Рынок жилья и ипотечного кредитования

ИТОГИ 9 МЕСЯЦЕВ 2015 ГОДА

Аналитический центр АО «АИЖК»
Декабрь 2015

Оглавление

Основные выводы и прогнозы 3

Экономический обзор: итоги 9 месяцев 2015 года 6

Рынок ипотечного кредитования: определяющая роль программы субсидирования 15

Рынок ипотечных ценных бумаг 21

Рынок жилья и строительства 26

Рынки жилья и ипотеки в регионах 31

Итоги деятельности АО «АИЖК» в январе-сентябре 2015 года 39

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Основные выводы и прогнозы

В 2015 году экономика России адаптировалась к новым условиям доступа на финансовые рынки и к их высокой волатильности. Колебания цен на нефть (от 45 до 65 долларов за баррель) отражались на динамике курса рубля и вносили существенный вклад в увеличение инфляции.

Оценки Минэкономразвития России итогов III квартала 2015 года указывают на первые признаки завершения спада и перехода ВВП к росту. С другой стороны, в конце года российской экономике предстоит справиться с еще одним пиком выплат по внешнему долгу в условиях сохраняющейся неопределенности относительно равновесного уровня нефтяных цен и ожиданий повышения учетной ставки ФРС.

По мере стабилизации инфляции и ситуации на финансовых рынках Банк России перешел к смягчению кредитно-денежной политики и последовательно снизил ключевую ставку до уровня 11% годовых (по сравнению с 17% годовых на начало года). Однако дальнейшему снижению ключевой ставки пока препятствует высокая инфляция (более 15% в годовом выражении).

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.

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 в марте-апреле 2015 года 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 сентябре 2015 года снижение составило только 27%.

Всего за 9 месяцев 2015 года выдано 461,2 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 761,8 млрд рублей, что ниже уровня января-сентября 2014 года на 38% в стоимостном и 35% в количественном выражении.

Объемы выдачи ипотеки в январе-сентябре 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 октября 2015 года доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,9% по сравнению с 15,1% по иным ссудам населению. Во многом рост доли просроченных ипотечных кредитов связан с курсовой переоценкой задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте, просроченные платежи по которым достигли 18,4% всей задолженности в иностранной валюте.

Программа субсидирования ипотечных кредитов, лимиты по которой были увеличены с 400 до 700 млрд рублей, будет способствовать не только поддержке рынка ипотеки, но и снижению средневзвешенных ставок выдачи. Средневзвешенная ставка по выданным в

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

сентябре ипотечным жилищным кредитам составила 13,1%. Напомним, что в феврале и марте 2015 года, когда банки предлагали наиболее высокие ставки по ипотечным кредитам в 2015 году, ставка выдачи достигала 14,7%.

Несмотря на высокую доходность ценных бумаг на российском рынке капитала, на рынке жилищных ипотечных ценных бумаг (далее – ИЦБ) за первые десять месяцев 2015 года состоялось 15 выпусков ИЦБ на общую сумму в 64,3 млрд рублей. Средневзвешенная ставка старшего транша[1] по ипотечным ценным бумагам за десять месяцев 2015 года увеличилась и составила 10,2% (9,2% 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 14,3%, а 5-летних ОФЗ – 11,9%. Такая низкая ставка по жилищным ИЦБ во многом обусловлена реализацией программ АО «АИЖК» по развитию рынка ипотечных ценных бумаг.

По данным Росреестра, за 9 месяцев 2015 года общее количество зарегистрированных прав собственности на основании договоров купли-продажи и договоров долевого участия снизилось на 13%. Основной причиной сокращения количества сделок с жильем стало снижение спроса, в том числе на ипотечные кредиты: количество сделок с ипотекой за 9 месяцев 2015 года сократилось на 23% по сравнению с аналогичным периодом 2014 года, а без ипотеки – на 8,5%. Как следствие, снизилась и доля сделок с ипотекой - до уровня в 23,5%.

По мере завершения строительства объектов высокой степени готовности темпы роста ввода жилья замедляются. По данным Росстата, в сентябре 2015 года объемы ввода жилья продолжили снижаться: всего в сентябре было построено 7 млн кв. метров, что на 5,6% ниже уровня сентября 2014 года. Из-за сокращения спроса на ипотечные кредиты снижается и количество регистрируемых договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов: -19% за 9 месяцев 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года.

Тревожным фактом является сокращение объемов работ и кредитования в строительном секторе в целом: уже на протяжении более двух лет продолжается снижение объемов выполненных строительных работ (в сопоставимых ценах[2]), а объемы кредитования (в сопоставимых ценах) снижаются уже шесть кварталов. 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 цены на жилье впервые за последние 5 лет стали снижаться: за апрель – сентябрь 2015 года номинальная стоимость жилья снизилась на 2,1% к I кварталу 2015 года. Реальные цены (за вычетом инфляции) снижаются уже почти 3 года, причем за 9 месяцев 2015 года они сократились на 11,2%. Наметившееся 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 началу восстановления рынка ипотеки и жилищного строительства.

[1] Включая выпуски с баланса банков

[2] Скорректированы на дефлятор «Индексы цен производителей на строительную продукцию (ранее - Индекс цен производителей по виду деятельности: строительно-монтажные работы»)

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Снижение реальных доходов населения в условиях высокой закредитованности[3] 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.

[3] В расчете на все население, а не только заемщиков, доля фактических платежей по кредитам населения в доходах по итогам 9 месяцев 2015 года составляет 16,2%.

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Экономический обзор: итоги 9 месяцев 2015 года

Макроэкономика

В 2015 году экономика России адаптировалась к новым условиям на финансовые рынки и к их высокой волатильности. Колебания цен на нефть (от 45 до 65 долларов за баррель) отражались на динамике курсе рубля и вносили существенный вклад в увеличение инфляции.

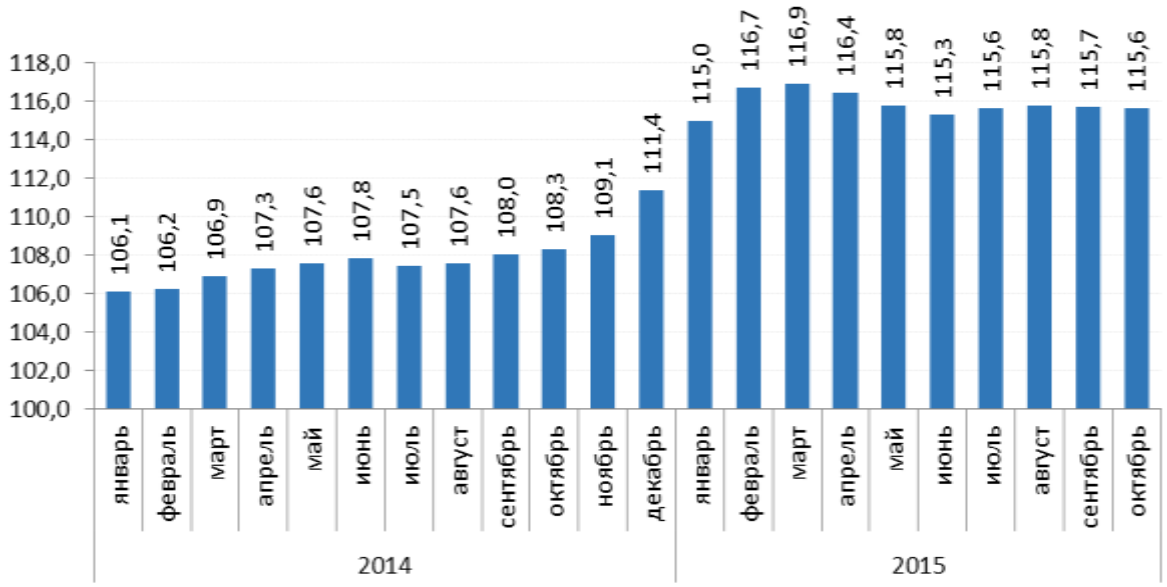
Рис. 1: Динамика цен на нефть и курса доллара США и евро по отношению к рублю

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

К концу марта инфляция в годовом выражении достигла 116,9%. По мере стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках, а также за счет предпринятых Банком России мер по снижению инфляционных ожиданий, рост цен замедлился в октябре 2015 года до 115,6%.

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

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



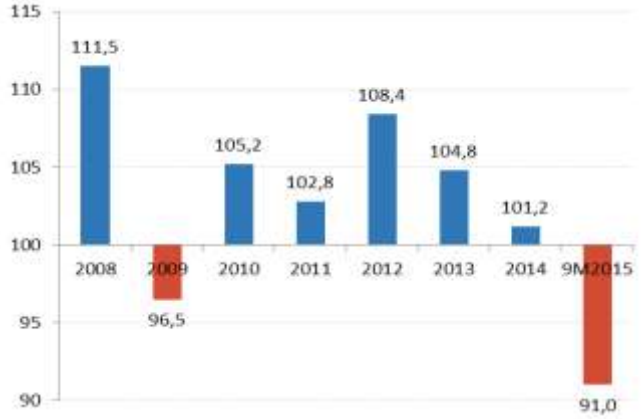
Источник: Росстат

Опережающий рост цен (+15,9% за 9 месяцев 2015 года по отношению к аналогичному периоду 2014 года) по сравнению с ростом номинальной заработной платы (+5,5%) приводит к снижению реальных располагаемых доходов населения (-3,3%) и оказывает сдерживающее влияние на потребительскую активность. Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2015 года снизился на 8,5% по сравнению с соответствующим периодом 2014 года. Во многом этому способствует сохранение пессимистических ожиданий населения (индекс потребительской уверенности Росстата в 2015 году снизился до значений, наблюдавшихся в последний раз в 2009 году) и опасения по поводу роста уровня безработицы (в январе-сентябре 2015 года составила 5,5%, что на 0,4 процентных пункта выше уровня 9 месяцев 2014 года).

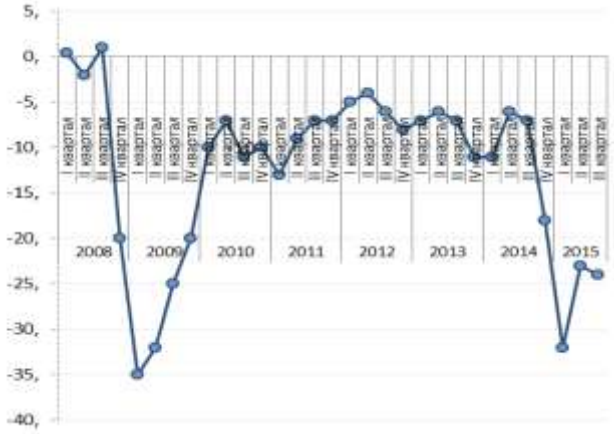
Рис. 3: Основные показатели глубины сокращения деловой и потребительской активности

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

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



Индекс потребительской уверенности

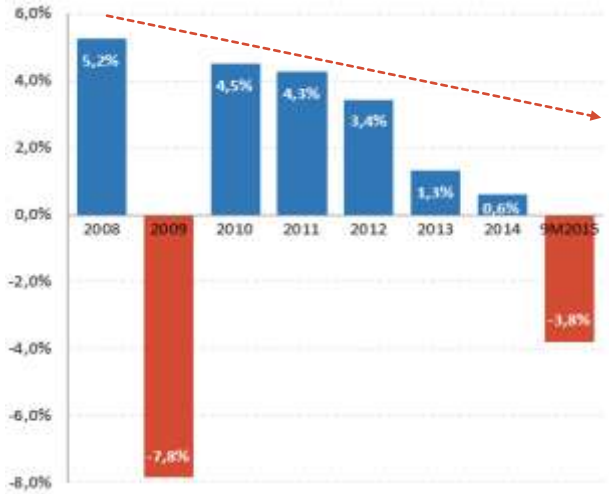


Источник: Росстат

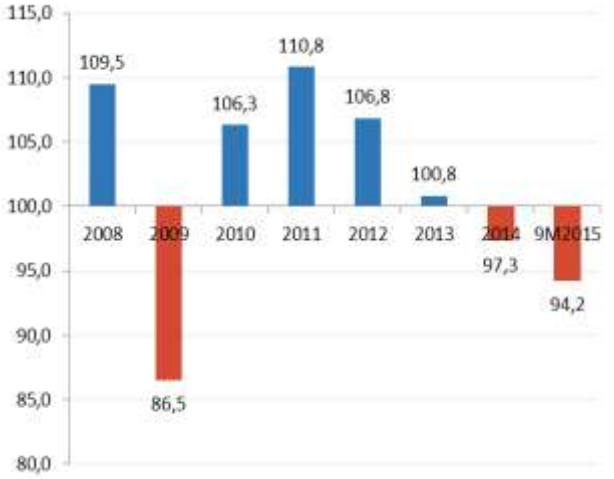
По оценкам Минэкономразвития России, по итогам 9 месяцев 2015 года ВВП сократился на 3,8% (годом ранее рост составил 0,7%). Вместе с тем, оценки Минэкономразвития России указывают на первые признаки завершения спада и переходу ВВП к росту: замедляются темпы сокращения инвестиций в основной капитал (-5,8% к 9 месяцам 2014 года) и объемов работ по виду деятельности «Строительство» (-8,3% к 9 месяцам 2014 года), темпы сокращения которых достигли минимальных значений с 2010 года. Основными факторами сокращения инвестиционной активности стали снижение потребительского спроса и ограничения источников финансирования (ограничения возможности заимствования российскими компаниями кредитных ресурсов за рубежом и высокие процентные ставки по кредитам отечественных банков).

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

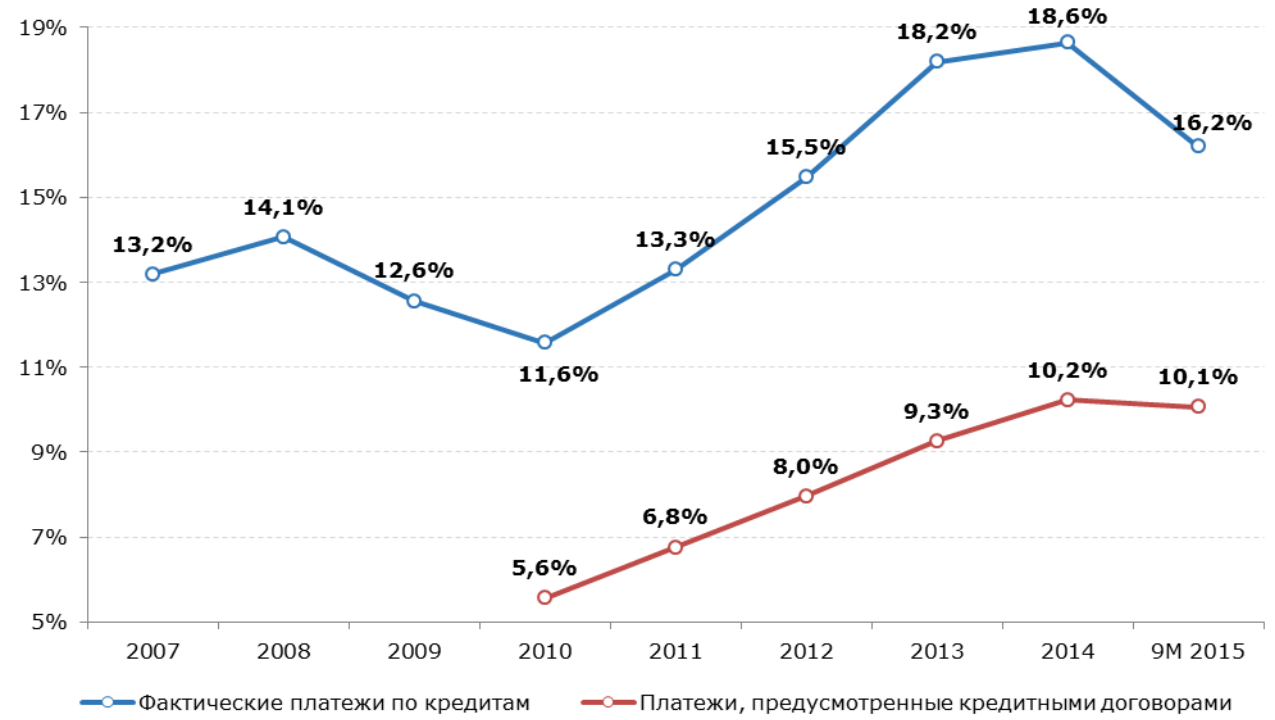


Источник: Росстат, Минэкономразвития России, расчеты АО «АИЖК»

Снижение объемов производства товаров и услуг в сочетании с ростом 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 январе-сентябре 2015 года доля фактических платежей по кредитам (с учетом досрочного погашения) в совокупных доходах населения (а не только заемщиков) составила 16,2%, увеличившись за последние 5 лет почти в 1,5 раза.

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

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 январе-сентябре 2015 года 10,1% совокупных доходов населения (почти в два раза выше уровня I полугодия 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 сентябре 17,5%. В результате, лидеры потребительского кредитования в разы увеличили резервы на возможные потери по выданным кредитам[4], что вместе со снижением темпов роста кредитного портфеля[5] привело к снижению прибыли и росту убытков ряда банков.

[4] Всего по банковской системе на 01.10.2015 г. резервы на возможные потери выросли на 75,9% с начала 2014 года.
[5] По данным на 01.10.2015 г., темпы прироста необеспеченных потребительских ссуд за последние 12 месяцев составили -10,1%, тогда как на 01.01.2015 г. они составляли +8,9%.

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

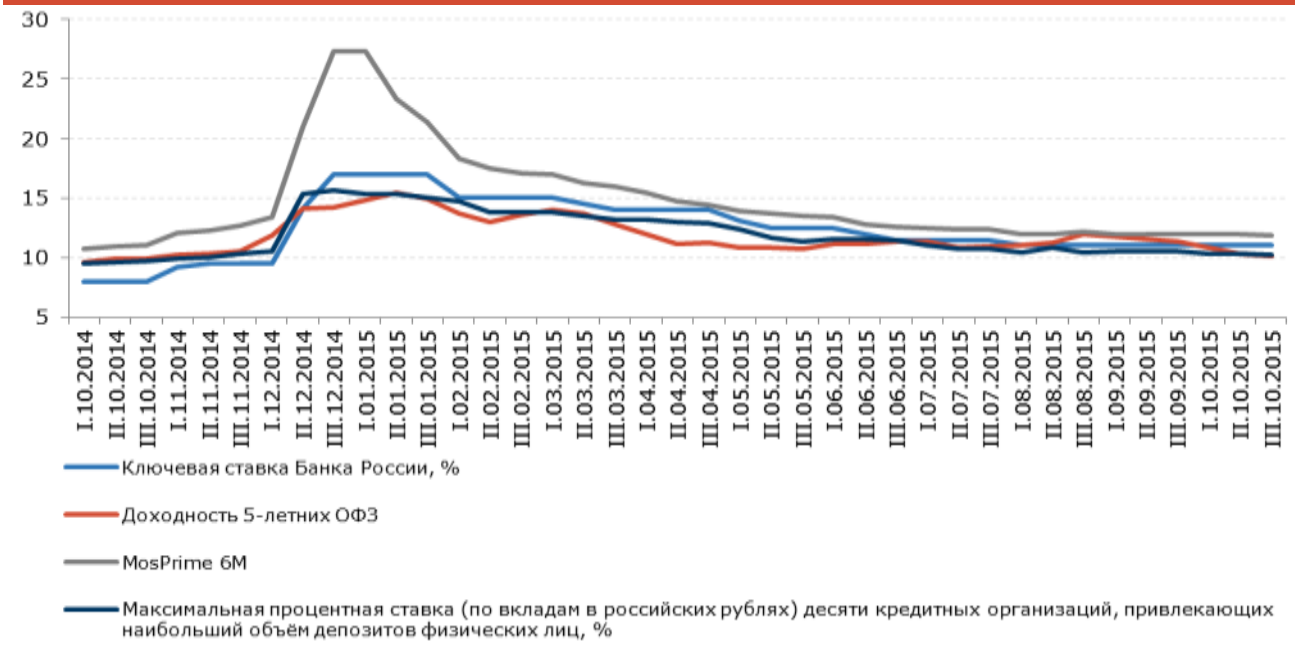
Рис. 6: Доля предоставленных физическим лицам ссуд, непогашенных в установленный договором срок в отчетном периоде, %

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: за 9 месяцев 2015 года ключевая ставка была последовательно снижена с 17% до 11% годовых (а в начале августа – до 11% годовых). Соответственно, снижалась и стоимость фондирования, в том числе для банковского сектора. В частности, с начала года доходность 5-летних ОФЗ снизилась на 4,4 процентных пункта до уровня в 9,92% (на 03.11.2015), а ставки Mosprime 6M – почти на 12 процентных пункта - до уровня 11,88% (на 03.11.2015).

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

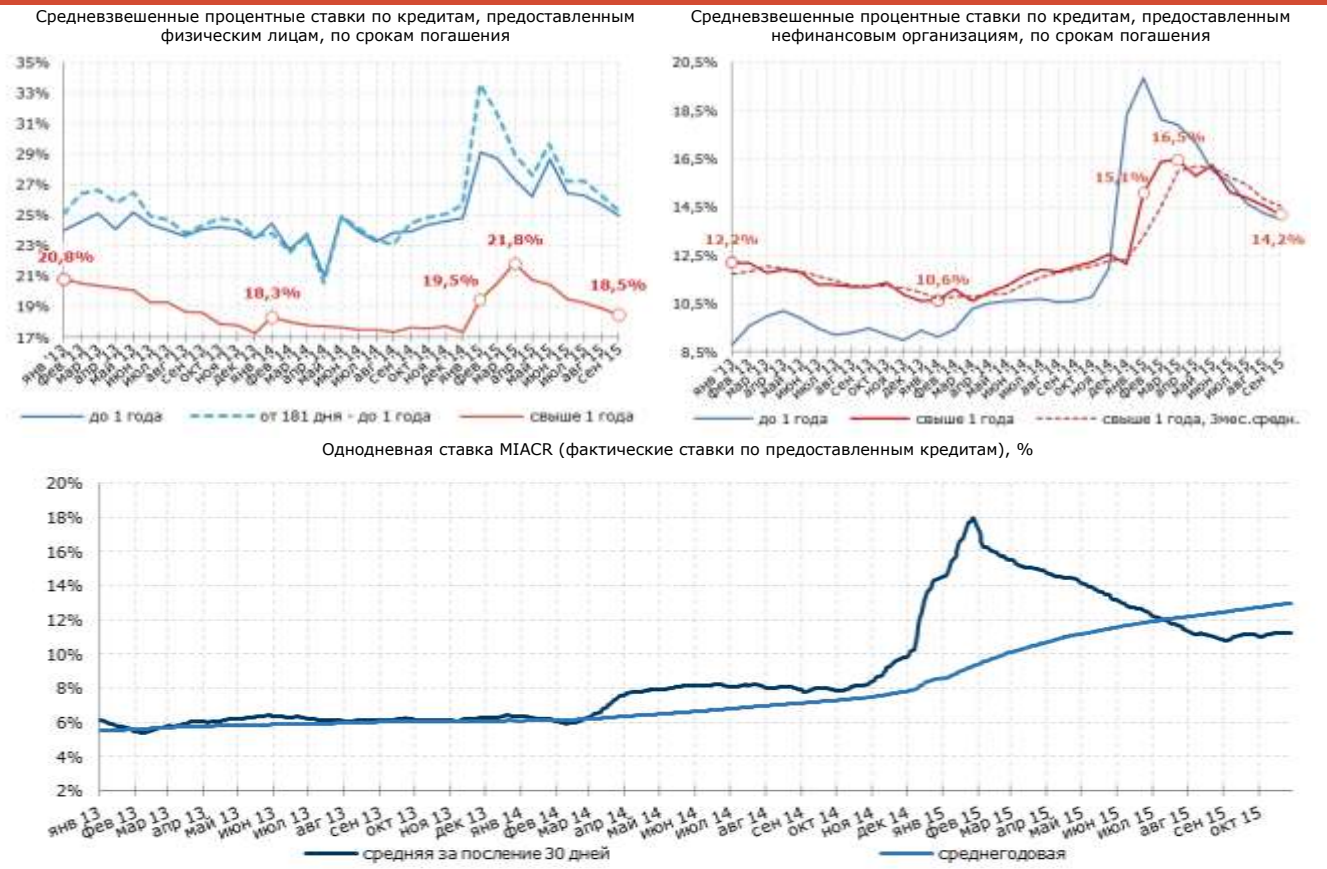


Источник: Банк России, расчёты АО «АИЖК»

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (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 заемщиков[6], так и в результате снижения потребности в заемных средствах[7].

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 01.10.2015 отношение собственных средств (капитала) к активам, взвешенным по уровню риска, составило 13%. При этом значительное увеличение резервов на возможные потери по ссудам не позволяет повышать капитализацию за счет прибыли (в целом по банковскому сектору за 9 месяцев 2015 года совокупная прибыль составила 128 млрд рублей, что в 5,4 раза ниже уровня 9 месяцев 2014 года).

[6] 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.
[7] В I полугодии 2015 года снижался как потребительский, так и инвестиционный спрос.

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Рис. 9: Динамика достаточности капитала банковского сектора

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 01.10.2015 она составила 13,8%.

Одной из мер Плана первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в 2015 году[8] 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 октября 2015 года в рамках программы АСВ передало 17 банкам ОФЗ на сумму 646,3 млрд рублей.

Кроме того, в июле 2015 года 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 9 месяцев 2015 года совокупный портфель кредитов увеличился на 6,1%, в том числе задолженность по кредитам нефинансовым организациям – на 7,6%, а по потребительским (не ипотечным) кредитам населению снизился на 10,1%. Задолженность по ипотечным жилищным кредитам выросла на 6,1%. По мере оживления потребительского кредитования доля выдачи ипотечных кредитов в общем объеме кредитования физических лиц по итогам 9 месяцев 2015 года снизилась на 0,6 процентных пункта (по сравнению с аналогичным периодом 2014 года) и составила 18,5%.

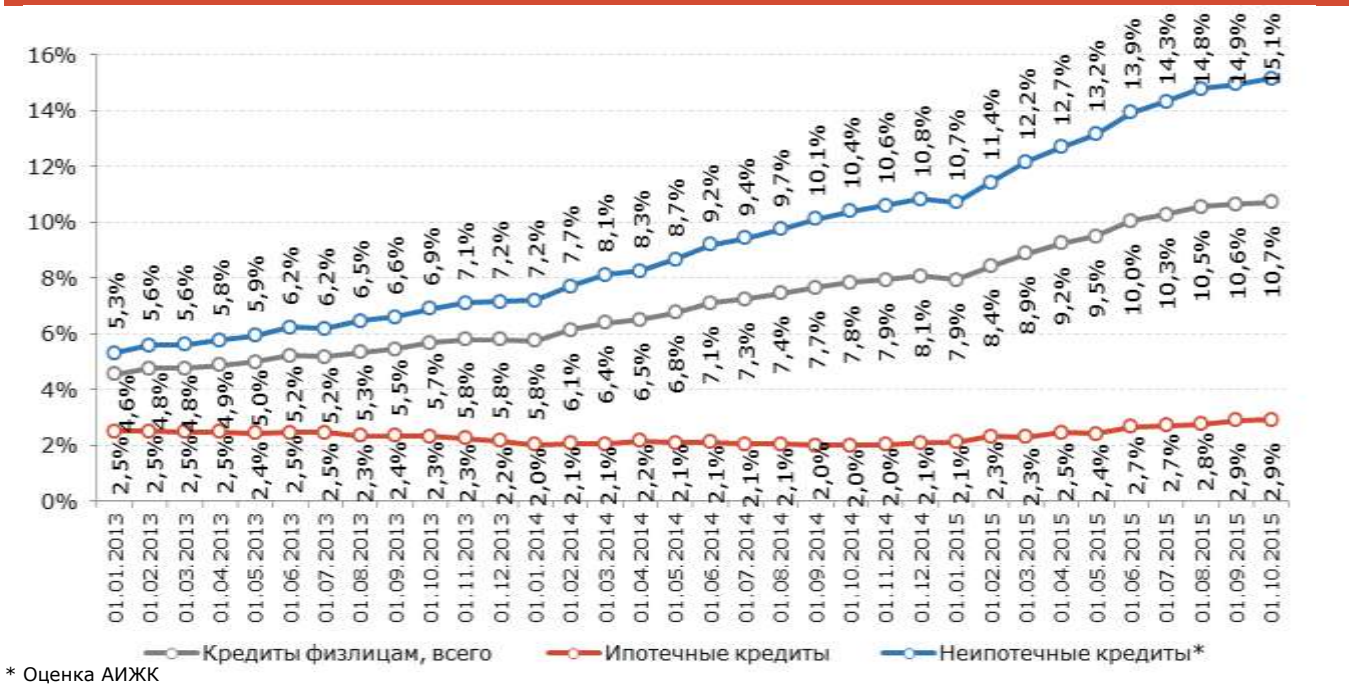
[8] Утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 27 января 2015 г. №98-р

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

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 (+14,3% за 9 месяцев 2015 года) способствовало снижению объемов кредитов, привлеченных от Банка России, на 38%.

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 01.10.2015 в Ломбардный список Банка России, бумаги из которого могут выступать обеспечением по кредитам, включены жилищные ипотечные ценные бумаги на сумму 407,3 млрд рублей (11% 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 2,9% по сравнению с 15,1% 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., %



* Оценка АИЖК

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

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

2013 года суммарным объемом около 0,5 трлн рублей[9]. Эти средства могут быть инвестированы, в том числе, в ипотечные ценные бумаги.

Однако, в соответствии с проектом федерального бюджета на 2016 год продлевается действие моратория на перечисление страховых взносов в накопительный элемент пенсионной системы, что сокращает потенциальный спрос на ипотечные ценные бумаги.

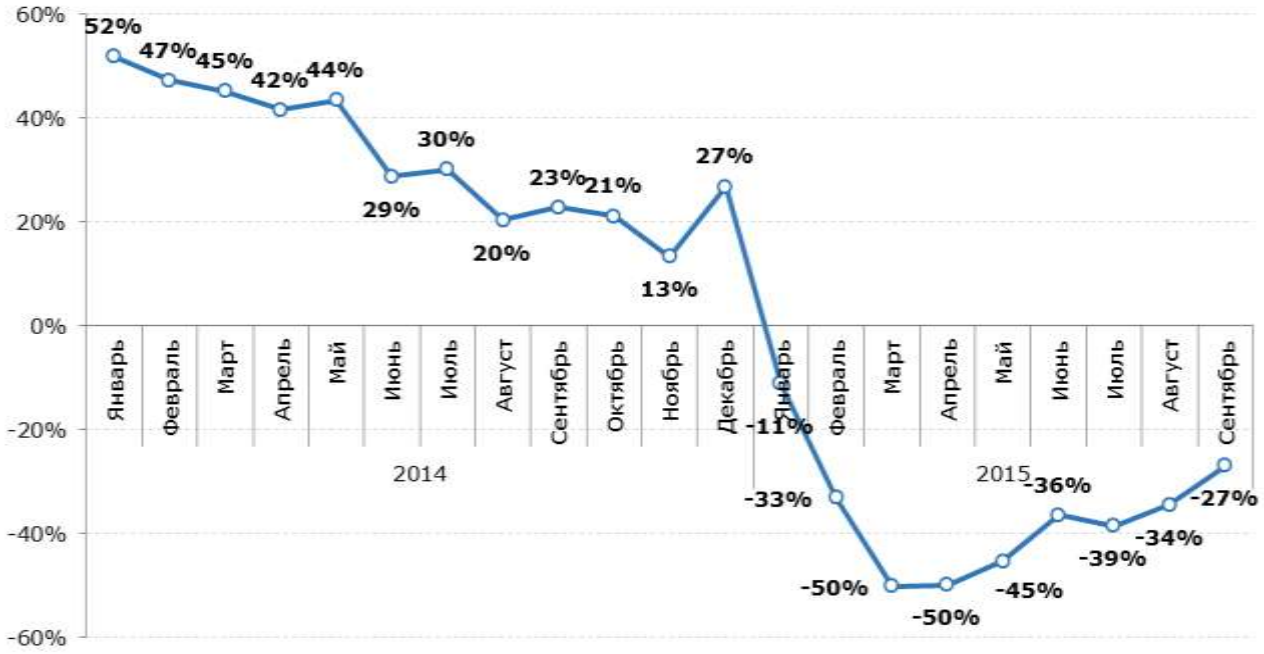
[9] В управляющие компании и негосударственные пенсионные фонды переданы средства страховых взносов на накопительную пенсию за вторую половину 2013 года, пенсионные накопления граждан, принявших решение о переходе из государственной управляющей компании в негосударственный пенсионный фонд, взносы граждан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

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Рынок ипотечного кредитования: определяющая роль программы субсидирования

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 в марте-апреле 2015 года 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 сентябре 2015 года снижение составило 27%.

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

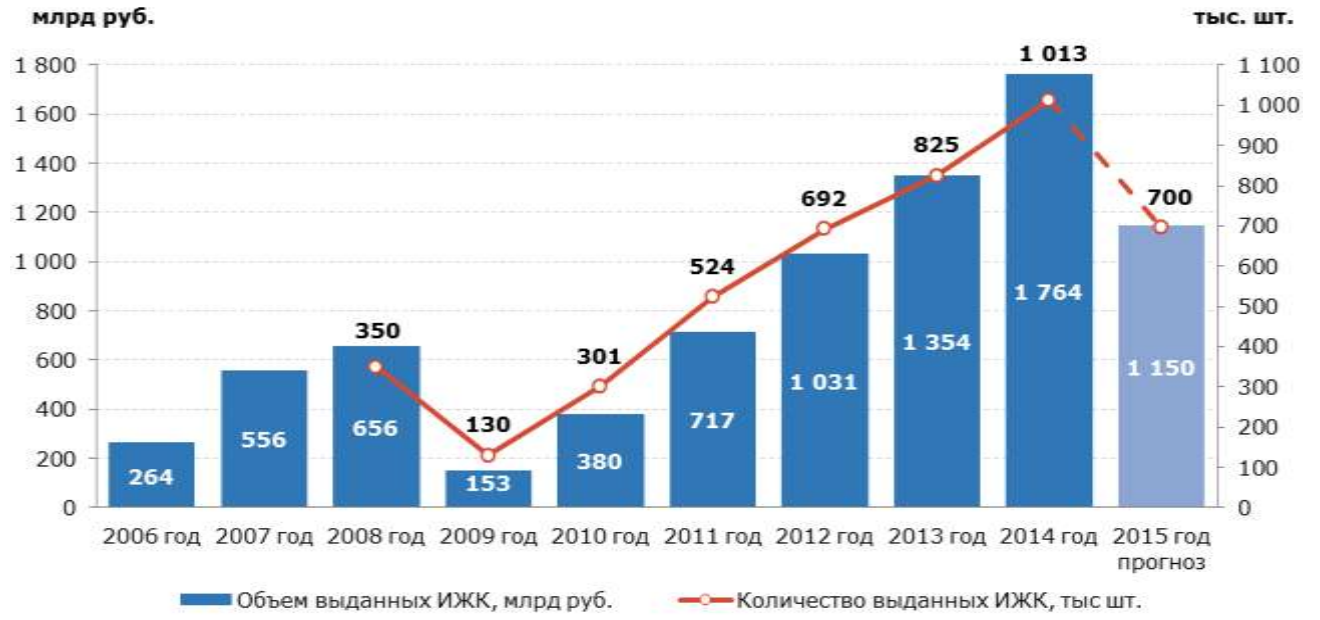


Источник: Банк России, расчеты АО «АИЖК»

Всего за 9 месяцев 2015 года выдано 461,2 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 761,8 млрд рублей, что ниже уровня января-сентября 2014 года на 38% в стоимостном и 35% в количественном выражении. Напомним, что по итогам 9 месяцев 2009 года темпы падения рынка ипотеки были в два раза выше (-83% к 9 месяцам 2008 года).

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

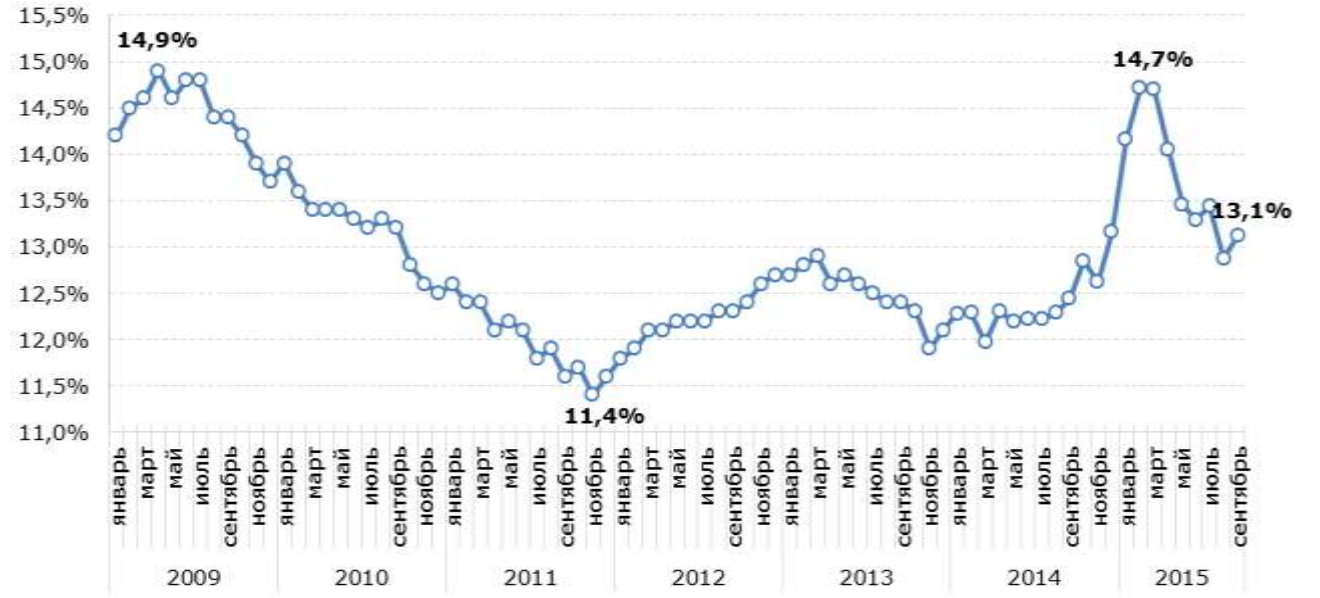
Рис. 12: Динамика объёма и количества выдачи ипотечных кредитов в 2006-2015 гг.*



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

Средняя сумма рублевого кредита в январе-сентябре 2015 года составила 1,65 млн рублей (по итогам 2014 года – 1,73 млн рублей). Средневзвешенная ставка по выданным в сентябре ипотечным жилищным кредитам составила 13,1%. Напомним, что в феврале и марте 2015 года, когда банки предлагали наиболее высокие ставки по ипотечным кредитам в 2015 году, ставка выдачи достигала 14,7%.

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



Источник: Банк России

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках продолжает оказывать существенную поддержку рынку ипотеки. По данным Минфина России, в сентябре 2015 года в рамках программы было выдано 25,6 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 45,8 млрд рублей (42% всего объема выдачи ипотечных кредитов). Всего за время действия (апрель – сентябрь 2015 года) программы было выдано 125,8 тыс. ипотечных кредитов на сумму 222,2 млрд рублей и приобретено 6,6 млн кв. метров жилья.

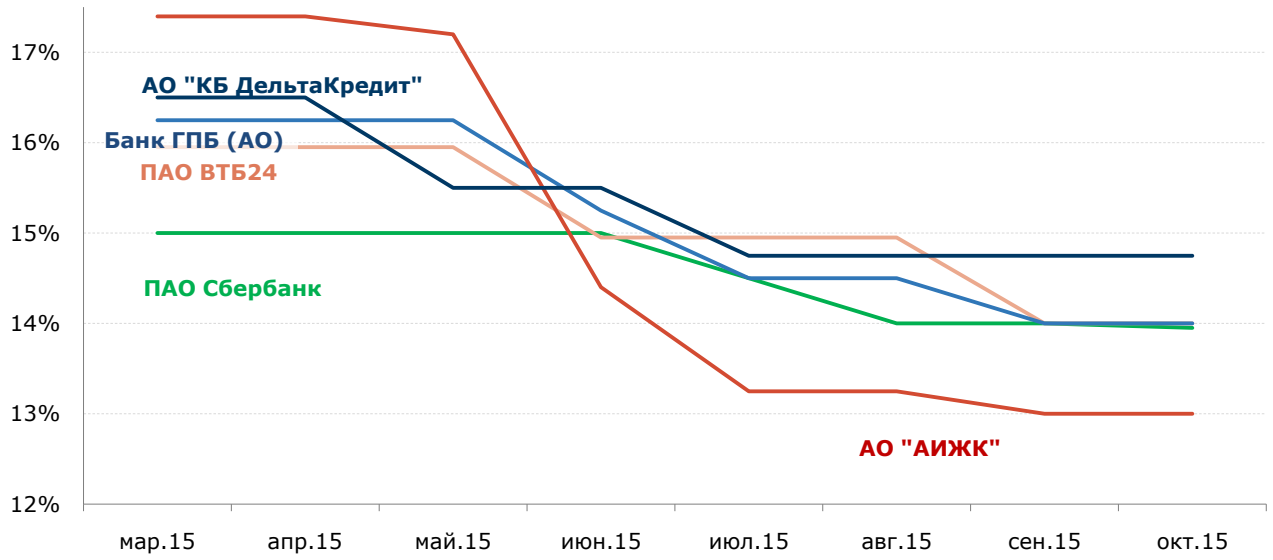
Изменение условий ипотечного кредитования в III квартале 2015 года

В третьем квартале 2015 года продолжилось снижение ставок участниками рынка по своим ипотечным программам: ставки снизили не менее 26 банков, включая лидеров рынка ипотечного жилищного кредитования. В итоге, за июль - сентябрь 2015 года средний размер снижения ставок, предлагаемых банками по своим ипотечными программам, составил 0,8-1 процентный пункт.

Всего с начала 2015 года отмечено снижение ставок по программам 49 участников рынка. Согласно данным Аналитического центра АО «АИЖК», в среднем ставки пяти наиболее активных участников рынка с начала года снизились в сегменте новостроек на 5-5,5 процентных пункта, а в сегменте вторичного жилья - на 2,5-3 процентных пункта.

В результате, на конец октября 2015 ставки по ипотечным продуктам в рамках программы субсидирования варьировались в пределах 9,9-12% годовых (9,9-10,9% годовых по стандартам АО «АИЖК» и 11,25-12% у активных участников рынка). По наиболее востребованным программам на вторичном рынке недвижимости ставки составляли 11,75-13,25% по стандартам АО «АИЖК» и 13-14% годовых у других ведущих участников рынка. В результате поэтапного снижения ставок по своим ипотечным программам, начиная с июня 2015 года АО «АИЖК» предлагает, в среднем, наиболее низкие ставки среди лидеров рынка.

Рис. 14: Динамика величины ставок лидеров рынка и АО «АИЖК» по кредиту на жилье на вторичном рынке с параметрами, близкими к среднестатистическому (ПВ=30%, срок – 15 лет) для широкого круга заемщиков в период с марта по октябрь 2015 года



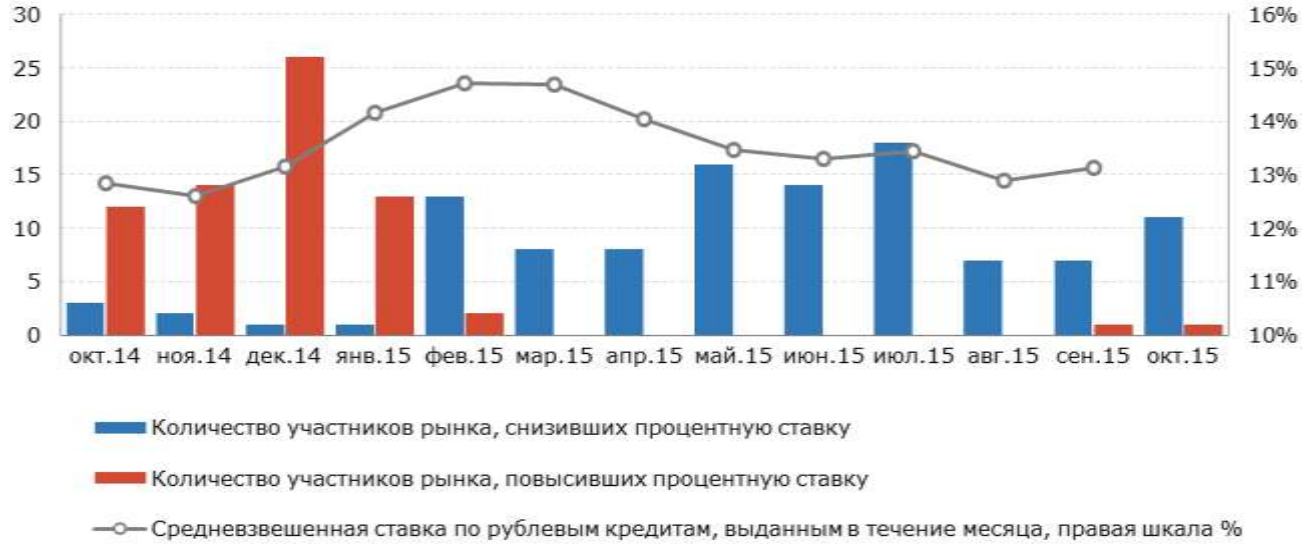
Источник: расчеты АО «АИЖК»

В третьем квартале 2015 года ряд участников рынка восстановили свои ипотечные программы на приобретение жилых домов с земельным участком. Банки также продолжили

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

запускать совместные программы с застройщиками, предусматривающие более низкие, чем по стандартным ипотечным продуктам, процентные ставки. Снижение процентной ставки в рамках таких программ, как правило, субсидируется застройщиком.

Рис. 15: Динамика количества участников рынка, изменивших процентную ставку по отдельным ипотечным программам с октября 2014 по октябрь 2015

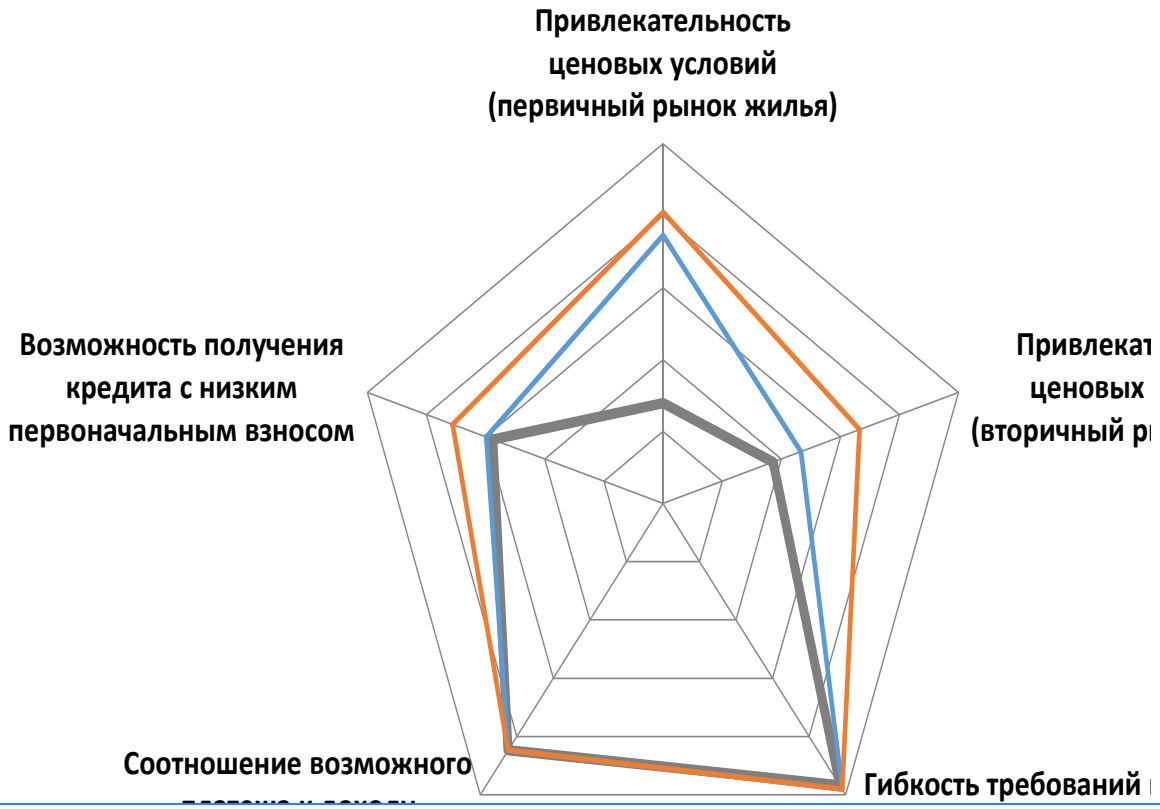


Источник: расчеты АО «АИЖК»

Также в рассматриваемый периодряд банков восстановили программы рефинансирования ипотечных кредитов либо смягчили условия по действующим программам рефинансирования. Таким образом, по состоянию на октябрь 2015 года, в продуктовой линейке 4 из 10 наиболее активных участников рынка присутствуют программы рефинансирования. При этом средняя ставка по указанным программам для заемщика составляет от 13,5% до 15,95% годовых.

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Рис. 16: Смягчение условий по программам 10 наиболее активных участников рынка с января по октябрь 2015 года (наибольшие значения показателей соответствуют наиболее лояльным к заемщику условиям)



Источник: расчеты АО «АИЖК»

В целом с начала 2015 года отмечено смягчение как ценовых, так и неценовых условий ипотечных программ банков. При этом в октябре 2015 года отмечен рост интереса со стороны участников рынка ипотечного жилищного кредитования к сегменту более рисковых кредитов с низким размером первоначального взноса. В этот период зафиксировано снижение рядом банков, включая ПАО Сбербанк, требований к минимальному размеру первоначального взноса по кредиту вне рамок действия государственной программы субсидирования, и смягчение ценовых условий для потенциальных заемщиков с небольшим первоначальным взносом.

Качество ипотечного портфеля

Следует отметить продолжающийся рост ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней (90+). На 1 октября 2015 года объем таких ссуд достиг 109,3 млрд рублей, что составляет 2,9% всей задолженности по ипотечным кредитам.

По оценкам АО «АИЖК», во многом рост связан с курсовой переоценкой задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте, просроченные платежи по которым достигли 18,4% всей задолженности в иностранной валюте.

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Рис. 17: 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 01.10.2014		На 01.10.2015	
	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%
Всего закладных в портфеле, в том числе:	**3 278 091**	**100**	**3 743 747**	**100**
С просрочкой аннуитетного платежа от 31 до 90 дней	17 046	0,5	32 571	0,9
С просрочкой аннуитетного платежа от 91 до 180 дней	11 146	0,3	20 216	0,5
С просрочкой аннуитетного платежа свыше 180 дней	54 416	1,7	89 101	2,4

Источник: Банк России

Несмотря на рост просроченных платежей по ипотечным кредитам, этот сегмент остается наиболее качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: по данным Банка России на 01.10.2015 доля неипотечных ссуд населению со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 15,1%.

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

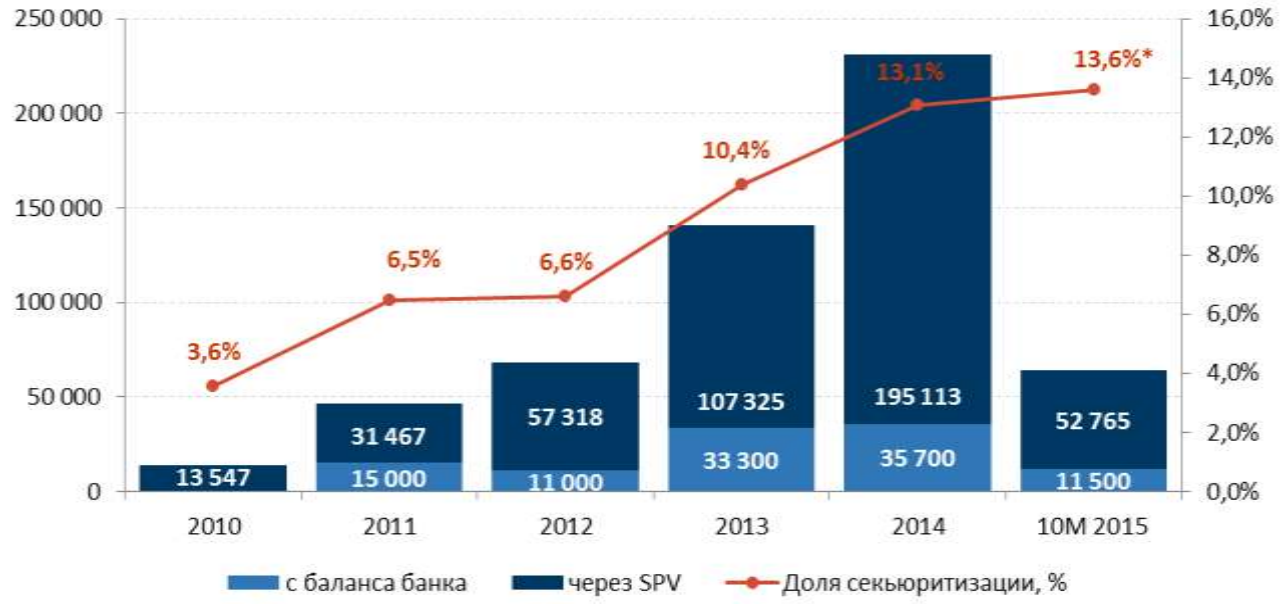
Рынок ипотечных ценных бумаг

Жилищные ипотечные ценные бумаги

Несмотря на высокую доходность ценных бумаг на российском рынке капитала, на рынке жилищных ипотечных ценных бумаг (далее – ИЦБ) за первые десять месяцев 2015 года состоялось 15 выпусков ИЦБ на сумму 64,3 млрд рублей, в т. ч. в I полугодии – 11 выпусков на сумму 47,1 млрд рублей. Из общего количества три выпуска были осуществлены с баланса банка.

Средневзвешенная ставка старшего транша[10] по ипотечным ценным бумагам за десять месяцев 2015 года составила 10,2%, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1 п.п.

Рис. 18: Объемы выпуска ипотечных ценных бумаг в 2010 – 2015 гг.



Источник: Банк России, расчёты АО «АИЖК»

*Данные по доле секьюритизации в общем объеме выдачи ипотечных кредитов приведены по итогам 9 месяцев 2015 года

Стоит отметить, что средневзвешенная ставка старшего транша по жилищным ИЦБ, выпущенным с начала года, в большинстве случаев ниже ставок альтернативных источников фондирования, таких как 5-летние ОФЗ и Mosprime6M, средние ставки по которым за аналогичный период составили 11,9% и 14,3% соответственно. Наиболее высокие ставки были зафиксированы в двух выпусках балансовых жилищных ИЦБ: АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО)[11] и АО «ЮниКредит Банк»[12], где они составили 15,4% и 12,4% соответственно. Важно, что данные жилищные ИЦБ – единственные бумаги, выпущенные в текущем году без какой-либо формы участия АО «АИЖК». Таким образом, наличие программ АО «АИЖК» по предоставлению займов на накопление ипотечного покрытия и выкупу старших траншей

[10] Включая выпуски с баланса банков
[11] Дата эмиссии – 12.02.2015
[12] Дата эмиссии – 23.09.2015

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

облигаций, АО «АИЖК» фактически обеспечило функционирование вторичного рынка ипотеки в 2015 году.

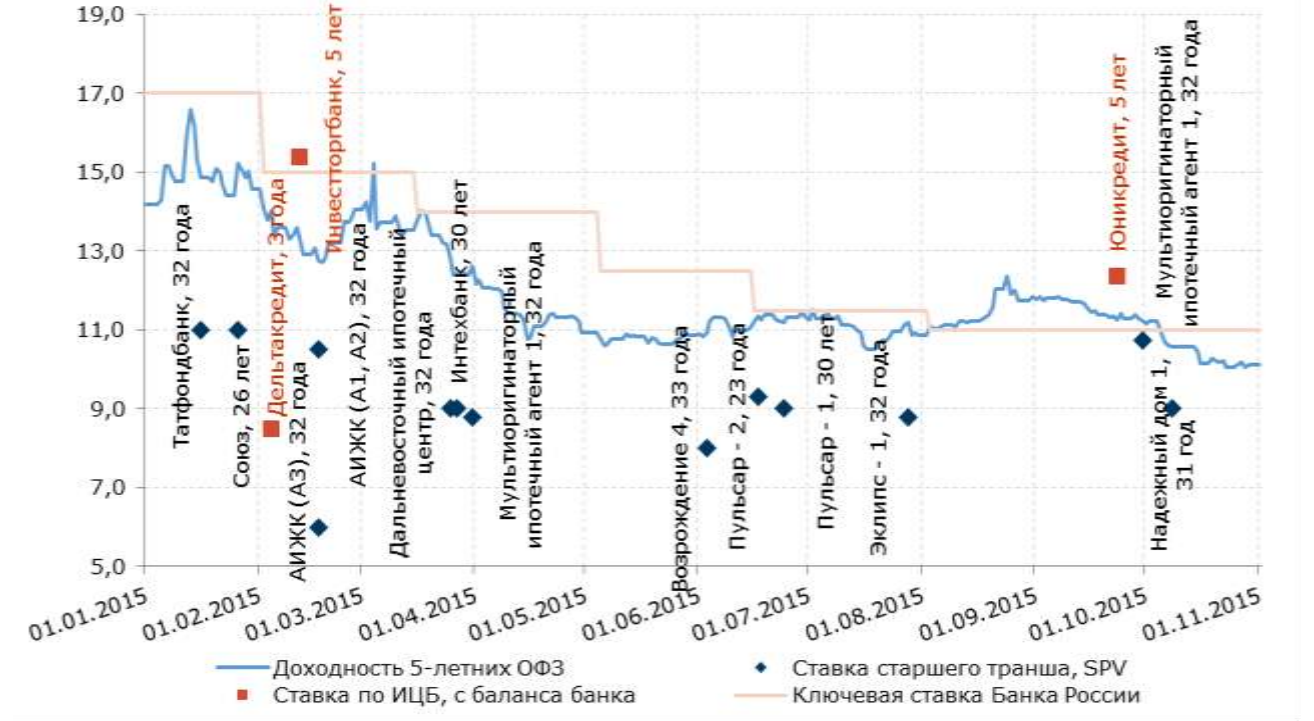
Рис. 19: Сравнение средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам в рублях и ставки старшего транша по ИЦБ, 2010-2015 гг.

Источник: ЦБ РФ, расчёты АО «АИЖК»
*Программа инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2013-2014 гг.

Доля ипотечных ценных бумаг, выпущенных через специального ипотечного агента (SPV), составила 82% всего объема выпуска ИЦБ (в 2013 г. – 76,3%, а в 2014 – 84,5%). Доля выпуска ИЦБ с баланса банка составила 18% (в 2014 г. - 16,5%).

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Рис. 20: Сравнение доходности старшего транша по жилищным ИЦБ, 5-летних ОФЗ и ключевой ставки ЦБ РФ в 2015 гг., % годовых



Источник: Банк России, Reuters, расчеты АО «АИЖК»

Всего в обращении (не погашено) на 01.10.2015 находится 79 выпусков ИЦБ (170 траншей) на общую сумму около 407,1 млрд рублей[13], что составляет около 11% задолженности по ипотечным жилищным кредитам. Из общей суммы задолженность по ипотечным жилищным облигациям составляет 88,5 млрд рублей (22%), а по ИЦБ, выпущенным через SPV, - 318,6 млрд рублей (78%).

В Ломбардный список Банка России включены 60 выпусков жилищных ИЦБ на сумму 245,3 млрд руб. (60% от суммы всех жилищных ИЦБ в обращении). Всего к биржевым торгам допущено и находится в обращении 97 выпусков на сумму 332,2 млрд руб. (81,6% от суммы всех жилищных ИЦБ в обращении).

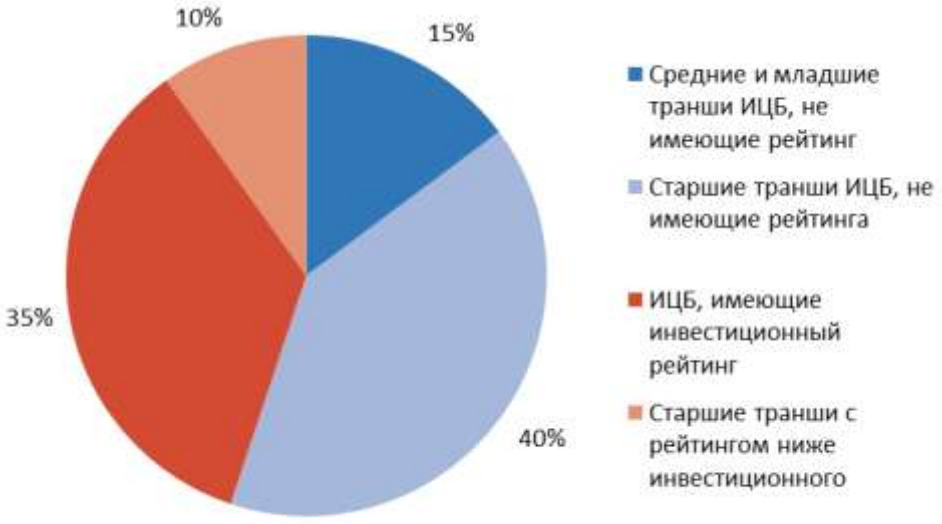
По оценкам АО «АИЖК»[14], доля кредитов в ипотечном покрытии, имеющих просроченную задолженность более 90 дней, составляет чуть более 1%, что в три раза ниже уровня просроченной задолженности в ипотечном портфеле банков (2,9%). Это свидетельствует о высокой степени надежности жилищных ИЦБ.

Рейтинг одного или нескольких международных рейтинговых агентств имеет 44% всех непогашенных жилищных ИЦБ (по сумме в обращении на 01.11.2015), из которых 80% из имеют рейтинг не ниже инвестиционного уровня[15].

[13] Без учета данных об ИЦБ, выпущенных до 2008 г. через оффшорные компании.
[14] По данным о структуре ипотечного покрытия 75% выпусков ИЦБ
[15] Инвестиционным считается рейтинг не ниже уровня Baa3 по шкале рейтингового агентства Moody`s либо не ниже уровня BBB- по шкале рейтинговых агентств Standard and Poor`s и Fitch Ratings

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Рис. 21: Распределение жилищных ИЦБ в зависимости от наличия рейтингов на 01.10.2015



Источник: Reuters, расчеты АО «АИЖК»

В некоторых случаях рейтинг имеет не только старший, но и средний/младший транш. По состоянию на 01.10.2015 г. ряд сделок имеют рейтинги двух траншей[16]. Все эти сделки были осуществлены в рамках реализации программы инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2013-2014 гг. Одним из требований участия кредитных организаций в данном программе было наличие рейтинга одного из международных рейтинговых агентств либо поручительства АО «АИЖК».

По мере развития вторичного рынка ипотечного кредитования, появляются и новые инструменты финансирования использованием залога коммерческой недвижимости. По состоянию на 01.11.2015 года в обращении находится три выпуска ИЦБ, обеспеченных ипотечными кредитами под залог коммерческой недвижимости (далее – нежилищные ИЦБ) на общую сумму 35,5 млрд руб.

Объем задолженности по всем нежилищным ИЦБ по состоянию на 01.11.2015 года составил 35,5 млрд руб.

Важно отметить, что все выпуски нежилищных ИЦБ допущены к биржевым торгам (включены в котировальные листы), но не включены Банком России в Ломбардный список.

Ипотечные сертификаты участия

По данным на 01.10.2015 года, Банком России было зарегистрировано 65 договоров доверительного управления с ипотечным покрытием (ипотечные сертификаты участия), из которых два ИСУ уже погашены (ликвидированы), а покрытие 37 ИСУ еще не сформировано.

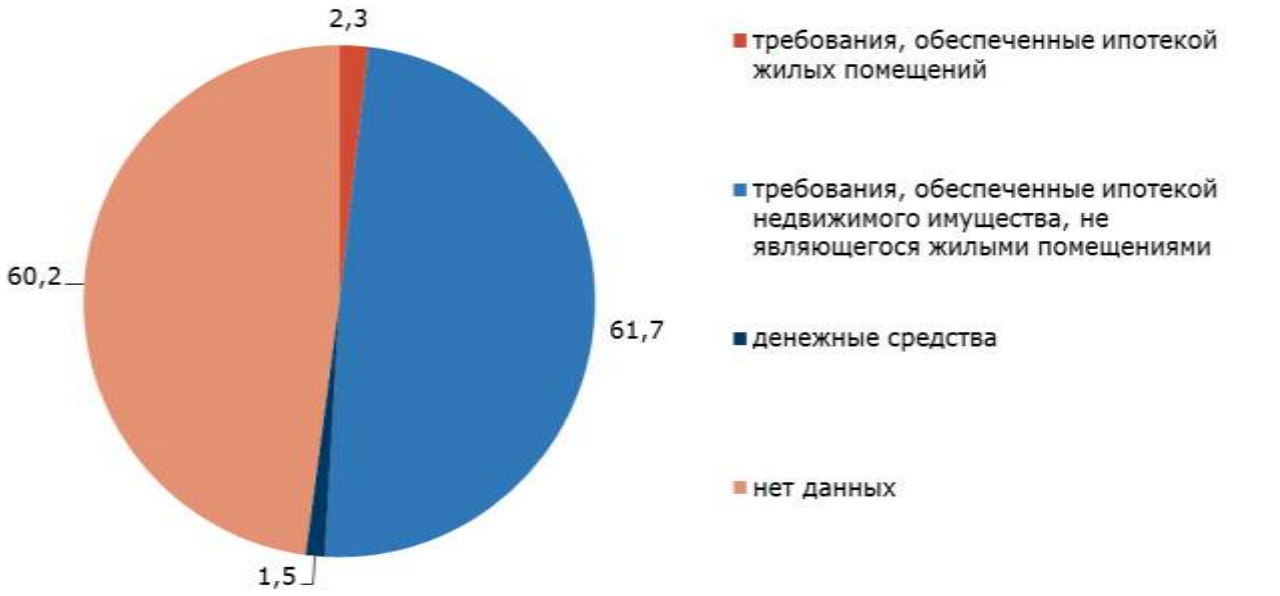
Объем ипотечного покрытия действующих ИСУ на 01.10.2015 составляет 132,3 млрд рублей, большая часть из которых – требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениям. Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, в общем объеме ипотечного покрытия ИСУ составляют 2,3 млрд рублей, а

[16] ПАО "Ханты-Мансийский банк Открытие", АКБ "Инвестторгбанк" (ПАО), ПАО "Банк Уралсиб", ПАО "АК БАРС" Банк, ВТБ 24 (ПАО)

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

данные о типе требований на сумму 60,2 млрд рублей в отчетности управляющих компаний отсутствуют.

Рис. 22: Состав ИСУ, млрд рублей на 01.10.2015



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

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Рынок жилья и строительства

Рынок жилья

По данным Росреестра, за 9 месяцев 2015 года общее количество зарегистрированных прав собственности на основании договоров купли-продажи и договоров долевого участия снизилось на 13%. Основной причиной сокращения количества сделок с жильем стало снижение спроса, в том числе на ипотечные кредиты: количество сделок с ипотекой за 9 месяцев 2015 года сократилось на 23% по сравнению с аналогичным периодом 2014 года, а без ипотеки – на 8,5%. Как следствие, снизилась и доля сделок с ипотекой - до уровня в 23,5%.

Рис. 23: Динамика рынка недвижимости и доля ипотеки в сделках с жильем в 2010-2015 гг.

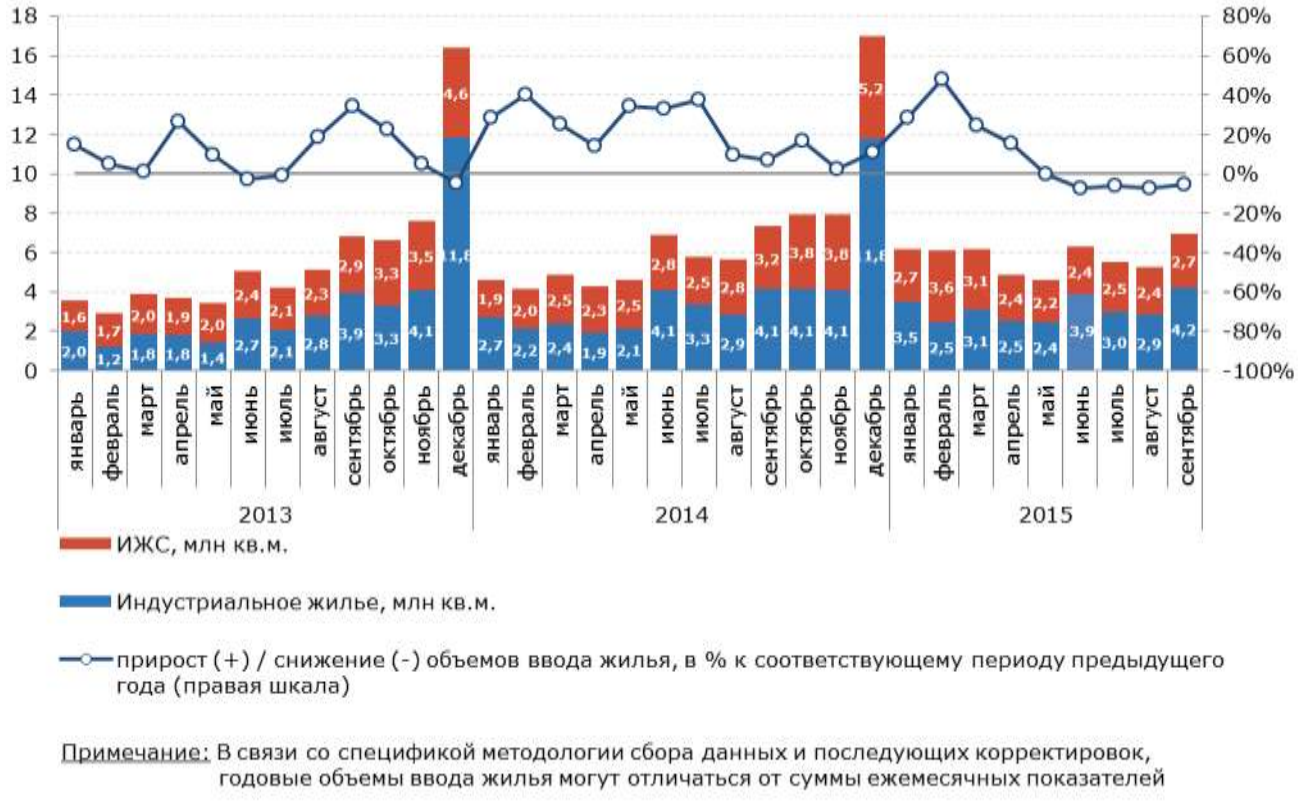
Источник: Росреестр, расчеты АО «АИЖК»

Ввод жилья

По данным Росстата, в январе-сентябре 2015 года было построено 694,1 тыс. новых квартир общей площадью 52 млн кв. метров жилья (+7% к площади построенного жилья в январе-сентябре 2014 года). С июня 2015 года объемы ввода жилья снижаются.

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Рис. 24: Объем ежемесячного ввода жилья в России, млн кв. м



Источник: Росстат, расчеты АО «АИЖК»

В структуре ввода жилья по итогам 9 месяцев 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 46%, 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 – 51%. При этом рост объемов строительства жилья по итогам 9 месяцев 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

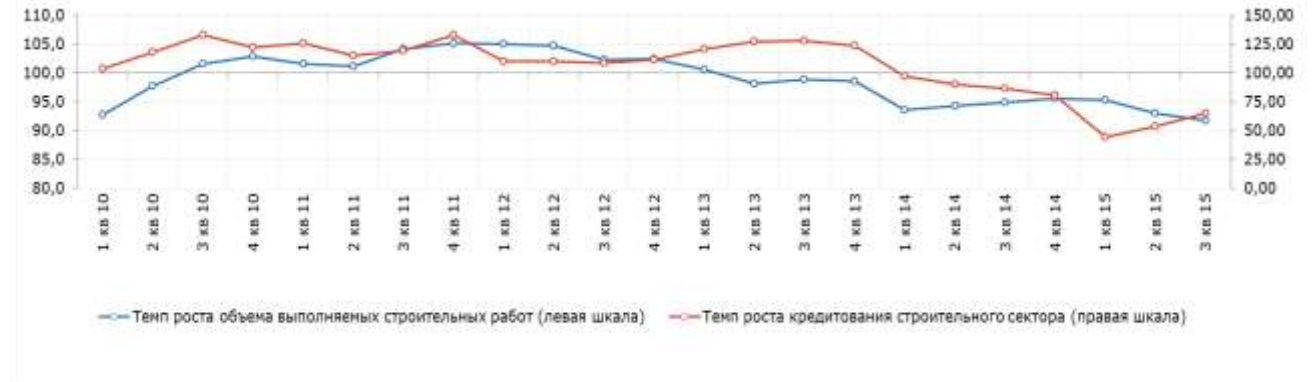
Следует отметить продолжающуюся негативную тенденцию сокращения объемов работ и кредитования в строительном секторе: уже на протяжении более двух лет продолжается снижение объемов выполненных строительных работ (в сопоставимых ценах[17]), а объемы кредитования (в сопоставимых ценах) снижаются уже 1,5 года. Хотя на эти показатели существенное влияние оказывает реализация масштабных проектов нежилого строительства (например, завершившиеся стройки в рамках подготовки к Олимпиаде 2014 г.), такая

[17] Скорректированы на дефлятор «Индексы цен производителей на строительную продукцию (ранее - Индекс цен производителей по виду деятельности: строительно-монтажные работы»)

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

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

Рис. 25: Динамика объема выполненных строительных работ и кредитования строительства (в сопоставимых ценах[18] к аналогичному периоду предыдущего года, накопленным итогом с начала года), %.



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

О возможности продолжения сокращения объемов жилищного строительства свидетельствует и снижающееся уже три квартала количество регистрируемых договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов: -19% за 9 месяцев 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года. Такое снижение является следствием сокращения спроса на ипотечные кредиты.

Рис. 26: 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 в III квартале 2015 года на 30,7% (по сравнению с III кварталом 2014 г.), в то время как количество зарегистрированных ДДУ с

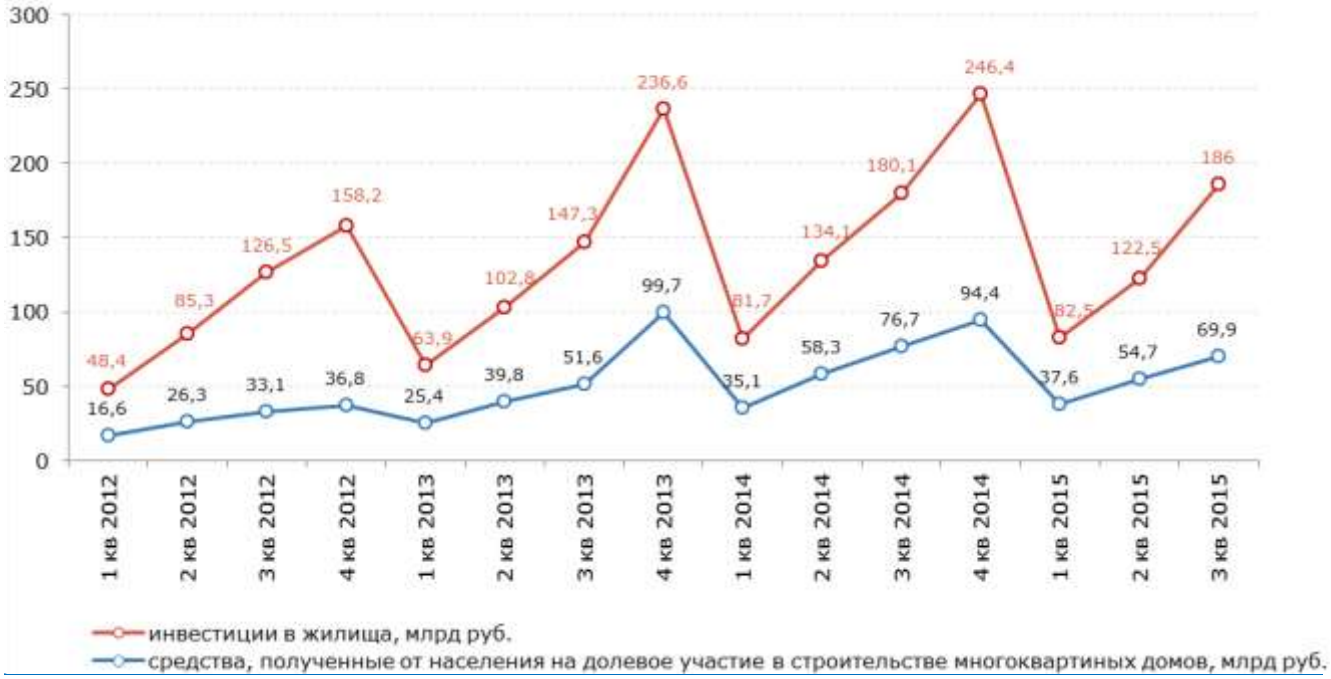
[18] *Использовался дефлятор «Индекс цен производителей по виду деятельности: строительно-монтажные работы», в % к соответствующему периоду предыдущего года*

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

кредитными средствами повысилось на 4,3% (а их доля в общем количестве зарегистрированных ДДУ повысилась до 37% по сравнению с 28% в III квартале 2014 г.).

Еще одним фактором, указывающим на снижение объемов жилищного строительства в будущем, является снижение объемов инвестиций (фактически произведенных расходов) в жилищное строительство. По итогам 9 месяцев 2015 года общий объем таких инвестиций (инвестиций в жилища) снизился на 1,3% по сравнению с 9 месяцами 2014 года. При этом объем средств, привлеченных от населения на долевое строительство, снизился за 9 месяцев 2015 года на 5% (а в III квартале – на 9%) по сравнению с соответствующим периодом 2014 года и составил 41,5% всего объема осуществленных инвестиций (162,2 млрд рублей).

Рис. 27: 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 цены на жилье впервые за последние 5 лет стали снижаться: за апрель – сентябрь 2015 года номинальная стоимость жилья снизилась на 2,1% к I кварталу 2015 года.

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Рис. 28: Индексы цен на рынке жилья и инфляция в 2011 – 2015 гг., на конец квартала в % к концу предыдущего квартала

Источник: Росстат

Реальные цены (за вычетом инфляции) снижаются уже почти 3 года, причем за 9 месяцев 2015 года они сократились на 11,2%. Наметившееся восстановление рынка ипотечного кредитования в сочетании с замедлением общего роста цен способствует оживлению спроса на ставшее более доступным жилье.

Уровень доступности приобретения жилья в III квартале 2015 года повысился на 8% по сравнению с III кварталом 2014 года, поскольку реальные цены на жилье снижаются быстрее реальных доходов населения.

Рис. 29: Индекс доступности жилья в 2010 – 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.

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Источник: Росстат, расчеты АО «АИЖК»

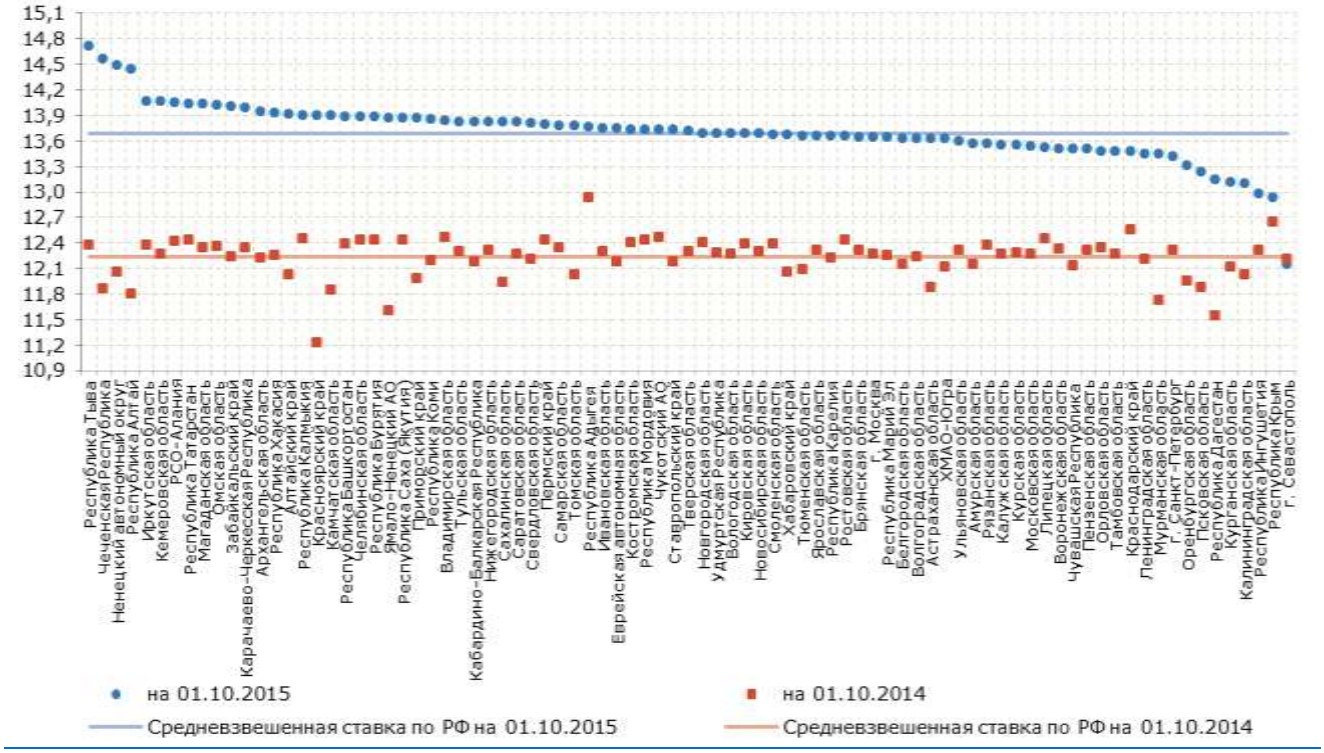
Рынки жилья и ипотеки в регионах

Ипотека в регионах

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

В январе-сентябре 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 Тыва (14,7%), а самая низкая (12,2%) – в г. Севастополь. Средние по России ставки 13,5-13,9% зафиксированы в 56 российских регионах, в том числе в Московской области, Москве, Новосибирской, Самарской областях, Приморском крае.

Рис. 30: Ранжирование регионов (по убыванию) по средневзвешенным процентным ставкам по выданным ипотечным кредитам (накопленным итогом с начала года, на конец периода), в 2014-2015 гг.



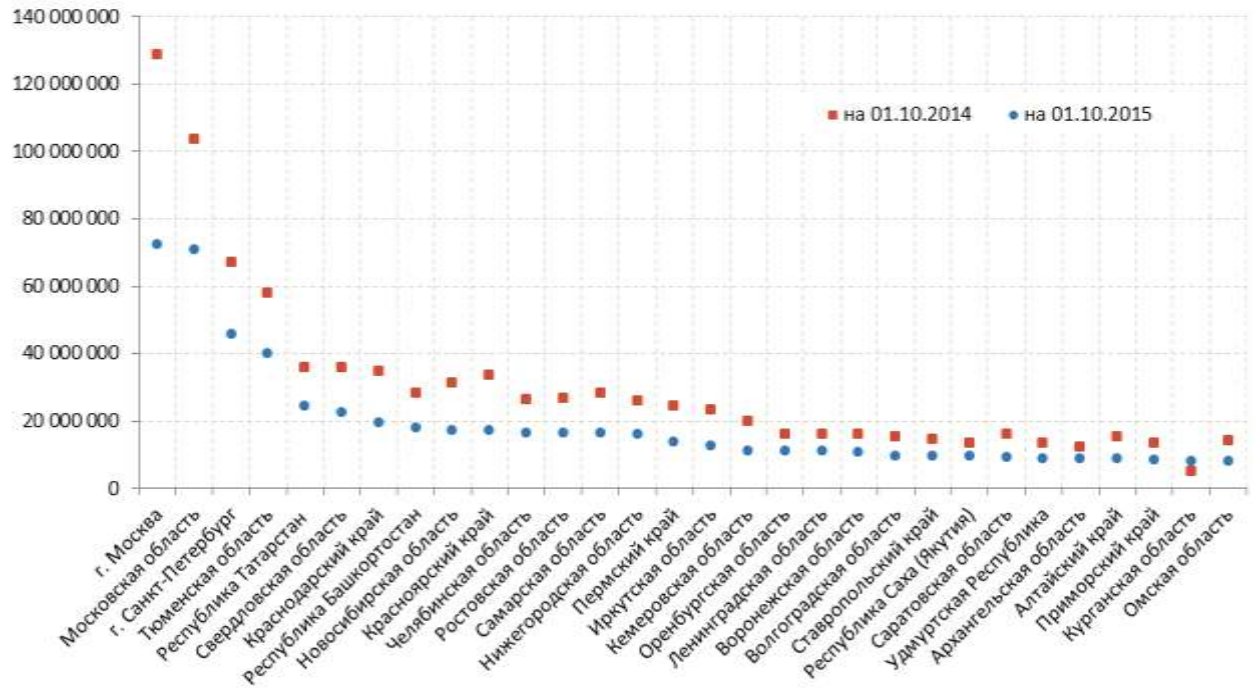
Источник: Банк России

По сравнению с уровнем 9 месяцев 2014 года во всех регионах ставки выросли, кроме г.Севастополь (снижение на 0,05 процентных пункта).

Снижение объемов выдачи кредитов наблюдалось во всех регионах России, кроме Республики Крым, г. Севастополь, Курганской области и Чеченской Республики, где по итогам 9 месяцев 2015 года зафиксирован рост по сравнению с 9 месяцами 2014 года. Напомним, что группировка показателей в региональном разрезе осуществляется Банком России по месту постоянной регистрации заемщика.

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Рис. 31: Топ-30 регионов России с наибольшим объемом выдачи ипотечных кредитов за 9 месяцев 2015 года (по убыванию), млн руб.



Источник: Банк России

В январе-сентябре 2015 года суммарный объем выдачи ипотечных кредитов пятеркой регионов-лидеров (Московская область, Москва, Санкт-Петербург, Тюменская область и Республика Татарстан) составил 253,7 млрд рублей (33,3% от общего объема выдачи). Этот показатель практически соответствует данным 9 месяцев 2014 года (32,2%), что свидетельствует о стабильной концентрации рынка ипотеки в региональном разрезе. В совокупности в этих регионах было выдано 23,5% всех ипотечных кредитов (годом ранее - 21,8%).

В Москве и Московской области за девять месяцев 2015 года было выдано 46 236 кредитов на общую сумму 143,3 млрд рублей, что на 36% меньше уровня аналогичного периода 2014 года в количественном и на 38% - в денежном выражении. Доля Москвы и области составляет 10% в количественном и 18,8% в денежном выражении от общего объема выданных в России ипотечных кредитов. Год назад доля Москвы и области составляла соответственно 10,2% и 19%. Ставки выдачи по ипотечным кредитам в рублях составили в Москве 13,6%, а в Московской области 13,5%, а средние сроки кредитования – 14,2 и 14,5 лет соответственно.

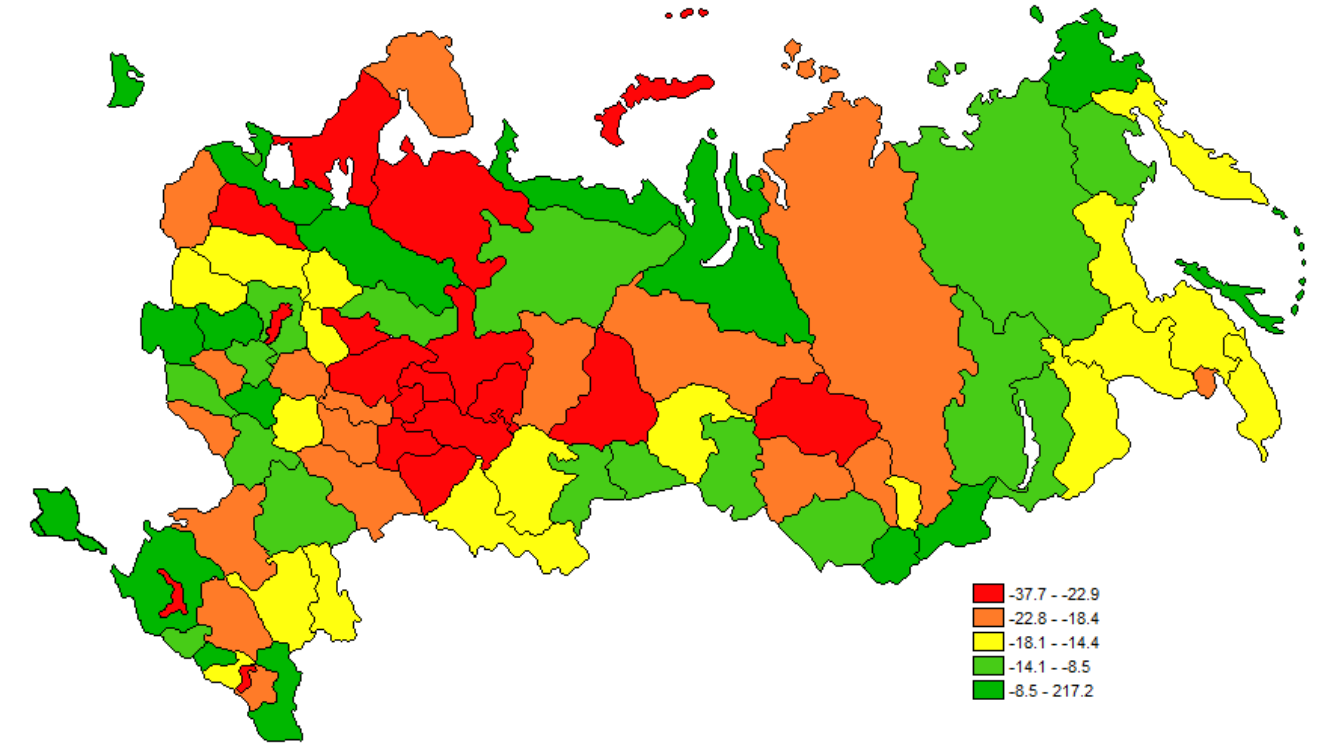
Среди особенностей ипотечного рынка столичного региона, прежде всего, следует отметить существенно более высокий размер средней суммы кредита – 3,1 млн рублей, причем в Москве он достигает 3,8 млн рублей, а в Московской области – 2,6 млн рублей. Напомним, что средний размер кредита по РФ в январе-сентябре 2015 года составил 1,7 млн рублей. Такая динамика объясняется, прежде всего, существенной разницей в цене недвижимости.

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Рынок жилья

По итогам 9 месяцев 2015 года по России в целом было зафиксировано сокращение рынка жилья на 13% (по сравнению с аналогичным периодом 2014 года). В региональном разрезе снижение количества сделок с жильем (по отношению к 9 месяцам 2014 года) произошло в 75 регионах, из них в 53 регионах снижение было больше, чем в среднем по России (самое значительное (более 25%) – в Новгородской области и г. Москва), а в 6 регионах был зафиксирован рост количества сделок (наибольший рост - 25% – в Краснодарском крае). Напомним, что в период 2008 – 2009 годов рынок жилья в среднем по России сократился на 25%, а в отдельных регионах – на 50%).

Рис. 32: Темпы прироста количества сделок на рынке жилья в субъектах Российской Федерации в III квартале 2015 г., % к III кварталу 2014 г.



Источник: Росреестр, расчеты АО «АИЖК»

По итогам 9 месяцев 2015 года на рынке жилья Московского региона (Москва и Московская область) наблюдалось снижение уровня продаж жилья: по сравнению с аналогичным периодом 2014 года количество сделок снизилось на 14,1%. При этом доля прав, обремененных ипотекой, в сделках с жильем сохранилась на уровне 9 месяцев 2014 года.

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Рис. 33: 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 жилье[19]

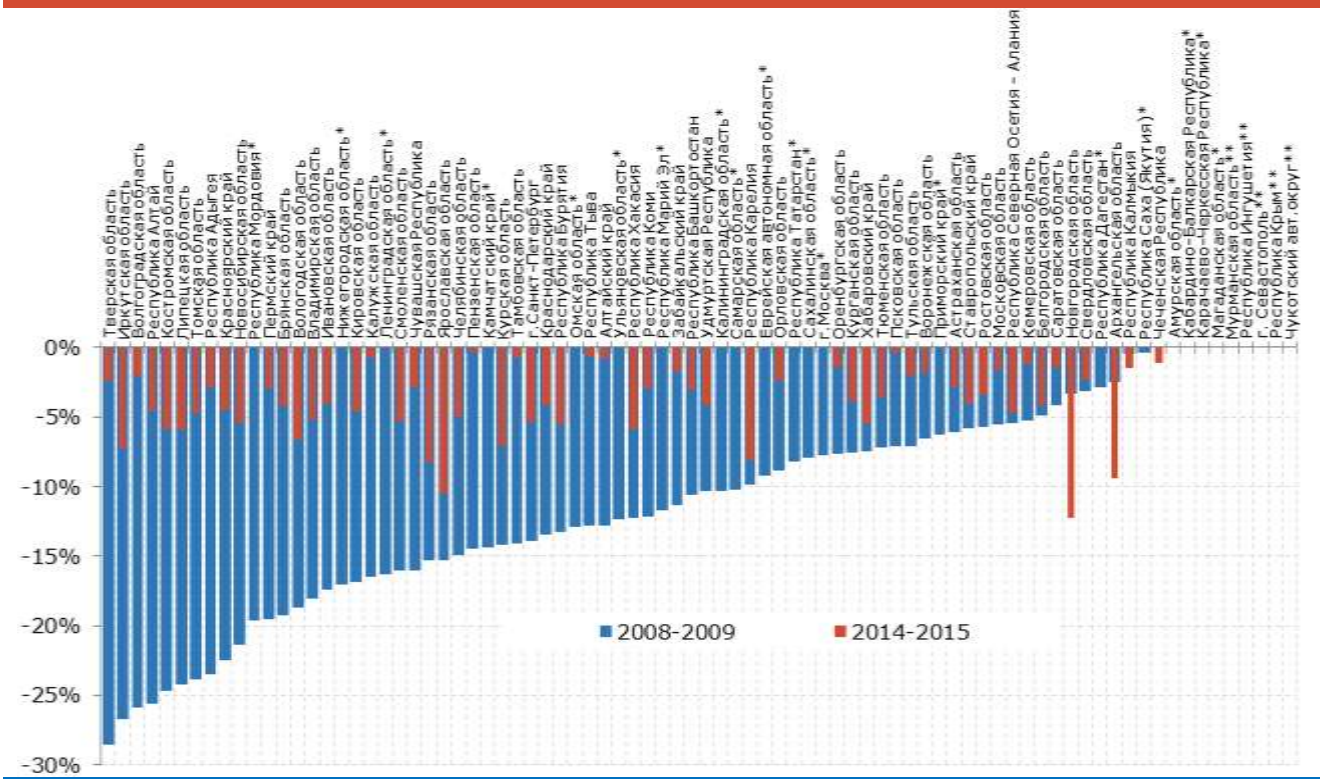
В связи со сложившейся экономической ситуацией и сокращением спроса на жилье во многих регионах цены на жилье начали снижаться. Так, по итогам III квартала 2015 года на первичном рынке жилья снижение цен (по сравнению с достигнутыми ранее максимумами) было зафиксировано в 54 регионах, а на вторичном – в 66 регионах. При этом снижение цен более чем на 5% наблюдалось на первичном рынке в 14 регионах, а на вторичном – в 16 регионах. По итогам III квартала снижение цен на жилье завершилось в 14 регионах на первичном рынке жилья[20], а также в 10 регионах на вторичном рынке жилья[21].
В нескольких регионах глубина падения цен на жилье уже превысила уровень 2008-2009 годов: не первичном рынке - в Новгородской области, Архангельской области и Республике Калмыкия; на вторичном рынке - в Хабаровском крае, Магаданской области, Псковской области и Мурманской области. Во всех указанных регионах, за исключением Республики Калмыкия, падение цен продолжается.

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%.

[19] Данные указаны без учета Крымского федерального округа. Для анализа используются индексы цен на жилье.
[20] Брянская область, Липецкая область, Московская область, Тверская область, Карелия, г. Санкт-Петербург, Республика Калмыкия, Краснодарский край, Оренбургская область, Республика Бурятия, Республика Тыва, Иркутская область, Хабаровский край
[21] Орловская область, Тверская область, Ленинградская область, Новгородская область, Республика Адыгея, Нижегородская область, Самарская область, ХМАО – Югра, Челябинская область, Иркутская область

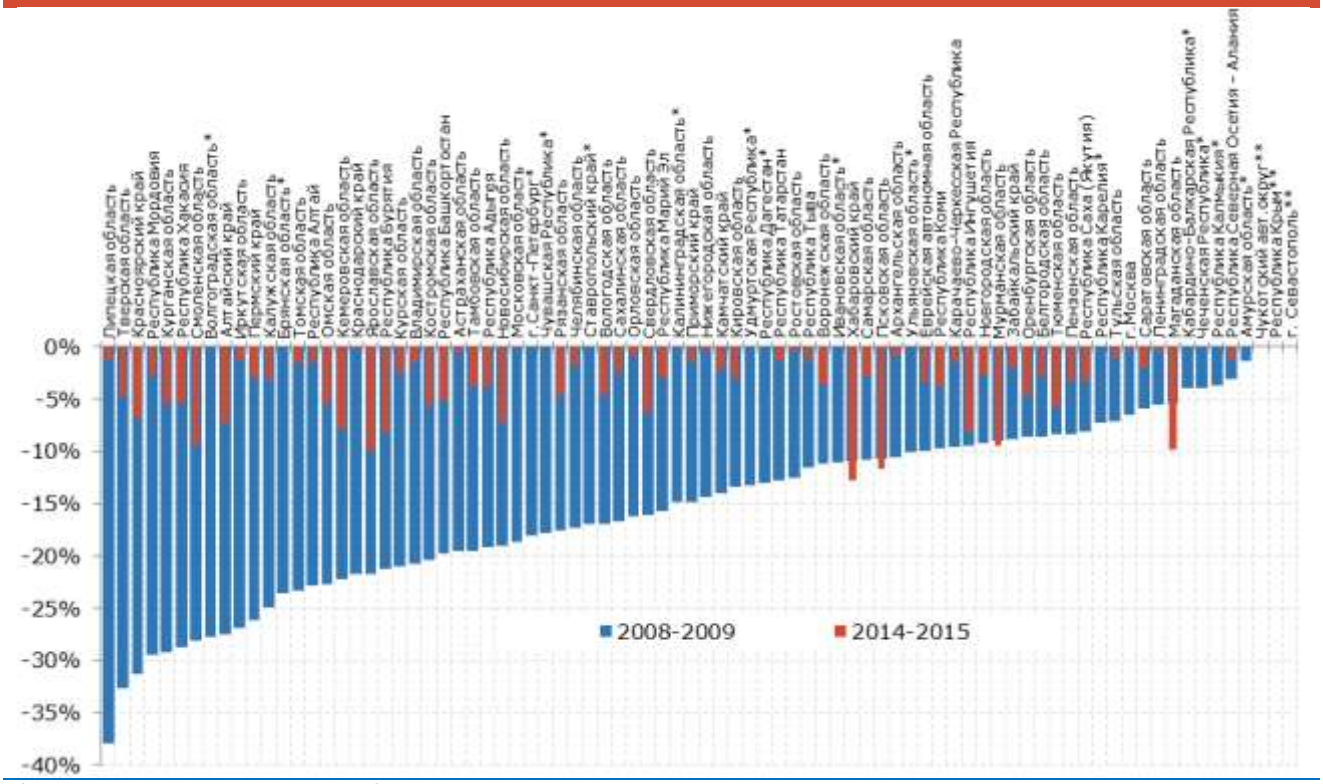
© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Рис. 34: Глубина падения цен на первичном рынке жилья в период 2008-2009 гг. и 2014-2015 гг.



* в данных регионах падение не наблюдалось
** нет данных
Источник: Росстат, расчеты АО «АИЖК»

Рис. 35: Глубина падения цен на вторичном рынке жилья в период 2008-2009 гг. и 2014-2015 гг.



* в данных регионах падение не наблюдалось

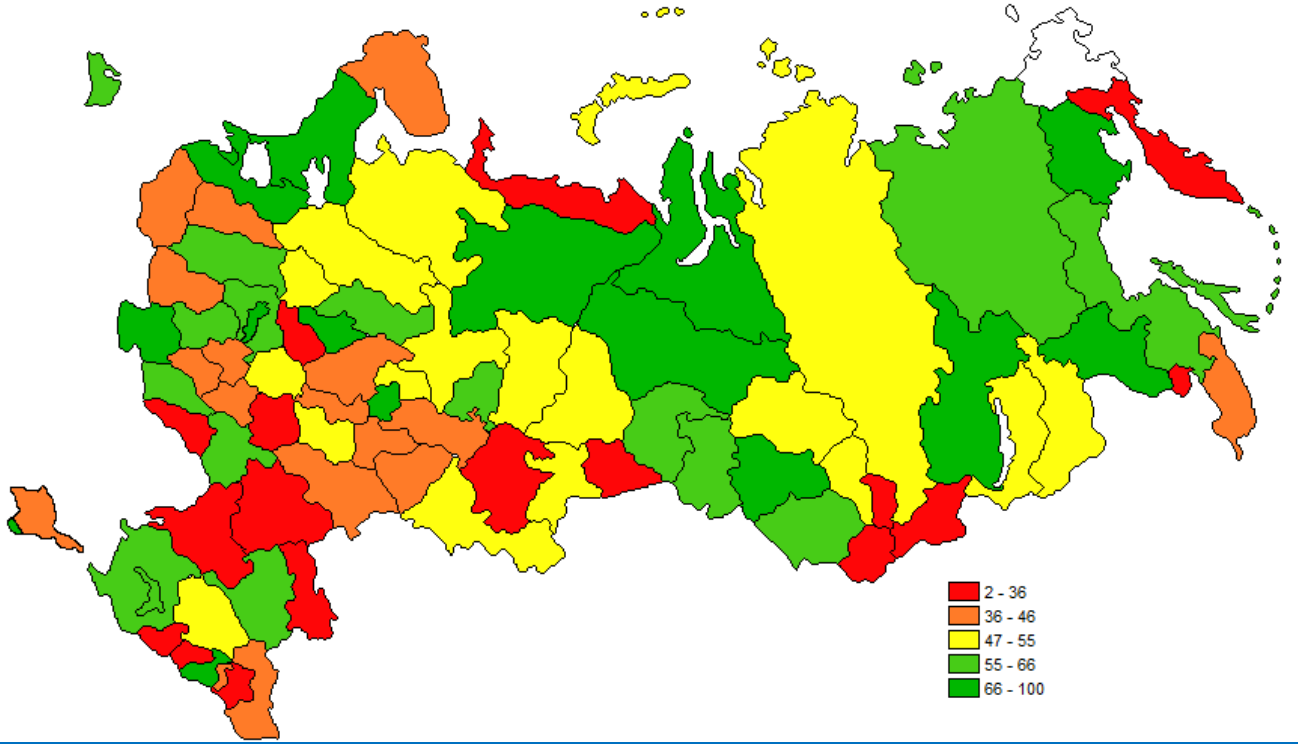
© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

** нет данных
Источник: Росстат, расчеты АО «АИЖК»

Строительство

Доля жилья, построенного населением за свой счет и с помощью кредитов, в общей площади завершенного строительства жилья составила: в целом по России - 46,2%, в республиках Алтай и Тыва, Кабардино-Балкарской, Карачаево-Черкесской и Чеченской республиках, Белгородской области - от 80,7% до 98,4%.

Рис. 36: Доля ввода индустриального жилья по итогам 9 месяцев 2015 г., % от всего ввода жилья

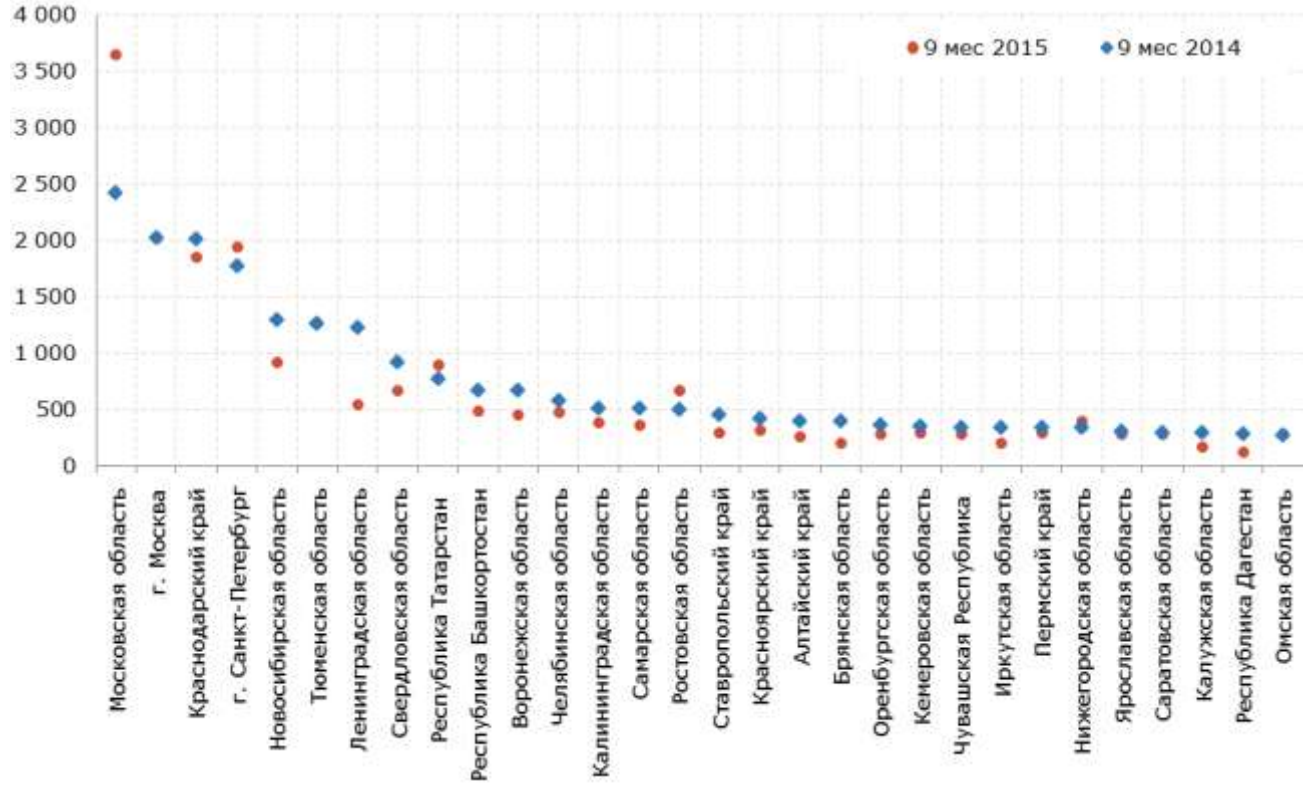


Источник: Росстат, расчеты АО «АИЖК»

Наибольшие объемы индустриального жилищного строительства по итогам 9 месяцев 2015 года были достигнуты в крупных инвестиционных и промышленно развитых регионах. В Московской области – 8,7%, Москве – 7,2%, Краснодарском крае – 7,2%, Санкт-Петербурге – 6,3%, Новосибирской области – 4,6%, Тюменской области – 4,5%, Ленинградской области – 4,4% от сданной в эксплуатацию общей площади индустриального жилья в России. Всего в десяти регионах-лидерах введено 51,2% от общей площади индустриального жилья, построенного в стране в течение 9 месяцев 2015 года (годом ранее – 55,1%). Таким образом, по мнению АО «АИЖК», строительство индустриального жилья в России отражает высокую концентрацию экономики в целом.

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Рис. 37: Топ-30 регионов России по объему ввода индустриального жилья по итогам 9 месяцев 2015 года, тыс. кв. метров

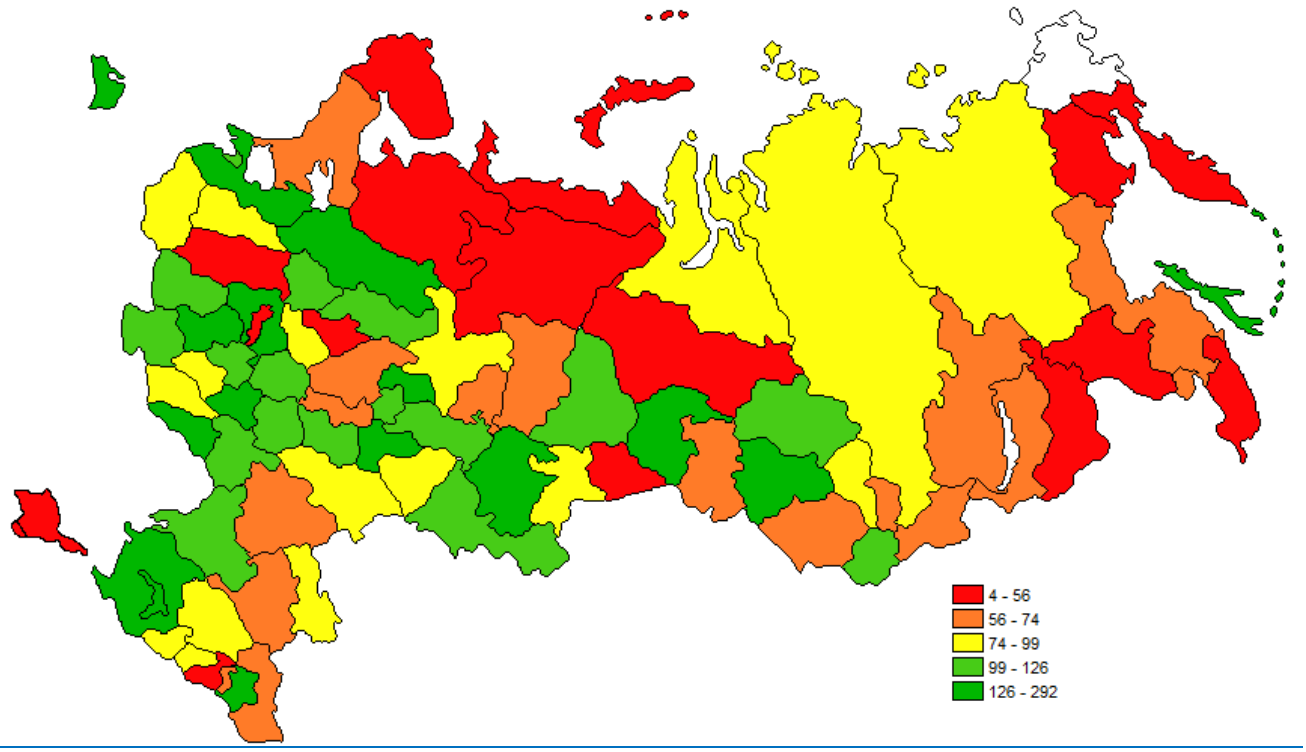


Источник: Росстат, расчеты АО «АИЖК»

По итогам 9 месяцев 2015 года, по сравнению с аналогичным периодом 2014 года, наибольшее увеличение объемов ввода индустриального жилья произошло в Ленинградской области – 683,0 тыс. кв. метров (+128%), Новосибирской области – 380 тыс. кв. метров (+42%), Свердловской области – 249 тыс. кв. метров (+37%), Воронежская область – 216 тыс. кв. метров (+48%), Москве –5,0 тыс. кв. метров (+0,3%). Наибольшее снижение объемов ввода индустриального жилья имело место в Московской области – 1 223,0 тыс. кв. метров (-34%), г. Санкт-Петербург – 176 тыс. кв. метров (-9%), Ростовской области – 169,0 тыс. кв. метров (-26%) и Республике Татарстан – 124 тыс. кв. метров (-14%).

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Рис. 38: Ввод жилья по итогам 9 месяцев 2015 году в расчете на 1 000 человек, % от среднего значения по РФ



Источник: Росстат, расчеты АО «АИЖК»

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Итоги деятельности АО «АИЖК» в январе-сентябре 2015 года

Программа «Жилье для российской семьи»[22]

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 02.11.2015 года 68 субъектов заключили трехсторонние соглашения с Минстроем России и АО «АИЖК». Общий объем планируемого ввода жилья в рамках заключенных соглашений составляет около 19,5 млн кв. метров, из которых на 14,0 млн кв. метров 60 регионами уже проведены все необходимые процедуры отбора проектов. Кроме того, в сводный реестр граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, в 52 субъектах включено около 33,7 тыс. семей. На сегодняшний день в рамках программы «Жилье для российской семьи» во введенных домах продано 4 082 квартир в пяти субъектах: Свердловской, Владимирской, Волгоградской, Пензенской областях и Чувашской Республике.

Программа стимулирования кредитования жилищного строительства («Стимул»)

В рамках программы «Стимул» (Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья) по состоянию на 01.10.2015 АО «АИЖК» приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 35,8 млрд рублей. Всего с начала действия программы (01.10.2009) АО «АИЖК» заключено соглашений на 119,4 млрд рублей, в рамках которых уже построены дома жилой площадью 6,8 млн кв. м (общая площадь зданий – 10 млн кв. м). Доля финансирования, предоставленного АО «АИЖК», составила 56% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (72,3 млрд руб. из 129,4 млрд руб.).

В рамках повышения эффективности реализации программы «Стимул» АО «АИЖК» теперь предоставляет фондирование только самым надежным банкам, благодаря чему застройщики смогут получать эти средства дешевле, чем это было раньше. В первую очередь, займы будут предоставляться по проектам программы «Жилье для российской семьи». Сбербанк уже заключил соглашения о финансировании первых проектов в Мордовии и Томской области на общую сумму 470 млн рублей по ставке 11,02%.

Также АО «АИЖК» подписало соглашение о финансировании строительства жилья эконом-класса с Группой ВТБ. АО «АИЖК» предоставило банкам Группы ВТБ 5 млрд рублей на кредитование застройщиков в рамках программы «Жилье для российской семьи». Это первый этап сотрудничества АО «АИЖК» и Группы ВТБ по повышению доступности жилья для граждан. В дальнейшем компании планируют продолжить взаимодействие в рамках

[22] Более подробно о программе «Жилье для российской семьи» можно узнать на сайте http://программа-жрс.рф/

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

льготного кредитования застройщиков и создания условий для увеличения объемов строительства жилья экономического класса.

Программа «Арендное жилье»

АО «АИЖК» продолжает реализацию программы «Арендное жилье», предусматривающей кредитование юридических лиц с целью приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 01.11.2015 АО «АИЖК» приняты обязательства на общую сумму 2,1 млрд руб. (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям – 68,4 тыс. кв. метров, из которых уже построено 49,9 тыс. 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 реструктуризации). В рамках программы реструктуризации предусмотрена поддержка заемщиков из числа социально-приоритетных категорий граждан, оказавшихся в сложной жизненной ситуации.

Для реализации программы в уставный капитал АО «АИЖК» за счет перераспределения средств в рамках ФЦП «Жилище» на 2015-2020 гг. выделено 4,5 млрд руб., что позволит оказать поддержку не менее чем 22,5 тыс. 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 программе уже участвуют 57 организаций. В настоящее время в условия программы готовятся изменения.

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 ноября 2015 года действует одна программа.

По состоянию на 1 ноября 2015 года объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием со сроком исполнения в период с ноября 2015 по июнь 2016 года составил 14,9 млрд рублей. В рамках программ размещен 31 выпуск на сумму 103,7 млрд рублей. Объем выкупленных в рамках программ старших траншей ипотечных ценных бумаг за десять месяцев 2015 года составил порядка 20 млрд рублей.

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

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 ноября 2015 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 43 млрд руб., текущая задолженность – 5,4 млрд рублей.

По программе предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года по 1 ноября 2015 года было предоставлено 22 поручительства на общую сумму 101,2 млрд рублей.

Общий объем сделок секьюритизации, в которых АО «АИЖК» предоставляет услугу «Резервный сервис», по состоянию на 1 ноября 2015 года превысил 86 млрд рублей. В частности, в январе – ноябре 2015 года АО «АИЖК» выступило в роли резервного сервисера в десяти сделках секьюритизации общим объемом 26,9 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 ноября 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 – октябрь 2015 года было осуществлено пятнадцать выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 64,3 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

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

Банк России принял решение увеличить лимит кредитования по данной программе с 10 млрд рублей до 30 млрд рублей, а на 01.11.2015 года объем задолженности кредитных организаций перед Банком России составил 19,6 млрд рублей, поскольку часть обязательств была досрочно погашена одним из участников проекта. Ожидается, что свободный лимит будет освоен другими участниками в течение ноября – декабря 2015 года..

По состоянию на 16 ноября 2015 года, объем задолженности кредитных организаций перед Банком России в рамках данной программы составил 19,6 млрд рублей – часть обязательств была досрочно погашена одним из участников проекта. Ожидается, что свободный лимит будет освоен другими участниками в течение ноября – декабря 2015 года.

В рамках рабочей группы, осуществляющей реализацию проекта, проводится работа по обоснованию снижения ставки по кредитам Банка России с 10,75% до 9% годовых и увеличения лимита кредитования по программе до 100 млрд рублей.

По состоянию на 1 ноября 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 ноября 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 90% общего объема выпуска ИЦБ за этот период.

© АГЕНТСТВО ПО ИПОТЕЧНОМУ ЖИЛИЩНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ (АИЖК)

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 23.11.2015 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 отчёте.

Настоящий отчет содержит информацию только общего характера, содержащаяся в нём информация и выводы не являются рекомендацией или офертой на покупку или продажу каких-либо ценных бумаг, фьючерсов, опционов, других инструментов или производных на какой-либо из них.

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.