

Рынок жилья и ипотечного кредитования: предварительные итоги 2011 года

Аналитический центр АИЖК



Декабрь 2011

Оглавление

Выводы и прогнозы.....	3
Экономический обзор: фондирование для банков дорожает, риски замедления экономики растут.....	7
Рынок ипотечного кредитования: рекордный рост.....	13
Ипотека в регионах: однородность ставок.....	18
Конкурентная среда: повышение ставок на фоне нервозности на долговом рынке.....	20
Рынок жилья: изменение спроса и оживление строительства.....	22
Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию.....	27

Выводы и прогнозы

Третий квартал ознаменовался обострением давно назревавших долговых проблем ведущих экономик мира. Экономические трудности в США и осенняя эскалация долговых проблем стран Еврозоны привели к усилению напряжённости на международном финансовом рынке, и, как следствие, росту стоимости или полному закрытию доступа к заимствованиям для многих российских банков, что во многом напоминало начало кризиса 2008 года.

Дополнительно сузил источники ликвидности значительно усилившийся отток капитала (около \$74 млрд за 11 месяцев текущего года), спровоцированный нервной обстановкой на рынках в совокупности с общей напряженностью предвыборного года.

Важно также отметить, что в зону турбулентности на международных финансовых рынках российский банковский сектор вошел со значительно снизившейся склонностью населения к сбережениям. Такая ситуация, с одной стороны, обусловлена оттаиванием потребительского спроса после кризисного шока на фоне снижавшейся безработицы, составившей в третьем квартале 2011 года 6,2% (по сравнению с 6,8% в третьем квартале 2010 года), с другой - отрицательной доходностью по депозитам, наблюдавшейся с конца 2010 года.

В этих условиях банки вынуждены были поменять свою тактику в отношении привлечения средств населения. По данным Банка России, в первую декаду ноября произошло самое резкое за последние два года повышение максимальной ставки (на +0,6 п.п.) по вкладам в российских рублях среди десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объём депозитов физических лиц. Таким образом, внутренне фондирование для банков также стало стремительно дорожать.

Поскольку цена на нефть в третьем квартале 2011 года оставалась высокой, события на международных финансовых рынках хотя и затронули банковский сектор, *пока* не повлияли *критическим* образом на такой более инертный фактор как потребительское поведение населения. Потребительская активность оставалась на высоком уровне, что подтверждает динамика импорта и оборотов розничной торговли в этот период, хотя рост последнего в октябре замедлился.

Розничное кредитование на протяжении всего третьего квартала также продолжало расти благодаря низким ставкам, которые, хотя и подросли немного в последнее время по некоторым диапазонам кредитов, но остались в сентябре ниже уровня начала года. Это свидетельствует не только о высокой конкуренции между банками, но, возможно, и о всё ещё достаточно консервативном спросе на кредиты и/или неокрепшем «кредитном здоровье» заёмщиков.

Так, уровень просроченной задолженности граждан и нефинансовых организаций в третьем квартале в относительном выражении к кредитным портфелям был в 1,6-2,4 раза выше, чем в начале кризиса (2009), что говорит о том, что проблема «плохих долгов» пока не решена. В

случае ухудшения макроэкономической ситуации при такой базе уровень просроченной задолженности может начать расти достаточно быстрыми темпами. Одновременно уход части зарплат и, возможно, экономики в тень, из-за роста налоговой нагрузки на бизнес в 2011 году, осложняет для банков процедуру оценки принимаемого кредитного риска.

Удорожание финансирования и давление на маржу банковского сектора в ближнесрочной перспективе может привести к повышению ставок по кредитам (в т.ч. ипотечным), особенно со стороны частных банков, не имеющих доступа к более дешёвому финансированию.

На фоне оживления потребительского спроса девять месяцев 2011 года стали одним из самых удачных периодов развития для рынка ипотечного жилищного кредитования. Объем выдачи ипотечных кредитов удвоился по сравнению с прошлым годом, ставки выдачи находились на рекордно низком уровне, по количеству выданных кредитов рынок перешел от восстановления к росту, а качество ипотечного портфеля банковского сектора продолжало улучшаться (последнее, однако, происходило на фоне быстрого роста объёмов выдаваемых кредитов). Отметим также, что снижение ставок на рынке во многом было вызвано снижением ставок Агентством по ипотечному жилищному кредитованию в конце июня.

Всего по итогам трех кварталов 2011 года населению было предоставлено 339,3 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 467,3 млрд рублей, средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов накопленным итогом с начала года составила 12,1% в рублях и 9,5% - по кредитам в иностранной валюте. При этом общая доля просроченных платежей в суммарном объеме накопленной ипотечной задолженности составляет 3,3%, по рублевым кредитам – 2,2%.

Усиление конкуренции привело к выравниванию ипотечных ставок по регионам и, соответственно, снижению их отклонения от среднего по России уровня. Вместе с тем, сентябрьские заявления банков о возможности повышения ставок реализовались уже в октябре и ноябре, когда крупные банки, особенно иностранные, действительно начали их повышать. Это усиливает риск монополизации ипотечного рынка, т.к. первая пятёрка крупнейших банков, состоящая исключительно из госбанков, имеет доступ к дешёвому финансированию и может себе позволить, удерживая ставки, увеличить выдачу более доходных розничных кредитов, в т.ч. ипотечных.

На рынке жилья главной тенденцией за три квартала 2011 года стал существенный рост оборотов рынка жилья (+31%) (по отношению к трем кварталам 2010 года), происшедший на фоне увеличения доли ипотечных сделок.

Нестабильность на финансовых рынках в какой-то мере, видимо, играет на руку рынку жилья, заставляя частных инвесторов вновь обратить внимание на недвижимость. Так, согласно данным ежеквартального мониторинга экономических ожиданий населения и спроса на недвижимость, более двух лет проводимого Агентством совместно с Международным институтом маркетинговых исследований «ГФК Русь», среди домохозяйств, планирующих приобрести жилье, значительно (на 6 п.п.) увеличилась доля тех, кто ориентируется на жилье бизнес-класса (до 7%). При этом, на 8 п.п. - до 26% - выросло количество домохозяйств, планирующих приобрести недвижимости без кредитов:

за счет собственных средств и/или продажи имеющегося имущества. Чувствительность к росту цен, напротив, снизилась.

Все это, очевидно, свидетельствует о начале изменения структуры спроса на рынке жилья и повышении инвестиционного интереса к недвижимости. Одновременно, опасения ухудшения экономической ситуации стимулируют отдельные категории потенциальных покупателей к более активным действиям.

Таким образом, можно говорить о второй волне возвращения отложенного спроса, как ранее и прогнозировало Агентство. Первая, посткризисная волна увеличения оборотов рынка наблюдалась на рынке жилья с конца 2009 года и была обусловлена спросом на альтернативные сделки в сегменте жилья эконом-класса, отложенным еще с 2007 года. Тогда, в условиях стремительного роста цен большинство альтернативных цепочек распадалось.

Наряду с ценовой стагнацией при росте оборотов рынка, это, в частности, подтверждает и динамика среднего размера ипотечного кредита. Если в 2008 году он составлял почти 2 млн рублей, то в 2011 году - 1,37 млн рублей.

Одновременно опросы свидетельствуют, что вместе с оживлением потребления население снова стало предъявлять более высокие требования к текущим жилищным условиям, и спрос на жилье появляется не только со стороны тех, кто абсолютно уверен в своей платежеспособности и необходимости приобретения жилья в текущих условиях. Тем не менее, пока фиксируемое социологическими исследованиями изменение планов населения не нашло отражения в официальной статистике.

По-прежнему наблюдается ценовая стагнация на рынке жилья. По данным Росстата, темпы роста цен на жилье ни на первичном, ни на вторичном рынке не превысили уровень инфляции (9,1% - по итогам девяти месяцев 2011 года по сравнению с аналогичным периодом 2010 года) и составили соответственно 5,4% и 6,6%, т.е. в реальном выражении цены продолжают снижаться.

На фоне оживления спроса в сегменте качественного жилья позитивной новостью третьего квартала 2011 года стало восстановление строительного сектора, прошедшего наиболее длительный и глубокий период посткризисной стагнации по сравнению с другими отраслями экономики. По данным Росстата, в январе-сентябре 2011 года введено в эксплуатацию 402 тыс. домов и квартир общей площадью 33,8 млн кв. метров, что составило **102,8%** к объему ввода соответствующего периода предыдущего года. При этом наблюдается заметный рост объема выполняемых строительных работ. В третьем квартале он на 7,6% п.п. превысил объем работ, выполненных в третьем квартале 2010 года в сопоставимых ценах (или на 4,1 п.п. с начала года). Отметим, что рост объема строительных работ, в свою очередь, объясняется устойчивым ростом кредитования строительного сектора, наблюдавшегося в течение девяти месяцев 2011 года.

Объем кредитов, выданных индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам на строительство зданий и сооружений в рублях и иностранной валюте, составил более 796

млрд рублей, что более чем на треть превышает объем кредитования в аналогичном периоде 2010 года в сопоставимых ценах¹.

Годовой прогноз развития рынка ипотечного кредитования, озвученный АИЖК ранее (580-640 млрд рублей), реализуется по верхней границе. Это дает основания предполагать, что в 2011 году объем выдачи ипотечных кредитов в номинальном выражении может достичь и даже превысить докризисный максимум 2008 года (было выдано 655 млрд рублей), приблизившись к рекордным 680-700 млрд. Всего по итогам 2011 года населению будет предоставлено не менее 500 тыс. ипотечных кредитов, что примерно на 150 тыс. кредитов больше, чем в рекордном 2008 году.

АИЖК ожидает, что до конца 2011 года средневзвешенные ставки по ипотечным кредитам в рублях уже не претерпят сильных изменений и, в условиях конкурентного давления со стороны Агентства, по итогам года средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях составит около 11,8-12,1% годовых, по кредитам в иностранной валюте - 9-10%. Доля просроченной задолженности в общем объеме ипотечного портфеля банковского сектора составит по итогам 2011 года 2,8-3%.

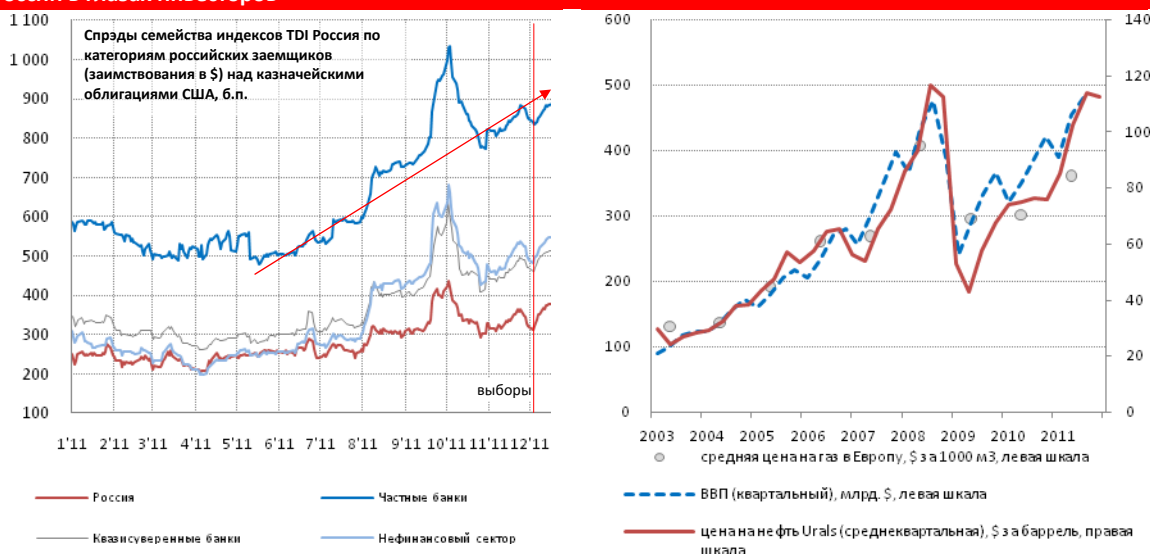
В 2012 году при развитии экономики по варианту близкому к базовому сценарию МЭРТ и отсутствии серьезных внешних и внутренних шоков, может быть выдано 550- 680 тыс ипотечных кредитов на сумму порядка 800 млрд- 1 трлн рублей. При этом ставки по ипотечным кредитам, выданным в рублях, будут иметь разнонаправленную динамику в течение года (в первой половине возможно их повышение), но по его итогам не сильно изменятся. Строительный сектор начнет уверенно восстанавливаться, а средние цены на недвижимость по РФ в целом продемонстрируют реальный рост на несколько процентных пунктов выше инфляции.

¹ Использовался дефлятор индекс цен производителей по виду деятельности «строительно-монтажные работы», в % к соответствующему периоду предыдущего года

Экономический обзор: фондирование для банков дорожает, риски замедления экономики растут

Несмотря на низкую базу прошлого года, хороший урожай и почти рекордно высокие цены на нефть в третьем квартале 2011 года (\$112), по предварительным данным Росстата, экономика выросла несколько меньше, чем ожидалось: на 4,8% по сравнению с третьим кварталом 2010 года и на 4,1% - за январь – сентябрь (прогноз Минэкономразвития - 5,1%). При этом третий квартал ознаменовался обострением давно назревавших долговых проблем ведущих мировых экономик. Экономические трудности в США и осенняя эскалация долговых проблем стран Еврозоны привели к усилению напряжённости на международном финансовом рынке, и, как следствие, росту стоимости или полному закрытию доступа к заимствованиям для многих российских банков, что во многом напоминало начало кризиса 2008 года.

Рис. 1: Зависимость российской экономики от цен на нефть выросла; возможно, выросли и страновые риски России в глазах инвесторов



Источник: Росстат, Банк России, Газпром, Reuters, НБ Траст, расчёты АИЖК

Как показывает график, для российских банков долговой рынок внешних заимствований начал закрываться. Так, с июня спрэды над казначейскими облигациями США по внешним долларовым заимствованиям российских частных банков выросли почти в два раза. Таким дорогим фондирование с внешних рынков было для российских частных банков в начале первой волны кризиса в 2008 году.

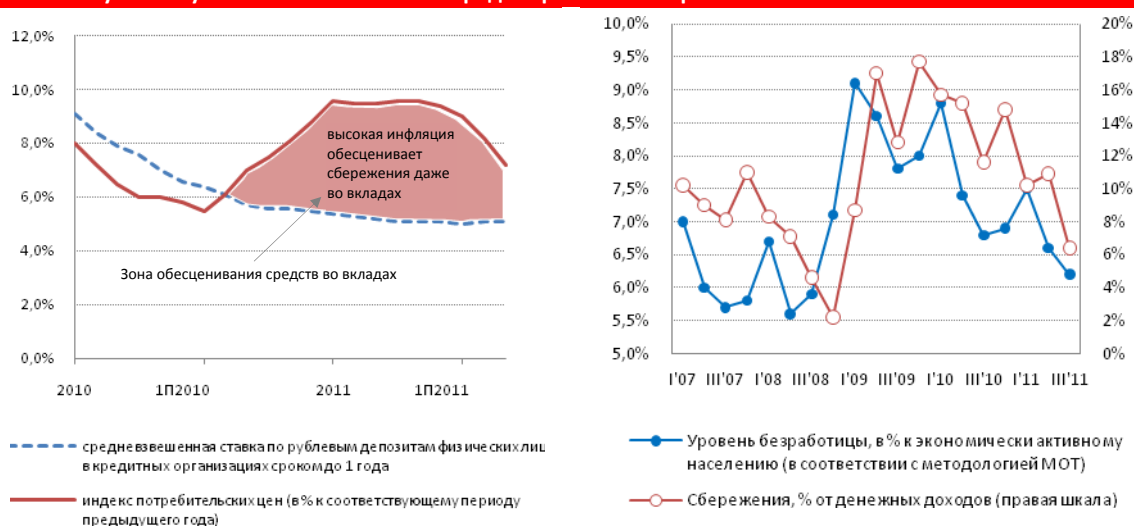
Нервозная обстановка на финансовых рынках и общая напряженность предвыборного года привели также к усилению оттока капитала (около \$74 млрд за 11 месяцев текущего года), сузив источники ликвидности. В результате Минэкономразвития повысило прогноз оттока капитала в 2011 году до \$80 млрд (прогноз Министерства Финансов ещё выше – \$85 млрд).

Важно отметить, что в зону турбулентности на международных финансовых рынках российский банковский сектор вошел со значительно снизившейся склонностью населения к сбережениям. Темпы прироста депозитной базы падают уже примерно год. На 1 ноября

текущего года прирост вкладов физических лиц с начала года составил всего 10,8%, в то время как за соответствующий период прошлого года он составил 21,3%.

Действительно, откладывали меньше: если в третьем квартале 2010 года граждане направляли на сбережения 11,6% своих денежных доходов, то в третьем квартале текущего года – лишь 6,4% (что является посткризисным минимумом). Такая ситуация, с одной стороны, обусловлена оттаиванием потребительского спроса после кризисного шока на фоне снижавшейся безработицы, составившей в третьем квартале 2011 года 6,2% (по сравнению с 6,8% в третьем квартале 2010 года), с другой – отрицательной доходностью по депозитам, наблюдававшейся с конца 2010 года.

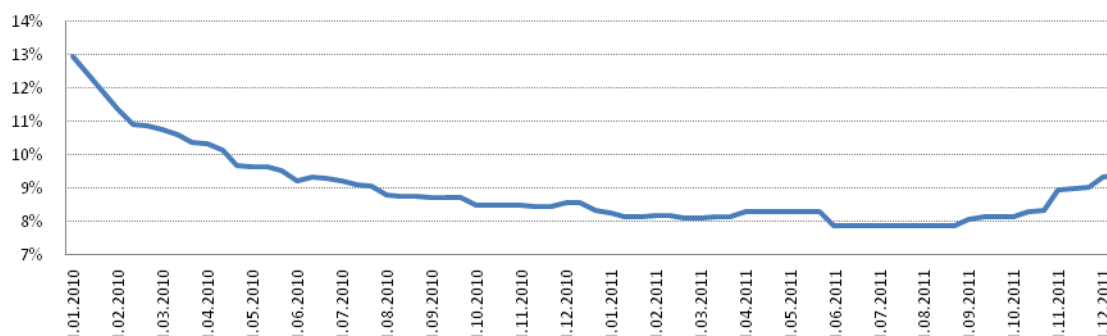
Рис. N2: На фоне снижающейся безработицы уровень сбережений находится на посткризисном минимуме, что может усилить уязвимость экономики перед второй волной кризиса



Источник: Росстат, Банк России

В этих условиях банки вынуждены были поменять свою тактику в отношении привлечения средств населения. По данным Банка России, в первую декаду ноября произошло самое резкое за последние два года повышение максимальной ставки (на +0,6 п.п.) по вкладам в российских рублях среди десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц. А с июня текущего года, когда ставка находилась на минимальном уровне (7,9%), она выросла почти на 1,6 п.п. Таким образом, внутреннее фондирование для банков также стало дорожать, и максимальная процентная ставка по вкладам в российских рублях десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц, находится на самом высоком уровне за последние 1,5 года (9,4%)

Рис. 3: Динамика максимальной процентной ставки (по вкладам в российских рублях) десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц (по декадам месяца)



Источник: Банк России

Вместе с тем, цена на нефть оставалась высокой, поэтому события на международных финансовых рынках хотя и затронули банковский сектор, но пока не повлияли критическим образом на такой более инертный фактор как потребительское поведение населения. Об этом свидетельствует большой объем потребительского импорта (35,1% в общем объеме импорта в третьем квартале 2011 года, по сравнению с 34,7% - во втором квартале 2011 года). Например, импорт по статье «машины и оборудование» достиг за девять месяцев 2011 года \$99,6 млрд, причём, цена новых импортируемых автомобилей выросла на 16%. Также в стоимостном выражении выросли импорт медикаментов на 11% и одежды – на 26%. В целом товарный импорт по данным Банка России составил в третьем квартале 2011 года \$85 млрд, что является рекордной величиной за квартал, начиная с 1994 года.

В этих условиях значительно выиграла розничная торговля. Прирост её оборота в третьем квартале 2011 года составил +7,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, показав ускорение по сравнению со 2-м кварталом (когда он составил +5,8%). Однако расходы граждан во многом поддерживали растущий импорт, а не российского производителя.

На этом фоне сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений впервые в текущем году существенно снизился, составив по данным Росстата в третьем квартале 2011 года всего 83% от уровня предыдущего года (для сравнения, во втором квартале 2011 года он составлял 153% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Результаты ежеквартального мониторинга экономических ожиданий населения и спроса на недвижимость, проводимого в течение последних двух с половиной лет АИЖК совместно с Международным институтом маркетинговых исследований «ГФК Русь», свидетельствуют об укреплении тенденции нарастания пессимизма относительно состояния экономики России в ближайшие 12 месяцев, начавшейся во втором квартале 2011 года. Такое изменение экономических ожиданий может в среднесрочной перспективе заставить население пересмотреть свои планы в отношении потребительской активности, и вновь начать направлять больше доходов в сбережения.

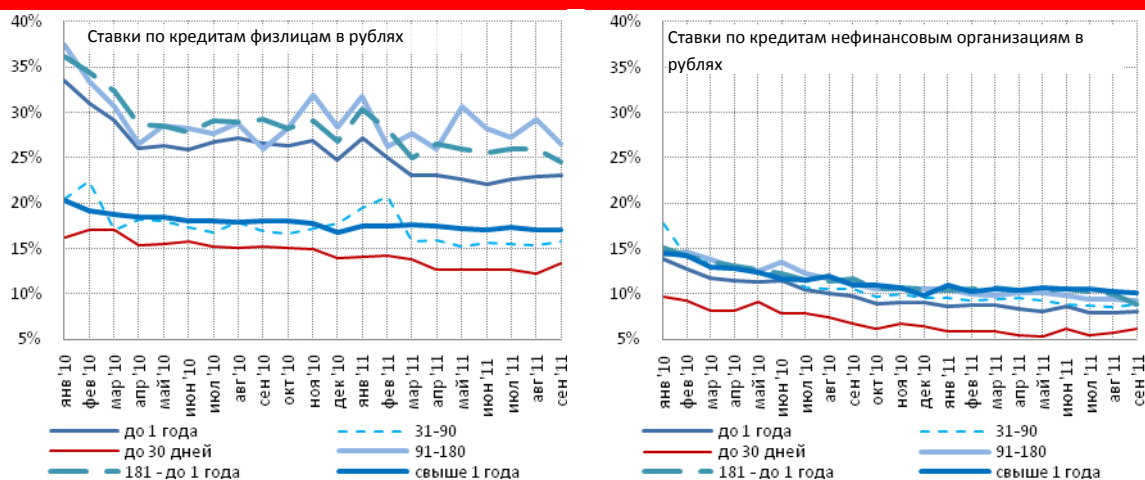
Важно отметить, что по данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения за январь – сентябрь 2011 года также снизились (-0,2%). Это особенно сильно контрастирует с докризисными годами, когда они росли «двузначными» темпами: на 13,5% - в 2006 году и 12,1% - в 2007 году. Во втором квартале 2011 года реальные располагаемые денежные доходы снизились (-2%), но в третьем чуть подросли (+2%) в связи с ослаблением инфляции.

Принимая во внимание высокую потребительскую активность и то, что депозитная база банков при расширении кредитования населения растёт слабо, можно предположить, что такая динамика реальных располагаемых доходов скорее отражает уход в тень части зарплат, в связи с повышением налоговой нагрузки на бизнес (рост страховых взносов с 26% до 34% в 2011 году), чем дает объективную картину.

При этом социальные выплаты в структуре доходов населения достигли максимального, начиная с 1990 года, уровня (свыше 18%) за счет увеличения пенсий и иных социальных отчислений. Таким образом, текущие «белые доходы» населения как никогда раньше зависят от социальных выплат, которые, в свою очередь, связаны с доходами бюджета, а последние – с ценами на нефть на мировом рынке, что также делает экономику в целом более уязвимой.

Розничное кредитование на протяжении всего 3 квартала 2011 года продолжало расти благодаря низким ставкам, которые, хотя и подросли немного в последнее время по некоторым диапазонам (в основном по кредитам на срок до 30 дней), остались в сентябре ниже уровня начала года. Средневзвешенные месячные рублёвые ставки по кредитам нефинансовым организациям до года и свыше года также остаются низкими - 8,0% и 10,1% соответственно. Это свидетельствует не только о высокой конкуренции между банками, но, возможно, и о всё ещё достаточно консервативном спросе на кредиты и/или неокрепшем «кредитном здоровье» заёмщиков. Однако удорожание финансирования и давление на маржу банковского сектора в ближнесрочной перспективе может привести к повышению ставок по кредитам (в т.ч. ипотечным), особенно со стороны частных банков, не имеющих доступа к дешёвому финансированию.

Рис. 4: Пока низкие ставки по кредитам поддерживают экономику, но риск повышения ставок увеличился



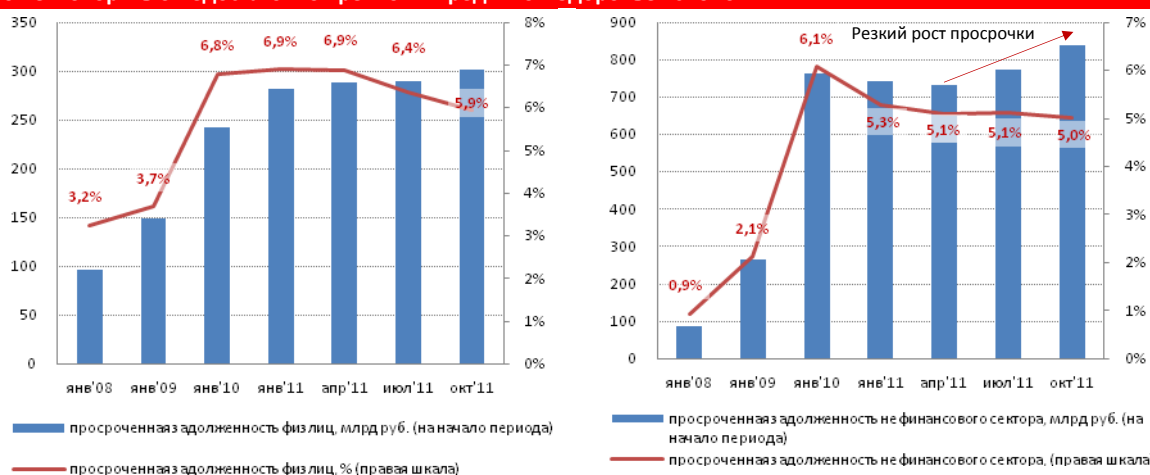
Источник: Банк России

Просроченная задолженность нефинансового сектора выросла с начала года в абсолютном выражении почти на 13%, но, так как размер портфеля рос быстрее (+19%), в относительном выражении просрочка немного снизилась. В конце третьего квартала 2011 года она составила 5,0% (в конце второго квартала - 5,1%).

Просрочка по кредитам физическим лицам в относительном выражении снизилась до 5,9% по тем же причинам – размер кредитного портфеля рос с начала года гораздо быстрее (+24%), нежели просроченная задолженность (+7%).

Важно отметить, что уровень просроченной задолженности граждан и нефинансовых организаций (в относительном выражении к кредитным портфелям) все ещё в 1,6-2,4 раза выше, чем в начале кризиса (2009 год), что говорит о том, что проблема «плохих долгов» пока не решена. А если сравнивать с докризисным уровнем, то просрочка нефинансовых организаций почти в 5,5 раз выше (5,4% против 0,9% кредитного портфеля на начало 2008 года). При такой базе, в случае ухудшения макроэкономической ситуации, уровень просроченной задолженности может начать расти достаточно быстрыми темпами. Одновременно уход части зарплат в тень также осложняет для банков процедуру оценки принимаемого кредитного риска.

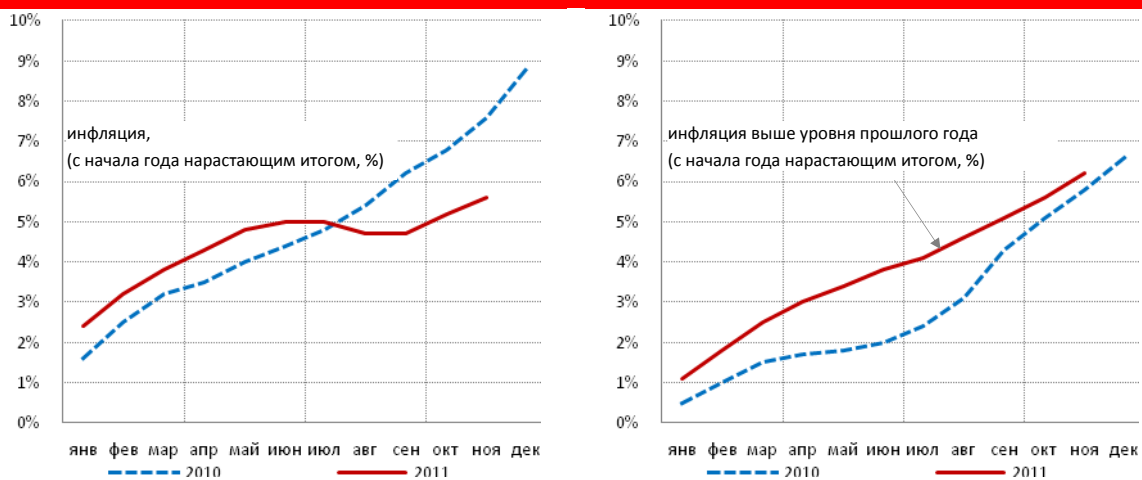
Рис. 5: Уровень просрочки выше, чем в начале кризиса в 1,6 -2,4 раза (в относительном выражении), что может говорить о недостаточно крепком «кредитном здоровье» экономики



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Из позитивных факторов нужно отметить ослабление инфляции в 2011 году по сравнению с прошлыми годами. Однако с июля ее рост несколько ускорился. Если в июне прирост инфляции к предыдущему месяцу составлял 0,3%, то в июле и августе - 0,4%, а с сентября – 0,5%, что позволило инфляции за январь-сентябрь достигнуть 5,1%, это выше, чем в прошлом году (4,3%). В годовом выражении уровень инфляции в сентябре 2011 года составил 7,2% к сентябрю 2010 года (базовая инфляция – 7,4%).

Рис. 6: Базовая инфляция выше уровня прошлого года



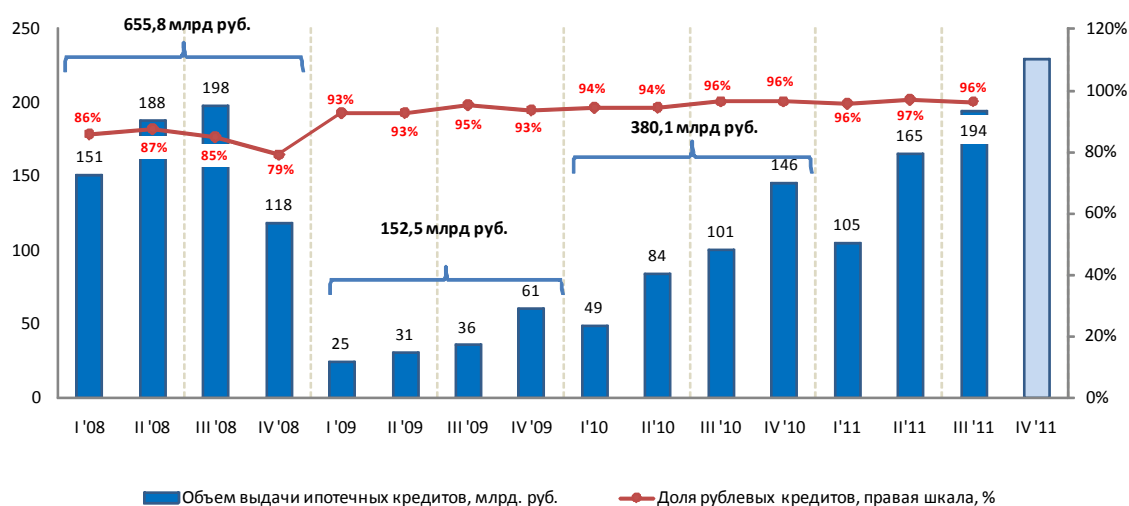
Источник: Банк России, Росстат

Рынок ипотечного кредитования: рекордный рост

Нервозность на мировых финансовых рынках в третьем квартале 2011 года еще не успела отразиться на настроении ипотечных заемщиков в России. Три квартала 2011 года стали одним из самых удачных периодов развития рынка ипотечного жилищного кредитования (ИЖК). Объем выдачи ипотечных кредитов удвоился по сравнению с прошлым годом, ставки выдачи находятся на рекордно низком уровне, а качество ипотечного портфеля банковского сектора продолжает улучшаться.

По итогам трех кварталов 2011 года населению предоставлено 339,3 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 467,3 млрд рублей, что в 1,8 раза превышает выдачу аналогичного периода 2010 года в количественном выражении и почти в 2 раза – в денежном. Годовой прогноз развития рынка ипотечного кредитования, озвученный АИЖК ранее (580-640 млрд рублей), реализуется по верхней границе. Это дает основания предполагать, что в 2011 году объем выдачи ипотечных кредитов в номинальном выражении может достичь и даже превысить докризисный максимум 2008 года (было выдано 655 млрд рублей), приблизившись к рекордным 680-700 млрд. Темпы восстановления ипотечного рынка в месячном выражении, начиная с апреля, стабилизировались на уровне 1,9-2,1 раза. В четвертом квартале 2011 года они, скорее всего, несколько снизятся, и декабрьское увеличение выдачи в 2011 году будет носить более сглаженный характер (перестанет сказываться эффект «низкой базы»).

Рис. 7: Динамика объёма выдачи ипотечных кредитов и доли ипотечных кредитов в рублях в 2006 – 2011 гг. (поквартально)

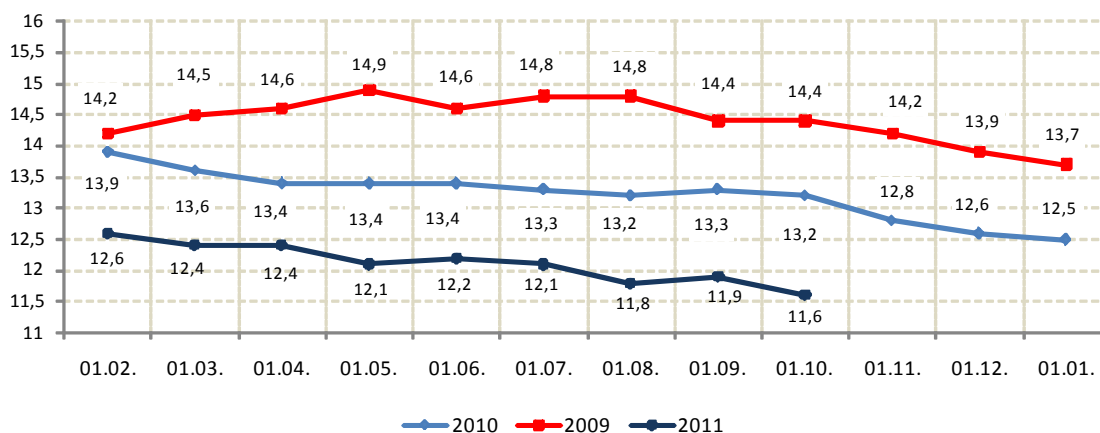


Источник: Банк России, расчеты и прогнозы АИЖК

В количественном выражении рынок ипотечного кредитования уже перешел от восстановления к росту. По оценке АИЖК, за три квартала 2008 года было предоставлено около 290 тыс. ипотечных кредитов по сравнению с 339,3 тыс. по итогам трех кварталов 2011 года. **АИЖК прогнозирует, что по итогам 2011 года населению будет предоставлено около 500 тыс. ипотечных кредитов**, что примерно на 150 тыс. кредитов больше, чем в рекордном 2008 году (349,5 тыс. кредитов на сумму 655,5 млрд рублей). При этом рефинансирование ранее взятых кредитов, согласно результатам исследования АИЖК, не играло в этой

динамике существенной роли. Такая статистика говорит о рекордной доли домохозяйств, решивших свои жилищные проблемы за счет ипотечного кредитования.

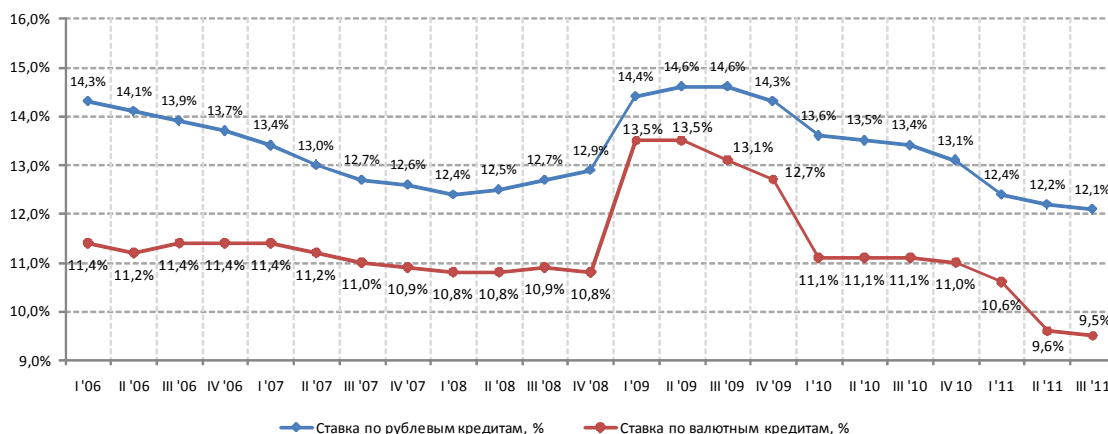
Рис. 8: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2009 – 2011 гг.), %



Источник: Банк России,

Общей тенденцией прошедшего периода 2011 года стало постепенное снижение месячных ставок выдачи ипотечных кредитов на протяжении всех трех кварталов. Особенно заметно ставки снижались с января по май 2011 года – с 12,6% до 12,1% и с июня по сентябрь – с 12,1% до 11,6%. Отметим, что если в первом случае снижение происходило в основном за счет усиления конкурентной борьбы в условиях благоприятной ситуации с ликвидностью, то «спусковым крючком» второй волны стало решение АИЖК о снижении ставок по всему спектру своих продуктов. Отметим, что ставки по рублевым кредитам в сентябре 2010 года достигали 13,2%, а в 2009 году – 14,4% годовых.

Рис. 9: Динамика средневзвешенной процентной ставки по выданным ипотечным кредитам в 2009 – 2011 гг. (поквартально, накопленным итогом с начала года)



Источник: Банк России

Соответствующим образом ведут себя и годовые средневзвешенные ставки. По данным на 01.10.2011 средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях накопленным итогом с начала года составила 12,1%. Это также является историческим минимумом.

Предыдущее минимальное значение было зафиксированного в первом квартале 2008 года (12,4%). Текущий уровень существенно ниже, чем на 01.10.2010 (13,4%) и 01.10.2009 (14,6%).

В целом средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях накопленным итогом с начала года снизилась (по сравнению с данными на 01.10.2010) на 1,3 п.п., что является очень существенным снижением.

Дальнейшая динамика ипотечных ставок будет зависеть главным образом от влияния ситуации на мировых финансовых рынках на экономику Российской Федерации. АИЖК прогнозирует, что крупнейшие игроки ипотечного рынка вряд ли будут повышать свои ставки до конца 2011 года. В большей степени с их стороны стоит ожидать ужесточения требований к заемщикам и отмены маркетинговых акций.

АИЖК ожидает, что до конца 2011 средневзвешенные ставки по ипотечным кредитам в рублях уже не претерпят сильных изменений и, в условиях конкурентного давления со стороны Агентства, по итогам года средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях составят около 11,8-12,1% годовых.

Ставки по валютным кредитам сейчас находятся на уровне 9,5%, что является беспрецедентно низкой ставкой для российского рынка. Однако, доля валютных кредитов в общем количестве выдаваемых кредитов сейчас незначительна - 0,68%. И банки и заемщики хорошо помнят уроки кризиса.

Ставки по валютным кредитам в третьем квартале 2011 года на фоне низкого спроса на валютные кредиты стабилизируются и составят 9-10%. В условиях незначительного количества выдаваемых валютных кредитов средневзвешенные ставки по валютным кредитам имеют сильную волатильность, так как определяется политикой выдачи валютной ипотеки незначительного количества кредитных организаций.

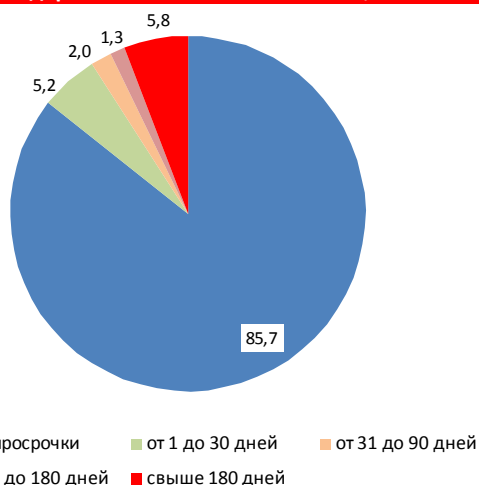
Важнейшей тенденцией отчетного периода является заметное улучшение качества ипотечного портфеля на балансах банков. По данным за три квартала 2011 года доля ипотечной задолженности, имеющей просроченные платежи сроком от 31 дня и более («30+»), составила 5,2%, в то время как за аналогичный период прошлого года она составляла 9,1%. Снижение рисков качества ипотечного портфеля в краткосрочной перспективе подтверждает снижение за год просроченной задолженности «30+» в абсолютном выражении с 97,3 до 70,7 млрд руб. Отметим, что это происходит на фоне увеличения объема ипотечной задолженности за тот же период на 26,7% - с 1 069,7 млрд руб. до 1 354,8 млрд.

**Таблица 1. Группировка задолженности по ипотечным кредитам по срокам задержки платежей.
Данные Банка России**

Общая сумма задолженности по ипотечным кредитам	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%
Всего закладных в портфеле,	1 354 831	100
в том числе:		
С просрочкой аннуитетного платежа от 31 до 90 дней	10 161	0,75
С просрочкой аннуитетного платежа от 91 до 180 дней	6 503	0,48
С просрочкой аннуитетного платежа свыше 180 дней	54 058	3,99

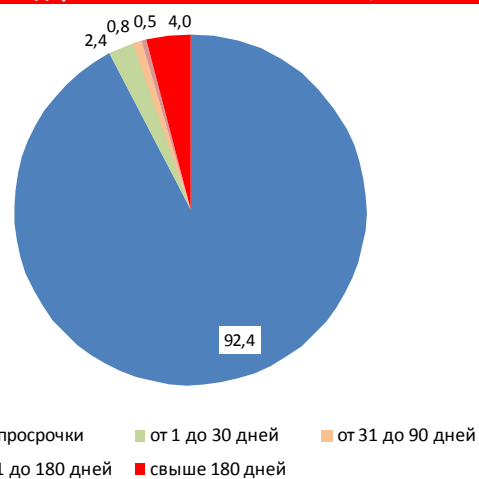
По сравнению с ситуацией годичной давности, по итогам девяти месяцев 2011 года структура ипотечного портфеля на балансах банков существенно улучшилась. Доля ипотечной задолженности, не имеющей просроченных платежей, увеличилась за год на 335 млрд и достигла 1251,6 млрд рублей, составив 92,4% от всего объема накопленной ипотечной задолженности (по сравнению с 85,7% годом ранее).

Рис. 10 Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей на 01.10.2010, %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

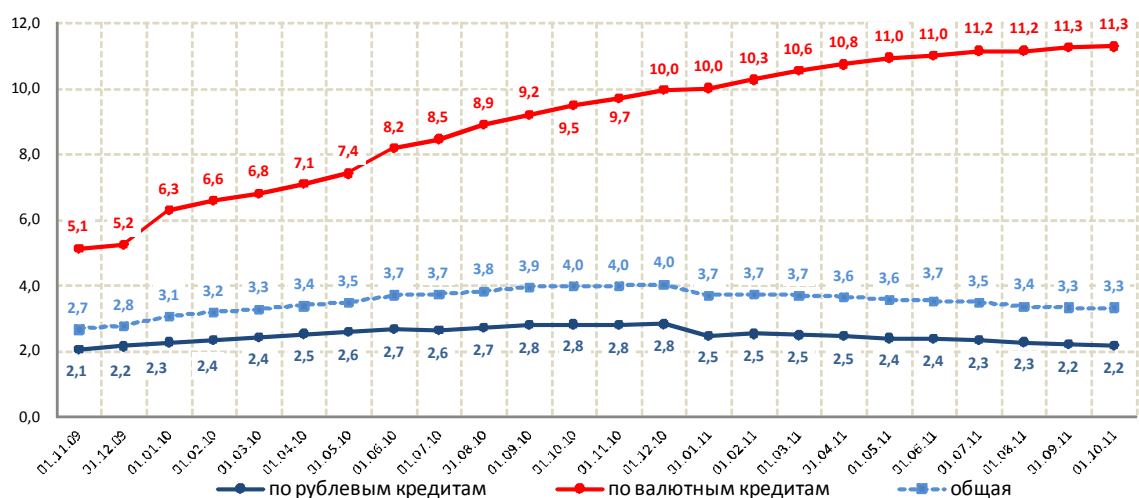
Рис. 11 Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей на 01.10.2011, %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

В этих условиях в общем объеме ипотечного портфеля банковской системы продолжается стабилизация доли просроченных платежей с тенденцией к снижению. Как и прогнозировало АИЖК ранее, это произошло из-за того, что новые кредиты выдавались быстрее, чем гасились старые.

Рис. 12: Доля просроченной задолженности в 2009 – 2011 гг.



Источник: Банк России

Общая доля просроченных платежей в суммарном объеме накопленной ипотечной задолженности составляет 3,3%, по рублевым кредитам – 2,2%, вернувшись, таким образом, к уровню почти двухлетней давности. Вместе с тем, продолжается рост доли просроченной задолженности по валютным кредитам, которая, в основном, генерируется старыми кредитами, выданными еще до кризиса и, отчасти, связана с увеличившейся в третьем квартале волатильностью валютного рынка.

АИЖК прогнозирует, что доля просроченной задолженности в общем объеме ипотечного портфеля банковского сектора по итогам 2011 года составит 2,8-3,2%.

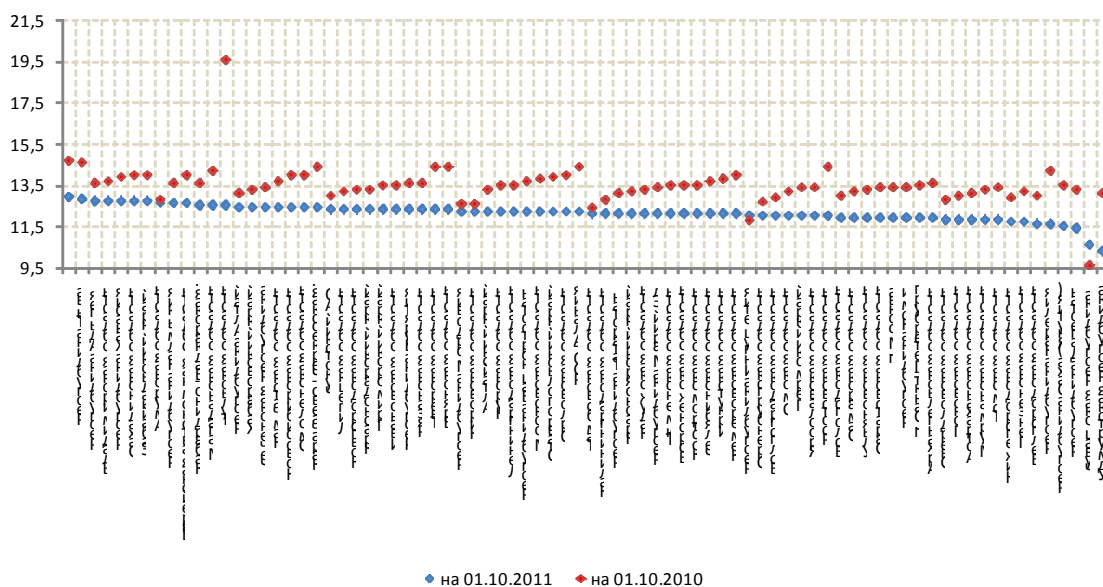
Важно отметить, что активное снижение банками стандартов андеррайтинга и требований к заемщикам во время обострения конкурентной борьбы в конце 2010 - начале 2011 года и все большего распространения кредитов с низким уровнем первоначального взноса заложили основу для ухудшения качества ипотечного портфеля в среднесрочной перспективе. Особенно остро это может проявиться в случае реализации рисков затяжного ухудшения макроэкономической ситуации и, как следствие, снижения благосостояния заемщиков.

Ипотека в регионах: однородность ставок

На региональных рынках также наблюдалось усиление конкуренции. Заметной тенденцией является выравнивание ставок по регионам, и, соответственно, снижение отклонения региональных ставок от среднего по России уровня. Это происходит, в том числе, и благодаря деятельности АИЖК по развитию инфраструктуры региональных рынков.

Так, если за три квартала 2010 года разброс ставок по регионам составлял 10 п.п. - от 19,6% (Республика Алтай) до 9,6% (Удмуртия), то в 2011 году он значительно сузился и составляет лишь 2,6 п.п. Самая высокая ставка - 12,9% (Республика Тыва), а самая низкая – 10,3% (Курганская область). Средние по России ставки 12,3-11,9% зафиксированы в 47 российских регионах, в том числе в Москве и Якутии, Санкт-Петербурге и Ульяновской области, Калининградской области и Краснодарском Крае, в республике Коми и Пермском крае.

Рис. 13: Ранжирование регионов (по убыванию) по средневзвешенным процентным ставкам по выданным ипотечным кредитам (накопленным итогом с начала года, на конец периода) по данным за 2010-2011 гг.



Источник: Банк России

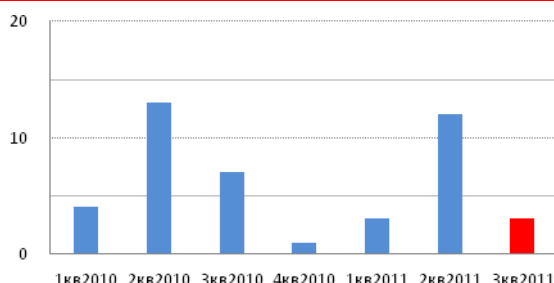
По данным Банка России, за три квартала 2011 года по сравнению с аналогичным периодом 2010 года средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях снизилась в 78 регионах, а повысилась – в 2.

Одновременно со снижением ипотечных ставок наблюдался и рост объемов выдачи кредитов во всех регионах России, за исключением республики Алтай. Наибольший вклад в общий прирост объема ипотечного кредитования (рост на 100% или + 233,2 млрд рублей) в третьем квартале 2011 года к аналогичному периоду 2010 года внесли преимущественно экономически развитые регионы (где недвижимость рассматривается в том числе и как актив): Москва – 13,1%, Московская область – 8%, Тюменская область – 7%, Санкт-Петербург – 5,8% и Свердловская область – 3,7%. За три квартала 2011 года суммарный объем выдачи ипотечных кредитов пятеркой регионов-лидеров (Москва, Тюменская, Московская и Свердловская области, а также Санкт-Петербург) составил более 168,8 млрд рублей (36,1%

Конкурентная среда: повышение ставок на фоне нервозности на долговом рынке

В течение третьего квартала 2011 года конкуренция продолжила обостряться. По оценкам Аналитического центра АИЖК, из 55 ведущих игроков ипотечного рынка не менее трёх отменили или снизили комиссии за выдачу кредита, около 15 банков запустили новые ипотечные программы, не менее 3 снизили минимальный первоначальный взнос, и как минимум 15 снизили процентную ставку (из них 4 снизили процентную ставку в рамках программ АИЖК). Отметим, что снижение ставок на рынке во многом было вызвано снижением ставок Агентством в конце июня. Уже в июле семь банков последовало примеру АИЖК и снизили процентную ставку, включая Юникредит Банк, Уралсиб и ВТБ24, а Сбербанк расширил действие программы «Возьми за 8%» и продлил её действие до 30.09.2011.

Рис. 15: Количество банков, снизивших требования к первоначальному взносу в течение квартала



Источник: АИЖК

Рис. 16: Количество банков, снизивших процентную ставку в течение квартала



Источник: АИЖК, Банк России

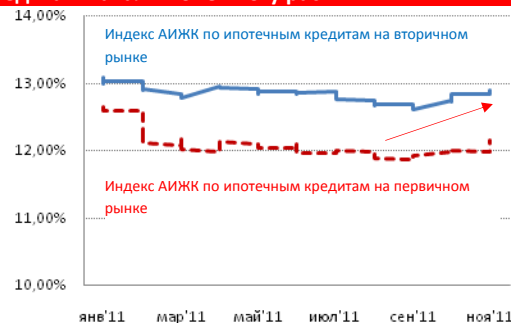
Вместе с тем, усиление волнений на международном финансовом рынке привело к росту стоимости заимствований для российских банков, сентябрьские заявления которых о возможности повышения ставок реализовались уже в октябре и ноябре, когда крупные банки, особенно иностранные, начали повышать ставки (Райффайзенбанк, Юникредит Банк, Нордеа Банк, Банк Интеза, Банк Жилищного Финансирования и Банк Zenit). Как показывают исследования АИЖК, ставки предложения банков растут, начиная с сентября.

Рис. 17: Внутреннее фондирование дорожает вместе с внешним ...



Источник: Банк России

Рис. 18: ... и ставки предложения* по ипотечным кредитам начали понемногу расти



Источник: АИЖК (*кредит на 15 лет с первоначальным взносом 30-35%)

Поскольку внутреннее фондирование также дорожает, в результате ужесточившейся ценовой конкуренции есть риск, что ипотечный рынок России станет более монополизированным, т.к. первая пятёрка крупнейших банков, состоящая исключительно из госбанков, имеет доступ к дешёвому финансированию и может себе позволить, удерживая ставки, увеличить выдачу более доходных розничных кредитов, в т.ч. ипотечных.

Рис. 19: Динамика долей банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в количестве выданных ипотечных кредитов (помесячно), %

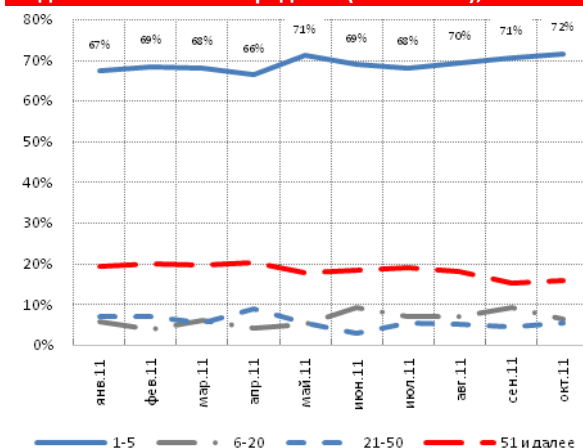
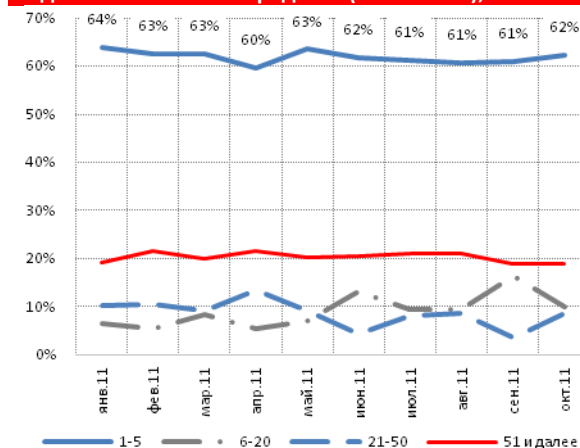


Рис. 20: Динамика долей банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в объёме выданных ипотечных кредитов (помесячно), %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рынок жилья: изменение спроса и оживление строительства

Главной тенденцией за три квартала 2011 года является существенный рост количества объектов, зарегистрированных в сделках с недвижимостью - +31% (по отношению к трем кварталам 2010 года), происходивший на фоне увеличения доли ипотечных сделок. Так, за три квартала 2011 года в сделках с недвижимостью зарегистрировано 2,7 млн объектов по сравнению с 2,06 млн в соответствующем периоде 2010 года, причем доля ипотечных объектов существенно возросла и составила 16,9% (накопленным итогом за три квартала 2011 года), по сравнению с 14,2% годом ранее.

Рис. 21 Динамика рынка недвижимости 2010-2011 годы



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

Необходимо отметить, что существенный рост доли ипотеки в сделках с жильем во многом объясняется снижением ставок выдачи ипотечных кредитов, которое происходило в течение всего 2011 года, и заметно ускорилось в третьем квартале.

При этом нестабильность на финансовых рынках в какой-то мере, видимо, даже играет на руку рынку жилья, заставляя инвесторов вновь обратить внимание на недвижимость. Так, согласно данным ежеквартального мониторинга экономических ожиданий населения и спроса на недвижимость, проводимого АИЖК, среди планирующих приобрести жилье значительно (на 6 п.п.) увеличилась доля ориентирующихся на жилье бизнес-класса (до 7%), при этом на 8 п.п. до 26%, выросло количество домохозяйств, планирующих приобретение недвижимости за счет собственных средств без кредитов и/или продажи имеющегося имущества, а чувствительность к росту цен, напротив, снизилась.

Все это свидетельствует о начале изменения структуры спроса на рынке жилья и повышении инвестиционного интереса к недвижимости. Одновременно опасения ухудшения экономической ситуации стимулировало отдельные категории потенциальных покупателей к более активным действиям.

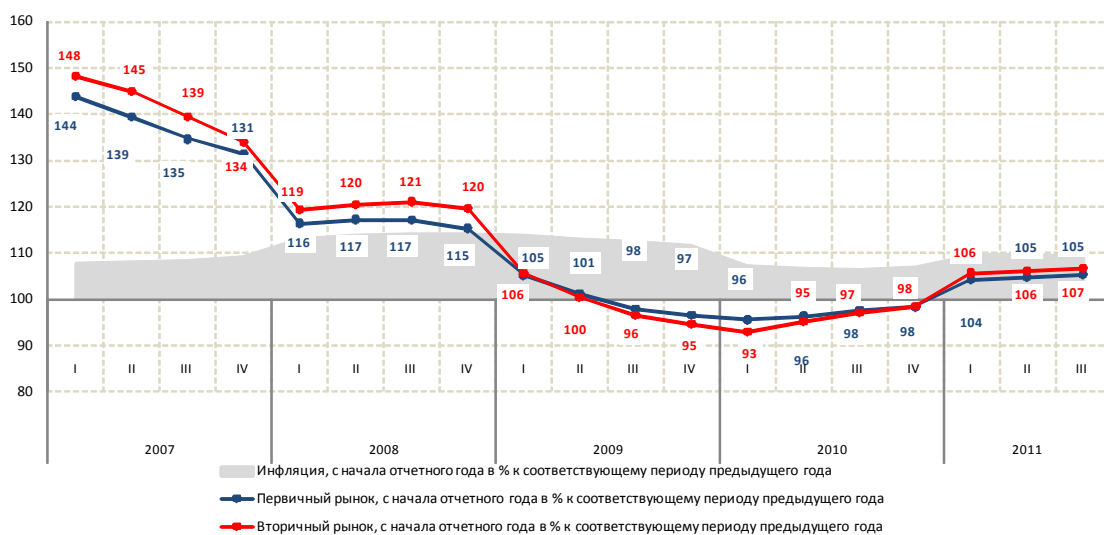
Таким образом, можно говорить о второй волне возвращения отложенного спроса. Первая, посткризисная волна увеличения оборотов рынка, которая наблюдалась на рынке жилья с конца 2009 года, обеспечивалась за счет спроса на альтернативные сделки в сегменте

жилья экономкласса, отложенного еще с 2007 года, когда в условиях стремительного роста цен распалось большинство альтернативных цепочек.

Наряду с ростом оборотов рынка жилья при стагнации цен это подтверждает и динамика среднего размера ипотечного кредита. Если в 2008 году он составлял почти 2 млн рублей, то в 2011 году - 1,37 млн рублей, наряду с наблюдавшейся ценовой стагнацией.

Одновременно опросы свидетельствуют, что вместе с оживлением потребления население снова стало предъявлять более высокие требования к текущим жилищным условиям и спрос на жилье появляется не только со стороны тех, кто абсолютно уверен в своей платежеспособности и необходимости приобретения жилья в текущих условиях. Тем не менее, пока фиксируемое социологическими опросами изменение планов населения не нашло отражения в официальной статистике.

Рис. 22 Динамика индексов цен на жилье на вторичном и первичном рынках, 2007-2011 гг., %



Источник: Росстат

По-прежнему продолжается ценовая стагнация на рынке жилья. По данным Росстата последним периодом, когда цены на жилье на первичном и вторичном рынке росли в реальном выражении, является третий квартал 2008 года. На 01.10.2011 темпы роста цен на жилье ни на первичном, ни на вторичном рынке не превысили уровня инфляции (9,1% по итогам девяти месяцев 2011 года по сравнению с аналогичным периодом 2010 года) и составили соответственно 5,4% и 6,6%, т.е. в реальном выражении цены продолжают снижаться.

По итогам 9 месяцев 2011 года ситуация с ценами на жилье в регионах сложилась следующим образом:

- На первичном рынке жилья в номинальном выражении цены росли в 56 регионах, в т. ч. в Москве – 105,74%, Московской области – 105,71%, Тюменской области – 105,78%. Реальный рост цен (выше инфляции) происходил в 15 регионах, в т.ч. в Челябинской области – 124,54%, Пермском крае – 117,2%, Забайкальском крае – 115,73%. Падение цен в номинальном выражении наблюдалось в 8 регионах, в т.ч. в

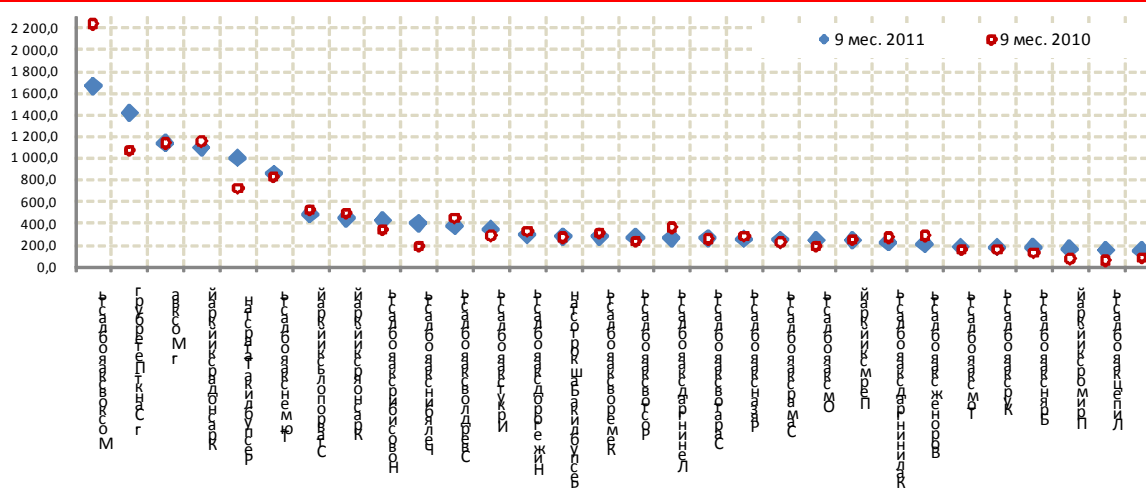
Карачаево-Черкесской Республике – 82,36%, Новосибирской области – 82,84%, Чеченской Республике – 86,12%.

- На вторичном рынке жилья в номинальном выражении цены росли в 56 регионах, в т.ч. в Москве – 105,51%, Московской области – 103,25%, Тюменской области – 100,73%. Реальный рост цен (выше инфляции) происходил в 16 регионах, в т.ч. Республике Бурятия – 124,14%, Амурской области – 122,63%, Республике Ингушетия – 117,22%. Падение цен в номинальном выражении наблюдалось в 10 регионах, в т.ч. в Ненецком АО – 90,79%, Камчатском крае – 91,79, Ставропольском крае – 95,63%.
- Всего на первичном рынке жилья снижение цен в реальном выражении произошло в 64 регионах, а на вторичном рынке – в 66.

Позитивной новостью третьего квартала 2011 года является оживление в строительном секторе, прошедшего наиболее длительный период посткризисной стагнации по сравнению с другими отраслями экономики. По данным Росстата, в январе-сентябре 2011 года введено в эксплуатацию 402 тыс. домов и квартир общей площадью 33,8 млн кв. метров, что составило **102,8%** к объему ввода жилья в соответствующем периоде предыдущего года (в январе-сентябре 2010 года было введено 32,9 млн кв. метров жилья, что, в свою очередь, составило **94,2%** к январю-сентябрю 2009 года). В том числе индивидуальными застройщиками введено 126тыс. жилых домов общей площадью 17 млн кв. метров.

Рост объемов строительства жилья происходил равномерно как в секторе промышленного, так и индивидуального жилого строительства. Доля индивидуального домостроения в общем количестве введенного жилья составила в целом по России - 50,2%; в республиках Алтай, Адыгея, Башкортостан, Дагестан и Ингушетия, Кабардино-Балкарской, Карачаево-Черкесской и Чувашской республиках, Астраханской, Белгородской, Ростовской областях - от 78,3% до 90,4%, в Республике Тыва и Чеченской Республике - 100,0%.

Рис. 23 Топ-30 регионов России по объему ввода индустриального жилья за три квартала 2011 года, тыс. м



Источник: Росстат, расчеты АИЖК

Наибольшие объемы индустриального жилищного строительства за 9 месяцев 2011 года отмечены в крупных инвестиционных и промышленно развитых регионах. В Московской области введено 9,9% от сданной в эксплуатацию общей площади индустриального жилья в России, Санкт-Петербурге – 8,4%, Москве – 6,8%, Краснодарском крае – 6,5%, Республике Татарстан – 5,9%. Всего в десяти лидирующих регионах введено 53,2% от общей площади индустриального жилья, построенного в стране за 9 месяцев 2011 года.

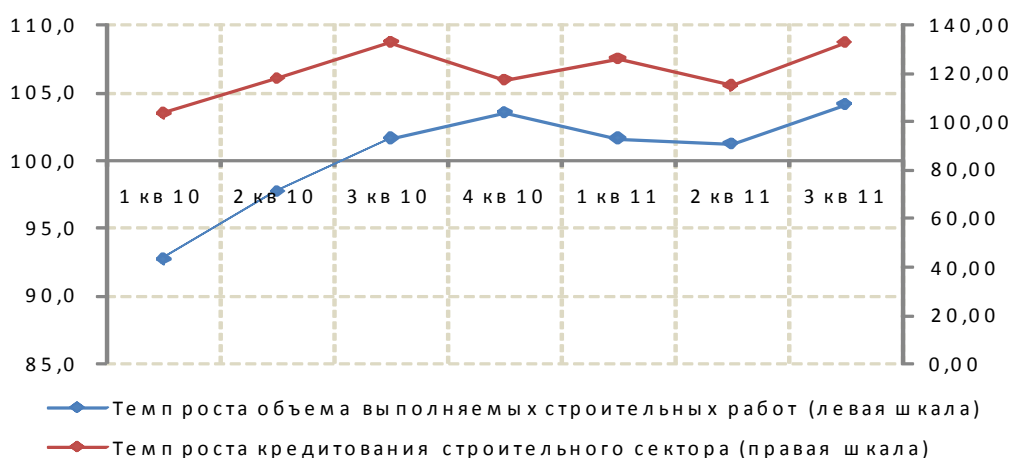
За 9 месяцев 2011 года, по сравнению с 9 месяцами 2010 года, наибольшее увеличение объемов ввода индустриального жилья произошло в Санкт-Петербурге – на 354,9 тыс. кв. м, Республике Татарстан – 277,7 тыс. кв. м и Челябинской области – 216,6 тыс. кв. метров. Наибольшее снижение объемов ввода индустриального жилья имело место в Московской – на 570,5 тыс. кв. м, Ленинградской – 96,4 тыс. кв. м и Воронежской областях – 73,7 тыс. кв. м.

Также обращает на себя внимание падение ввода индустриального жилья в Московской области – бессменного лидера по вводу индустриального жилья в 2008-2010 годах. За девять месяцев 2011 года, по сравнению с сопоставимым периодом 2010 года, падение ввода жилья здесь составило более 25%, снизившись соответственно с 2 236,9 тыс. кв. м до 1 666,4 тыс.

Такое положение дел в столице и области связано, преимущественно, с двумя факторами - пересмотром генплана и изменением официальных границ Москвы в 2011 году, что, наряду с посткризисными трудностями, заставило многих девелоперов занять выжидательную позицию, особенно в части новых проектов, а также с исчерпанием объектов, строительство которых было начато еще до кризиса.

Еще одним фактором, свидетельствующим о возможном начале восстановления строительного сектора, является заметный рост объема выполняемых строительных работ. В третьем квартале он на 7,6 п.п. превысил объем работ, выполненных в третьем квартале 2010 года в сопоставимых ценах (или на 4,1 п.п. с начала года). Отметим, что рост объема строительных работ, в свою очередь, объясняется устойчивым ростом кредитования строительного сектора, наблюдавшимся в течение девяти месяцев 2011 года.

Рис. 24: Динамика объема выполняемых строительных работ и кредитования строительства (в сопоставимых ценах к аналогичному периоду предыдущего года), накопленным итогом с начала года



Источник: Росстат, ЦБ РФ, расчёты АИЖК

За январь-сентябрь 2011 года объем кредитов, выданных индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам на строительство зданий и сооружений в рублях и иностранной валюте, составил более 796 млрд рублей, что более чем на треть превышает объем кредитования в аналогичном периоде 2010 года в сопоставимых ценах².

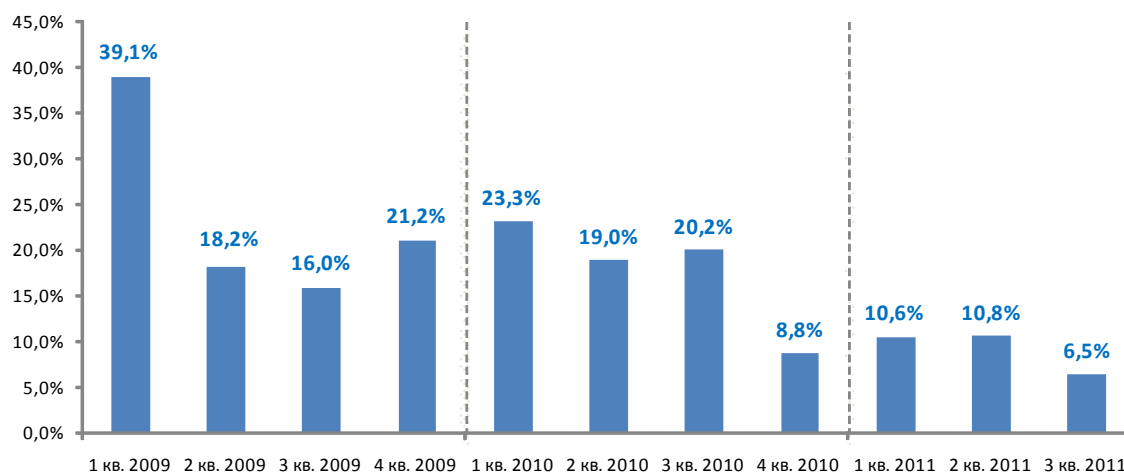
В случае отсутствия ощутимых внешних и внутренних шоков, строительство продолжит восстановление и в 2012 году.

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

Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию

Всего за 10 месяцев 2011 года Агентством по ипотечному жилищному кредитованию было рефинансировано 30 929 ипотечных кредитов на сумму 39 млрд рублей, что составляет 7,8% - в количественном и 7,3% - в денежном выражении от всех выданных за этот период ипотечных кредитов.

Рис. 25: Доля ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК, в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов в 2009 – 2011 гг., % поквартально



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

АИЖК, являясь институтом развития рынка ипотеки, в 2010 году проводило активную политику, направленную на преодоление последствий кризиса 2008-2009 гг. Так, АИЖК, удерживая в первом полугодии 2010 года³ самую низкую на рынке ставку, задавало ориентир для ведущих игроков рынка, что, в свою очередь, во втором полугодии 2010 года положило начало массовому снижению ставок выдачи ипотечных кредитов.

В 2011 году АИЖК также удерживает низкий уровень ставки выкупа: по данным за январь – октябрь 2011 года она составила **11,05%** (по сравнению со среднерыночной - **12,1%**, по данным Банка России на 01.11.2011). Напомним, что, проводя политику повышения доступности ипотечного кредитования, 01.07.2011 АИЖК существенно снизило ставки практически по всем своим продуктам. Так, минимальная ставка рефинансирования по программе «Стандарт» составляет всего 8,9% (ранее - 11,5%), а по продукту «Материнский капитал» для вторичного рынка жилья - 8,65%. По программе «Новостройка» и продукту «Малозэтажное жилье» (первичный рынок жилья) базовая минимальная процентная ставка выдачи по кредитам в рублях теперь составляет 7,9% годовых (ранее – 10,5%), с учетом общей суммы специальных вычетов ставка может снижаться до 6,15%. По программе «Материнский капитал» для первичного рынка ставка кредитования составляет 7,65%.

Наряду со стандартными кредитными продуктами АИЖК развивает специальные кредитные предложения для отдельных категорий граждан, ставки по которым существенно ниже среднерыночных. По данным на 01.12.2011 АИЖК⁴ рефинансировало 8 678 ипотечных

³ Ставка выкупа АИЖК по стандартным продуктам на 01.07.2010 составила 10,55%

⁴ Накопленным итогом с начала 2011 года

кредитов, выданных по программе «Военная ипотека», на общую сумму около 16,4 млрд рублей, а также 2 582 кредитов с использованием материнского (семейного) капитала на общую сумму около 3 млрд рублей.

В то же время, 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.

С 1 декабря вступили в силу новые условия предоставления займов по программе АИЖК «Стимул». Для банков, кредитующих строительство жилья по программе Агентства, ставки целевых займов стали более дифференцированными и находятся в пределах от 6,6 до 9,5% годовых в рублях (ранее - от 7% до 8,75%). Кроме того, до 36 месяцев увеличен и максимальный срок предоставления займов.

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, риски нереализации построенного жилья). Программа направлена и на активизацию кредитования физических лиц, покупающих квартиры в новостройках или строящихся в рамках Программы «Стимул» домах. Основными преимуществами программы является:

- 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).

По данным на 16 декабря 2011 года АИЖК приняты обязательства по 153 соглашениям о фондировании на общую сумму 49,4 млрд руб. (2,3 млн кв. м). На рассмотрении находится еще 96 заявка на 28 млрд рублей (1,25 млн кв. м). В рамках программы выдано 232 займов на общую сумму 13,9 млрд рублей.

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.