

Рынок жилья и ипотечного кредитования: итоги трех кварталов 2010 года

Аналитический центр АИЖК

Декабрь 2010



Оглавление

Выводы и прогнозы.....	3
Экономический обзор: слабый год неустойчивого восстановления	6
Рынок ипотечного кредитования: восстановление продолжается	11
Ипотека в регионах: восстановление на местах.....	16
Анализ основных игроков рынка: наступление государственных банков.....	18
Рынок жилья: рост на фоне слабого восстановления строительства	21
Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию	26

Выводы и прогнозы

Несмотря на рост цен на нефть (средняя цена нефти марки «Юралз» выросла за девять месяцев 2010 года на 34,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), и некоторое восстановление инвестиционной активности, в третьем квартале 2010 года в России не наблюдалось качественного роста экономики. Значительную роль сыграла установившаяся в этот период (с июля) аномально жаркая погода с массовыми пожарами и гибелью урожая, которая, в свою очередь, дала толчок непланным расходам, способствовала снижению потребительской уверенности и ускорила инфляцию.

В результате, в третьем квартале 2010 года рост экономики замедлился до 2,7% (во втором квартале 2010 года рост составлял 5,2%) по сравнению с аналогичным периодом 2009 года. При этом разгон инфляции и растущий бюджетный дефицит создают угрозу возможного роста ставок кредитования в среднесрочной перспективе.

На этом фоне домохозяйства по-прежнему не уверены в своем будущем и не торопятся тратить. Люди больше полагаются на свои силы, больше откладывают на депозиты и осторожней берут кредиты, в том числе ипотечные.

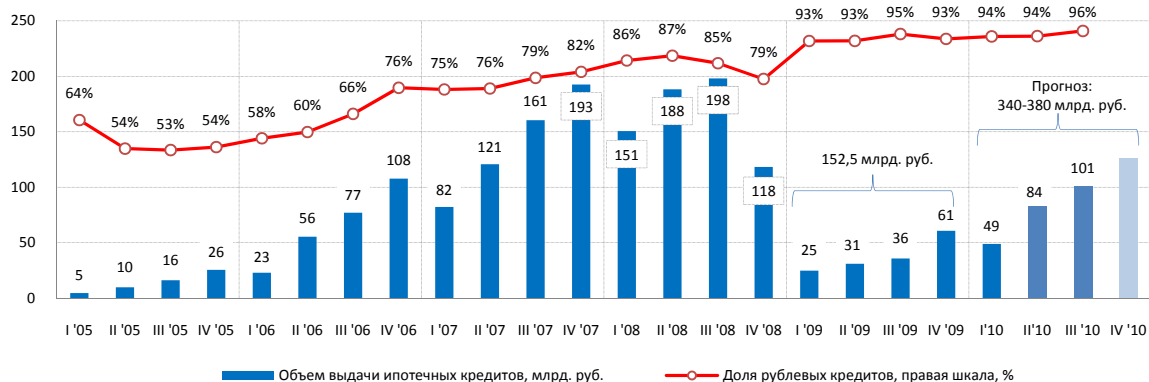
Таким образом, учитывая высокую зависимость экономики России от ценовой конъюнктуры на сырьевой экспорт, вопрос её дальнейшего устойчивого восстановления заключается в том, будет ли достаточен внутренний спрос, а также как будет осуществляться управление бюджетным дефицитом.

Итоги девяти месяцев 2010 года свидетельствуют о продолжении восстановления рынка ипотечного жилищного кредитования. По данным Банка России за три квартала 2010 года выдано 187,3 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 234,1 млрд рублей, что превышает аналогичный показатель сопоставимого периода 2009 года в 2,4 раза в количественном выражении и в 2,6 раза – в денежном.

За девять месяцев 2010 года средний размер кредита вырос с 1,17 до 1,25 млн рублей (+7%). Доля кредитов в иностранной валюте в общем объеме выдаваемых ипотечных кредитов за девять месяцев сократилась до 4,7%. Средневзвешенные ставки по кредитам в рублях снизились на 0,9 п.п., а по кредитам в иностранной валюте – на 1,6 п.п., и составили 13,4 и 11,1% годовых соответственно.

Объем просроченной задолженности продолжил расти и составил 43,4 млрд рублей. Доля просроченной задолженности в общем объеме ипотечной задолженности за девять месяцев 2010 года составила 4% (2,8% - по кредитам в рублях и 9,5% - по кредитам в иностранной валюте).

Рис.1: Динамика объёма выдачи ипотечных кредитов и доли ипотечных кредитов в рублях в 2005 – 2010 гг. (поквартально)



Источник: Банк России, расчёты и прогнозы АИЖК

Доля пятёрки крупнейших банков (главным образом Сбербанк) на протяжении девяти месяцев 2010 года по количеству выданных за месяц ипотечных кредитов была достаточно стабильна и держалась в районе 60%. Большинство участников рынка активно продолжали смягчать условия ипотечного кредитования, что способствовало росту конкуренции.

АИЖК, поддерживая восстановление рынка, за девять месяцев 2010 года рефинансировало 34,1 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму в 37,1 млрд рублей, что составляет 18,2% в количественном и 15,8% в денежном выражении от всех выданных за этот период ипотечных кредитов. Снижение доли АИЖК (26,5% в количественном и 23% в денежном выражении за аналогичный период 2009 года) на фоне роста ипотечного рынка в целом свидетельствует об оздоровлении последнего, росте конкуренции и улучшении ситуации с ликвидностью.

В третьем квартале 2010 года продолжалось восстановление рынка жилья: в сделках с жильём было зарегистрировано 805,8 тыс. объектов - почти 65% от оборота рынка второго полугодия 2009 года, при этом доля ипотечных сделок достигла 14,6%.

Объём индустриального строительства за три квартала 2010 года составил 16,4 млн квадратных метров, что на 3,3% превышает уровень сопоставимого периода 2009 года. Тем не менее, строительный сектор все еще испытывает на себе последствия кризиса. Объём строительных работ в третьем квартале 2010 года продолжал сокращаться и по итогам девяти месяцев составил 2,7 трлн рублей, что, по данным Росстата, на 1% меньше аналогичного показателя сопоставимого периода 2009 года.

Цены на жильё за девять месяцев 2010 года выросли в номинальном выражении (без учета инфляции), однако на фоне низкой потребительской активности основной потенциал их роста был исчерпан еще в первом квартале. По итогам девяти месяцев 2010 года цены на жильё на вторичном рынке составили 59,446 тыс. рублей за квадратный метр (+12,4% к уровню конца 2009 года), и 48,05 тыс. рублей – на первичном рынке жилья (+0,7%).

По оценкам АИЖК, за 2010 год населению будет предоставлено 270 - 300 тыс. ипотечных кредитов на 340 - 380 млрд рублей. Из них в четвертом квартале будет выдано порядка

105 - 145 млрд рублей (83 - 114 тыс. кредитов). При этом ставки по кредитам в рублях, выдаваемым в четвертом квартале, составят порядка 12,4 - 12,7%, а по итогам года - 13 - 13,2%, по кредитам в иностранной валюте – 10,8 - 11%. Доля просроченной задолженности по итогам года не превысит 4,3%.

Объём ввода жилья в 2010 году, скорее всего, не превысит уровня 2009 года. Строительный сектор пока не сможет выйти на докризисный уровень и единственная возможность увеличить ввод жилых домов к концу года – завершение проектов, начатых до кризиса или «статистический» ввод в эксплуатацию домов, которые, по факту, будут достроены позднее.

Экономический обзор: слабый год неустойчивого восстановления

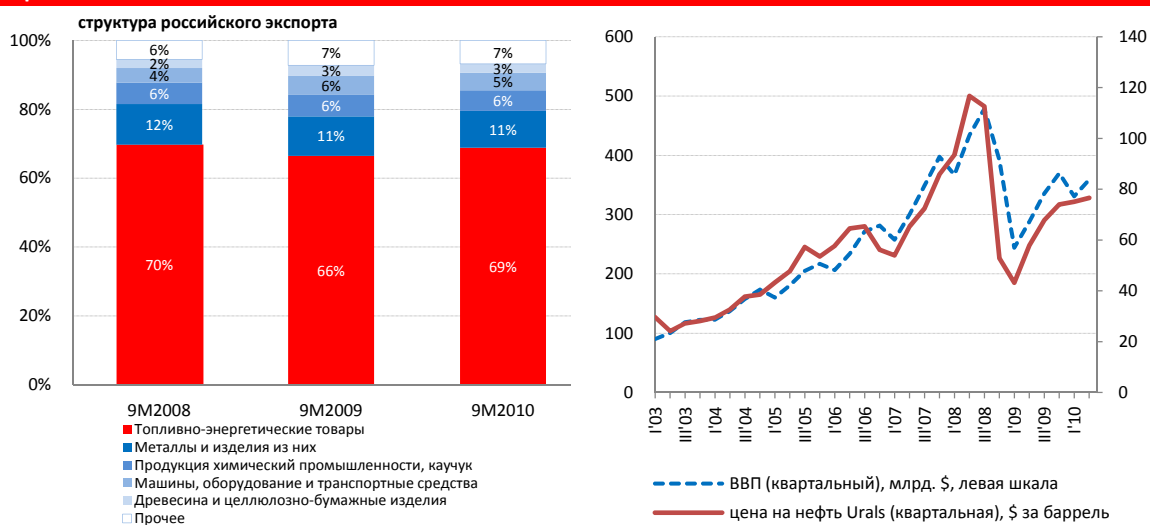
Итоги трёх кварталов текущего года, а также предварительные данные за октябрь-ноябрь и прогнозы на декабрь позволяют говорить о том, что 2010 год оказался довольно слабым. За девять месяцев 2010 года ВВП по данным Росстата, ВВП в физическом объёме прирос на 3,7%, в реальном выражении это на 6,3% меньше данного показателя за аналогичный период 2008 года.

Дефицит бюджета за январь-ноябрь 2010 (по предварительным данным Министерства финансов РФ) составил 912 млрд руб. (2,2% ВВП). По последним оценкам плановый дефицит по итогам 2010 года составит около 4,6% ВВП.

На динамику экономики посткризисного периода в значительной степени повлияла установившаяся в третьем квартале 2010, с июля, аномально жаркая погода с массовыми пожарами и гибелью урожая, которая, в свою очередь, дала толчок неплановым расходам, способствовала снижению потребительской уверенности и ускорила инфляцию.

Несмотря на рост цен на нефть (средняя цена нефти марки «Юралз» – важная часть российского экспорта – выросла за девять месяцев 2010 года на 34,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), и некоторое восстановление инвестиционной активности, в третьем квартале 2010 года в России не наблюдалось качественного роста экономики.

Рис.2: Высокая уязвимость российской экономики от цен на сырьевые ресурсы на внешнем рынке сохраняется



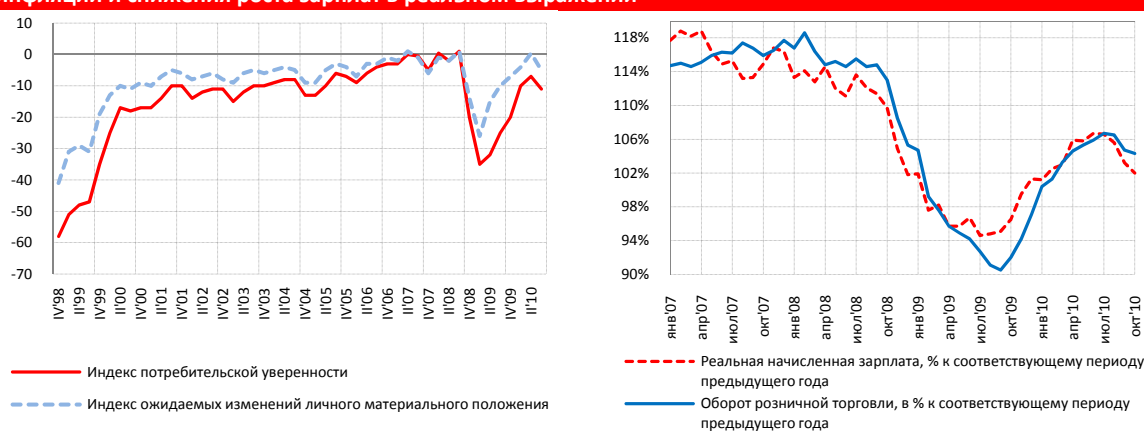
Источник: Reuters, Росстат, Банк России, ФТС, расчёты АИЖК

Рост индекса выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности замедлился с 7,8% во втором квартале 2010 (по сравнению с соответствующим периодом 2009 года) до 2% - в третьем квартале. Промышленное производство с исключением сезонного и календарного фактора в ноябре показало наименьшие темпы месячного прироста за последние четыре месяца - 0,2%.

На фоне разгоняющейся инфляции (8,1% - с начала года¹) в третьем квартале 2010 года снижались темпы роста заработной платы (в реальном выражении с 6,6% - в июле (по сравнению с соответствующим периодом 2009 года) до 2% - в октябре). В этих условиях, несмотря на рост кредитования физических лиц, примерно с середины лета темпы роста оборота розничной торговли также снижались: с 6,7% - в июле (по сравнению с соответствующим периодом 2009 года) до 4,3% - в октябре.

В результате рост экономики замедлился с 5,2% во втором квартале 2010 года (по сравнению с соответствующим периодом 2009 года) до 2,7% - в третьем квартале 2010 года. Одна из ключевых причин данного явления заключается в том, что домохозяйства не уверены в своем будущем и не торопятся тратить.

Рис.3: Уверенность людей в завтрашнем дне и рост оборота розничной торговли падают на фоне растущей инфляции и снижения роста зарплат в реальном выражении



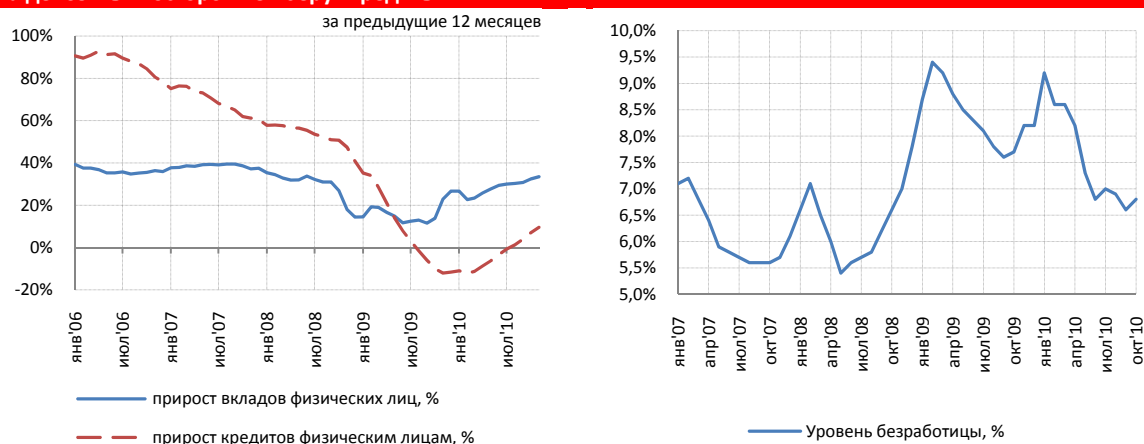
Источник: Росстат, расчёты АИЖК

Внутренний спрос не готов оказывать поддержку экономике. Выжидательно-сберегательная тактика поведения по-прежнему является устойчивой стратегией населения. В третьем квартале 2010 года индекс потребительской уверенности впервые с начала 2010-го снизился, несмотря на некоторое снижение в этот же период уровня безработицы: с 7,4% - во втором квартале 2010 года до 6,8% в третьем квартале.

Люди больше полагаются на свои силы, больше откладывают на депозиты и осторожней берут кредиты, в том числе ипотечные. Так, по состоянию на 1 ноября 2010 года, за 12 предыдущих месяцев объём банковских вкладов вырос на 33,5%, в то время как портфели кредитов физлицам выросли за тот же период лишь на 9,6%. В то же время повышенный интерес к депозитам стимулировали привлекательные ставки (во многих банках на уровне инфляции), особенно на депозиты, открытые во время кризиса.

¹ на 13 декабря 2010

Рис.4: Несмотря на снизившуюся безработицу люди больше полагаются на свои силы, больше откладывают на депозиты и осторожней берут кредиты

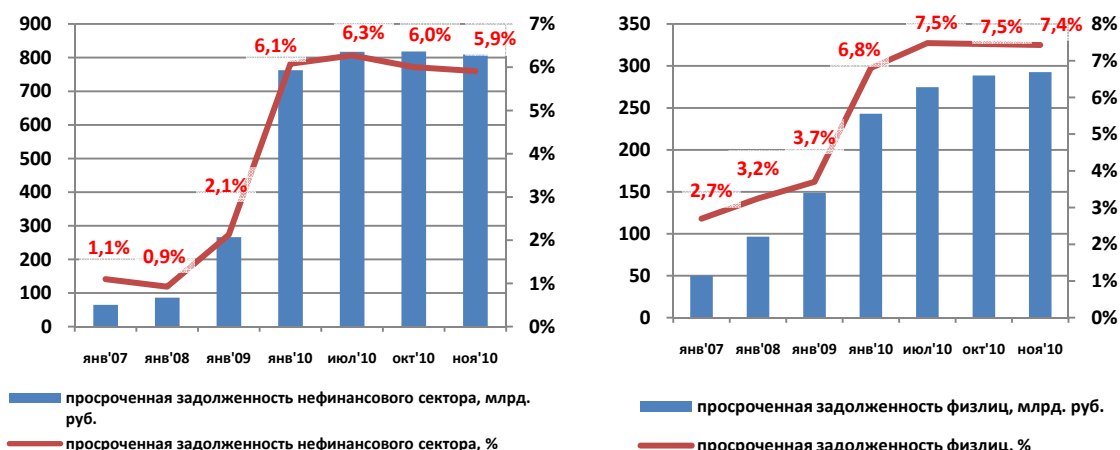


Источник: Банк России, Росстат, расчёты АИЖК

Данные социологического опроса, проведенного АИЖК в третьем квартале 2010 года совместно с международным институтом маркетинговых исследований «ГФК-Русь», также показали, что потребители извлекли из кризиса необходимый урок и переориентировались на использование собственных, а не заемных средств. Доля тех, кто создают «подушку безопасности», откладывают на случай крайней необходимости, стабилизировалась на высоком уровне - 37% (на начало года - 20%). После кризиса стали больше экономить и приобретать только то, что могут себе позволить, или то, без чего нельзя обойтись 38% опрошенных. Четверть опрошенных (24,8%) стремится больше полагаться на собственные силы, не обращаясь за заёмными средствами в финансовые институты. Важно, что такой линии поведения стали придерживаться предприниматели и руководители компаний малого и среднего бизнеса.

Тем не менее, в конце года наметились признаки возможного ослабления данной тенденции. Доля сбережений в денежных доходах населения несколько снизилась: с 15,9% во втором квартале 2010 года до 11,8% - в третьем квартале. При этом банки в условиях насыщения ликвидностью продолжают снижать ставки по депозитам, что в ближнесрочной перспективе, учитывая рост инфляции, сделает их менее привлекательными. В свою очередь, рост кредитования стимулирует потребительское поведение.

Рис.5: Просроченная задолженность как по кредитам нефинансовому сектору, так и по кредитам физлицам остаётся на высоком уровне

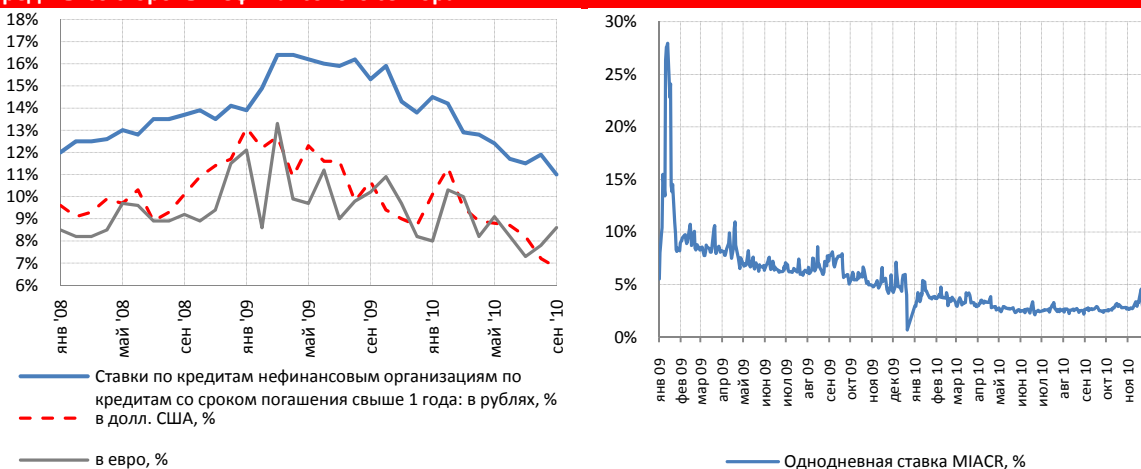


Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Суммарный кредитный портфель нефинансовому сектору в третьем квартале 2010 года также демонстрировал рост, хотя и неустойчивый. После наивысшего за год ежемесячного прироста в сентябре (+2,9%), размер кредитного портфеля в октябре показал наименьший за последние три месяца прирост (+0,5%) даже на фоне падения ставок по краткосрочным кредитам в рублях нефинансовому сектору. Возможно, это связано с недостаточным спросом на кредиты со стороны корпоративного сектора и поиском альтернативных кредитных возможностей. В целом низкий спрос при высокой ликвидности наряду с растущей конкуренцией в банковском секторе способствовал снижению ставок.

Хорошим знаком в третьем квартале 2010 года стало снижение объёма просроченной задолженности нефинансового сектора на балансах банков (по предварительным данным Банка России). Однако снижение уровня просроченной задолженности по кредитам физлицам к концу октября до 7,4% (по данным Банка России) произошло только за счет роста объёма кредитного портфеля, тогда как объём просроченной задолженности не снизился. Это также говорит о том, что «кредитное здоровье» многих домохозяйств еще не восстановилось.

Рис.6: Ставки падают ввиду значительного уровня ликвидности, и, похоже, недостаточного спроса на кредиты со стороны нефинансового сектора



Источник: Банк России

Несмотря на рост инфляции, Банк России не спешит повышать ставку рефинансирования, которая остаётся на уровне 7,75% с июня. Видимо, регулятор занял выжидательную позицию, стерилизуя часть избыточной ликвидности с помощью облигаций.

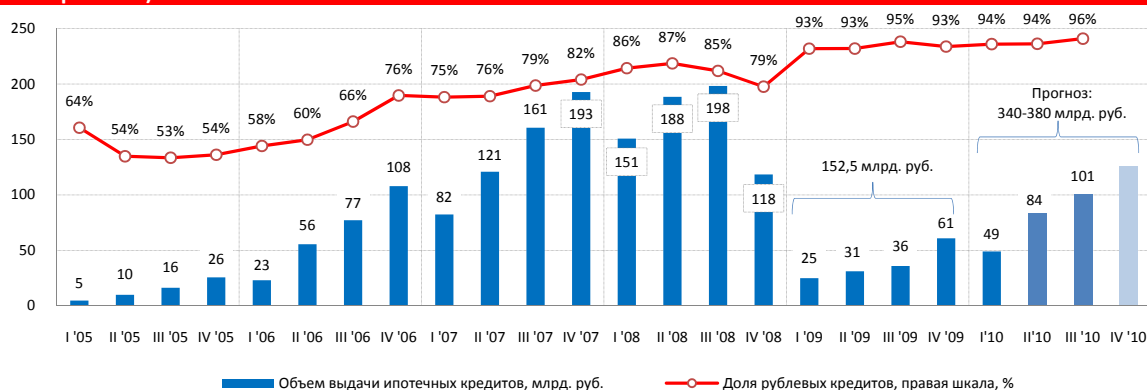
В целом, учитывая высокую зависимость экономики России от ценовой конъюнктуры на сырьевой экспорт, вопрос дальнейшей устойчивости ее восстановления по-прежнему заключается в том, будет ли достаточен внутренний спрос, а также как будет осуществляться управление растущим бюджетным дефицитом. Нарастание бюджетного дефицита создает угрозу вытеснения с рынка частных заёмщиков государством, которое может быть вынуждено финансировать часть дефицита бюджета заимствованиями на рынке и, следовательно, оказать повышательное давление на ставки. Повышение инфляции может стимулировать Банк России к ужесточению денежно-кредитной политики и также оказать повышательное давление на ставки.

Рынок ипотечного кредитования: восстановление продолжается

Динамика выдачи ипотечных кредитов в России по итогам третьего квартала 2010 года показывает, что рынок ипотечного жилищного кредитования находится в фазе восстановительного роста. По данным Банка России за три квартала 2010 года выдано 187,3 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 234,1 млрд рублей. Объем кредитов, выданных за январь - сентябрь 2010 года, в 2,6 раза превышает аналогичный показатель аналогичного периода 2009 года. В количественном выражении за первые девять месяцев 2010 года было предоставлено в 2,4 раза больше ипотечных кредитов, чем за аналогичный период 2009 года.

На 01.10.2010 средний размер кредита увеличился почти на 7% по сравнению с аналогичным показателем, зафиксированным на конец 2009 года, - с 1,17 до 1,25 млн рублей. Увеличение размера кредита в целом отражает динамику роста доходов населения (по данным Росстата за январь - сентябрь 2010 года реальные располагаемые доходы на 4,8% превысили уровень соответствующего периода 2009 года) и цен на жилье (по итогам девяти месяцев 2010 года средняя цена на жилье выросла более чем на 6,8% по отношению к аналогичному показателю четвертого квартала 2009 года).

Рис. 7: Динамика объема выдачи ипотечных кредитов и доли ипотечных кредитов в рублях в 2005. – 2010 гг. (поквартально)



Источник: ЦБ РФ, расчеты и прогнозы АИЖК

По оценкам АИЖК, за 2010 год населению будет предоставлено 270 - 300 тыс. ипотечных кредитов на 340 - 380 млрд рублей. Прогнозируется, что в четвертом квартале 2010 года ипотечных кредитов будет выдано порядка 83 - 114 тыс. кредитов в объеме 105 -145 млрд. рублей.

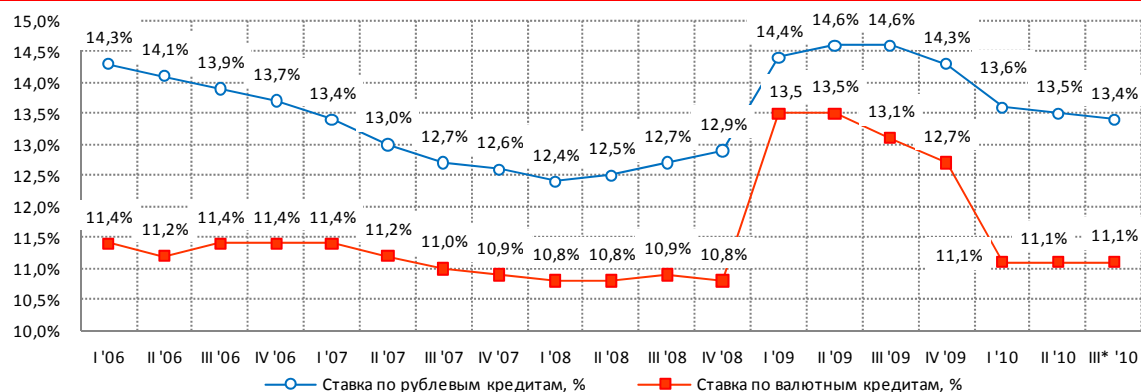
Важным признаком восстановления рынка является наблюдающийся с начала второго квартала 2010 года планомерный рост ипотечной задолженности на балансах банков, поскольку это свидетельствует о том, что новые ипотечные кредиты выдаются быстрее, чем погашаются старые. С 01.04.2010 по 01.10.2010 задолженность увеличилась более чем на 62,8 млрд рублей и составила 1,069,7 трлн рублей. Ее рост происходил в достаточной степени равномерно: за второй квартал задолженность выросла на 26,9 млрд рублей, а за третий - на 35,8 млрд.

В третьем квартале 2010 года продолжилось снижение доли кредитов в иностранной валюте, в общем объеме выдаваемых ипотечных кредитов. На 01.10.2010 доля таких

кредитов составила 4,7% (по итогам первого полугодия – 5,6%). В количественном выражении доля кредитов в иностранной валюте, составила всего 1,3% от общего количества выдаваемых кредитов. Такая ситуация объясняется тем, что заемщики хорошо усвоили уроки кризиса, когда скачки курса валют привели к ощутимым колебаниям величины ежемесячных платежей по кредитам в иностранной валюте.

В целом восстановление рынка ипотечного кредитования в России было обусловлено некоторым восстановлением экономики, в том числе начавшимся ростом доходов и снижением безработицы.

Рис. 8: Динамика средневзвешенной процентной ставки по выданным ипотечным кредитам в 2006 – 2010 гг. (поквартально накопленными итогом с начала года)

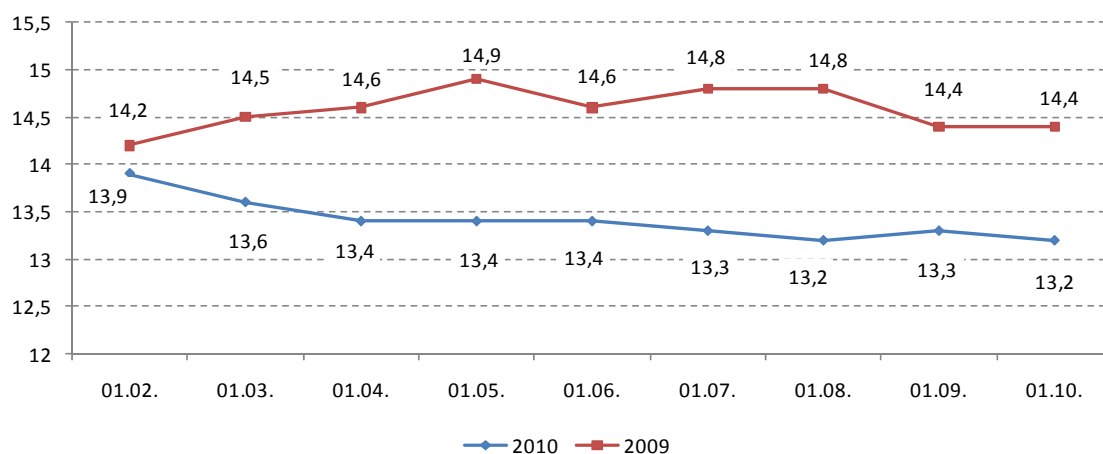


Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Первое полугодие 2010 года характеризовалось постепенным снижением средневзвешенных ставок выдачи ипотечных кредитов на фоне насыщения ликвидностью и низкой инфляции. Так, ставки по кредитам в рублях за этот период снизились на 0,8 п.п., а по кредитам в иностранной валюте – на 1,6 п.п., и составили 13,5 и 11,1% годовых соответственно. Основное снижение ставок происходило в первом квартале 2010 года. Во втором квартале уровень процентных ставок стабилизировался, а в третьем снижении возобновилось, однако более медленными, чем в начале года, темпами.

Снижение месячной ставки по ипотечному кредиту в рублях по отношению к уровню начала года (на 01.02.2010) составило 0,7 п.п. Основное снижение пришлось на период январь – апрель, когда ставки снизились до 13,4%.

Рис. 9: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течении месяца (2009 – 2010 гг.)



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

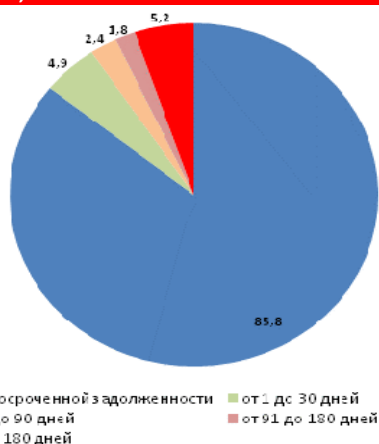
Такая ситуация объясняется массовым снижением размера первоначального взноса крупнейшими участниками рынка в начале июля. Большой уровень риска ссуд с меньшим первоначальным взносом нашёл отражение в величине процентных ставок выданных кредитов.

Вместе с тем, в настоящий момент давление на ставки оказывают ведущие игроки ипотечного рынка. Таким образом, до конца года можно ожидать постепенного снижения средневзвешенных ставок выдачи. При этом основной эффект от снижения ставок предложения скажется на показателе средневзвешенных ставок выдачи в начале 2011 года, когда кредиты, выданные по более высоким ставкам в первой половине 2010 года, перестанут учитываться в статистике Банка России.

По прогнозу АИЖК, средневзвешенные ставки по кредитам в рублях, выдаваемым в четвертом квартале 2010 года, составят порядка 12,4 - 12,7%. По итогам 2010 года средневзвешенные ставки по кредитам в рублях составят 13 - 13,2%, по кредитам в иностранной валюте – 10,8 - 11%.

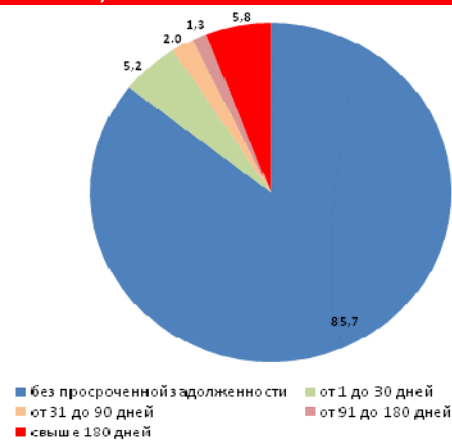
Еще одной положительной тенденцией развития рынка ипотеки в третьем квартале 2010 года является стабилизация доли задолженности по ипотечным кредитам, имеющей просроченные платежи, на уровне 14,3% от всей задолженности по ипотечным кредитам.

Рис. 10. Структура просроченной задолженности на 01.02.2010 по сроку допущенных просроченных платежей, %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рис. 11. Структура просроченной задолженности на 01.10.2010 по сроку допущенных просроченных платежей, %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

По состоянию на 01.10.2010 совокупная доля «дефолтной» задолженности по ипотечным кредитам - с платежами, просроченными на 91 день и больше, составляет 7,1%, доля задолженности с технической просрочкой платежей (до одного месяца) – 5,2%, а доля задолженности с просрочкой среднего уровня (от 31 до 90 дней) – 2%. Увеличение объёма дефолтной задолженности происходило, судя по динамике, преимущественно за счет нарастания просрочки по «старым» кредитам, уже имевшим просрочки более 31 дня. С начала года доля задолженности, имеющей просроченные платежи от 31 до 90 дней, снизилась на 0,4 п.п., от 91 дня до 180 дней – на 0,5 п.п., а доля задолженности, платежи по которой просрочены более чем на полгода, выросла на 0,6 п.п.

Таблица 1. Группировка задолженности по ипотечным кредитам по срокам задержки платежей по состоянию на 01.10.2010

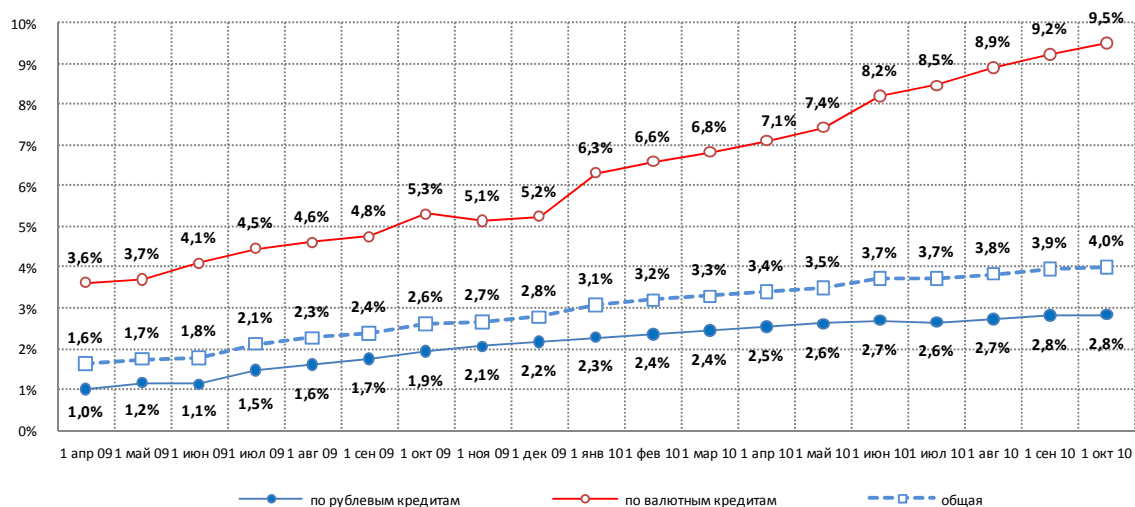
	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%
Всего закладных в портфеле, в том числе:	1 069 618	100
С просрочкой аннуитетного платежа от 31 до 90 дней	21 178	1,98
С просрочкой аннуитетного платежа от 90 до 180 дней	14 012	1,31
С просрочкой аннуитетного платежа свыше 180 дней	62 145	5,82

Источник: Банк России

Доля просроченной задолженности в общем объеме ипотечной задолженности по итогам трех кварталов 2010 года составила 4% от общего объема накопленной ипотечной задолженности. С начала года доля просроченной задолженности выросла менее чем на 1 п.п. (по итогам 2009 года рост составлял 3,1%).

Значительный вклад в увеличение объема просроченной задолженности внесли кредиты в иностранной валюте. Несмотря на то, что доля задолженности по таким кредитам в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам составляет 17,3%, доля просроченной задолженности по кредитам в иностранной валюте в общем объеме просроченной задолженности составляет более 41%. С учетом вышеуказанной динамики просроченной задолженности и крайне низкого объема выдачи кредитов в иностранной валюте в 2009 и 2010 годах, можно предположить, что основная масса кредитов в иностранной валюте, по которым допущена просрочка, была выдана еще до кризиса. Очевидно, что после начала колебаний курса рубля в конце 2008 года заемщики не справились с обслуживанием кредитов в иностранной валюте и до настоящего времени не смогли восстановить свою платежеспособность.

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



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

В третьем квартале 2010 года, на фоне роста общего объема накопленной задолженности на балансах банков, темпы прироста доли просроченной задолженности замедлились. Так, если в течение первого полугодия 2010 года средний месячный темп прироста составлял 3,3%, то в третьем квартале доля просроченной задолженности увеличивалась ежемесячно на 2,2%.

АИЖК прогнозирует, что по итогам 2010 года общая доля просроченной задолженности составит от 4,1% до 4,3%.

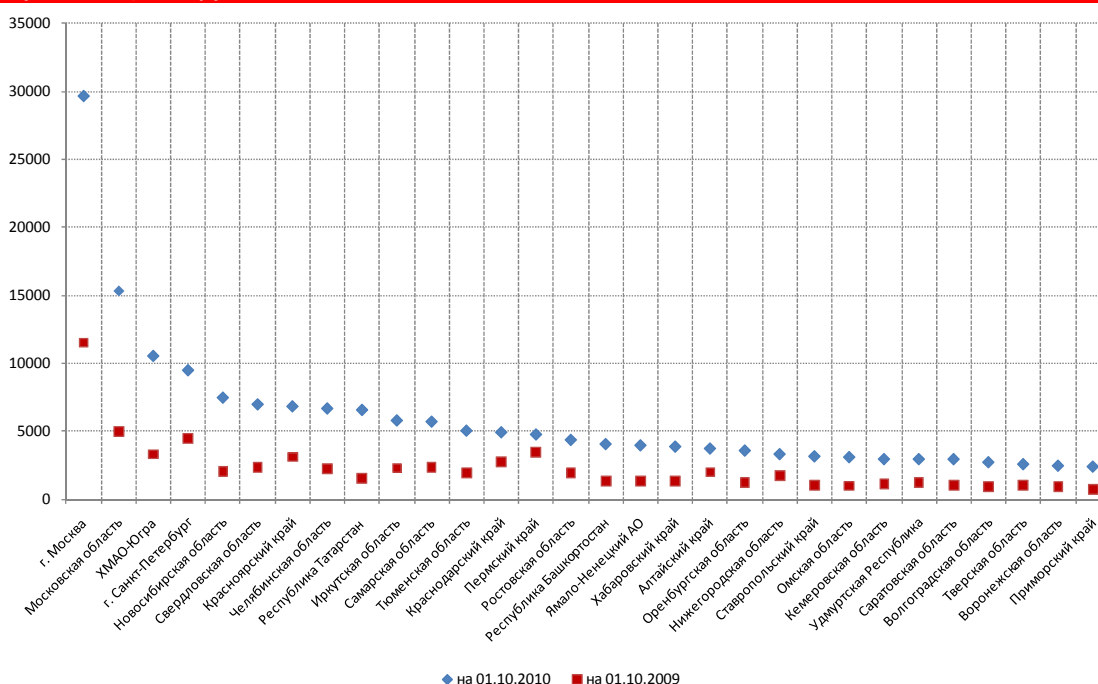
Ипотека в регионах: восстановление на местах

За три квартала 2010 года, по сравнению с аналогичным периодом 2009 года наблюдался рост объемов выдачи кредитов во всех регионах России. В целом по Российской Федерации объем ипотечного кредитования вырос в 2,6 раза.

Существенно выше, чем в целом по России, объем выдачи ипотечных кредитов вырос в Республике Алтай (в 8,4 раза), Республике Калмыкия (в 6,3 раза). Рост более чем в 3,3 раза (т.е. более чем на 30% от среднероссийского темпа роста) наблюдался в семи регионах: в Татарстане (4,4 раза), Тамбовской области (3,8 раза), Бурятии (3,7 раза), Республике Ингушетия (в 3,7 раза), Новосибирской области (3,7 раза), Владимирской области (3,7 раза) и Чукотской АО (3,5 раза). Такой значительный рост в этих субъектах федерации, в основном, объясняется крайне небольшими объемами кредитования в аналогичном периоде 2009 года – так называемый эффект «низкой базы».

Рост в пределах 3,3 - 1,8 раза (+/- 30% от среднероссийского уровня) наблюдался в большинстве регионов страны (64), в том числе в Москве объем ипотечного кредитования увеличился в 2,6 раза, в Московской области – в 3 раза, Санкт-Петербурге – в 2,1 раза, Тюменской области – в 2,6 раза, Свердловской области – в 3 раза. Менее чем в 1,8 раза объемы ипотечного кредитования увеличились в десяти регионах, в том числе в Краснодарском и Пермском краях.

Рис.:13: 30 регионов России с наибольшим объемом выдачи ипотечных кредитов в III квартале 2010 года (по убыванию), млн руб.



Источник: Банк России

Наибольший вклад в общий прирост объема ипотечного кредитования (91,7 млрд рублей) за три квартала 2010 года преимущественно внесли экономически развитые регионы (где недвижимость рассматривается в том числе и как актив): Москва – 19,7%, Московская

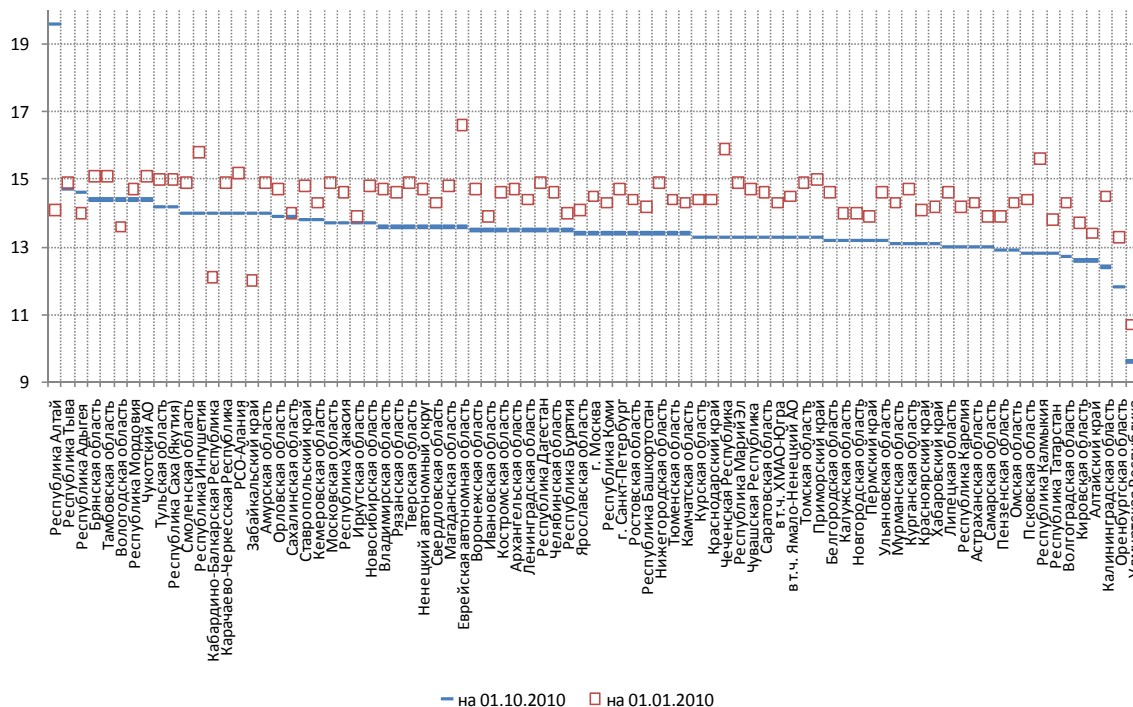
область – 11,3%, ХМАО-Югра – 7,9%, Новосибирская область – 5,9%, а также Татарстан и Санкт-Петербург - по – 5,5% соответственно.

За рассматриваемый период суммарный объем выдачи пятерки регионов-лидеров (Москва, Московская, ХМАО-Югра, Новосибирская область и Санкт-Петербург) составил 72,4 млрд рублей (30,9% от общего объема выдачи). Это немного больше, чем за сопоставимый период 2009 года (29,1%), что свидетельствует о достаточно стабильной концентрации рынка.

По данным Банка России средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за первые три квартала 2010 года снизилась в 78 регионах, повысилась в пяти регионах.

Максимальное увеличение ставок выдаваемых ипотечных кредитов за три квартала 2010 года по сравнению с данными на конец 2009 года, произошло в Республике Алтай - с 14,1 до 19,6% годовых, Забайкальском крае - с 12 до 14% годовых, и Кабардино-Балкарской республике – с 12,1 до 14% годовых. Максимальное снижение ставок выдаваемых кредитов произошло в Еврейской автономной области – с 16,6 до 13,6% годовых, Республике Калмыкия – с 15,6 до 12,8% годовых, а также Чеченской Республике – с 15,9 до 13,3% 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 первые три квартала 2010 года в сравнении с данными по итогам 2009 года

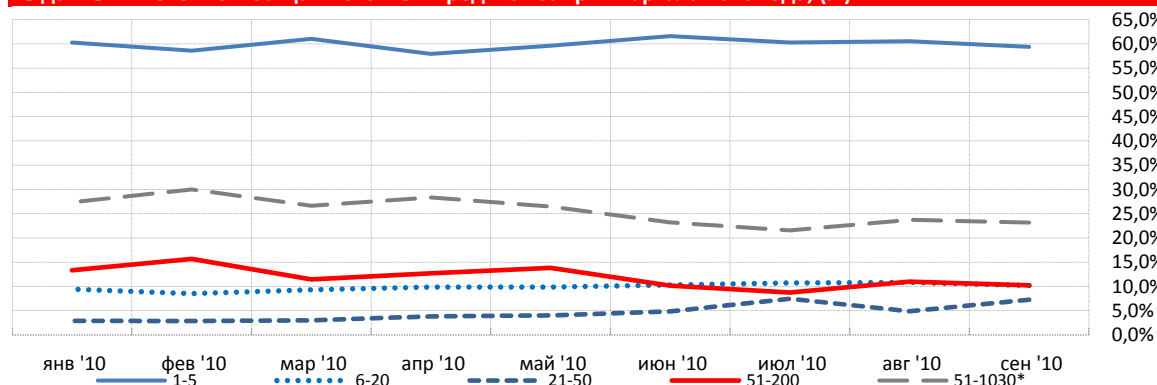


Источник: Банк России

Анализ основных игроков рынка: наступление государственных банков

В третьем квартале 2010 года, по сравнению с ситуацией по итогам первого полугодия, концентрация рынка ипотечного жилищного кредитования существенно не изменилась. Доля пятёрки крупнейших банков (главным образом Сбербанка) в ежемесячном количестве выданных ипотечных кредитов была достаточно стабильна и колебалась на протяжении девяти месяцев 2010 года в районе 60%.

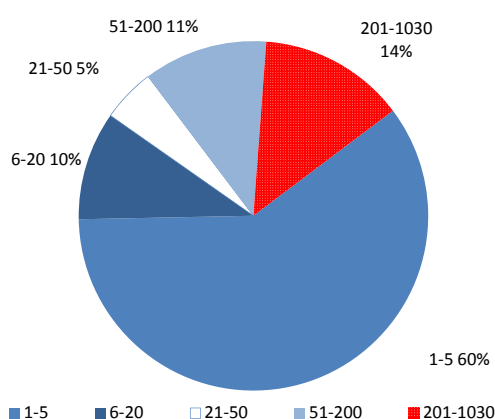
Рис.15: Динамика долей банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в количестве выданных в течение месяца ипотечных кредитов за три квартала 2010 года, (%)



Источник: данные Банка России, расчёты АИЖК (суммарная доля)

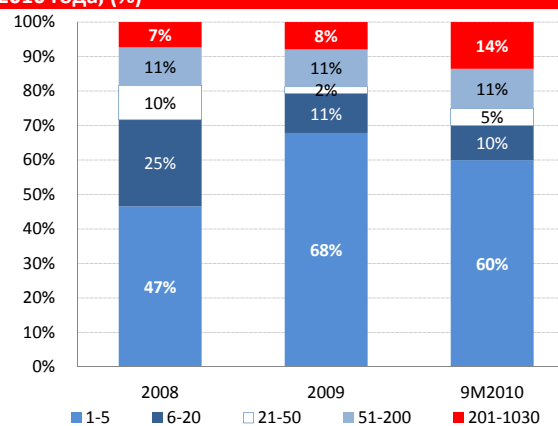
Ещё 10% ежемесячной выдачи приходилось на группу, занимающую по размерам активов 6 - 20-ое место. Таким образом, группа 1 – 5, представленная госбанками и 6 – 20, включающая госбанки и банки с участием иностранного капитала, суммарно контролировали около 70% рынка по количеству ежемесячно выданных ипотечных кредитов.

Рис. 16: Доля банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в количестве выданных ипотечных кредитов за три квартала 2010 года, (%)



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рис. 17: Динамика долей банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в количестве выданных ипотечных кредитов за 2009 – III квартал 2010 года, (%)

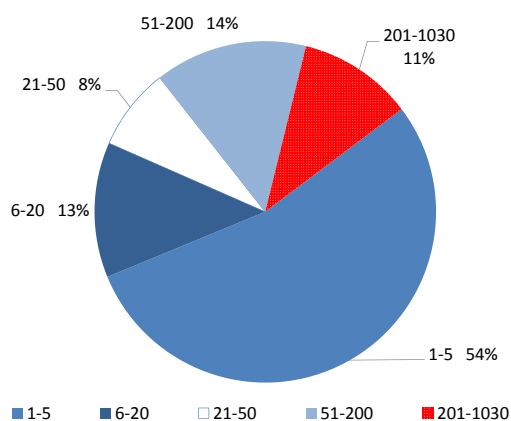


Источник: Банк России, расчёты АИЖК

По сравнению с 2009 годом пятёрка крупнейших банков потеряла около 8 п.п. доли рынка, однако по сравнению с 2008 годом (по итогам которого она занимала около 47% рынка), её доля выросла на 13 п.п. - до 60%.

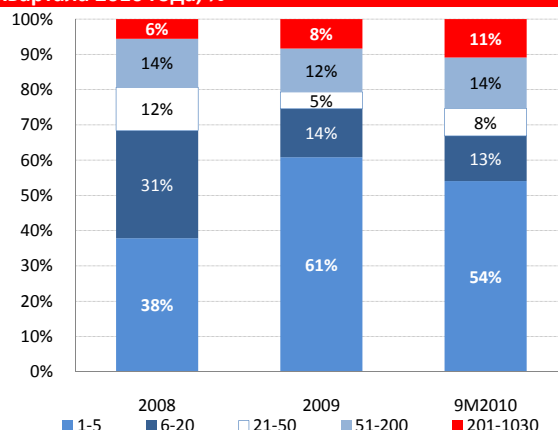
По объёму выданных кредитов ситуация схожа. Как показывают диаграммы ниже, за девять месяцев 2010 пятёрка крупнейших банков хотя и снизила своё присутствие на рынке по сравнению с 2009 годом, но серьёзно увеличила его по сравнению с 2008 годом (+16 п.п.). Эта пятёрка тяжеловесов в первые девять месяцев 2010 года стабильно удерживала свою долю в объёме ежемесячно выдаваемых ипотечных кредитов на уровне 53 - 56%, а группа 6 - 20 по размерам активов – на уровне 10 - 14%.

Рис. 18 : Доля банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в объёме выданных ипотечных кредитов за три квартала 2010 года, %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК,
* накопленным итогом с начала года

Рис. 19 : Динамика долей банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в объёме выданных ипотечных кредитов за 2008 – три квартала 2010 года, %

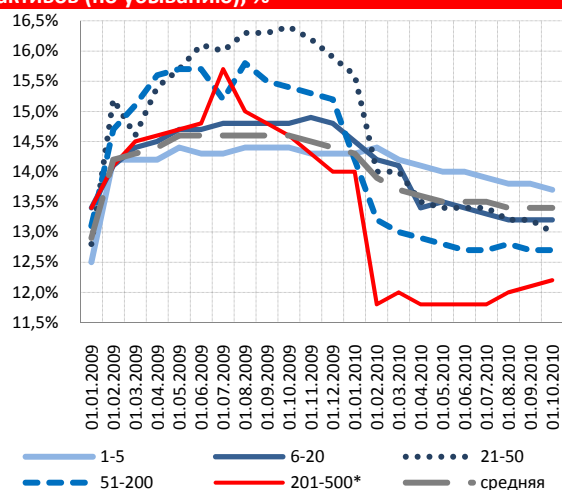


Источник: Банк России, расчёты АИЖК,
* накопленным итогом с начала года

Из диаграмм видно, что выросла доля мелких и средних банков, занимающих по размеру активов 201 - 1030 места, и являющихся важной целевой аудиторией Агентства. Это произошло, в основном, благодаря программам рефинансирования АИЖК. Вместе с тем, по сравнению с началом и первым полугодием 2010 года, доля мелких и средних банков в третьем квартале 2010 года снизилась – как в объёме ежемесячно выдаваемых кредитов, так и по их количеству.

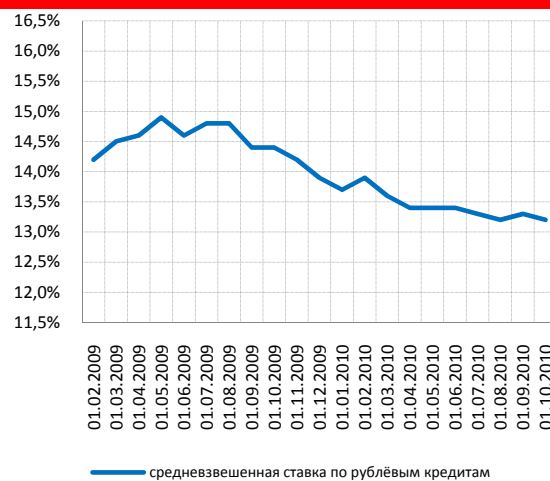
Значительно выросла также доля группы банков, занимающих по размерам активов 21 - 50 место (на 3.п.п. по количеству ежемесячно выдаваемых кредитов по сравнению с началом года), хотя прирост был неравномерен.

Рис. 20: Динамика средневзвешенных процентных ставок по кредитам в рублях за 2008 - три квартала 2010 года по банкам, ранжированным по величине активов (по убыванию), %



Источник: Банк России,
* до 2010 года – по группе банков 201-1000

Рис. 21: Изменение средневзвешенных рублёвых ставок по кредитам выданным в течении месяца за 2009 - три квартала 2010 года



Источник: Банк России

Приведенная динамика ставок хорошо объясняет уменьшение доли мелких банков и её рост у крупнейших банков. С учетом значительно большей «пропускной способности» по выдаче ипотечных кредитов у крупнейших государственных банков по сравнению с небольшими кредитными организациями, постепенная утрата небольшими банками конкурентного преимущества в виде низких ставок и уменьшение разницы между уровнем максимальных и минимальных ставок на рынке придает больший вес неценовым факторам конкуренции.

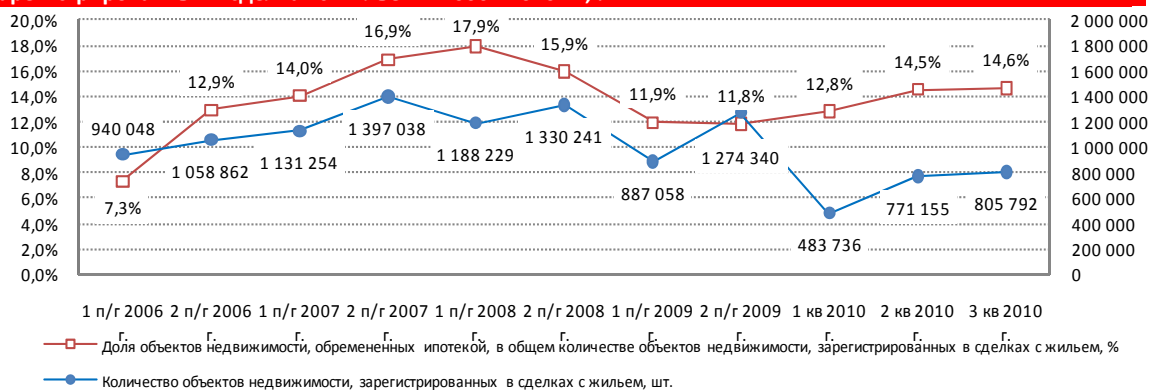
Таким образом, в настоящий момент давление на ставки оказывает стратегия крупнейших государственных банков, ориентированная на снижение ставок. В частности, за третий квартал 2010 года ставки снизили порядка двадцати игроков ипотечного рынка, среди которых Абсолют Банк, банки «Возрождение», «DeltaCredit» и «МИА», ЮниКредит Банк.

Помимо снижения процентных ставок, в третьем квартале 2010 года можно было наблюдать продолжившееся снижение минимальной величины первоначального взноса по ипотечным кредитам. В частности, требования к первоначальному взносу снизили Альфа-Банк, банк «Левобережный», МКБ, Примсоцбанк и СМП банк, что говорит о готовности коммерческих банков к работе с менее качественными заемщиками ввиду усиления конкуренции со стороны госбанков.

Рынок жилья: рост на фоне слабого восстановления строительства

Последовательное восстановление рынка ипотечного жилищного кредитования в течение января - сентября 2010 года не могло не отразиться на российском рынке недвижимости.

Рис. 22: Динамика количества объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильём (тыс. шт.) и доли объектов недвижимости, обременённых ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильём в 2006 - 2010 гг., %



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

Ввиду изменения периодичности данных Росреестра (квартальные данные публикуются с 2010 года), невозможно провести сравнение с аналогичным периодом 2009 года, тем не менее, в третьем квартале 2010 года в сделках с жильём уже зарегистрировано 805,8 тыс. объектов - почти 65% от оборота рынка второго полугодия 2009 года. При этом, как правило, большая часть сделок с жильём во втором полугодии приходится на четвертый квартал. Доля ипотечных сделок с недвижимостью продолжает постепенно увеличиваться и к концу третьего квартала достигла 14,6%.

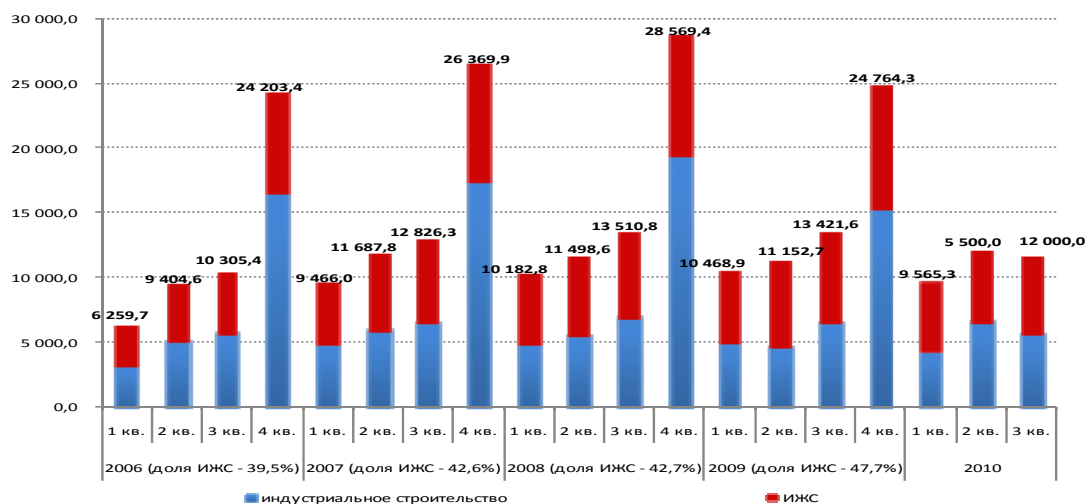
Динамика развития строительного сектора в течение трех кварталов 2010 года показывает, что отрасль все еще испытывает на себе негативные последствия кризиса. В первом квартале 2010 года ввод жилых домов упал на 8,3%, по сравнению с аналогичным показателем сопоставимого периода прошлого года. По итогам первого полугодия 2010 года строительство практически достигло уровня 2009 года, однако по итогам третьего квартала в стране было введено около 11,4 млн квадратных метров жилья - на 14,3% меньше, чем в сопоставимом периоде 2009 года. По итогам девяти месяцев 2010 года в России введено в строй 33 млн квадратных метров жилья - на 5,5% меньше, чем в сопоставимом периоде 2009 года.

Положительным моментом в динамике жилищного строительства является тот факт, что снижение ввода жилья произошло за счет индивидуального жилищного строительства (ИЖС) – его доля по итогам трех кварталов 2010 года снизилась до 50,4% против 54,7% в 2009 году.

Объем индустриального строительства за три квартала 2010 года составил 16,4 млн квадратных метров, что на 3,3% превышает уровень сопоставимого периода 2009 года. В то же время основной рост индустриального строительства пришелся на II квартал 2010 года, когда его объем по сравнению со II кварталом 2009 года увеличился на 42%, и составил 6,5 млн квадратных метров. Необходимо учитывать, что рост объемов ввода во втором квартале происходил преимущественно за счет объектов, основной объем работ по

которым был начат еще до кризиса. В третьем квартале 2010 года в секторе индустриального жилищного строительства также наблюдался спад – было введено 5,6 млн квадратных метров, что на 11% меньше результата третьего квартала 2009 года.

Рис. 23: Динамика ввода жилья и доли ИЖС в 2006-2010 гг.



Источник: Росстат, расчёты АИЖК

Опережающим индикатором восстановления строительного сектора в среднесрочной перспективе является рост его кредитования. В условиях высокого объема ликвидности, аккумулированного банковским сектором, объем кредитов, выданных индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам на строительство зданий и сооружений в рублях и иностранной валюте за три квартала 2010 года, составил более 600 млрд рублей, что почти на 40% превышает уровень кредитования в 2009 году. Однако необходимо учитывать, что текущее увеличение объема кредитования строителей приведет к росту ввода готовых домов лишь через 2 - 3 года.

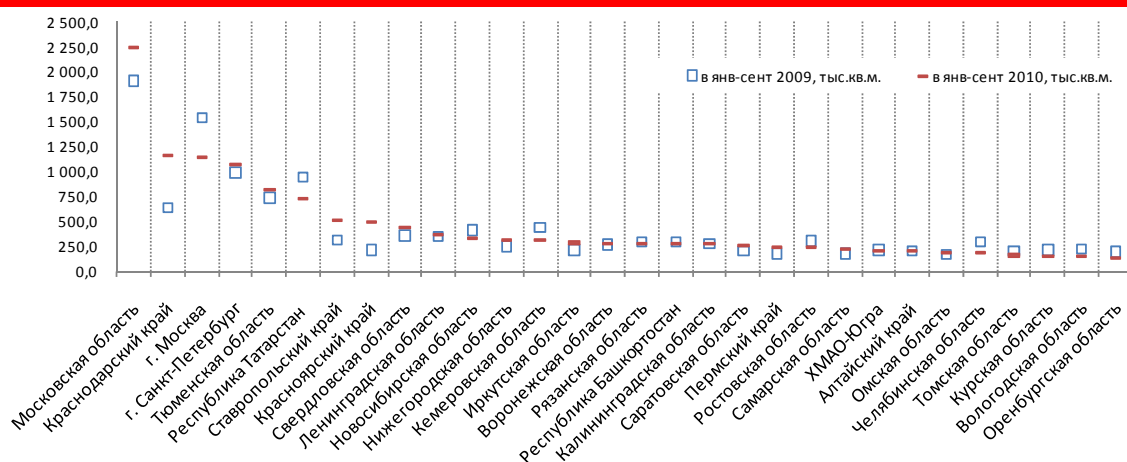
Что касается развития строительного сектора в краткосрочной перспективе, здесь, очевидно, не приходится ждать быстрого роста. Объем строительных работ в третьем квартале 2010 года продолжал уменьшаться, однако темпы его уменьшения стали замедляться. По итогам трех кварталов 2010 года в денежном выражении выполнено строительных работ на 2,7 трлн рублей, что, по данным Росстата, на 1% меньше уровня аналогичного периода 2009 года. Отрицательная динамика объема строительных работ, говорит о том, что в 2011 году строительный сектор не сможет выйти на докризисный уровень, и единственная возможность увеличить ввод жилых домов по итогам года – завершение проектов, начатых до кризиса или «статистический» ввод в эксплуатацию домов, которые, по факту, будут достроены позднее. Объем ввода жилья в 2010 году, скорее всего, не превысит уровня 2009 года.

Наибольшие объемы индустриального жилищного строительства в январе - сентябре 2010 года отмечены в крупных инвестиционных и промышленно развитых регионах. В Московской области введено 13,7% от сданной в эксплуатацию общей площади индустриального жилья по России в целом, в Краснодарском крае и Москве – по 7%, в Санкт-Петербурге – 6,5% , Тюменской области – 5%. Всего в десяти лидирующих регионах

введено 54,7% от общей площади индустриального жилья, построенного в стране за три квартала 2010 года.

При этом динамика индустриального домостроения в регионах крайне неоднородна. Падение объемов ввода жилья в Москве за январь - сентябрь 2010 года по сравнению с сопоставимым периодом 2009 года превысило 26%, тогда как в Краснодарском крае этот показатель вырос более, чем на 80%, а в Московской области ввод жилья увеличился более, чем на 17%. Рост данного показателя в Краснодарском крае объясняется «олимпийским строительством», а спад в Москве – проволочками с принятием генерального плана развития города и общим снижением управляемости в строительном секторе в связи с отставкой мэра. Впечатляющую динамику показал Красноярский край – объем индустриального жилищного строительства там вырос на 127% и превысил 485 тыс. квадратных метров, что, по всей видимости, обусловлено эффектом низкой базы 2009 года.

Рис. 24: Топ-30 регионов России по объему ввода индустриального жилья, тыс. м²



Источник: Росстат, расчеты АИЖК

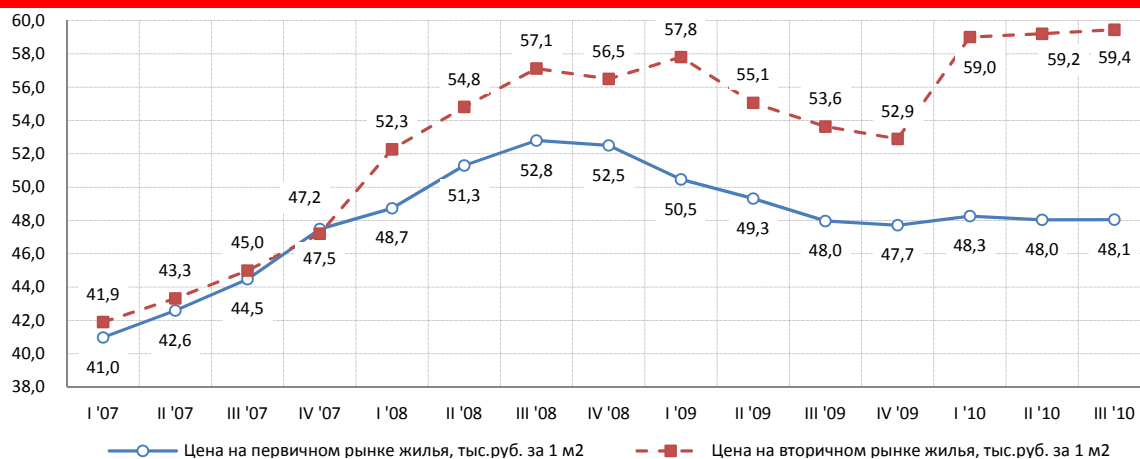
Наибольшее увеличение объема ввода индустриального жилья в первом полугодии 2010 года по сравнению с сопоставимым периодом 2009 года произошло в Краснодарском крае – 519,1 тыс. квадратных метров, Московской области – 330,4 тыс. квадратных метров и Красноярском крае – 271,7 тыс. квадратных метров. Наибольшее снижение объемов ввода индустриального жилья имело место в Москве – на 398,9 тыс. квадратных метров, Татарстане – на 216,1 тыс. квадратных метров и Кемеровской области – на 131,4 тыс. квадратных метров.

В первом полугодии 2010 года цены на жилье росли, однако основной потенциал роста был исчерпан уже в первом квартале. Так, в первом квартале 2010 года, впервые с четвертого квартала 2008 года, средняя номинальная (без учета инфляции) стоимость квадратного метра жилья выросла на 6,6% в квартальном выражении.

Главной точкой роста в этот период стал вторичный рынок жилья – за квартал номинальные цены выросли более чем на 11%. Во втором и третьем кварталах 2010 года цены на жилье стабилизировались на достигнутом в первом квартале уровне.

По итогам трех кварталов 2010 года цены на жильё на вторичном рынке составили 59,446 тыс. рублей за квадратный метр (+12,4% к уровню конца 2009 года), и 48,05 тыс. – на первичном рынке жилья (+0,7%).

Рис. 25: Динамика цен первичного и вторичного рынка жилья в 2007 - 2010 гг. , тыс. руб.



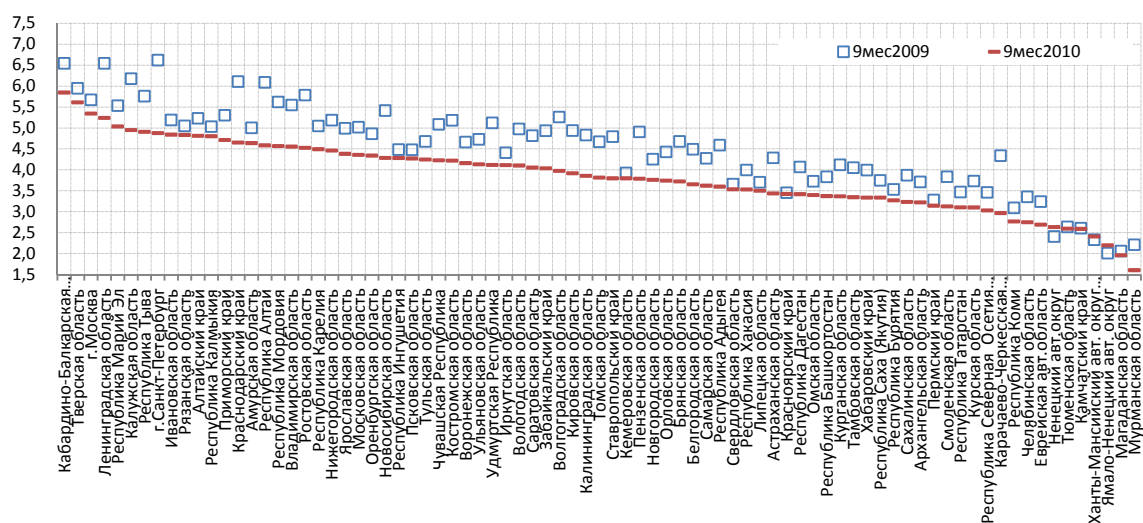
Источник: Росстат, расчёты АИЖК

Слабая динамика цен на первичном рынке, связана, прежде всего, с недоверием потребителей к строительному сектору. Так, согласно результатам социологического исследования, проведенному АИЖК в сентябре 2010 года совместно с «ГФК-Русь», население по-прежнему в большей степени ориентировано на вторичный рынок жилья (33%), чем на первичный (25%).

За три квартала 2010 года, по сравнению с концом 2009 года, средние цены на жильё повысились в 46 регионах России, а в 36 регионах - понизились. Лидерами роста стали Чеченская Республика (38%), Камчатский край (18%) и Рязанская область (14,5%). В Москве цены на жильё за девять месяцев повысились на 7,3%, в Московской области –на 2,1%, в Санкт-Петербурге цены упали на 6,1%. Наибольшее снижение цен на жильё произошло в Карачаево-Черкесской Республике (20%), Мурманской области – (18,5%) и Астраханской области (11,8%).

По данным Росстата и расчётам АИЖК, за три квартала 2010 года, по сравнению с аналогичным периодом 2009 года, коэффициент доступности жилья (КДЖ) - срок, за который средняя семья может приобрести себе типовую квартиру - снизился с 5 до 4,6 лет. Такая динамика объясняется тем, что средняя стоимость квадратного метра в годовом выражении (три квартала 2010 года к трем кварталам 2009 года) росла медленнее, чем доходы населения.

Рис. 26: Динамика коэффициента доступности жилья в первом полугодии 2009 и 2010 гг.



Источник: Росстат, расчёты АИЖК

В годовом выражении КДЖ снизился почти во всех регионах России, за исключением Ямало-Ненецкого автономного округа и Ненецкого автономного округа и ХМАО-Югра. Наибольшее увеличение доступности жилья произошло в Карачаево-Черкесской Республике, КДЖ там снизился на 31,6%, и составил три года.

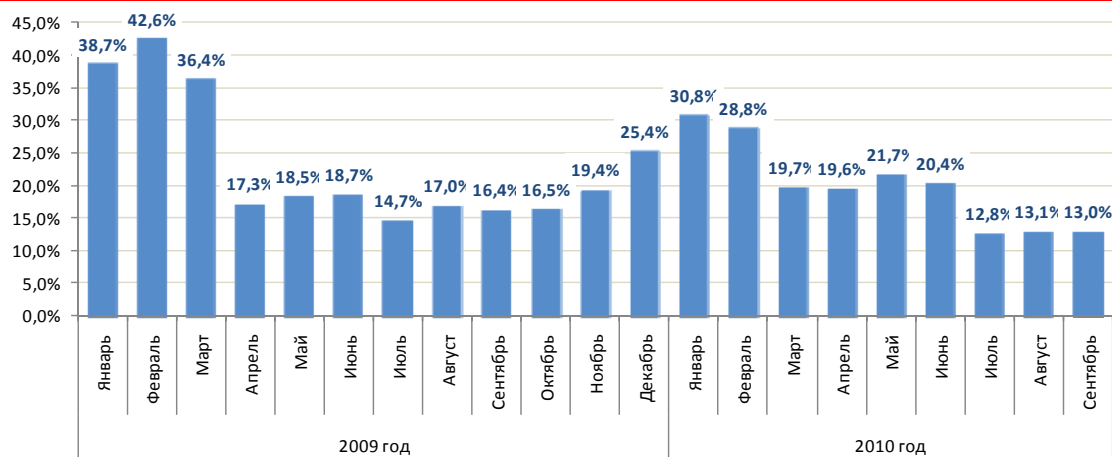
Наиболее существенное снижение КДЖ - на 20 - 30% произошло в 13 регионах, в том числе, в Санкт-Петербурге – с 6,6 до 4,9 года. Средними темпами, на 10 - 20%, КДЖ снизился в 42 регионах, в том числе, в Московской области – с 5 до 4,4 года. Менее чем на 10% КДЖ снизился в 22 регионах, в том числе, в Москве – с 5,7 до 5,3 года. Наименее доступно жилье в Кабардино-Балкарской республике (КДЖ = 5,8 года), а наиболее доступно – в Мурманской области (КДЖ = 1,6 года).

Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию

По данным Банка России за девять месяцев 2010 года зафиксирован рост задолженности по ипотечным кредитам (ипотечного портфеля) на 5,8%. Ипотечный портфель АИЖК за этот период увеличился на 18,6%.

В сентябре 2010 года Агентством по ипотечному жилищному кредитованию было рефинансировано 3702 ипотечных кредита на сумму 4,3 млрд рублей, что составляет 13% в количественном и 11,9% в денежном выражении от всех выданных в этот период ипотечных кредитов. За три квартала 2010 года АИЖК накопленным итогом рефинансировало 34,167 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму в 37,1 млрд. рублей, что составляет 18,2% в количественном и 15,8% в денежном выражении от всех выданных в этот период ипотечных кредитов.

Рис. 27: Доля ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК, в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов в 2009 – 2010 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Снижение доли АИЖК (по сравнению с аналогичным периодом прошлого года) на фоне роста ипотечного рынка в целом свидетельствует об оздоровлении последнего и улучшении ситуации с ликвидностью в ипотечном секторе.

Ставка выкупа АИЖК по стандартным кредитным продуктам (накопленным итогом с начала года) по данным на начало ноября 2010 года составила 10,85%, что значительно меньше среднего уровня средневзвешенных ставок по ипотечным кредитам в России (13,4% по данным Банка России на 01.10.2010).

В рамках своей деятельности АИЖК использует различные источники финансирования. В 2010 году, впервые с ноября 2008 года, АИЖК возобновило привлечение средств с открытого рынка. 16 сентября 2010 года ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» успешно разместило старший транш четвертой серии облигаций с ипотечным покрытием. Жилищные облигации с ипотечным покрытием ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» состоят из трех выпусков (классов «А1», «А2» и «Б»), обеспеченных единым ипотечным покрытием. Общий объем трех выпусков составляет 13,5 млрд руб. Были размещены облигации класса «А1» (объем выпуска составляет 6096 млн руб).

Рейтинговым агентством «Moody's» облигациям АИЖК был присвоен международный рейтинг Baa1. По облигациям объявлена трехлетняя оферта.

Цена размещения облигаций класса «А1» составила 101% от номинальной стоимости, что соответствует доходности к ожидаемой дате погашения 8,43% годовых. Объем заявок превысил объем размещения более чем в два раза. Облигации были размещены широкому кругу рыночных инвесторов. В этот же день на ММВБ были зафиксированы сделки с облигациями по цене выше цены размещения. Это позволяет говорить о том, что ипотечные ценные бумаги, с учетом примененных АИЖК инноваций, снова востребованы инвесторами и рассматриваются как высоконадежный инструмент.

В течение третьего квартала 2010 года в Стандарты выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) ОАО «АИЖК» были внесены существенные изменения, главным из которых стала возможность снижать первоначальный взнос ниже 30% при условии страхования заемщиком своей ответственности по ипотечным обязательствам.

Также, с целью либерализации условий ипотечных кредитов в августе 2010 года Агентство отменило мораторий на досрочное погашение. В программах других участников ипотечного рынка срок моратория составляет от 3 до 12 месяцев, предусмотрены штрафы за досрочное погашение, установлена минимальная сумма платежа.

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.