составил 0,8% (по сравнению с соответствующим периодом 2013 года), при этом деловая активность сохраняется на низком уровне: инвестиции в основной капитал снизились на 2,5%. При сохранении цен на нефть на уровне в 80 долларов за баррель, Минэкономразвития России и Минфин России ожидают, что в 2015 г. ВВП может снизиться на 0,8%⁵.

Рис. 3: Динамика ВВП и инфляции

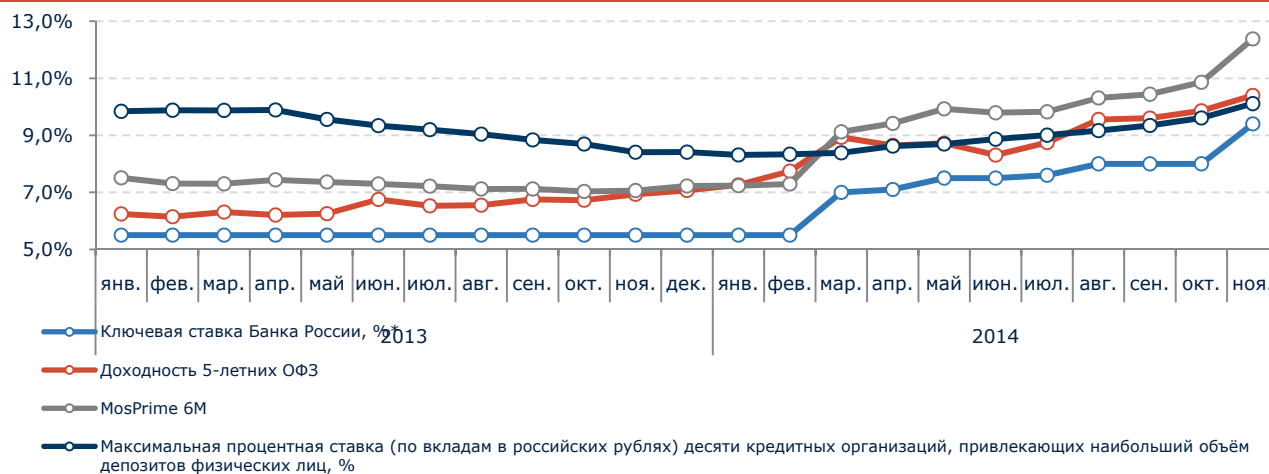


Источник: Росстат, Минэкономразвития, Банк России, Рейтерс, расчёты АИЖК

В целях борьбы с возросшими инфляционными ожиданиями Банк России уже к концу июля трижды повышал ключевую ставку (в совокупности – на 2,5 п.п. до 8%), а в ноябре и декабре ключевая ставка увеличивалась еще 2 раза до 10,5% (+5 п.п. с начала года). Это привело к росту стоимости фондирования, в том числе для банковского сектора: доходность 5-летних ОФЗ выросла на 4,3 п.п. с начала года до уровня в 11,4% (на 04.12.2014 г.), а ставки Mosprime 6М – на 5,8 п.п. до уровня 13%. Также с начала года вырос спред Mosprime 6М по отношению к ключевой ставке – с 1,7 до 3,0 п.п., а спред по 5-летним ОФЗ после снижения в июне до 0,8, к началу декабря вернулся на уровень начала года – 1,8, что отражает рост желаемой инвесторами премии за риск инвестирования в российские компании и кредитные организации.

⁵ http://minfin.ru/ru/press/speech/index.php?id_4=23844

Рис. 4: Динамика ставок в 2014 году, %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Замедление экономического роста и рост инфляции вследствие удешевления рубля увеличивает риски падения реальных доходов и уровня жизни населения. По итогам 9 месяцев 2014 г. располагаемые денежные доходы населения выросли на 0,7% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года (годом ранее прирост составлял 3,7%). Рекордно низкий уровень безработицы (4,9% в III квартале 2014 г.) увеличивает риски снижения располагаемых доходов населения в случае начала процессов увольнения работников в связи с необходимостью оптимизации затрат предприятий и адаптации к снижающемуся потребительскому спросу⁶, который в 2014 г. поддерживался, в основном, ростом зарплат⁷ и опасениями населения относительно будущего роста цен.

Реализация этих рисков в условиях высокой за кредитованности населения⁸ приведет к существенному росту дефолтов по кредитам и, как следствие, к значительным убыткам банков. Такая ситуация наблюдается уже сейчас в сфере потребительского необеспеченного кредитования: по данным Банка России доля необеспеченных потребительских ссуд, непогашенных вовремя, выросла в сентябре до 16,8%. В результате, лидеры потребительского кредитования в разы увеличили резервы на возможные потери по выданным кредитам⁹, что вместе со снижением темпов роста кредитного портфеля¹⁰ привело к снижению прибыли и росту убытков ряда банков.

⁶ По данным Росстата, оборот розничной торговли за 9 мес. 2014 г. вырос всего на 2,3% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года (годом ранее – на 3,9%).

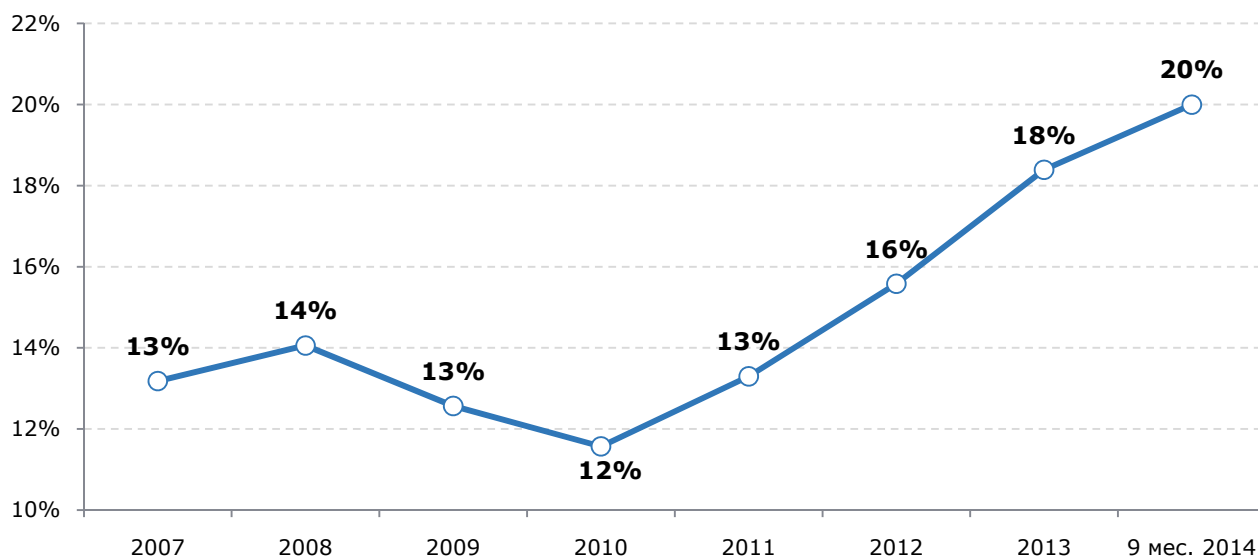
⁷ Реальная зарплата выросла за 9 мес. 2014 года на 2,1% по сравнению с соответствующим периодом 2013 года

⁸ В расчете на все население, а не только заемщиков, доля платежей по кредитам населения в доходах достигла рекордных 20%

⁹ Всего по банковской системе за 9 мес. 2014 г. резервы на возможные потери выросли на 22,8%, что на 42% выше темпов прироста за аналогичный период 2013 года (+16,1%).

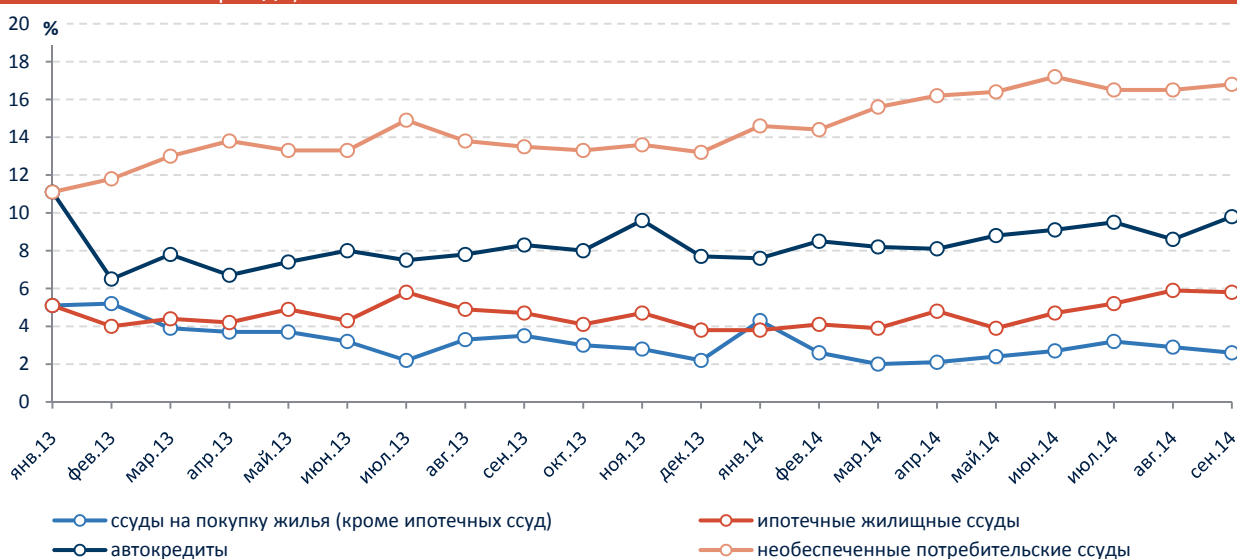
¹⁰ По данным на 01.10.2014 г. темпы прироста необеспеченных потребительских ссуд за последние 12 месяцев составили 15,3%, тогда как на 01.01.2014 г. они составляли 31,3%

Рис. 5: Динамика закредитованности населения в 2007-2014 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рис. 6: Доля предоставленных физическим лицам ссуд, непогашенных в установленный договором срок в отчетном периоде, %



Источник: Банк России

Кроме того, росту кредитных рисков способствует и сокращение возможностей заемщиков рефинансировать ранее взятые кредиты. По исследованию Банка России крупнейших розничных банков¹¹, 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.

В результате, темпы роста кредитования физических лиц замедлились, при этом ипотечное кредитование являлось одним из основных источников роста кредитного портфеля банков. Объемы выдачи потребительских (не ипотечных) кредитов за 9 месяцев 2014 г. снизились на

¹¹ См. Обзор финансовой стабильности. Июнь 2014 г.

4,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в то время как объемы выдачи ипотечных кредитов выросли на 35%. Доля выдачи ипотечных кредитов в общем объеме кредитования физических лиц по итогам 9 мес. 2014 года выросла на 4,8 п.п. (по сравнению с 9 мес. 2013 г.) и достигла рекордных 19,1%.

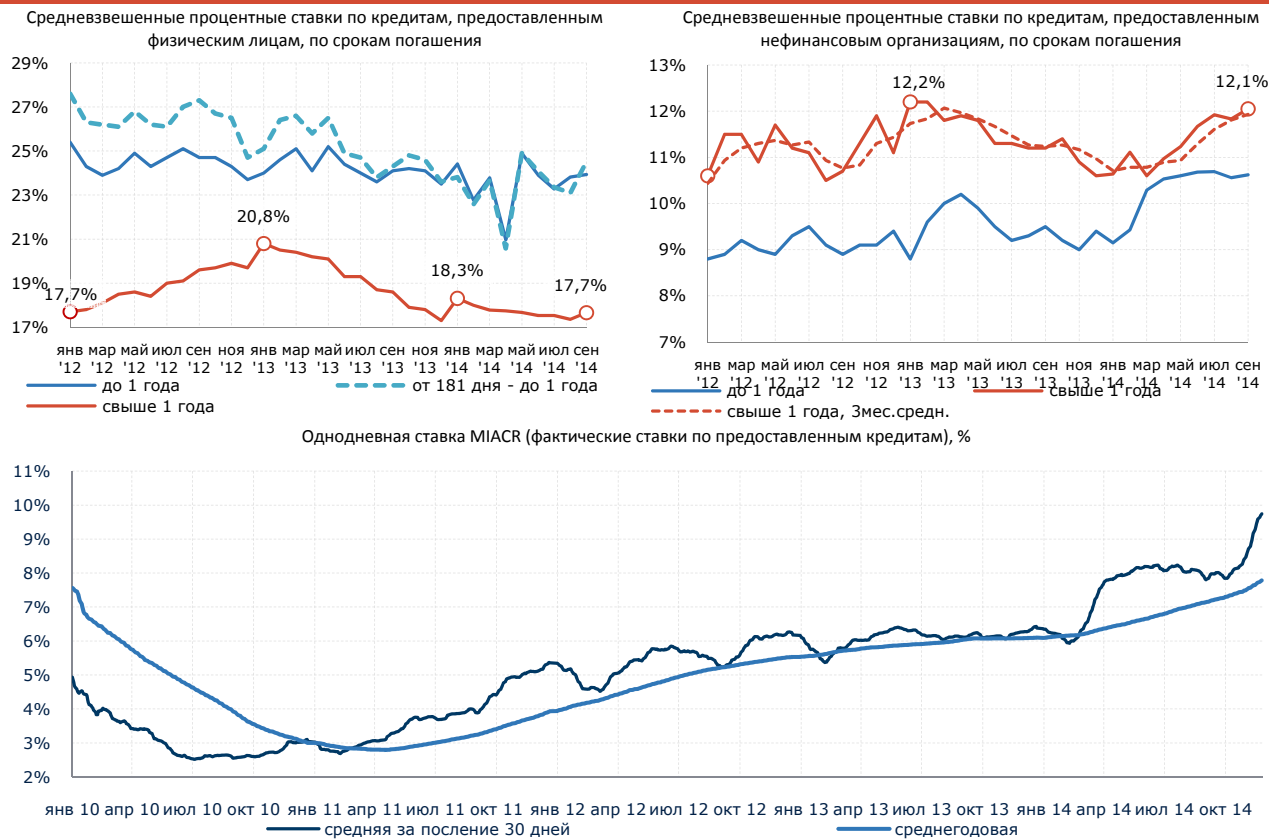
Следствием сложившихся макроэкономических условий стало снижение объемов рублевых вкладов населения в I квартале 2014 г. (-5,6% к началу 2014 г.). В целях обеспечения фондирования для своей деятельности в условиях антироссийских секторальных санкций, затронувших банковский сектор, и снижения доверия населения к банковской системе¹² банки во второй половине 2014 года стали повышать ставки по депозитам, что позволило увеличить объем рублевых вкладов до уровня начала 2014 г.

Однако рост стоимости фондирования привел к необходимости повышения ставок по кредитам как населению, так и предприятиям. Для последних сложившиеся условия (низкие темпы роста промышленного производства, высокий уровень ставок по кредитам (по сравнению с доходностью бизнеса), низкий уровень собственных средств и возросшая волатильность обменного курса) не стимулируют 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 9 месяцев 2014 года просроченная задолженность по кредитам юридических лиц выросла на 17%, в то время как за весь 2013 год – на 7%. Основными причинами такой тенденции являются снижение прибыли предприятий (доля организаций, получивших убыток по итогам 8 месяцев 2014 года, увеличилась до 31,1%, 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.

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%, а в III квартале – 1% (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.

¹² С начала 2014 года Банком России было отозвано 49 лицензий у кредитных организаций (5,3% от действовавших на 01.01.2014 г.).

Рис. 7: Динамика ставок по кредитам физическим и юридическим лицам и ставок на межбанковском рынке

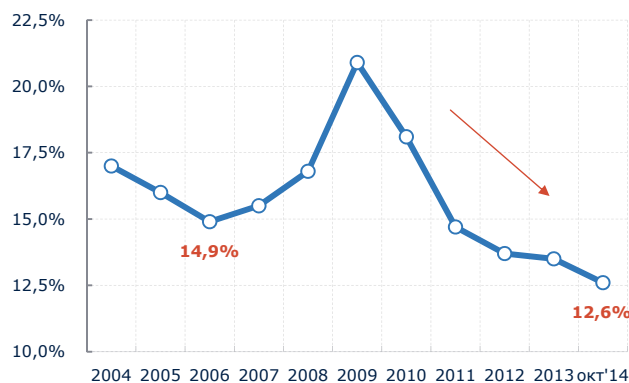


Источник: Банк России, расчёты АИЖК

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 12,6%, что является минимальным значением с 2005 года (например, на начало 2010 года достаточность капитала достигала почти 21%). Количество банков с минимальной достаточностью капитала ($H1 = 10\% - 12\%$) увеличилось до 143 организаций, а их доля в активах банковской системы – до 41,7%.

Рис. 8: 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

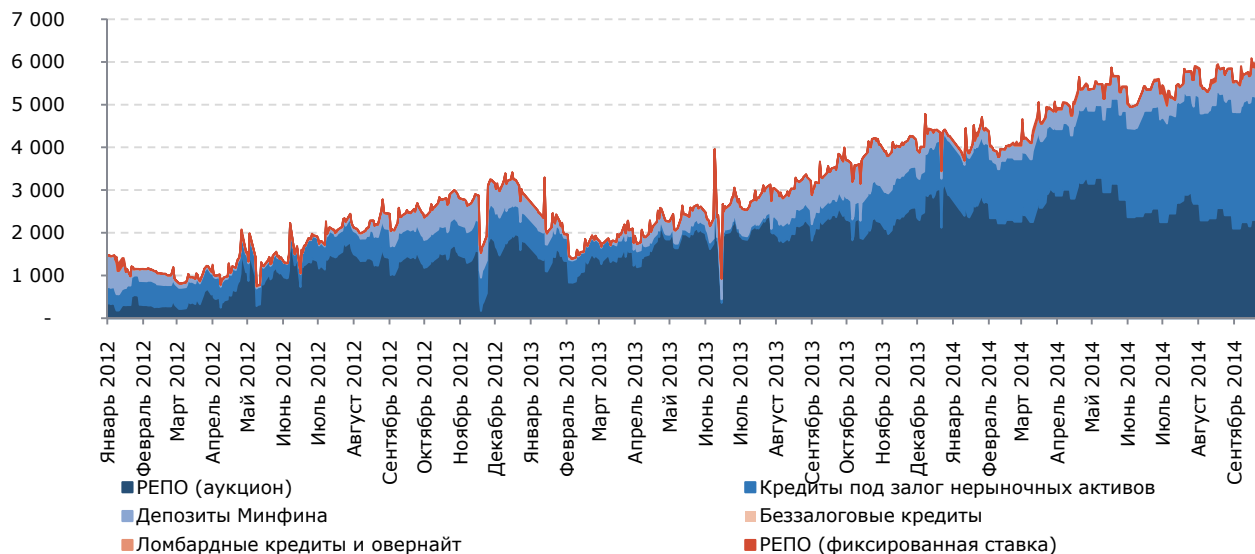


Источник: Банк России

Замедление темпов роста объемов кредитования позволило несколько улучшить ситуацию с ликвидностью, наблюдавшейся в первом полугодии 2014 г.: доля «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) выросла до 12-13% в III квартале 2014 г. по сравнению с 7,7% в среднем за II квартал 2014 г. Однако проблема с привлечением долгосрочных источников фондирования в текущих условиях сохраняется.

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-сентябрь 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 январе-сентябре 2014 года, составила 23,6%. 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, потенциал которого практически не использован: в ломбардный список Банка России, бумаги из которого могут выступать обеспечением по кредитам, включены ипотечные ценные бумаги на сумму не более 377,2 млрд рублей (порядка 11,6% всей задолженности по ипотеке).

Рис. 9: Объем поддержки ликвидности банков со стороны Банка России и Минфина, млрд руб.

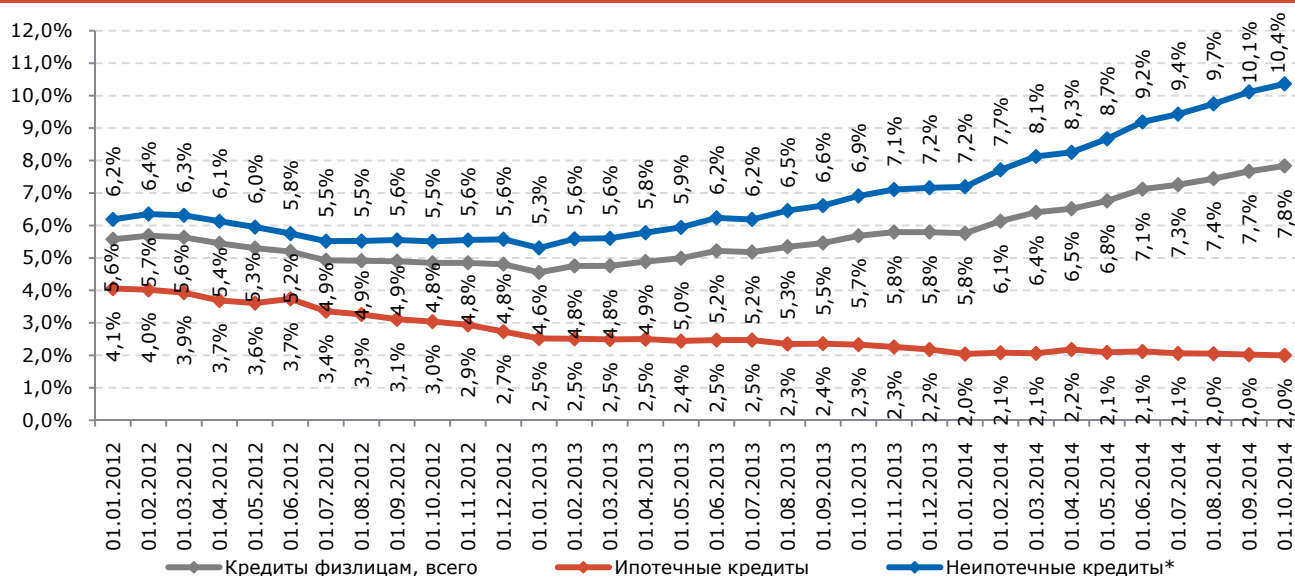


Источник: Банк России, ЦМАКП

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 01.10.2014 г. составила 7,8% 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 2,0%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа составляет около 95,2%.

Рис. 10: Доля просроченной задолженности (90+ дней) по кредитам, предоставленным физическим лицам, в общем объеме накопленной задолженности в 2013 – 2014 гг., %



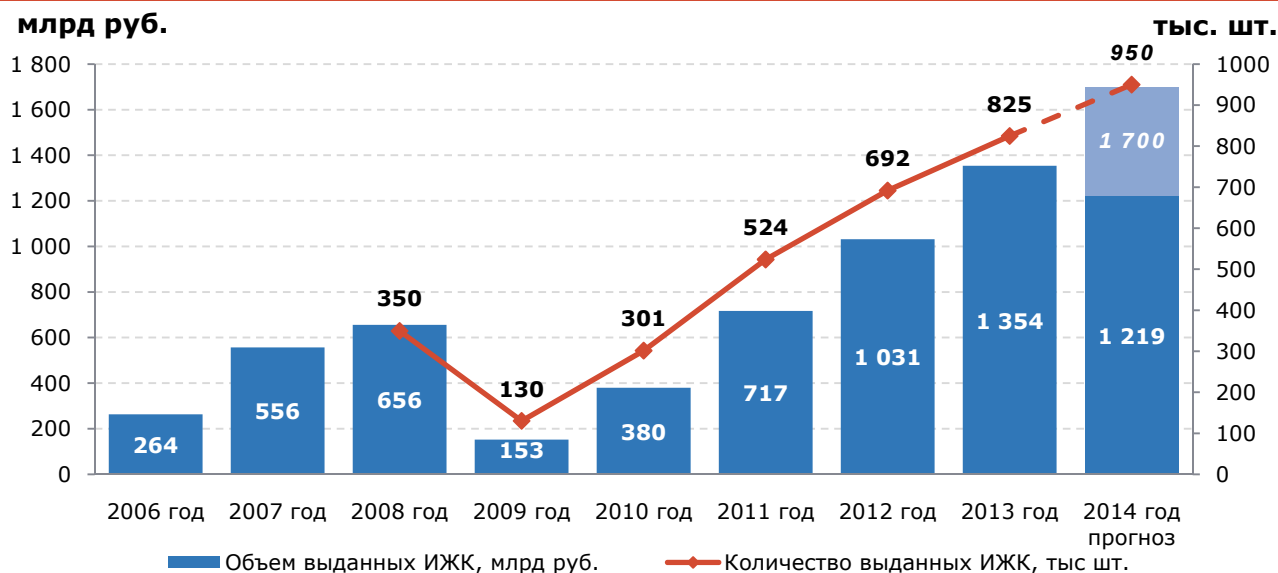
Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Таким образом, в 2014 году на фоне ухудшения макроэкономических показателей наблюдалось замедление темпов роста кредитования как физических, так и юридических лиц и рост рисков потери устойчивости банковского сектора. Дальнейшее развитие ситуации и возможность реализации накопленных ранее рисков зависит от способности кредитных организаций адаптироваться к изменившимся условиям. В наиболее вероятном на текущий момент сценарии ожидается 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. За 9 месяцев 2014 года было выдано 704 368 ипотечных кредитов на общую сумму 1 221,9 млрд рублей, что в 1,3 раза превышает уровень 9 месяцев 2013 года в количественном и в 1,4 раза – в денежном выражении.

Рис. 11: Динамика объёма и количества выдачи ипотечных кредитов в 2006-2014 году*



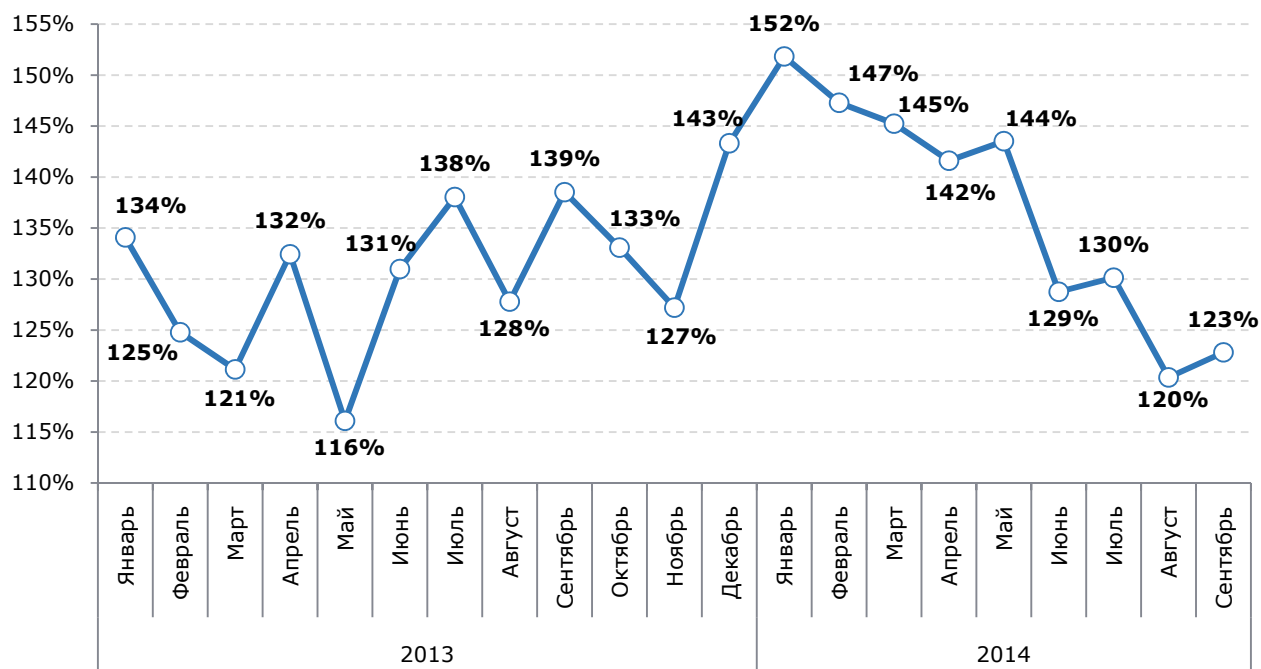
* данные по количеству выдаваемых кредитов до 2009 года отсутствуют
Источник: Банк России

В условиях напряженности на финансовых и валютных рынках недвижимость стала популярным объектом 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.

Анализ месячных темпов роста выдачи ипотеки свидетельствует о замедлении развития рынка ипотеки: объемы выданных кредитов снизились до 20%-23% в августе-сентябре 2014 года (по сравнению с августом-сентябрем 2013 года), в то время как в январе они составляли 52%.

Рис. 12: Динамика темпов роста объёмов выдачи ипотечных кредитов в 2013-2014 году, % к соответствующему месяцу предыдущего года



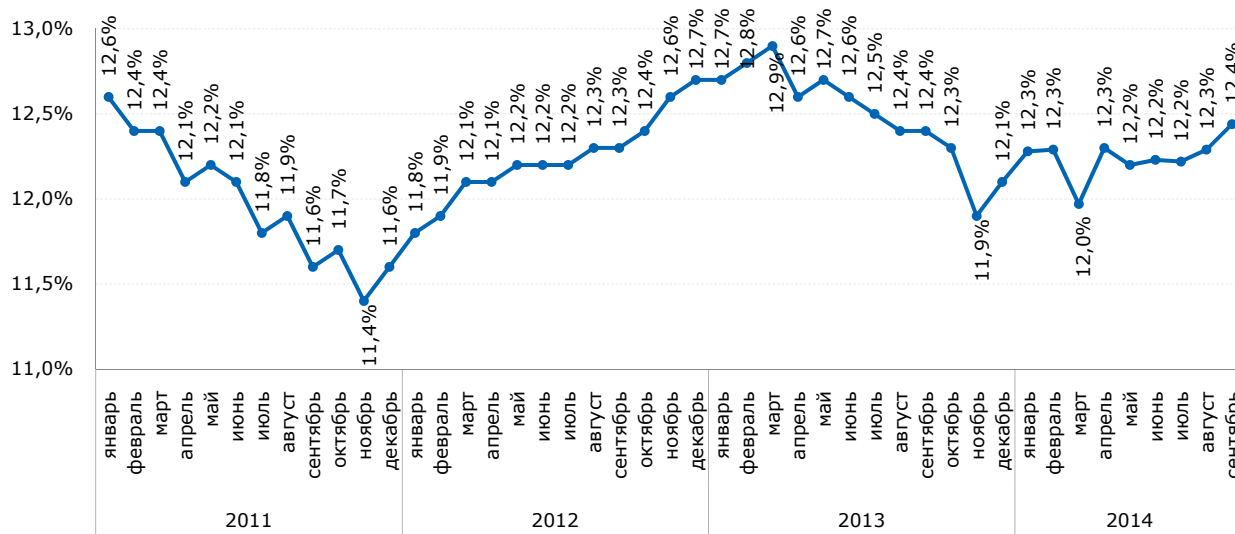
Источник: Банк России

Основными причинами торможения рынка стали рост ставок по ипотеке, ужесточение требований к заемщикам, снижающийся инвестиционный спрос на жилье, который активно способствовал росту рынка ипотеки в начале 2014 года, и растущие ставки по депозитам, которые способствовали возобновлению притока средств населения во вклады, а также желание сформировать подушку безопасности на случай повторения кризисных явлений в экономике.

Последовательное повышение ключевой ставки и сложности в привлечении внешних заимствований неизбежно подталкивали банки к увеличению ставок, в том числе и по ипотечным кредитам. Однако основные участники рынка не торопятся полностью компенсировать за счет заемщиков возросшую стоимость фондирования (к ноябрю – на 2-3 п.п., а с учетом последних решений Банка России – на 3-5 п.п.), повысив пока ставки лишь на 0,5-1 п.п., поскольку дальнейшее повышение ставок может негативно отразиться на доступности ипотечных кредитов для населения и, как следствие, на получаемых банками доходах в условиях, когда отсутствует спрос на другие виды кредитования, или они убыточны. В последнее время наблюдается стремление отдельных участников рынка сохранить уровень ставок по ипотечным кредитам, компенсируя возросшую стоимость фондирования за счет дополнительных платежей и комиссий.

В январе-сентябре 2014 года средняя ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,2%, что примерно соответствует уровню четвертого квартала 2012 года. Вместе с тем в сентябре ипотечные кредиты выдавались в среднем по ставке 12,4%, что на 0,1 п.п. выше значения предыдущего месяца.

Рис. 13: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2011 – 2014 гг.), %



Примечание: по оценкам АИЖК, аномально 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

Учитывая сохранение высокой стоимости фондирования и коррекцию ценовых параметров ипотечных программ основных участников, **АИЖК ожидает, что в статистике Банка России будет продолжаться плавный рост ставок, и по итогам 2014 года средняя ставка по ипотечным кредитам составит не менее 12,5% при том что в декабре средняя месячная ставка выдачи вырастет до 13 – 13,5%. Темпы роста рынка ипотеки продолжают замедляться и по итогам 2014 года объем выданных кредитов составит около 1,7 трлн рублей. При этом существуют высокие риски снижения объемов выдачи ипотечных кредитов в 2015 г. под влиянием как снижающегося спроса на жилье и ипотеку, так и снижения привлекательности ипотеки для кредитных организаций из-за снижения процентной маржи и роста рисков кредитования.**

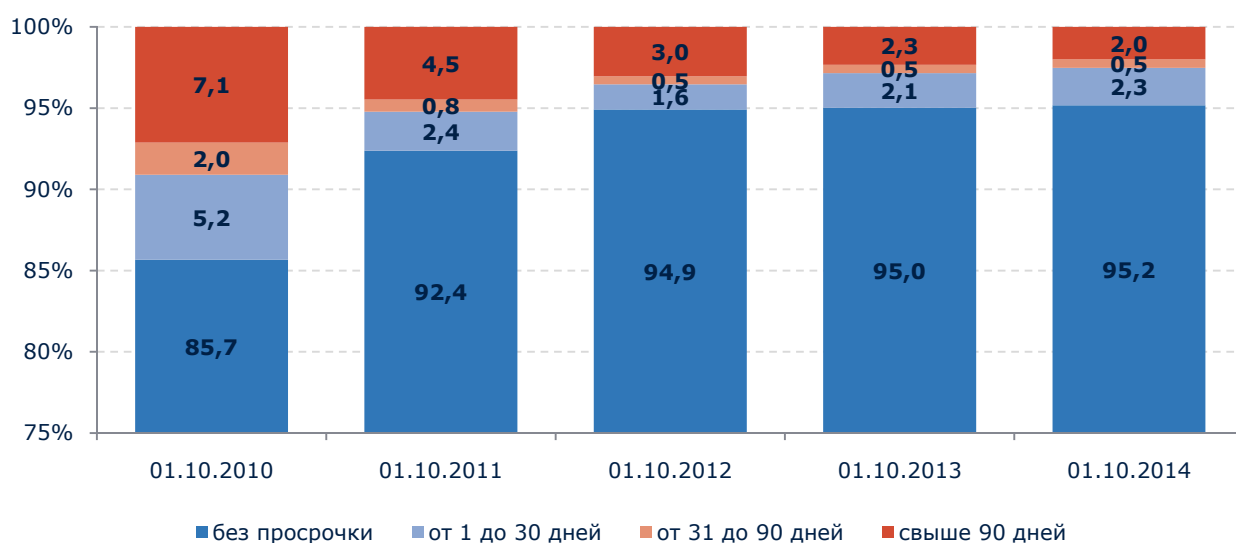
Стоит отметить высокую инерционность статистики Банка России, которая отражает ситуацию на рынке почти полугодовой давности: задержка выхода статистических данных составляет около 1,5 месяцев, при этом в статистике отражаются фактически выданные кредиты по ставкам, действовавшим еще 2-3 месяца назад при одобрении заявки на кредит.

В целом же можно констатировать, что 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, начавшееся еще в 2013 году. 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 47,5%, а с первоначальным взносом менее 20% – 27,7%, что может в перспективе стать источником системных рисков. В целях ограничения потенциальных системных рисков Банк России рассматривает возможность установления дифференцированных коэффициентов риска в зависимости от уровня К/З (LTV).

В то же время качество ипотечного портфеля пока находится на высоком уровне. Доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,0%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа – около 95,2%.

Рис. 14: 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 (+22% за 9 месяцев 2014 г.). В абсолютном выражении проблемные кредиты (с просрочкой более 90 дней) выросли за 9 месяцев 2014 года на 20% до 64,9 млрд рублей. Вызывает настороженность рост в сентябре «технической» просрочки по ипотечным кредитам (просрочка на срок от 1 до 30 дней) на 30% по сравнению с августом, которая, хоть и не оказывает пока существенного влияния на качество ипотечного портфеля банков, в будущих периодах может повлиять на рост проблемных кредитов с просрочкой более 90 дней.

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

Общая сумма задолженности по ипотечным кредитам	На 01.01.2014		На 01.10.2014	
	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%
Всего закладных в портфеле, в том числе:	2 648 859	100	3 277 374	100
С просрочкой аннуитетного платежа от 31 до 90 дней	10 860	0,4	17 042	0,5
С просрочкой аннуитетного платежа от 91 до 180 дней	6 887	0,3	11 143	0,3
С просрочкой аннуитетного платежа свыше 180 дней	47 150	1,8	54 404	1,7

Источник: Банк России

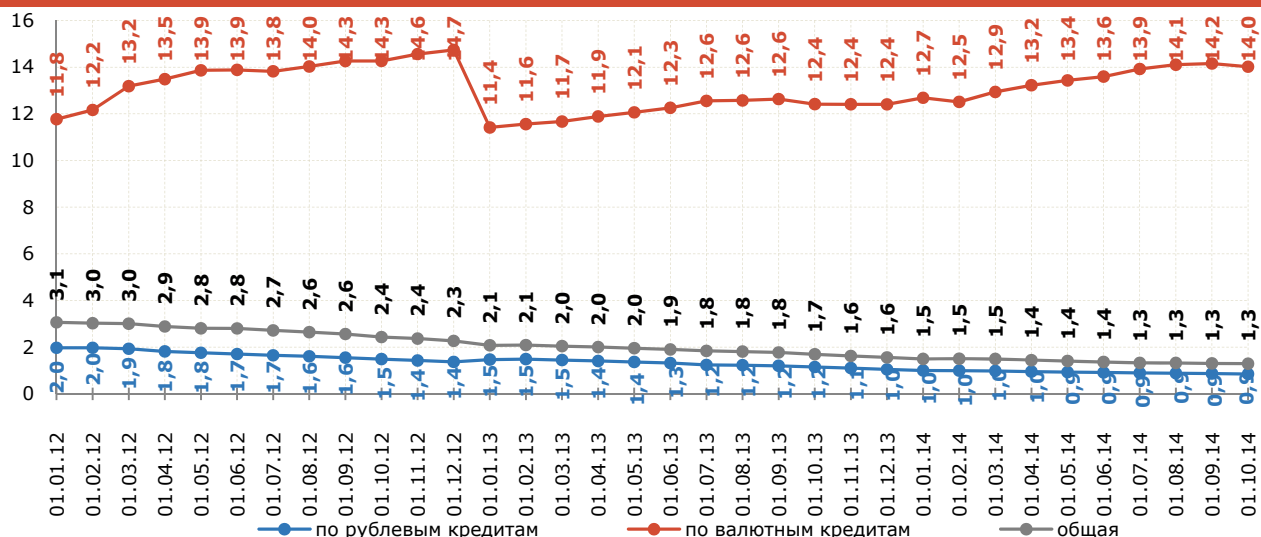
В случае резкого замедления темпов развития рынка, что вероятно уже в начале 2015 года, качество ипотечных портфелей банков начнет быстро ухудшаться. Примером такой динамики может служить ситуация с необеспеченным потребительским кредитованием.

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 9 месяцев 2014 года доля ипотечных кредитов в иностранной валюте в совокупном ипотечном портфеле составила всего 3,3%, снизившись за год на 1,5 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 9 месяцев 2014 года было выдано всего 619 валютных кредитов против 703 749 рублевых.

Сокращается также объем просроченных платежей относительно общего объема накопленной ипотечной задолженности. Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.10.2014 г. составила 1,3%. Доля просроченных платежей по рублевой задолженности равна 0,9%, а по валютной – 14,0%. Объем просроченных валютных платежей составляет 15,2 млрд рублей (36,1% от всего объема просроченных платежей).

Рис. 15: 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

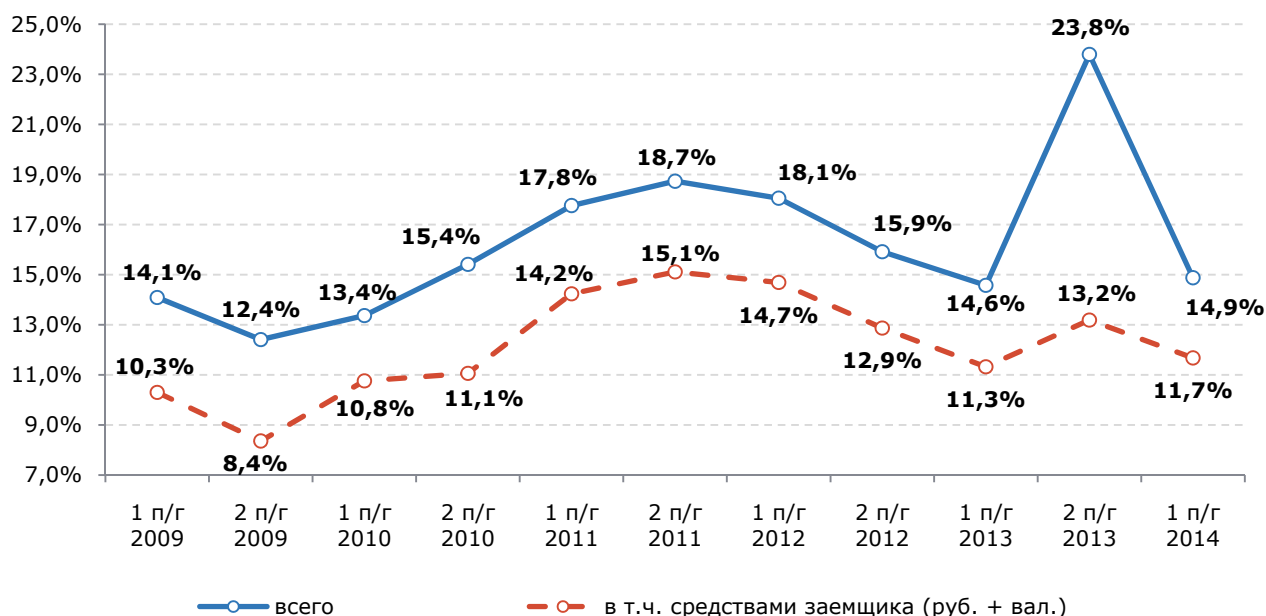
В целом, ипотека является самым благополучным сегментом кредитования населения и основным драйвером его роста. Так, объемы выдачи потребительских (не ипотечных)

кредитов за 9 месяцев 2014 г. снизились на 4,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в то время как объемы выдачи ипотечных кредитов выросли на 35%. Задолженность по потребительским (не ипотечным) кредитам с просроченными платежами свыше 90 дней составила 10,4% от всей задолженности по потребительским кредитам (увеличившись с начала года в 1,4 раза). Такая ситуация уже привела к тому, что лидеры потребительского кредитования в разы увеличили резервы на возможные потери по выданным кредитам¹³ и сократили прибыль (или показали убыток) по итогам I полугодия 2014 г. При этом их возможности по увеличению процентных доходов за счет роста кредитного портфеля в текущих условиях ограничены из-за невысоких значений достаточности собственных средств (12,6%, что является минимальным значением с 2004 года) и снижением спроса на кредитные продукты.

После периода стабильности (I полугодие 2011 года – I полугодие 2012 года) скорость досрочного погашения кредитов стала снижаться и достигла в I полугодии 2014 года уровня в 14,6%. Рост показателя во II полугодии 2013 г. до уровня 23,8%, по всей видимости, является следствием наиболее привлекательных условий кредитования за последние 2 года, в том числе и по программам рефинансирования ипотечных кредитов.

В целом, за 2013 год коэффициент досрочного погашения составил 18,3% остатка задолженности по ипотечным кредитам (годом ранее – 15,9%). По итогам I полугодия 2014 года скорость досрочного погашения резко снизилась почти до уровня I полугодия 2013 года и достигла значения 14,9%, тогда как по кредитам в валюте она, наоборот, выросла до рекордного значения 22,3%.

Рис. 16: Коэффициент досрочного погашения в 2009 – 2014 гг., %

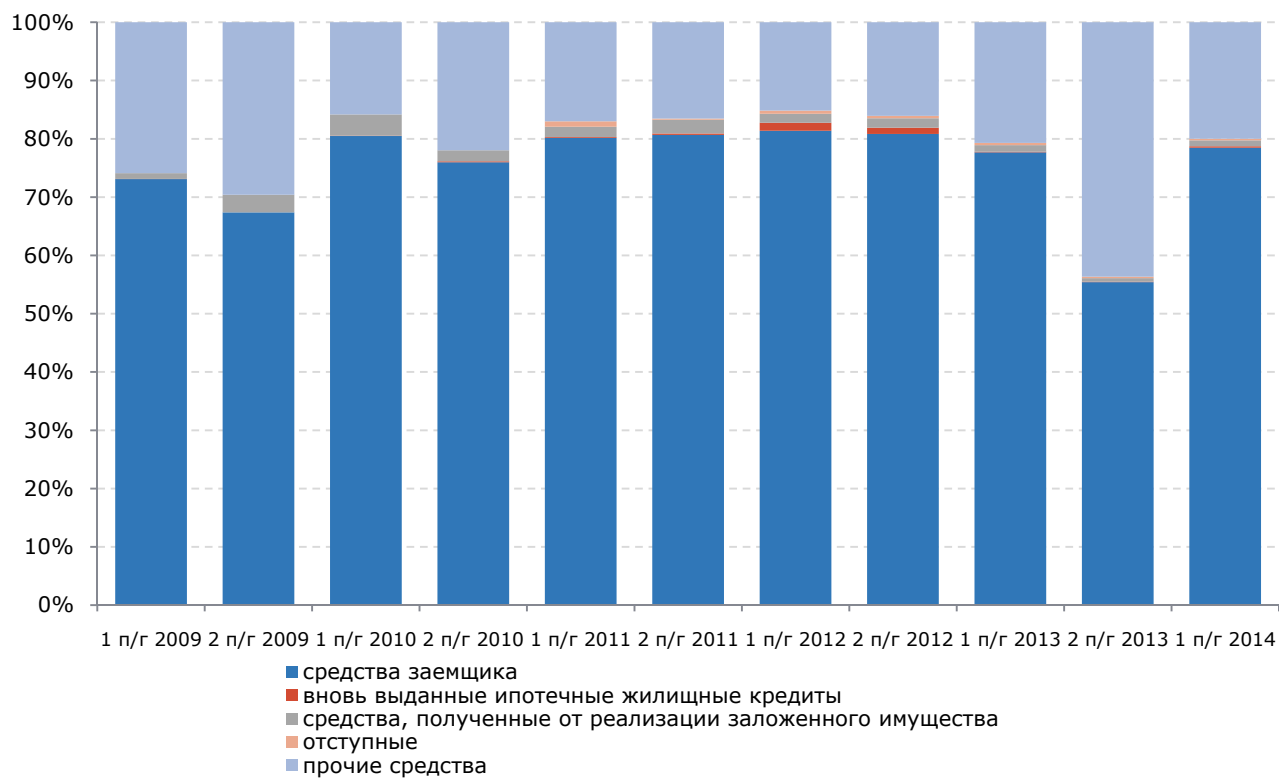


Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Основным источником досрочного погашения ипотечных кредитов являются собственные средства заемщиков, на долю которых приходится 78,5% всего объема досрочного погашения.

¹³ Всего по банковской системе за 9 мес. 2014 г. резервы на возможные потери выросли на 22,8%, что на 42% выше темпов прироста за аналогичный период 2013 года (+16,1%).

Рис. 17: Структура досрочного погашения в 2009-2014 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК



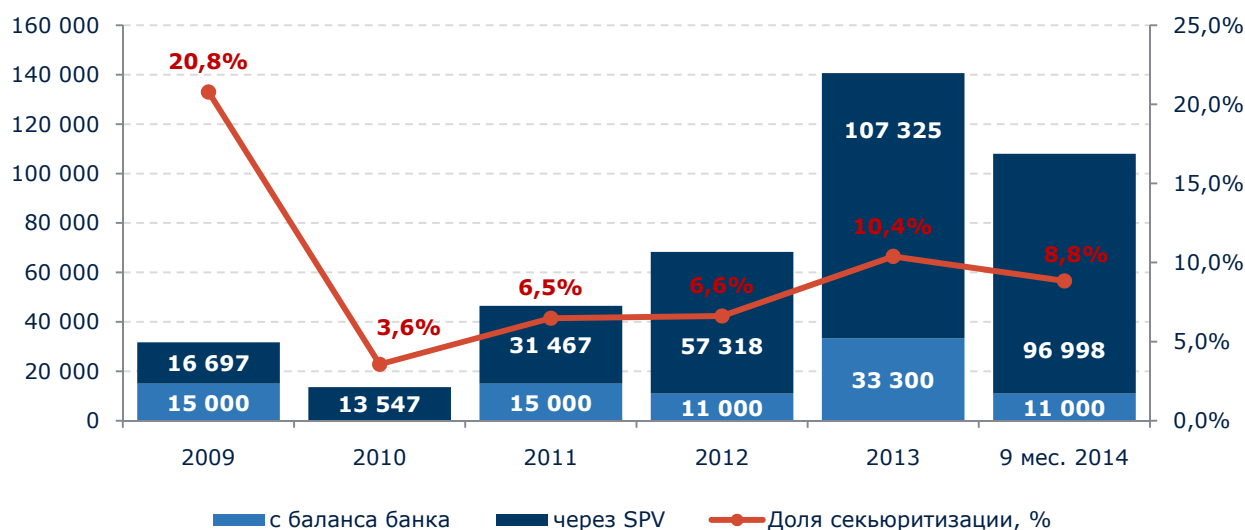
Рынок ипотечных ценных бумаг¹⁴: рост продолжается

Несмотря на рост волатильности и снижения доверия инвесторов к российскому рынку капитала, рынок ипотечных ценных бумаг продолжает демонстрировать рост, во многом связанный с реализацией программ АИЖК и Внешэкономбанка по приобретению ипотечных ценных бумаг.

За 9 месяцев 2014 года было осуществлено 12 выпусков ипотечных ценных бумаг, обеспеченных кредитами, выданными под залог жилой недвижимости, в т. ч. два выпуска с баланса банка (банки ДельтаКредит и ВТБ24). Совокупный объем эмиссий за отчетный период составил 108 млрд руб., увеличившись почти в 1,5 раза по сравнению с соответствующим периодом прошлого года (72,2 млрд руб.).

Доля привлеченных за счет выпуска ипотечных ценных бумаг средств в отчетном периоде в общем объеме выданных кредитов составила 8,9%, по сравнению с 8,0% годом ранее. При этом участники рынка, выпускавшие ИЦБ, за счет этого источника профинансировали более 51% всего объема выдачи ипотечных жилищных кредитов в I полугодии 2014 г. (а в 2013 г. – 40%).

Рис. 18: Объемы выпуска ипотечных ценных бумаг в 2009 – 2014 годах



Источник: Банк России, расчеты АИЖК

Средневзвешенная ставка старшего транша¹⁵ по ипотечным ценным бумагам по итогам девяти месяцев 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 76,5% всего объема выпуска ИЦБ через SPV (в 2013 г. – 80%). Такая динамика является следствием роста требуемой инвесторами доходности и необходимостью обеспечить высокую надежность ИЦБ в условиях снижения

¹⁴ Здесь и далее под ипотечными ценными бумагами понимаются ценные бумаги, обеспеченные ипотечными жилищными кредитами.

¹⁵ Включая выпуски с баланса банков.

доверия к российскому финансовому рынку и снижения суверенных рейтингов Российской Федерации.

Рис. 19: Сравнение средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам в рублях и ставки старшего транша по ИЦБ, 2006-2014 гг.

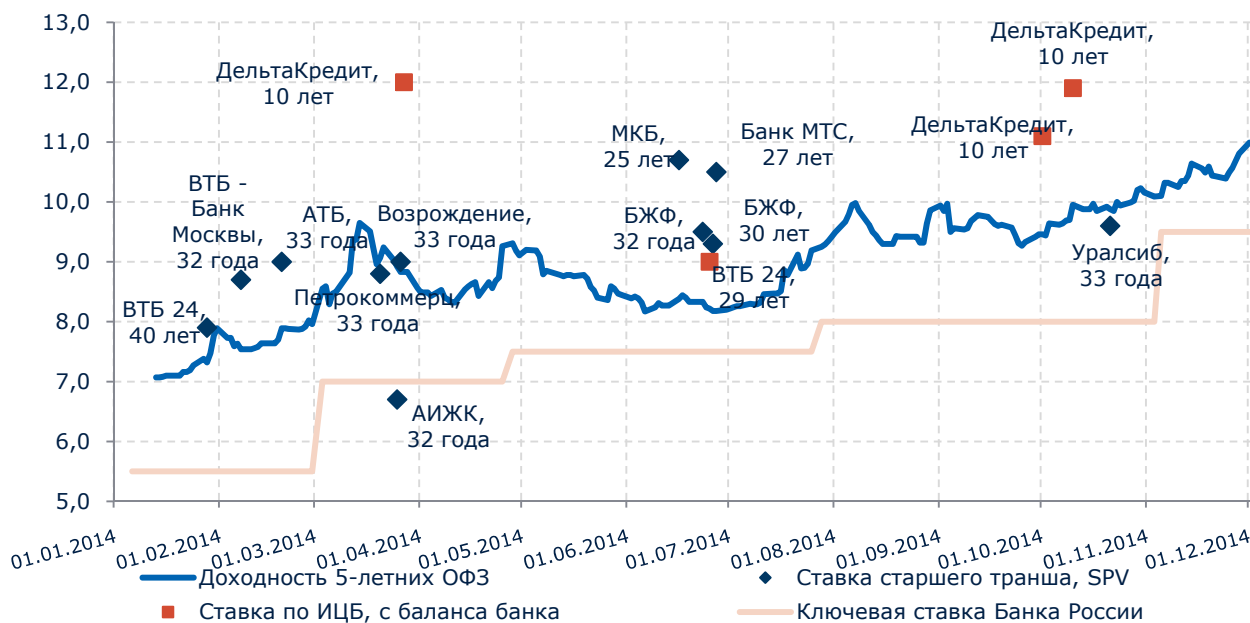


Источник: ЦБ РФ, расчёты АИЖК

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 полугодии 2014 года, а в III квартале не было размещено ни одного выпуска ипотечных ценных бумаг. Причины такого затишья – высокая стоимость размещения, отсутствие инвесторов. Тем не менее в конце года ожидается появление на рынке достаточно значительного объема ИЦБ. Отчасти это связано с тем, что в конце текущего года заканчивается реализация программы ВЭБ, согласно условиям которой банки-участники должны выпустить ИЦБ, обеспечением по которым являются ипотечные кредиты, выданные в рамках данной программы. Кроме того, многими участниками секьюритизация используется для последующего рефинансирования ИЦБ в Банке России через механизмы РЕПО.

Ожидается, что данные размещения будут проходить в условиях роста стоимости финансовых ресурсов, о чем свидетельствует динамика основных индикаторов стоимости фондирования. В частности, за девять месяцев 2014 года ключевая ставка Банка России была увеличена с 5,5% до 8%, а доходность по 5-летним ОФЗ – с 8 до почти 10%. Так, по выпущенным в октябре ИЦБ средневзвешенная ставка старшего транша на 2,5 – 2 п.п. выше, чем по выпускам ИЦБ, осуществленным в I квартале.

Рис. 20: Сравнение доходности старшего транша по ИЦБ, 5-летних ОФЗ и ключевой ставки ЦБ в 2014 году, % годовых



Источник: Банк России, Reuters, расчёты АИЖК

В таких условиях поддержка банковской системы может осуществляться посредством предоставления доступа к источникам долгосрочного фондирования для целей более надежного ипотечного кредитования, например, под залог ипотечных активов или ипотечных ценных бумаг, или в рамках программы, аналогичной Программе инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку.



Рынок жилья и строительства: ипотека – основной драйвер жилищного строительства

Несмотря на общее ухудшение макроэкономической ситуации и замедление темпов роста рынка ипотеки, ипотечное жилищное кредитование остается одним из основных источников роста рынка жилья. Доля сделок с ипотекой выросла до очередного рекордного уровня: по данным Росреестра, 26,9% всех прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем в январе-сентябре 2014 г., приобретались с использованием ипотечного кредита.

Рост рынка жилья по итогам 9 месяцев составил 9,7% (по отношению к 9 месяцам 2013 года), по сравнению со снижением в 2013 году на 3%. Следует отметить, что рост рынка жилья происходил, в том числе за счет активного оформления в собственность вновь построенного жилья. При этом в III квартале рынок жилья перешел к стагнации (прирост по сравнению с III кварталом 2013 г. – 0%), а количество сделок, совершенных без использования заемных средств, снизилось на 4,2% по сравнению с III кварталом 2013 г.

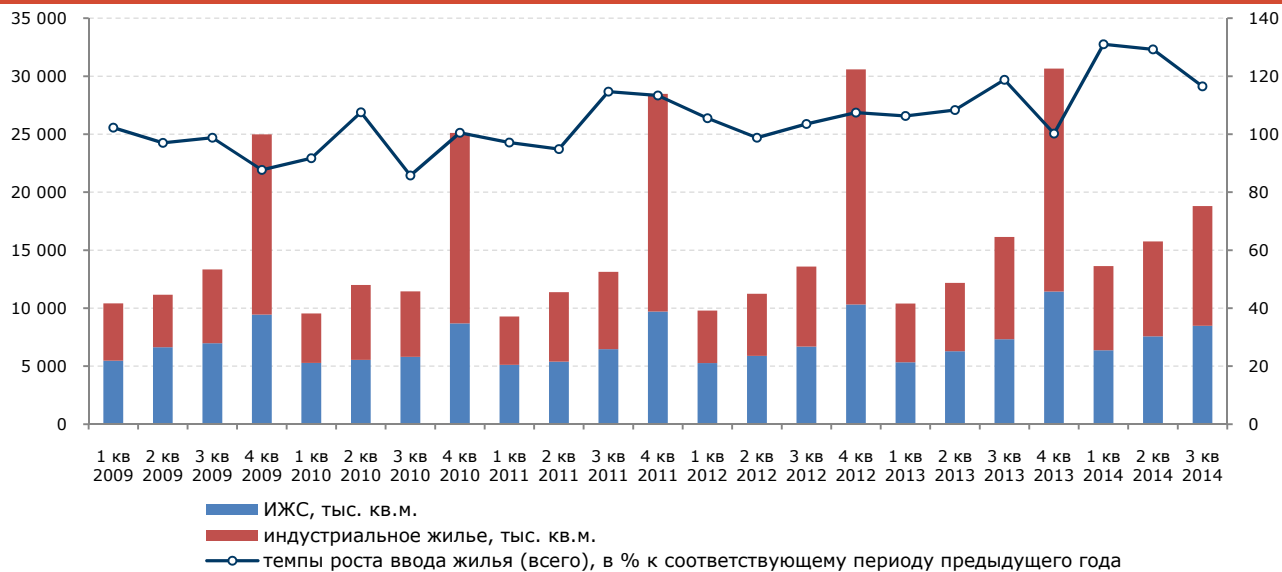
Рис. 21: Динамика рынка недвижимости и доля ипотеки в сделках с жильем, по итогам 9 месяцев, 2010-2014 гг.



Источник: Росреестр, расчеты АИЖК

В условиях существенного замедления экономики в целом развитие жилищного строительства становится одной из самых успешных отраслей народного хозяйства. Уже второй год подряд строительный сектор бьет рекорды по вводу нового жилья. Ввод жилья по итогам 9 месяцев 2014 года составил 624 тыс. квартир общей площадью 48,2 млн кв. м (к соответствующему периоду 2013 года рост составил +28,6% и +24,6% соответственно). Объем ввода индустриального жилья составил 455,7 тыс. квартир общей площадью 25,8 млн кв. м (+32,9% и +31% соответственно к уровню 9 месяцев 2013 года). По итогам года ввод нового жилья, скорее всего, превысит 75 млн квадратных метров, что может стать абсолютным рекордом по вводу жилья за всю историю наблюдений в России (включая РСФСР в составе СССР).

Рис. 22: Объем ввода жилья, 2009 – 2014 гг.



Источник: Росстат, расчёты АИЖК

В первой половине 2014 года продолжился рост объемов инвестиций в жилища: за период январь–июнь 2014 гг. инвестиции составили 215,8 млрд рублей, что на 29,5% больше, чем годом ранее. При этом 43% этого объема было профинансировано населением в рамках долевого строительства многоквартирных домов (93,4 млрд рублей, + 43,3% к январю 2013-июню 2013 гг.).

Рис. 23: Инвестиции в жилища и средства, полученные от населения на долевое участие в строительстве, 2007 – 2014 гг.

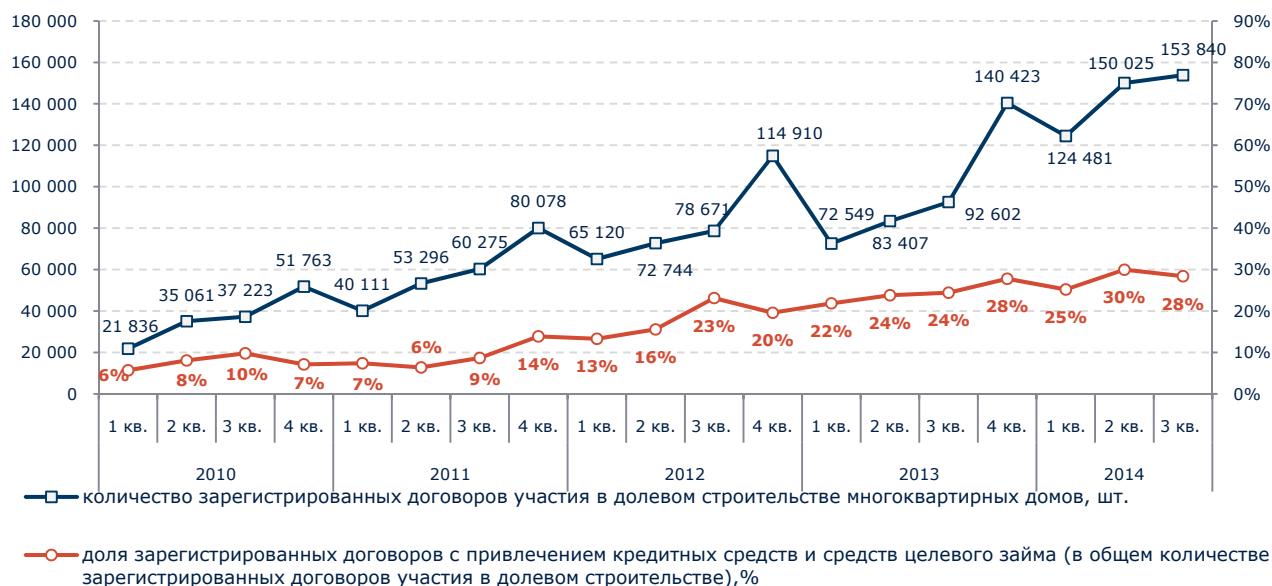


Источник: Росстат, расчёты АИЖК

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 по итогам 9 месяцев 2014 года по сравнению с аналогичным периодом 2013 года на 19%.

Продолжающийся рост количества договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов (+72% за 9 месяцев 2014 г. к соответствующему периоду 2013 г.) закладывает фундамент для дальнейшего роста объемов вводимого жилья, однако, с другой стороны, в условиях роста вероятности вступления экономики в рецессию, это увеличивает риски возникновения проблем у застройщиков с исполнением принятых на себя обязательств и, как следствие, риски роста объемов незавершенного (приостановленного) жилья.

Рис. 24: Зарегистрированные договора долевого участия граждан в строительстве жилья в 2010 – 2014 гг.



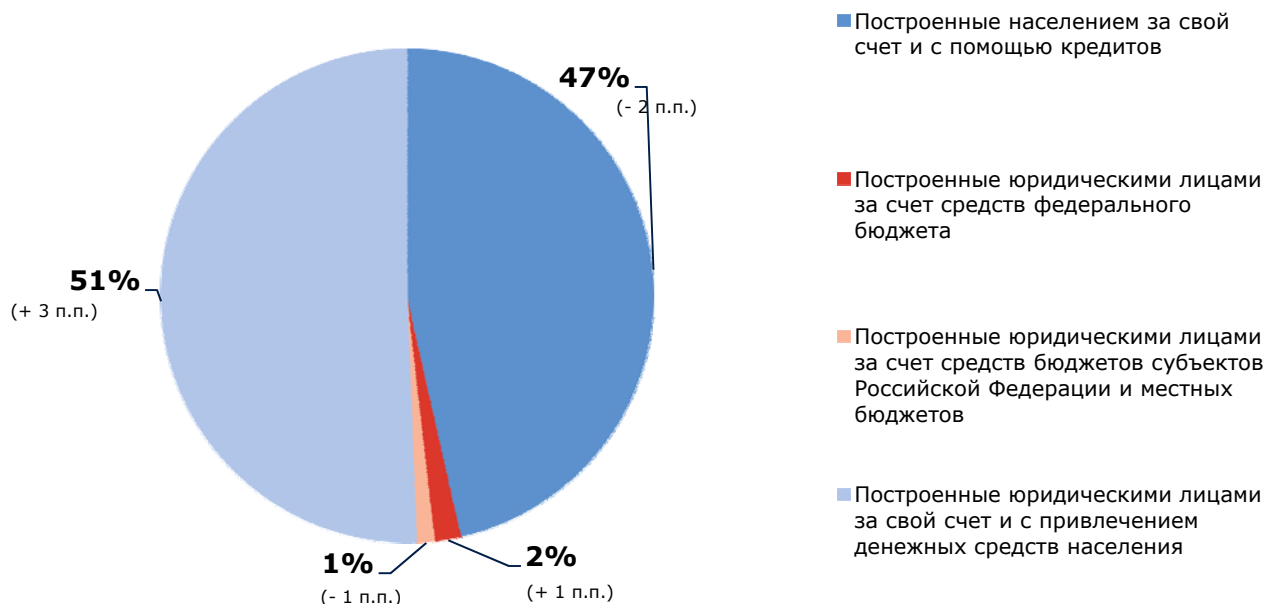
Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

В январе-сентябре 2014 года строительство в основном осуществлялось в городах и поселках городского типа – 34 386,2 тыс. кв. м (доля из общего объема ввода жилья – 71,3%), в сельской местности – 13 810,7 тыс. кв. м. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года рост объемов ввода жилья составил +22,4% и +30,4%, соответственно.

Структура ввода жилья по итогам 9 месяцев 2014 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года осталась практически неизменной: 47% всего ввода жилья построено населением за свой счет и с помощью кредитов (индивидуальное жилищное строительство), а за счет бюджетных средств было построено около 3% всего введенного за 9 месяцев 2014 г. жилья. При этом рост объемов строительства жилья за 9 месяцев 2014 года по отношению к соответствующему периоду 2013 года происходил в основном за счет индустриального жилищного строительства. Так, вклад сектора индустриального жилищного строительства в увеличение объемов строительства жилья составил 64%, а сектора индивидуального жилищного строительства – 36% (годом ранее – 70% и 30% соответственно).



Рис. 25: Структура ввода жилья, 9 месяцев 2014 гг. Общая площадь жилых домов, в % ко всему построенному жилью



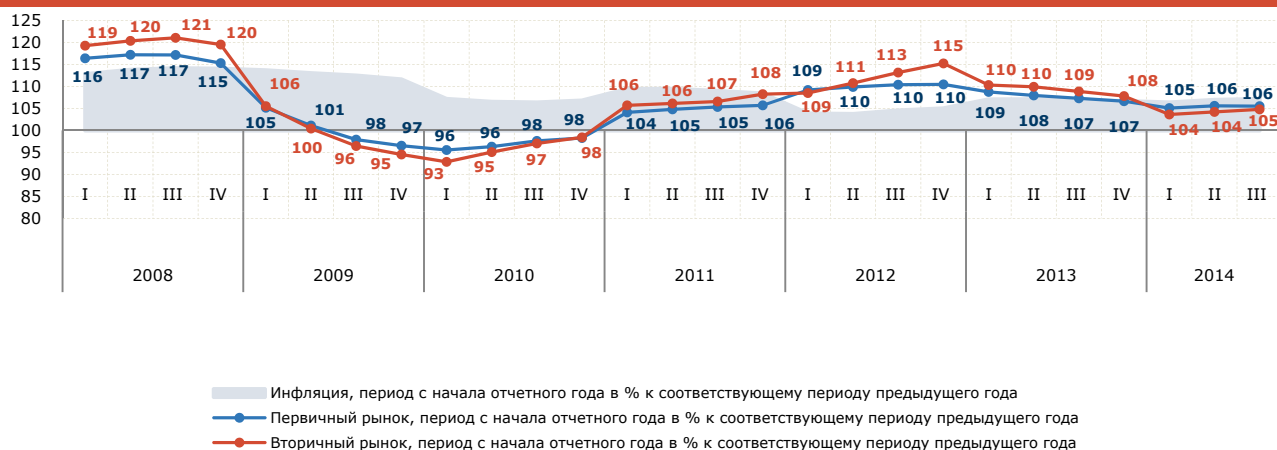
Источник: Росстат, расчёты АИЖК

Динамичное развитие ипотеки закладывает фундамент для будущего роста объемов ввода жилья, что, в свою очередь, оказывает значимый стимулирующий эффект на сектор жилищного строительства и развитие экономики в целом и вносит ощутимый вклад в рост ВВП. В этих условиях замедление темпов роста рынка ипотеки может оказать сейчас гораздо более ощутимое влияние на экономику по сравнению с ситуацией 2008-2009 гг.

Важно отметить, что одновременное увеличение объемов ипотечного кредитования и жилищного строительства удерживает 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 по итогам 9 месяцев 2014 года по отношению к соответствующему периоду 2013 года в среднем составил 5,2%. С учетом зафиксированной по итогам 9 месяцев годовой инфляции в 7,2% можно констатировать даже снижение реальных цен на жилье, и, соответственно, рост его доступности для населения.

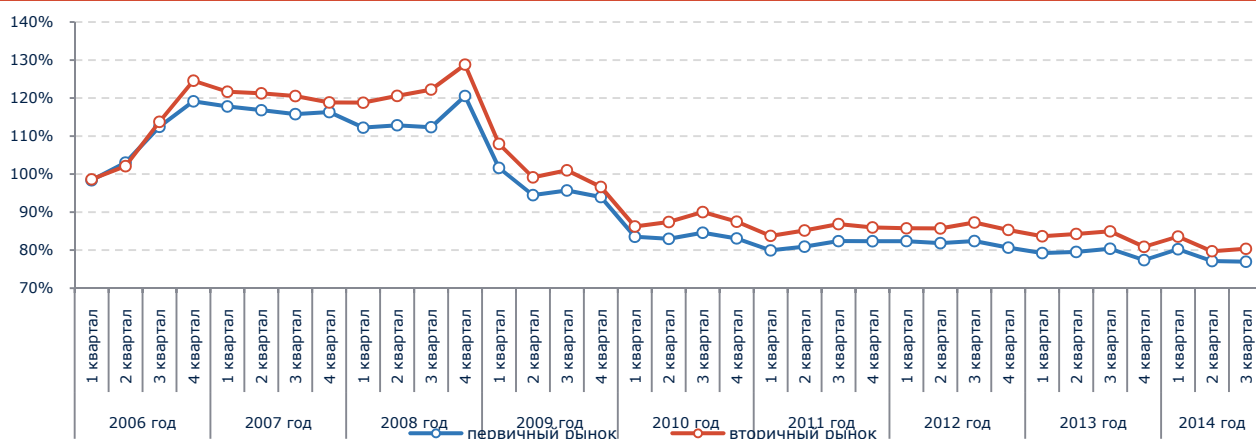
Рис. 26: Динамика индексов цен на жилье на вторичном и первичном рынках, 2007-2014 гг., %



Источник: Росстат

Уровень доступности приобретения жилья в III квартале 2014 года на 3-5% выше уровня III квартала 2013 г., что свидетельствует о сбалансированном развитии рынка жилья и ипотеки.

Рис. 27: 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.

Дальнейшая динамика цен на жилье будет определяться соотношением спроса и предложения. При этом в условиях роста рисков замедления экономики, роста инфляции и снижения реальных доходов населения можно ожидать снижение активности (числа сделок) на рынке жилья и снижение цен на жилье в реальном (за вычетом инфляции) выражении.

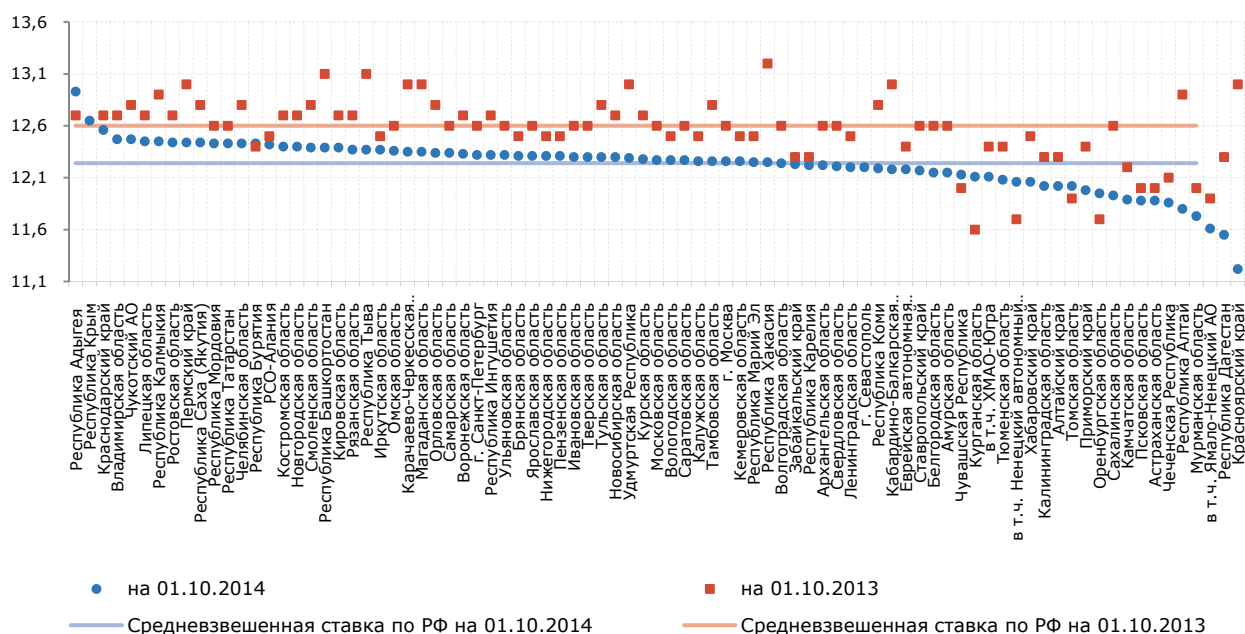
Рынки жилья и ипотеки в регионах: ставки снижаются, объемы растут

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 январе-сентябре 2014 года разброс ставок по регионам уменьшился (коэффициент вариации снизился до 1,9% по сравнению с 2,4% по итогам 9 месяцев 2013 года). Самая высокая средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях (12,9%) зафиксирована в республике Адыгея, а самая низкая (11,2%) – в Красноярском крае. Средние по России ставки 12–12,4% зафиксированы в 68 российских регионах, в том числе в Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе, Калининградской, Ленинградской, Московской областях.

Рис. 28: Ранжирование регионов (по убыванию) по средневзвешенным процентным ставкам по выданным ипотечным кредитам (накопленным итогом с начала года, на конец периода), в 2013–2014 гг.

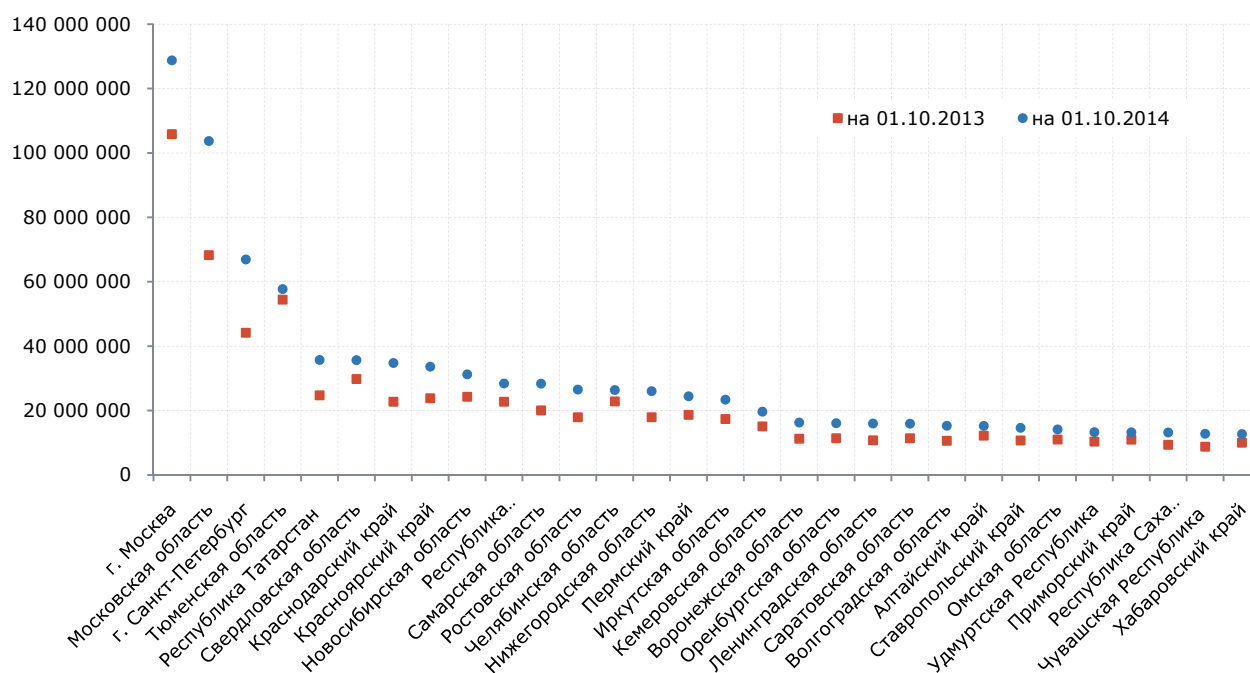


Источник: Банк России

По сравнению с уровнем 9 месяцев 2013 года в 7 регионах ставки выросли, а в 76 – снизились.

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

Рис. 29: ТОП-30 регионов России с наибольшим объемом выдачи ипотечных кредитов за 9 месяцев 2014 года (по убыванию), млн руб.



Источник: Банк России

За 9 месяцев 2014 года суммарный объем выдачи ипотечных кредитов пятеркой регионов-лидеров (Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Тюменская область и Республика Татарстан) составил 392,8 млрд рублей (32,1% от общего объема выдачи). Этот показатель практически соответствует данным за 9 месяцев 2013 года (33,4%), что свидетельствует о стабильной концентрации рынка ипотеки в региональном разрезе.

Наибольшее количество ипотечных кредитов в январе-сентябре 2014 года было выдано в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге, республике Татарстан и Тюменской области. В совокупности в этих регионах было выдано 21,8% всех ипотечных кредитов, как и годом ранее.

В III квартале 2014 года в 12 регионах уже наблюдается снижение количества выдаваемых ипотечных кредитов (по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года), в среднем на 7% (в т.ч. в Кабардино-Балкарской республике на 15%, в Сахалинской области – на 14%, в Москве – на 12%, в Челябинской, Омской областях и в Хабаровском крае – на 1%), тогда как по объему выданных ипотечных кредитов снижение зафиксировано в 3 регионах: в Ханты-Мансийском автономном округе – на 19%, в Алтайском крае – на 6%, Кабардино-Балкарской республике – на 4%.

В Москве и Московской области за 9 месяцев 2014 года было выдано 72 097 кредитов на общую сумму 232,5 млрд рублей, что в 1,3 раза превышает аналогичный уровень 2013 года в количественном и в денежном выражении. Доля Москвы и области составляет 10,2% в количественном и 19,0% в денежном выражении от общего объема выданных в России ипотечных кредитов. Год назад доля Москвы и области составляла соответственно 9,8% и 19,2%. Ставки выдачи по ипотечным кредитам в рублях составили в Москве и в Московской области 12,3%, а средние сроки кредитования – 14,4 и 14,6 лет соответственно.

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

Москве он достигает 3,7 млн рублей, а в Московской области – 2,7 млн рублей. Напомним, что средний размер кредита по РФ в январе-сентябре 2014 года составил 1,7 млн рублей. Такая динамика объясняется, прежде всего, существенной разницей в цене недвижимости.

По итогам 9 месяцев 2014 года на рынке жилья Московского региона (Москва и Московская область) наблюдалось повышение уровня продаж жилья: по сравнению с аналогичным периодом 2013 года количество сделок¹⁶ увеличилось на 31,3%. При этом доля прав, обремененных ипотекой, в сделках с жильем увеличилась с 28% до 30%.

Рис. 30: Количество прав, зарегистрированных в сделках с жильем, и доля прав, обремененных ипотекой, в Москве и Московской области



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

При этом в III квартале 2014 года рынок жилья в Московском регионе (в отличие от рынка в целом по России) рос (прирост по сравнению с III кварталом 2013 г. – 17,5%) как за счет увеличения сделок с ипотекой, так и сделок, совершенных без использования заемных средств.

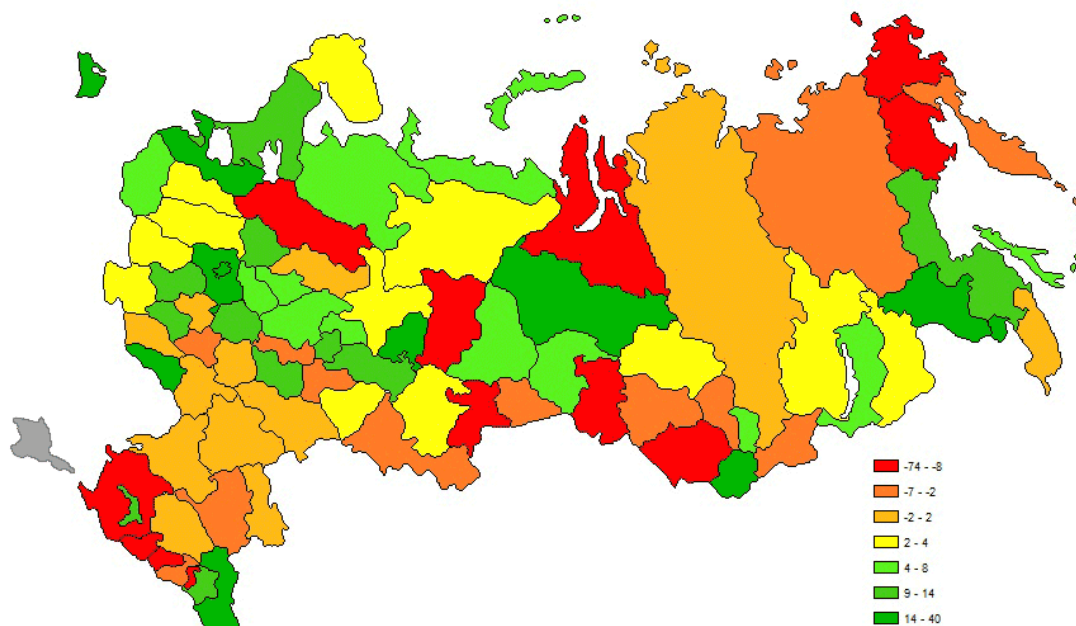
В 13 регионах¹⁷ темпы роста рынка жилья по итогам 9 месяцев 2014 г. более чем в два раза превышали среднероссийские темпы, а в шести регионах¹⁸ рынок жилья сократился более чем на 9%. При этом по итогам III квартала 2014 г. падение количества сделок с жильем наблюдалось в 29 регионах, в том числе в Краснодарском крае – на 75% по сравнению с III кварталом 2013 г. В I квартале 2014 г. таких регионов было всего 6, а во II квартале – 9. Такая негативная динамика свидетельствует о том, что во многих регионах в III квартале 2014 г. началось сокращение платежеспособного спроса на жилье. По мере торможения рынка ипотеки, влияние которого на рынок жилья в последнее время усиливается в большинстве регионов, снижение спроса на жилье может стать еще большим и охватить большее количество регионов.

¹⁶ По количеству прав собственности на жилые помещения, зарегистрированных в сделках с жильем.

¹⁷ Московская область, Еврейская АО, Амурская область, Ленинградская область, Чувашская Республика, Москва, Белгородская область, Калининградская область, Архангельская область (включая Ненецкий АО), Республика Карелия, Смоленская область, Ярославская область, Орловская область

¹⁸ Ямало-Ненецкий АО, Магаданская область (включая Чукотский АО), Карачаево-Черкесская Республика, Краснодарский край, Республика Ингушетия

Рис. 31: Темпы прироста количества сделок на рынке жилья в субъектах Российской Федерации в III квартале 2014 г., % к III кварталу 2013 г.



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

Цены на жилье

По итогам 9 месяцев 2014 года ситуация с ценами на жилье в регионах сложилась следующим образом:

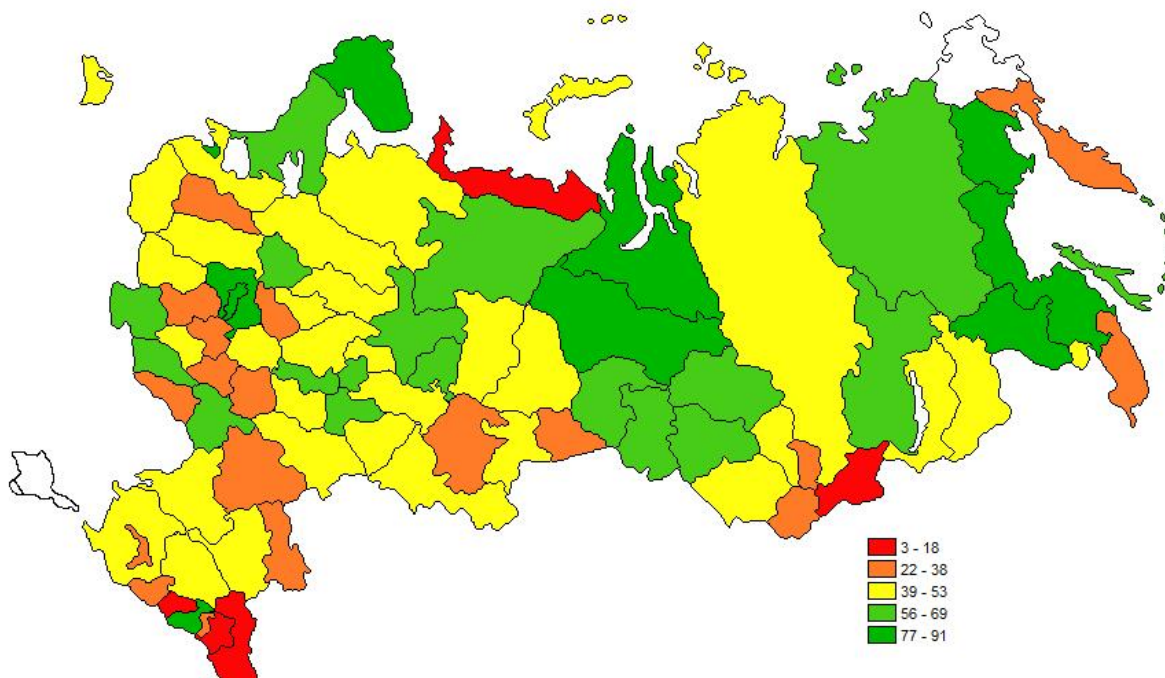
- На первичном рынке жилья цены росли (индекс цен за 9 месяцев 2014 года к 9 месяцам 2013 года выше 100%) в 73 регионах, в т. ч. в Карачаево-Черкесской республике – 144,06%, Камчатском крае – 118,24%, Ленинградской области – 116,64%, Курской области – 116,5%, Московской области – 109,07%, в Москве – 108,88%, а также Санкт-Петербурге – 103,6% к 9 месяцам 2013 года. Из них выше инфляции¹⁹ – в 23 регионах. Снижение номинальных цен наблюдалось в 7 регионах: в Магаданской области – 99,3%, в Вологодской области – 99,25%, Новгородской области – 98,5%, Калужской области – 98,11%, Челябинской области – 98,05%, Липецкой области – 97,55% к 9 месяцам 2013 года.
- На вторичном рынке жилья цены росли (индекс цен за 9 месяцев 2014 года к 9 месяцам 2013 года выше 100%) в 79 регионах, в т.ч. в Карачаево-Черкесской Республике – 116,44%, Тамбовской области – 115,95%, Мурманской области – 113,51%, Ленинградской области – 104,69%, Московской области – 104,13%, а также в Санкт-Петербурге – 102,29% и Москве – 100,05%. Из них выше инфляции – в 21 регионе. Снижение цен наблюдалось в трех регионах: в Тверской области – 98,25%, Вологодской области – 96,78% и Хабаровском крае – 94,61%.

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 – 46,5%; в республиках Дагестан и Тыва, Кабардино-Балкарской и Чеченской республиках, Ненецком автономном округе – от 82,9% до 96,8%.

¹⁹ Здесь и далее при анализе цен в регионах используется региональный ИПЦ

Рис. 32: Доля ввода индустриального жилья за 9 месяцев 2014 г., % от всего ввода жилья

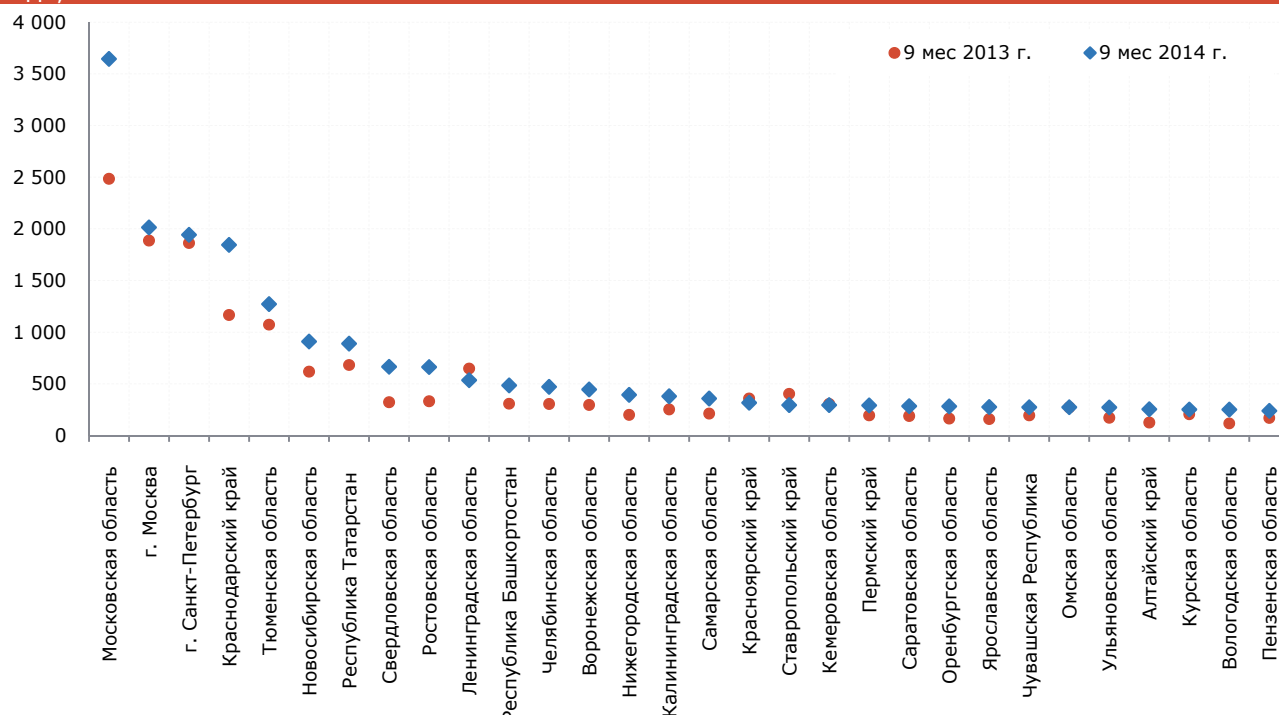


Источник: Росстат, расчеты АИЖК

Наибольшие объемы индустриального жилищного строительства по итогам 9 месяцев 2014 года были достигнуты в крупных инвестиционных и промышленно развитых регионах. В Московской области – 14,1%, в Москве – 7,8%, в Санкт-Петербурге – 7,5%, в Краснодарском крае – 7,2% от сданной в эксплуатацию общей площади индустриального жилья в России. Всего в десяти регионах-лидерах введено 55,8% от общей площади индустриального жилья, построенного в стране в течение 9 месяцев 2014 года (годом ранее – 56%). Таким образом, можно сказать, что строительство индустриального жилья в России отражает высокую концентрацию экономики в целом.



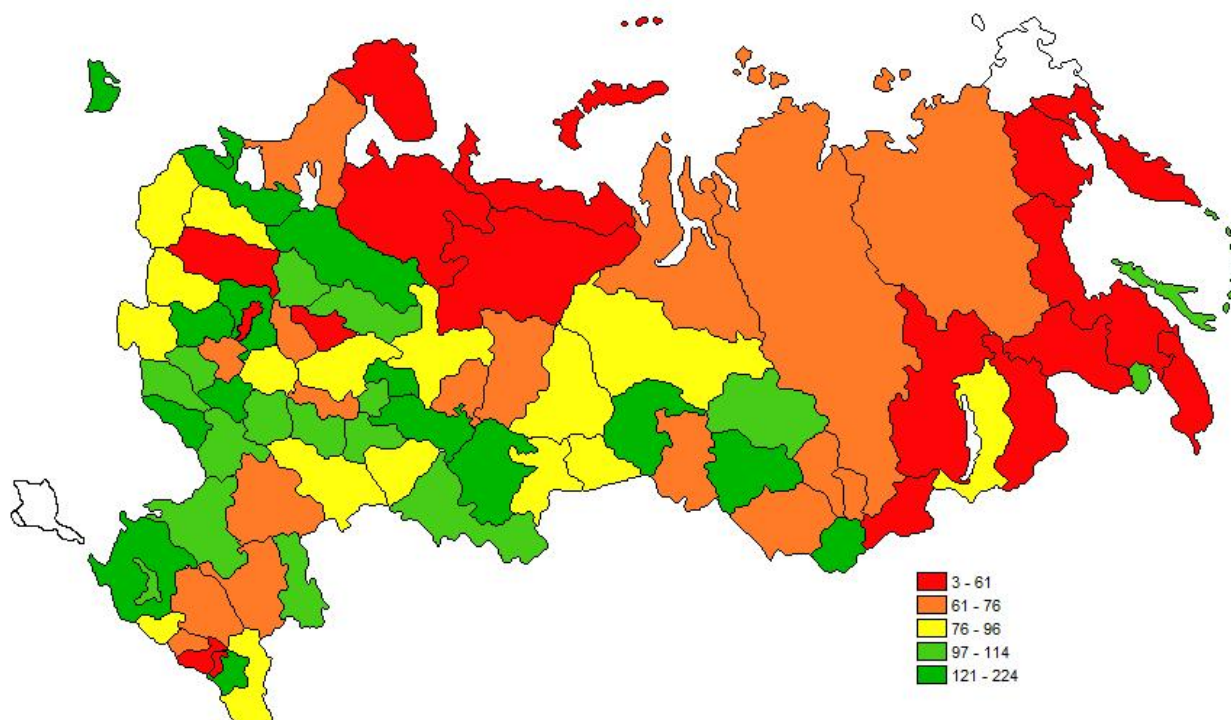
Рис. 33: Топ-30 регионов России по объему ввода индустриального жилья по итогам 9 месяцев 2014 года, тыс. кв. м



Источник: Росстат, расчеты АИЖК

По итогам 9 месяцев 2014 года, по сравнению с соответствующим периодом 2013 года, наибольшее увеличение объемов ввода индустриального жилья произошло в Московской области – 1 159,4 тыс. кв. м (+47%), Краснодарском крае – 679,1 тыс. кв. м (+58%), Свердловской области – 343,1 тыс. кв. м (+106%), Ростовской области – 331,5 тыс. кв. м (+100%). Наибольшее снижение объемов ввода индустриального жилья имело место в Ленинградской области – 113,1 тыс. кв. м (-17%), Ставропольском крае – 108,6 тыс. кв. м (-27%), и Астраханской области – 63,7 тыс. кв. м (-42%).

Рис. 34: Ввод жилья за 9 месяцев 2014 года в расчете на 1 000 человек, % от среднего значения по РФ



Источник: Росстат, расчеты АИЖК



Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию

В конце третьего квартала 2014 года Наблюдательный Совет утвердил новую Стратегию группы компаний «АИЖК» на 2014 – 2018 гг.²⁰ Необходимость новой стратегии обусловлена прежде всего успешным выполнением задачи по развитию первичного ипотечного рынка, ранее возложенной на АИЖК, новыми задачами и целевыми показателями государственной жилищной политики.

В рамках реализации Стратегии происходит изменение функций АИЖК как института развития ипотечного жилищного кредитования в целом к функциям, направленным на достижение основных целей и задач государственной жилищной политики по направлениям, реализация которых с помощью рыночных механизмов в данный момент невозможна. Прежде всего, это создание новых рынков долговых инструментов финансирования строительства инженерной инфраструктуры жилищного строительства и рынка доступного наемного жилья.

Другими важными направлениями работы станет продолжение деятельности по развитию рынка ипотечных ценных бумаг, а также рефинансирование социальных ипотечных кредитов с льготной ставкой для отдельных категорий граждан.

Стратегия предполагает два сценария реализации, каждый из которых предусматривает разные источники фондирования, а также различные объемы привлечения средств и объемы их расходования по четырем приоритетным направлениям деятельности Агентства. Выбор сценария будет зависеть от макроэкономических условий и возможности получения доступа к долгосрочному фондированию, в том числе через механизм РЕПО с Банком России под залог ипотечных ценных бумаг.

Программа «Жилье для российской семьи»²¹

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 от 5 мая 2014 года №404. 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 тыс. 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 реализации программы «Жилье для российской семьи» на 1 ноября 2014 г. Агентством заключено 62 соглашения об обеспечении строительства жилья экономического класса объектами инженерно-технического обеспечения.

В 41 субъекте Российской Федерации определены категории граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, из них в 12 регионах началось формирование реестра граждан-участников Программы.

²⁰ Более подробно с обновленной Стратегией деятельности Группы компаний «АИЖК» можно ознакомиться на сайте ОАО «АИЖК» <http://www.ahml.ru/ru/agency/strategy/>

²¹ Более подробно о программе «Жилье для российской семьи» можно узнать на сайте <http://программа-жрс.рф/>

Нормативно-правовые акты, утверждающие порядок отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства в целях реализации программы, приняты в 55 субъектах РФ, из них в 23 субъектах РФ завершён отбор земельных участков, застройщиков, проектов.

Рис. 35: Мониторинг реализации программы «Жильё для российской семьи» на 01.11.2014 г.

1. Поданные субъектами РФ заявки на участие	19,5 млн кв. м (66 субъектов)
2. Заключенные Соглашения	18,9 млн кв. м (62 субъекта)
3. Принятые НПА по порядку отбора земельных участков, проектов	17,8 млн кв. м (55 субъектов)
4. Начат/завершён отбор земельных участков, проектов	16,9 млн кв. м (48 субъектов)
5. Завершён отбор земельных участков, проектов	5,6 млн кв. м (18 субъектов)

Источник: АФЖС

Программа стимулирования кредитования жилищного строительства («Стимул»²²)

В рамках программы «Стимул» по состоянию на 1 ноября 2014 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 55,6 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 118,3 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 55% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (68,8 млрд руб. из 124,6 млрд руб.).

Программа «Арендное жильё»

Агентство продолжает реализовывать программу «Арендное жильё», предусматривающую кредитование юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаём. По состоянию на 1 ноября 2014 года АИЖК приняты обязательства на общую сумму 1 035 млн руб. (жилая площадь арендного жилья по заключённым соглашениям – 41,4 тыс. кв. м). По продукту «Арендное жильё» выкуплено закладных на общую сумму 310 млн руб. При этом общая сумма кредитования банками строительства и приобретения объектов арендного жилья в рамках продукта – 533 млн руб.

Развитие социальных ипотечных программ

С целью повышения эффективности реализации мер государственной поддержки отдельных категорий граждан во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» Агентство реализует программы предоставления ипотечных жилищных кредитов для социально приоритетных категорий граждан на специальных условиях.

С 1 августа 2014 года Агентство расширило линейку ипотечных продуктов и улучшило условия предоставления кредитов в рамках социальной ипотечной программы «Социальная ипотека». Теперь не только молодые ученые, молодые учителя и военнослужащие, но и

²² «Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья», реализуемая Агентством совместно с Внешэкономбанком

другие социально-приоритетные категории граждан²³ могут получить ипотечные кредиты на специальных условиях:

- цель кредита: приобретение квартиры или дома на первичном или вторичном рынках жилья, рефинансирование имеющегося ипотечного кредита;
- низкие процентные ставки – от 8,5% годовых;
- доступный первоначальный взнос от 10%;
- учет материнского капитала и других субсидий в первоначальном взносе;
- возможность снижения переплаты по кредиту;
- возможность уменьшения ежемесячного платежа (платежные каникулы);
- приобретение строящегося жилья без повышения процентной ставки²⁴;
- более низкая стоимость недвижимости эконом-класса (в рамках программы «Жилье для российской семьи»).

Кроме того, отдельным категориям граждан Агентство предоставляет вычеты из процентной ставки²⁵.

Всего за январь – октябрь 2014 года в рамках реализации специальных ипотечных программ Агентство рефинансировало 11 300 ипотечных кредитов на сумму 20,9 млрд руб. (в том числе по программе «Военная ипотека» 5,5 тыс. кредитов на сумму 12,0 млрд руб.).

Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных жилищных кредитов за 10 месяцев 2014 года составила 10,7%, в том числе по специальным продуктам – 10% (из них по программе «Военная ипотека» - 9,7%), что ниже рыночной средневзвешенной ставки 12,2% (по данным за 9 месяцев 2014 г.) и целевого ориентира на 2014 год, установленного в государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (11,6%)²⁶.

В сентябре 2014 года в связи с ростом заявок на ипотечные кредиты и поступлением в региональные бюджеты средств федеральных субсидий Агентство приняло решение о направлении дополнительно 1,5 млрд рублей собственных средств на выдачу ипотечных кредитов молодым учителям по ставке 8,5% годовых в рублях, зафиксированной в постановлении Правительства РФ №1177. По оценкам Агентства, этих средств хватит на улучшение жилищных условий еще 1,2 тыс. учителей.

Развитие рынка ипотечных ценных бумаг

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

²³ Граждане, за исключением малоимущих, указанные в подпунктах "а" - "е" пункта 4 Основных условий и мер реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

²⁴ За исключением приобретения строящегося жилья с использованием ипотечных продуктов «Молодые ученые», «Молодые учителя», «Военная ипотека», которые предполагают надбавку к ставке на период до окончания строительства в размере 1 п.п.

²⁵ Следующим категориям заемщиков:

- распорядителям средствами материнского (семейного) капитала;
- участникам программы «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы;
- владельцам государственного жилищного сертификата участника программы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»;
- молодым семьям, в которых возраст одного из супругов не более 35 лет (вычет предоставляется при наличии/рождении ребенка);
- семьям с двумя и более несовершеннолетними детьми;
- работникам социально ответственных компаний;
- участникам федеральных/муниципальных/региональных социальных программ по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан.

²⁶ Рассчитан исходя из инфляции в январе-октябре 2014 г. в 7,3% (в годовом выражении) и целевого уровня маржи в 4,3%.

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 ноября 2014 года действует одна программа.

По состоянию на 1 ноября 2014 года объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков облигаций с ипотечным покрытием составил 35,1 млрд руб. со сроком исполнения в период с декабря 2014 по июнь 2016 года. В рамках программ размещено 22 выпуска на сумму 79,1 млрд руб. Объем выкупленных в рамках программ старших траншей ипотечных ценных бумаг за десять месяцев 2014 года составил 20,9 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 ноября 2014 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 32,1 млрд руб., текущая задолженность – 8,4 млрд руб. В рамках программы предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года было предоставлено семь поручительств на общую сумму 10,4 млрд рублей.

Общий объем сделок секьюритизации, в которых Агентство предоставляет услугу «Резервный сервис», по состоянию на 1 ноября 2014 года, превысил 49 млрд рублей. В частности, с января по октябрь 2014 года Агентство выступило в роли резервного сервисера в семи сделках секьюритизации на общую сумму 28,41 млрд рублей.

Агентство через свою дочернюю компанию СК АИЖК предоставляет услугу «Страхование финансового риска кредитора/займодавца». Страхование финансовых рисков не только обеспечивает снижение уровня потерь кредитора, но и способствует защите интересов инвесторов – держателей ИЦБ, поскольку обеспечивает получение ими купона и основной суммы долга по облигациям, если денежных средств, вырученных от реализации недвижимого имущества (предмета ипотеки), окажется недостаточно. Использование ипотечного страхования позволяет повысить качество ипотечного покрытия в выпусках ИЦБ.

В 2014 году в рамках договора страхования финансовых рисков страховой защитой были обеспечены все кредиты, входящие в ипотечное покрытие ИЦБ, выпущенных ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 02» в октябре 2014 г.

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 Вaa2 по шкале международного рейтингового агентства Moody's. Облигации ОАО «АИЖК» серий А7–А11, А13–А21, А24–А25, А28–А30, 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 ноября 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 январе-октябре 2014 года средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных кредитов составила 10,7%, 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» (11,6%²⁷). Доля ипотечных кредитов, рефинансированных в рамках социальных ипотечных программ, составила 46,7% общего объема деятельности Агентства на первичном рынке в количественном и 55,6% - 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.

²⁷ Рассчитан исходя из инфляции в январе-октябре 2014 г. в 7,3% (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 11.12.2014 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.