

Рынок жилья и ипотечного кредитования: предварительные итоги 2012 года

Аналитический центр АИЖК



Декабрь 2012

Оглавление

Выводы и прогнозы.....	3
Экономический обзор: замедление экономического роста.....	6
Рынок ипотечного кредитования: рост вопреки	10
Ипотека в регионах: увеличивающийся разрыв ставок.....	14
Обзор основных игроков рынка ипотеки: курс на повышение.....	16
Рынок жилья: рекордная динамика	18
Рынок Москвы и Московской области: если переезд, то в Подмосковье	23
Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию	24

Выводы и прогнозы

Предварительные итоги 2012 года свидетельствуют о том, что шанс, который давал российской экономике высокий уровень цен на нефть, был использован не в полной мере. Во многом это произошло из-за кризисных явлений в еврозоне, которые негативным образом сказались как на уровне ликвидности банковского сектора, так и на поведении инвесторов, спровоцировав значительную утечку капитала из РФ.

Основным фактором роста экономики в 2012 году стало внутреннее потребление населения, что без иных структурных изменений в реальном секторе было явно не достаточно для уверенного роста ВВП. В целом, по нашим оценкам, во втором квартале 2012 года потребление домашних хозяйств обеспечило около 3,4% из 4,0% роста ВВП (в первом квартале - около 3,8% из 4,9% роста ВВП). По оценке Росстата, за 9 месяцев прирост ВВП к соответствующему периоду прошлого года составил 3,9% - несмотря на благоприятную ценовую конъюнктуру для российского сырьевого экспорта, темпы роста экономики начинают замедляться.

Кроме того, подорожание стоимости фондирования для банков, включая рост стоимости привлечения средств через ипотечные ценные бумаги, ожидаемо привело к росту стоимости кредитования для физических лиц, особенно в третьем квартале, и постепенному охлаждению спроса к концу года.

В этих условиях, несмотря на сохраняющуюся неопределенность перспектив мировой экономики, в течение года российский ипотечный рынок продолжал активно расти. За 9 месяцев 2012 года населению предоставлено 475,8 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 698,6 млрд рублей, что в 1,4 раза превышает уровень 9 месяцев 2011 года в количественном и в 1,5 - в денежном выражении. Такие объемы являются максимальными не только в посткризисном периоде, но и за всю историю наблюдений за показателями выдачи ипотечных кредитов Банком России. По сравнению с 2008 годом, за 9 месяцев 2012 года было выдано в 1,4 раза больше ипотечных кредитов, а количество кредитных организаций, занимающихся ипотекой, выросло на 10%. Это свидетельствует о том, что рынок ипотечного кредитования полностью восстановился после кризиса.

Основным вопросом на текущий момент остается перспектива развития рынка ипотечного кредитования в 2013 году, поскольку рост рынка происходил в условиях увеличения ставок по ипотечным кредитам. Анализ месячных ставок выдачи говорит о том, что по итогам трех кварталов ставка по кредитам в рублях превысила уровень аналогичного периода 2011 года на 0,7 п.п. и составила 12,3%.

Таким образом, не исключено, что опережающее развитие рынка в 2012 году происходило за счет спроса будущих периодов, и потенциальные заемщики поспешили приобрести жилье, пока ставки по ипотечным кредитам находились на комфортном для них уровне, что повышает риски рецессии ипотечного рынка в 2013 году.

Среди других значимых тенденций развития ипотечного рынка следует отметить рост ипотечного портфеля на балансах банков. Так, на 01.10.2012 года он составил 1 678 млрд рублей, что на 42% превышает уровень соответствующего периода 2011 года. Абсолютный

прирост портфеля составил 496 млрд рублей. Анализ группировки ипотечных ссуд по срокам просроченной задолженности показывает стабильно хорошее качество портфеля. Это подтверждается тем, что в условиях значительного увеличения ипотечного портфеля банков объем дефолтных ссуд (с просрочкой от 90 дней и выше) сократился не только в относительном, но и абсолютном выражении (3,04% и 54,9 млрд на 01.10.2012 против 4,47% и 60,6 млрд на 01.10.2011).

Тем не менее, анализ поведения основных игроков ипотечного рынка говорит о возрастании риска ухудшения ипотечного портфеля банков в среднесрочной перспективе. Дорожающее на протяжении всего 2012 года фондирование лишило банки возможности ценовой конкуренции. В этих условиях в течение 2012 года сформировался тренд к существенному снижению требований к подтверждению дохода заемщика.

Предварительные итоги 2012 года свидетельствуют и об активном развитии рынка жилья. Оборот рынка жилой недвижимости (количество объектов, зарегистрированных в сделках с жильем по итогам трех кварталов) достиг 3 млн объектов, что на 13% превышает уровень соответствующего периода 2011 года.

Одним из основных факторов развития жилищного рынка является увеличение доли ипотечных сделок. По данным Росреестра, каждый пятый объект (20,5%), зарегистрированный в сделках с жильем за 9 месяцев 2012 года, приобретался с использованием ипотечного кредитования. Этот показатель является рекордным за всю историю активного ипотечного кредитования в России (с 2006 года).

Вторым важным фактором, определяющим динамику жилищного рынка является преобладание на нем альтернативных сделок и постепенное возвращение инвестиционного спроса. На фоне нестабильности на финансовых рынках жилье воспринимается как один из немногих надежных долгосрочных инструментов инвестирования.

Следует отметить, что вместе с оживлением рынка цены на жилье перешли к росту в реальном выражении после длительной стагнации 2009-2011 годов. К концу третьего квартала 2012 года в России цены на жилье выросли по сравнению с концом четвертого квартала 2011 года на 9,1% как на первичном, так и на вторичном рынке, в то время как инфляция за этот период составила 6,6%. При этом рост цен на жилье в целом соответствовал росту доходов населения и не привел к сокращению доступности приобретения жилья: значения индексов доступности жилья на первичном и вторичном рынках практически не меняются с начала 2010 года.

Тем не менее, на протяжении всего года в строительном секторе восстановление шло достаточно вяло. По данным Росстата, за три квартала 2012 года введено в эксплуатацию 408,6 тысяч домов и квартир общей площадью 34,6 млн кв. метров, что составило 101,6% и 102,7% соответственно к объему ввода жилья в аналогичном периоде предыдущего года. Таким образом, намечавшееся восстановление строительства крайне не устойчиво, хотя опережающие индикаторы строительного сектора - объемы выполняемых работ и кредитование девелоперов - продолжают расти.

АИЖК ожидает, что по итогам 2012 года объем ипотечного рынка составит примерно 660-710 тыс. кредитов на сумму около 1000 млрд рублей. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях составит около 12,5% а общая доля просроченных платежей не превысит 2,1-2,5%.

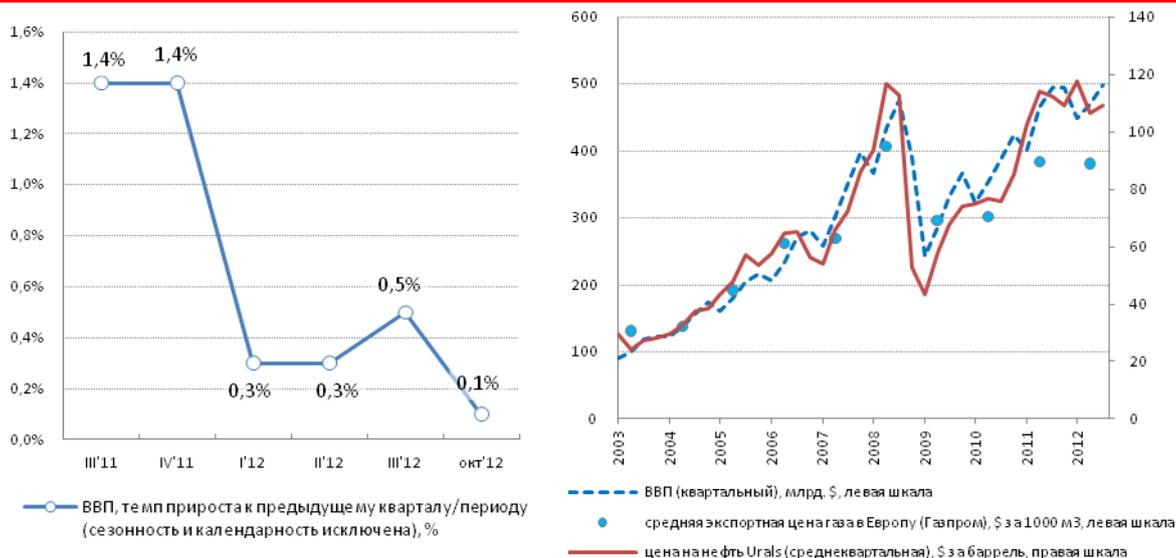
Тем не менее, АИЖК обращает внимание на существование значимого риска роста объемов просроченных платежей из-за имевшей место в 2012 году тенденции снижения требований к ипотечным заемщикам со стороны ведущих банков.

Экономический обзор: замедление экономического роста

В первые 9 месяцев 2012 года наблюдалась оптимистичная динамика мировых цен на нефть, реальных заработных плат, внутреннего потребления и уровня занятости. Тем не менее, это не привело к сопоставимому росту ВВП, реального сектора и реальных располагаемых доходов населения, а ситуация с ликвидностью оставалась достаточно напряженной.

По данным Росстата, за 9 месяцев 2012 года прирост ВВП к соответствующему периоду прошлого года составил 3,9% по сравнению с 4,5% по итогам первого полугодия (в 2011 году данный показатель составлял 4,2% и 3,7% соответственно). Несмотря на сохраняющиеся на высоком уровне цены на нефть и газ, снижение темпов роста экономики во многом связано с потерей части урожая в результате засухи, ускорением инфляции, а так же, отчасти, падением инвестиционного спроса. В тоже время, по сравнению с первой половиной 2012 года, в третьем квартале темпы роста ВВП несколько выросли - с 0,3% до 0,5% (по сравнению с предыдущим кварталом, с исключённой сезонностью, по оценке Минэкономразвития России). В октябре, по сравнению с сентябрем, ВВП вырос на 0,1% с учетом очищенной сезонности.

Рис. 1: Экономика замедляется несмотря на благоприятную внешнюю конъюнктуру



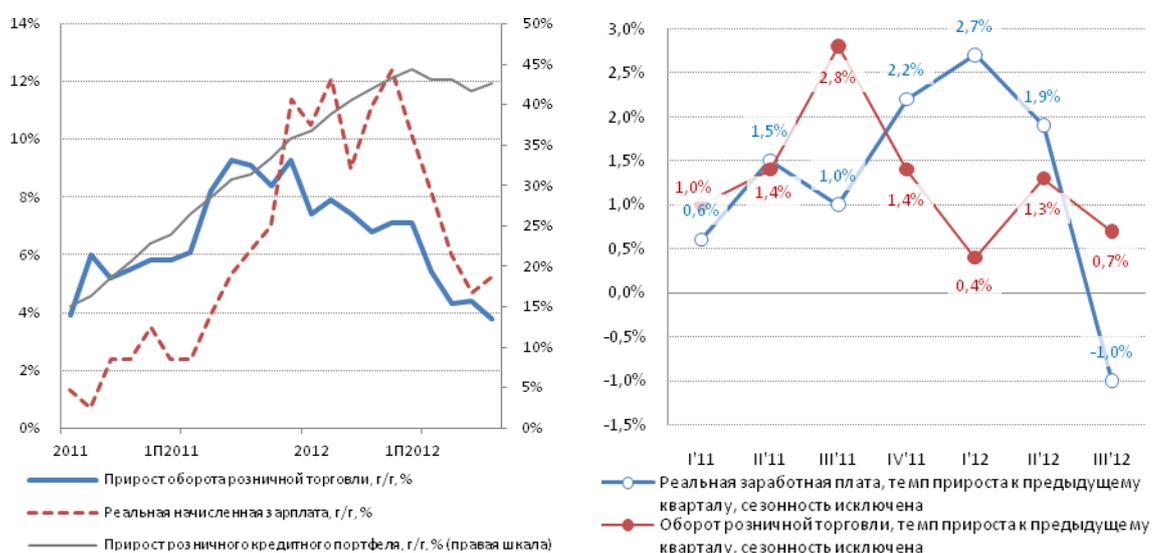
Источник: Банк России, Минэкономразвития России, Рейтерс, Газпром, расчёты АИЖК

Рост ВВП продолжают обеспечивать отрасли, ориентированные на внутренний спрос, однако второй квартал подряд продолжается замедление роста внутреннего спроса в годовом сопоставлении (с 8% в 4 квартале 2011 года до 6,1% в 1 квартале 2012 года и 5,4% во 2 квартале) и снижение его вклада в общий экономический рост (с 7,4 до 5,4 и 5,0 п.п. соответственно).

Экономический рост поддерживается, главным образом, увеличением пенсий и зарплат, особенно в бюджетной сфере, низким уровнем безработицы, а также перегретым розничным кредитованием, раскручивающим потребительские расходы. Так, за 9 месяцев 2012 года средний размер назначенных пенсий вырос на 10,1% к аналогичному периоду 2011 года, а номинальная среднемесячная начисленная заработная плата одного работника - на 14,4%. В

целом, по нашим оценкам, во втором квартале 2012 года потребление домашних хозяйств обеспечило около 3,4% из 4,0% роста ВВП (и около 3,8% из 4,9% роста ВВП - в первом квартале). Тем не менее, перенос повышения тарифов ЖКХ с января на июль и сентябрь и более низкий, чем ожидалось, урожай сельскохозяйственных культур, подстегнули инфляцию, которая выросла с 4,3% г/г в июне до 6,6% г/г в сентябре, что наряду с растущими ставками розничного кредитования несколько замедлило темпы расходов граждан. Так, прирост оборота розничной торговли упал в сентябре до 4,4% г/г (с 6,9% г/г в июне). По итогам 2012 года инфляция может достигнуть 7% - по мнению Минэкономразвития России, повысившего свой прогноз в этой части. Так же в связи с ростом цен и инфляционных ожиданий Банк России в сентябре повысил на 0,25 п.п. процентные ставки по своим операциям, а также ставку рефинансирования (до 8,25%).

Рис. 2: Квартальные темпы роста зарплат падают, снижая потребительские расходы, несмотря на перегретое розничное кредитование



Источник: Банк России, Росстат, Минэкономразвития России

Среди позитивных факторов стоит отметить низкий уровень безработицы. В 3 квартале 2012 года она снизилась до 5,3%. Тем не менее, нужно принимать во внимание, что с 2011 года Росстат рассчитывает безработицу по новой методологии, расширяющей круг лиц, отнесенных к занятому населению, что, соответственно, несколько снижает итоговый уровень безработицы. Так, численность населения, отнесённого в третьем квартале к занятому, достигла максимального уровня с 1999 года.

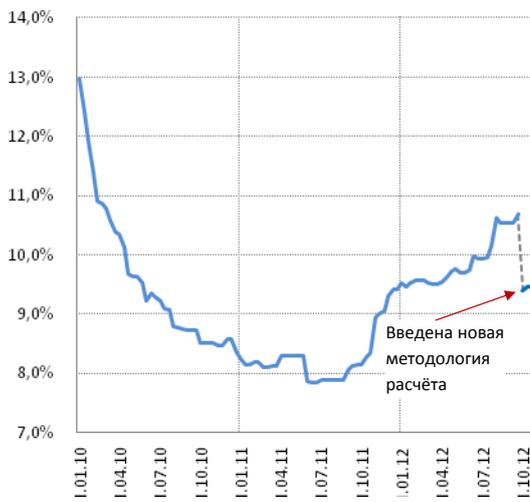
В то же время замедление мировой экономики и кризис еврозоны (безработица в которой достигла в сентябре 11,6%¹, а экономика вступила в рецессию, снизившись на 0,1% в квартальном выражении в третьем квартале 2012 года) увеличивают риск роста безработицы в России в отраслях, ориентированных на экспорт. Международный валютный фонд прогнозирует увеличение неопределенности в развитии мировой экономики, в первую очередь из-за рисков разрастания европейского кризиса. Согласно его оценкам вероятность рецессии в Еврозоне в 2013 году достигает 80%, а в США – 15%.

¹ 17 стран

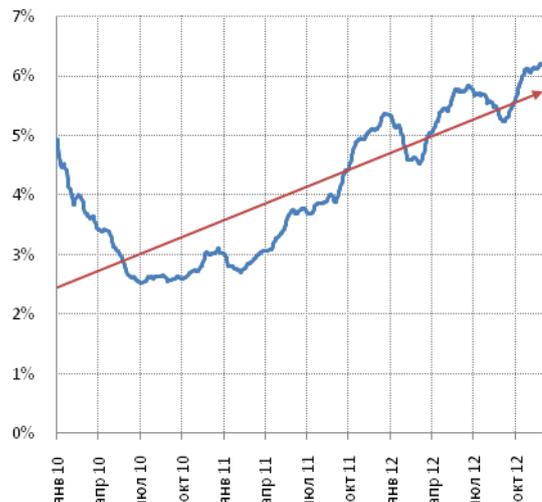
Несмотря на некоторую передышку на внешних рынках для российских заёмщиков, вызванную в основном ростом цены на нефть, отток капитала продолжается (Минэкономразвития увеличило его прогноз до \$70 млрд), снижая ликвидность на рынке, а стоимость фондирования выросла, в т.ч. из-за постепенного роста ставок по вкладам физлиц (которые обеспечивают около 29% всех пассивов банковского сектора). Также отметим, что в октябре 2012 года значение 30-дневной скользящей средней ставки MIACR по однодневным кредитам впервые с 2009 года превысило 6%. Таким образом, дорожающее фондирование приводит к росту ставок по кредитам физлицам (в том числе ипотечным кредитам).

Рис. 3: Розничное фондирование продолжает дорожать, и ситуация с ликвидностью остаётся достаточно напряжённой...

Динамика максимальной процентной ставки (по вкладам в российских рублях) десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объём депозитов физических лиц

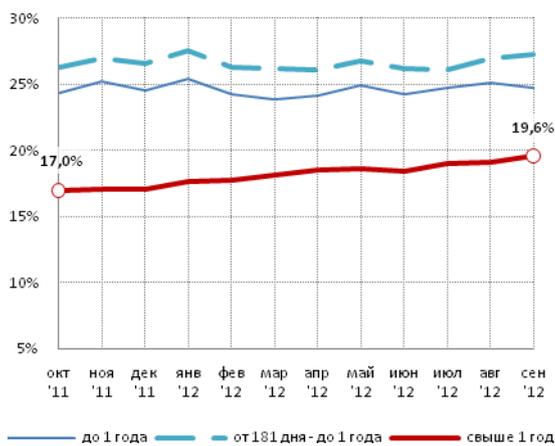


Однодневная ставка MIACR (фактические ставки по предоставленным кредитам), %, 30-дневная скользящая средняя

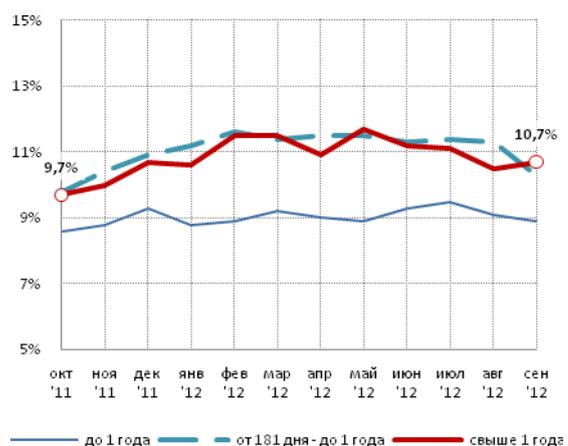


... ставки по кредитам физлицам растут, но несколько снизились по кредитам нефинансовому сектору, частично из-за снижающегося спроса из-за замедляющейся экономики

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным физическим лицам, по срокам погашения



Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям, по срокам погашения



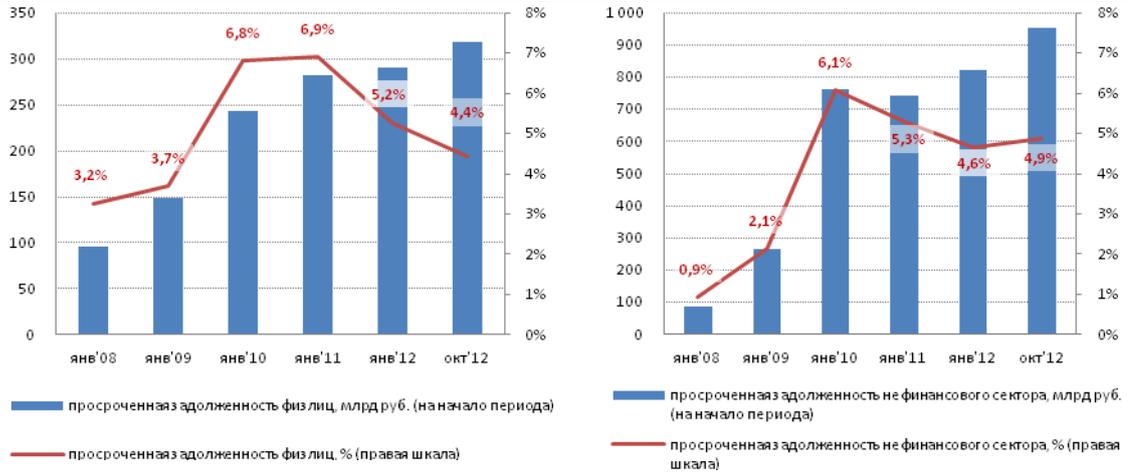
Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Отметим, что, если процентные ставки по кредитам, предоставляемым физлицам на срок свыше 1 года, продолжали расти, то по кредитам нефинансовому сектору на тот же срок они показали некоторое снижение. Это свидетельствует, в частности, о том, что замедляющаяся экономика снизила спрос на кредиты со стороны корпоративного сектора: темпы прироста его

кредитного портфеля в сентябре составили всего 0,6% в месячном выражении, что является самым низким уровнем с февраля (в годовом выражении темпы прироста падают начиная с мая). При этом, просроченная задолженность по этому портфелю выше уровня начала года, как в относительном ((4,6% против 4,9%), так и абсолютном выражении.

Таким образом, рост ставок по кредитам физлицам, в т.ч. по ипотечным кредитам, отражает желание банков получить на розничном рынке дополнительные доходы даже путем снижения требований к заемщикам, в связи со снижением доходности корпоративного сектора.

Рис. 4: Просроченная задолженность по кредитам нефинансовым организациям выше, чем в начале года, как в абсолютном, так и в относительном выражении, а темпы прироста портфеля падают



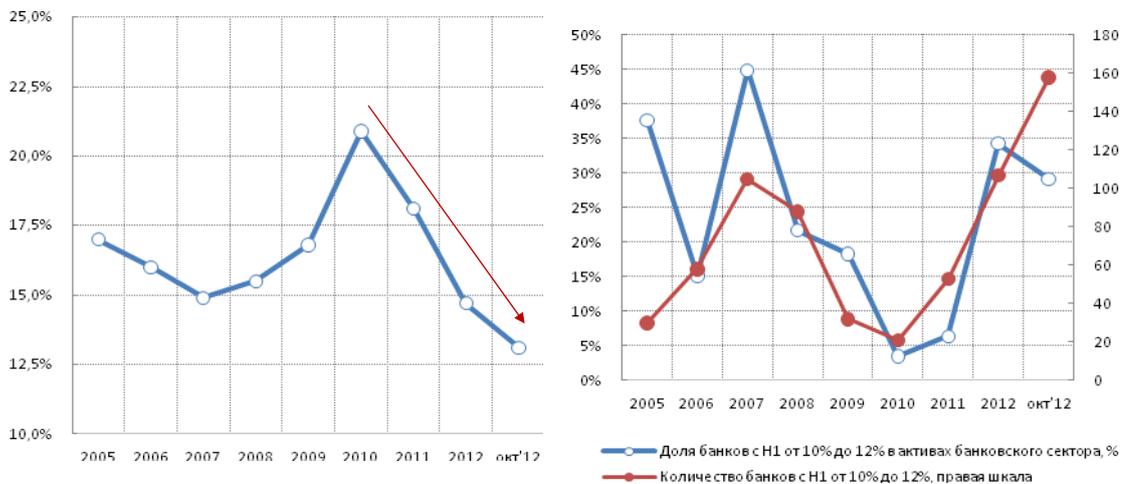
Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Такая стратегия также вносит свой вклад в снижение устойчивости банковского сектора. Достаточность капитала банковского сектора продолжает падать, снизившись до 13,1% на начало октября 2012 года, что даже ниже, чем в 2007.

Рис. 5: Достаточность капитала банковского сектора упала ниже уровня докризисного 2007 года, а количество банков с минимальной достаточностью капитала достигло почти 160

Отношение собственных средств (капитала) к активам, взвешенным по уровню риска (показатель достаточности капитала), %, на начало периода

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

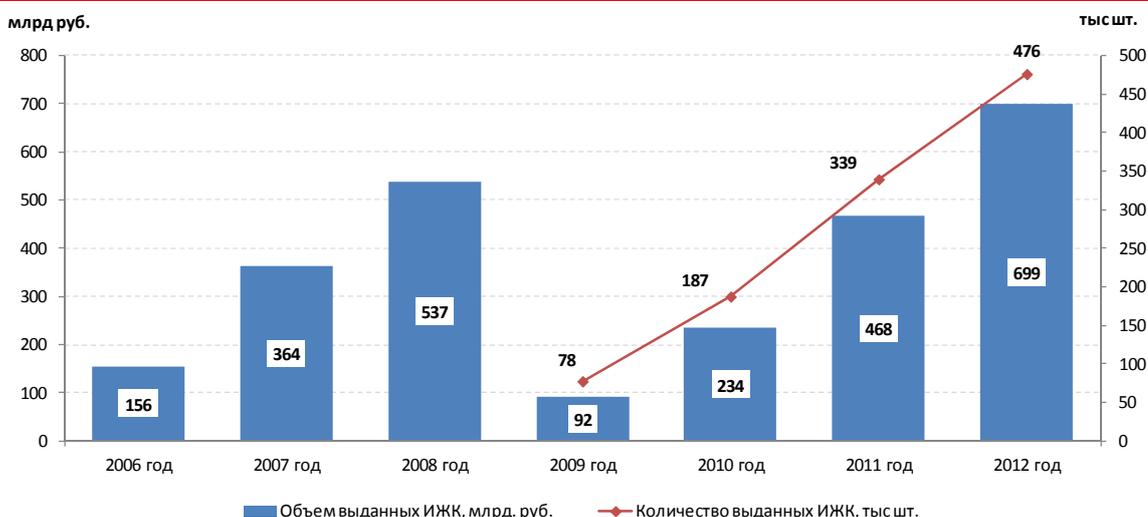


Источник: Банк России

Рынок ипотечного кредитования: рост вопреки

Несмотря на сохраняющуюся неопределенность перспектив мировой экономики, российский ипотечный рынок продолжал активно расти. За 9 месяцев 2012 года населению предоставлено 475,8 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 698,6 млрд рублей, что в 1,4 раза превышает уровень 9 месяцев 2011 года в количественном и в 1,5 в денежном выражении. Такие объемы выдачи являются максимальными не только в посткризисном периоде, но и за всю историю наблюдений показателя выдачи ипотечных кредитов Банком России². По сравнению с 2008 годом, за 9 месяцев 2012 года было выдано в 1,4 раза больше ипотечных кредитов, а количество кредитных организаций, занимающихся ипотекой, выросло на 10%. Это свидетельствует о том, что рынок ипотечного кредитования полностью восстановился после кризиса.

Рис. 6: Динамика выдачи ипотечных кредитов за 9 месяцев 2006-2012 гг.*

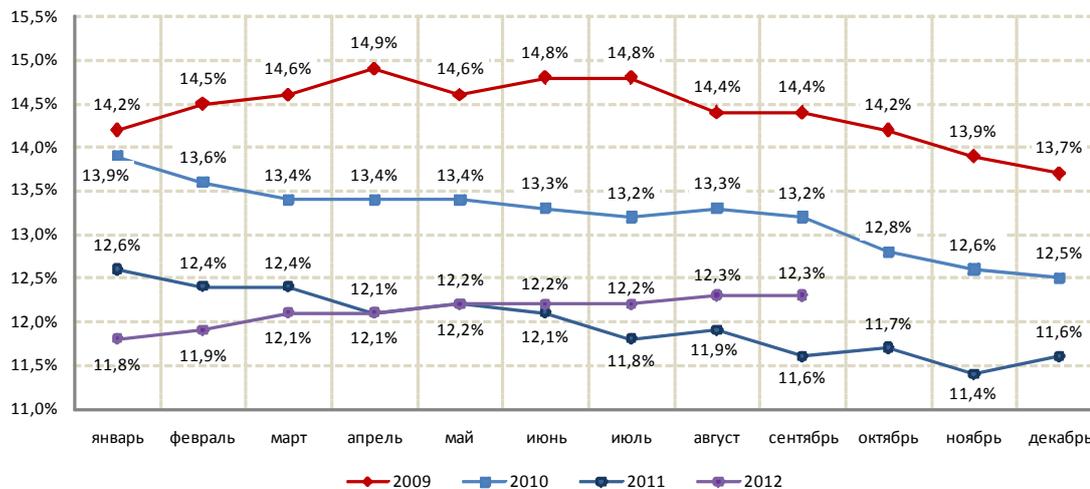


Источник: Банк России, * данные по количеству выдаваемых кредитов до 2009 года отсутствуют

Тем не менее, самой значимой тенденцией 2012 года стал рост рынка в условиях увеличения ставок по ипотечным кредитам. Анализ динамики месячных ставок выдачи говорит о том, что по итогам трех кварталов ставка по кредитам в рублях превысила уровень аналогичного периода 2011 года на 0,7 п.п. и составила 12,3%.

² АИЖК располагает данными по квартальной динамике показателя с 2006 года.

Рис. 7: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2009 – 2012 гг.), %



Источник: Банк России

Таким образом, рост ипотечного кредитования происходил в условиях повышения ставок по ипотечным кредитам, а потенциальные заемщики спешили приобрести жилье на комфортных условиях. **Тем не менее, АИЖК не ожидает роста средних ставок по выданным ипотечным кредитам свыше 12,5% до конца 2012 года.**

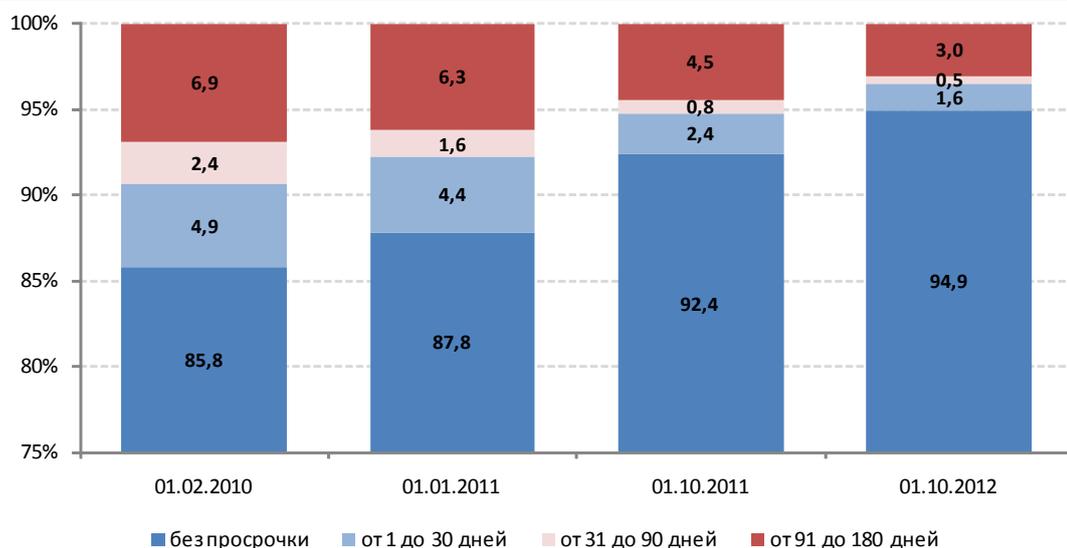
Следует отметить, что такая ситуация создает риски существенного замедления темпов роста ипотечного рынка в 2013 году, так как не исключена ситуация реализации в 2012 году потенциального спроса будущих периодов. По данным опроса домохозяйств, проведенного АИЖК в 3 квартале 2012 года, потенциальные ипотечные заемщики переоценивают необходимость приобретения жилья, сокращается спрос на жилье для членов семьи и родственников. Наиболее вероятными причинами данных тенденций являются рост реальной стоимости жилья, наблюдаемый впервые с 2009 года, и рост ставок по ипотечным кредитам. **АИЖК ожидает, что по итогам 2012 года объем ипотечного рынка составит примерно 660-710 тыс. кредитов на сумму около 1000 млрд рублей.**

Среди других значимых тенденций развития ипотечного рынка следует отметить рост ипотечного портфеля на балансах банков. Так, на 01.10.2012 он составил 1 806,8 млрд рублей, что на 33% превышает уровень соответствующего периода 2011 года. Абсолютный прирост портфеля составил 451 млрд рублей.

Анализ структуры ипотечного портфеля показывает неуклонное снижение доли валютной задолженности. Так, по итогам 9 месяцев 2012 года она составила всего 7,2%, снизившись с начала года на 3,9 п.п. Напомним, что в 2005 году доля валютной задолженности в портфеле превышала 50%, а в 2008-2009 гг. составляла не менее 20%. Доля валютной задолженности начала стремительно падать после кризиса 2008-2009 годов, когда выдача валютной ипотеки практически остановилась. Так, по итогам 9 месяцев 2012 года было выдано лишь 1 190 валютных кредитов против 474 639 рублевых.

Анализ группировки ипотечных ссуд по срокам просроченной задолженности показывает стабильно хорошее качество портфеля. Это подтверждается тем, что в условиях значительного увеличения ипотечного портфеля банков, объем дефолтных ссуд (с просрочкой от 90 дней и выше) сократился не только в относительном, но и абсолютном выражении (3,04% и 54,9 млрд рублей на 01.10.2012 против 4,47% и 60,6 млрд рублей на 01.10.2011).

Рис. 8: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2010 – 2012 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

По данным Банка России, за 9 месяцев 2012 года объем задолженности по ипотечным кредитам, по которым не было допущено ни одного просроченного платежа либо срок просрочки не превышает 30 дней, составил 96,47% (94,78% - годом ранее).

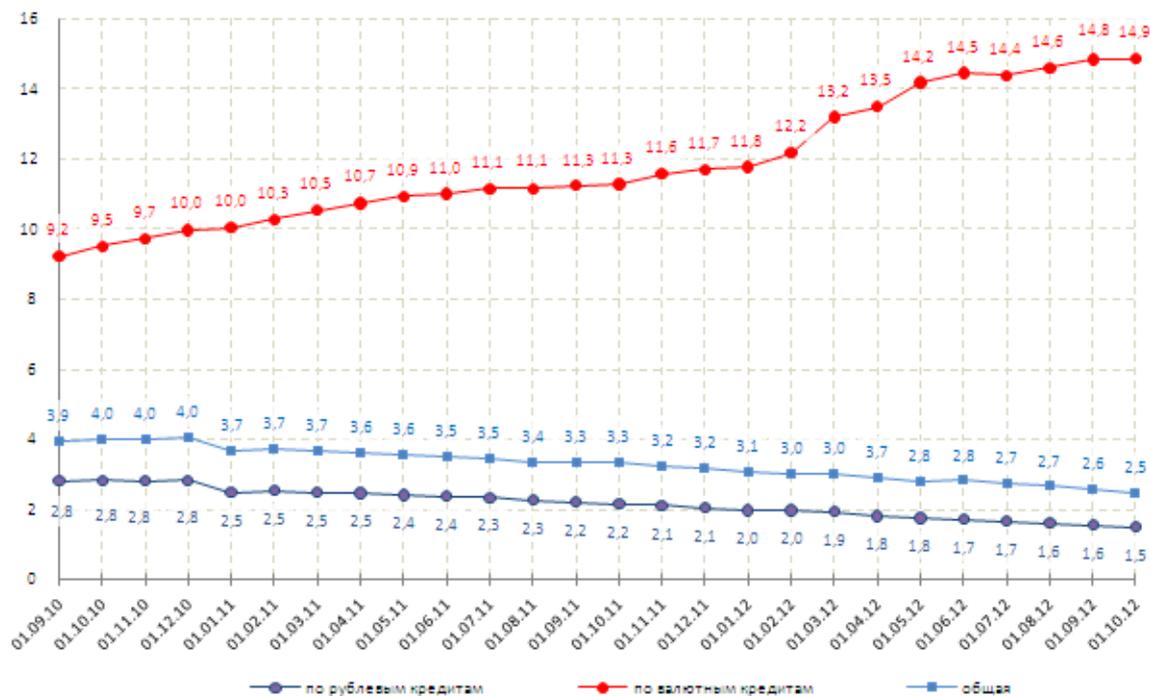
Таб. №1. Группировка задолженности по ипотечным кредитам по срокам задержки платежей

Общая сумма задолженности по ипотечным кредитам	На 01.10.2011		На 01.10.2012	
	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%
Всего закладных в портфеле, в том числе:	1 355 562	100	1 806 811	100
С просрочкой аннуитетного платежа от 31 до 90 дней	10 167	0,75	8 853	0,49
С просрочкой аннуитетного платежа от 91 до 180 дней	6 507	0,48	5 059	0,28
С просрочкой аннуитетного платежа свыше 180 дней	54 087	3,99	49 868	2,76

Источник: Банк России

В условиях роста общего объема ипотечного портфеля на балансах банков сокращается и доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности. Однако снижение доли проблемных кредитов происходит на фоне ослабления формальных требований банков к оценке платежеспособности заемщика, что увеличивает риски роста проблемной задолженности в среднесрочной перспективе.

Рис. 9: Доля просроченной задолженности в 2010 – 2012 гг.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.10.2012 составила 2,45%. Доля просроченных платежей по рублевой задолженности составила 1,5%, а по валютной - 14,9%. Высокая доля валютной просрочки объясняется падением объёмов валютного ипотечного портфеля (со 165 млрд руб. на начало 2012 года до 129 млрд руб. на конец сентября) при незначительном изменении объема валютной просроченной задолженности. Главным образом, это просрочка, образовавшаяся в прошлые годы, т.к. в данный момент, как говорилось выше, объем выдачи ипотечных кредитов в иностранной валюте незначителен.

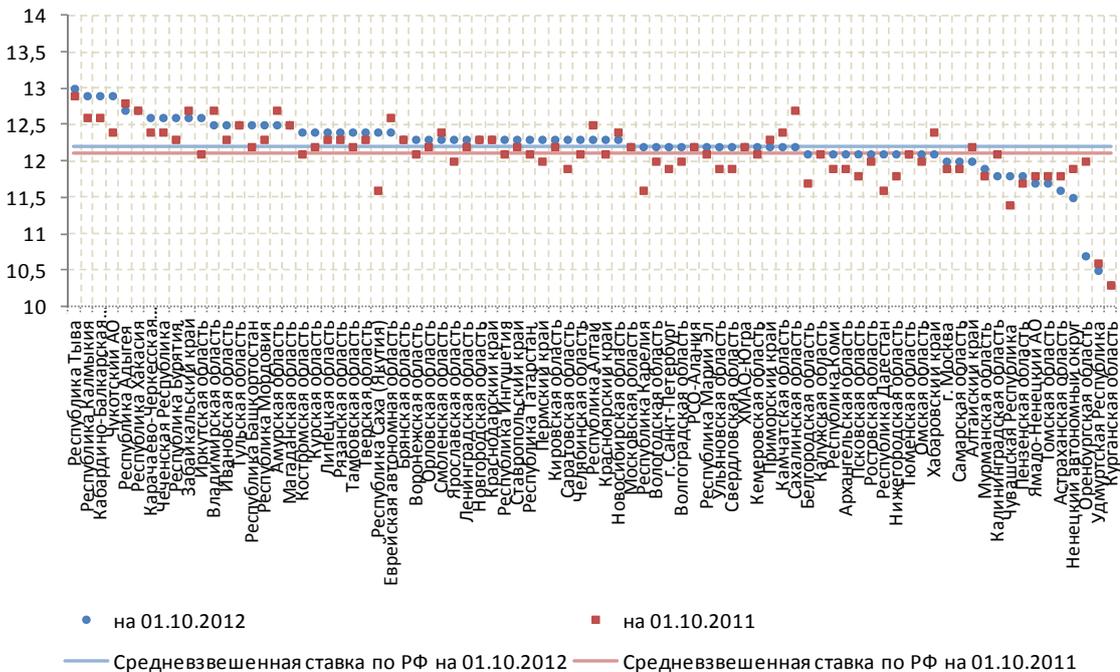
По итогам 2012 года АИЖК ожидает снижение доли просроченных платежей в общем объеме просроченной задолженности, и к концу 2012 года она не превысит 2,1-2,5%.

Ипотека в регионах: увеличивающийся разрыв ставок

Общие тенденции развития рынка ипотечного жилищного кредитования, наблюдавшиеся по России в целом, были характерны и для большинства региональных ипотечных рынков. Рост объемов выдачи сопровождался увеличением ставок выдачи ипотечных кредитов по сравнению с уровнем, достигнутым в конце 2011 года. Так, за 9 месяцев 2012 года, по сравнению с 9 месяцами 2011 года, ставки в большинстве регионов увеличились.

Отметим, что в отличие от 2011 года, когда наблюдалась тенденция к выравниванию ставок по регионам, в 2012 году разброс ставок стал расти. По итогам 9 месяцев 2012 года самая высокая ставка зафиксирована в Республике Тыва - 13%, а самая низкая в Курганской области – 10,3%. Средние по России ставки 12,0-12,4% зафиксированы в 54 российских регионах, в том числе, Москве, Санкт-Петербурге, Орловской и Рязанской областях, Краснодарском крае и Тюменской области.

Рис. 10: Ранжирование регионов (по убыванию) по средневзвешенным процентным ставкам по выданным ипотечным кредитам (накопленным итогом с начала года, на конец периода) по данным за 2011-2012 гг.



Источник: Банк России

По сравнению с уровнем 2011 года, в 51 регионе ставки выросли, в 20 - снизились, а в 12 - не изменились. Во многом увеличение разброса ставок объясняется снижением возможностей ценовой конкуренции у банков, бывшей достаточно однозначным трендом прошлого года, и переходом банков к расширению предложений с условиями, оправдывающими более высокую стоимость кредитов для заемщиков.

Рост объемов выдачи кредитов наблюдался во всех регионах России. За 9 месяцев 2012 года суммарный объем выдачи ипотечных кредитов пятеркой регионов-лидеров (Москва, Московская, Тюменская область, Санкт-Петербург и Свердловская область) составил 236,5 млрд рублей (34,3% от общего объема выдачи). Это практически столько же, сколько и в

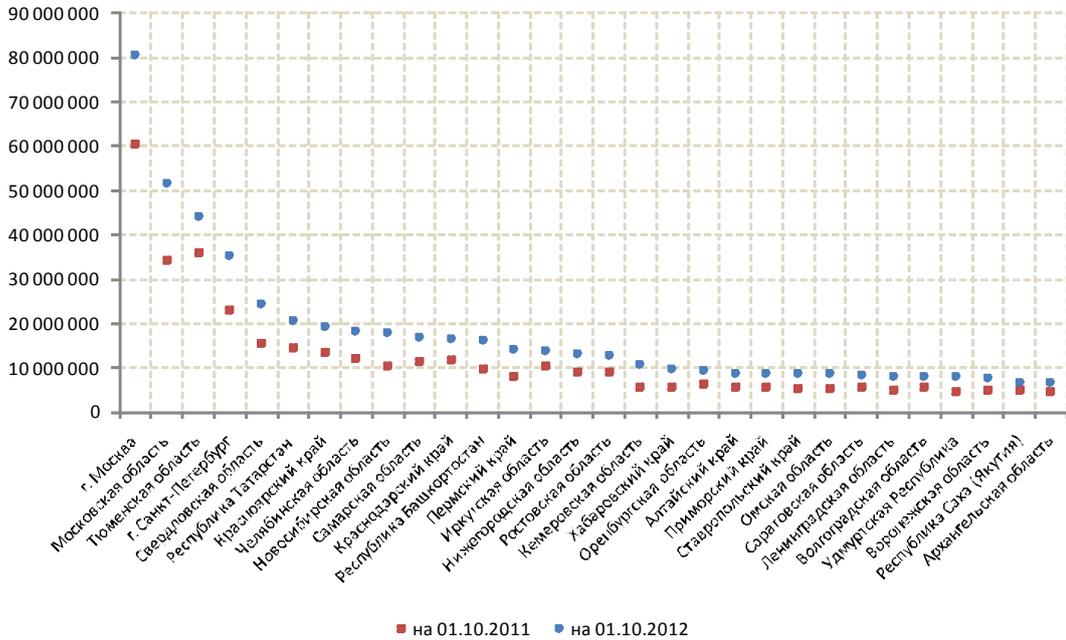
соответствующем периоде 2011 года (36,2%), что свидетельствует о достаточно стабильной концентрации рынка.

Самый значительный рост произошел в Чукотском АО (в 2,4 раза). За 9 месяцев 2012 года в этом регионе было выдано 143 ипотечных кредита на сумму 278 млн рублей.

Рост в 1,95 раза и более (т.е. более чем на 30% выше среднероссийского уровня) наблюдался в 5 регионах: Кабардино-Балкарской республике, Псковской области, Карачаево-Черкесской республике, республике Северная Осетия-Алания и Чукотском автономном округе.

Рост объема ипотечного кредитования в пределах 1,05-1,95 раза (+/- 30% от среднероссийского уровня) наблюдался в большинстве регионов страны (всего в 78), в том числе Москве – в 1,3 раза, Московской области и Санкт-Петербурге – по 1,5, Новосибирской области – 1,7.

Рис. 11: ТОП-30 регионов России с наибольшим объемом выдачи ипотечных кредитов за 9 месяцев 2012 года (по убыванию), млн руб.



Источник: Банк России

Обзор основных игроков рынка ипотеки: курс на повышение

С начала 2012 года ценовая политика банков претерпевала ряд изменений. Так в первом полугодии 2012 года, несмотря на рост стоимости фондирования и напряженную ситуацию с ликвидностью, многие крупнейшие игроки ипотечного рынка заняли выжидательную позицию, что отчасти объяснялось неопределенной ситуацией на финансовых рынках на тот момент.

В третьем квартале 2012 года удорожание фондирования вынудило ряд банков, включая лидеров ипотечного рынка, провести повышение ставок. Импульс этому придало повышение ставок Сбербанком с 01.08.2012. В итоге, за рассматриваемый период по оценкам Аналитического центра АИЖК ставки повысили более 20 активных игроков рынка, в т.ч. 10 из двадцатки крупнейших по объёму выдачи, включая ВТБ24, ДельтаКредит, и Уралсиб.

Таб. №2: Повышение процентных ставок по ипотечным продуктам лидерами рынка в 3 квартале 2012 года

Банк	Основные примеры повышения процентных ставок по ипотечным продуктам в 3 квартале 2012 года
Сбербанк	Повышение ставок после оформления недвижимости в собственность по всем основным программам кредитования (за исключением программы «Ипотека с господдержкой»): на 0,50-1,25 п.п. для обычной категории клиентов и на 0,85-1,50 п.п. для э/п клиентов.
ВТБ 24	Повышение процентных ставок по рублевым ипотечным программам в «рекламном» сегменте (К/З менее 40%, срок до 7 лет) суммарно с 01.07.12 на 1,0 п.п.
Газпромбанк	Не менял ставок по основным программам в указанный период
Дельтакредит	Повышение процентных ставок по рублевым ипотечным программам суммарно с 01.07.12 на 0,25 п.п.
Росбанк	Не менял ставок по основным программам в указанный период
Уралсиб	Повышение процентных ставок по рублевым ипотечным программам суммарно с 01.07.12 на 0,50 п.п. на первичном рынке и 0,75 п.п. - на вторичном

Источник: АИЖК по данным с интернет-сайтов банков

Повышение ставок лидерами рынка продолжилось и в октябре-ноябре 2012 года. С 01.10.12 Сбербанк провел еще одно крупное (второе за год) повышение ставок на 0,5 п.п по всей линейке ипотечных кредитов, за исключением «Ипотеки с господдержкой». А Газпромбанк с 02.11.12 повысил ставки по основным рублевым ипотечным программам на 0,25 п.п.

В тоже время, в целом ставки по выданным ипотечным кредитам за указанный период года выросли несильно: согласно данным Банка России средневзвешенная ставка по рублёвым кредитам, выданным в течение месяца, увеличилась с 12,2% на 01.07.12 до 12,3% на 01.10.12. Основные причины такого поведения данного показателя следующие:

- На подбор подходящего объекта недвижимости заемщик зачастую тратит достаточно много времени (у отдельных банков срок действия одобрения по кредиту составляет до 3-х месяцев), поэтому для реализованных в наблюдаемый период кредитов действовали условия, одобренные еще до повышения ставок.
- Заёмщики стремятся снизить ставку, используя все возможные варианты, включая предложения банков для отдельных групп заемщиков (корпоративных клиентов, клиентов риэлтерских компаний – партнеров банка, клиентов приобретающих

недвижимость в аккредитованных банком объектах и т.д.) Как правило, ставка по таким предложениям банков несколько ниже, чем для клиентов, получающих ипотеку на общих условиях.

Подорожавшее фондирование резко ограничило возможность ценовой конкуренции. С начала 2012 года начал активно формироваться тренд к существенному снижению требований к подтверждению дохода заемщика: с начала года 6 банков из числа активных игроков рынка ввели в свои продуктовые линейки возможность получения ипотеки без справки о доходах. По состоянию на 15.11.2012 4 банка из числа *лидеров* рынка предоставляют ипотечные кредиты без требования подтверждения дохода заемщиком отдельной справкой: Сбербанк, ВТБ24, Дельтакредит и Росбанк.

Такое упрощение требований увеличивает риски банковской системы, поскольку широкое распространение указанной практики среди остальных игроков рынка может привести к увеличению доли высокорисковых кредитов в активах банковской системы и, при реализации пессимистического сценария развития экономики, к падению доверия и ощутимым убыткам для всего финансового сектора.

Рынок жилья: рекордная динамика

Оборот рынка жилой недвижимости (количество объектов, зарегистрированных в сделках с жильем по итогам трех кварталов) достиг отметки в 3 млн объектов, что на 13% превышает уровень соответствующего периода 2011 года.

Рис. 12: Динамика рынка недвижимости и доля ипотеки в сделках с жильем, поквартально, 2006-2012 гг.



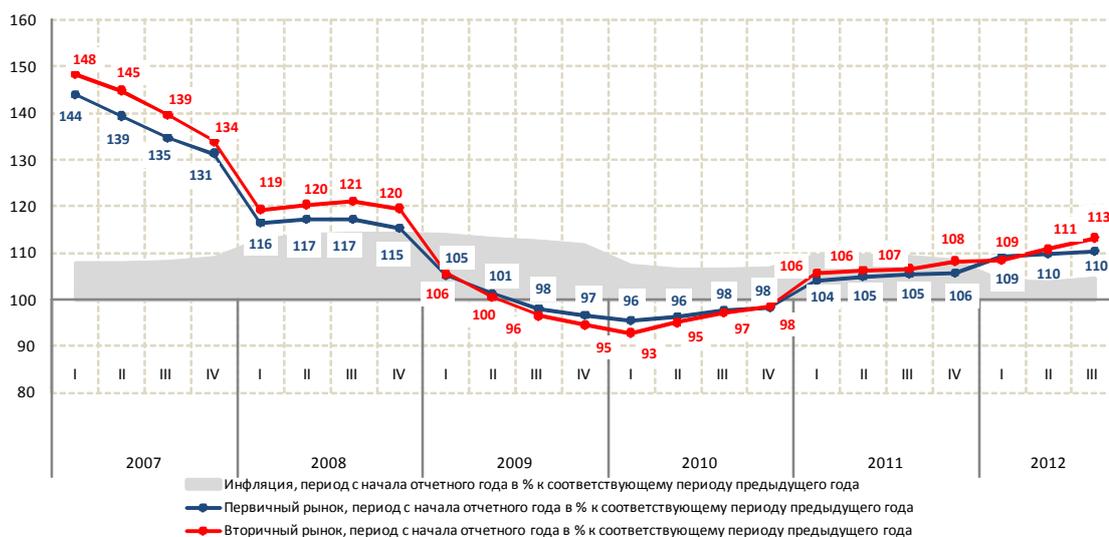
Источник: Росреестр

Одним из основных факторов развития жилищного рынка является увеличение доли ипотечных сделок. По данным Росреестра, каждый пятый объект (20,5%), зарегистрированный в сделках с жильем за девять месяцев 2012 г., приобретался с использованием ипотечного кредитования. Этот показатель является рекордным за всю историю активного ипотечного кредитования в России (с 2006 года). По оценкам АИЖК, особенно быстро растет доля ипотеки в продажах нового жилья.

Вторым важным фактором, определяющим динамику жилищного рынка, является преобладание на нем альтернативных сделок. Косвенно это подтверждают и данные Банка России. Несмотря на то, что за 9 месяцев 2012 года количество выданных ипотечных кредитов является исторически максимальным за сравнимый период за всю историю развития ипотечного рынка³, средний размер кредита все еще намного ниже – 1,47 млн рублей, чем в 2008 году (1,9 млн рублей). В тоже время значимую роль на рынке играло возвращение инвестиционного интереса к недвижимости, поскольку на фоне нестабильности на финансовых рынках жилье воспринималось как один из немногих надежных долгосрочных инструментов инвестирования.

³ АИЖК располагает данными по динамике показателя с 2006 года.

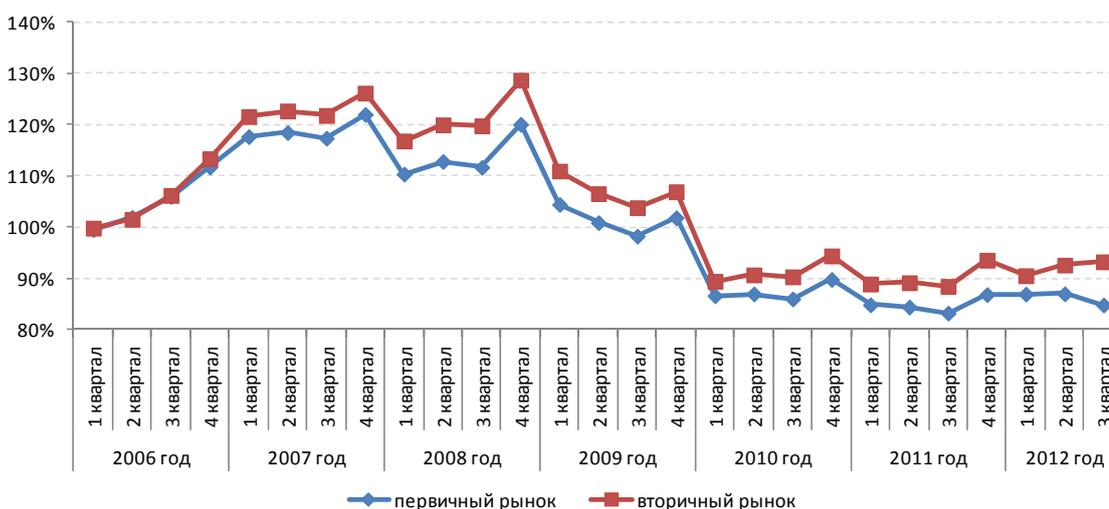
Рис. 13: Динамика индексов цен на жилье на вторичном и первичном рынках, 2007-2012 гг., %



Источник: Росстат

Следует отметить, что вместе с оживлением рынка цены на жилье в России перешли к росту в реальном выражении после длительной стагнации 2009-2011 годов. К концу третьего квартала 2012 года цены на жилье выросли по сравнению с концом четвертого квартала 2011 года на 9,1%, в то время как инфляция за этот период составила 6,6%. При этом рост цен на жилье в целом соответствовал росту доходов населения и не приводил к сокращению доступности приобретения жилья - значения индексов доступности жилья на первичном и вторичном рынках практически не меняются с начала 2010 года.

Рис. 14: Индекс доступности жилья в 2006 – 2012 гг. (2005 = 100%)



Индекс рассчитывается как отношение индекса цен на рынке жилья (первичный/вторичный рынок) к реальным располагаемым денежным доходам населения. Уменьшение значений показателя свидетельствует об увеличении доступности приобретения жилья.

Источник: Банк России, расчёты АИЖК

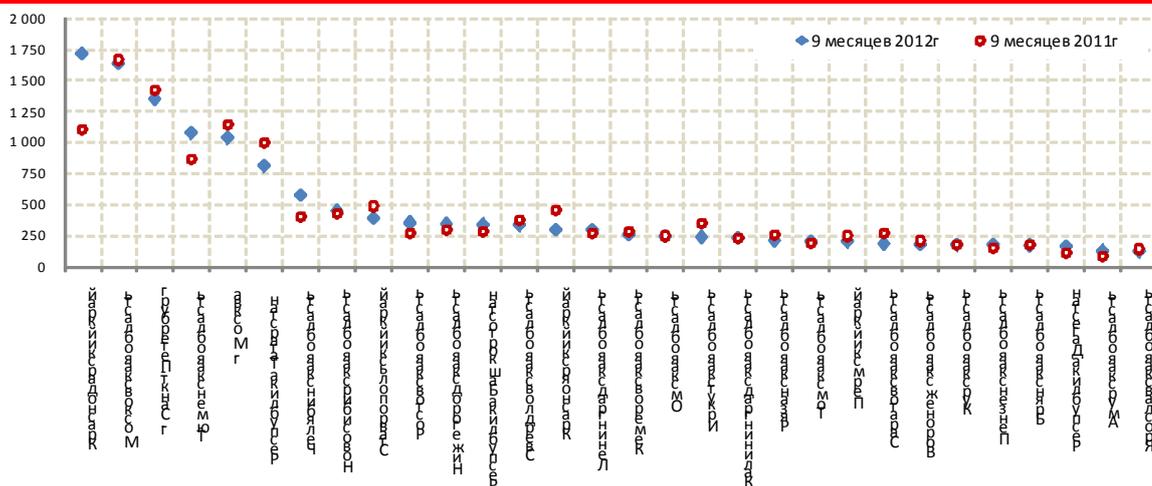
По оценкам АИЖК, по итогам 2012 года цены на жилье на 3-5 п.п. превысят инфляцию, что, в свою очередь, является хорошим стимулом для девелоперов и при этом не приводит к снижению уровня платежеспособного спроса.

По итогам 9 месяцев 2012 года ситуация с ценами на жилье в регионах сложилась следующим образом:

- На первичном рынке жилья цены росли (индекс цен выше 100%) в 75 регионах, в т. ч. Хабаровском крае – 129,39%, Амурской области – 120,69%, Республике Мордовия – 122,05%, а также в Санкт-Петербурге – 119,68%, Московской области – 113,79%, Ленинградской области – 107,34%, и Москве – 106,64%. Из них выше инфляции^[1] – в 52 регионах. Падение цен наблюдалось в 2 регионах: Ивановской области – 99,82% и Республике Дагестан – 97,93%.
- На вторичном рынке жилья цены росли (индекс цен выше 100%) в 78 регионах, в т.ч. Архангельской области – 128,94%, Еврейской АО – 125,09%, Хабаровском крае – 124,01%, Белгородской области – 120,44%, а также Москве – 106,42%, Ленинградской области – 106,08%, Санкт-Петербурге – 105,95% и Московской области – 108,46%. Из них выше инфляции – в 61 регионе. Падение цен наблюдалось в 1 регионе: Кабардино-Балкарской республике – 99,31%.

В строительном секторе восстановление идет достаточно вяло. По данным Росстата, за 9 месяцев 2012 года введено в эксплуатацию 408,6 тысяч домов и квартир общей площадью 34,6 млн кв. метров, что составило 101,6% и 102,7% соответственно к аналогичному периоду предыдущего года. В основном рост объемов строительства жилья происходил в секторе индивидуального жилищного строительства, которое выросло по отношению к аналогичному периоду 2011 года на 5,4%. Доля индивидуального домостроения в общей площади построенного жилья составила в целом по России – 51,5%. В Кабардино-Балкарской, Чувашской республиках, республиках Бурятия и Тыва, Алтайском крае, Астраханской, Белгородской, Липецкой, Тамбовской, Тульской областях - от 80,6% до 91,6%.

Рис. 15: Топ-30 регионов России по объему ввода индустриального жилья в январе – сентябре 2012 года, тыс. кв. м



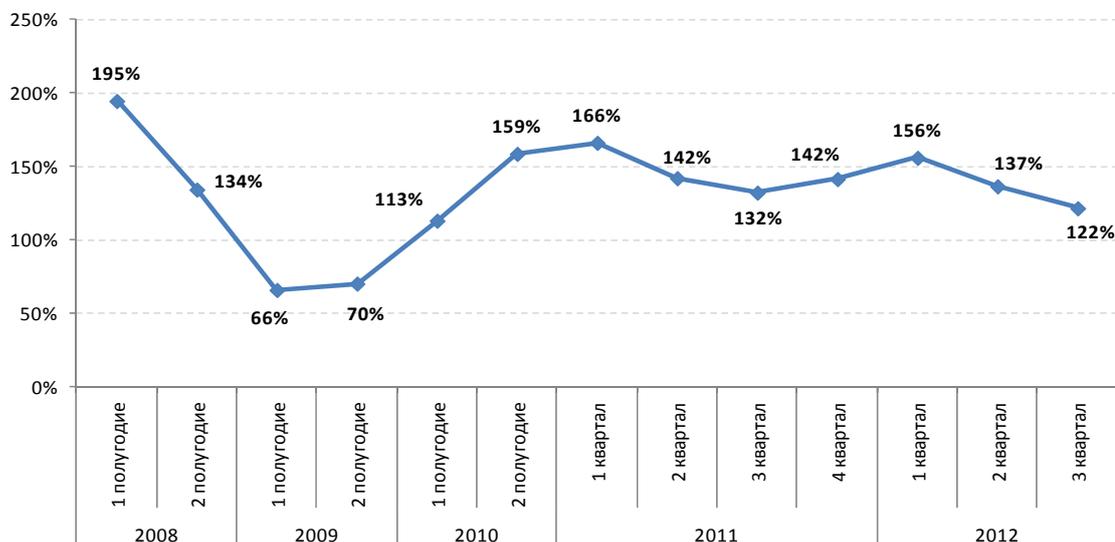
Источник: Росстат, расчеты АИЖК

В секторе индустриального строительства увеличиваются риски возникновения рецессии, т.е. падения объемов строительства жилья. За 9 месяцев 2012 года объемы индустриального строительства не изменились по сравнению с аналогичным периодом 2011 года, а темп роста

^[1] Здесь и далее при анализе цен в регионах используется региональный ИПЦ

количества зарегистрированных договоров долевого участия граждан в строительстве жилья снизился до 122% в третьем квартале 2012 года по сравнению с 132% в третьем квартале 2011.

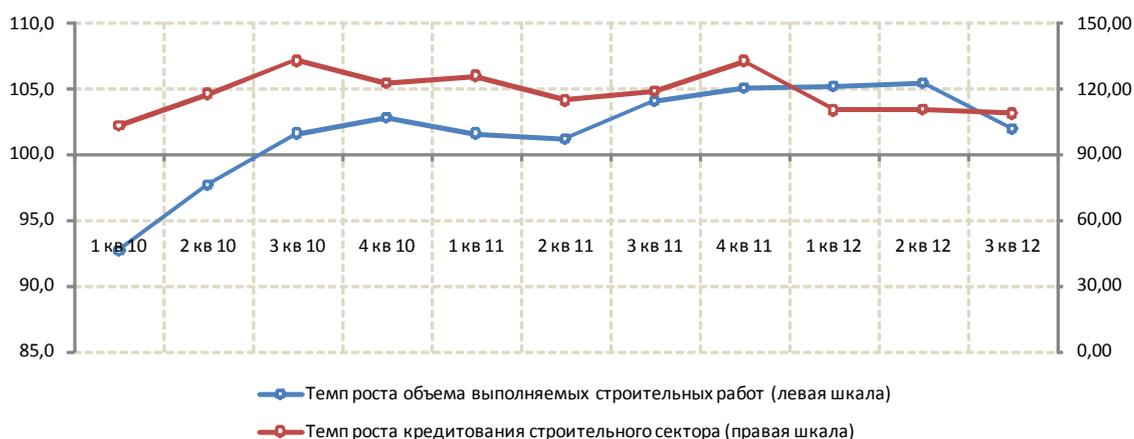
Рис. 16: Темп роста количества зарегистрированных договоров долевого участия граждан в строительстве жилья в 2008 – 2012 гг., % к соответствующему периоду предыдущего года



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

Чуть более позитивную динамику демонстрируют опережающие индикаторы развития строительного сектора: объем выполненных строительных работ на 1,9% превысил объем работ, выполненных в январе-сентябре 2011 года в сопоставимых ценах, а объем кредитов, выданных индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам на строительство зданий и сооружений в рублях и иностранной валюте, составил более 933,5 млрд рублей, что на 8,7% превышает объем кредитования в аналогичном периоде 2011 года в сопоставимых ценах^[2].

Рис. 17: Динамика объема выполненных строительных работ и кредитования строительства (в сопоставимых ценах к аналогичному периоду предыдущего года), накопленным итогом с начала года



Источник: Росстат, ЦБ РФ, расчёты АИЖК

^[2] Использовался дефлятор «Индекс цен производителей по виду деятельности «строительно-монтажные работы», в % к соответствующему периоду предыдущего года

Таким образом, наблюдаемое восстановление строительного сектора пока крайне уязвимо к разного рода экономическим шокам.

Наибольшие объемы индустриального жилищного строительства за 9 месяцев 2012 года отмечены в крупных инвестиционных и промышленно развитых регионах. В Краснодарском крае введено 10,2% от сданной в эксплуатацию общей площади индустриального жилья в России, Московской области – 9,7%, Санкт-Петербурге – 8,0%, Тюменской области – 6,4%, Москве – 6,2%, Республике Татарстан – 4,8%. Всего в десяти лидирующих регионах введено 56% от общей площади индустриального жилья, построенного в стране в январе – сентябре 2012 года. Таким образом, можно сказать, что строительство в России отражает высокую концентрацию экономики в целом.

За 9 месяцев 2012 года, по сравнению с соответствующим периодом 2011 года, наибольшее увеличение объемов ввода индустриального жилья произошло в Краснодарском крае – на 234,3 тыс. кв. м, Московской – 615,0 тыс. кв. м и Тюменской области – 214,0 тыс. кв. м. Наибольшее снижение объемов ввода индустриального жилья имело место в республике Татарстан – на 189,1 тыс. кв. м, Самарской области – 169,2 тыс. кв. м, Красноярском крае – 151,3 тыс. кв. м.

Рынок Москвы и Московской области: если переезд, то в Подмоскowie

Всего за 9 месяцев 2012 года в Москве и Московской области было выдано 42 748 кредитов на общую сумму 132,4 млрд рублей, что в 1,5 раза превышает уровень 9 месяцев 2011 года в количественном и в 1,4 раз - в денежном выражении. Доля Москвы и области составляет 9 % в количественном и 18,9% в денежном выражении от общего объема выданных в России ипотечных кредитов. Год назад доля Москвы и области составляла соответственно 8,3% и 20,2%. Ставки выдачи по ипотечным кредитам в рублях составили в Московской области – 12,2%, в Москве – 12%.

Среди особенностей ипотечного рынка столичного региона, прежде всего, следуют отметить существенно более высокий размер среднего кредита - 3,1 млн рублей, причем в Москве это 3,6 млн рублей, а в Московской области – 2,6 млн. Напомним, что средний размер кредита по РФ по итогам 9 месяцев 2012 года составил 1,47 млн рублей. Такая динамика объясняется, прежде всего, существенной разницей в цене недвижимости.

Рис. 18: Количество объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, и доля в нем объектов, обремененных ипотекой, в Москве



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

Рис. 19: Количество объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, и доля в нем объектов, обремененных ипотекой, в Московской области



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

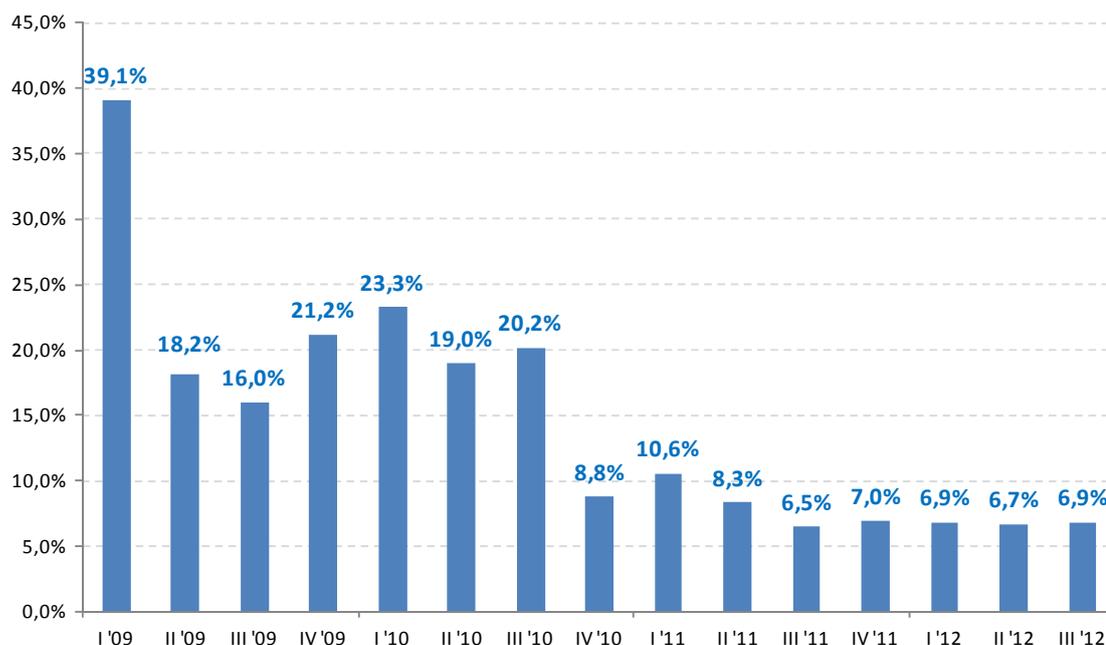
Рынок недвижимости Московской области с начала года активно развивался, в то время как рынок недвижимости Москвы практически стагнировал. Общее количество объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, в Московской области по отношению к аналогичному периоду 2011 года выросло на 22,9% по сравнению с 1,7% роста в Москве. Доля объектов, обремененных ипотекой, в сделках с жильем в Московской области составила 27,9%, по сравнению с 21,7% в Москве. Это объясняется, прежде всего, большей долей новостроек в Московской области, построенных в рамках 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» в общем объеме продаж.

Перспективы роста рынка недвижимости Москвы могут быть связаны с активным развитием новых территорий (Новая Москва) или редевелопментом крупных промышленных зон в центре (например, территории завода ЗИЛ).

Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию

За 2011 год Агентством было рефинансировано 40 225 ипотечных кредитов на сумму 51,3 млрд рублей. За 9 месяцев 2012 года АИЖК рефинансировало 32 396 кредитов на сумму около 43,3 млрд рублей, что составляет 6,8% - в количественном и 6,2% - в денежном выражении от всех выданных за этот период ипотечных кредитов.

Рис. 20: Доля ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК, в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов в 2009 – 2012 гг., %, поквартально



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Уровень ставок по продуктам АИЖК в январе – сентябре 2012 года оставался одним из самых низких на рынке. Ставка выкупа АИЖК за этот период составила 10,56%. Ставка выкупа АИЖК по продуктам «Стандарт» и «Новостройка» на 01.10.2012 составила 10,73% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,2%, по данным Банка России).

Отметим, что банки, занимающие по размеру активов 201-500 место, среди которых много партнёров АИЖК, удерживали самые низкие ставки (11,6%) по выданным с начала года рублёвым ипотечным кредитам, по сравнению со средневзвешенной рыночной ставкой в 12,2% (по данным Банка России на 01.10.2012).

С 3 сентября 2012 года Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) начало внедрение новой дополнительной опции при выдаче стандартного ипотечного кредита – комбинированной процентной ставки, сочетающей возможности фиксированной и переменной ставки. По выбору заемщика ставка фиксируется на любой срок и после завершения периода фиксации ежегодно пересчитывается в зависимости от уровня инфляции. Для защиты заемщика от резкого роста платежа в случае кризисных явлений в экономике устанавливается ограничение процентной ставки – максимум 16% годовых (т.н. «кэп»). Данная опция будет применяться для ипотечных продуктов «Стандарт» и «Материнский капитал».

Таким образом, для ипотечного кредита сроком на 15 лет с первоначальным взносом 50% от стоимости жилья и сроком фиксации процентной ставки в 5 лет первоначальная фиксированная процентная ставка составит 10,9%, а через 5 лет с учетом прогнозных значений уровня инфляции, рассчитанных Министерством экономического развития РФ, может составить 9,6%.

В целях перехода Агентства на регулярное контрактование объемов покупки ИЦБ третьих лиц, 11.10.2012 Правлением Агентства утверждена «Программа ОАО «АИЖК» по приобретению облигаций с ипотечным покрытием (базовые условия)», описывающая постоянно действующие стандартные принципы и механизмы покупки Агентством ипотечных облигаций участников рынка. Ее основным новшеством является совершенствование механизма контрактования, что позволяет обеспечить его прозрачность. Также в Программе учтены основные пожелания потенциальных участников и будущих партнеров Агентства, нацеленные на снижение рисков и повышение вероятности качественного закрытия сделок секьюритизации.

Наряду со стандартными кредитными продуктами АИЖК развивает специальные кредитные предложения для отдельных категорий граждан, ставки по которым существенно ниже среднерыночных. На 01.10.2012 г.⁴ АИЖК рефинансировало 22,65 тыс. ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека», на общую сумму около 43,46 млрд рублей, а также около 7,8 тыс. кредитов с использованием материнского (семейного) капитала⁵ на общую сумму около 9,7 млрд рублей.

В конце первого полугодия 2012 года ОАО «АИЖК» начало реализацию новой ипотечной программы по обеспечению жильем молодых учителей. По условиям нового ипотечного продукта молодые учителя смогут оформить ипотечный кредит под процентную ставку в размере 8,5% годовых вне зависимости от срока кредитования и других параметров кредита. Сегодня это одна из самых низких ставок на российском ипотечном рынке. Ипотечным кредитом по новой программе смогут воспользоваться учителя государственных и муниципальных школ в возрасте до 35 лет, имеющие право на получение субсидии для оплаты части первоначального взноса по ипотеке. При этом, обязательным требованием является подтвержденная платежеспособность заемщика. При нехватке собственных доходов для получения кредита нужного размера заемщик может привлечь одного созаемщика. По условиям программы, минимальный первоначальный взнос составляет 20%. Но молодому учителю достаточно иметь на руках только 10% собственных средств, остальная часть будет оплачена за счет субсидии. Объемы рефинансирования «Ипотеки для молодых учителей» по регионам будут определяться Агентством, в т.ч. с учетом распределения субсидий Министерством образования и науки Российской Федерации, а также готовности самих субъектов РФ к участию в программе.

В сентябре Агентство запустило новый пилотный продукт «Образование». Ипотечные кредиты предоставляются на финансирование расходов, связанных с обучением на дневном, заочном или вечернем отделениях учебных заведений на территории Российской Федерации или за границей. Одно из существенных требований - будущий студент или его созаемщики (например, родители) должны быть собственниками того жилого помещения, которое будет

⁴ Накопленным итогом с 2007 года

⁵ Накопленным итогом с 2009 года

являться залоговым обеспечением по кредиту. Ставка по пилотному продукту - 11-12% годовых. При этом условия продукта мотивируют студентов хорошо учиться. Успехи поощряются вычетами из процентной ставки: при выдаче кредита - 0,25%, по окончании обучения - от 0,25% до 0,5%, при получении ученой степени или звания, а также при регистрации патента на изобретение - 1%.

В рамках программы «Стимул», реализуемой Агентством совместно с Внешэкономбанком, АИЖК продолжает активно решать задачу сглаживания последствий кризиса на первичном рынке жилья и снижения дефицита предложения. Программа «Стимул» («Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья») разработана ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в 2009 году в соответствии с поручением Правительственной комиссии по повышению устойчивости развития российской экономики. Задачи программы «Стимул» - стимулирование кредитования стройки через финансирование банков, участвующих в проектах строительства жилья, а также использование дополнительных механизмов, снимающих ряд рисков с банков (процентный, риск нереализации построенного жилья). Программа направлена и на активизацию кредитования физических лиц, покупающих квартиры в новостройках или строящихся в рамках Программы «Стимул» домах. Ключевыми преимуществами программы являются:

- в рамках программы банкам-участникам предоставляется возможность доступа к целевому займу Агентства по фиксированным параметрам от 6,6% до 9,5% годовых в рублях в течение всего периода кредитования строительного проекта (до 3 лет);
- квартиры, нереализованные по окончании проекта, выкупает Гарант сбыта;
- АИЖК гарантирует рефинансирование закладных физических лиц, кредитование которых ведется по стандартам Агентства. Кроме того, Агентство готово выкупать закладные юридического лица (Гаранта сбыта).

В мае 2012 года АИЖК приняло решение о продлении срока действия программы «Стимул» еще на 2 года. Теперь в программу по стимулированию кредитования строительства жилья будут включены проекты с плановым сроком завершения строительства и ввода в эксплуатацию до 31 декабря 2015 года.

По состоянию на 1 октября 2012 года АИЖК приняты обязательства на общую сумму 71,3 млрд руб. (объем строительства жилья - 3,37 млн кв. м), в т.ч. соглашения на сумму 55,9 млрд руб. с действующими обязательствами. По соглашениям на сумму 15,4 млрд руб. обязательства исполнены полностью. В рамках программы выдано займов на общую сумму 27,04 млрд рублей, в том числе выдано займов на жилищное строительство на сумму 26,8 млрд руб. При этом общая сумма кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы – 44,6 млрд рублей.

В своей деятельности АИЖК использует различные инструменты финансирования, в том числе привлечение средств с финансового рынка.

По состоянию на конец третьего квартала 2012 года в обращении находились 18 выпусков облигаций ОАО «АИЖК» на общую сумму 138 млрд рублей. Все выпуски облигаций ОАО «АИЖК» обеспечены государственными гарантиями Российской Федерации, отвечают требованиям котировальных списков ЗАО ФБ ММВБ высшего уровня и имеют рейтинг Ваа1 по

шкале международного рейтингового агентства Moody's. Облигации серий А6-А21 включены в ломбардный список Банка России.

За период с 2007 года по конец третьего квартала 2012 года Агентством проведено 7 сделок секьюритизации ипотечных активов на общую сумму 72,4 млрд руб. Совокупная текущая номинальная стоимость ипотечных ценных бумаг, выпущенных в рамках данных сделок, на конец третьего квартала 2012 года составила 47,85 млрд руб. Каждая сделка секьюритизации представляет собой серию выпусков облигаций, обеспеченных единым ипотечным покрытием.

Аналитический центр АИЖК

Контакты:

тел.: +7 (495) 775 47 40

эл. почта: research@ahml.ru

Заявление об ограничении ответственности (disclaimer)

Настоящий отчет подготовлен АИЖК на основании информации, получаемой из источников, которые АИЖК считает надежными. АИЖК не несет ответственности за упущенную прибыль, а также любые убытки и затраты понесенные в связи с использованием информации, изложенной в данном отчете.

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

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