



Рынок жилья и ипотечного кредитования

ИТОГИ I ПОЛУГОДИЯ 2015 ГОДА

Аналитический центр АО «АИЖК»
Август 2015

Оглавление

Основные выводы и прогнозы	3
Экономический обзор: итоги I полугодия 2015 года	6
Рынок ипотечного кредитования: на пути к восстановлению	16
Рынок ипотечных ценных бумаг	21
Рынок жилья и строительства	26
Рынки жилья и ипотеки в регионах	32
Итоги деятельности АО «АИЖК» в I полугодии 2015 года	40

Основные выводы и прогнозы

В I квартале 2015 года экономика России адаптировалась к последствиям девальвационного шока и новым условиям доступа на зарубежные финансовые и товарные рынки. Однако рост волатильности цен на нефть и обменного курса в июле-августе 2015 года формирует новый вызов для российской экономики, которая, казалось, уже стала преодолевать последствия потрясений конца 2014 – начала 2015 годов.

Если в I квартале 2015 года по большинству ключевых макроэкономических показателей казалось, что экономика быстро восстановится после спада, то по итогам II квартала стало понятно, что восстановление затягивается. Кроме того, в конце года экономике предстоит справиться с еще одним пиком выплат по внешнему долгу в условиях сохраняющейся неопределенности относительно равновесного уровня нефтяных цен: по оценкам Банка России, в сентябре – декабре 2015 года совокупный объем платежей по внешнему долгу составит 56,9 млрд долларов.

По мере стабилизации инфляции и ситуации на финансовых рынках Банк России перешел к смягчению кредитно-денежной политики и к концу июля 2015 года последовательно снизил ключевую ставку до уровня 11,5% годовых (по сравнению с 17% годовых на начало года). Соответственно, стала снижаться и стоимость фондирования, которая с некоторым запаздыванием отражается и на смягчении условий кредитования.

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. По оценкам Банка России, ключевой проблемой для банковского сектора в ближайший год станет реализация кредитных рисков в условиях отрицательной динамики ВВП.

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.

Объемы выдачи ипотеки в I полугодии 2015 года демонстрировали меньшую глубину падения по сравнению с необеспеченными кредитами физическим лицам. Кроме того, ипотечные кредиты остаются более качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: по данным Банка России, на 1 июля 2015 года доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,7% по сравнению с 14,3% по иным ссудам населению.

Данные Банка России говорят о том, что худшие прогнозы по падению рынка ипотеки не оправдались (в 2009 году рынок ипотеки сократился почти в 3,5 раза). По мере снижения стоимости фондирования и запуска государственной программы субсидирования ипотечных кредитов на новостройки темпы снижения рынка ипотечного жилищного кредитования стали замедляться. Если в марте и апреле 2015 года объем выданных кредитов снизился на 50% по сравнению с соответствующим периодом 2014 года, то в июне 2015 года снижение составило 36%.

Всего за I полугодие 2015 года выдано 280 485 ипотечных кредитов на общую сумму 460,7 млрд рублей, что на 37% ниже уровня января-июня 2014 года в количественном и на 40% - в денежном выражении.

Программа субсидирования ипотечных кредитов, лимиты по которой были увеличены с 400 до 700 млрд рублей, будет способствовать не только восстановлению рынка ипотеки, но и снижению средневзвешенных ставок выдачи. Средняя ставка по выданным в июне 2015 года кредитам составила, по данным Банка России, 13,3%. Напомним, что в феврале 2015 года она составляла 14,7%.

Вызывает настороженность продолжающийся рост ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней (90+). На 01.07.2015 объем таких ссуд достиг максимального значения за весь период наблюдений (с января 2009 года) – 98,1 млрд рублей (+31% за последние 6 месяцев). По оценкам АО «АИЖК», такой рост связан с ростом просроченных платежей по валютным ипотечным кредитам.

Тем не менее, ипотечные кредиты остаются наиболее качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: по данным Банка России на 01.07.2015, доля ипотечных кредитов без просроченных платежей сохраняется на высоком уровне (94%), а доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,7% по сравнению с 13,9% по иным ссудам населению.

Несмотря на высокую доходность ценных бумаг на российском рынке капитала, на рынке жилищных ипотечных ценных бумаг (далее – ИЦБ) за первые семь месяцев 2015 года состоялось 12 выпусков ИЦБ на общую сумму в 52,9 млрд рублей. Средневзвешенная ставка старшего транша¹ по ипотечным ценным бумагам за первые семь месяцев 2015 года значительно увеличилась и составила 10,8% (8,8% за аналогичный период 2014 года). При этом показатели стоимости фондирования в этот период находились на достаточно высоких уровнях. В частности, средняя ставка для банковских заимствований Mosprime 6m составила 15,4%, а 5-летних ОФЗ – 12,3%. Такая низкая ставка по жилищным ИЦБ во многом обусловлена реализацией программ АО «АИЖК» по развитию рынка ипотечных ценных бумаг.

По данным Росреестра, в I полугодии 2015 года общее количество зарегистрированных прав собственности на основании договоров купли-продажи и договоров долевого участия снизилось по сравнению с I полугодием 2014 года на 12%. Основной причиной сокращения количества сделок с жильем стало снижение спроса, в том числе из-за снижения доступности ипотеки: количество сделок с ипотекой сократилось на 24% по сравнению с I полугодием 2014 года, а без ипотеки – на 7,8%. Как следствие, снизилась и доля сделок с ипотекой - до уровня в 22,9%.

По мере завершения строительства объектов высокой степени готовности темпы роста ввода жилья замедляются. В июне 2015 года было построено 6,3 млн кв. метров, что на 7,6% ниже уровня 2014 года. Последний раз снижение объемов ввода жилья наблюдалось в декабре 2013 года (-5% к декабрю 2012 года).

О возможности продолжения тенденции на снижение объемов жилищного строительства свидетельствует и снижение количества регистрируемых договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов: -17% в I полугодии 2015 года по сравнению с I полугодием 2014 года. Это первое значительное снижение за весь период наблюдений (с I квартала 2010 года). Оно является отражением ситуации, происходившей на рынке в начале 2015 года, когда многие банки приостановили выдачу ипотечных кредитов.

¹ Включая выпуски с баланса банков

Тревожным фактом является сокращение объемов работ и кредитования в строительном секторе: на протяжении более двух лет продолжается снижение объемов выполненных строительных работ (в сопоставимых ценах²), а в течение 5 кварталов 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 также свидетельствует о возможном сохранении тенденции к снижению объемов жилищного строительства в ближайшие годы.

В условиях ограниченного спроса на жилье продавцы не смогли повышать цены на жилье: во II квартале 2015 года впервые за последние пять лет Росстатом зафиксировано снижение номинальных цен на жилье (-0,73% к I кварталу 2015 года). Реальные цены (за вычетом инфляции) снижаются уже 2,5 года: по отношению к IV кварталу 2014 года они сократились на 14%. Намечившееся восстановление рынка ипотечного кредитования в сочетании с замедлением общего роста цен способствует оживлению спроса на ставшее более доступным жилье.

Ввиду продолжения влияния внешних факторов на экономику страны не стоит ожидать повторения рекордов 2014 года. Вместе с тем, улучшение ситуации с фондированием и реализация программы субсидирования ипотечных кредитов на новостройки будут способствовать восстановлению рынка ипотеки и жилищного строительства. Снижение реальных доходов населения в условиях высокой закредитованности³ 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.

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

³ В расчете на все население, а не только заемщиков, доля платежей по кредитам населения в доходах по итогам I квартала 2015 года составляет 18%

Экономический обзор: итоги I полугодия 2015 года

Макроэкономика

В I полугодии 2015 года экономика России адаптировалась к последствиям девальвационного шока и новым условиям доступа на зарубежные финансовые и товарные рынки. Стабилизация цен на нефть оказала поддержку национальной валюте, которая к 1 августа 2015 года укрепилась на 13% по отношению к доллару США и на 22% к евро (по сравнению с максимальными значениями конца 2014 года). Однако на фоне роста вероятности выхода на рынок нефтяной иранской нефти, опасений начала ценовых войн со стороны ОПЕК и ожиданий повышения ставок ФРС, к концу августа цены на нефть марки Urals снизились с уровня 55-60 долларов за баррель до минимальных за последние годы значений в 41-45 долларов за баррель, что отразилось и на росте обменного курса рубля к бивалютной корзине с 50-55 рублей до более чем 75 рублей.

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



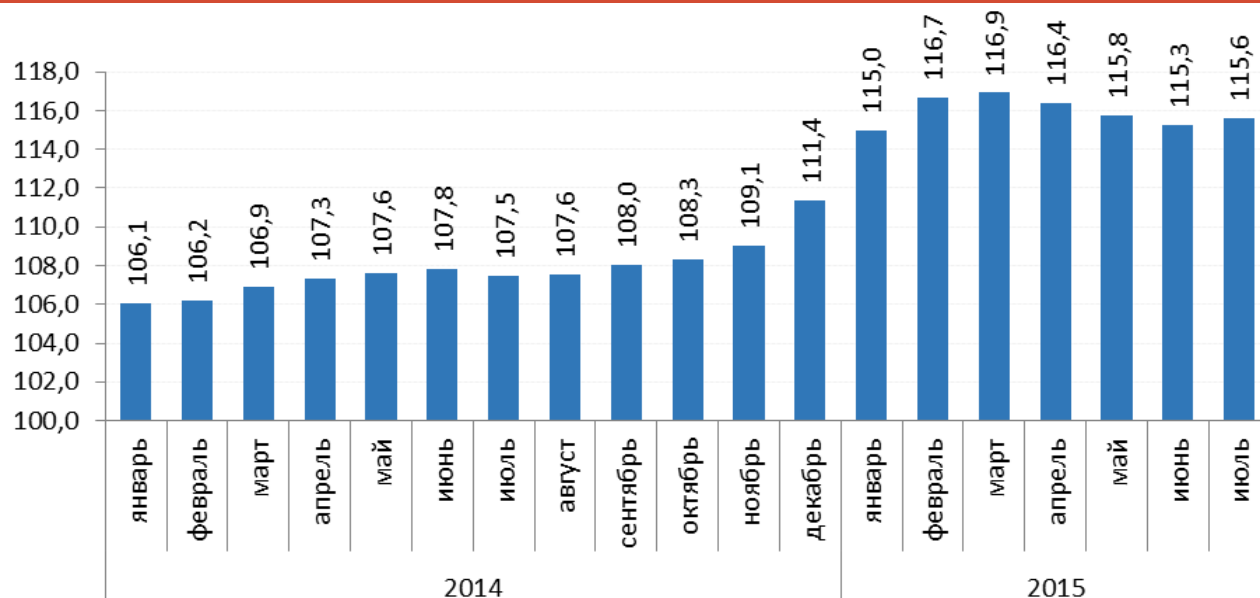
* с 01.08.2015 по 27.08.2015

Источник: Банк России, Рейтерс, расчёты АО «АИЖК»

Такая девальвация рубля привела к существенному росту уровня цен: к концу марта инфляция в годовом выражении достигла 116,2% (март 2015 года к марту 2014 года), что стало рекордным значением за весь период наблюдений⁴. К июлю по мере стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках, а также за счет предпринятых Банком России мер по снижению инфляционных ожиданий, рост цен замедлился до 115,3% (июнь 2015 года по сравнению с июнем 2014 года).

⁴ Росстат ведет учет ИПЦ с 2002 года

Рис. 2: Индекс потребительских цен, в % к соответствующему месяцу предыдущего года

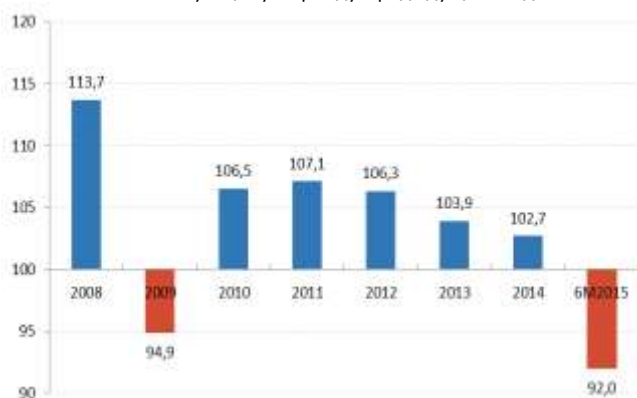


Источник: Росстат

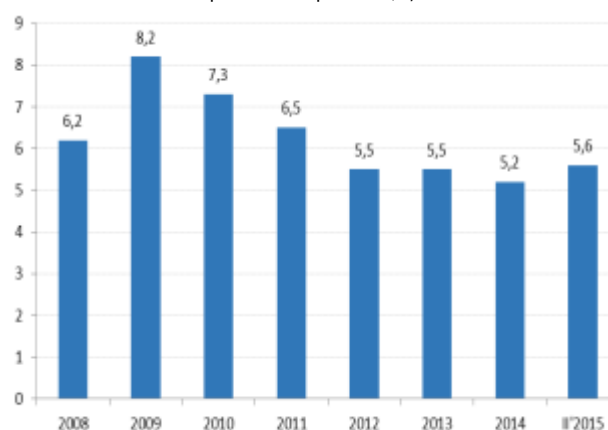
Опережающий рост цен (+16% в I полугодии 2015 года к I полугодию 2014 года) по сравнению с ростом заработной платы (+6,1%) и снижением доходов населения (-3,1%) оказывает сдерживающее влияние на потребительскую активность. Оборот розничной торговли в I полугодии 2015 года снизился на 8% по сравнению с соответствующим периодом 2014 года. Во многом этому способствует ухудшающиеся ожидания населения (индекс потребительской уверенности Росстата достиг минимальных значений начала 2009 года) и опасения по поводу роста уровня безработицы (в I полугодии 2015 года составила 5,7%, что на 0,4 процентных пункта выше уровня I полугодия 2014 года).

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

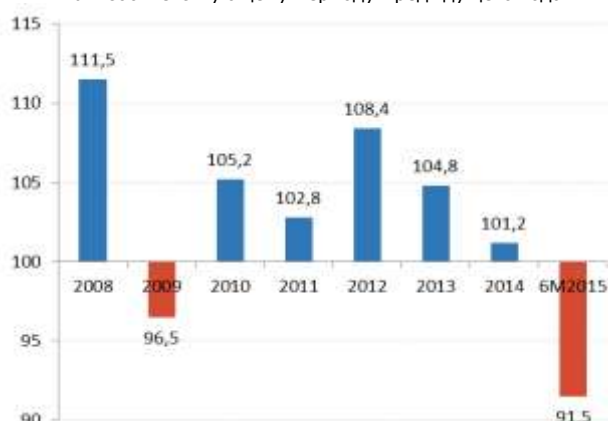
Оборот розничной торговли, в сопоставимых ценах, в % к соответствующему периоду предыдущего года



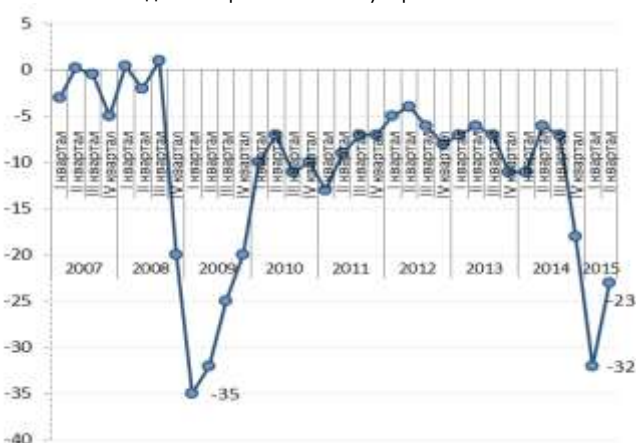
Уровень безработицы, %



Реальная начисленная заработная плата одного работника, в % к соответствующему периоду предыдущего года



Индекс потребительской уверенности

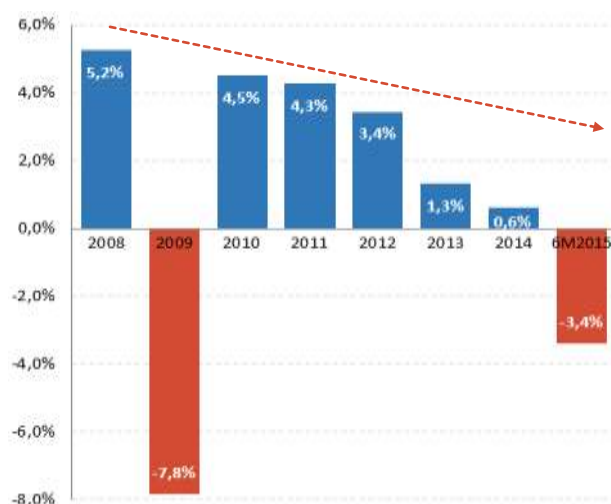


Источник: Росстат

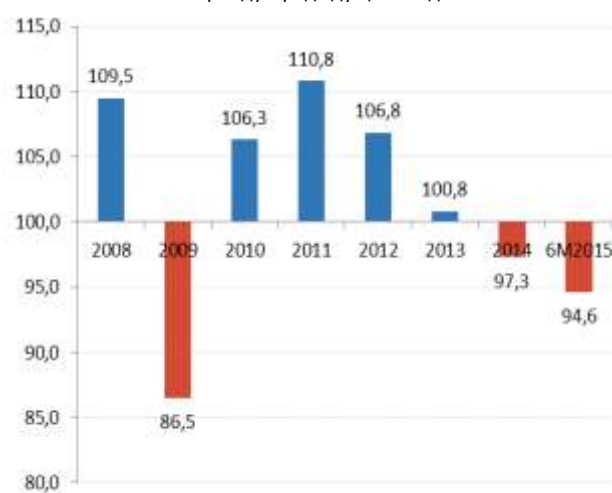
Во II квартале 2015 года российская экономика продолжила сокращаться, что по формальным признакам свидетельствует о наступлении рецессии. По оценке Минэкономразвития, в I полугодии 2015 года ВВП сократился на 3,4% (годом ранее рост составил 0,6%⁵) на фоне продолжения сокращений инвестиций в основной капитал, темпы сокращения которых достигли минимальных значений с 2010 года (-5,4% к I полугодию 2014 г.). Основными факторами снижения инвестиционного спроса являются высокая экономическая неопределенность, ужесточение внутренних условий кредитования, а также ограниченные возможности замещения внешних источников финансирования внутренними.

Рис. 4: Динамика ВВП и инвестиций в основной капитал

Рост ВВП, в % к соответствующему периоду предыдущего года



Инвестиции в основной капитал, в % к соответствующему периоду предыдущего года

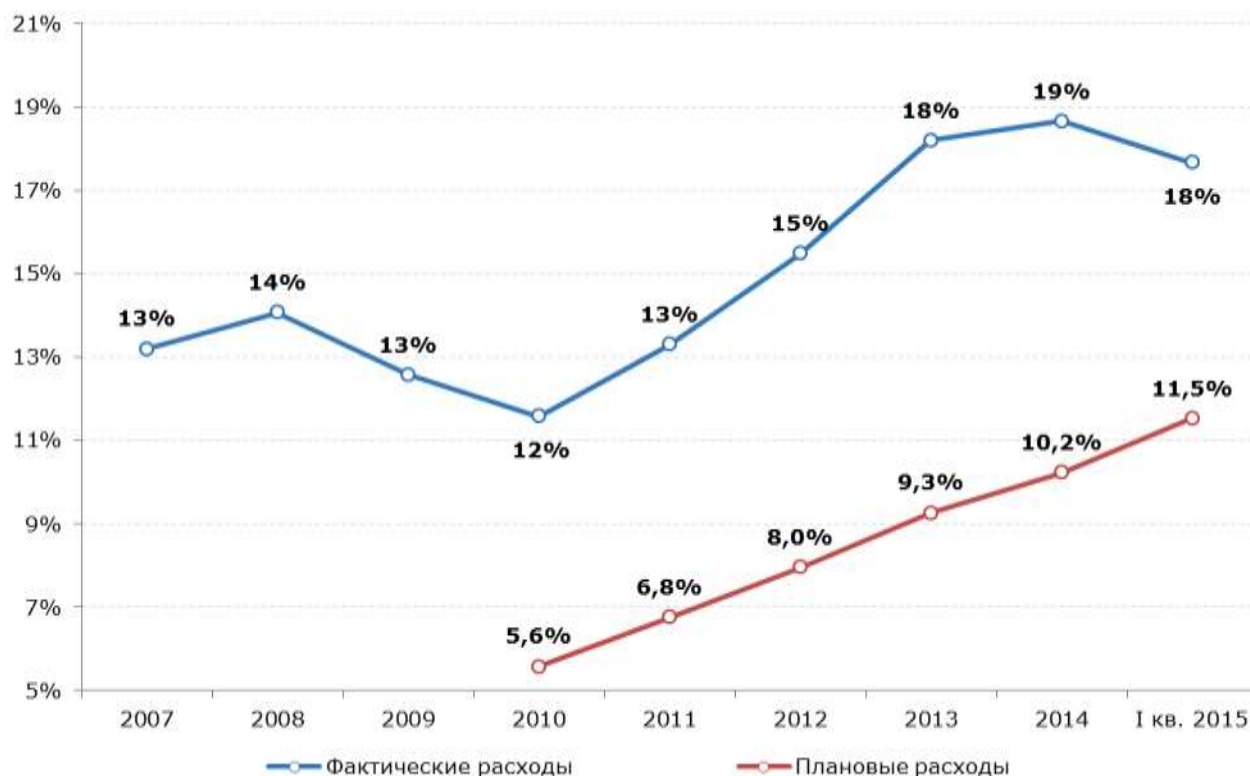


Источник: Росстат, расчеты АО «АИЖК»

Переход экономики в рецессию и рост повседневных расходов оказывают негативное влияние на доходы и уровень жизни населения в 2015 году и, как следствие, на способность заемщиков исполнять обязательства по взятым кредитам. В I квартале 2015 года доля фактических платежей по кредитам (с учетом досрочного погашения) в совокупных доходах населения (а не только заемщиков) составила 17,6%, увеличившись за последние 5 лет в 1,5 раза.

⁵ Индекс физического объема ВВП рассчитан с учётом данных по Крымскому федеральному округу

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



Источник: Банк России, расчёты АО «АИЖК»

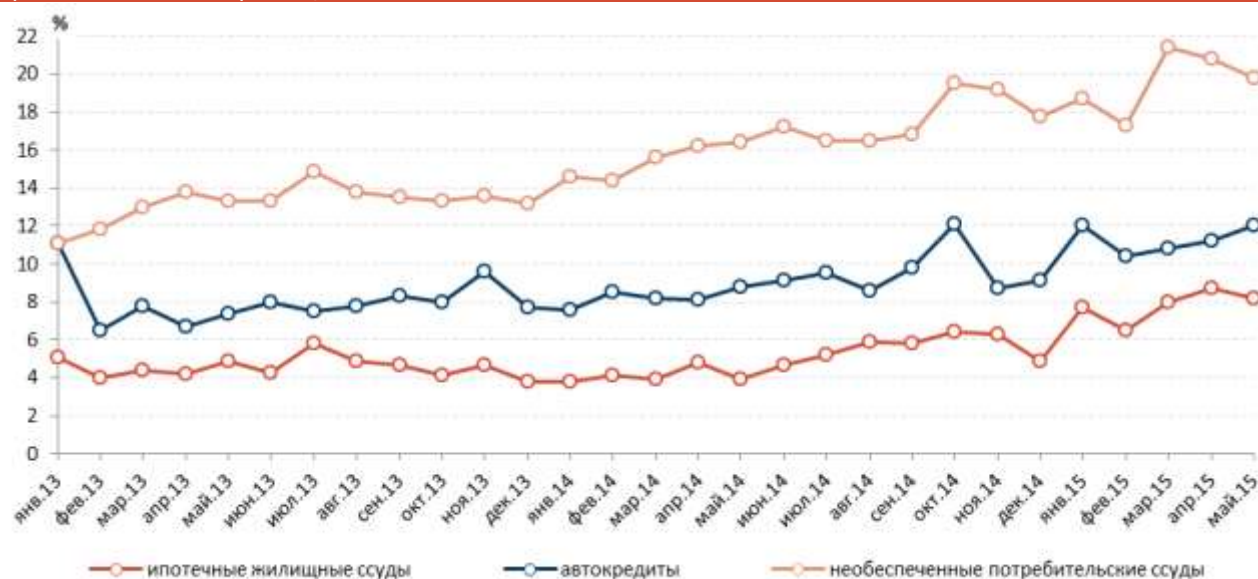
На текущий момент долговая нагрузка населения еще не достигла критического уровня: в соответствии с кредитными договорами совокупные платежи составили в I квартале 2015 года 11,5% совокупных доходов населения (почти в два раза выше уровня I квартала 2010 года). Однако в случае сохранения тенденции к снижению реальных располагаемых доходов «финансовая подушка безопасности» (средства, направляемые на досрочное погашение) будет исчерпана, что 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, составила в мае 19,8%. В результате, лидеры потребительского кредитования в разы увеличили резервы на возможные потери по выданным кредитам⁶, что вместе со снижением темпов роста кредитного портфеля⁷ привело к снижению прибыли и росту убытков ряда банков.

⁶ Всего по банковской системе на 01.07.2015 г. резервы на возможные потери выросли на 61,9% с начала 2014 года.

⁷ По данным на 01.07.2015 г., темпы прироста необеспеченных потребительских ссуд за последние 12 месяцев составили 6,3%, тогда как на 01.01.2015 г. они составляли 8,9%.

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

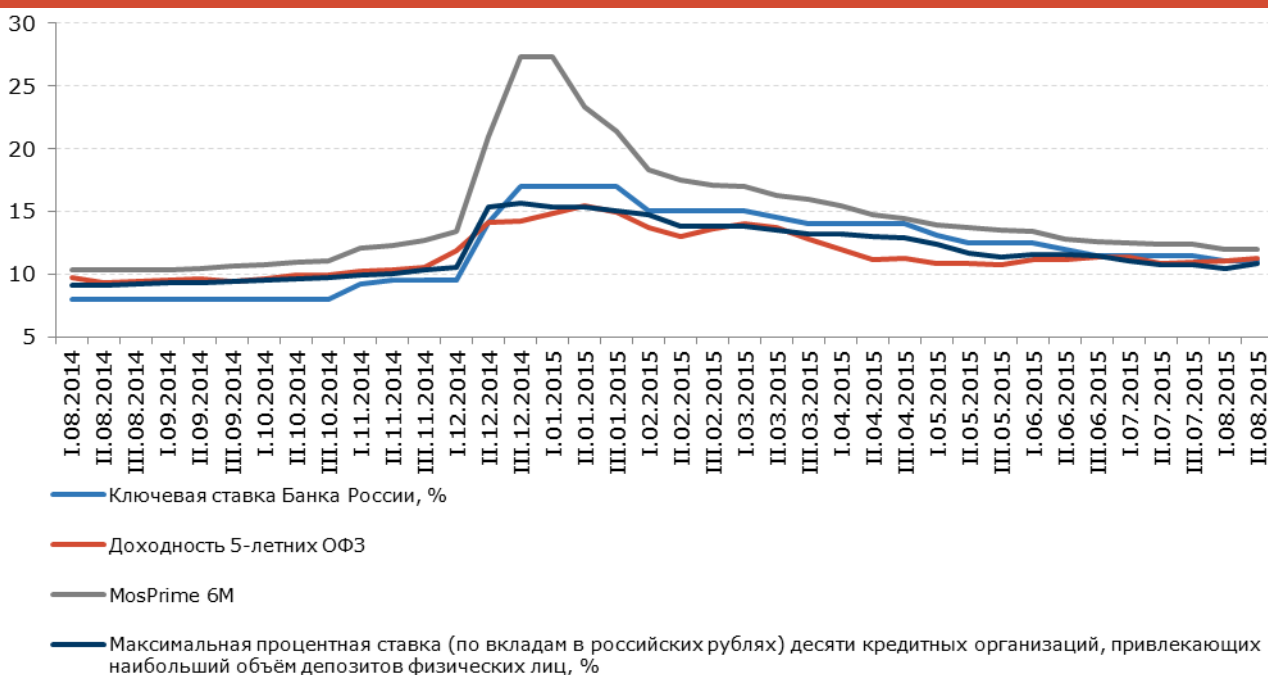


Источник: Банк России, расчёты АО «АИЖК»

Банковский сектор

По мере нормализации ситуации на внутреннем валютном рынке и снижению рисков для финансовой стабильности Банк России перешел к смягчению кредитно-денежной политики: в I полугодии 2015 года ключевая ставка была последовательно снижена с 17% до 11,5% годовых (а в начале августа – до 11% годовых). Соответственно, снижалась и стоимость фондирования, в том числе для банковского сектора: доходность 5-летних ОФЗ к августу 2015 года снизилась на 3,3 процентных пункта до уровня в 10,9% (на 31.07.2015), а ставки Mosprime 6М – почти на 12 процентных пункта – до уровня 12,3%.

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



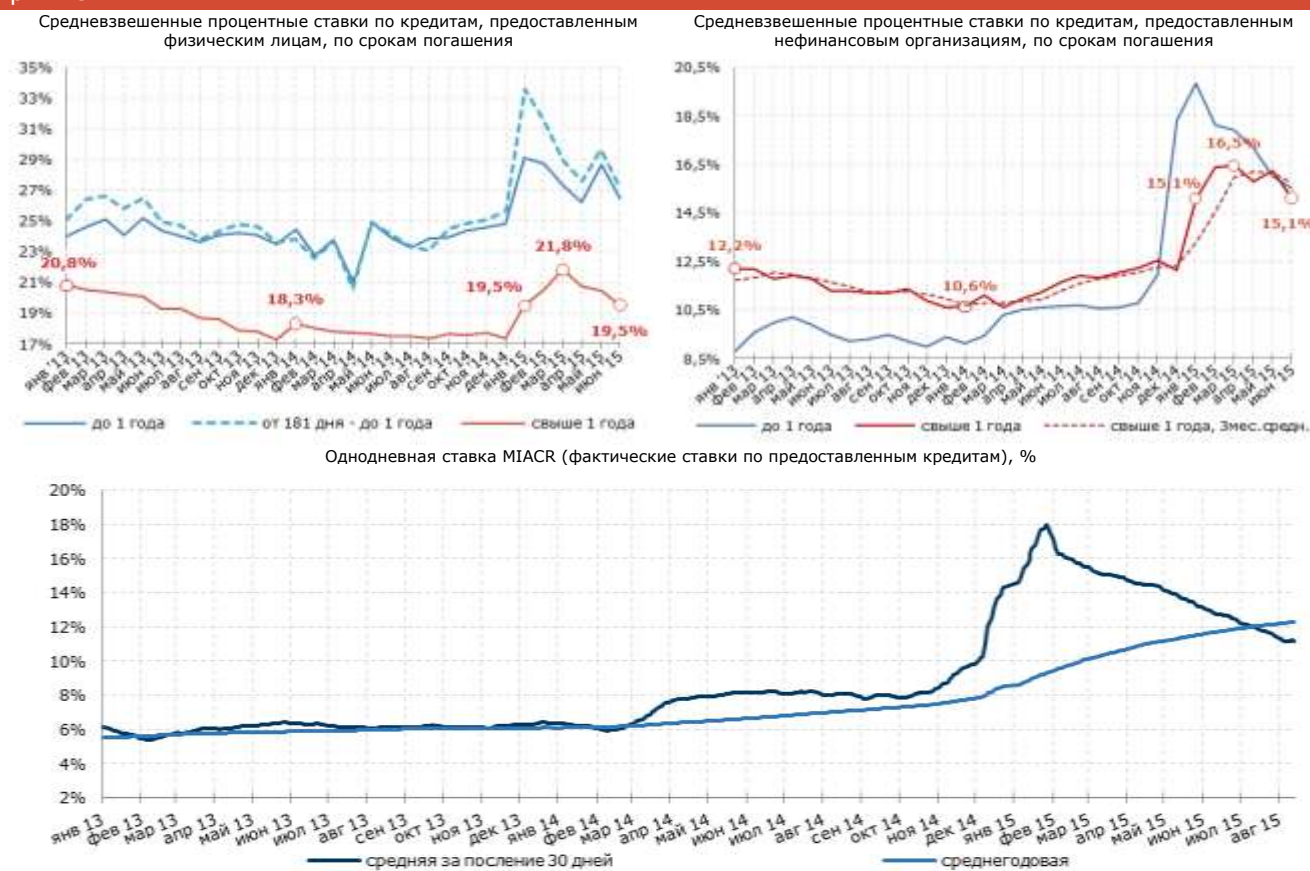
Источник: Банк России, расчёты АО «АИЖК»

Вслед за изменением стоимости фондирования с некоторым лагом стали меняться и ставки по кредитам как населению, так и предприятиям. Их снижение должно стимулировать спрос на кредиты, сократившийся как в результате проводимой банками более консервативной политики при отборе потенциальных заемщиков⁸, так и в результате снижения потребности в заемных средствах⁹.

⁸ Согласно исследованию Банка России об изменении условий кредитования, в I квартале 2015 года большинство банков повышали требования к залоговому обеспечению, финансовому положению заемщиков и сокращали спектр кредитных продуктов.

⁹ В I полугодии 2015 года снижался как потребительский, так и инвестиционный спрос.

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



Источник: Банк России, расчёты АО «АИЖК»

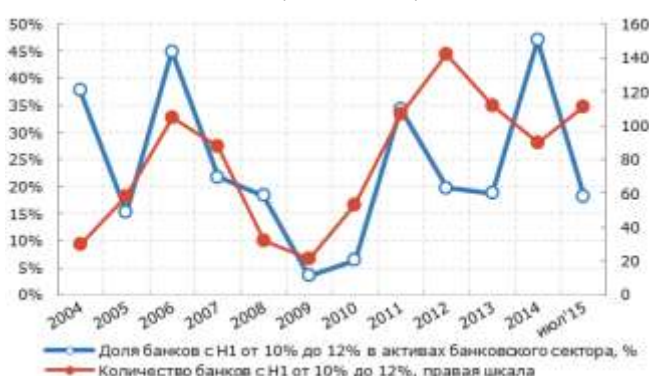
Возможности кредитных организаций по наращиванию кредитных портфелей оказались существенно ограничены нормативом минимальной достаточности капитала (10%): на 01.07.2015 отношение собственных средств (капитала) к активам, взвешенным по уровню риска, составило 12,9%. При этом значительное увеличение резервов на возможные потери по ссудам не позволяет повышать капитализацию за счет прибыли (в целом по банковскому сектору в I полугодии 2015 года совокупная прибыль составила 51 млрд рублей, что в 8,8 раз ниже уровня I полугодия 2014 года).

Рис. 9: 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

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 01.07.2015 она составила 18,2%.

Одной из мер Плана первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в 2015 году¹⁰ стала программа докапитализации системно-значимых кредитных организаций за счет средств, предоставленных государственной корпорации «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 июля 2015 г. в рамках программы АСВ передало восьми банкам ОФЗ на сумму в 424,4 млрд рублей.

Кроме того, совет директоров АСВ одобрил перечень региональных банков для участия в программе повышения капитализации и принял решение направить его в Правительство Российской Федерации для утверждения. На повышение капитализации региональных банков может быть направлено до 8,5 млрд рублей.

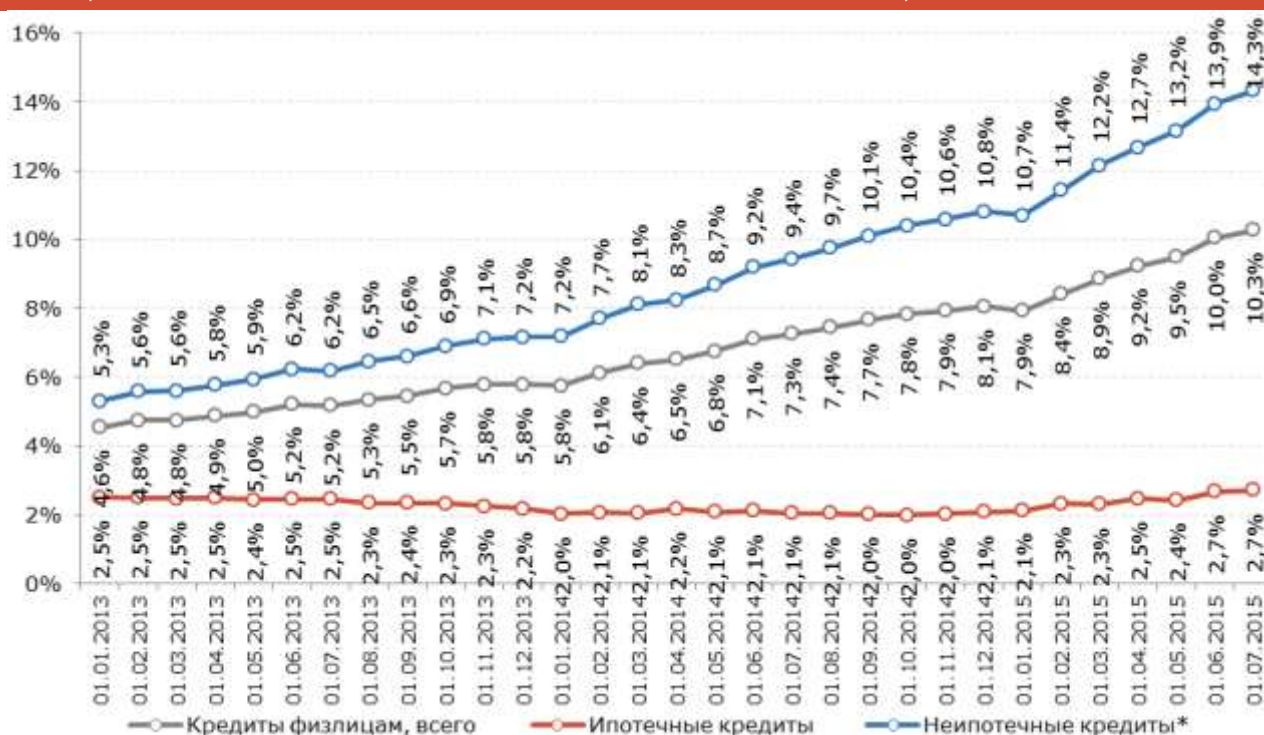
В сложившихся условиях ограниченного роста кредитных портфелей банки стали концентрировать свою деятельность на кредитовании наименее рискованных направлений, увеличивая их долю в совокупной задолженности по предоставленным кредитам. За 6 месяцев 2015 года совокупный портфель кредитов снизился на 1,1%, в том числе задолженность по кредитам нефинансовым организациям – на 2,3%, а по потребительским (не ипотечным) кредитам населению – на 8,8%. Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, напротив, выросла на 2,3%. По мере оживления потребительского кредитования, доля выдачи ипотечных кредитов в общем объеме кредитования физических лиц по итогам I полугодия 2015 года снизилась на 0,2 процентных пункта (по сравнению с аналогичным периодом 2014 года) и составила 18,3%.

¹⁰ Утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 27 января 2015 г. №98-р

По мере нормализации ситуации на валютном рынке стабилизировалась и ситуация с ликвидностью в банковском секторе. Это позволило Банку России повысить минимальные процентные ставки и сократить предоставление валютной ликвидности через аукционы РЕПО и аукционы по предоставлению кредитов, обеспеченных залогом права требования по кредитам. Возобновление тенденции к росту объемов депозитов населения (+7,2% за I полугодие 2015 года) способствовало снижению объемов средств, привлеченных от Банка России, на 25%.

Тем не менее, проблема с привлечением долгосрочных источников фондирования в текущих условиях сохраняется. Вместе с тем, по оценкам АО «АИЖК», накопленный портфель ипотечных жилищных кредитов, характеризующихся высоким качеством, является хорошим залогом для операций Банка России по предоставлению ликвидности, потенциал которого практически не использован. Так, на 01.07.2015 в Ломбардный список Банка России, бумаги из которого могут выступать обеспечением по кредитам, включены жилищные ипотечные ценные бумаги на сумму 356 млрд рублей (10% всей задолженности по ипотеке). При этом жилищные ипотечные кредиты являются более качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,7% по сравнению с 14,3% 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

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.

Дополнительная долгосрочная ликвидность банковской системе может быть предоставлена со стороны негосударственных пенсионных фондов, которым, в соответствии с решением Правительства Российской Федерации, перечислены пенсионные накопления за II полугодие 2013 года суммарным объемом около 0,5 трлн рублей¹¹. Эти средства могут быть инвестированы, в том числе, в ипотечные ценные бумаги.

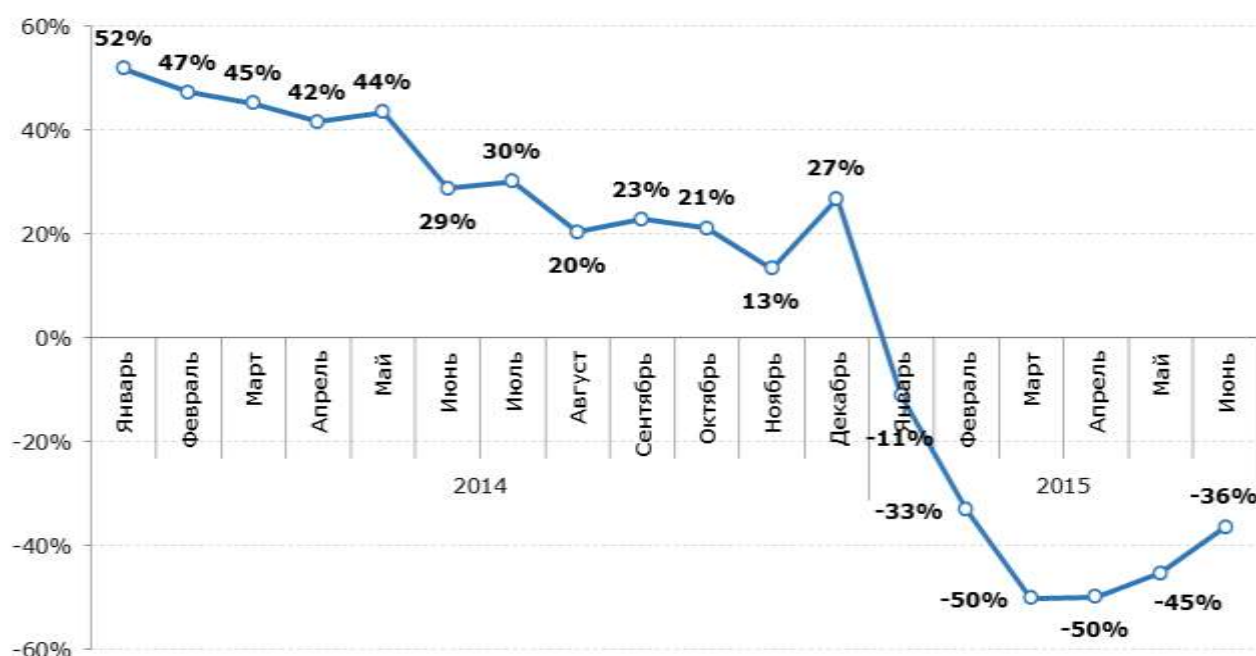
Кроме того, в соответствии с решением Правительства Российской Федерации ожидается возобновление работы накопительного элемента пенсионной системы в прежнем режиме с 2016 года.

¹¹ В управляющие компании и негосударственные пенсионные фонды переданы средства страховых взносов на накопительную пенсию за вторую половину 2013 года, пенсионные накопления граждан, принявших решение о переходе из государственной управляющей компании в негосударственный пенсионный фонд, взносы граждан в рамках программы софинансирования накопительной части пенсии, средства материнского капитала и др.

Рынок ипотечного кредитования: на пути к восстановлению

Данные Банка России говорят о том, что худшие прогнозы по падению рынка ипотеки не оправдались (в 2009 году рынок ипотеки сократился почти в 3,5 раза). По мере снижения стоимости фондирования и запуска государственной программы субсидирования ипотечных кредитов на новостройки темпы снижения рынка ипотечного жилищного кредитования стали замедляться. Если в марте и апреле 2015 года объем выданных кредитов снизился на 50% по сравнению с соответствующим периодом 2014 года, то в июне 2015 года снижение составило 36%.

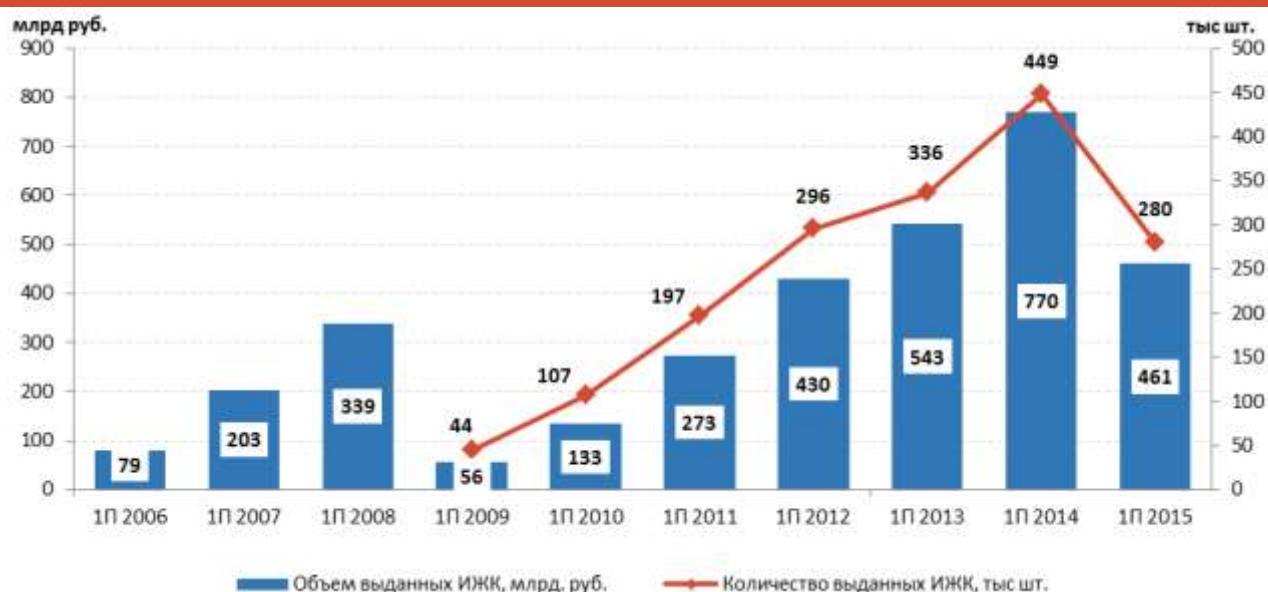
Рис. 11: Динамика объемов выдачи ипотечных кредитов в 2014-2015 гг., % к соответствующему месяцу предыдущего года



Источник: Банк России, расчеты АО «АИЖК»

Всего за I полугодие 2015 года выдано 280 485 ипотечных кредитов на общую сумму 460,7 млрд рублей, что на 37% ниже уровня января-июня 2014 года в количественном и на 40% - в денежном выражении.

Рис. 12: Динамика объёма и количества выдачи ипотечных кредитов в 2006-2015 гг.*



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

Средняя сумма рублевого кредита в I полугодии 2015 года снизилась до 1,64 млн рублей (по итогам 2014 года – 1,73 млн рублей). Ставка по выданным в июне ипотечным жилищным кредитам продолжила снижаться и достигла 13,3%. Напомним, что в феврале 2015 года она составляла 14,7%.

Постепенное снижение Банком России ключевой ставки с 17% в начале 2015 года до 11% способствует снижению стоимости фондирования для участников ипотечного рынка. По мере снижения стоимости фондирования (в том числе привлекаемых от населения депозитов), банки получают возможность снизить ставки по ипотечным продуктам. Таким образом, по оценкам АО «АИЖК», принятые Банком России решения формируют предпосылки для дальнейшего плавного снижения ставок по ипотечным кредитам.

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



Источник: Банк России

Существенную поддержку рынку ипотеки оказывает реализация государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках, в рамках которой для заемщика ставка по кредиту не должна превышать 12% годовых. По данным Минфина России, на 01.07.2015 в рамках программы было выдано более 52 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 90 млрд рублей, что составляет 38% объема выданных за апрель – июнь 2015 года кредитов. В мае и июне, когда практически все участники (36 из 39) стали выдавать кредиты в рамках программы (в апреле их выдавали лишь 19 банков), по оценкам АО «АИЖК», доля выданных в рамках программы кредитов достигла 45%. Программа также способствовала снижению ставок по кредитам на покупку жилья в новостройках на 1,5-2,5 процентных пункта.

Качество ипотечного портфеля

Вызывает настороженность продолжающийся рост ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней (90+). На 01.07.2015 объем таких ссуд достиг максимального значения за весь период наблюдений (с января 2009 года) – 98,1 млрд рублей (+31% за последние 6 месяцев).

По оценкам АО «АИЖК», такой рост связан с ростом просроченных платежей по валютным ипотечным кредитам (доля просроченных платежей по валютным ипотечным кредитам превысила 16,3% на 01.07.2015, что более чем в 4 раза выше максимальных значений конца 2010 года).

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



Источник: Банк России, расчёты АО «АИЖК»

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

Общая сумма задолженности по ипотечным кредитам	На 01.07.2014		На 01.07.2015	
	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%
Всего закладных в портфеле, в том числе:	3 036 731	100	3 608 261	100
С просрочкой аннуитетного платежа от 31 до 90 дней	16 398	0,5	26 701	0,7
С просрочкой аннуитетного платежа от 91 до 180 дней	10 021	0,3	23 093	0,6
С просрочкой аннуитетного платежа свыше 180 дней	52 535	1,7	75 052	2,1

Источник: Банк России

Тем не менее, ипотечные кредиты остаются наиболее качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: по данным Банка России на 01.07.2015, доля ипотечных кредитов без просроченных платежей сохраняется на высоком уровне (94%), а доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,7% по сравнению с 13,9% по иным ссудам населению.

С целью минимизации негативных социальных последствий роста количества просроченных ипотечных кредитов Правительством Российской Федерации при активном участии АО «АИЖК» в начале 2015 года была разработана программа реструктуризации ипотечных

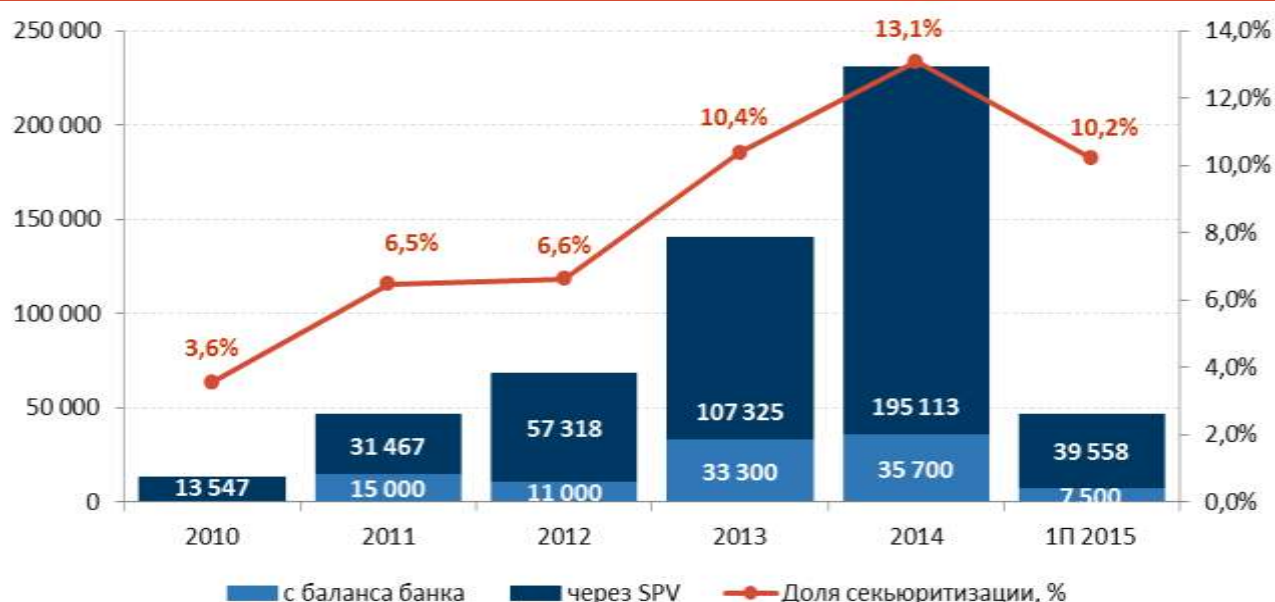
жилищных кредитов и займов для отдельных категорий заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. Программой предусматривается оказание помощи гражданам установленных категорий, которые либо испытывают существенное снижение доходов (более, чем на 30%), либо имеют ипотечный кредит в иностранной валюте, платежи по которому выросли более чем на 30% вследствие снижения курса валюты Российской Федерации.

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) за первые семь месяцев 2015 года состоялось 12 выпусков ИЦБ на сумму 52,9 млрд рублей, в т. ч. в I полугодии – 11 выпусков на сумму 47,1 млрд рублей. Из общего количества два выпуска были осуществлены с баланса банка.

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



Источник: Банк России, расчёты АО «АИЖК»

Средневзвешенная ставка старшего транша¹² по ипотечным ценным бумагам за первые семь месяцев 2015 года составила 10,8% (в первые семь месяцев 2014 года – 8,8%). Стоит отметить, что средневзвешенная ставка старшего транша по жилищным ИЦБ практически сравнялась со стоимостью фондирования. Так, по состоянию на 31.07.2015 г. доходность 5-летних ОФЗ составила 10,87% (пиковые значения показателя в начале 2015 года достигали 16%). По мере нормализации ситуации на внутреннем валютном рынке и снижения рисков для финансовой стабильности Банк России перешел к смягчению денежно-кредитной политики. В частности, в I полугодии 2015 года ключевая ставка была последовательно снижена с 17 до 11,5% годовых (а в начале августа – до 11% годовых). Соответственно снижалась и стоимость фондирования, в т. ч. и для банковского сектора: значение ставки Mosprime 6М снизилось почти в два раза – до уровня 12,25% (по состоянию на 31.07.2015 г.).

¹² Включая выпуски с баланса банков

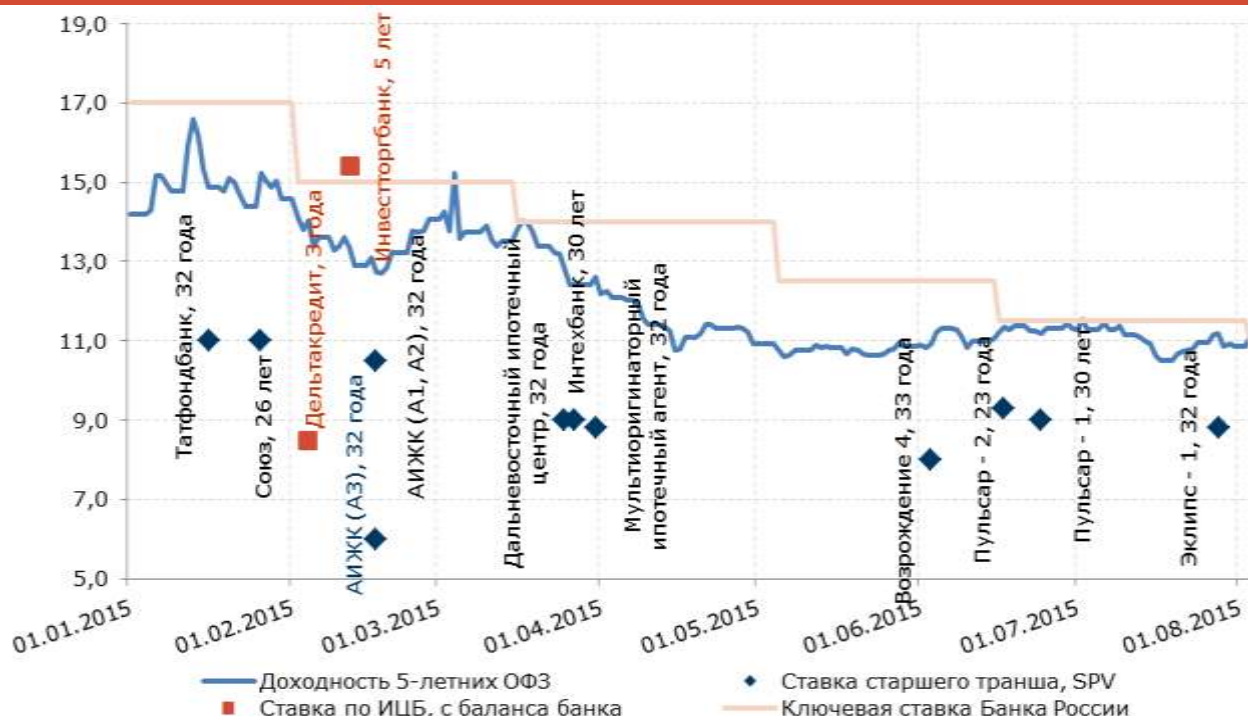
Рис. 16: Сравнение средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам в рублях и ставки старшего транша по ИЦБ, 2010-2015 гг.



Источник: ЦБ РФ, расчёты АО «АИЖК»

Доля ипотечных ценных бумаг, выпущенных через специального ипотечного агента (SPV), составила 86% всего объема выпуска ИЦБ (в 2013 г. – 76,3%, а в 2014 – 84,5%). Доля выпуска ИЦБ с баланса банка составила 14% (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, расчеты АО «АИЖК»

Всего в обращении (непогашено) на 01.07.2015 находится 77 выпусков ИЦБ (167 траншей) на общую сумму около 418,6 млрд рублей¹³, что составляет около 11,4% задолженности по ипотечным жилищным кредитам. Из общей суммы задолженности по ипотечным жилищным облигациям составляет 92,1 млрд рублей (22%), а по ИЦБ, выпущенным через SPV, - 326,5 млрд рублей (78%).

Ипотечные сертификаты участия

По данным на конец I полугодия 2015 года, Банком России было зарегистрировано 59 договоров доверительного управления с ипотечным покрытием (ипотечные сертификаты участия), из которых два ИСУ уже погашены (ликвидированы), а покрытие 32 ИСУ еще не сформировано.

Объем ипотечного покрытия действующих ИСУ на 30.06.2015 составляет 122 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 2,3 млрд рублей, а данные о типе требований на сумму 66,1 млрд рублей в отчетности управляющих компаний отсутствуют.

¹³ Без учета данных об ИЦБ, выпущенных до 2008 г. через офшорные компании.

Рис. 18: Состав ИСУ, млрд рублей на 30.06.2015



Источник: расчеты АО «АИЖК» по данным отчетности управляющих компаний о размере ипотечного покрытия

Инвестирование средств пенсионных накоплений в ипотечные ценные бумаги

В соответствии с действующим законодательством, негосударственные пенсионные фонды (НПФ) и государственная управляющая компания (ГУК) имеют право размещать часть средств пенсионных накоплений в ипотечные ценные бумаги. Для НПФ объем вложений в облигации с ипотечным покрытием и ипотечные сертификаты участия не может превышать 40% совокупных пенсионных накоплений, а для ГУК в рамках инвестиционного портфеля – не более 20%. При этом к ипотечным ценным бумагам предъявляются следующие требования:

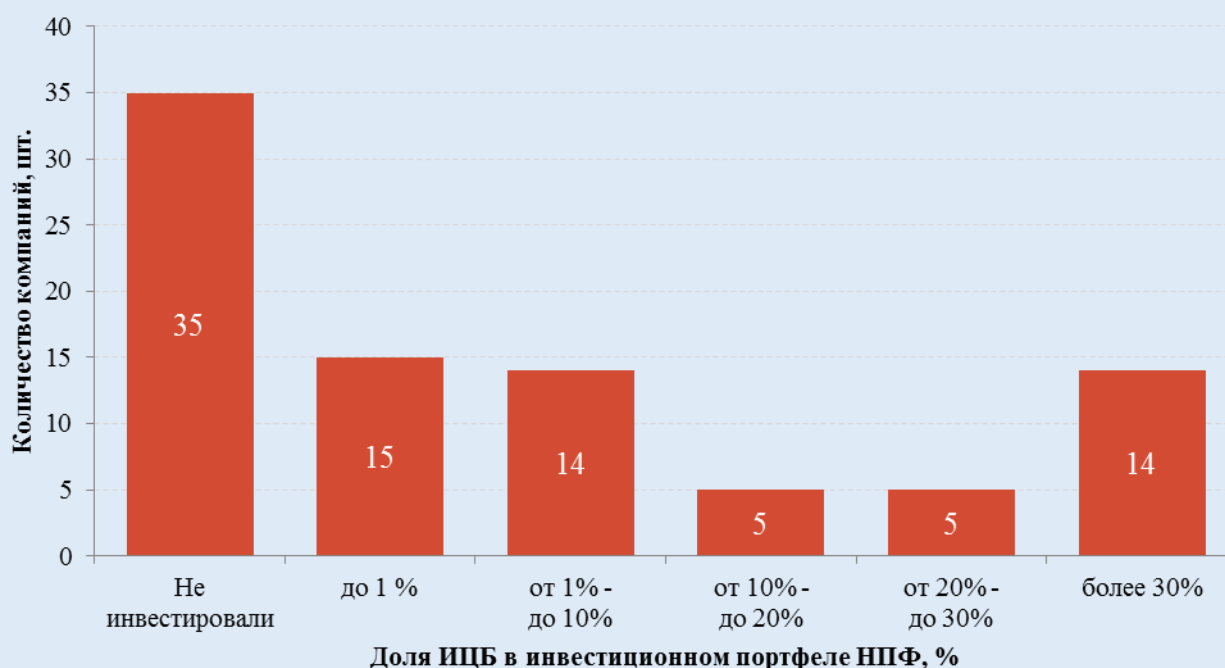
- отсутствие в составе ипотечного покрытия объектов незавершенного строительства;
- размер ипотечного покрытия на дату выпуска должен превышать сумму обязательств по выплате номинальной стоимости выпуска более чем в 1,5 раза (за исключением облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является кредитная организация);
- эмитент (выпуск) ценных бумаг имеет рейтинг долгосрочной кредитоспособности по обязательствам в валюте Российской Федерации или иностранной валюте не ниже уровня «BB-»/«Ba3» (для ГУК не ниже уровня «BB+»/«Ba1»), присвоенный одним из ведущих рейтинговых агентств.

По данным Банка России на 01.01.2015 г. совокупный объем инвестиций НПФ и ГУК в ипотечные ценные бумаги составил 163,2 млрд рублей (5,4% от совокупного объема пенсионных накоплений), из которых 83 млрд рублей инвестировано НПФ, а 80,2 млрд рублей – ГУК. При этом имеется значительный потенциал увеличения объемов инвестиций в ипотечные ценные бумаги: в среднем, НПФ инвестировали в ИЦБ только 4,2% совокупного инвестиционного портфеля, а ГУК – 7,3%. Потенциально возможный объем инвестиций НПФ и ГУК в ИЦБ может составить 833,4 млрд рублей (378,2 млрд рублей – НПФ, 455,2 млрд рублей – ГУК), что на 670,2 млрд рублей выше текущего уровня инвестиций.

Спрос на ИЦБ со стороны НПФ и ГУК сдерживается как отсутствием достаточного объема ИЦБ для приобретения (уже сейчас в совокупности НПФ и ГУК приобрели 77,5% всех жилищных ипотечных облигаций, имеющих рейтинг, установленный законодательством Российской Федерации¹), так и отсутствием опыта инвестирования в ИЦБ многих НПФ. Так, 35 НПФ вообще не имеют ИЦБ в своих портфелях, еще 15 НПФ – приобрели ИЦБ в объеме до

1% от своего портфеля. Только у 14 из 88 НПФ, осуществляющих деятельность по обязательному пенсионному страхованию в 2014 году (далее – ОПС), объем вложений в ИЦБ составляет более 30% инвестиционного портфеля.

Рис. 19: Распределение компаний по объему инвестирования средств пенсионных накоплений в ипотечные ценные бумаги



Источник: Банк России, расчеты АО «АИЖК»

Несмотря на наличие сдерживающих факторов, в 2014 году наблюдается позитивный тренд по отношению к предыдущему году. Так, совокупный объем инвестиций в финансовые активы НПФ и ГУК вырос на 2,4% и составил 3 029,95 млрд рублей. При этом совокупный объем инвестиций в ИЦБ по отношению к 2013 году вырос на 85,6 % (в 2013 году в ИЦБ было инвестировано 87,9 млрд рублей).

В целом 2013 год можно охарактеризовать низким спросом на облигации с ипотечным покрытием: более 50% компаний, осуществляющих деятельность по обязательному пенсионному страхованию, не инвестировали в данные ценные бумаги. Только две компании инвестировали в ИЦБ более 20% от объема инвестиционного портфеля. В 2013 г. НПФ и ГУК в совокупности приобрели 57,3% всех жилищных ипотечных облигаций, имеющих рейтинг, установленный законодательством Российской Федерации.²

¹ - Объем всех ИЦБ в обращении на конец 2014 года составил 411,03 млрд рублей, из которых 51,3% составили облигации с рейтингом, установленным требованиями к инвестиционному портфелю НПФ. Всего НПФ и ГУК инвестировали в 40% жилищных ипотечных облигаций, находящихся в обращении в 2014 году.

² - Объем всех ИЦБ в обращении на конец 2013 года составил 257,3 млрд рублей, из которых 59,7% составили облигации с рейтингом, установленным требованиями к инвестиционному портфелю НПФ. Всего НПФ и ГУК инвестировали в 34,2 % жилищных ипотечных облигаций, находящихся в обращении в 2013 году.

Рынок жилья и строительства

Рынок жилья

По данным Росреестра, в I полугодии 2015 года общее количество зарегистрированных прав собственности на основании договоров купли-продажи и договоров долевого участия снизилось на 12%. Основной причиной сокращения количества сделок с жильем стало снижение спроса, в том числе из-за снижения доступности ипотеки: количество сделок с ипотекой сократилось на 24% по сравнению с I полугодием 2014 года, а без ипотеки – на 7,8%. Как следствие, снизилась и доля сделок с ипотекой – до уровня в 22,9%.

Рис. 20: Динамика рынка недвижимости и доля ипотеки в сделках с жильем в 2010-2015 гг.

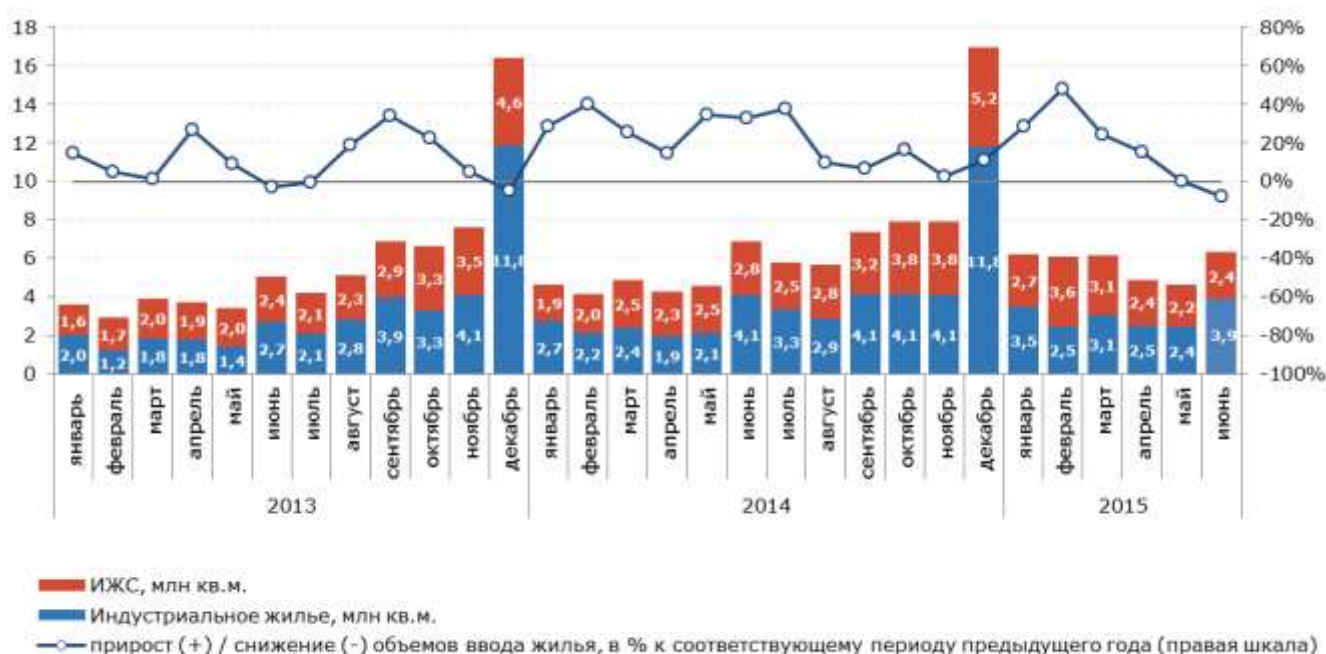


Источник: Росреестр, расчеты АО «АИЖК»

Ввод жилья

По мере завершения строительства объектов высокой степени готовности темпы роста ввода жилья замедляются. В июне 2015 года было построено 6,3 млн кв. метров жилья, что на 7,6% ниже уровня 2014 года. Последний раз снижение объемов ввода наблюдалось в декабре 2013 года (-5% к декабрю 2012 года).

Рис. 21: Объем ежемесячного ввода жилья в России, млн кв. м



Примечание: В связи со спецификой методологии сбора данных и последующих корректировок, годовые объемы ввода жилья могут отличаться от суммы ежемесячных показателей

Источник: Росстат, расчеты АО «АИЖК»

В структуре ввода жилья по итогам I полугодия 2015 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года значимых изменений не произошло: доля жилья, построенного населением за свой счет и с помощью кредитов (индивидуальное жилищное строительство) составила 48%, построенных юридическими лицами за счет средств федерального бюджета – 1%, построенных юридическими лицами за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов – 1%, построенных юридическими лицами за свой счет и с привлечением денежных средств населения – 50%. При этом рост объемов строительства жилья в I полугодии 2015 года по отношению к аналогичному периоду прошлого года происходил в равной степени как за счет индивидуального, так и за счет индустриального жилищного строительства.

Опережающие показатели жилищного строительства

Следует отметить продолжающуюся негативную тенденцию сокращения объемов работ и кредитования в строительном секторе: уже на протяжении более двух лет продолжается снижение объемов выполненных строительных работ (в сопоставимых ценах¹⁴), а объемы кредитования (в сопоставимых ценах) снижаются уже пять кварталов. Хотя на эти показатели существенное влияние оказывает реализация масштабных проектов нежилого строительства (например, завершившиеся стройки в рамках подготовки к Олимпиаде 2014

¹⁴ Скорректированы на дефлятор «Индекс цен производителей по виду деятельности: строительные работы»

г.), такая негативная динамика также свидетельствует о возможном сохранении тенденции к снижению объемов жилищного строительства в ближайшие годы.

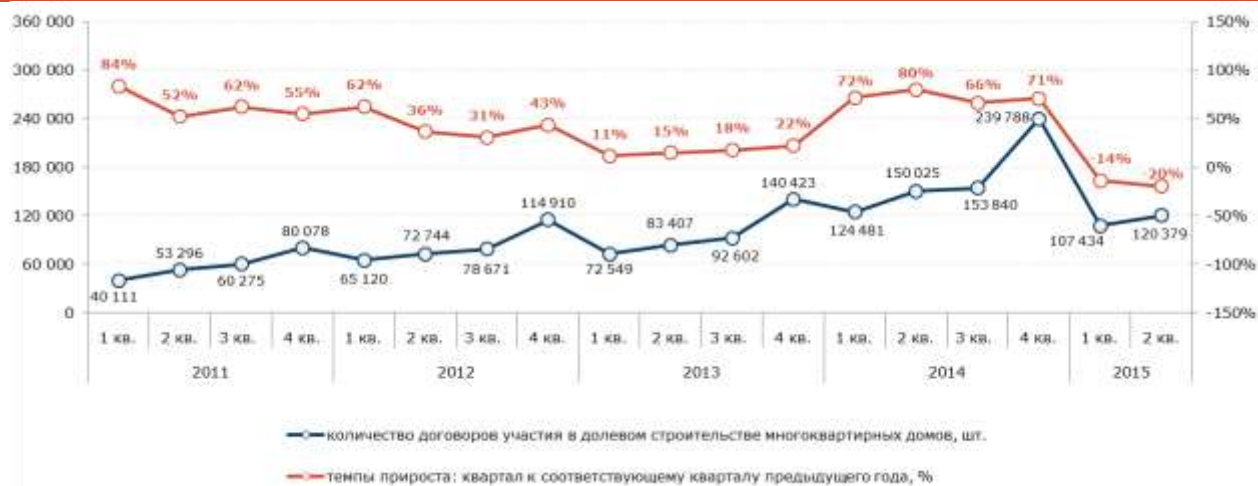
Рис. 22: Динамика объема выполненных строительных работ и кредитования строительства (в сопоставимых ценах¹⁵ к аналогичному периоду предыдущего года, накопленным итогом с начала года), %.



Источник: Росстат, ЦБ РФ, расчеты АО «АИЖК»

О возможности продолжения тенденции по сокращению объемов жилищного строительства свидетельствует и снижающееся уже два квартала подряд количество регистрируемых договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов: -17% в I полугодии 2015 года по сравнению с I полугодием 2014 года. Это первое значительное снижение за весь период наблюдений (с I квартала 2010 года). Оно 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, расчеты АО «АИЖК»

Количество зарегистрированных договоров долевого участия без привлечения кредитных средств и средств целевого займа снизилось во II квартале 2015 года на 9,6% (по

¹⁵ Использовался дефлятор «Индекс цен производителей по виду деятельности: строительно-монтажные работы», в % к соответствующему периоду предыдущего года

сравнению со II кварталом 2014 г.), в то время как количество зарегистрированных ДДУ с кредитными средствами повысилось на 0,6% (а их доля в общем количестве зарегистрированных ДДУ повысилась до 32% по сравнению с 30% во II квартале 2014 г.).

Еще одним фактором, указывающим на снижение объемов жилищного строительства в будущем, является снижение объемов инвестиций (фактически произведенных расходов) в жилища. По итогам I полугодия 2015 года общий объем инвестиций в жилища снизился на 5% по сравнению с I полугодием 2014 года. При этом 45% этого объема было профинансировано населением в рамках долевого строительства многоквартирных домов (92,3 млрд рублей, -1,2% к I полугодю 2014 г.).

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



Источник: Росстат, расчеты АО «АИЖК»

Государственная программа субсидирования ипотечных ставок на покупку жилья в новостройках оказывает поддержку жилищному строительству и способствует поддержанию спроса на строящееся жилье. Принятое решение об увеличении лимитов по программе с 400 до 700 млрд рублей поможет избежать резкого падения жилищного строительства в дальнейшем. По оценкам АО «АИЖК», таких лимитов должно хватить банкам-участникам до конца действия программы (т.е. до апреля 2016 года).

В условиях ограниченного спроса на жилье продавцы не смогли повышать цены на жилье: во II квартале 2015 года впервые за последние пять лет Росстатом зафиксировано снижение номинальных цен на жилье (-0,73% к I кварталу 2015 года). Реальные цены (за вычетом инфляции) снижаются уже 2,5 года: по отношению к IV кварталу 2014 года они сократились на 14%. Намечившееся восстановление рынка ипотечного кредитования в сочетании с замедлением общего роста цен способствует оживлению спроса на ставшее более доступным жилье.

Рис. 25: Индексы цен на рынке жилья и инфляция в 2011 – 2015 гг., на конец квартала в % к концу предыдущего квартала



Источник: Росстат

Уровень доступности приобретения жилья во II квартале 2015 года повысился на 5% по сравнению со II кварталом 2014 года.

Рис. 26: 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, расчеты АО «АИЖК»

Ввиду продолжения влияния внешних факторов на экономику страны не стоит ожидать повторения рекордов 2014 года. Вместе с тем, улучшение ситуации с фондированием и реализация программы по субсидированию ипотечных кредитов

на новостройки будут способствовать восстановлению рынка ипотеки и жилищного строительства. Снижение реальных доходов населения в условиях высокой закредитованности населения 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.

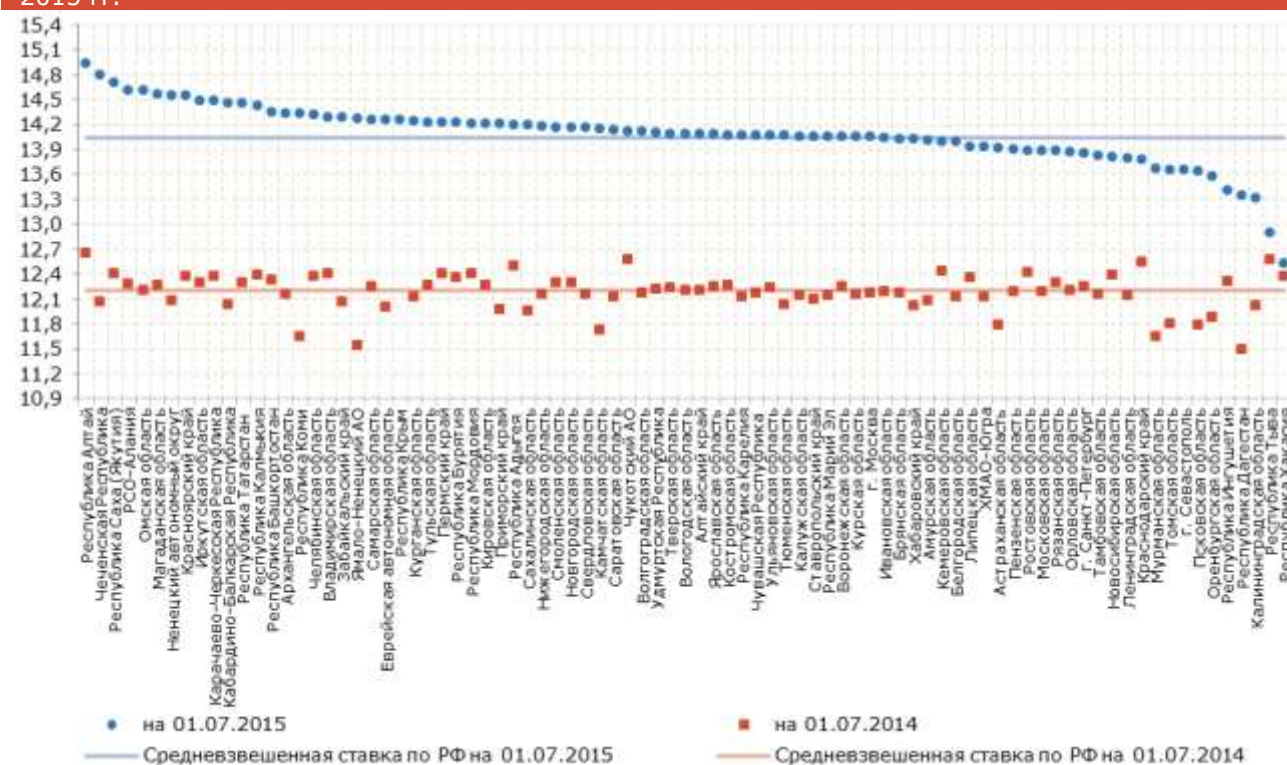
Рынки жилья и ипотеки в регионах

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 полугодии 2015 года разброс ставок по регионам вырос (коэффициент вариации увеличился до 2,5% по сравнению с 2,1% по итогам 2014 года). Самая высокая средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях зафиксирована в Республике Алтай (14,9%), а самая низкая (12,5%) – в Республике Хакасия. Средние по России ставки 13,8-14,2% зафиксированы в 43 российских регионах, в том числе в Санкт-Петербурге, Московской области, Москве, Алтайском крае, Новгородской области.

Рис. 27: Ранжирование регионов (по убыванию) по средневзвешенным процентным ставкам по выданным ипотечным кредитам (накопленным итогом с начала года, на конец периода), в 2014-2015 гг.

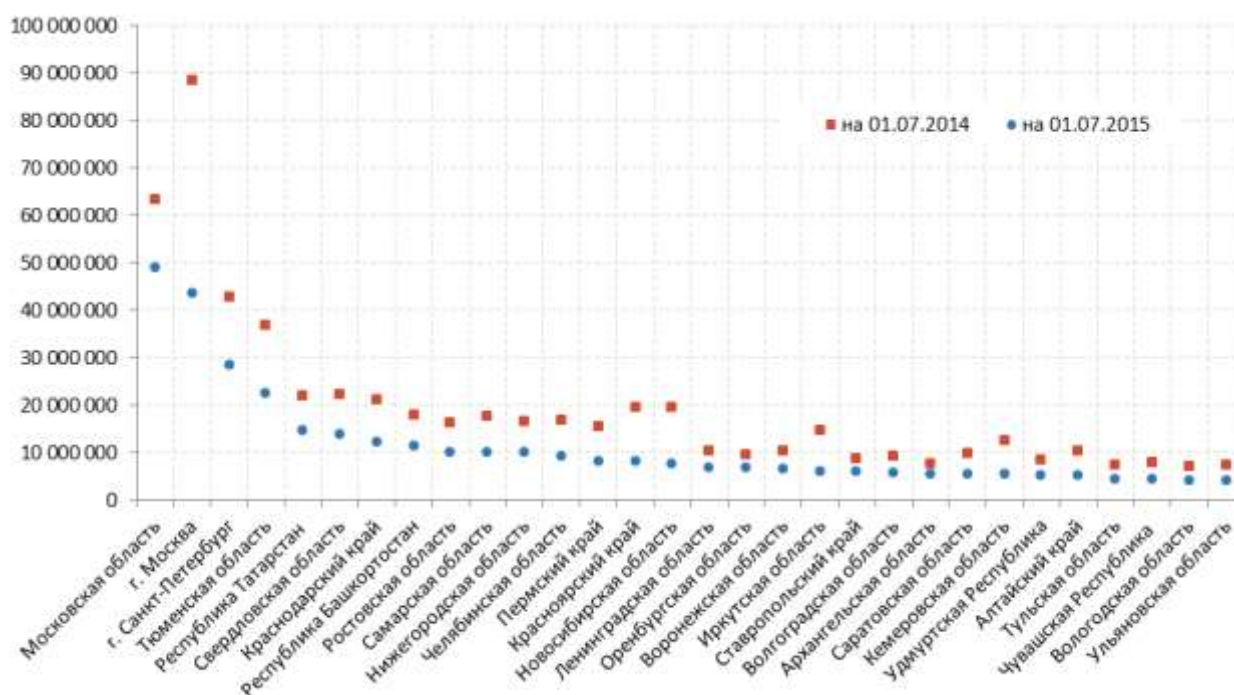


Источник: Банк России

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

Снижение объемов выдачи кредитов наблюдалось во всех регионах России, кроме Чеченской Республики, где по итогам I полугодия 2015 года зафиксирован рост на 27% по сравнению с I полугодием 2014 года. Стоит напомнить, что группировка показателей в региональном разрезе осуществляется Банком России по месту постоянной регистрации заемщика.

Рис. 28: Топ-30 регионов России с наибольшим объемом выдачи ипотечных кредитов в I полугодии 2015 года (по убыванию), млн руб.



Источник: Банк России

В I полугодии 2015 года суммарный объем выдачи ипотечных кредитов пятеркой регионов-лидеров (Московская область, Москва, Санкт-Петербург, Тюменская область и Республика Татарстан) составил 158 млрд рублей (34,3% от общего объема выдачи). Этот показатель практически соответствует данным I полугодия 2014 года (32,9%), что свидетельствует о стабильной концентрации рынка ипотеки в региональном разрезе. В совокупности в этих регионах было выдано 24% всех ипотечных кредитов, как и годом ранее (22,3%).

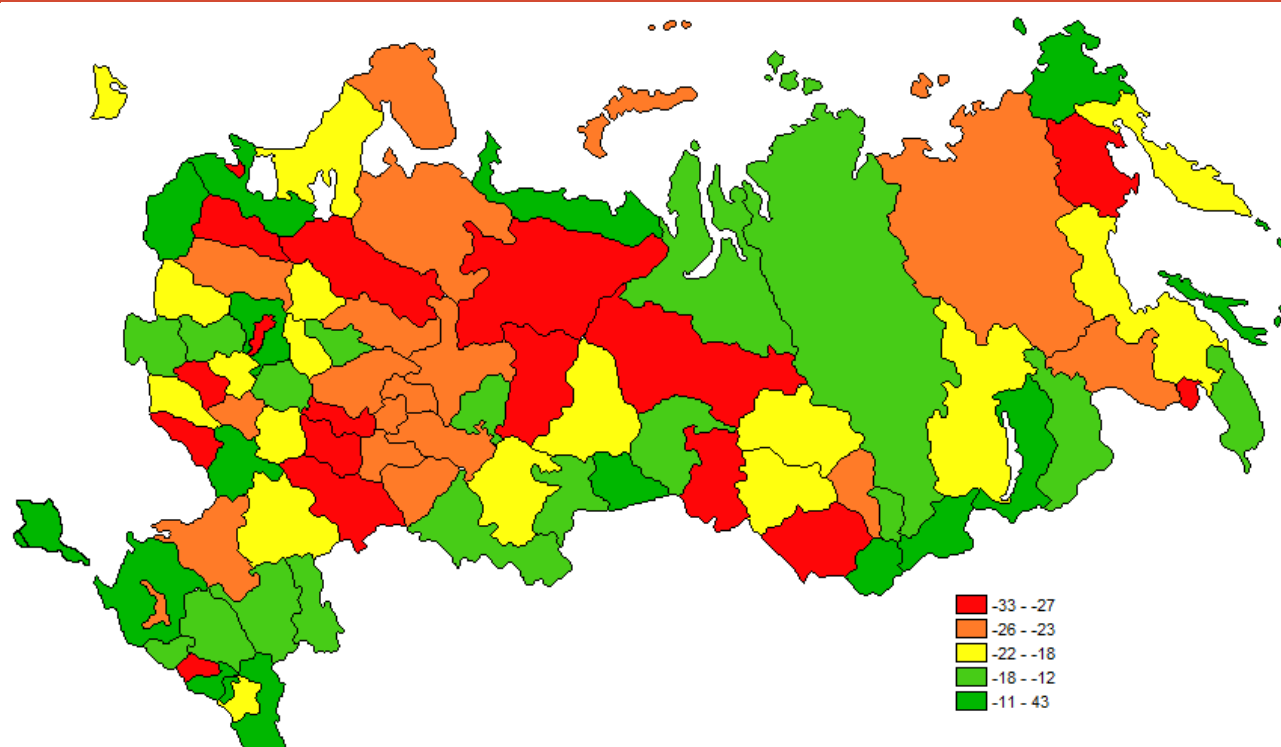
В Москве и Московской области за шесть месяцев 2015 года был выдан 30 051 кредит на общую сумму 92,4 млрд рублей, что на 37% меньше уровня аналогичного периода 2014 года в количественном и на 39% - в денежном выражении. Доля Москвы и области составляет 10,7% в количественном и 20,1% в денежном выражении от общего объема выданных в России ипотечных кредитов. Год назад доля Москвы и области составляла соответственно 10,7% и 19,7%. Ставки выдачи по ипотечным кредитам в рублях составили в Москве 14,1%, а в Московской области 13,9%, а средние сроки кредитования - 14,2 и 14,3 лет соответственно.

Среди особенностей ипотечного рынка столичного региона, прежде всего, следует отметить существенно более высокий размер средней суммы кредита - 3,1 млн рублей, причем в Москве он достигает 3,8 млн рублей, а в Московской области - 2,6 млн рублей. Напомним, что средний размер кредита по РФ в I полугодии 2015 года составил 1,6 млн рублей. Такая динамика объясняется, прежде всего, существенной разницей в цене недвижимости.

Рынок жилья

По итогам I полугодия 2015 года по России в целом было зафиксировано сокращение рынка жилья на 12% (по сравнению с I полугодием 2014 года). В региональном разрезе снижение количества сделок с жильем (по отношению к I полугодю 2014 года) произошло в 74 регионах, из них в 51 регионе снижение было больше, чем в среднем по России (самое значительное (более 25%) – в Республике Коми), а в 7 регионах был зафиксирован рост количества сделок (наибольший рост (более 10%) – в Республиках Алтай и Ингушетия). Напомним, что в период 2008 – 2009 годов рынок жилья в среднем по России сократился на 25%, а в отдельных регионах – на 50%).

Рис. 29: Темпы прироста количества сделок на рынке жилья в субъектах Российской Федерации во II квартале 2015 г., % ко II кварталу 2014 г.



Источник: Росреестр, расчеты АО «АИЖК»

По итогам I полугодия 2015 года на рынке жилья Московского региона (Москва и Московская область) наблюдалось снижение уровня продаж жилья: по сравнению с I полугодием 2014 года количество сделок снизилось на 11,8%. При этом доля прав, обремененных ипотекой, в сделках с жильем сохранилась на уровне I полугодия 2014 года.

Рис. 30: Количество прав, зарегистрированных в сделках с жильем, и доля прав, обремененных ипотекой, в Москве и Московской области в 2010 – 2015 гг.



Источник: Росреестр, расчеты АО «АИЖК»

Цены на жилье¹⁶

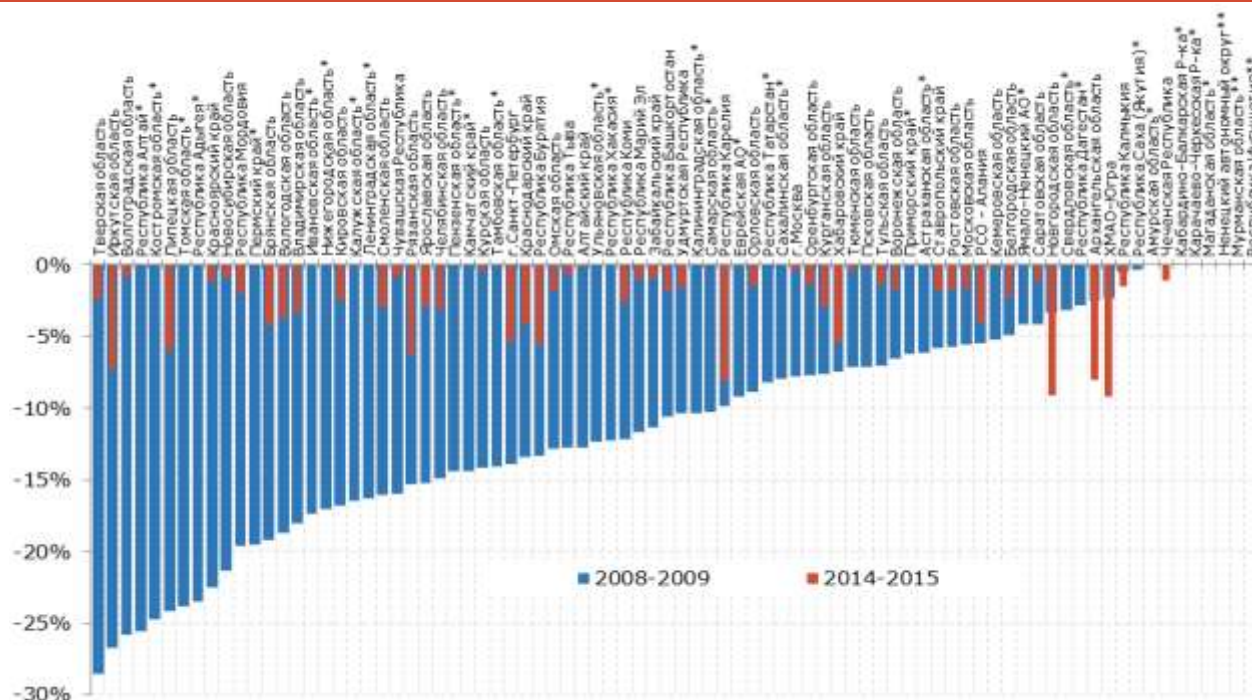
В связи со сложившейся экономической ситуацией и сокращением спроса на жилье во многих регионах цены на жилье начали снижаться. Так, по итогам II квартала 2015 года на первичном рынке жилья снижение цен (по сравнению с достигнутыми ранее максимумами) было зафиксировано в 52 регионах¹⁷, а на вторичном – в 59 регионах. При этом снижение цен более чем на 5% наблюдалось на первичном рынке в 10 регионах, а на вторичном – в 4 регионах.

Следует отметить, что в 2008 – 2009 годах снижение цен наблюдалось во всех регионах России, причем оно было более существенным – на первичном рынке до 29%, а на вторичном до 38%.

¹⁶ Данные указаны без учета Крымского федерального округа. Для анализа используются индексы цен на жилье.

¹⁷ В связи с отсутствием ретроспективных данных по Республике Крым и Севастополю, расчеты приведены без учета данных регионов

Рис. 31: Глубина падения цен на первичном рынке жилья в период 2008-2009 гг. и 2014-2015 гг.

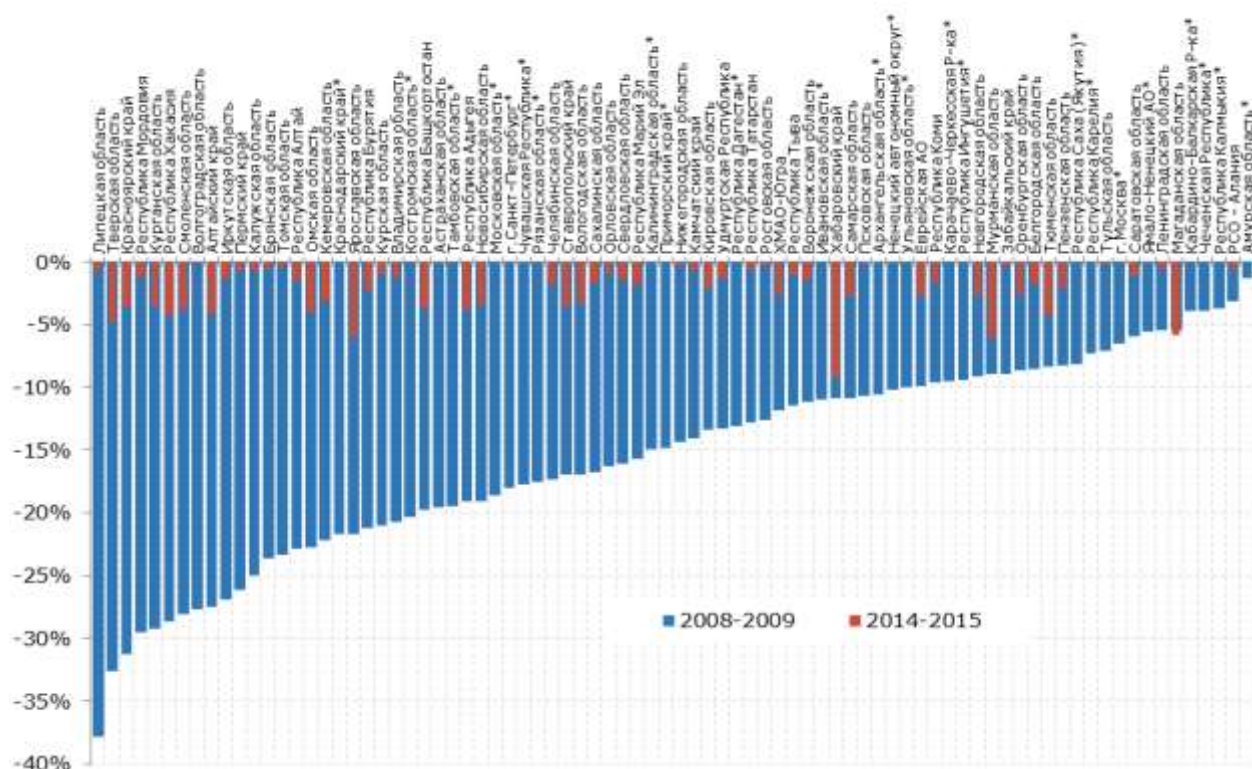


* в данных регионах падения не наблюдалось

** нет данных

Источник: Росстат, расчеты АО «АИЖК»

Рис. 32: Глубина падения цен на вторичном рынке жилья в период 2008-2009 гг. и 2014-2015 гг.



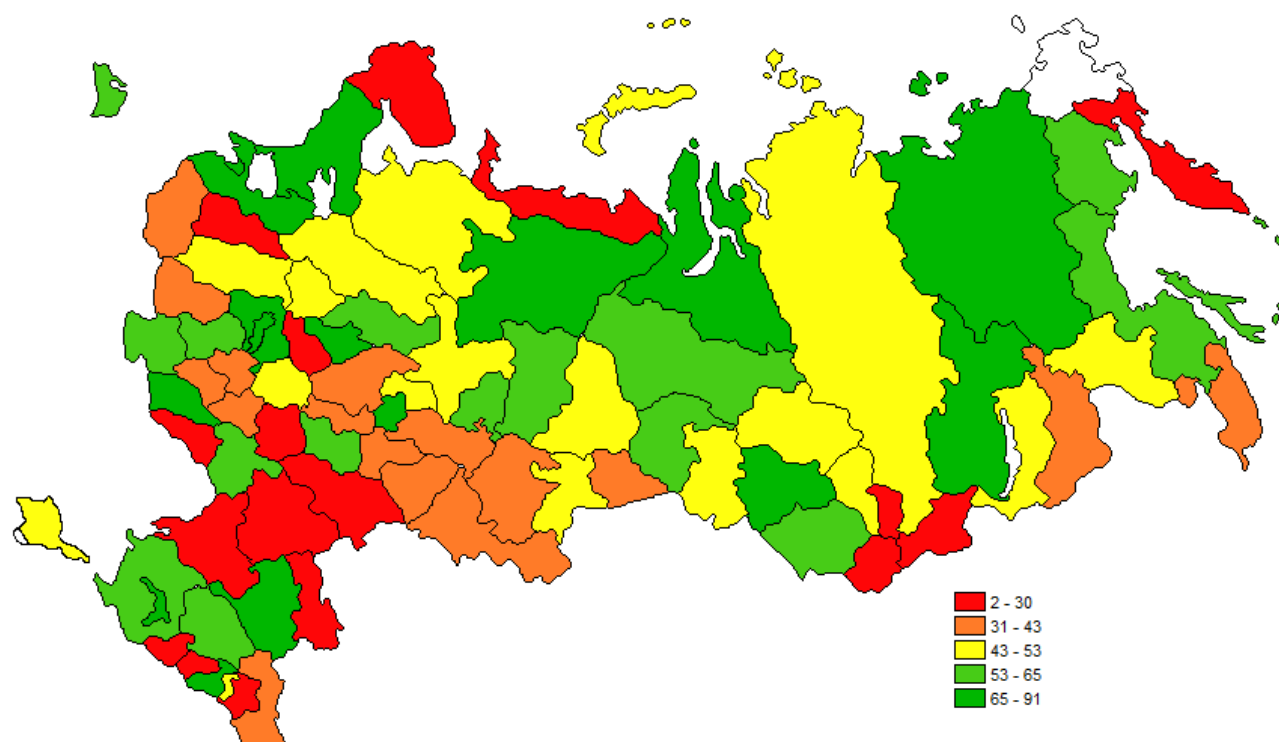
* в данных регионах падения не наблюдалось

Источник: Росстат, расчеты АО «АИЖК»

Строительство

Доля жилья, построенного населением за свой счет и с помощью кредитов, в общей площади завершеного строительства жилья составила: в целом по России - 47,8%; в Кабардино-Балкарской, Карачаево-Черкесской, Чеченской республиках, Республике Тыва, Астраханской, Белгородской областях - от 87,4 до 98,3%.

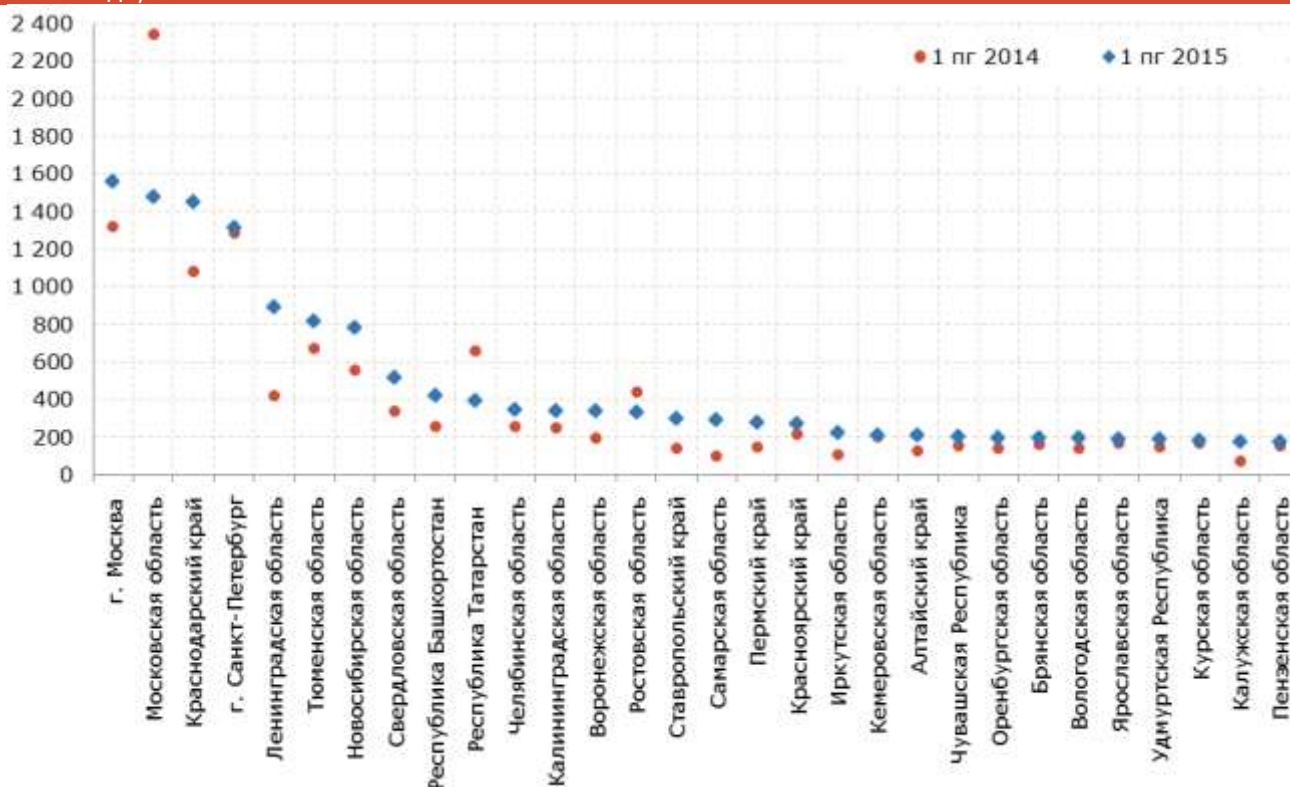
Рис. 33: Доля ввода индустриального жилья в I полугодии 2015 г., % от всего ввода жилья



Источник: Росстат, расчеты АО «АИЖК»

Наибольшие объемы индустриального жилищного строительства по итогам I полугодия 2015 года были достигнуты в крупных инвестиционных и промышленно развитых регионах. В Москве – 8,7%, Московской области – 8,3%, Краснодарском крае – 8,1%, Санкт-Петербурге – 7,4%, Ленинградской области – 5% от сданной в эксплуатацию общей площади индустриального жилья в России. Всего в десяти регионах-лидерах введено 53,8% от общей площади индустриального жилья, построенного в стране в течение I полугодия 2015 года (годом ранее – 57,8%). Таким образом, по мнению АО «АИЖК», строительство индустриального жилья в России отражает высокую концентрацию экономики в целом.

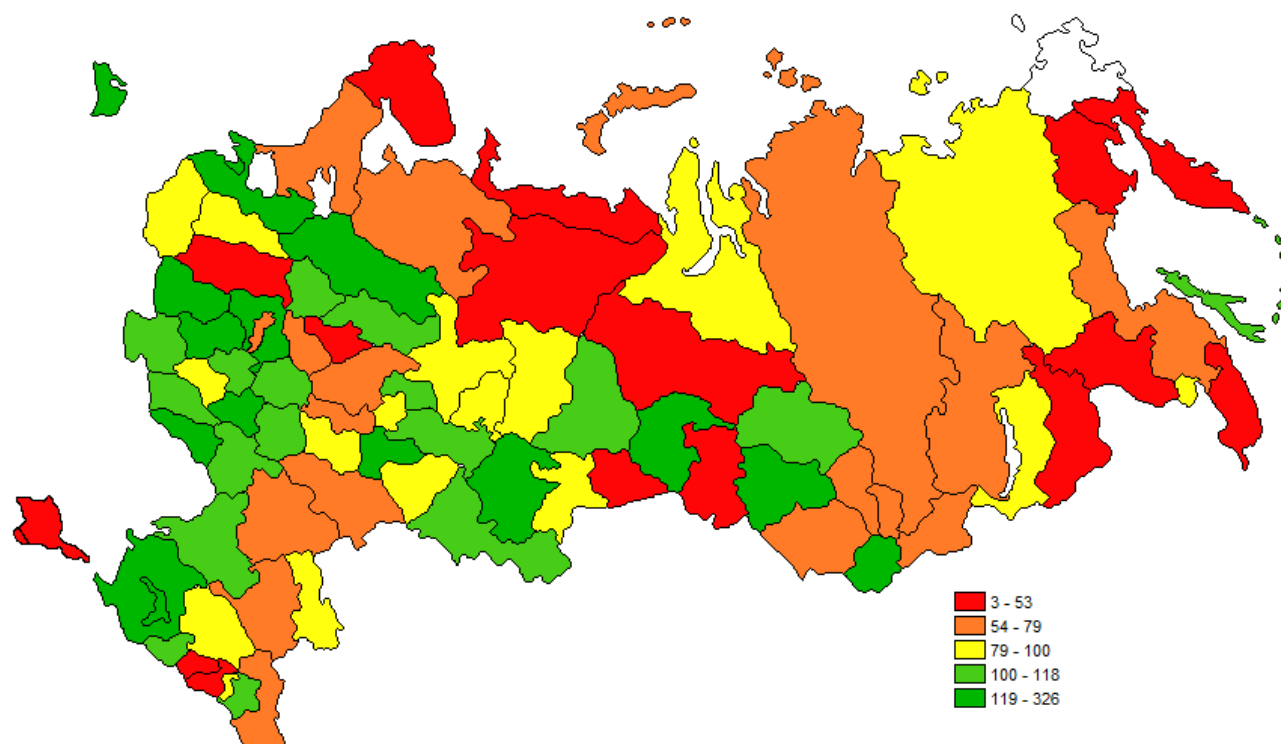
Рис. 34: Топ-30 регионов России по объему ввода индустриального жилья по итогам I полугодия 2015 года, тыс. кв. м



Источник: Росстат, расчеты АО «АИЖК»

По итогам I полугодия 2015 года, по сравнению с I полугодием 2014 года, наибольшее увеличение объемов ввода индустриального жилья произошло в Ленинградской области – 464,8 тыс. кв. м (+110%), Краснодарском крае – 368,3 тыс. кв. м (+34%), Москве – 239,5 тыс. кв. м (+18%), Новосибирской области – 224,9 тыс. кв. м (+40%). Наибольшее снижение объемов ввода индустриального жилья имело место в Московской области – 864,3 тыс. кв. м (-37%), Республике Татарстан – 266,3 тыс. кв. м (-40%), и Ростовской области – 113,4 тыс. кв. м (-26%).

Рис. 35: Ввод жилья в I полугодии 2015 году в расчете на 1 000 человек, % от среднего значения по РФ



Источник: Росстат, расчеты АО «АИЖК»

Итоги деятельности АО «АИЖК» в I полугодии 2015 года

Программа «Жилье для российской семьи»¹⁸

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 05.05.2014 № 404. В соответствии с программой, до 01.07.2017 предполагается построить 25 млн кв. метров жилья экономического класса дополнительно к ранее запланированным объемам ввода жилой недвижимости. Квадратный метр такого жилья продается по цене ниже рыночной на 20% и не дороже 35 тыс. руб.

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» на 01.08.2015 трехсторонние соглашения с Минстроем России и АО «АИЖК» заключили 67 субъектов. Общий объем планируемого ввода жилья в рамках заключенных соглашений составляет около 19,5 млн кв. метров, из которых по более чем 12,4 млн кв. метров регионами уже проведены все необходимые процедуры отбора и начинается строительство. Кроме того, в сводный реестр граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, в 43 субъектах включено более 16 тысяч человек.

Программа стимулирования кредитования жилищного строительства («Стимул»)

В рамках программы «Стимул» (Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья) по состоянию на 01.07.2015 АО «АИЖК» приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 41 млрд рублей. Всего с начала действия программы (01.10.2009) АО «АИЖК» заключено соглашений на 119 млрд рублей, в рамках которых уже построены жилые дома общей площадью 6,8 млн кв. метров (в том числе общий объем зданий – 10 млн кв. метров). Доля финансирования, предоставленного АО «АИЖК», составила 56% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (72,2 млрд рублей из 128,8 млрд рублей).

Программа «Арендное жилье»

АО «АИЖК» продолжает реализацию программы «Арендное жилье», предусматривающей кредитование юридических лиц с целью приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 01.08.2015 АО «АИЖК» приняты обязательства на общую сумму 2,1 млрд рублей (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям – 68,4 тысяч кв. метров, из которых уже построено 49,9 тысяч кв. метров). По продукту «Арендное жилье» выкуплено закладных на общую сумму 993 млн рублей. При этом общая сумма кредитования банками приобретения объектов арендного жилья в рамках продукта – 989 млн рублей.

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

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.04.2015 № 373, АО «АИЖК» реализует программу реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации (далее – программа

¹⁸ Более подробно о программе «Жилье для российской семьи» можно узнать на сайте <http://программа-жрс.рф/>

реструктуризации). В рамках программы реструктуризации планируется оказать поддержку заемщикам из числа социально приоритетных категорий граждан, оказавшихся в сложной жизненной ситуации. Получить помощь по программе смогут граждане установленных категорий (например, имеющие двух и более несовершеннолетних детей, сотрудники градообразующих, научных организаций, сотрудники бюджетной сферы и др.) 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.

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 АО «АИЖК» за счет перераспределения средств в рамках утвержденного федерального бюджета на 2015 год выделяется 4,5 млрд рублей, что позволит оказать поддержку не менее чем 22,5 тысячам заемщиков.

АО «АИЖК» утвердило все необходимые для реализации программы документы. На сайте АО «АИЖК» размещена подробная информация для кредиторов (займодавцев) о порядке выплаты возмещения с необходимыми предварительными формами документов, а также информационные материалы для заемщиков, которые помогут им воспользоваться государственной поддержкой и подготовить комплект документов для взаимодействия с кредитором (займодавцем).

В настоящий момент идет процесс подписания соглашений с банками, которые будут участвовать в программе помощи. Участниками программы стали уже 20 кредитных организаций: ПАО «Банк ВТБ 24», ОАО «Банк Москвы», «Газпромбанк» (АО), КБ «ЛОКО-Банк» (ЗАО), ПАО РОСБАНК, АО «КБ ДельтаКредит», АКБ «Абсолют Банк» (ОАО), ПАО Банк ЗЕНИТ, АКБ «ФОРА-БАНК» (АО), ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие», АО «ЮниКредит Банк», ОАО «Собинбанк», АО «Банк ЖилФинанс», АО «СМП Банк», ПАО ТКБ Банк, ПАО «МТС-Банк» и КБ «Кубань Кредит» (ООО), ПАО «Промсвязьбанк», ОАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» и АКИБ «ОБРАЗОВАНИЕ» (АО).

На горячую линию АО «АИЖК» по состоянию на 01.08.2015 поступило более 5,6 тыс. обращений за консультацией от ипотечных заемщиков, попавших в сложную финансовую ситуацию.

Развитие вторичного рынка ипотеки (рынка ипотечных ценных бумаг)

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

С сентября 2010 года АО «АИЖК» 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 АО «АИЖК». На 1 августа 2015 года действует одна программа.

По состоянию на 1 августа 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 22,7 млрд рублей. В рамках программ размещено 30 выпусков на сумму 102,2 млрд рублей. Объем выкупленных в рамках программ старших траншей ипотечных ценных бумаг за семь месяцев 2015 года составил порядка 19 млрд рублей.

АО «АИЖК» 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 августа 2015 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 40,7 млрд руб., текущая задолженность – 5,9 млрд рублей.

По программе предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года по 1 августа 2015 года было предоставлено 20 поручительств на общую сумму 94,5 млрд рублей.

Общий объем сделок секьюритизации, в которых АО «АИЖК» предоставляет услугу «Резервный сервис», по состоянию на 1 августа 2015 года превысил 86 млрд рублей. В частности, в январе – августе 2015 года АО «АИЖК» выступило в роли резервного сервисера в семи сделках секьюритизации общим объемом 23,7 млрд рублей.

АО «АИЖК» 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 АО «АИЖК» реализуются для участников рынка в целях снижения рисков владельцев ИСУ и повышения плановой доходности от ИСУ.

Объем сделок по выпуску ИСУ, в которых АО «АИЖК» предоставляет услугу «Мастер-сервис», на 1 августа 2015 года превысил 500 млн рублей.

В апреле 2015 года АО «АИЖК» 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 – июль 2015 года было осуществлено двенадцать выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 52,9 млрд рублей. При этом одиннадцать сделок на сумму 50,4 млрд рублей были проведены с той или иной формой участия АО «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 АО «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». АО «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. В июне 2015 года

Банк России принял решение увеличить лимит кредитования по данной программе с 10 млрд рублей до 30 млрд рублей, а на 01.08.2015 объем выданных кредитов составил более 16 млрд рублей.

По состоянию на 1 августа 2015 года все выпуски облигаций АО «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 АО «АИЖК» серий А7-А11, А13-А21, А24-А26, А28-А30, БО-01 - БО-03 включены в ломбардный список Банка России, что оказывает положительное влияние на расширение ликвидности банков и организаций, инвестирующих в ценные бумаги АО «АИЖК».

По состоянию на 1 августа 2015 года в обращении находилось 24 выпуска облигаций АО «АИЖК» на общую сумму 156,5 млрд рублей, обеспеченных государственными гарантиями Российской Федерации, и 3 выпуска биржевых облигаций АО «АИЖК» на сумму 15 млрд рублей.

На вторичном рынке ипотеки доля ИЦБ, выпущенных с той или иной формой участия АО «АИЖК», составила 95% общего объема выпуска ИЦБ за этот период.



Аналитический центр АО «АИЖК»

Тел.: +7 (495) 775 47 40

Электронная почта: research@ahml.ru

Заявление об ограничении ответственности (disclaimer)

Настоящий отчет подготовлен АО «АИЖК» на основании информации, полученной по состоянию на 01.09.2015 из источников, которые АО «АИЖК» считает надежными. АО «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.

АО «АИЖК» оставляет за собой право корректировать и обновлять предоставленные данные в любое время и по своему усмотрению без уведомления.

При использовании материалов аналитического отчета ссылка на АО «АИЖК» обязательна.