

Рынок жилья и ипотечного кредитования: итоги 1 квартала 2010 года

Аналитический центр АИЖК



Содержание:

Выводы и прогнозы	3
Экономический обзор I квартала 2010: неустойчивое восстановление	6
Рынок ипотечного кредитования: продолжение позитивных тенденций второй половины 2009 года	9
Ипотека в регионах: возвращение спроса	14
Обзор участников рынка ипотеки: концентрация падает	16
Рынок жилья: осторожный оптимизм на фоне продолжающегося спада строительства	20
Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)	25

Выводы и прогнозы

В первом квартале 2010 года в российской экономике наблюдалось продолжение основных положительных тенденций второго полугодия 2009 года, но, несмотря на рост спроса на российский товарный экспорт и стоимости сырьевых ресурсов, он не принёс убедительных признаков устойчивого восстановления.

Некоторому снижению экономических ожиданий дополнительно способствовали риск внешнего шока со стороны финансовых рынков Европы на фоне сужения возможностей государственной поддержки экономики России (в т.ч. антикризисной), в связи с выросшим дефицитом федерального бюджета и угрозой исчерпания Резервного фонда.

В этих условиях, несмотря на улучшение ситуации с фондированием, кредитование как реального, так и розничного секторов восстанавливается медленно, а кредитные риски банков все еще находятся на высоком уровне.

Всего за первый квартал 2010 года, согласно данным Банка России, было предоставлено 40,4 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 48,9 млрд. рублей, что в 2,14 раза больше в количественном выражении и в 1,97 раза - в денежном, чем в первом квартале 2009 года. По сравнению с 2009 годом средневзвешенные ставки по рублевым кредитам снизились на 0,7 п.п., а по валютным – на 1,6 п.п., и составили 13,6 и 11,1% соответственно. Средневзвешенный срок выдачи ипотечных кредитов в рублях практически не изменился и составил 16,4 года (16,46 по итогам 2009 года). В тоже время, срок выдачи ипотечных кредитов в валюте значительно увеличился – он вырос на 1,3 года, и составил 13 лет. Также несколько вырос и средний размер кредита - если в 2009 году он составлял 1,17 млн. рублей, то теперь - 1,21 млн. рублей (+3%). Доля валютных кредитов в общем объеме выдачи несколько снизилась и составила 5,7% - по итогам прошлого года этот показатель равнялся 6,3%.

Рис. 1: Динамика объема выдачи ипотечных кредитов и доли ипотечных кредитов в рублях в 2005 – 1кв2010 (поквартально)



Источник: Банк России, расчёты и прогнозы АИЖК

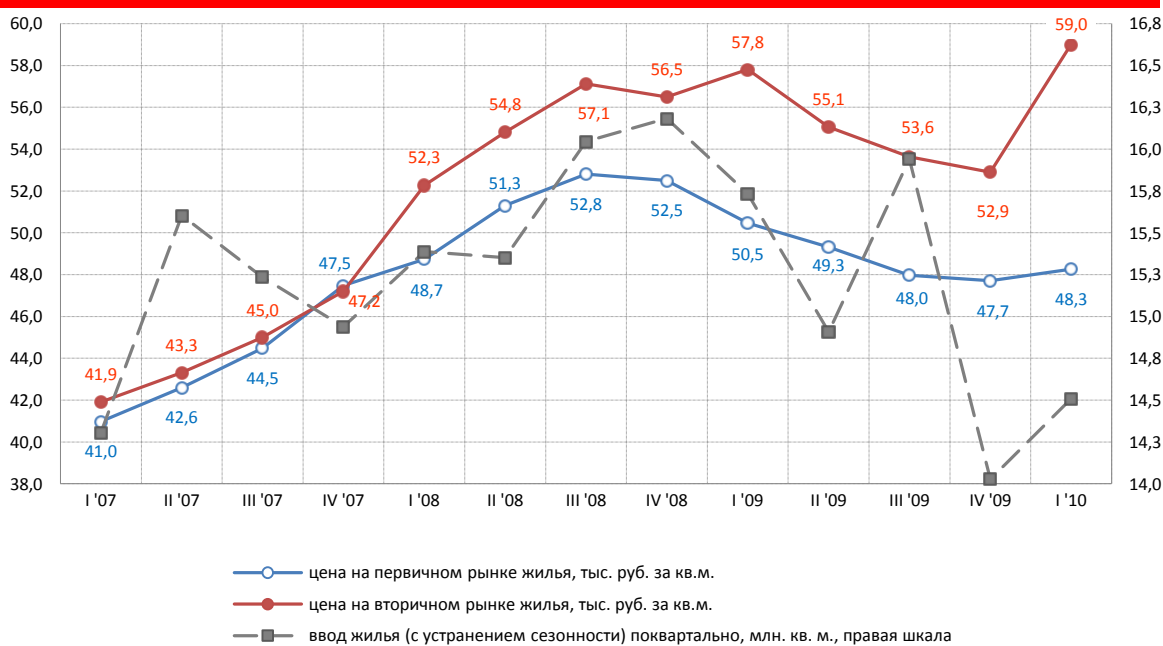
Ввиду роста доступности фондирования и активной деятельности АИЖК в первом квартале 2010 года наблюдалось расширение конкуренции и снижение концентрации рынка. Доля пятёрки крупнейших банков страны (главным образом, Сбербанк) по количеству выданных за квартал ипотечных кредитов снизилась до 60% (в 2009 - 68%, в первом квартале 2009 года - 63%), как и доля крупных игроков (6-20 место по активам) - с 11% до 9% - за счет быстрого

роста мелких и средних банков (201-1000 место по размерам активов), представляющих важную целевую аудиторию АИЖК. Они почти удвоили своё присутствие на рынке: с 7,7% на конец 2009 года до 14,4% в первом квартале 2010 года. В целом рефинансирование со стороны АИЖК позволило обеспечить порядка 19% всей выдачи ипотечных кредитов в первом квартале текущего года в объёмном выражении и около 23% - в количественном.

Вместе с тем, в первом квартале 2010 года продолжилось сжатие строительного сектора и сокращения ввода нового жилья. За этот период в России было введено 9,6 млн. квадратных метров жилья (на 8,3% меньше уровня сопоставимого периода 2009 года). При этом за счет индустриального строительства было введено лишь 4,3 млн. квадратных метров, что почти на 15% меньше уровня первого квартала 2009 года.

Наметившийся дефицит предложения на первичном рынке и изменение ценовых ожиданий населения при позитивных сигналах со стороны экономики (особенно в марте) способствовали резкому перелому ценовых тенденций в секторе жилья. В первом квартале 2010 года средняя стоимость квадратного метра составила 53 632 рубля, что на 6,6% выше уровня четвертого квартала 2009 года, но на 0,93% ниже аналогичного периода 2009 года.

Рис. 2: Ввод жилья (за исключением сезонности) и цены первичного и вторичного рынка, тыс. руб.



Источник: Росстат, расчёты АИЖК

Основными сдерживающими факторами, ограничивающими рост ипотечного кредитования в первом квартале 2010 года, стали сохраняющиеся повышенные кредитные риски банков, ввиду по-прежнему высокого уровня безработицы (8,6%), отсутствие признаков устойчивого восстановления экономики, а также ослабленный кризисом спрос и доминирование в поведении населения выжидательно-сберегательной стратегии в условиях снижения экономических ожиданий.

По прогнозам Аналитического центра АИЖК при сохранении текущих экономических тенденций во втором квартале 2010 года будет выдано 60-70 тыс. ипотечных кредитов на

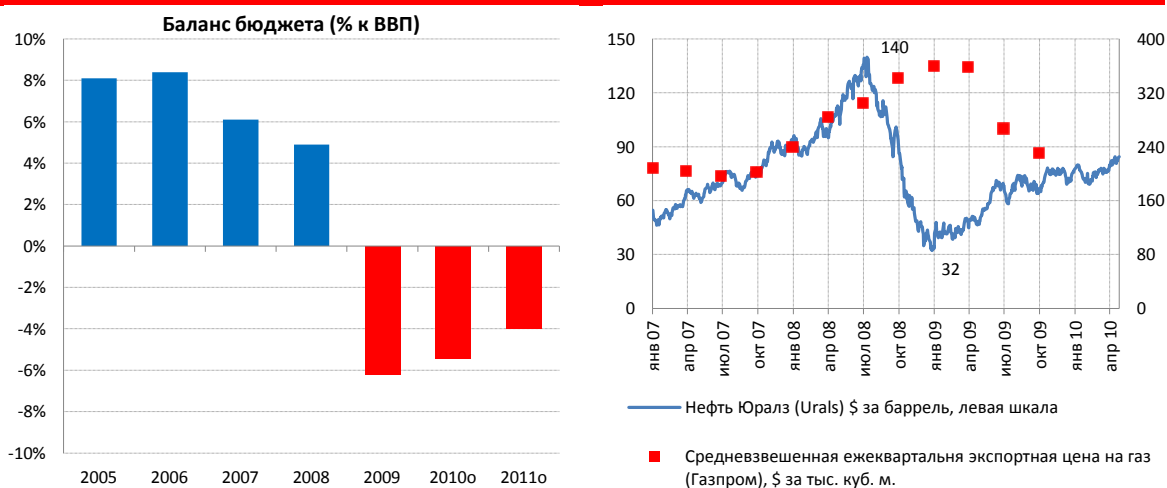
общую сумму 70-85 млрд. рублей при ожидаемой годовой выдаче 215-240 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 280-320 млрд. рублей. Средневзвешенные ставки во втором квартале могут составить порядка 13,1-13,3% по кредитам в рублях, и 10,5-10,9% - по кредитам в иностранной валюте. Ожидаемая доля просроченной задолженности (по РСБУ) прогнозируется на уровне 3,5-3,8%. При этом доля просроченной задолженности по кредитам в рублях будет находиться в пределах 2,6-2,9%, а по кредитам в иностранной валюте – 6,9-7,3%.

Экономический обзор I квартала 2010: неустойчивое восстановление

В первом квартале 2010 года в российской экономике наблюдалось продолжение основных положительных тенденций второго полугодия 2009 года, но, несмотря на рост спроса на российский товарный экспорт (+249% к показателю первого квартала 2009 по данным Банка России) и стоимости сырьевых ресурсов¹, он не принёс убедительных признаков устойчивого восстановления.

Дополнительно способствовали некоторому снижению экономических ожиданий в первом квартале 2010 года риск внешнего шока со стороны финансовых рынков Европы, а также сужение возможностей государственной поддержки экономики России (в т.ч. антикризисной), ввиду выросшего дефицита федерального бюджета (составившего, по предварительным оценкам Министерства финансов РФ, -3,2% к ВВП за первый квартал 2010 года, по сравнению с -0,4% к ВВП в первом квартале 2009 года) и исчерпания Резервного фонда (в 2009 году объём средств Резервного фонда снизился в рублевом выражении почти на 2,2 трлн. рублей - более чем в 2 раза, за I квартал 2010 года - ещё на 227 млрд. рублей, составив на конец первого квартала 2010 года 1,55 трлн. рублей (\$52,9 млрд.).

Рис.3: Дефицит бюджета сохраняется, несмотря на рост цен на российский сырьевой экспорт



Источник: Министерство финансов РФ, Рейтерс, Газпром, расчёты АИЖК

По данным Росстата объём ВВП России за первый квартал 2010 года составил в текущих ценах 9862 млрд. рублей, в физическом объёме - 102,9%, относительно первого квартала 2009 года и 83,7% относительно четвертого квартала 2009 года. Тем не менее, согласно оценкам Министерства экономического развития РФ, сезонно выровненные темпы восстановления экономики замедлились по сравнению с третьим и четвертым кварталами 2009 года.

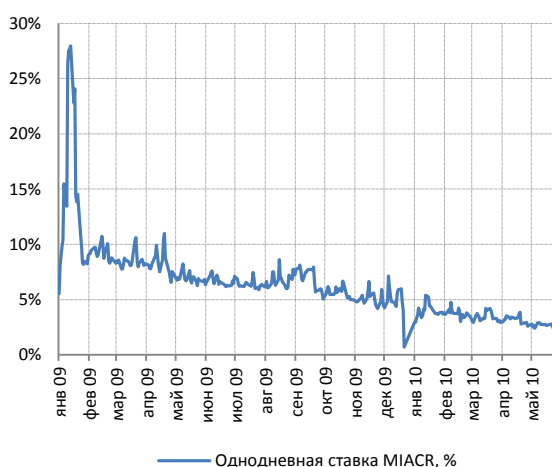
На фоне увеличения стоимости сырьевых ресурсов и укрепления рубля (за первый квартал 2010 года по сравнению с четвертым кварталом 2009 года рубль укрепился к бивалютной корзине на 85 копеек - 2,4%) в первом квартале 2010 года расширилась доступность фондирования на внешних рынках для многих небанковских организаций и для частных

¹ средняя цена на нефть марки Юралз – российский экспорт – выросла в I квартале 2010 до \$75,1 с \$74 в IV квартале 2009 года (\$43,2 в I квартале 2009 году)

банков: спрэды по долларovým еврооблигациям для российских негосударственных банков согласно индексу TDI RUS Private Banks упали за первый квартал на 300,5 б.п. над казначейскими облигациями США, по долларovým еврооблигациям всего банковского сектора России согласно индексу TDI RUS Banks – на 173,7 б.п.

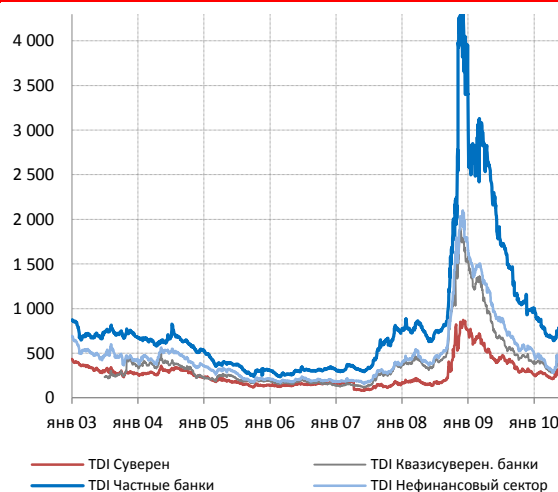
Одновременно снижение инфляции до 7,2% за первый квартал 2010 года (в 2009 году - 8,8%), позволило Банку России продолжить стимулирующую монетарную политику для поддержания экономики и роста кредитования и дважды снизить ставку рефинансирования - с 8,75% до 8,25%. Это способствовало снижению ставок на межбанковском рынке (однодневная MIACR упала в I квартале ниже 5%).

Рис. 4: Динамика ставки межбанковского рынка по кредитам в рублях за 2009 – 1 кв 2010, однодневная MIACR (Moscow InterBank Actual Credit Rate), %



Источник: Банк России

Рис. 5: Спрэды семейства индексов TDI Россия по категориям российских заёмщиков над казначейскими облигациями США, б.п.



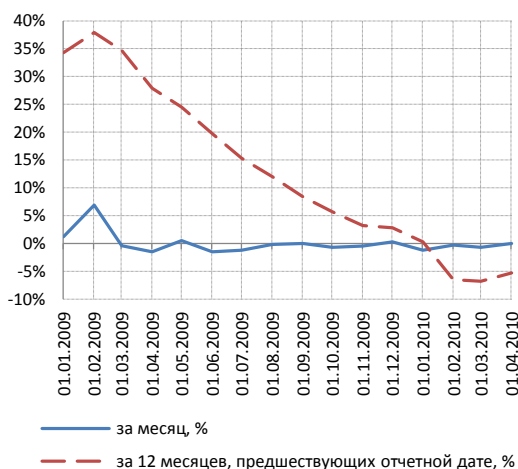
Источник: Национальный банк «Траст»

В результате в конце первого квартала объемы кредитования выросли достаточно, чтобы замедлить темпы снижения ссудной задолженности (остатков на счетах). В месячном выражении снижение ссудной задолженности реального сектора экономики за январь 2010 года составило 0,3%, за февраль - 0,7%, а в марте прекратилось. При этом в марте месячная динамика ссудной задолженности физических лиц впервые с января 2009 года стала положительной (+0,3%).

Сдерживающими факторами для активного развития кредитования были спад спроса на кредиты, дефицит длинных денег в экономике, поиск корпоративными заемщиками альтернативных источников финансирования на долговом рынке, а также высокие кредитные риски банков - ограниченная доля высококачественных заёмщиков (доля проблемных и безнадежных ссуд в общем объеме ссуд банковского сектора осталась высокой: 9,6% на конец 2009 года и 9,6% на конец первого квартала 2010 года², а по физическим лицам даже выросла – с 6,8% до 7,4% соответственно).

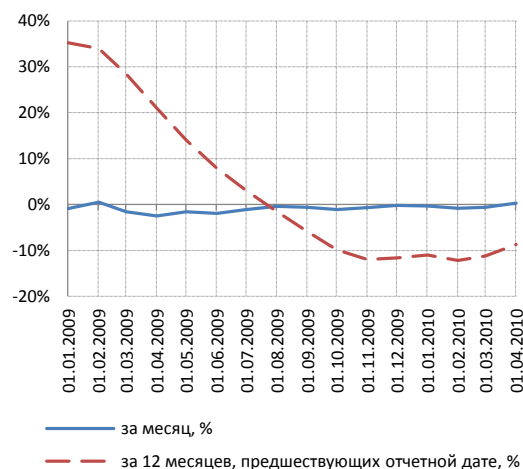
² Рассчитано по форме 0409115, разделы 1, 2, 3 (Банк России)

Рис. 6: Темпы прироста кредитов и прочих размещенных средств, предоставленных нефинансовым организациям, %



Источник: Банк России

Рис. 7: Темпы прироста кредитов, предоставленных физическим лицам, %



Источник: Банк России

На фоне роста экспортных доходов и увеличения доступности кредитных ресурсов индекс промышленного производства с ноября 2009 года демонстрировал ежемесячный рост по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Также, впервые после затяжного падения в 2009 году, в феврале и марте 2010 года зарегистрирован рост оборота розничной торговли, хотя незначительный, по сравнению с докризисными темпами. По итогам первого квартала он составил 1,3% по сравнению с первым кварталом прошлого года (в 2007 году был отмечен рост на 16,1%).

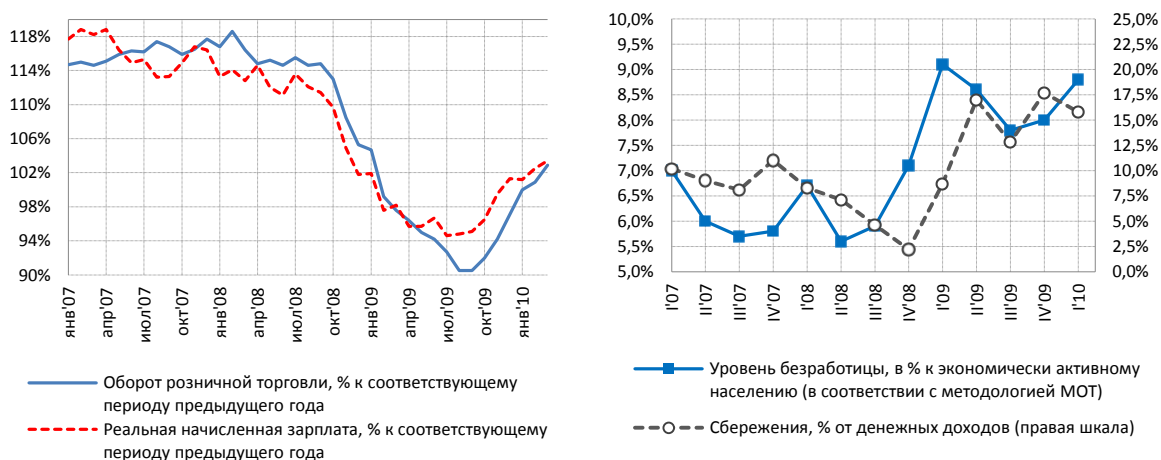
По данным Росстата объем инвестиций в основной капитал в марте 2010 года немного вырос (+0,7%), но за первый квартал 2010 года в целом, по оценке Минэкономразвития, упал на 4,7% по сравнению с показателем первого квартала 2009 года, и на 1,1% - по сравнению с показателем четвертого квартала 2009 года, что, в основном, отражает спад в строительстве (-10,9% без учета сезонности по сравнению с данными за четвертый квартал 2009 года). Такая динамика может, в том числе, свидетельствовать о сохраняющейся неуверенности частного сектора в перспективах восстановления экономики, либо скорости этого восстановления. Действительно, по данным Росстата доля убыточных организаций в общем количестве организаций за январь - февраль 2010 года выросла с 30,1% до 37,8%, но снизилась на 0,7 процентных пункта (п.п.) по сравнению с показателем января - февраля 2009 года.

В этих условиях уровень безработицы в феврале и марте 2010 года стабилизировался на отметке 8,6%, что хотя немного ниже пиковых значений 2009 года, но значительно выше докризисного уровня (2007 год - 6,1%).

В первом квартале наблюдалось также некоторое восстановление доходов населения. Согласно предварительным данным Росстата, в первом квартале 2010 года реальные располагаемые денежные доходы населения выросли на 7,4% к соответствующему периоду прошлого года. Во многом это было обусловлено низкой инфляцией и ростом доли социальных выплат (пенсий, пособий и пр.) в общих денежных доходах населения с 14,7%

до 17,1% (реальная среднемесячная начисленная зарплата одного работника прибавила лишь 2,2%).

Рис. 8: Уровень безработицы выше докризисного и оборот розничной торговли только начал расти, поскольку население по-прежнему осторожно и откладывает больше, чем до кризиса



Источник: Росстат

Слабый рост оборота розничной торговли в контексте опережающего роста доходов населения свидетельствует о сохранении доминирования в поведении населения выжидательно-сберегательной стратегии. Это также подтверждается высокой долей сбережений в структуре использования денежных доходов населения. По предварительным данным Росстата в первом квартале 2010 года эта доля была почти в два раза больше, чем в первом квартале 2009 года (15,8% и 8,7% соответственно).

Таким образом, несмотря на некоторые позитивные сигналы, восстановление экономики все еще нельзя назвать устойчивым. Ее уязвимость в краткосрочной перспективе значительно повышают медленный рост кредитования, сужение возможностей государственной поддержки при сохраняющихся рисках роста просроченной задолженности, а также риск внешнего шока и последующих сложностей с (ре)-финансированием. Кроме того, существует риск нарастания инфляционного давления в случае оживления потребительского спроса и постепенного отхода населения от инвестиционно-выжидательной стратегии, ввиду ускорения прироста денежной массы M2: +1,7% в 2008 году и +16,3% в 2009 году, (+1,9% в первом квартале 2010 года).

Рынок ипотечного кредитования: продолжение позитивных тенденций второй половины 2009 года

Итоги первого квартала 2010 года свидетельствуют о продолжении восстановления рынка ипотечного жилищного кредитования, начавшегося во второй половине 2009 года. В соответствии с данными Банка России, за первый квартал 2010 года предоставлено 40,4 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 48,9 млрд. рублей. По сравнению с сопоставимым периодом 2009 года количество выданных кредитов выросло в 2,14 раза, объем - в 1,97 раза.

На восстановительный характер роста указывает также месячная динамика выдачи ипотечных кредитов – если в январе 2010 года, по сравнению с сопоставимым периодом 2009 года, было выдано на 46% больше ипотечных кредитов, то в феврале количество выданных кредитов увеличилось в 2,2 раза, а в марте – в 2,5 раза. Несколько вырос также и средний размер кредита - с 1,17 млн. рублей в 2009 году до 1,21 млн. рублей (+3%), однако он ещё не достиг уровня первого квартала 2009 года (1,32 млн. рублей). Во многом это обусловлено начавшимся в первом квартале 2010 года ростом цен на недвижимость.

Рис. 9: Динамика объёма выдачи ипотечных кредитов и доли рублёвых ипотечных кредитов в 2005-1кв2010 поквартально



Источник: Банк России, расчёты и прогнозы АИЖК

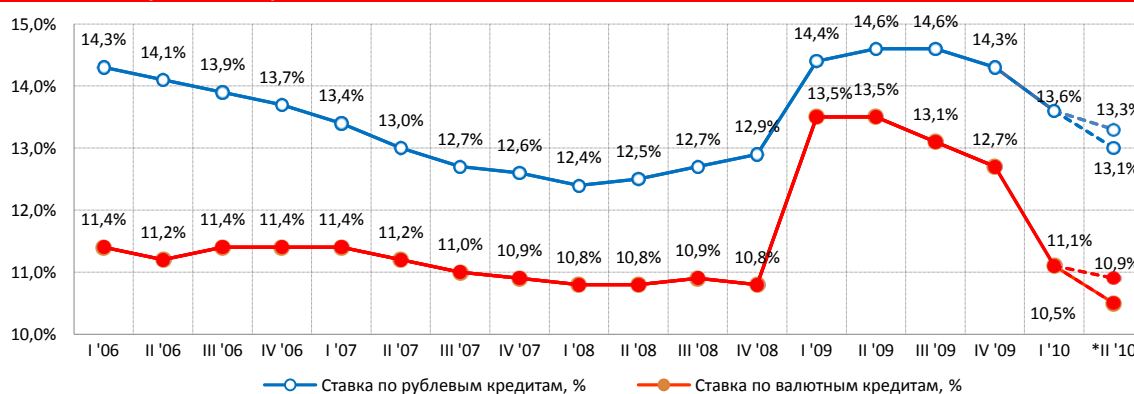
В тоже время, в течение первого квартала 2010 года объём ипотечной задолженности на балансах банков все еще сокращался, и на конец периода он составил 1006,7 млрд. рублей, что на 1,6% меньше уровня конца 2009 года (1008,3 млрд. рублей). Однако, в марте, впервые с начала текущего года, был зафиксирован рост объёма ипотечной задолженности на балансах банков. С 1 марта 2010 года он увеличился с 1 005,6 млрд. рублей до 1 006,7 млрд. рублей, что дает основания полагать, что на фоне роста выдачи объемов ипотечных кредитов, уже во втором квартале 2010 года начнется рост объемов накопленной задолженности.

По сравнению с 2009 годом в первом квартале 2010 года несколько снизилась доля кредитов в иностранной валюте в общем объеме выдачи – она составила 5,7% по сравнению с 6,3% по итогам прошлого года. Несмотря на постепенное укрепление рубля и снижение стоимости бивалютной корзины, потенциальные заемщики еще очень хорошо помнят уроки 2008-2009 года, когда девальвация рубля вызвала серьезные трудности с обслуживанием валютных кредитов.

По прогнозу АИЖК, общий объем выдачи ипотечных кредитов во втором квартале 2010 года составит 60-70 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 70-85 млрд. рублей.

Основными сдерживающими факторами, ограничивающими рост ипотечного кредитования в первом квартале 2010 года, являются сохраняющиеся повышенные кредитные риски банков, ввиду высокого уровня безработицы и неустойчивого восстановления экономики, а также ослабленный кризисом спрос и доминирование в поведении населения выжидательно-сберегательной стратегии в условиях некоторого снижения позитивных экономических ожиданий.

Рис. 10: Динамика средневзвешенной процентной ставки по выданным ипотечным кредитам в 2006 – 1кв2010 поквартально и прогноз на 2кв2010 года



Источник: Банк России, прогноз АИЖК

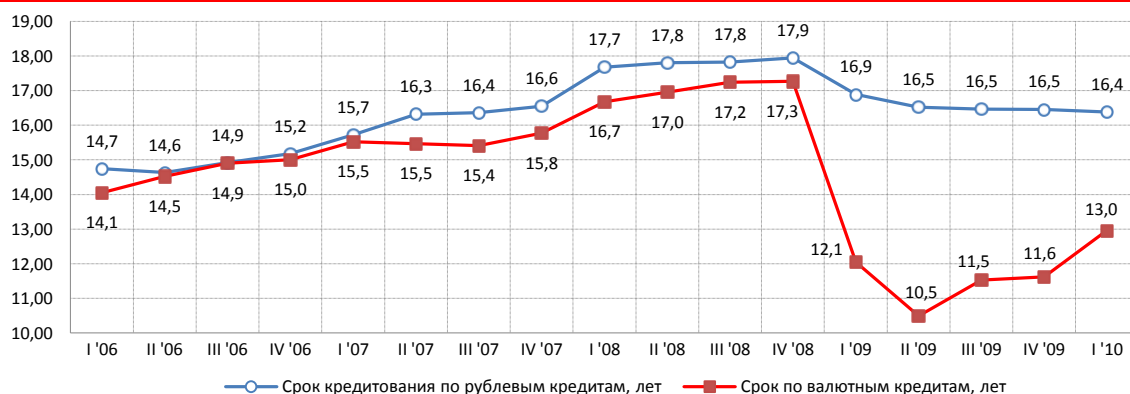
Первый квартал 2010 года характеризовался постепенным снижением средневзвешенных ставок выдачи ипотечных кредитов на фоне насыщения ликвидностью, а также улучшения ситуации с финансированием и рефинансированием. Так, ставки по кредитам в рублях снизились за отчетный период на 0,7 п.п., а по кредитам в иностранной валюте – на 1,6 п.п., и составили 13,6 и 11,1% годовых соответственно. Массовое снижение процентных ставок происходило в четвертом квартале 2009 года, что, в том числе, нашло свое отражение уже в январской статистике, опубликованной Банком России. Такой временной лаг объясняется методологией расчета ставок – накопленным итогом с начала года. Более быстрые темпы снижения ставок по кредитам в иностранной валюте, по всей видимости, объясняются укреплением курса рубля и постепенным отказом банков от политики запретительных ставок по кредитованию в иностранной валюте вследствие пересмотра ими уровня валютных рисков.

При условии отсутствия резких изменений экономической конъюнктуры, учитывая обострение конкурентной борьбы на рынке ИЖК, можно предположить продолжение тенденции снижения процентных ставок во втором квартале 2010 года. **К концу второго квартала средневзвешенные ставки могут составить 13,1-13,3% по кредитам в рублях, и 10,5-10,9% - по кредитам в иностранной валюте.**

В первом квартале 2010 года средневзвешенный срок выдачи ипотечных кредитов в рублях практически не изменился, и составил 16,4 года (16,46 по итогам 2009 года). В тоже время, срок выдачи ипотечных кредитов в иностранной валюте значительно увеличился – он вырос на 1,3 года, и составил 13 лет. Это, по всей видимости, связано с тем, что средний размер

кредитов, выдаваемых в иностранной валюте, существенно выше среднего размера кредита в рублях (4,4 млн. рублей против 1,16 млн. рублей), а заемщики, берущие крупные суммы, как правило, стремятся снизить ежемесячную долговую нагрузку за счет увеличения срока кредита.

Рис. 11: Динамика средневзвешенного срока кредитования по выданным ипотечным кредитам в 2006 – 1 кв 2010, лет



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

В течение первого квартала 2010 года объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам увеличивался. На конец квартала он составил 33,3 млрд. рублей, что на 2,3 млрд. рублей (на 7,2%) выше уровня конца 2009 года, когда объем просроченной задолженности составлял 31 млрд. рублей). Доля просроченной задолженности в общем объеме ипотечной задолженности на конец периода составила 3,31%, увеличившись на 0,24 п.п. Доля просроченной задолженности по кредитам в рублях составила 2,54% (+0,22 п.п. к уровню 2009 года), а доля просроченной задолженности по кредитам в иностранной валюте составила 6,68% (+0,37 п.п.).

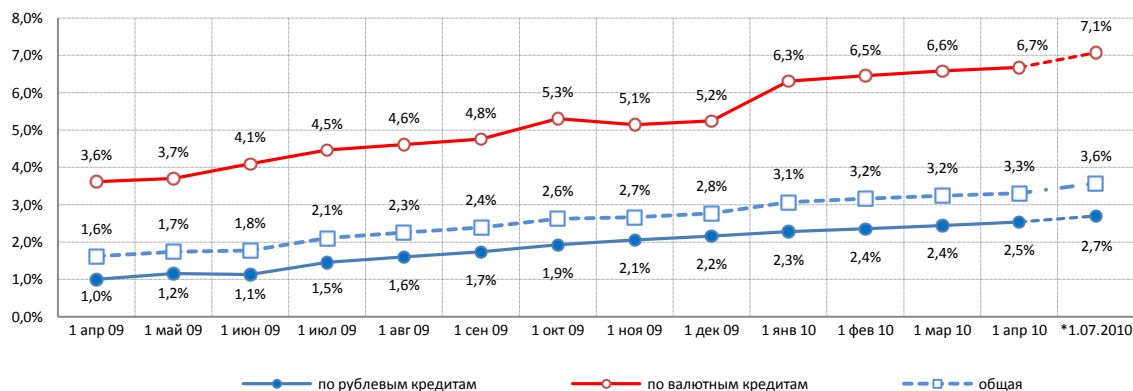
Положительной тенденцией первого квартала стала приостановка роста объема просроченной задолженности в иностранной валюте – она составил 12,5 млрд. рублей, что практически совпадает с уровнем конца 2009 года. Таким образом, несмотря на различия в темпах, зону росту роста просроченной задолженности формировали кредиты, выданные в рублях.

В первом квартале объем накопленной задолженности по кредитам в иностранной валюте на балансах банков постепенно сокращался (187,4 млрд. рублей против 198,8 млрд. рублей по данным за конец 2009 года). Соответственно, рост доли просроченной задолженности происходил на фоне погашения существующих кредитов при низком объеме выдачи новых (6% от объема выдачи).

В то же время, по кредитам в рублях рос как объем накопленной задолженности (819,3 млрд. рублей против 812,7 млрд. рублей по итогам 2009 года), так и объем просроченной задолженности – 20,7 млрд. рублей (18,5 млрд. рублей по итогам 2009 года). Таким образом, объем просроченной задолженности рос быстрее накопления задолженности на балансах банков (12,1% и 0,81% соответственно) на фоне сравнительно высоких объемов выдачи.

Можно предположить, что во втором квартале 2010 года, скорее всего, будет наблюдаться некоторое замедление темпов роста доли просроченной задолженности по кредитам в иностранной валюте, в то время как доля просроченной задолженности по кредитам в рублях будет расти прежними темпами.

Рис. 12: Динамика доли просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам, %



Источник: Банк России, расчёты и прогнозы АИЖК

По итогам второго квартала 2010 года доля просроченной задолженности прогнозируется на уровне 3,5-3,8%, доля просроченной задолженности по кредитам в рублях будет находиться в пределах 2,6-2,9%, а по кредитам в иностранной валюте – 6,9-7,3%.

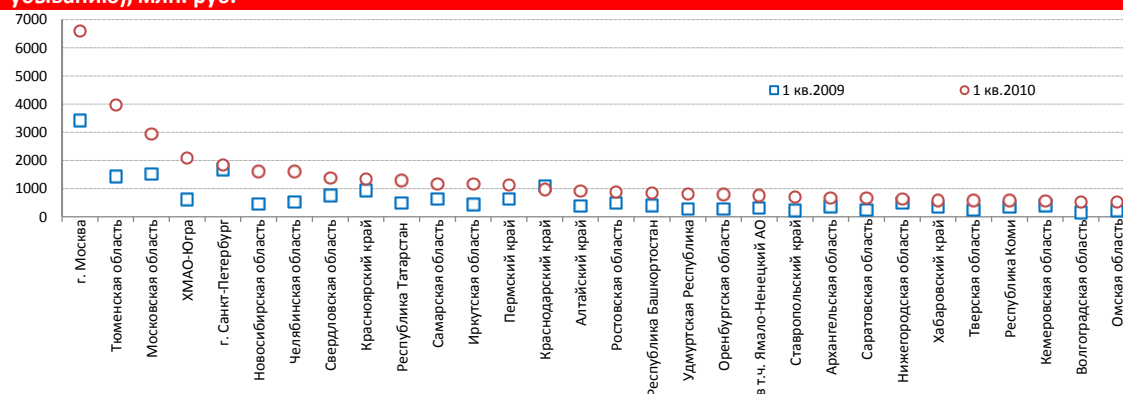
Ипотека в регионах: возвращение спроса

В первом квартале 2010 года, по сравнению с первым кварталом 2009 года, наблюдался рост объемов выдаваемых кредитов практически во всех регионах России. Исключение составили Ненецкий автономный округ, Республика Дагестан, Вологодская область, Краснодарский край, а также Орловская область. В целом, по Российской Федерации, по сравнению с первым кварталом 2009 года, объем ипотечного кредитования вырос в 1,96 раза до 48,9 млрд. рублей.

Существенно выше, чем в целом по России, объемы выдачи ипотечных кредитов выросли в Республике Алтай (в 13,9 раза) и Республике Калмыкия (в 7 раз). Аномальный рост в этих субъектах федерации объясняется крайне незначительными объемами кредитования в первом квартале 2009 года – т.н. эффект «низкой базы».

Рост более чем в 2,7 раз (т.е. более чем на 30% от среднероссийского темпа роста) наблюдался в 19 регионах, среди которых Тюменская область (в том числе Ханты-Мансийский автономный округ-Югра), Новосибирская, Челябинская и Волгоградская области. Рост в пределах 1,4-2,7 раза (+/- 30% от среднероссийского уровня) раза наблюдался в большинстве (пятидесяти) регионов страны, в том числе в Москве объем ипотечного кредитования увеличился в 1,93 раза, в Московской области – в 1,94 раза, что практически полностью совпадает с общей динамикой показателя по России. Менее, чем в 1,4 раза, объемы ипотечного кредитования увеличились в четырех регионах, в том числе в республике Мордовия – в 1,2 раза, в Нижегородской области – 1,3 раза, в Ленинградской области и Санкт-Петербурге – в 1,1 раза.

Рис. 13: 30 крупнейших регионов России по объёму выдачи ипотечных кредитов в 1 кв.2010 года (по убыванию), млн. руб.



Источник: Банк России

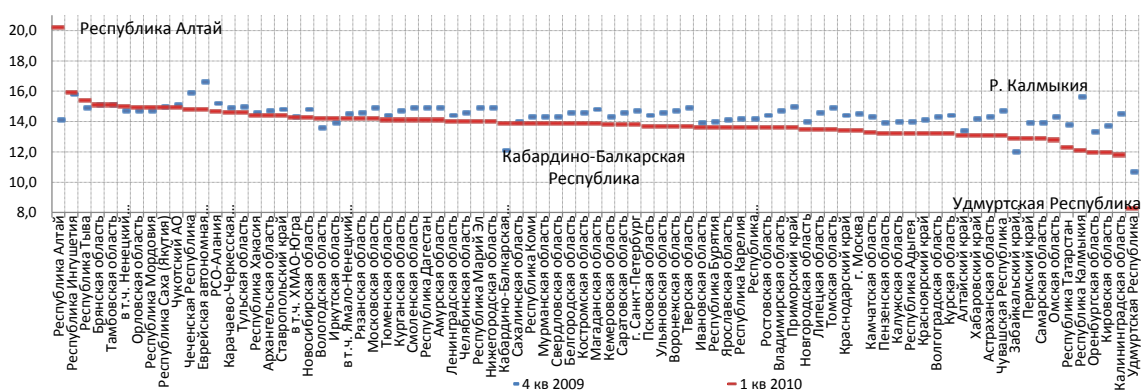
Наибольший вклад в общий прирост объема ипотечного кредитования (24,1 млрд. рублей) в первом квартале 2010 года, по сравнению с первым кварталом 2009 года, внесли преимущественно инвестиционные (где недвижимость рассматривается как актив) и крупные промышленно-развитые регионы: Москва - 13,2%, Тюменская область -10,6% (в т.ч. ХМАО-Югра – 6,1%), Московская область – 5,9%, Новосибирская область – 4,8%, Челябинская область – 4,4%, Татарстан – 3,3% и Иркутская область – 3%.

В первом квартале суммарный объем пятерки лидеров (Москва, Тюменская, Московская, Новосибирская области и Санкт-Петербург) составил 16,9 млрд. рублей (35% от общего выдачи). Это немного меньше, чем за сопоставимый период 2009 года (36,7%), что свидетельствует о незначительном снижении уровня региональной концентрации рынка. Причем в первом квартале 2009 года в пятерку лидеров входил Краснодарский край, а в первом квартале 2010 года его место заняла Новосибирская область.

По данным Банка России средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях в первом квартале 2010 года снизилась в 70 регионах, повысилась в 10 регионах, и не изменилась – в 3 регионах, включая ХМАО-Югра.

Максимальное увеличение ставок за квартал по сравнению с данными за 2009 год, произошло в Республике Алтай - с 14,1 до 20,2% годовых, Кабардино-Балкарской республике - с 12,1 до 13,9% годовых и Забайкальском крае – с 12 до 12,9% годовых. Максимальное снижение ставок произошло в Республике Калмыкия – с 15,6 до 12,1% годовых, Калининградской области – с 14,5 до 11,8% годовых, а также Удмуртской республике – 10,7 до 8,3% годовых. В Москве ставки снизились на 1,1 п.п. и составили 13,4% годовых.

Рис. 14: Ранжирование регионов (по убыванию) по средневзвешенным процентным ставкам по выданным ипотечным кредитам (накопленным итогом с начала года, на конец периода) по данным за 1 кв 2010



Источник: Банк России

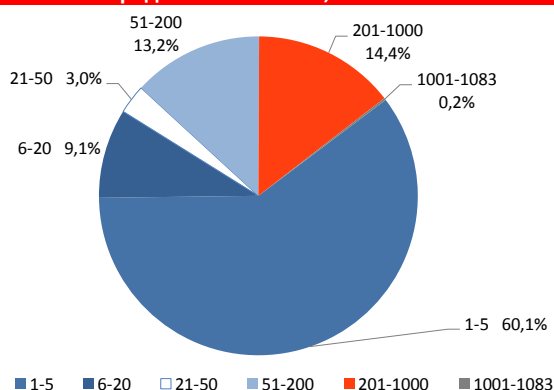
Обзор участников рынка ипотеки: концентрация падает

В первом квартале 2010 года наблюдалось укрепление тенденции к расширению конкуренции в секторе ипотечного кредитования, наметившейся в четвертом квартале 2009 года, что привело к снижению концентрации рынка.

Доля ипотечного рынка пятёрки крупнейших банков страны (главным образом, Сбербанк) по количеству выданных за первый квартал ипотечных кредитов снизилась до 60% (в 2009 году - 68%, в первом квартале 2009 года - 63%), также как и доля крупных игроков (6-20 место по активам) - с 11 до 9%. Доля средних банков (21 – 50 место по размерам активов) увеличилась с 2% до 3%. Таким образом, суммарно крупнейшие 50 российских банков (по активам) потеряли 9% рынка. Кто же занял это место?

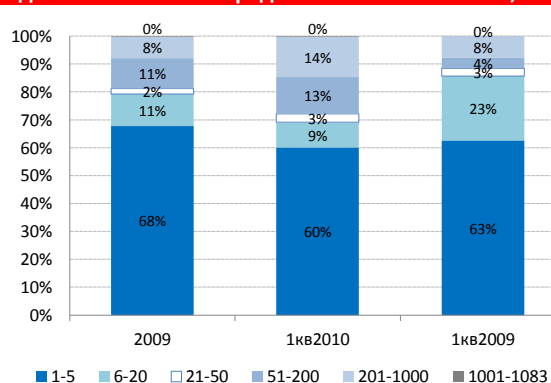
Главным образом это были небольшие и совсем маленькие банки (201-1000 место по размерам активов), которые мы относим к важной целевой группе партнёров АИЖК. Они росли быстрее всех и почти удвоили своё присутствие на рынке: доля этих кредитных учреждений в общем количестве выданных в первом квартале кредитов выросла с 7,7% на конец 2009 года до 14,4%.

Рис. 15: Доля банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в количестве выданных ипотечных кредитов за 1кв2010, %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

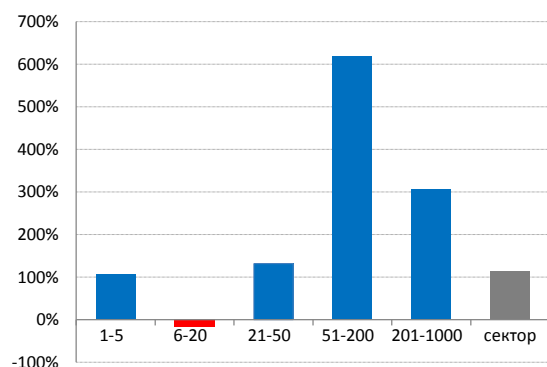
Рис. 16: Динамика долей банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в количестве выданных ипотечных кредитов за 2009 – 1кв2010, %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

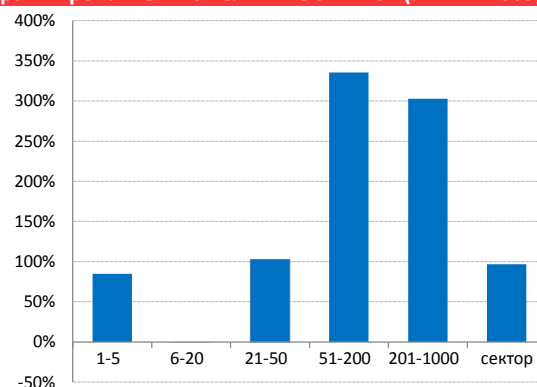
Такой скачок объясняется ускоренным ростом их ипотечного розничного бизнеса, во многом благодаря активности программ рефинансирования АИЖК: оценочно доля ипотечных кредитов, выданных партнёрами АИЖК и рефинансированных Агентством, с 22% - в 2009 году выросла в первом квартале 2010 года до 23% от суммарного количества выданных ипотечных кредитов.

Рис. 17: Прирост количества выданных ипотечных кредитов в 1кв2010 года по группам банков, ранжированных по величине активов (% к 1кв2009)



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

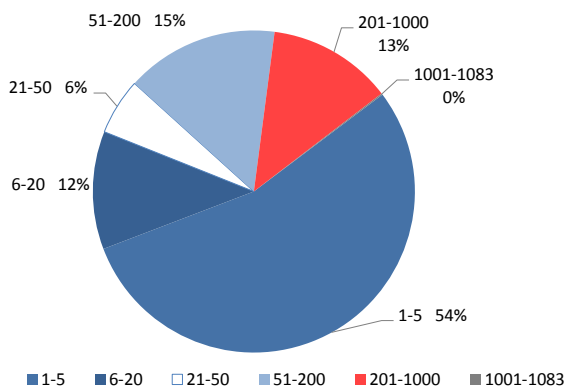
Рис. 18: Прирост объёмов выдачи ипотечных кредитов в 1кв2010 года по группам банков, ранжированных по величине активов (% к 1кв2009)



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

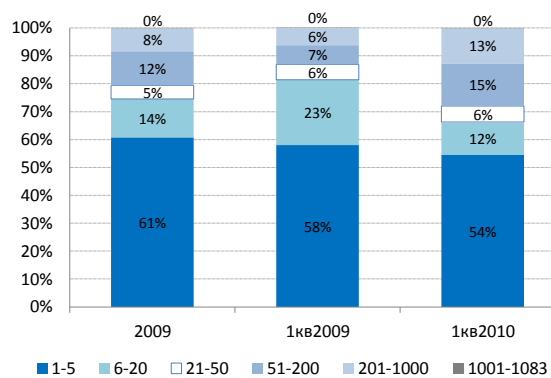
В объёмном выражении ситуация похожа – хотя в первом квартале 2010 «тяжеловесы» в лице первой пятёрки (по размерам активов) и показали впечатляющий прирост объёма выдачи (+85% к первому кварталу 2009 года), они уступили чуть более 6% рынка другим игрокам, прежде всего «мелким» банкам (занимающим по размерам активов 201-1000 место), которые росли быстрее (+303% к первому кварталу 2009 года) и, соответственно, смогли нарастить свою долю в объёмном выражении с 8% в 2009 году до 13% в первом квартале 2010 года).

Рис. 19: Доля банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в объёме выданных ипотечных кредитов за 1кв2010 года, %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

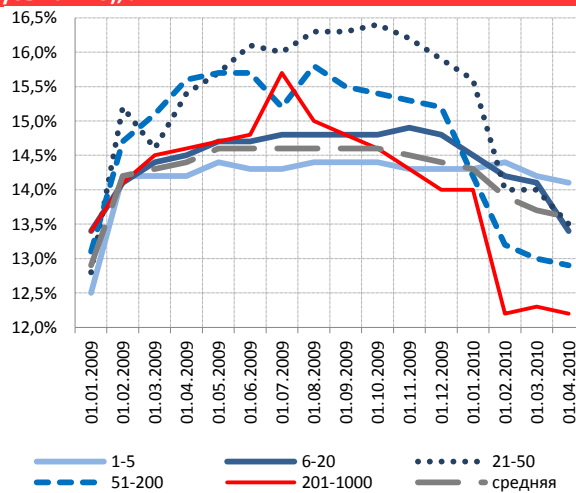
Рис. 20: Динамика долей банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в объёме выданных ипотечных кредитов за 2009- 1кв2010, %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

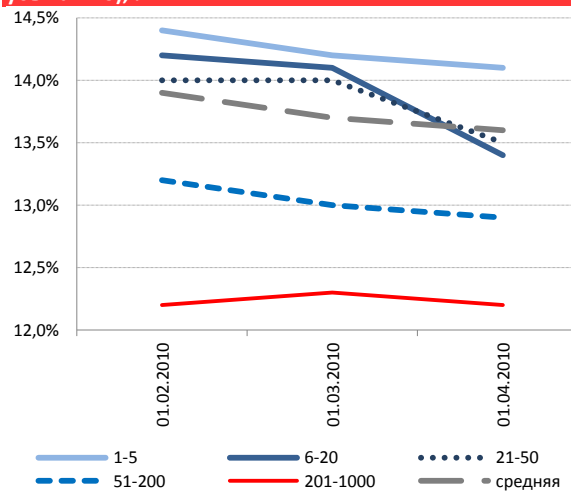
Опережение прироста выдачи у средних и мелких банков, на наш взгляд, связано с более активным пересмотром этой группой ценовой политики своих ипотечных программ в сторону снижения ставок. Так, если у первой пятёрки банков в 2008 году номинальные средневзвешенные ставки по рублёвым ипотечным кредитам были самыми низкими на рынке (12,5%) и ниже средних по рынку (12,9%), то в 2009 году они уже не были самыми низкими на рынке (14,3%) и сравнялись со среднерыночными, а на конец первого квартала 2010 года стали самыми высокими и превышали среднерыночные на 0,5 п.п.

Рис. 21: Динамика средневзвешенных процентных ставок по кредитам в рублях за 2008 – 1кв2010 по банкам, ранжированным по величине активов (по убыванию), %



Источник: Банк России

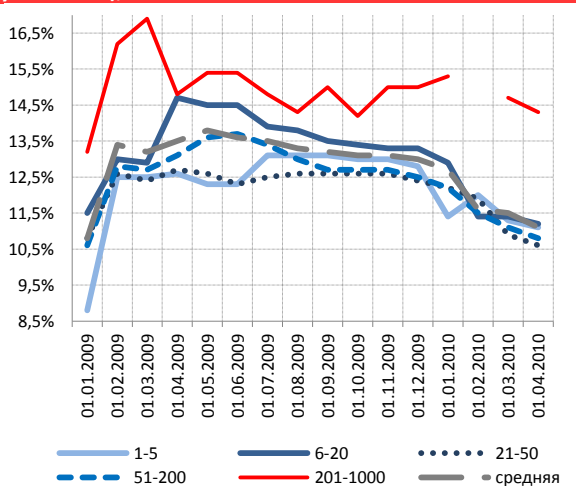
Рис. 22: Динамика средневзвешенных процентных ставок по кредитам в рублях за 1кв2010 по банкам, ранжированным по величине активов (по убыванию), %



Источник: Банк России

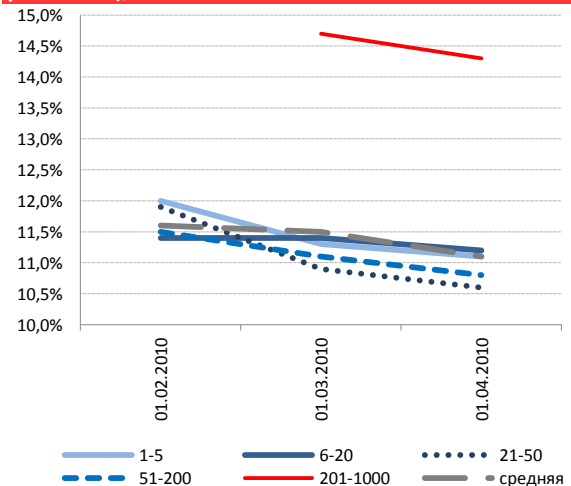
По кредитам в иностранной валюте изменение ставок по группам банкам идёт очень плотно. Разница между минимальными и максимальными средневзвешенными ставками различных групп банков по выданным в первом квартале 2010 года кредитам (за исключением группы самым маленьких кредитных учреждений, занимающих по величине активов 201-1000 место) составляла всего 0,6 п.п., в то время как разница по кредитам в рублях (без учета сезонности составляла в три раза больше (1,9 п.п.).

Рис. 23: Динамика средневзвешенных процентных ставок по валютным кредитам за 2008-1кв2010 по банкам, ранжированным по величине активов (по убыванию), %



Источник: Банк России

Рис. 24: Динамика средневзвешенных процентных ставок по валютным кредитам за 1кв2010 по банкам, ранжированным по величине активов (по убыванию), %

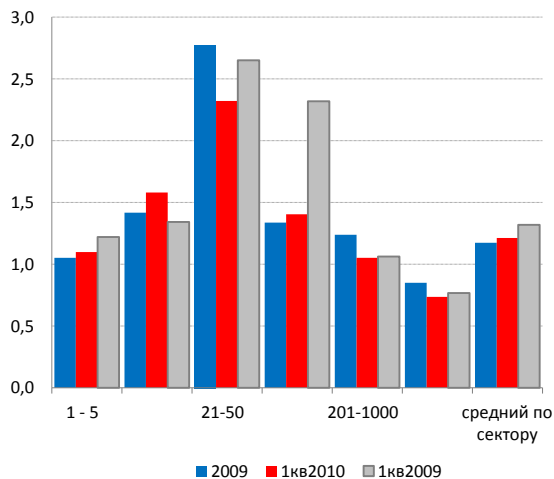


Источник: Банк России

Исходя из динамики развития ипотечного рынка, можно ожидать во втором квартале 2010 года обострения ценовой конкуренции, так как некоторый задел для снижения ставок (особенно для банков с более дешёвым фондированием) остаётся. Средневзвешенные ставки крупнейшей по размеру активов пятёрки по кредитам в рублях, выданным в первом квартале, оставались самыми высокими на рынке и превышали средневзвешенную ставку

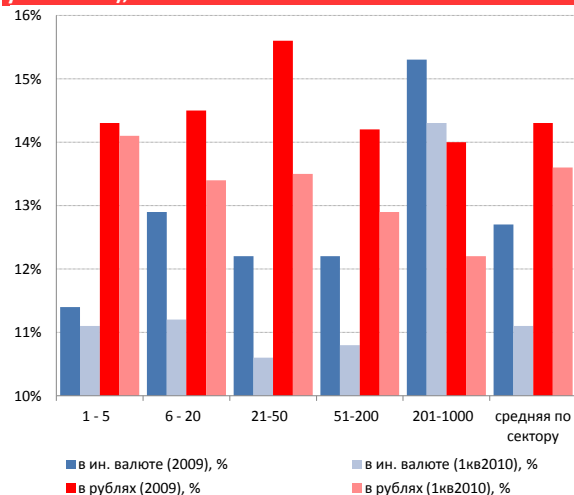
по сектору на 0,5 п.п., что повлияло на потерю доли рынка этой группой банков в начале 2010 года.

Рис. 25: Средний размер ипотечного кредита по банкам, ранжированным по величине активов (по убыванию) за 1кв2009года, 2009 год и 1кв2010, млн. руб.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рис. 26: Динамика средневзвешенных процентных ставок в 2009году - 1кв2010 года по банкам, ранжированным по величине активов (по убыванию), %

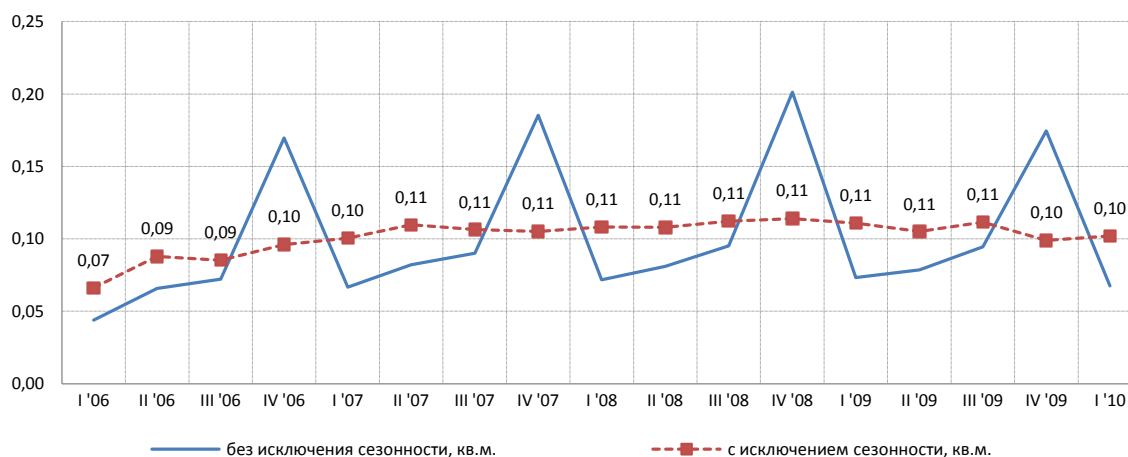


Источник: Банк России

Рынок жилья: осторожный оптимизм на фоне продолжающегося спада строительства

В первом квартале 2010 года продолжилась тенденция сокращения ввода нового жилья. За этот период в России было введено 9,6 млн. квадратных метров жилья (0,067 квадратных метров на душу населения), что на 8,3% меньше уровня сопоставимого периода 2009 года (за четвертый квартал 2009 года было введено 24,7 млн. квадратных метров жилья, что, в свою очередь, на 13% ниже уровня сопоставимого периода 2008 года).

Рис. 27: Динамика ввода жилья без учета сезонности, на душу населения



Источник: Росстат, расчёты АИЖК

В этих условиях, согласно данным Росстата, продолжает сокращаться объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» - за первый квартал 2010 года он составил 590,7 млрд. рублей по сравнению с 640,3 млрд. рублей в первом квартале 2009 года (-8,4%). Такая динамика объясняется тем, что кредитование банками строительных организаций, основной объем работ, которых традиционно выполняется за счет заемных средств, все еще находится на низком уровне. Согласно данным Банка России, по итогам первого квартала 2010 года банками в целом на строительство было выдано 217 млрд. рублей, что лишь на 0,6% больше значения кризисного первого квартала 2009 года. На строительство зданий и сооружений было выдано 147,6 млрд. рублей, что на 3,7% выше уровня сопоставимого периода 2009 года. Основываясь на такой динамике было бы преждевременным прогнозировать значительный рост объемов строительства и завершение тенденции сокращения ввода новых жилых площадей.

В течение первого квартала 2010 года в России наблюдалась тенденция роста доли индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в общем объеме строительства. За счет собственных и заемных средств в первом квартале населением построено 5,3 млн. квадратных метра, что составляет 55,2% от общего объема жилищного строительства. По итогам первого квартала 2009 года доля ИЖС составила 52,5%, а в целом за 2009 год – 47,6%. При этом объем строительства ИЖС достаточно стабилен (5,5 млн. квадратных метров по итогам первого квартала 2009 года).

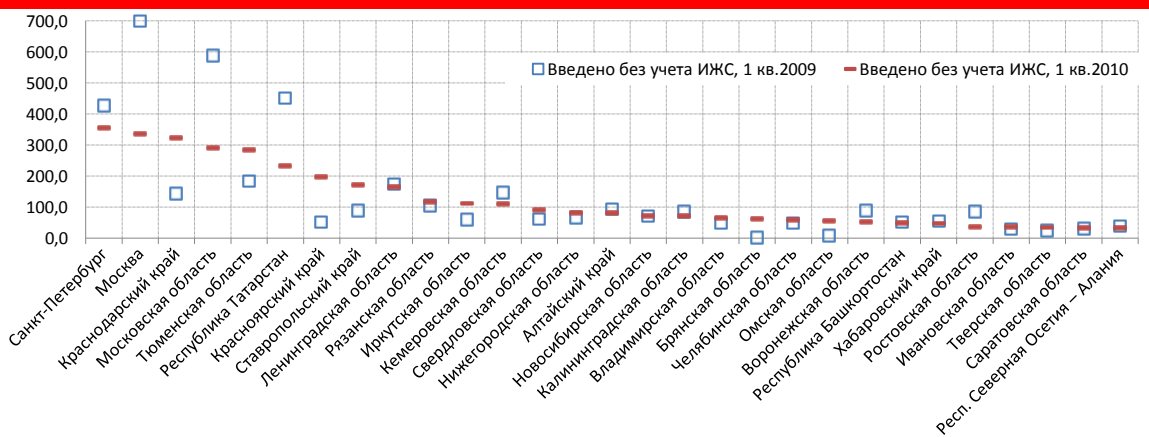
Таким образом, рост доли ИЖС обусловлен, прежде всего, спадом индустриального домостроения 2008-2009 года. Достаточно высокий уровень ввода новых площадей в 2009 году был достигнут за счет ввода объектов, основной объем работ по которым был

выполнен и профинансирован еще до кризиса. За первый квартал 2010 года за счет индустриального строительства было введено лишь 4,3 млн. квадратных метров, что почти на 15% меньше уровня первого квартала 2009 года.

Наибольшие объемы индустриального жилищного строительства в первом квартале 2010 года отмечены в крупных инвестиционных и промышленно-развитых регионах. Так, в Санкт-Петербурге введено 8,3% от сданной в эксплуатацию общей площади индустриального жилья по России в целом, Москве - 7,8%, Краснодарском крае – 7,6%, Московской области – 6,8%, Тюменской области – 6,7%. Всего в 10 лидирующих регионах введено 58% от общей площади индустриального жилья, построенного в стране за первый квартал 2010 года.

При этом динамика индустриального домостроительства в регионах крайне неоднородна – падение ввода новых домов в Москве и Московской области в первом квартале 2010 года по сравнению с сопоставимым периодом 2009 года превысило 50%, в то время как в Краснодарском крае показатель вырос более чем в 2,2 раза, а в Тюменской области ввод домов увеличился более, чем на 50%. Динамика роста в Краснодарском крае, по всей видимости, во многом объясняется «олимпийским строительством», а Тюменская область – положительным влиянием благоприятной нефтяной конъюнктуры.

Рис.: 28 крупнейших регионов России по объёму ввода индустриального жилья (по убыванию), тыс. кв. м



Источник: Росстат, расчёты АИЖК

Значительный рост ввода объемов индустриального жилья бы зафиксирован и в других промышленных регионах – в Омской области он увеличился более чем в 7 раз, составив более 55,3 тыс. квадратных метров, в Красноярском крае показатель увеличился почти в 4 раза - до 198,9 тыс. квадратных метров. Отметим также более чем двукратное увеличение ввода индустриального жилья в Самарской области и 87%-й рост в Иркутской области. Напротив, в Татарстане данный показатель значительно снизился, и в первом квартале 2010 года составил 231 тыс. квадратных метров (451 тыс. квадратных метров по итогам первого квартала 2009 года).

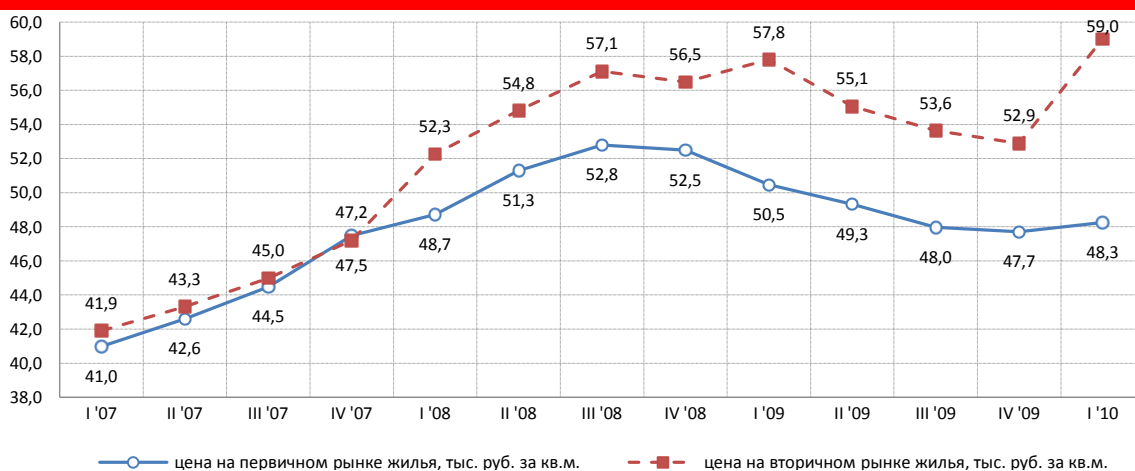
Зачастую увеличение объемов ввода нового жилья происходит в тех регионах, где до кризиса в значительной степени готовности находилось большое число объектов, и их ввод в эксплуатацию рентабельней продолжительного замораживания строительства.

В 2009 году цены на жилье в стране снижались, однако основной потенциал их падения был исчерпан в течение первых трех кварталов. Квартальный темп падения цен снизился с 2,5-3,5% во втором-третьем квартале до 1% в четвертом. Первый квартал 2010 года ознаменовался резким переходом к росту цен - впервые с четвертого квартала 2008 года. В первом квартале 2010 года средняя стоимость квадратного метра жилья в России составила 53 632 рубля, что на 6,6% выше уровня четвертого квартала 2009 года, но на 0,93% ниже аналогичного периода 2009 года.

Такая динамика стала следствием изменения ценовых ожиданий населения на фоне позитивных сигналов со стороны экономики и наметившегося дефицита предложения на первичном рынке, что подтверждают ежеквартальные социсследования АИЖК. Сформировалось понимание, что рынок жилья достиг «дна» и с ростом экономики цены вновь начнут повышаться. В этих условиях значительная доля спроса, отложенного в период кризиса, получила стимул к быстрой реализации.

Главной точкой роста стал вторичный рынок жилья. Учитывая методологию Росстата (расчет средних цен по федеральным округам и РФ происходит с учетом взвешивания на численность городского населения), можно предположить, что основной прирост обеспечили крупные инвестиционно-привлекательные города (Москва, Санкт-Петербург и др.), где оживление происходило преимущественно за счет альтернативных сделок на вторичном рынке, и, в условиях сниженных цен способствовало вымыванию качественных и дорогих объектов в первую очередь.

Рис. 29: Динамика цен первичного и вторичного рынка жилья в 2007- 1кв2010, тыс. руб.



Источник: Росстат, расчёты АИЖК

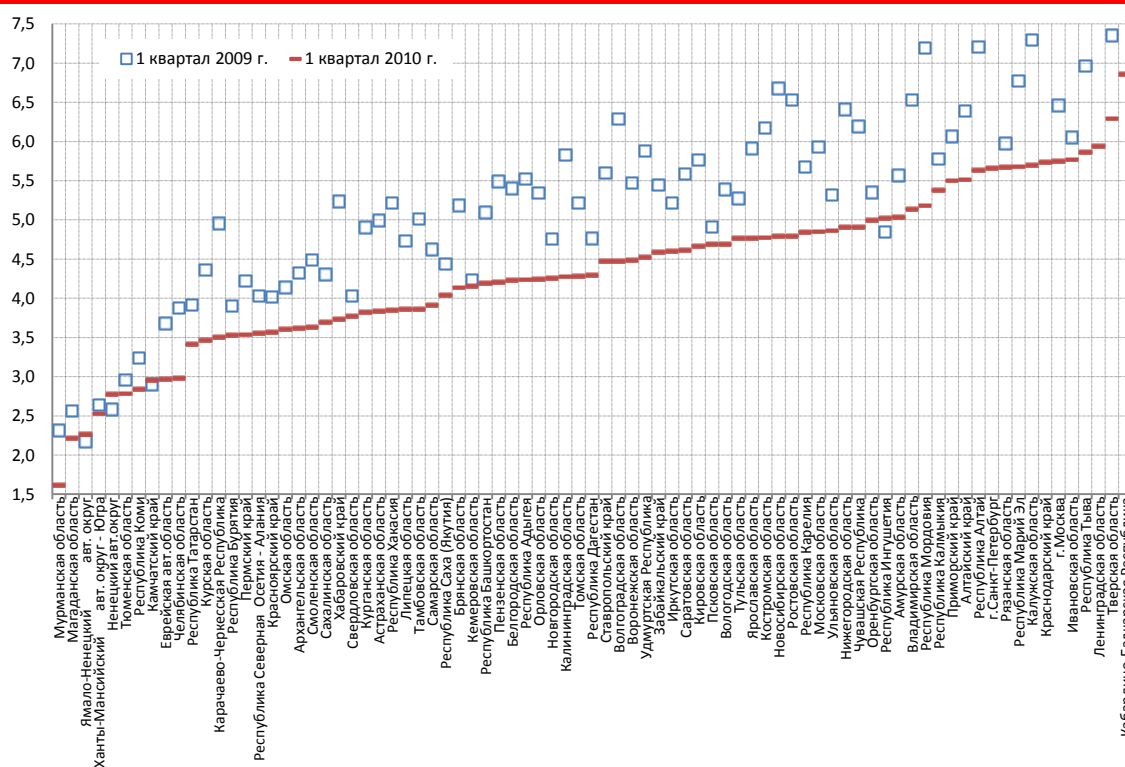
В квартальном выражении средние цены на жилье повысились в 47 регионах и понизились в 35. Лидерами роста стали Чеченская республика – 39,6%, Камчатская область – 18,3%, Кемеровская область – 13%, а также Липецкая область – 12,9%. Цены в Москве за квартал выросли на 5,4%. Наибольшее снижение произошло в Карачаево-Черкесской республике – 18,75%, Мурманской области – 18,5%, Астраханской области – 13%, Калужской области – 7,3%. Цены на жилье в Санкт-Петербурге понизились на 5,6%.

В годовом выражении средние цены на жилье снизились в 61 регионах, и повысились в 21. Наибольший рост наблюдался в Чеченской республике – 35,7%, Камчатской области – 19,8%, Республике Ингушетия – 10,6%, а также в Республике Северная Осетия – Алания – 9,4%. Наибольшая глубина спада была зафиксирована в Волгоградской области – 22,1%,

Мурманской области – 22%, Карачаево-Черкесской республике – 20,7%, а также Астраханской области – 19,3%. Анализ годовой динамики в целом показывает, что, несмотря на достаточно резкий рост цен в первом квартале, цены на жилье еще не достигли докризисных показателей.

По данным Росстата и расчетам АИЖК, в первом квартале 2010 года коэффициент доступности жилья (КДЖ) - срок, за который средняя семья может приобрести себе типовую квартиру, - снизился с 5,8 до 5,0 лет. Такая динамика объясняется тем, что средняя стоимость квадратного метра в годовом выражении упала на 1%, в то время как среднедушевые денежные доходы населения в первом квартале 2010 года показали восстановительную динамику и увеличились в годовом выражении на 14%.

Рис. 30: Динамика коэффициента доступности жилья в 1кв2010 и 1кв2009



Источник: Росстат, расчёты АИЖК

КДЖ снизился почти во всех регионах России, за исключением Ямало-Ненецкого автономного округа, Республики Ингушетия, Камчатского края и Ненецкого автономного округа.

Наибольшее увеличение доступности жилья произошло в Санкт-Петербурге, КДЖ там снизился на 31%, и составил 5,7 года. Такое сильное изменение объясняется тем, что именно на январь 2009 года в этом регионе пришелся пик кризисного падения среднедушевых доходов.

На 20-30% КДЖ снизился в 29 регионах, в т.ч. в Новосибирской области – с 6,7 до 4,8 года, Краснодарском крае – с 7,5 до 5,7 лет, Ленинградской области – с 7,7 до 5,9 лет и Челябинской области – с 3,9 до 3 лет.

Средними темпами, на 10-20%, КДЖ снизился в 31 регионах, в т.ч. в Москве- с 6,5 до 5,8 лет, Московской области – с 5,9 до 4,9 лет, Красноярском крае – с 4 до 3,6 года, Республике Татарстан - с 3,9 до 3,4 года, Омской области – 4,1 до 3,6 года, и в Самарской области - с 4,6 до 3,9 года.

Менее чем на 10%, КДЖ снизился в 17 регионах, в т.ч. Тюменской области – с 3 до 2,8 года и Свердловской области – с 4 до 3,8 года.

В первом квартале 2010 года наименее доступно жилье было в Кабардино-Балкарской республике (КДЖ = 6,9 лет), а наиболее доступно – в Мурманской области (КДЖ = 1,6 года).

Деятельность Агентства за I квартал 2010 года

За первый квартал 2010 года АИЖК рефинансировало 9,4 тыс. закладных, что на 28% больше уровня первого квартала 2009 года (7,4 тыс. закладных). В стоимостном выражении в первом квартале текущего года Агентство рефинансировало ипотечных кредитов на сумму 9,1 млрд. рублей, что на 18% выше уровня первого квартала прошлого года.

Рис. 31: Динамика доли (партнёров) АИЖК в общем объёме выданных ипотечных кредитов, %

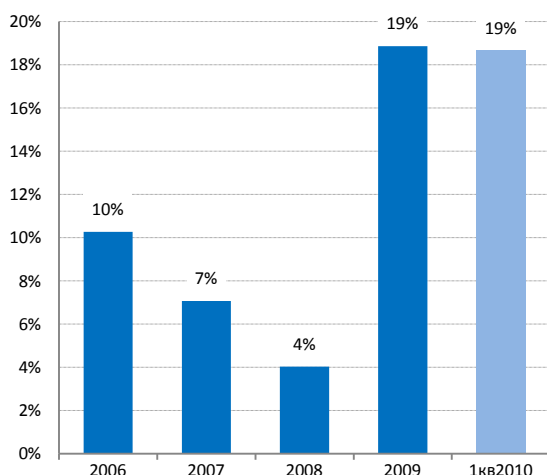
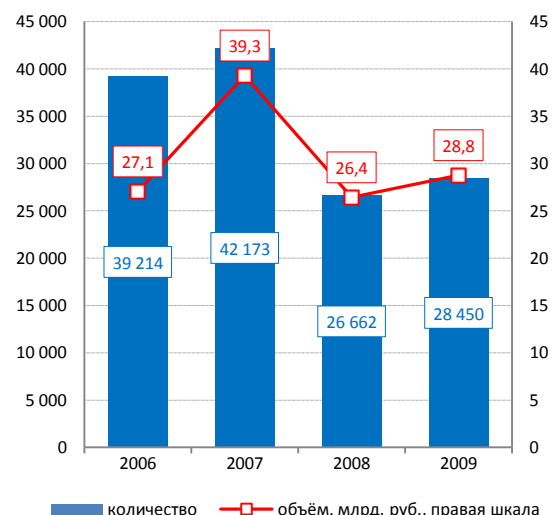


Рис. 32: Динамика рефинансирования ипотечных кредитов Агентством по количеству и объёму



Источник: Банк России, АИЖК, расчёты АИЖК

Несмотря на усиливающуюся ценовую конкуренцию средние и особенно мелкие банки смогли не только удержаться на рынке, но и нарастить свою долю. Во многом это произошло благодаря партнерству с АИЖК, рефинансирование со стороны которого позволило обеспечить порядка 19% всей выдачи ипотечных кредитов в первом квартале 2010 года в объёмном выражении и около 23% - в количественном.

Действительно, доля рынка группы банков, занимающих по размеру активов 51-200 и 201-1000 места, за 2009 год в объёме выдачи выросла с 8 до 12% , за первый квартал текущего года, соответственно, с 13% до 15%. Суммарно эти две группы, являющиеся важной целевой аудиторией АИЖК, за первый квартал 2010 года в объёмном выражении увеличили свою долю с 21% в 2009 году до 28%, и в количественном - с 19% в 2009 году до 28%, что в значительной мере отражает долю Агентства. Таким образом, на фоне улучшения ситуации с фондированием и оживления ипотечного рынка АИЖК продолжает эффективно поддерживать инфраструктуру рынка в регионах.

Параллельно с сохранением и развитием инфраструктуры рынка ипотечного кредитования, Агентство в первом квартале 2010 года решало задачу сглаживания кризисных последствий на первичном рынке жилья и снижения дефицита предложения. Для реализации этой цели в конце 2009 года АИЖК была выведена на рынок программа «Стимул», которая ориентирована на стимулирование кредитование строительства нового жилья и предусматривает обеспечительные меры по реализации жилья в завершённых строительных объектах. К концу первого квартала 2010 года Агентством заключено

договоров фондирования по данной программе с максимальными обязательствами АИЖК на 1,4 млрд. рублей.

Кроме того, в первом квартале Агентством был разработан специальный кредитный продукт «Новостройка» (в рамках программы Внешэкономбанка по поддержке инвестиций в проекты строительства доступного жилья и ипотеку). Согласно его условиям региональные партнеры Агентства осуществляют выдачу ипотечных кредитов для приобретения вновь построенного жилья по ставке ниже 11%. При этом предусмотрены дополнительные вычеты по процентной ставке для отдельных категорий населения (молодые семьи, получатели материнского (семейного) капитала, владельцы государственного жилищного сертификата), а также для покупателей жилья эконом-класса. Продукт выведен на рынок с апреля 2010 года.

Аналитический центр АИЖК

Контакты:

тел.: +7 (495) 775 47 40 (доб.: 2104 / 2152 / 2369)

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.