



Рынок жилья и ипотечного кредитования

ИТОГИ I КВАРТАЛА 2015 ГОДА

Аналитический центр АИЖК
Май 2015

Оглавление

Основные выводы и прогнозы	3
Экономический обзор: итоги I квартала 2014 года	6
Рынок ипотечного кредитования: ставки растут, а спрос снижается	15
Рынок ипотечных ценных бумаг	20
Рынок жилья и строительства.....	24
Рынки жилья и ипотеки в регионах	31
Итоги деятельности АИЖК в I квартале 2015 года	38

Основные выводы и прогнозы

В I квартале 2015 года экономика России адаптировалась к новому уровню цен, стоимости и доступности кредитных средств, уровню обменного курса. Кроме того, по мере исчерпания эффекта потребительского ажиотажа, на фоне рекордно высокой инфляции, ухудшений ожиданий населения и негативной динамики показателей уровня жизни населения стал замедляться потребительский спрос.

По большинству ключевых макроэкономических показателей ситуация казалась такой же (если не хуже) кризиса 1999 года: в январе доходность 5-летних ОФЗ достигала 17% годовых, многие банки приостанавливали кредитование как физических, так и юридических лиц. Инфляция (в годовом выражении) в марте достигла 16,9%.

Адаптации экономики к девальвационному шоку способствовал возобновившийся рост нефтяных цен и завершение периода выплат по внешним корпоративным заимствованиям, который оказывал существенное давление на курс рубля.

По мере стабилизации инфляции и ситуации на финансовых рынках Банк России перешел к смягчению кредитно-денежной политики в начале 2015 года. Соответственно, стала снижаться и стоимость фондирования, которая, вероятно, с некоторым запаздыванием отразится и на смягчении условий кредитования во II половине 2015 года при условии отсутствия новых шоковых явлений в экономике.

С другой стороны, возможности банков по наращиванию кредитных портфелей остаются ограниченными. Реализация государственных мер по докапитализации банков и поддержка со стороны Банка России позволили несколько улучшить ситуацию с достаточностью капитала кредитных организаций, а замедление темпов роста объемов кредитования - ситуацию с ликвидностью. Однако проблема с привлечением долгосрочных источников фондирования в текущих условиях сохраняется.

В целом, произошедшие в экономике события негативно повлияли на рынки жилья, жилищного строительства и ипотечного кредитования. Однако, в силу инерционности процессов, адаптация указанных рынков к новым условиям еще не полностью завершена, и возможность дальнейшего падения статистических показателей пока сохраняется.

В целом, объемы выдачи ипотеки в I квартале 2015 года демонстрировали меньшую глубину падения по сравнению с необеспеченными кредитами. Кроме того, ипотечные кредиты остаются более качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: по данным Банка России, на 1 апреля 2015 г. доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,5% по сравнению с 12,7% по иным ссудам населению.

Данные Банка России говорят о том, что худшие прогнозы не оправдались. За первые три месяца 2015 года выдано 135 184 ипотечных кредита на общую сумму 218,1 млрд рублей, что на 32% ниже уровня января-марта 2014 года в количественном и на 35% - в денежном выражении.

Несмотря на ускорение темпов сокращения рынка ипотечного кредитования в марте, повторения сценария 2009 года (сокращение рынка ипотеки почти в 3,5 раза) удастся избежать – начиная со второго квартала 2015 года большую поддержку ипотечному рынку окажет государственная программа субсидирования процентных ставок на ипотечные кредиты на новостройки. Заявки на предоставление субсидий в рамках указанной

программы подали 40 организаций, включая АИЖК, на сумму 557,6 млрд руб. при общем лимите по программе в 400 млрд рублей.

Реализация программы будет способствовать не только восстановлению рынка ипотеки, но и снижению средневзвешенных ставок выдачи, которые пока находятся на достаточно высоком уровне. Средняя ставка по выданным в марте 2015 года кредитам составила, по данным Банка России, 14,7% годовых. В последний раз такой уровень ставок был зафиксирован в сентябре 2009 года.

Качество ипотечного портфеля демонстрирует тенденцию к плавному снижению: общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа снизился с начала октября 2014 г. на 0,8 п.п. – до уровня 94,4%, а доля ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней, выросла за шесть месяцев с 2% до 2,5%.

С целью минимизации негативных социальных последствий роста количества просроченных ипотечных кредитов Правительством Российской Федерации при активном участии Агентства была разработана программа реструктуризации ипотечных жилищных кредитов и займов для отдельных категорий заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. Программой предусматривается, что получить помощь смогут граждане установленных категорий, либо испытывающие существенное снижение доходов (более, чем на 30%), либо имеющие ипотечный кредит в иностранной валюте, платежи по которому выросли более чем на 30% вследствие снижения курса валюты Российской Федерации.

Несмотря на высокую доходность ценных бумаг на российском рынке капитала, на рынке жилищных ипотечных ценных бумаг (далее – ИЦБ) в I квартале 2015 года состоялось 8 выпусков ИЦБ на общую сумму в 40 млрд рублей. Средневзвешенная ставка старшего транша¹ по ипотечным ценным бумагам в I квартале 2015 года практически не изменилась по сравнению с IV кварталом 2014 года и составила 9,6% годовых. При этом показатели стоимости фондирования в этот период находились на достаточно высоких уровнях. Такая низкая ставка во многом обусловлена реализацией программ АИЖК по развитию рынка ипотечных ценных бумаг.

Рынок жилья, так же, как и рынок ипотеки, испытал сокращение спроса в I квартале 2015 года, вызванное необходимостью адаптации к новым макроэкономическим условиям и последствиям ажиотажного спроса конца 2014 года. По данным Росреестра, общее количество зарегистрированных прав собственности на основании договоров купли-продажи и договоров долевого участия снизилось на 3% (по сравнению с I кварталом 2014 года). Основной причиной сокращения стало снижение доступности ипотечных кредитов: количество сделок с ипотекой, зарегистрированных Росреестром в I квартале 2015 года, сократилось на 18% по сравнению с I кварталом 2014 года. Как следствие, снизилась и доля сделок с ипотекой - до уровня в 22%.

Нестабильность на финансовом рынке пока не отразилась на вводе жилья. Так, по данным Росстата, в целом по России в I квартале 2015 года ввод нового жилья составил 235,4 тыс. квартир площадью 18,5 млн квадратных метров (+33% к введенной площади в аналогичном периоде 2014 года). Очевидно, что в первом полугодии 2015 года достраиваются объекты, профинансированные ранее.

Тревожным фактом является сокращение объемов работ и кредитования в строительном секторе: на протяжении двух лет продолжается снижение объемов выполненных строительных работ (в сопоставимых ценах²), а в течение 4 кварталов падают объемы кредитования (в сопоставимых ценах). Хотя на эти показатели существенное влияние

¹ Включая выпуски с баланса банков

² Скорректированы на дефлятор «Индекс цен производителей по виду деятельности: строительно-монтажные работы»

оказывает реализация масштабных проектов нежилого строительства (например, завершившиеся стройки в рамках подготовки к Олимпиаде 2014 г.), такая негативная динамика может свидетельствовать о возможном сокращении и объемов жилищного строительства в ближайшие годы.

Эти опасения подтверждает и статистика по количеству регистрируемых договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов: в I квартале 2015 года, по сравнению с I кварталом 2014 годом, количество договоров снизилось на 14%. И это первое значительное снижение за весь период наблюдений (с I квартала 2010 года), которое является отражением ситуации, происходившей на рынке в начале 2015 года, когда многие банки приостановили выдачу ипотечных кредитов. В дальнейшем избежать резкого падения строительного сектора поможет программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение у юридического лица строящегося жилья или жилья в новостройке.

В условиях ограниченного спроса на жилье, вызванного как снижением реальных располагаемых доходов, так и недоступностью ипотечных кредитов, продавцы не смогли повышать цены на жилье в соответствии с ростом общего уровня цен в экономике: хотя по итогам I квартала 2015 года, по данным Росстата, номинальные цены на жилье выросли на 5% (по отношению к I кварталу 2014 года), реальные цены (за вычетом инфляции) – упали на 11,2% (инфляция в I квартале 2015 г. по отношению к соответствующему периоду 2014 года составила 16,2%).

Ввиду продолжения влияния внешних факторов на экономику страны говорить о повторении рекордов 2014 года в ближайший год сложно. Наблюдаемые в начале 2015 года прекращение экономического роста и рост инфляции на фоне удешевления рубля ведут к снижению реальных доходов населения, а также к росту уровня безработицы. Реализация этих рисков в условиях высокой закредитованности населения³ может привести к трудностям с обслуживанием кредитов и, как следствие, росту вероятности дефолтов по кредитам. Кроме того, росту кредитных рисков способствует и сокращение возможностей заемщиков рефинансировать ранее взятые кредиты.

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 сокращения реальных доходов населения.

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.

³ В расчете на все население, а не только заемщиков, доля платежей по кредитам населения в доходах по итогам I квартала 2015 года составляет 17%

Экономический обзор: итоги I квартала 2014 года

Макроэкономика

В I квартале 2015 года экономика России адаптировалась к новому уровню цен, стоимости и доступности кредитных средств, уровню обменного курса. Стабилизация платежного баланса и цен на нефть, в сочетании с принятыми Банком России мерами по предоставлению валютной ликвидности через операции РЕПО, оказали поддержку национальной валюте, которая к маю 2015 года укрепилась на 27% по отношению к доллару США и на 33% к евро (по сравнению с максимальными значениями конца 2014 года). Адаптации экономики к девальвационному шоку способствовало и завершение периода выплат по внешним корпоративным заимствованиям, который оказывал существенное давление на курс рубля.

Рис. 1: Динамика цен на нефть и курса доллара США и евро по отношению к рублю

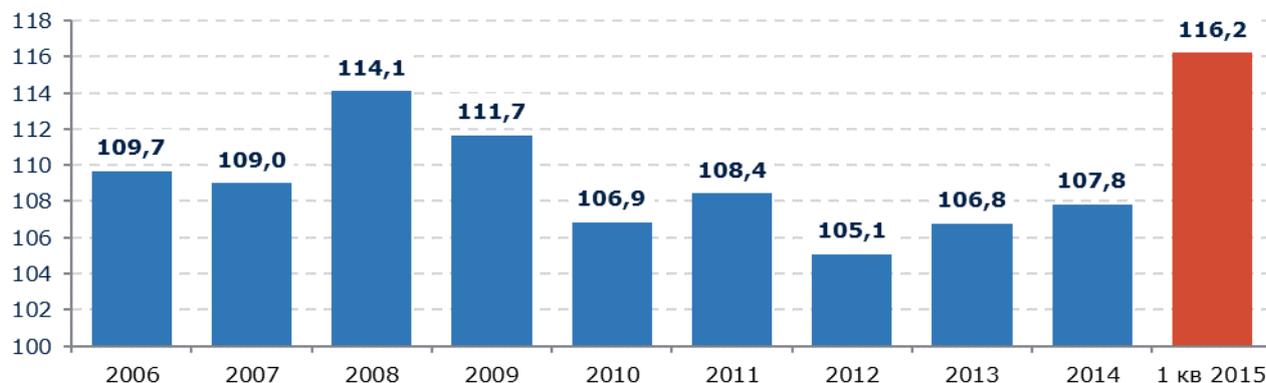


Источник: Банк России, Рейтерс, расчёты АИЖК

Рост инфляции, вызванный девальвацией рубля в 2014 году (за год рубль подешевел к доллару в 1,7 раза, а к евро – в 1,5 раза), продолжился и в I квартале 2015 года. К концу марта инфляция в годовом выражении достигла 116,2% (январь-март 2015 года к январю-марту 2014 года), что стало рекордным значением за весь период наблюдений⁴.

⁴ Росстат ведет учет ИПЦ с 2002 года

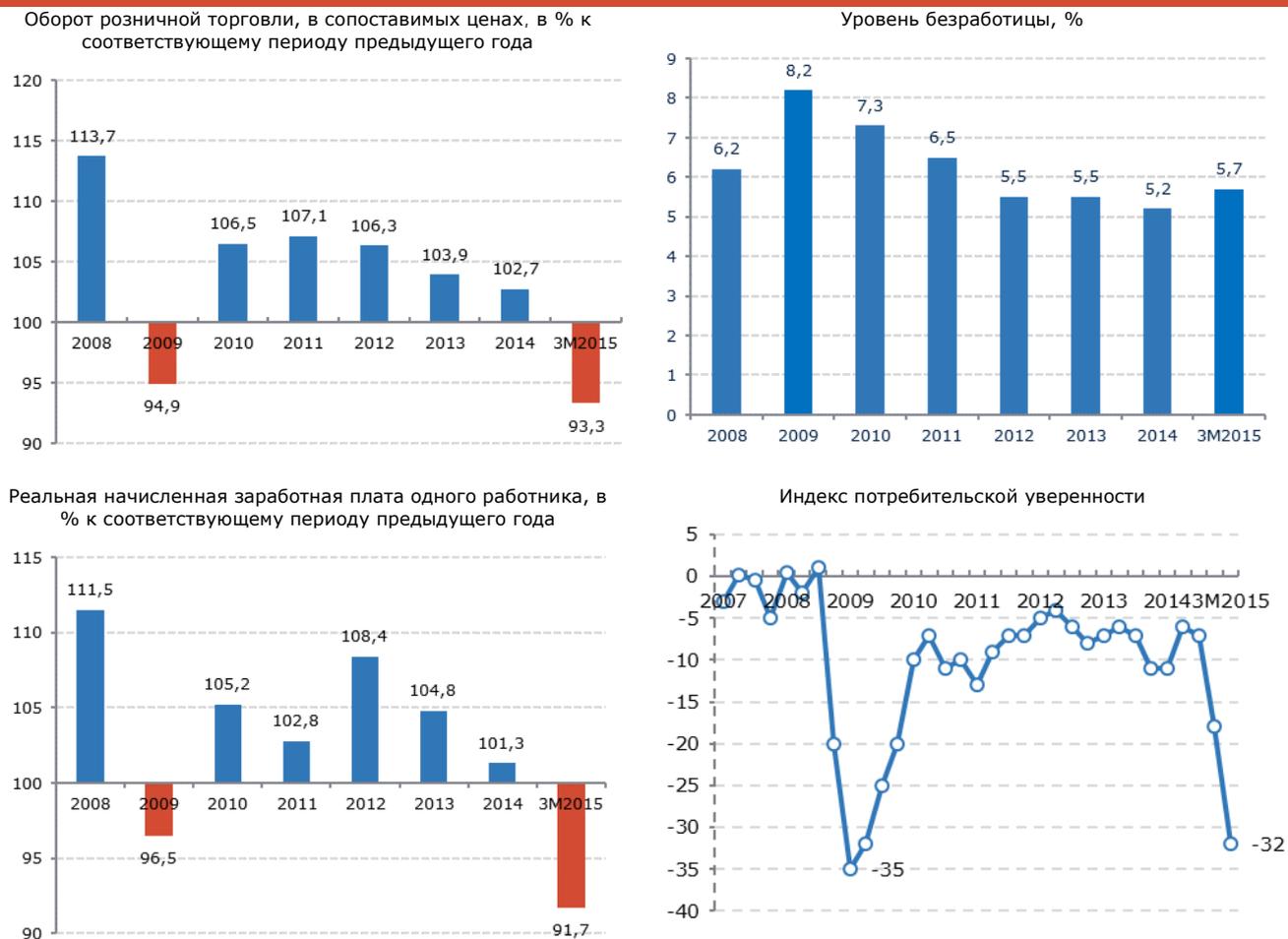
Рис. 2: Индекс потребительских цен, среднегодовое значение, %



Источник: Росстат

По мере исчерпания эффекта потребительского ажиотажа, наиболее сильно проявившегося в конце 2014 года, потребительский спрос стал замедляться: оборот розничной торговли в I квартале 2015 г. снизился на 6,7% (к I кварталу 2014 г.) после роста на 3,1% в IV квартале 2014 года. Во многом этому способствует ухудшающиеся ожидания населения (индекс потребительской уверенности Росстата достиг минимальных значений начала 2009 года) и негативная динамика показателей уровня жизни населения (уровень безработицы к концу марта 2015 г. вырос до 5,9% (+0,5 п.п. к марту 2014 г.), а реальная заработная плата в I квартале 2015 г. снизилась на 9,3% (к I кварталу 2014 г.)).

Рис. 3: Основные показатели глубины сокращения деловой и потребительской активности

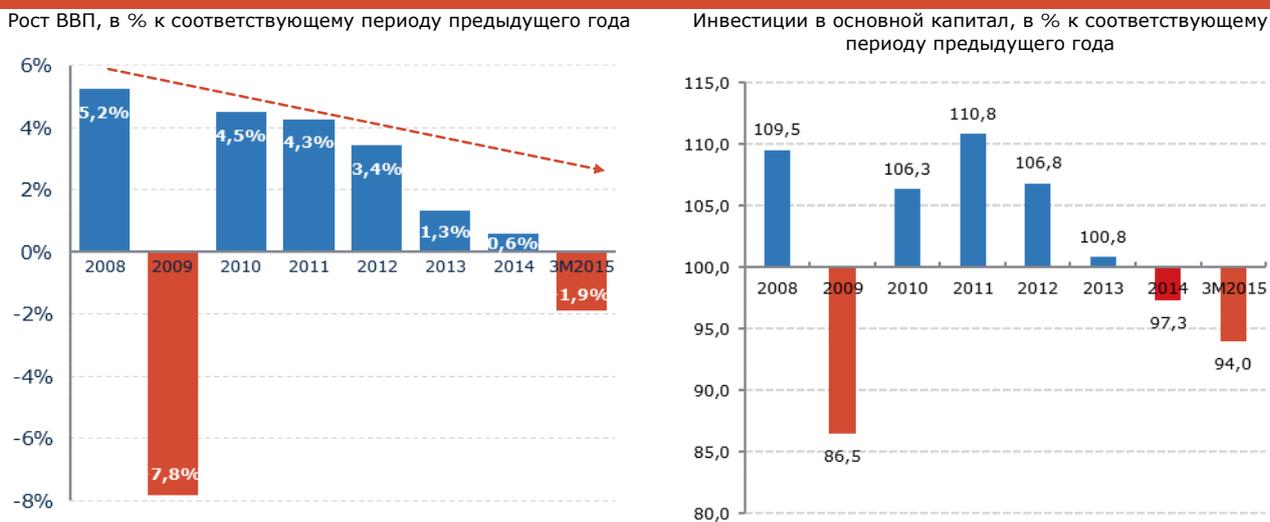


Источник: Росстат

По итогам I квартала 2015 года российская экономика перешла к снижению. По оценке Росстата, в I квартале 2015 года ВВП сократился на 1,9% (годом ранее рост составил 0,6%⁵) на фоне продолжения сокращений инвестиций в основной капитал, темпы которых достигли минимальных значений с 2010 года - -6% к I кварталу 2014 г.

⁵ Индекс физического объёма ВВП рассчитан с учётом сведений по Крымскому федеральному округу

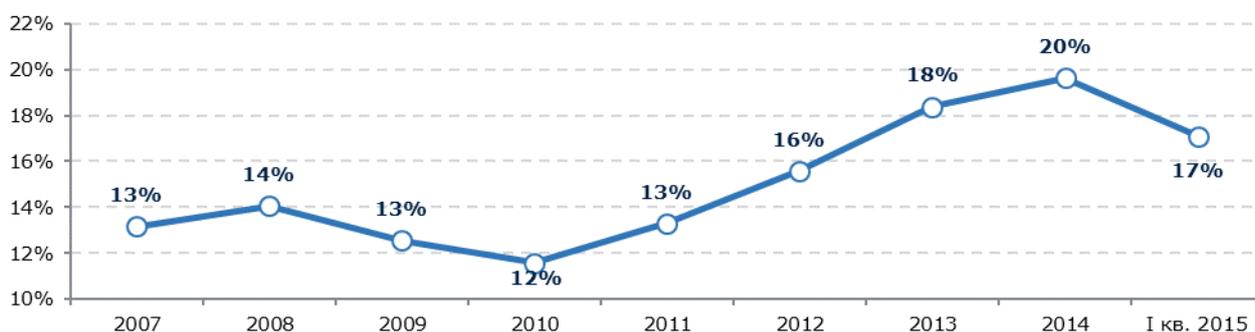
Рис. 4: Динамика ВВП и инвестиций в основной капитал



Источник: Росстат, расчёты АИЖК

Повышение цен и замедление экономического роста оказывают негативное влияние на доходы и уровень жизни населения в 2015 году. В условиях высокой закре­дитованности населения⁶ это может привести 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 марте до 21,4%. В результате, лидеры потребительского кредитования в разы увеличили резервы на возможные потери по выданным кредитам⁷, что вместе со снижением темпов роста кредитного портфеля⁸ привело к снижению прибыли и росту убытков ряда банков.

Рис. 5: Динамика закре­дитованности населения в 2007-2015 гг., %



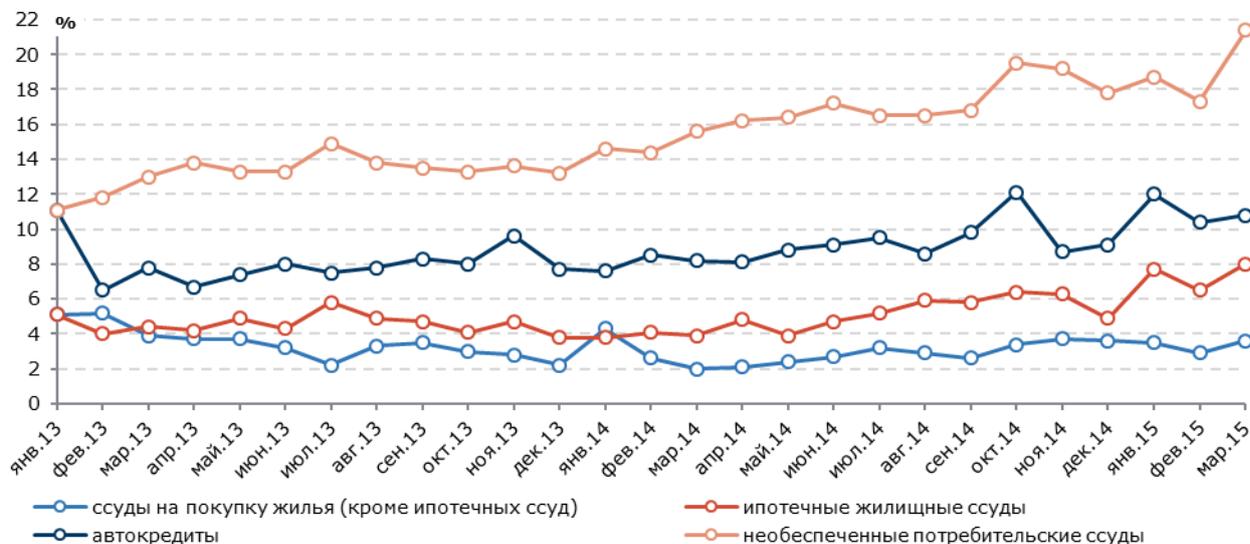
Источник: Банк России, расчёты АИЖК

⁶ В расчете на все население, а не только заемщиков, доля платежей по кредитам населения в доходах достигла рекордных 17%.

⁷ Всего по банковской системе на 01.04.2015 г. резервы на возможные потери выросли на 53,5% с начала 2014 года.

⁸ По данным на 01.01.2015 г., темпы прироста необеспеченных потребительских ссуд за последние 12 месяцев составили 1,1%, тогда как на 01.01.2014 г. они составляли 31,3%.

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



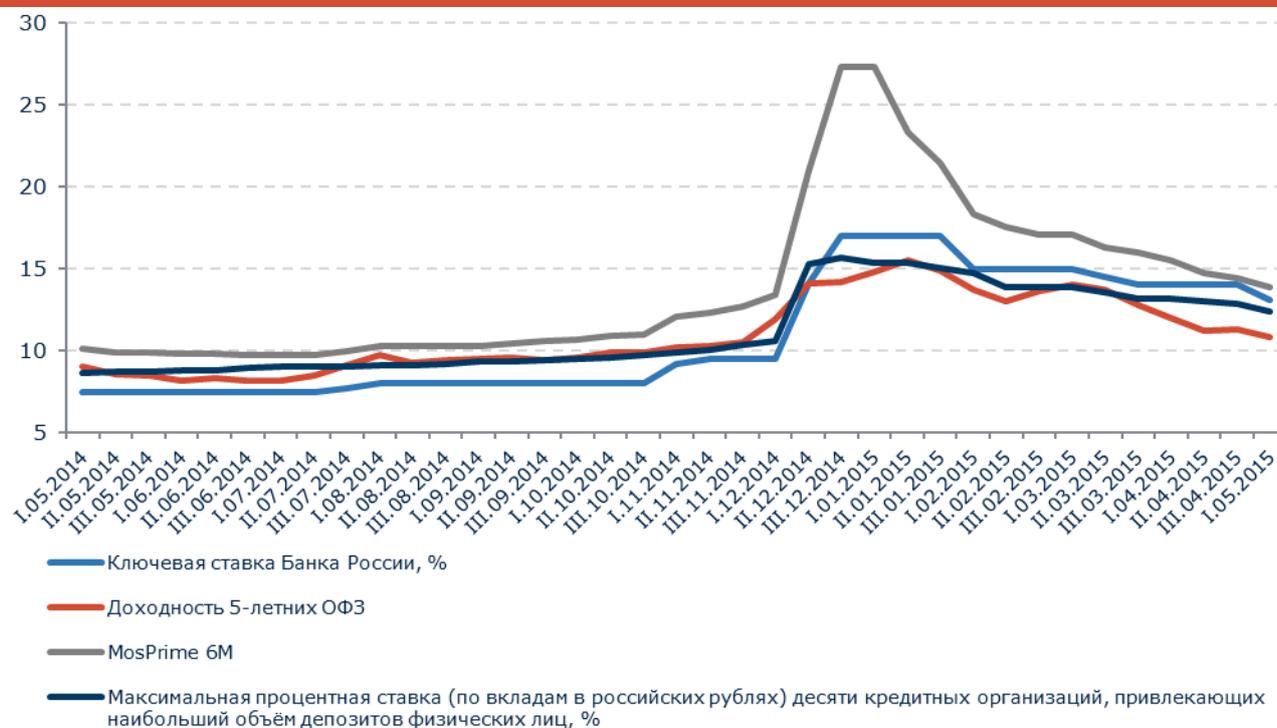
Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Доля выдачи ипотечных кредитов в общем объеме кредитования физических лиц по итогам I квартала 2015 года выросла на 2,3 п.п. (по сравнению с аналогичным периодом 2014 года) и достигла 19,7%. Объемы выдачи потребительских (не ипотечных) кредитов за I квартал 2015 года снизились на 44,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а объемы выдачи ипотечных кредитов снизились на 35%.

Банковский сектор

По мере стабилизации инфляции и ситуации на финансовых рынках Банк России перешел к смягчению кредитно-денежной политики в начале 2015 года. Ключевая ставка к маю 2015 года была последовательно снижена до 12,5% годовых. Соответственно, снижалась и стоимость фондирования, в том числе для банковского сектора: доходность 5-летних ОФЗ к маю 2015 года снизилась на 3,3 п.п. до уровня в 10,9% (на 30.04.2015 г.), а ставки Mosprime 6M – на 9,7 п.п. до уровня 14,3%.

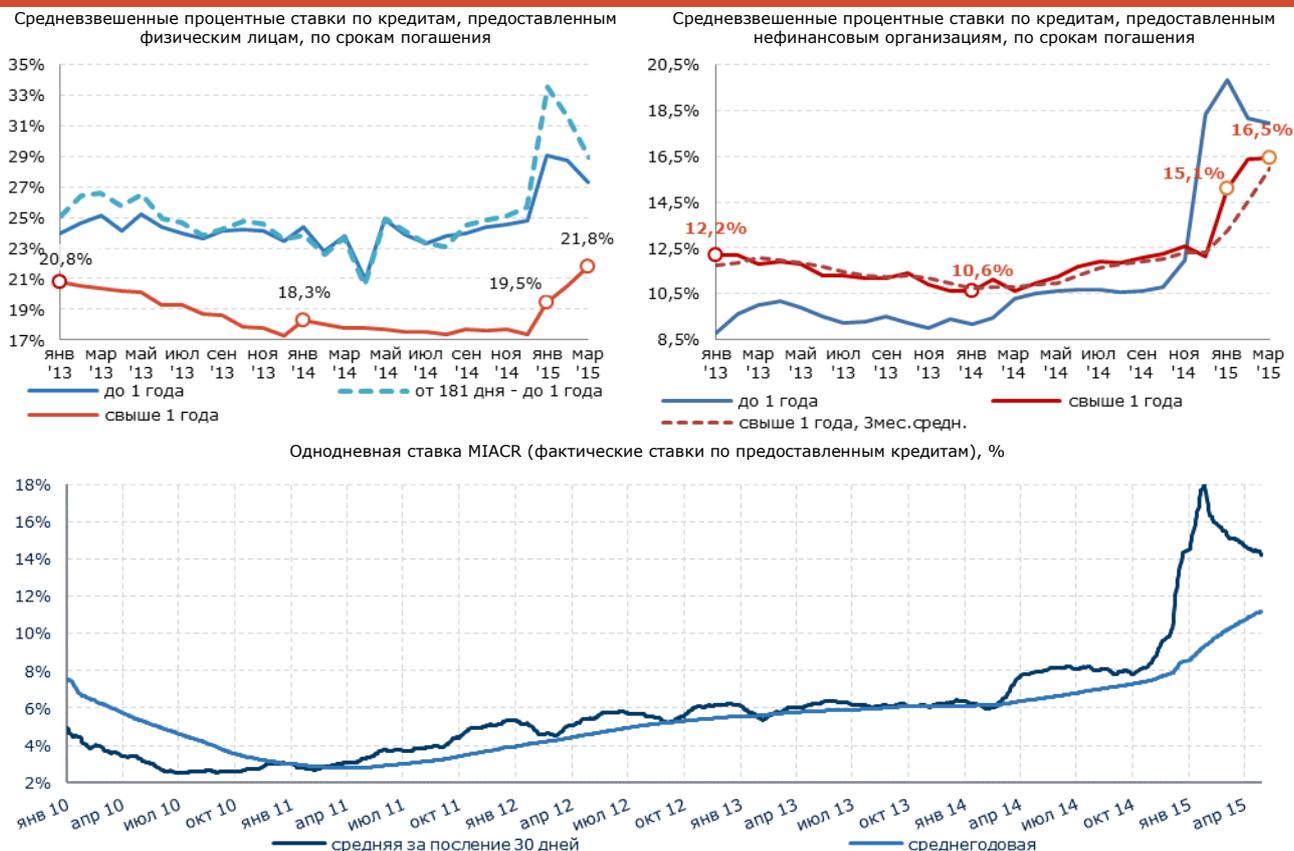
Рис. 7: Динамика ставок в 2014-2015 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рост стоимости фондирования, наблюдавшийся в конце 2014 года, с некоторым лагом отразился на росте ставок по кредитам как населению, так и предприятиям. Причем 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 предприятия осуществлять новые инвестиции и, как следствие, сокращают спрос на кредиты со стороны корпоративного (нефинансового) сектора. Вместе с тем, наметившаяся тенденция к снижению стоимости ресурсов, вероятно, с некоторым запаздыванием отразится и на смягчении условий кредитования во II половине 2015 года при условии отсутствия новых шоковых явлений в экономике.

Рис. 8: Динамика ставок по кредитам физическим и юридическим лицам и ставок на межбанковском рынке



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Возможности банков по наращиванию кредитных портфелей продолжают оставаться ограниченными: после длительного периода снижения показатель достаточности капитала – отношение собственных средств (капитала) к активам, взвешенным по уровню риска, на конец марта составила 12,9% (при минимально допустимом значении в 10%). Реализация государственных мер по докапитализации банков и меры поддержки Банка России позволили несколько улучшить ситуацию с достаточностью капитала. Если на 01.03.2015 г. доля банков с минимальной достаточностью капитала (Н1: 10% – 12%) в активах банковской системы достигла максимального значения в 53,5%, то на 01.04.2015 г. она составила 24,1%.

Рис. 9: Динамика достаточности капитала банковского сектора



Источник: Банк России

Одной из мер Плана первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в 2015 году⁹ стала программа докапитализации системно значимых кредитных организаций за счет средств, предоставленных государственной корпорацией «Агентство по страхованию вкладов», в размере до 1 трлн рублей. В случае участия в программе банк обязан наращивать кредитный портфель на 1% в месяц в течение трех лет с момента докапитализации. Кроме того, он должен ограничить вознаграждение руководству банков, фонд оплаты труда остальных работников и выплаты по дивидендам. На конец апреля 2015 г. в рамках программы АСВ передало банкам ОФЗ на сумму в 71,5 млрд рублей, а всего получило заявки на участие в программе от 22 банков на общую сумму 751,3 млрд рублей.

Замедление темпов роста объемов кредитования позволило несколько улучшить ситуацию с ликвидностью, однако проблема с привлечением долгосрочных источников фондирования в текущих условиях сохраняется.

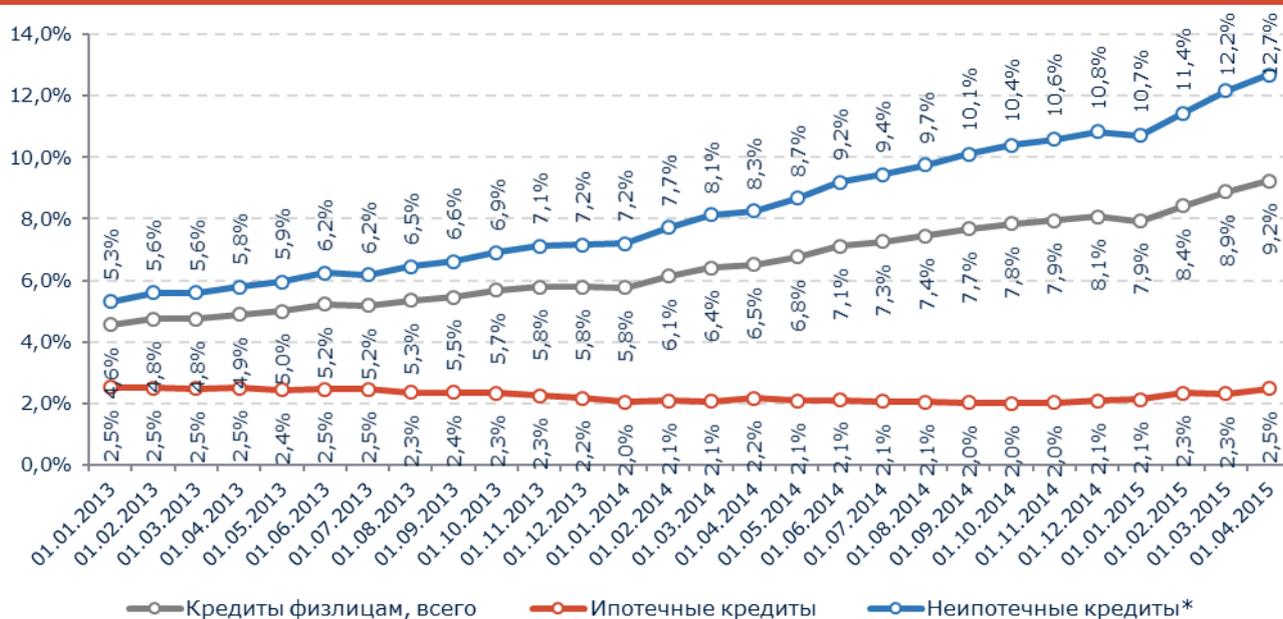
Основным каналом привлечения ликвидности являются инструменты, предлагаемые Банком России, в первую очередь, операции РЕПО и кредиты под залог нерыночных активов и поручительств. Роль этих инструментов в фондировании кредитных организаций стала особенно значимой после фактического прекращения операций межбанковского кредитования в декабре 2014 года. На 01.01.2015 г. доля кредитов, депозитов и прочих привлеченных средств, полученных кредитными организациями от Банка России, составила 12% всех пассивов кредитных организаций. По мере нормализации ситуации, объем привлекаемых от Банка России средств снижался: на 01.04.2015 г. доля средств Банка России в пассивах снизилась до 10,2%.

Следует отметить, что возможности банков увеличивать объемы заимствований у Банка России являются ограниченными, поскольку большинство ценных бумаг, включенных в ломбардный список, уже используются для операций 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. Так, на 01.04.2015 г. в ломбардный список Банка России, бумаги из которого могут выступать обеспечением по кредитам, включены ипотечные ценные бумаги на сумму 356 млрд рублей (10% всей задолженности по ипотеке). При этом ипотечные кредиты являются более

⁹ Утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 27 января 2015 г. №98-п

качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,5% по сравнению с 9,2% по иным ссудам населению.

Рис. 10: Доля просроченной задолженности (90+ дней) по кредитам, предоставленным физическим лицам, в общем объеме накопленной задолженности в 2013 – 2015 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Следствием сохранения такой ситуации с ликвидностью, вероятно, станет ужесточение банками доступа к кредитам для конечных заемщиков. Поддержка банковской системы может осуществляться посредством предоставления доступа к источникам долгосрочного фондирования для более надежного ипотечного кредитования, например, под залог ипотечных активов или ипотечных ценных бумаг, а также в рамках программы, аналогичной Программе инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку.

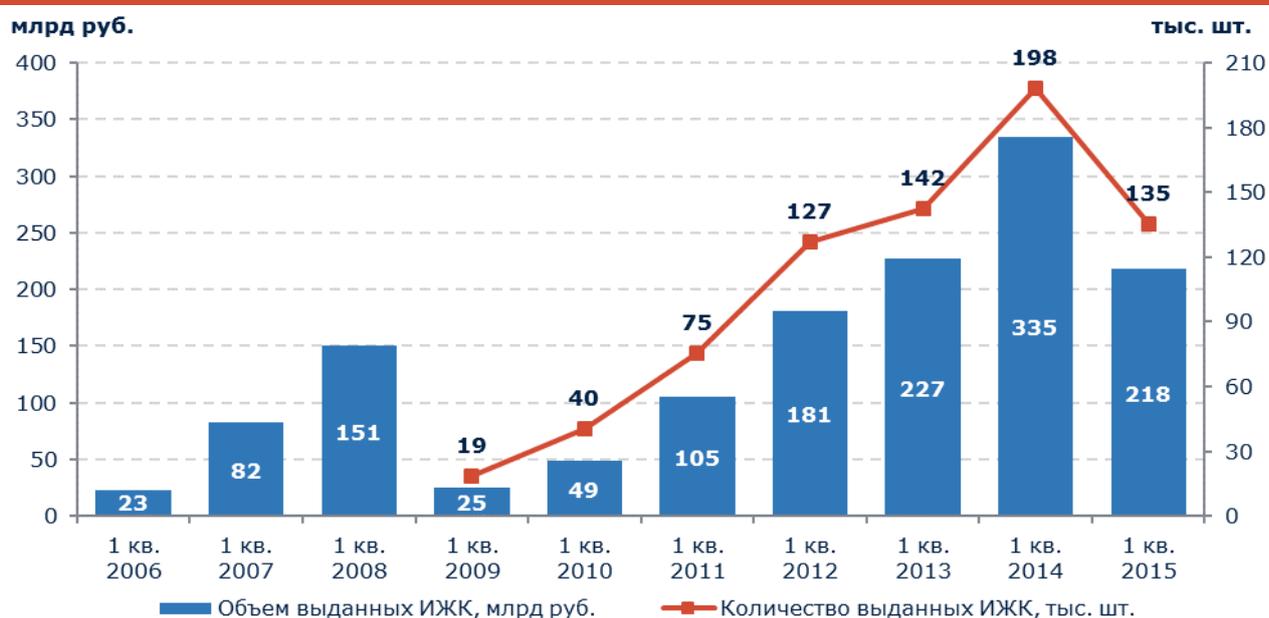
В мае 2015 года Банк России принял решение о продлении с 1 июля 2015 года части антикризисных мер в сфере банковского регулирования. В частности, при расчете пруденциальных нормативов по операциям в иностранной валюте до 1 октября 2015 года продлена возможность использовать льготный курс рубля к пяти основным иностранным валютам, установленный на следующем уровне: курс доллара США — 45 рублей, курс евро - 52 рубля, курс фунта стерлингов Соединенного Королевства — 70 рублей, курс швейцарского франка — 47 рублей, курс 100 японских иен — 38 рублей.

Также кредитные организации смогут не ухудшать оценку качества обслуживания долга вне зависимости от оценки финансового положения заемщика до 1 октября 2015 года.

Рынок ипотечного кредитования: ставки растут, а спрос снижается

Данные Банка России говорят о том, что худшие прогнозы по темпам падения рынка ипотечного кредитования не оправдались. За первые три месяца 2015 года выдано 135 184 ипотечных кредита на общую сумму 218,1 млрд рублей, что на 32% ниже уровня января-марта 2014 года в количественном и на 35% - в денежном выражении. Средняя сумма рублевого кредита составила 1,61 млн рублей по сравнению с 1,73 млн рублей по итогам 2014 года.

Рис. 11: Динамика объёма и количества выдачи ипотечных кредитов в 2006-2015 гг.*



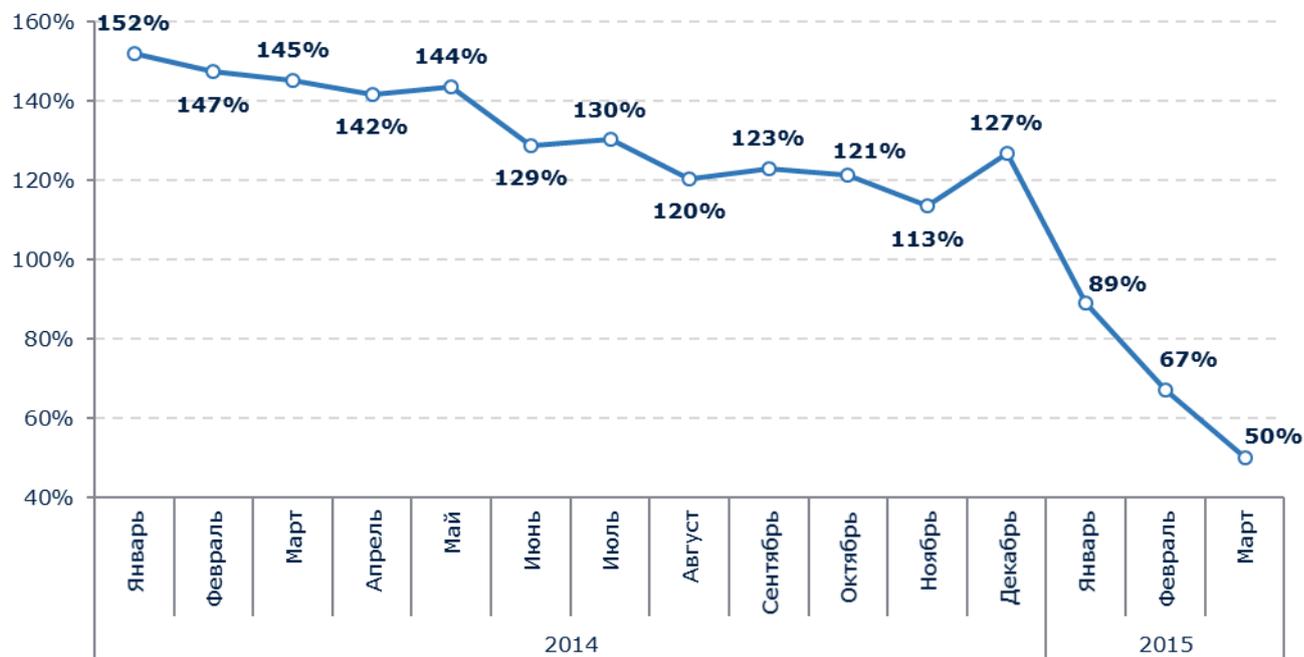
* данные по количеству выдаваемых кредитов до 2008 года отсутствуют
 Источник: Банк России

В марте темпы сокращения рынка ипотечного кредитования ускорились: был выдан 43 121 кредит на сумму 68 млрд рублей, что на 46% в количественном и на 50% в стоимостном выражении меньше марта 2014 года.

Напомним, что в период кризиса 2009 года ипотечный рынок упал гораздо сильнее: рынок сокращался в разы, по итогам первого квартала 2009 года рынок сократился почти в 3,5 раза.

Сейчас очевидно, что такого сценария удастся избежать: начиная со II квартала 2015 года большую поддержку ипотечному рынку окажет государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на новостройки.

Рис. 12: Динамика темпов роста объёмов выдачи ипотечных кредитов в 2014-2015 гг., % к соответствующему месяцу предыдущего года



Источник: Банк России, расчеты АИЖК

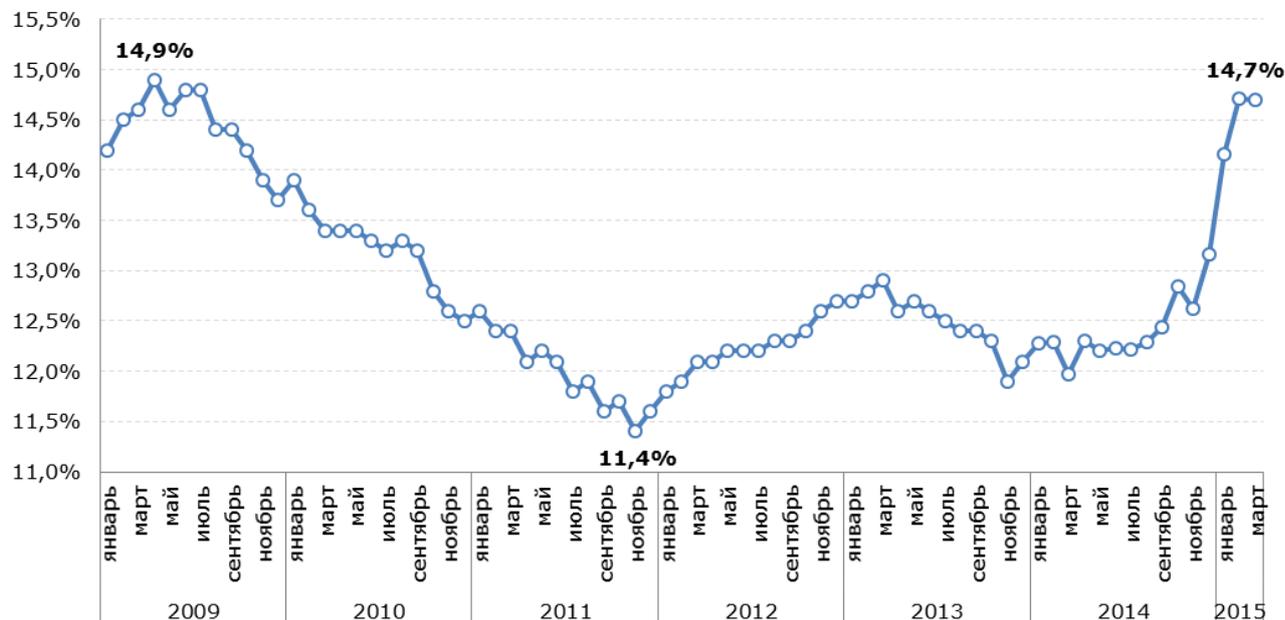
Программа направлена, прежде всего, на поддержку отрасли жилищного строительства. В рамках программы для заемщика ставка по кредиту составит не более 12% годовых (а при предоставлении дополнительных скидок за счет застройщика – от 9-10% годовых). При этом кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке предлагаются по ставкам 14,5 – 18% годовых.

Заявки на предоставление субсидий подали 40 организаций на сумму 557,6 млрд руб. при общем лимите по программе в 400 млрд рублей (в том числе ОАО «АИЖК» – заявку на 45 млрд рублей). Приказом Минфина России от 28.04.2015 №108 между участниками программы распределены лимиты по выдаче (рефинансированию) кредитов пропорционально поданным заявкам.

По данным Минстроя России на 01 июня 2015 года в рамках программы банками выдано 30 тысяч кредитов на сумму 52 млрд рублей.

Реализация программы будет способствовать не только восстановлению рынка ипотеки, но и снижению средневзвешенных ставок выдачи, которые пока находятся на достаточно высоком уровне. Средняя ставка по выданным в марте 2015 года кредитам составила, по данным Банка России, 14,7% годовых. В последний раз такой уровень ставок был зафиксирован в сентябре 2009 года.

Рис. 13: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2009 – 2015 гг.), %

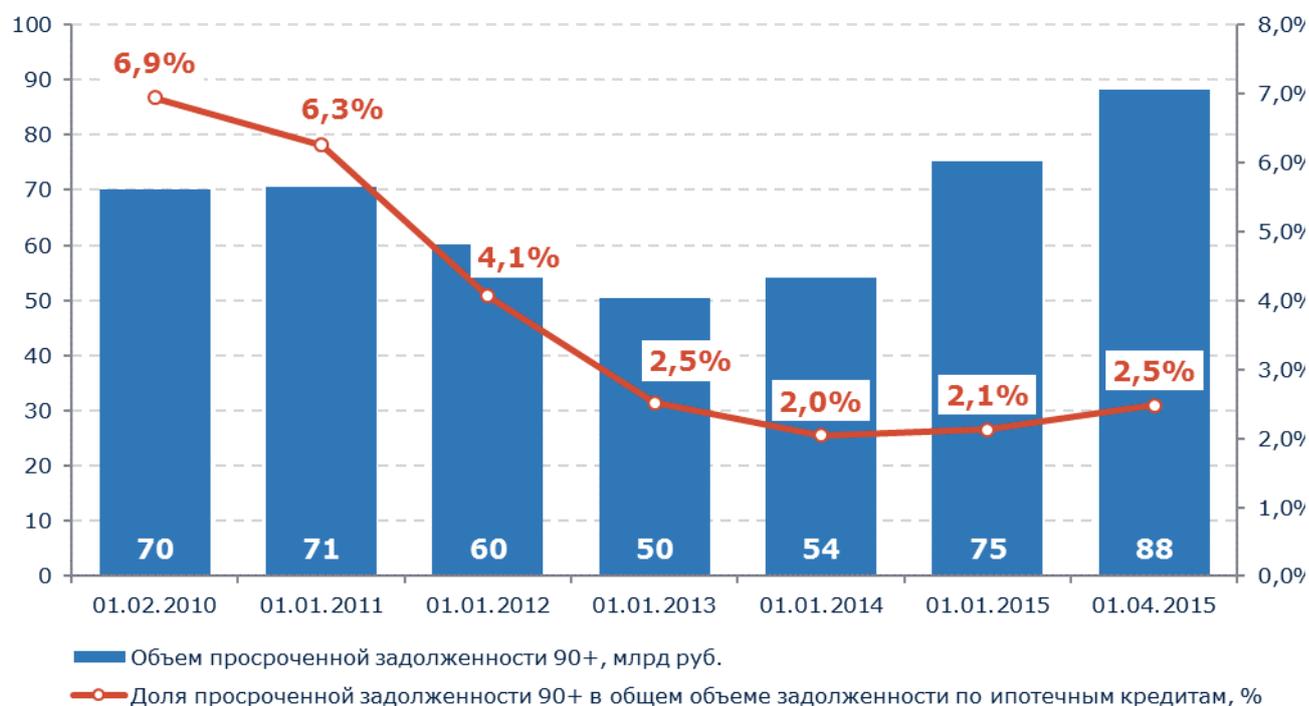


Источник: Банк России

Качество ипотечного портфеля

Качество ипотечного портфеля демонстрирует тенденцию к плавному снижению, как ожидало АИЖК ранее: общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа снизился с начала октября 2014 г. на 0,8 п.п. до уровня 94,4%, а доля ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней, выросла за шесть месяцев с 2% до 2,5%. В денежном выражении такая просроченная задолженность выросла на 22,7 млрд рублей (+34,6% за последние шесть месяцев), что больше темпов прироста ипотечного портфеля (+8,6% за тот же период).

Рис. 14: Динамика объемов просроченной задолженности со сроком задержки платежей свыше 90 дней в 2010-2015 гг.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Таблица №1. Задолженность по ипотечным кредитам по срокам задержки платежей

Общая сумма задолженности по ипотечным кредитам	На 01.04.2014		На 01.04.2015	
	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%
Всего закладных в портфеле, в том числе:	2 809 819	100	3 558 974	100
С просрочкой аннуитетного платежа от 31 до 90 дней	17 702	0,6	32 387	0,9
С просрочкой аннуитетного платежа от 91 до 180 дней	8 429	0,3	23 133	0,7
С просрочкой аннуитетного платежа свыше 180 дней	52 825	1,9	65 129	1,8

Источник: Банк России

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 квартала 2015 года доля ипотечных кредитов в иностранной валюте в совокупном ипотечном портфеле составила всего 3,5%, снизившись за год на 0,5 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 три месяца 2015 года было выдано всего 25 валютных кредитов против 135 159 рублевых.

Несмотря на общий рост просроченной задолженности по кредитам населения, ипотечные кредиты остаются более качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: по данным Банка России, на 1 апреля 2015 г. доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,5% по сравнению с 12,7% по иным ссудам населению.

С целью минимизации негативных социальных последствий роста количества просроченных ипотечных кредитов Правительством Российской Федерации при активном участии Агентства была разработана программа реструктуризации ипотечных жилищных кредитов и займов для отдельных категорий заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. Программой предусматривается, что получить помощь смогут граждане установленных категорий, либо испытывающие существенное снижение доходов (более, чем на 30%), либо имеющие ипотечный кредит, предоставленный в иностранной валюте, платежи по которому выросли более чем на 30% вследствие снижения курса валюты Российской Федерации.

Согласно указанию Банка России №3566-У от 4 марта 2015 года, коэффициент риска, используемый при расчете показателей достаточности капитала, по валютным кредитам повышается со 150% до 300%. Эта мера должна способствовать еще большему охлаждению ипотечного жилищного кредитования в иностранной валюте. По данным Банка России за 3 месяца 2015 года было выдано 25 таких кредитов на общую сумму в 960 млн рублей, что в 1,8 раз меньше соответствующего периода 2014 года.

В мае 2015 года Банк России принял решение о продлении с 1 июля 2015 года части антикризисных мер в сфере банковского регулирования. В частности, при расчете пруденциальных нормативов по операциям в иностранной валюте до 1 октября 2015 года продлена возможность использовать льготный курс рубля к пяти основным иностранным валютам, установленный на следующем уровне: курс доллара США — 45 рублей, курс евро — 52 рубля, курс фунта стерлингов Соединенного Королевства — 70 рублей, курс швейцарского франка — 47 рублей, курс 100 японских иен — 38 рублей.

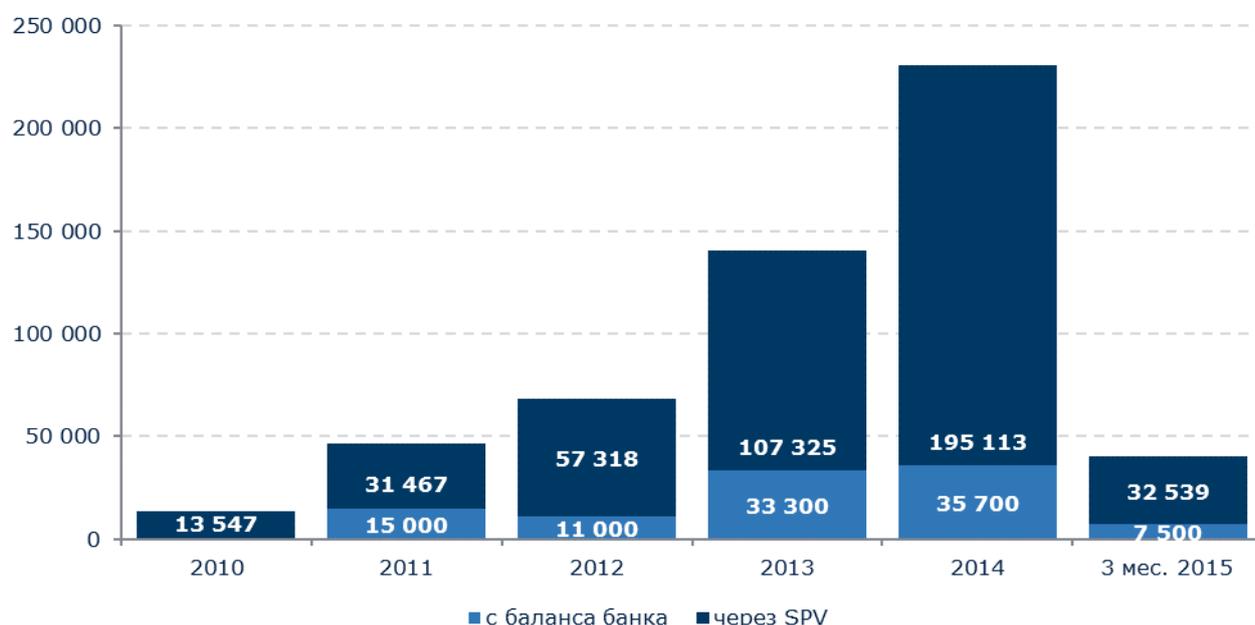
Также кредитные организации до 1 октября 2015 года смогут не ухудшать оценку качества обслуживания долга вне зависимости от оценки финансового положения заемщика.

Рынок ипотечных ценных бумаг

Жилищные ипотечные ценные бумаги

Несмотря на высокую доходность ценных бумаг на российском рынке капитала, на рынке жилищных ипотечных ценных бумаг (далее – ИЦБ) в I квартале 2015 года состоялось 8 выпусков ИЦБ на сумму 40 млрд руб., в т. ч. два – с баланса банка.

Рис. 15: Объемы выпуска ипотечных ценных бумаг в 2010 – 2015 гг.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Средневзвешенная ставка старшего транша¹⁰ по ипотечным ценным бумагам в I квартале 2015 года практически не изменилась по сравнению с IV кварталом 2014 года и составила 9,6% годовых (в IV квартале 2014 г. – 9,4% без учета траншей по программе ВЭБ). При этом показатели стоимости фондирования в этот период находились на достаточно высоких уровнях (среднее значение ключевой ставки выросло с 10,4% в IV квартале 2014 г. до 15,5% в I квартале 2015 г., доходность по 5-летним ОФЗ – с 11,2% до 14% соответственно, а максимальная процентная ставка по вкладам в российских рублях десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объём депозитов физических лиц, снизилась с 12,9% до 12,4%). Такая низкая ставка во многом обусловлена реализацией программ АИЖК по развитию рынка ипотечных ценных бумаг.

¹⁰ Включая выпуски с баланса банков

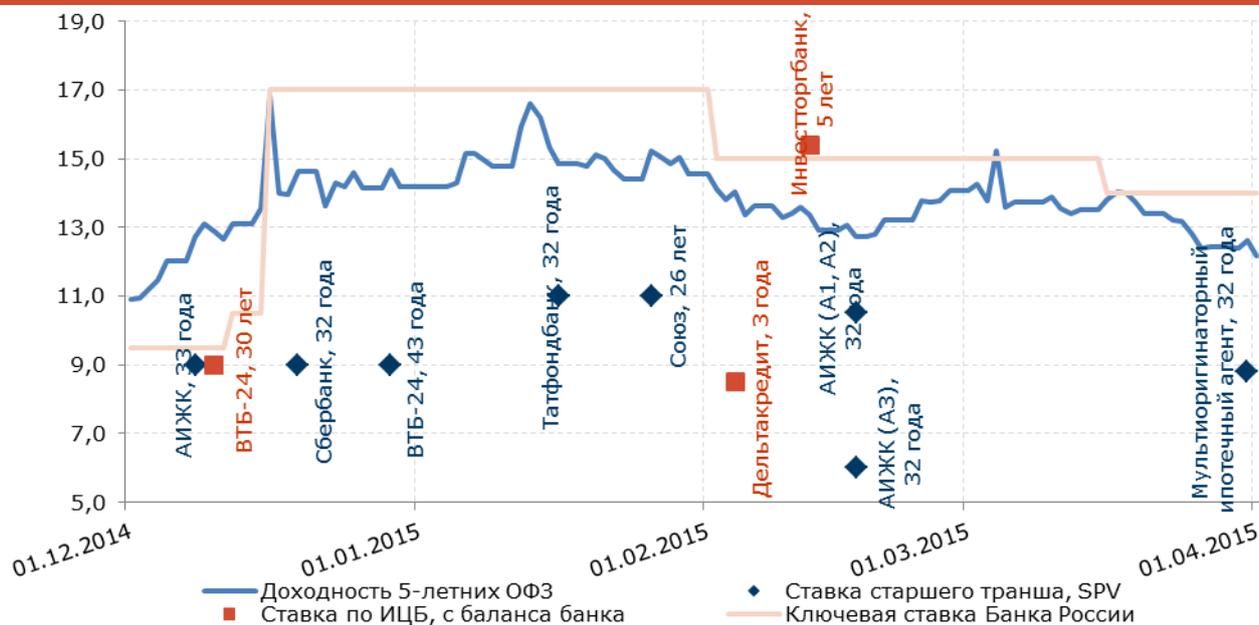
Рис. 16: Сравнение средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам в рублях и ставки старшего транша по ИЦБ, 2010-2015 гг.



Источник: ЦБ РФ, расчёты АИЖК

Доля ипотечных ценных бумаг, выпущенных через специального ипотечного агента (SPV), составила 81% всего объема выпуска ИЦБ (в 2013 г. – 76,3%, а в 2014 – 84,5%). Доля выпуска ИЦБ с баланса банка составила 19% (в 2014 г. - 16,5%).

Рис. 17: Сравнение доходности старшего транша по некоторым ИЦБ, 5-летних ОФЗ и ключевой ставки ЦБ РФ в 2014-2015 гг., % годовых



Источник: Банк России, Reuters, расчёты АИЖК

Всего в обращении (непогашено) на 01.04.2015 находится 79 выпусков ИЦБ (159 траншей) на общую сумму около 423,7 млрд рублей¹¹, что составляет около 12% задолженности по ипотечным жилищным кредитам. Из общей суммы задолженность по ипотечным жилищным облигациям составляет 93,4 млрд руб. (22,1%), а по ИЦБ, выпущенным через SPV, - 330,3 млрд руб. (77,9%).

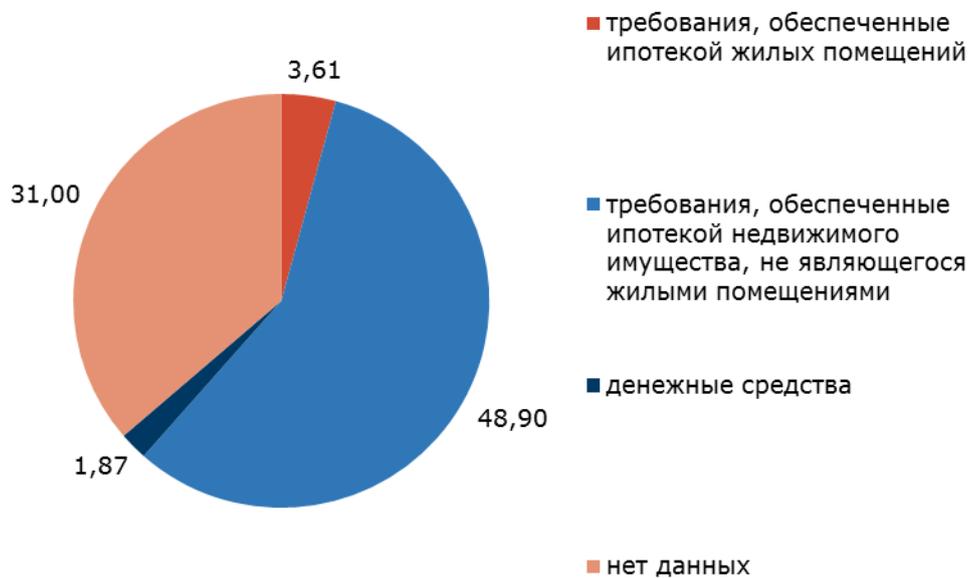
Ипотечные сертификаты участия

По данным на конец I квартала 2015 года, Банком России было зарегистрировано 54 договора доверительного управления с ипотечным покрытием (ипотечные сертификаты участия), из которых два ИСУ уже погашены (ликвидированы), а покрытие 27 ИСУ еще не сформировано.

Объем ипотечного покрытия действующих ИСУ на 31.03.2015 составляет 85,4 млрд рублей, большая часть из которых – требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями. Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, в общем объеме ипотечного покрытия ИСУ составляют 3,6 млрд рублей, а данные о типе требований на сумму в 31 млрд рублей в отчетности управляющих компаний отсутствуют.

¹¹ Без учета данных об ИЦБ, выпущенных до 2008 г. через офшорные компании.

Рис. 18: Состав ИСУ, млрд руб. на 31.03.2015



Источник: расчёты АИЖК по данным отчетности управляющих компаний о размере ипотечного покрытия

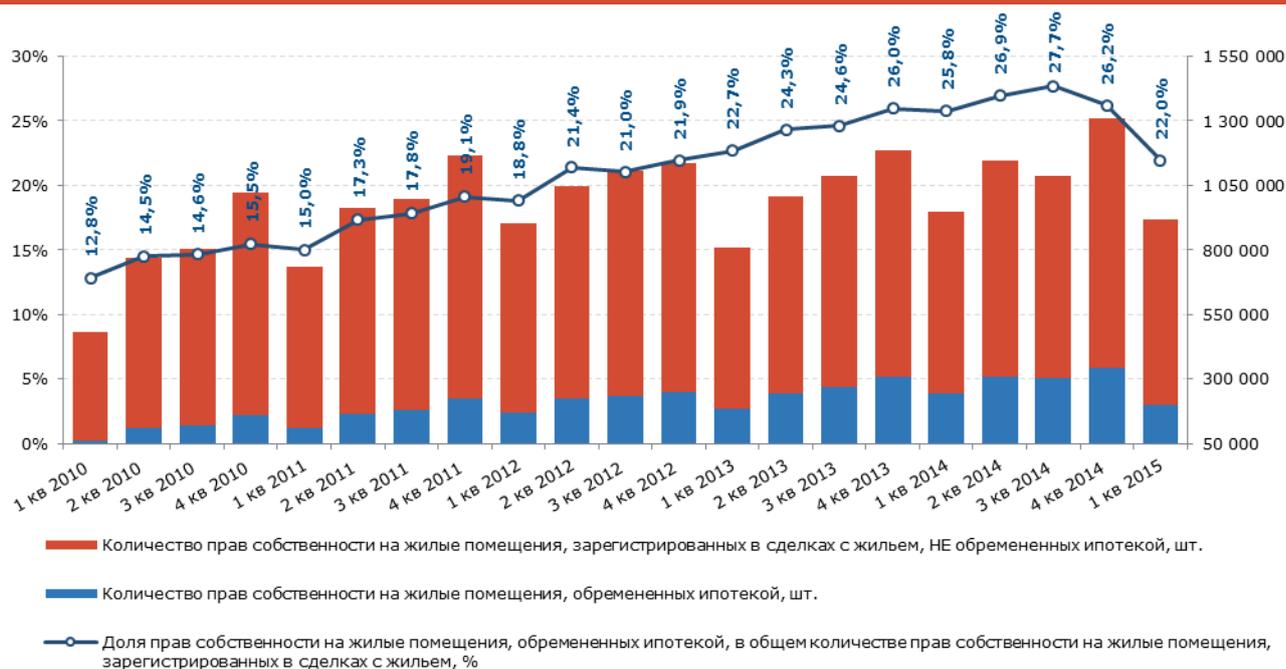
Рынок жилья и строительства

Рынок жилья

После бурного конца 2014 года, когда резкие скачки курсов валют предопределили ажиотажный спрос населения на жилье, начало 2015 года характеризовалось ожидаемым спадом. Ввиду инерционности жилищного строительства, а также вовремя предпринятым мерам государственной поддержки снижение рынка по итогам первого квартала не достигло потенциально возможных максимумов.

По данным Росреестра, общее количество зарегистрированных прав собственности на основании договоров купли-продажи и договоров долевого участия снизилось на 3% (по сравнению с I кварталом 2014 годом). Основными причинами снижения стали снижение реальных доходов населения и снижение доступности ипотечных кредитов: количество сделок с ипотекой, зарегистрированных Росреестром в I квартале 2015 года сократилось на 18% по сравнению с I кварталом 2014 года. Как следствие, снизилась и доля сделок с ипотекой - до уровня в 22%.

Рис. 19: Динамика рынка недвижимости и доля ипотеки в сделках с жильем, по итогам года, 2010-2015 гг.



Источник: Росреестр, расчеты АИЖК

Ввод жилья

Нестабильность на финансовом рынке пока не отразилась на вводе жилья. Так, по данным Росстата, в целом по России в I квартале 2015 года ввод нового жилья составил 235,4 тыс. квартир площадью 18,5 млн квадратных метров (+33% к введенной площади в аналогичном периоде 2014 года): ввод индустриального жилья составил 164,9 тыс. квартир площадью 9,1 млн квадратных метров (+26% к I кварталу 2014 года), индивидуальными застройщиками - 70,5 тыс. жилых домов общей площадью 9,4 млн квадратных метров (+44% к I кварталу

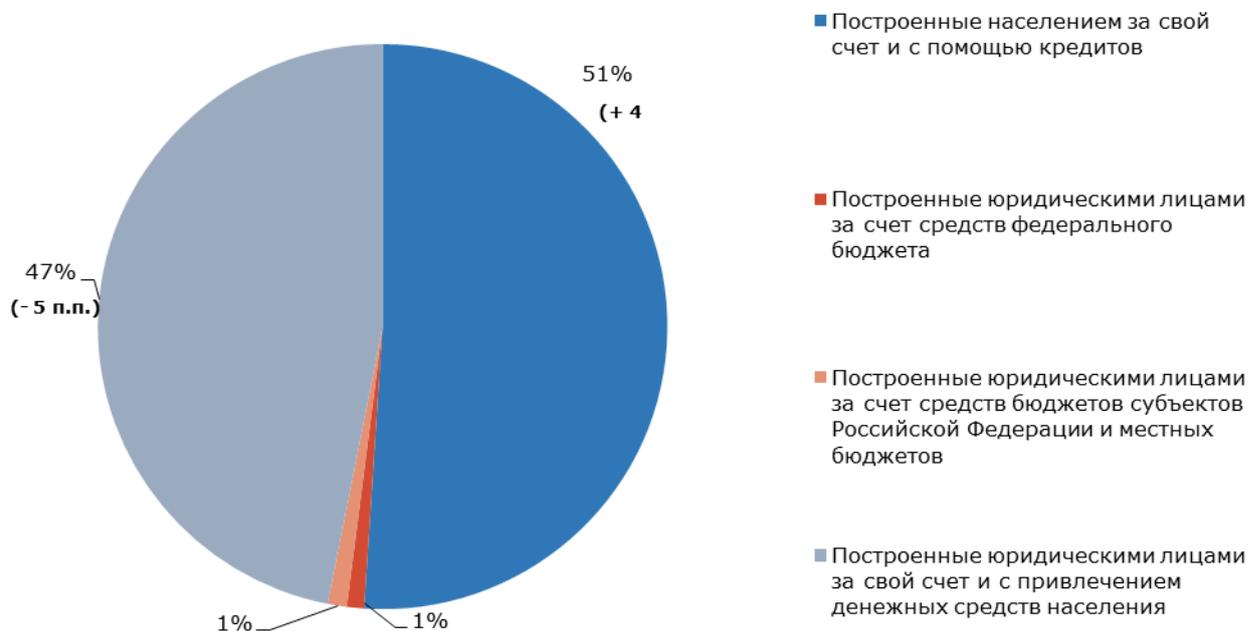
2014 года). Очевидно, что в первом полугодии 2015 года достраиваются объекты, профинансированные ранее.



Источник: Росстат, расчёты АИЖК

В структуре ввода жилья по итогам I квартала 2015 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла доля жилья, построенного населением за свой счет и с помощью кредитов (индивидуальное жилищное строительство) – на 4 п.п. до 51%. При этом рост объемов строительства жилья в I квартале 2015 года по отношению к I кварталу 2014 года происходил в большей степени за счет индивидуального жилищного строительства. Так, вклад этого сектора в увеличение объемов строительства жилья составил 63%, что в два раза выше уровня I квартала 2014 года. Такая переориентация населения на индивидуальное жилищное строительство связана, в первую очередь, с ценовой доступностью строительства индивидуального жилья, что в условиях снижения доходов становится ключевым фактором. Кроме того, активная реализация земельных участков без строительного подряда по доступным ценам в предшествующие годы заложила фундамент для наблюдаемого сейчас роста ИЖС.

Рис. 21: Структура ввода жилья, I квартал 2015 г. Общая площадь жилых домов, в % ко всему построенному жилью



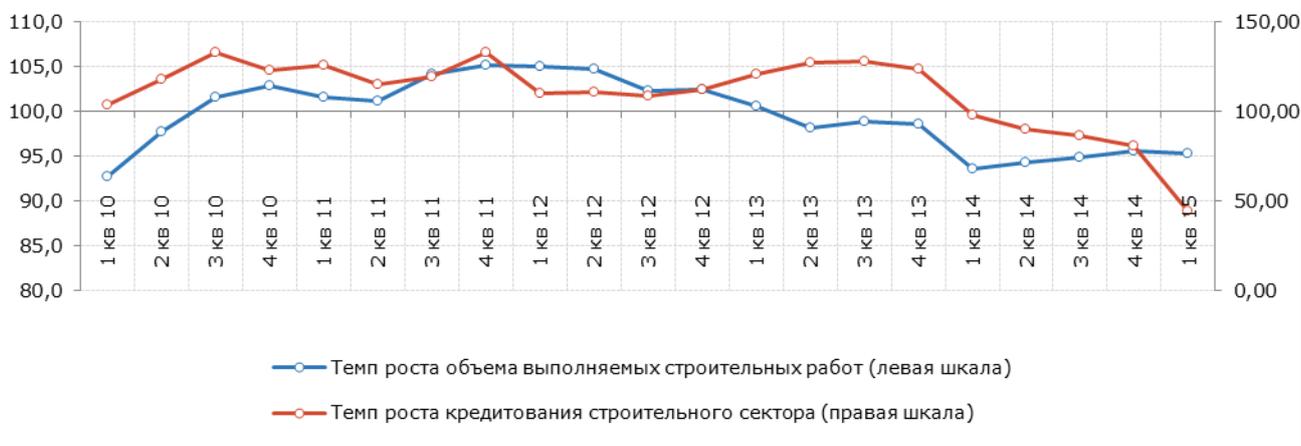
Источник: Росстат, расчёты АИЖК

Опережающие показатели жилищного строительства

Следует отметить негативную тенденцию сокращения объемов работ и кредитования в строительном секторе: уже на протяжении двух лет продолжается снижение объемов выполненных строительных работ (в сопоставимых ценах¹²), а 4 квартала падают объемы кредитования (в сопоставимых ценах). Хотя на эти показатели существенное влияние оказывает реализация масштабных проектов нежилого строительства (например, завершившиеся стройки в рамках подготовки к Олимпиаде 2014 г.), такая негативная динамика может свидетельствовать о возможном сокращении и объемов жилищного строительства в среднесрочной перспективе. Сокращение объемов строительства в годовом выражении может быть заметно уже в третьем-четвертом квартале текущего года.

¹² Скорректированы на дефлятор «Индекс цен производителей по виду деятельности: строительно-монтажные работы»

Рис. 22: Динамика объема выполненных строительных работ и кредитования строительства (в сопоставимых ценах¹³ к аналогичному периоду предыдущего года, накопленным итогом с начала года), %.



Источник: Росстат, ЦБ РФ, расчёты АИЖК

Эти опасения подтверждает и статистика по количеству регистрируемых договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов: в I квартале 2015 года, по сравнению с I кварталом 2014 года, количество зарегистрированных договоров снизилось на 14%. И это первое значительное снижение за весь период наблюдений (с I квартала 2010 года), которое является отражением ситуации, происходившей на рынке в начале 2015 года, когда многие банки приостановили выдачу ипотечных кредитов.

Рис. 23: Зарегистрированные договоры долевого участия граждан в строительстве жилья в 2010 – 2015 гг.



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

Количество зарегистрированных договоров долевого участия без привлечения кредитных средств и средств целевого займа снизилось в I квартале 2015 года на 7,1% (по сравнению с I кварталом 2014 г.), в то время как количество зарегистрированных ДДУ с кредитными

¹³ Использовался дефлятор «Индекс цен производителей по виду деятельности: строительно-монтажные работы», в % к соответствующему периоду предыдущего года

средствами снизилось на 35,2% (а их доля в общем количестве зарегистрированных ДДУ снизилась до 19% по сравнению с 25% в I квартале 2014 г. и 30% в IV квартале 2014 г.)

Еще одним фактором, указывающим на снижение объемов жилищного строительства в будущем, является прекращение темпов роста объемов инвестиций (фактически произведенных расходов) в жилища. По итогам I квартала 2015 года общий объем инвестиций в жилища увеличился всего на 1% по сравнению с I кварталом 2014 года (а с исключением инфляции произошло снижение). При этом 45,6% этого объема было профинансировано населением в рамках долевого строительства многоквартирных домов (37,6 млрд рублей, + 7,1% к I кварталу 2014 г., что объясняется ростом заключенных в конце 2014 года договоров долевого участия).

Рис. 24: Инвестиции в жилища и средства, полученные от населения на долевое участие в строительстве, 2012 – 2015 гг.



Источник: Росстат, расчёты АИЖК

В дальнейшем избежать резкого падения сектора жилищного строительства поможет программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение у юридического лица строящегося жилья или жилья в новостройке. Однако исходя из текущей динамики выдачи ипотечных кредитов по программе, существует большая вероятность исчерпания банками-участниками лимитов уже во второй половине 2015 года.

В условиях ограниченного спроса на жилье, вызванного как снижением реальных располагаемых доходов, так и недоступностью ипотечных кредитов, продавцы не смогли повышать цены на жилье в соответствии с ростом общего уровня цен в экономике: хотя по итогам I квартала 2015 года по данным Росстата номинальные цены на жилье выросли на 5% (по отношению к I кварталу 2014 года), реальные цены (за вычетом инфляции) – упали на 11,2% (инфляция в I квартале 2015 г. по отношению к соответствующему периоду 2014 года составила 16,2%).

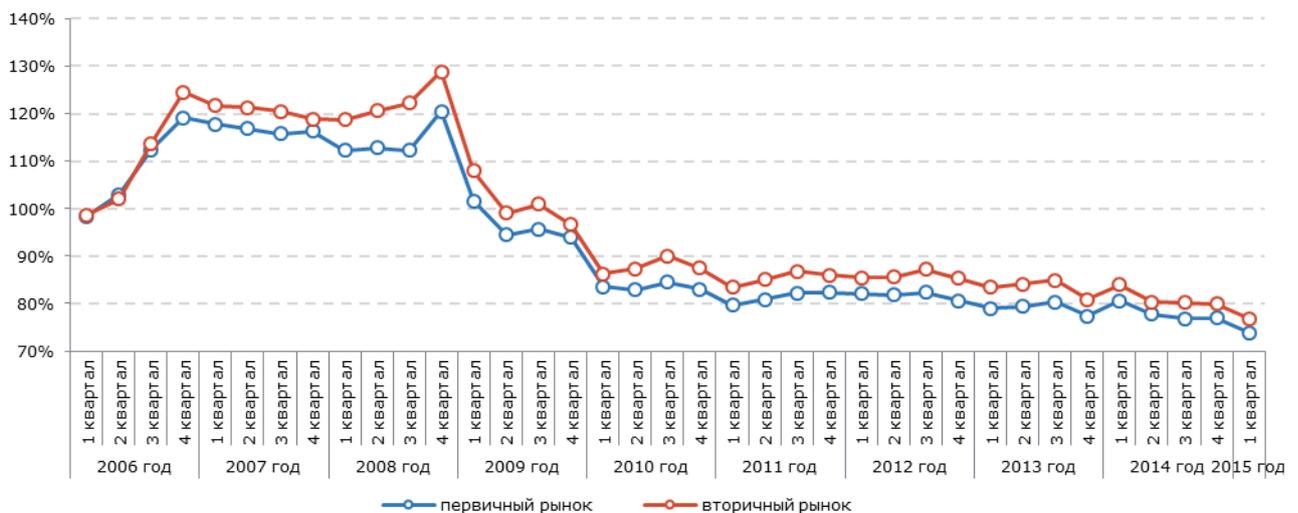
Рис. 25: Динамика индексов цен на жилье на вторичном и первичном рынках, 2008-2015 гг., %



Источник: Росстат

Уровень доступности приобретения жилья в I квартале 2015 года повысился на 9% по сравнению с I кварталом 2014 года.

Рис. 27: Индекс доступности жилья в 2006 – 2015 гг. (2005 = 100%), квартальная динамика



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

Ввиду продолжения влияния на экономику страны внешних факторов говорить о повторении рекордов 2014 года в ближайший год сложно. Наблюдаемые в начале 2015 года прекращение экономического роста и рост инфляции на фоне удешевления рубля ведут к снижению реальных доходов населения, а также к росту уровня безработицы. Многие застройщики вслед за сокращающимся спросом корректируют свои планы по вводу жилья и откладывают запуск новых проектов. Дополнительное давление на рынок жилья и жилищное строительство оказывает недоступность кредитных ресурсов, которые активно использовались как застройщиками, так и покупателями в 2014 году. В совокупности, все факторы

могут привести к значительному снижению объемов жилищного строительства по мере завершения ранее начатых и профинансированных проектов. В этой связи представляется крайне важным поддержать жилищное строительство, которое являлось одним из локомотивов экономики. Механизмами такой поддержки могут стать программа субсидирования ставок по ипотечным кредитам, а также программа «Жилье для российской семьи», предоставляющие гражданам возможность реализовать спрос на жилье, отложенный из-за снижения доходов и роста ставок по ипотеке.

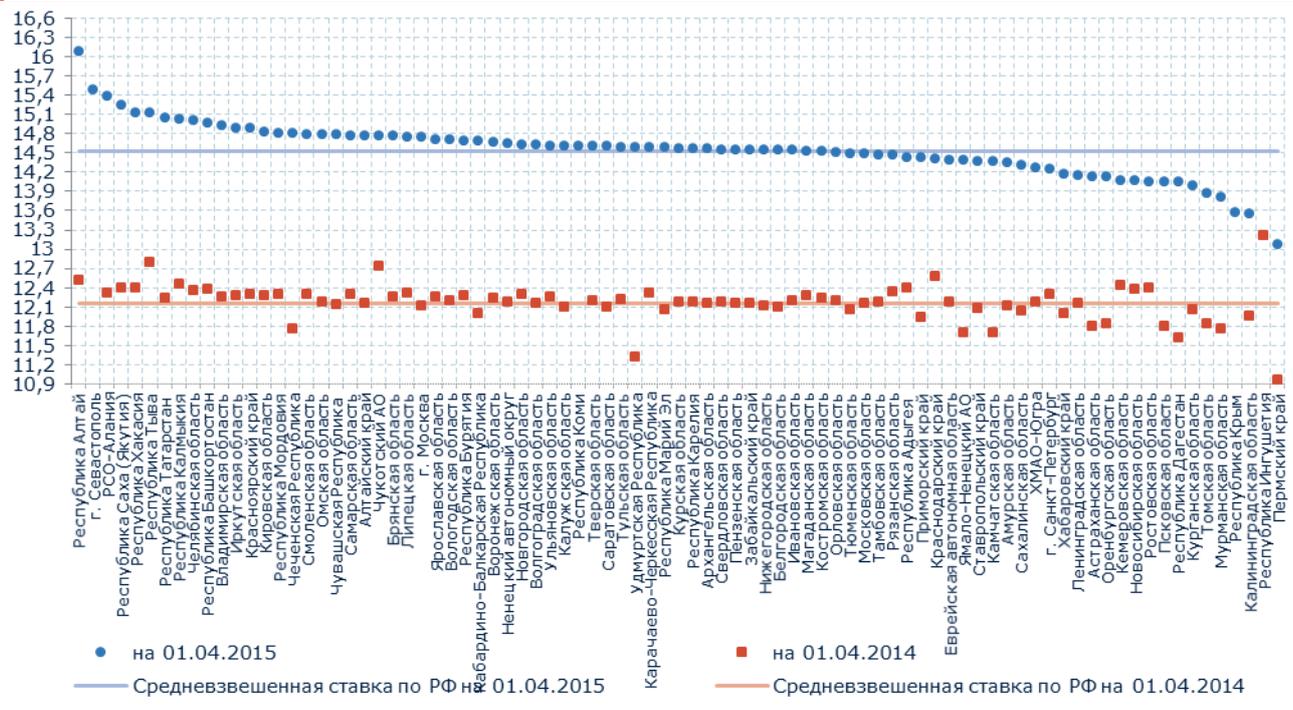
Рынки жилья и ипотеки в регионах

Ипотека в регионах

Общие тенденции развития рынка ипотечного жилищного кредитования, наблюдавшиеся по России в целом, были характерны и для большинства региональных ипотечных рынков.

В I квартале 2015 года разброс ставок по регионам вырос (коэффициент вариации увеличился до 3% по сравнению с 2,1% по итогам 2014 года). Самая высокая средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях зафиксирована в республике Алтай (16,1%), а самая низкая (13,1%) – в Пермском крае. Средние по России ставки 14,3–14,7% зафиксированы в 44 российских регионах, в том числе в Санкт-Петербурге, Московской области, Приморском крае, Новгородской области.

Рис. 28: Ранжирование регионов (по убыванию) по средневзвешенным процентным ставкам по выданным ипотечным кредитам (накопленным итогом с начала года, на конец периода), в 2014-2015 гг.

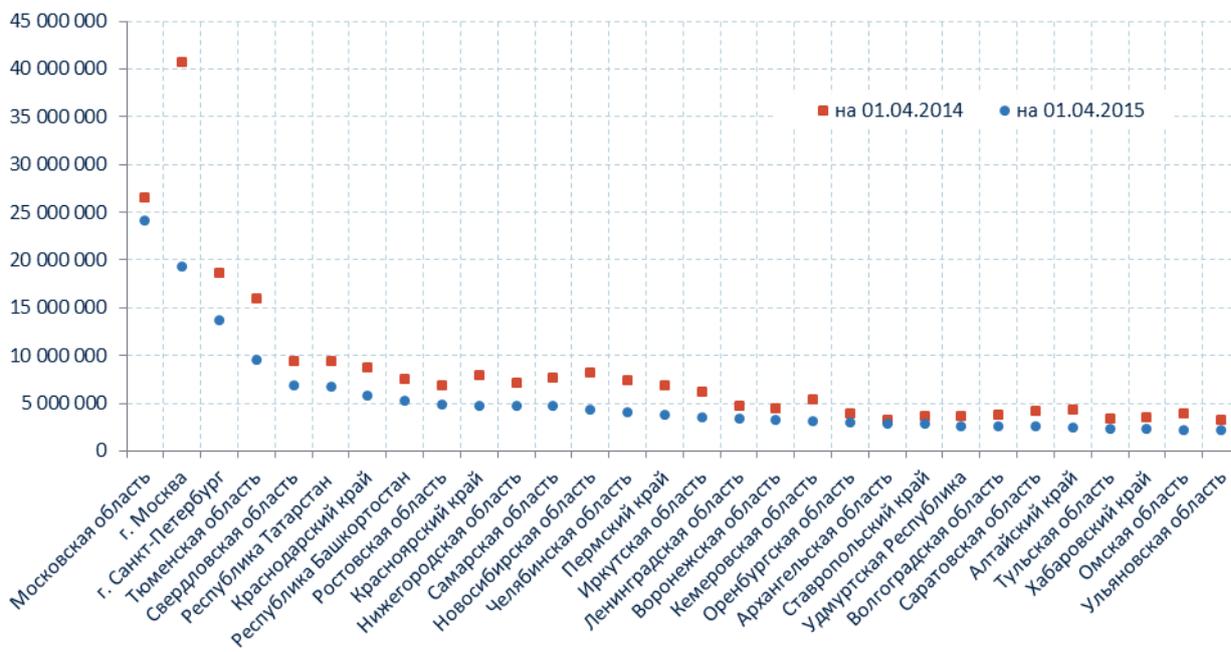


Источник: Банк России

По сравнению с уровнем I квартала 2014 года во всех регионах ставки выросли.

Снижение объемов выдачи кредитов наблюдалось во всех регионах России, кроме Чеченской Республики, где по итогам I квартала 2015 года зафиксирован рост на 38% по сравнению с I кварталом 2014 года и Ненецкого автономного округа, где рост составил 1%. 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 в I квартале 2015 года (по убыванию), млн руб.



Источник: Банк России

В I квартале 2015 года суммарный объем выдачи ипотечных кредитов пятеркой регионов-лидеров (Московская область, Москва, Санкт-Петербург, Тюменская и Свердловская области) составил 73,6 млрд рублей (33,7% от общего объема выдачи). Этот показатель практически соответствует данным I квартала 2014 года (33,3%), что свидетельствует о стабильной концентрации рынка ипотеки в региональном разрезе.

Наибольшее количество ипотечных кредитов в I квартале 2015 года было выдано в Московской области, Санкт-Петербурге, Республике Татарстан, Москве, и Тюменской области. В совокупности в этих регионах было выдано 23,6% всех ипотечных кредитов, как и годом ранее (22,6%).

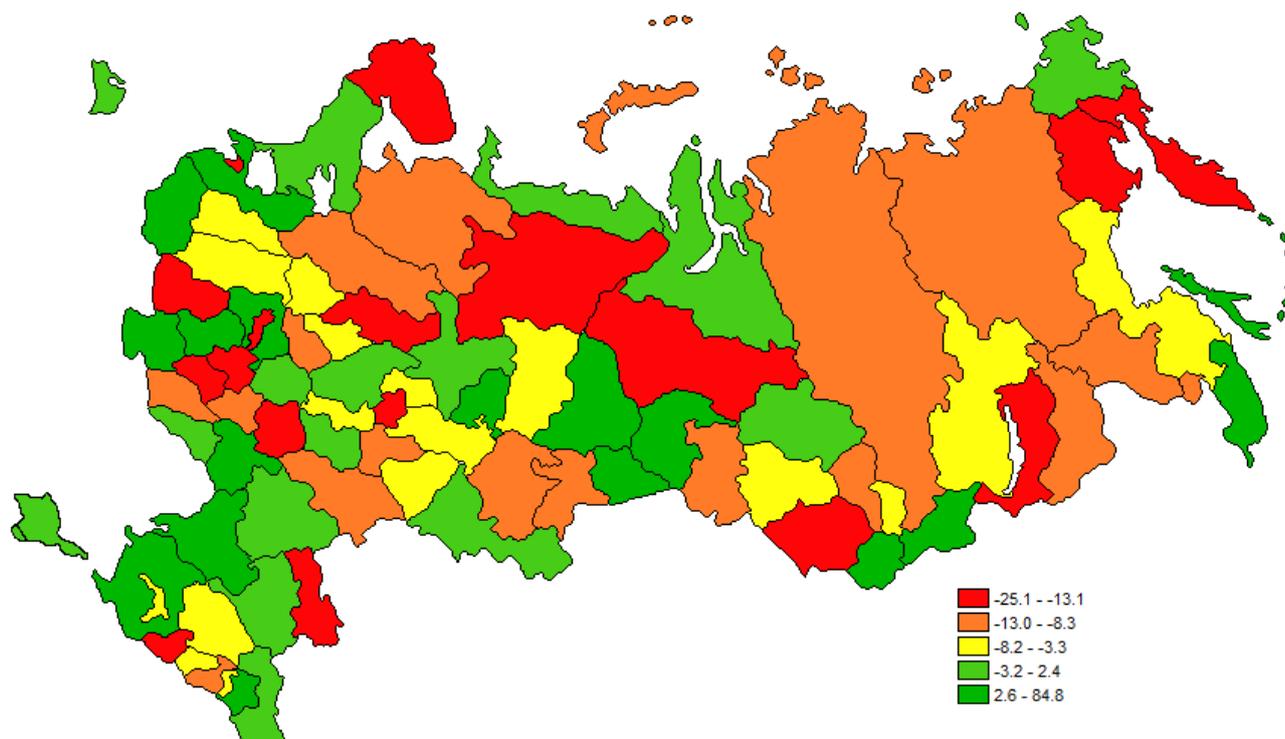
В Москве и Московской области за три месяца 2015 года было выдано 14 870 кредитов на общую сумму 43,4 млрд рублей, что на 31% меньше уровня аналогичного периода 2014 года в количественном и на 35% - в денежном выражении. Доля Москвы и области составляет 11% в количественном и 19,9% в денежном выражении от общего объема выданных в России ипотечных кредитов. Год назад доля Москвы и области составляла соответственно 10,9% и 20,1%. Ставки выдачи по ипотечным кредитам в рублях составили в Москве 14,8%, а в Московской области 14,5%, а средние сроки кредитования – 14,5 и 14,3 лет соответственно.

Среди особенностей ипотечного рынка столичного региона, прежде всего, следует отметить существенно более высокий размер средней суммы кредита – 2,9 млн рублей, причем в Москве он достигает 3,6 млн рублей, а в Московской области – 2,5 млн рублей. Напомним, что средний размер кредита по РФ в I квартале 2015 года составил 1,6 млн рублей. Такая динамика объясняется, прежде всего, существенной разницей в цене недвижимости.

Рынок жилья

По итогам I квартала 2015 года по России в целом было зафиксировано сокращение рынка жилья на 3,5% (по сравнению с I кварталом 2014 года). В региональном разрезе снижение количества сделок с жильем более чем на 3% (по отношению к I кварталу 2014 года) произошло в 52 регионах (наибольшее (более 20%) – в Смоленской области и Мурманской области, а в 16 регионах был зафиксирован рост количества сделок более чем на 3% (наибольший рост (более 20%) – в Калужской области и Чеченской Республике).

Рис. 30: Темпы прироста количества сделок на рынке жилья в субъектах Российской Федерации в I квартале 2015 г., % к I кварталу 2014 г.



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

По итогам I квартала 2015 года на рынке жилья Московского региона (Москва и Московская область) наблюдалось снижение уровня продаж жилья: по сравнению с I кварталом 2014 года количество сделок снизилось на 2,4%. При этом доля прав, обремененных ипотекой, в сделках с жильем снизилась с 28,2% до 25,9%.

Рис. 31: Количество прав, зарегистрированных в сделках с жильем, и доля прав, обремененных ипотекой, в Москве и Московской области в 2010 – 2015 гг.



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

Цены на жилье¹⁴

По итогам I квартала 2015 года ситуация с ценами на жилье в регионах сложилась следующим образом:

- На первичном рынке жилья цены росли (индекс цен в I квартале 2015 года к I кварталу 2014 года выше 100%) в 70 регионах, в т. ч. в Магаданской области – 141,46%, Сахалинской области – 122,42%, Забайкальском крае – 120,91%, в Москве – 107,23%, Московской области – 107,2%, Ленинградской области – 106,96%. Из них выше инфляции¹⁵ – в 3 регионах, а именно: Магаданской области – 141,43%, Сахалинской области – 122,42% и Забайкальском крае – 120,91%. Снижение номинальных цен наблюдалось в 10 регионах, в том числе: в Иркутской области – 94,37%, Хабаровском крае – 94,8%, г. Санкт-Петербург – 95,03% к I кварталу 2014 году.
- На вторичном рынке жилья цены росли (индекс цен в I квартале 2015 года к I кварталу 2014 года выше 100%) в 75 регионах, в т.ч. в Республике Ингушетия – 122,32%, Мурманской области – 118,41%, Республике Дагестан – 118,2%, г. Москва – 106,64%, Московской области – 103,37%, Санкт-Петербурге – 102,89%, Ленинградской области – 102,44%. Из них выше инфляции – в 3 регионах, а именно: Республике Ингушетии – 122,32%, Мурманской области – 118,41% и Республике Дагестан – 118,2%. Снижение цен наблюдалось в 7 регионах, в том числе: в Ярославской области – 96,39%, Орловской области – 96,95%, Омской области – 97,4%.

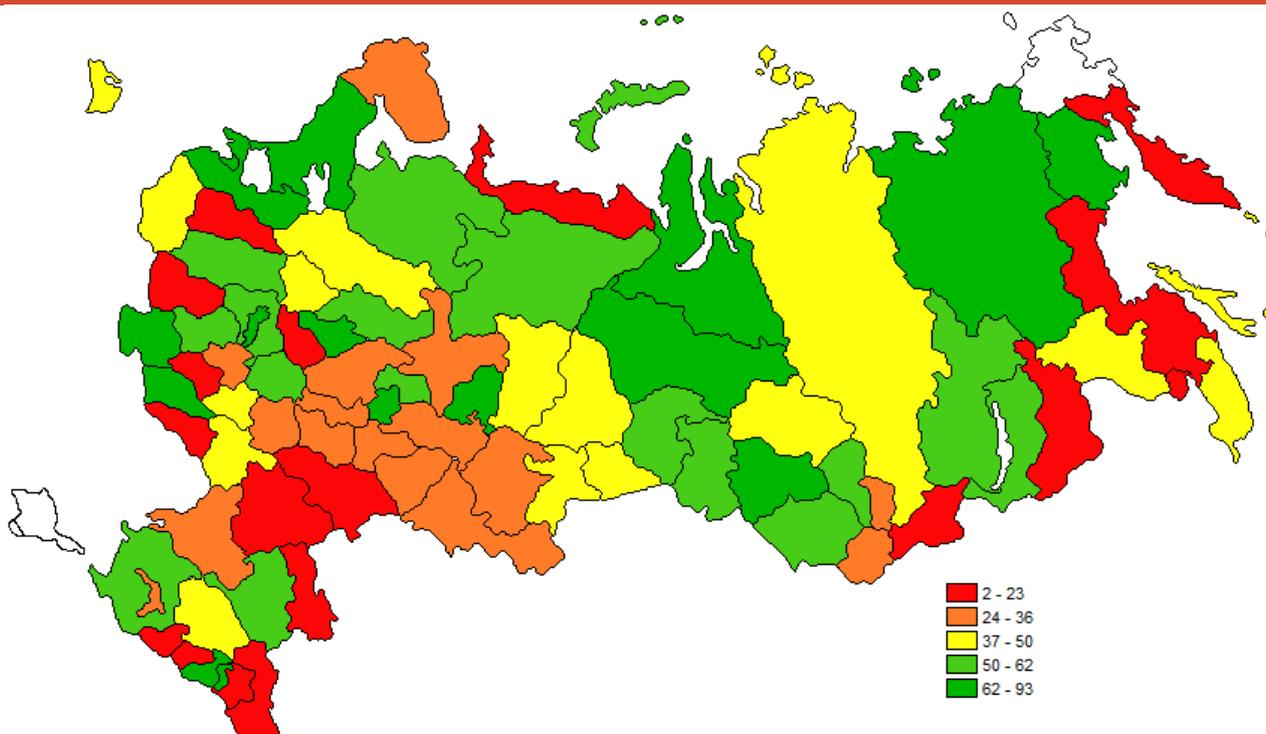
¹⁴ Данные указаны без учета Крымского федерального округа

¹⁵ 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 завершеного строительством жилья составила: в целом по России - 51,0%; в Чеченской Республике, Еврейской автономной области, Астраханской, Новгородской и Орловской областях - от 90% до 98,5%, в Кабардино-Балкарской Республике и Ненецком автономном округе - 100%.

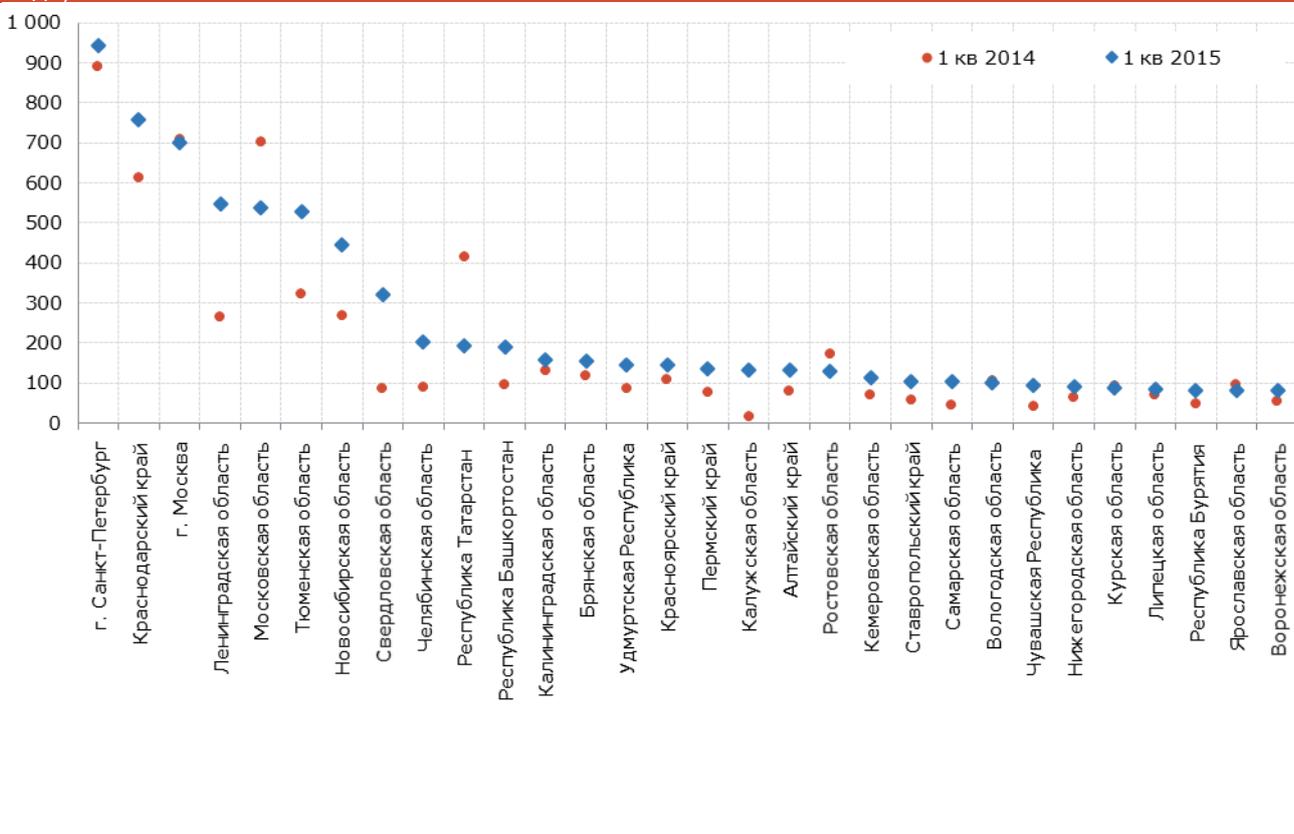
Рис. 32: Доля ввода индустриального жилья в I квартале 2015 г., % от всего ввода жилья



Источник: Росстат, расчеты АИЖК

Наибольшие объемы индустриального жилищного строительства по итогам I квартала 2015 года были достигнуты в крупных инвестиционных и промышленно развитых регионах. В Санкт-Петербурге – 10,4%, в Краснодарском крае – 8,4%, в Москве – 7,8%, Ленинградской области – 6,1%, Московской области – 5,9% от сданной в эксплуатацию общей площади индустриального жилья в России. Всего в десяти регионах-лидерах введено 57,2% от общей площади индустриального жилья, построенного в стране в течение I квартала 2015 года (годом ранее – 60%). Таким образом, можно сказать, что строительство индустриального жилья в России отражает высокую концентрацию экономики в целом.

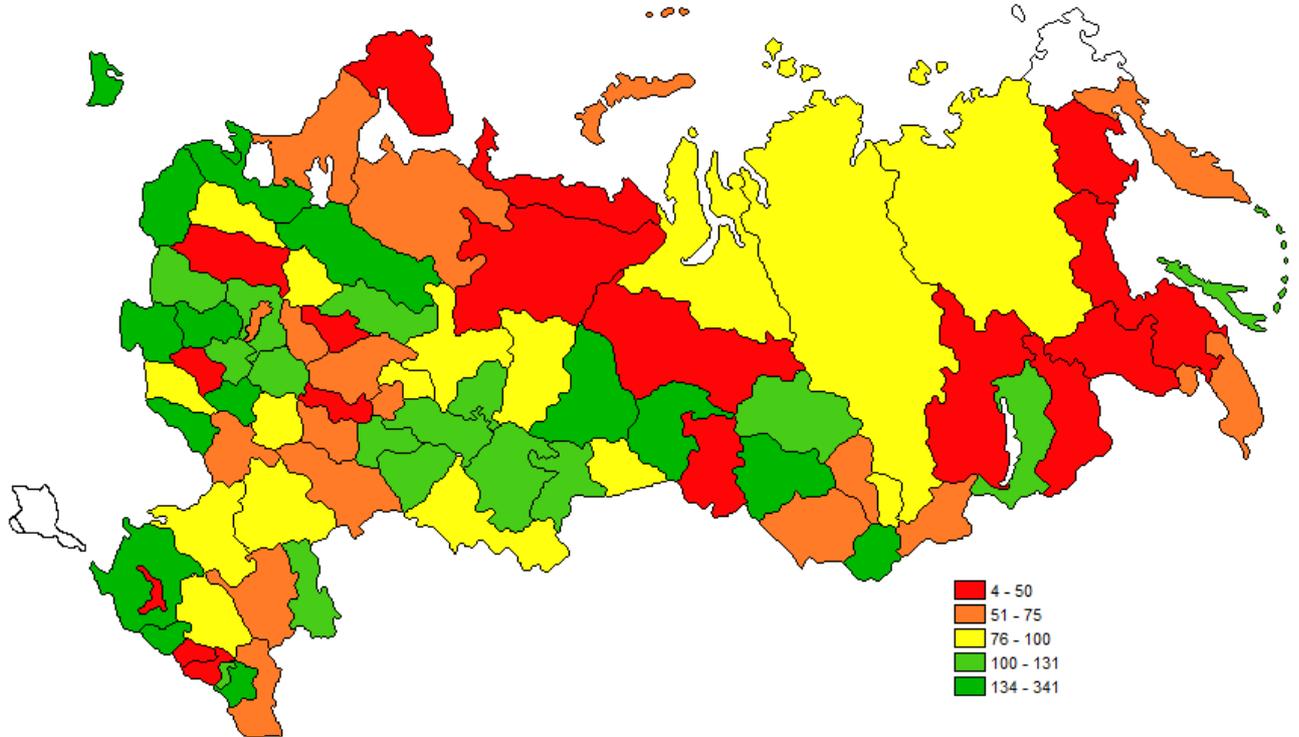
Рис. 33: Топ-30 регионов России по объему ввода индустриального жилья по итогам I квартала 2015 года, тыс. кв. м



Источник: Росстат, расчеты АИЖК

По итогам I квартала 2015 года, по сравнению с I кварталом 2014 годом, наибольшее увеличение объемов ввода индустриального жилья произошло в Ленинградской области – 282,7 тыс. кв. м (+107%), Свердловская область – 233,7 тыс. кв. м (+275%), Тюменской области – 204,4 тыс. кв. м (+63%), Санкт-Петербурге – 51,2 тыс. кв. м (+6%). Наибольшее снижение объемов ввода индустриального жилья имело место в Республике Татарстан – 221,9 тыс. кв. м (-54%), Московской области – 164,2 тыс. кв. м (-23%) и Москве - 6 тыс. кв. м (-1%).

Рис. 34: Ввод жилья в I квартале 2015 году в расчете на 1 000 человек, % от среднего значения по РФ



Источник: Росстат, расчеты АИЖК

Итоги деятельности АИЖК в I квартале 2015 года

Программа «Жилье для российской семьи»¹⁶

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 Российской Федерации от 5 мая 2014 года №404. В соответствии с ней, до 1 июля 2017 года предполагается построить 25 млн кв. м жилья экономического 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 35 тысяч рублей. Механизм реализации программы предполагает оказание поддержки застройщикам в рамках обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой посредством инфраструктурных облигаций АИЖК в размере до 4 тыс. руб. за 1 кв. метр.

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» на 22 мая 2015 года 66 субъектов заключили трехсторонние соглашения с Минстроем России и АИЖК об обеспечении строительства жилья экономического класса объектами инженерно-технического обеспечения. Общий объем планируемого ввода жилья в рамках программы составляет более 19 млн кв. м, из которых в отношении более 10 млн кв. м. регионами уже проведены все необходимые процедуры отбора и начинается строительный процесс.

Кроме того, в 61 субъекте были приняты нормативно-правовые акты, устанавливающие перечень категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, порядок формирования органами местного самоуправления списков граждан, определение органа или организации, уполномоченной на ведение сводного реестра граждан, и порядок его ведения.

Программа стимулирования кредитования жилищного строительства («Стимул»)

В рамках программы «Стимул» («Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья») по состоянию на 1 мая 2015 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 45,4 млрд рублей. Всего с начала действия программы (01.10.2009) Агентством заключено соглашений на 119 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 57% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (73,6 млрд руб. из 128,1 млрд руб.).

Программа «Арендное жилье»

Агентство продолжает реализовывать программу «Арендное жилье», предусматривающую кредитование юридических лиц на приобретение жилья для предоставления внаем. По состоянию на 1 мая 2015 года АИЖК приняты обязательства на общую сумму 2,1 млрд руб. (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям – 68,4 тыс. кв. м, из которых уже построено 49,9 тыс. кв. м). По продукту «Арендное жилье» выкуплено закладных на общую сумму 866 млн руб. При этом общая сумма кредитования банками приобретения объектов арендного жилья в рамках продукта – 868 млн рублей.

¹⁶ Более подробно о программе «Жилье для российской семьи» можно узнать на сайте <http://программа-жрс.рф/>

Программа реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 апреля 2015 года № 373, АИЖК начинает реализацию программы реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации (далее – программа реструктуризации). В рамках программы реструктуризации планируется оказать поддержку заемщикам из числа социально приоритетных категорий граждан, оказавшихся в сложной жизненной ситуации. Получить помощь смогут заемщики, либо испытывающие существенное снижение доходов (более чем на 30%), либо имеющие ипотечный кредит в иностранной валюте, платежи по которому выросли более чем на 30% вследствие снижения курса валюты Российской Федерации. При этом совокупный ежемесячный доход за вычетом платежа по ипотечному кредиту, разделенный на количество членов семьи, должен быть ниже полуторакратной величины прожиточного минимума, установленного в субъекте Российской Федерации, на территории которого проживает заемщик.

Объем средств, выделяемых Правительством Российской Федерации на оказание помощи заемщику, не зависит от валюты кредита, и составляет до 200 тыс. рублей в расчете на один кредит.

Для реализации программы в уставный капитал ОАО «АИЖК» за счет перераспределения средств в рамках утвержденного федерального бюджета на 2015 год выделяется 4,5 млрд руб., что позволит оказать поддержку не менее чем 22,5 тыс. заемщиков.

По состоянию на 27 мая 2015 года Агентство утвердило все необходимые для реализации программы документы. На сайте Агентства размещена подробная информация для кредиторов (займодавцев) о порядке выплаты возмещения с приложением необходимых для этого предварительных форм документов, а также информационные материалы для заемщиков, которые позволят им воспользоваться государственной поддержкой и подготовить необходимый комплект документов для взаимодействия с кредитором (займодавцем).

На конец мая 2015 г. в рамках горячей линии и через форму обратной связи на сайте в Агентство поступило более 3 тыс. обращений за консультацией от ипотечных заемщиков, попавших в сложную финансовую ситуацию.

Программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на новостройки (ипотека с господдержкой)

Приказом Минфина России от 28.04.2015 года №108 «О распределении лимита средств, направляемых на выдачу (приобретение) жилищных (ипотечных) кредитов (займов) для предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретённым) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретённым) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)» для АИЖК утвержден лимит выдачи (приобретения) ипотечных кредитов в рамках программы в размере 32,284 млрд руб. (из запрошенных 45 млрд руб.).

По состоянию на 27 мая 2015 года с 65 поставщиками закладных – партнерами Агентства заключены на сумму 9,8 млрд руб. стандартные договоры (с отсрочкой поставки) о

рефинансировании (приобретении) жилищных (ипотечных) кредитов (займов), соответствующих требованиям программы.

Развитие вторичного рынка ипотеки (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 мая 2015 года действует одна программа.

По состоянию на 1 мая 2015 года объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием со сроком исполнения в период с июня 2015 по июнь 2016 года составил 34,3 млрд рублей. В рамках программ размещено 26 выпусков на сумму 89,3 млрд рублей. Объем выкупленных в рамках программ старших траншей ипотечных ценных бумаг в первые четыре месяца 2015 года составил порядка 7,9 млрд рублей.

Агентство также предоставляет участникам рынка промежуточное финансирование (целевые займы) на накопление ипотечного покрытия и завершение сделки секьюритизации, а также поручительства по ипотечным ценным бумагам третьих лиц. По состоянию на 1 мая 2015 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 39,2 млрд руб., текущая задолженность – 8,2 млрд рублей.

По программе предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года по 1 мая 2015 года было предоставлено 12 поручительств на общую сумму 75,7 млрд рублей.

Общий объем сделок секьюритизации, в которых Агентство предоставляет услугу «Резервный сервис», по состоянию на 1 мая 2015 года превысил 73 млрд рублей. В частности, в январе – апреле 2015 года Агентство выступило в роли резервного сервисера в трех сделках секьюритизации общим объемом 7,4 млрд рублей.

Агентство также предоставляет услуги по организации выпуска ипотечных сертификатов участия (ИСУ), аудиту пула закладных и услугу «Мастер-сервис», по сопровождению закладных, включенных в ипотечное покрытие в рамках выпуска ИСУ. Услуги АИЖК реализуются для участников рынка в целях снижения рисков владельцев ИСУ и повышения плановой доходности от ИСУ.

Объем сделок по выпуску ИСУ, в которых Агентство предоставляет услугу «Мастер-сервис», на 1 мая 2015 года составил 500 млн рублей.

В апреле 2015 года Агентство выступило в роли мастер-сервисера первого в России дополнительного выпуска жилищных ипотечных сертификатов участия, который позволил в короткие сроки и с минимальными затратами увеличить объем ипотечного покрытия, количество сертификатов участия в обращении и апробировать новые возможности для рынка.

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.

Всего за январь – апрель 2015 года было осуществлено восемь выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 40 млрд рублей. При этом семь сделок на сумму 37,5 млрд рублей были проведены с той или иной формой участия АИЖК.

На фоне нестабильной ситуации на финансовых рынках, а также затрудненного доступа российских заемщиков к зарубежным источникам фондирования на российском рынке появляются новые инструменты заимствований. В марте 2015 года Банк России при участии АИЖК выдал первые кредиты в рамках «пилотного» проекта по созданию нового механизма рефинансирования под залог портфеля ипотечных кредитов. Новый механизм обеспечивает предоставление Банком России кредитным организациям – участникам ипотечного рынка кредитов, обеспеченных закладными, выданными в рамках программы «Военная ипотека». АИЖК выступает в проекте в качестве агента по управлению залоговым обеспечением и гарантом выкупа ипотечного портфеля в случае неисполнения банком-заёмщиком своих обязательств перед Банком России. На первом этапе проекта общий объем кредитования был запланирован в размере 10 млрд рублей.

По состоянию на 1 мая 2015 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 Ba1 по шкале международного рейтингового агентства Moody's. Облигации ОАО «АИЖК» серий А7–А11, А13–А21, А24–А26, 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 мая 2015 года в обращении находилось 24 выпуска облигаций АИЖК на общую сумму 157,5 млрд рублей, обеспеченных государственными гарантиями Российской Федерации, и 3 выпуска биржевых облигаций АИЖК на сумму 15 млрд рублей.

На вторичном рынке ипотеки доля ИЦБ, выпущенных с той или иной формой участия АИЖК, составила 94% общего объема выпуска ИЦБ за этот период.



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 05.06.2015 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.