

Аналитический отчет по рынку жилья и ипотечного жилищного кредитования.

Итоги 1 полугодия 2009 года

Департамент информационной политики ОАО «АИЖК»
+7 (495) 775-47-40

1. Основные экономические тенденции

• Во 2 кв. 2009 г. получила продолжение наметившаяся в конце 1 кв. тенденция перехода мировой экономики от негативной к условно позитивной динамике развития. Это в целом свидетельствует о достижении новой точки равновесия после череды глубоких падений в конце 2008 г. и замедлении рецессии.

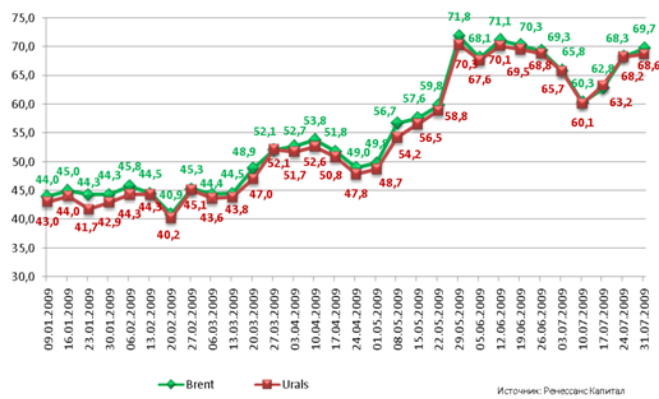
• Российские и американские фондовые индексы (РТС и Dow Jones) поднялись по сравнению с началом года.

• Цена на нефть марки Brent постепенно росла во 2 кв. 2009 г. и превысила отметку \$71 за баррель, а нефть марки Urals – \$70 за баррель.

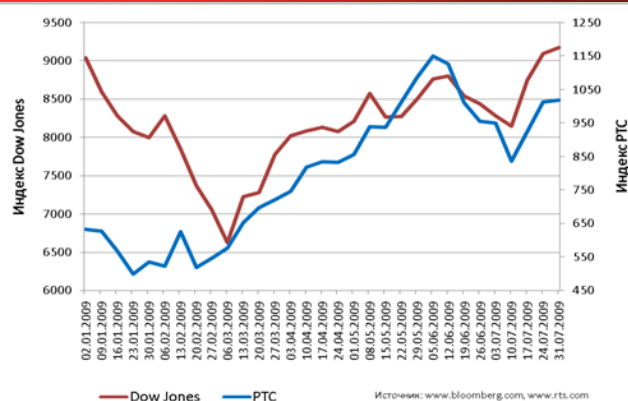
• Спрэды по ставкам Libor и Mosprime продолжили снижение. Это обусловлено увеличением притока ликвидности и ростом предложения на мировом рынке межбанковского кредитования и внутреннем рынке РФ.

• Кроме того, 2 кв. 2009 г. в целом характеризовала активная политика ЦБ РФ по снижению процентных ставок и увеличению ликвидности банковского сектора для стимулирования кредитования как реального сектора экономики, так и населения в целом. Всего за 2 кв. т. г. ставка рефинансирования ЦБ РФ снижалась три раза. Последний раз она была снижена 13 июля до 11% (по сравнению с 13% на начало 2009 года). Вместе с ней планомерно снижались и процентные ставки по всему спектру кредитов, используемых для кредитования коммерческих банков и операций прямого РЕПО.

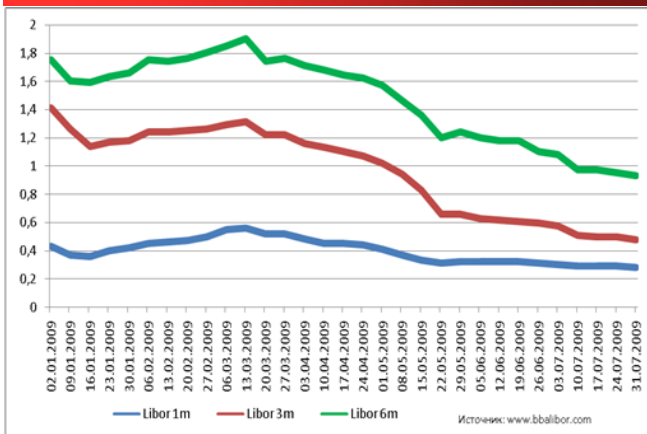
Динамика изменения цен на нефть марки Brent и Urals в 1 полугодии 2009 года



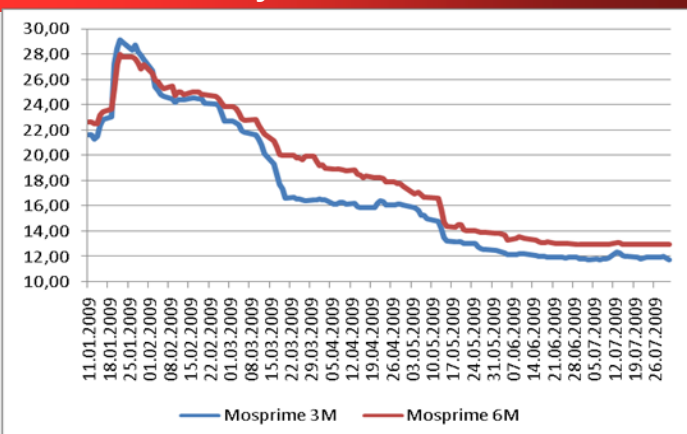
Динамика изменения индексов Dow Jones и РТС в 1 квартале 2009 года



Динамика изменения ставок Libor в 1 полугодии 2009 года



Динамика изменения ставок Mosprime в 1 полугодии 2009 года



• Совет директоров Банка России также принял решение о продлении установленных сроков поэтапного увеличения действующих нормативов отчислений банков в фонд обязательного резервирования (ФОР). Ранее предполагалось увеличивать объемы отчислений в ФОР быстрее, доведя норматив до 2,5% уже к 1 июня.

• Рубль в целом укрепил наметившуюся в конце 1 кв. 2009 г. стабилизацию в отношении бивалютной корзины (Диаграмма внизу).

• Таким образом, ситуация в банковском и финансовом секторе постепенно начинает стабилизироваться. Пик острого недостатка ликвидности и динамичного роста спрэдов по займам на внутреннем и внешних рынках пройден и формируется благоприятный климат для расширения кредитных возможностей банков. Тем не менее, необходимо учитывать, что улучшение ситуации с ликвидностью на мировых рынках в большей степени связано с монетарными факторами и поддержкой со стороны государств, а не с решением фундаментальных экономических проблем, обозначенных кризисом.

• Одновременно в 1 кв. 2009 г. в России наметилось замедление развития некоторых негативных тенденций, обозначившихся в конце 2008-начале 2009 годов:

- Замедлились темпы роста инфляции. По итогам 1 полугодия 2009 г. она составила 7,4%.

- Остановилось снижение реальных располагаемых доходов населения (учитывающие инфляцию и все обязательные ежемесячные выплаты). По итогам 2 кв. 2009 г. они увеличились на 0,2% по отношению к аналогичному периоду прошлого года и выросли на 16 % по отношению к предыдущему кварталу.

- В мае произошло первое с начала 2009 г. снижение уровня безработицы, рассчитываемой по методике Международной организации труда (МОТ). Она составила 9,9% от экономически активного населения, снизившись по сравнению с апрелем на 0,3% (с 10,2%). По итогам 2 кв. 2009 г. она составила 8,5%.

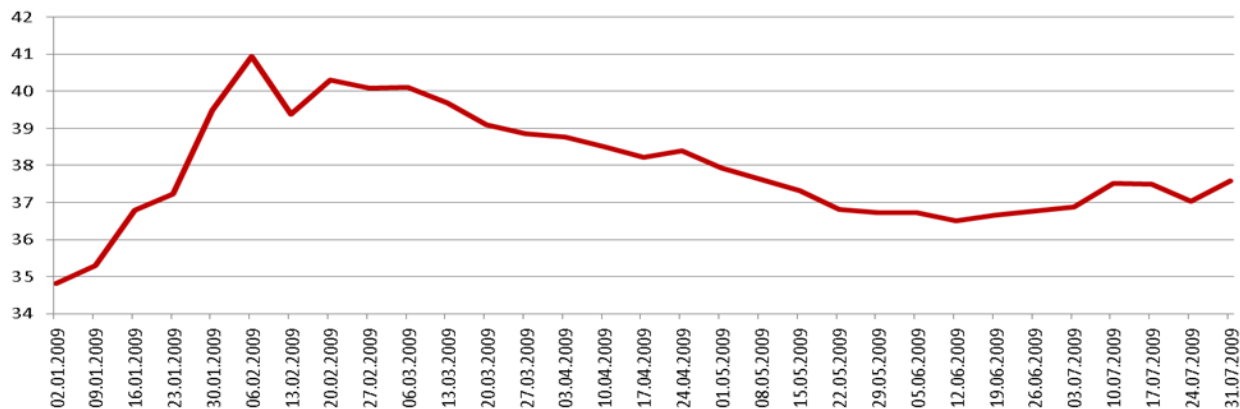
-оборот розничной торговли в 1 полугодии 2009 г. вырос на 9% по сравнению с аналогичным периодом 2008 г., хотя темп годового роста существенно замедлился (1 полугодие 2008 к 1 полугодию 2007 - 31%).

• Тем не менее, в России со всей очевидностью продолжается рецессия. Индекс производства, стабильно снижающийся с ноября 2009 г., в 1 полугодии 2009 г. составил 85,2% по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. При этом снижение добычи полезных ископаемых в 1 полугодии 2009 г. по отношению к аналогичному периоду 2008 г. составило 3,4%, обрабатывающие производства – 21,3% и производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 5,6%. По предварительным оценкам Росстата, ВВП во 2 кв. т.г. по отношению ко 2 кв. 2008 г. снизился на 10,9%.

• На фоне рецессии замедление развития некоторых негативных тенденций, особенно в секторе занятости населения, может носить сезонный характер и в большой степени обусловлено традиционным летним затишьем. Так, снижение уровня безработицы компенсируется высоким уровнем «скрытой безработицы». Сюда относятся получившие широкое распространение в последнее время отпуска без сохранения зарплаты, неполная рабочая неделя, неполный рабочий день и т.д.

• Продолжение рецессии и неопределенность на рынке труда и способствуют дальнейшему сжатию платежеспособного спроса со стороны населения на кредитные услуги банков, усиливая для последних риск невозврата как по предоставляемым, так и по уже предоставленным кредитам. Принимая во внимание значительное ухудшение качества банковских портфелей во время кризиса - это является существенным сдерживающим фактором для расширения розничного кредитования, включая ипотеку, при общем улучшении ситуации ликвидностью и фондированием.

Динамика изменения стоимости бивалютной корзины в 1 полугодии 2009 года



Источник: www.allmedia.ru

2. Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования

• Второй квартал не внес изменений в динамику выдачи ипотечных кредитов. Согласно данным ЦБ РФ объем выдачи кредитов в 1 квартале 2009 г. составил 24,4 млрд. руб., что в 6 раз меньше, чем за аналогичный период 2008 года. Во 2 кв. 2009 года темпы роста сохранились на том же уровне. Совокупный объем кредитов, выданных во 2 кв. 2009 года составил 30,8 млрд. руб., что также, как и в 1 кв. 2009 года, в 6 раз меньше, чем в аналогичный период 2008 года (188,4 млрд. руб.). Итог 1 полугодия 2009 года по выдаче ипотеки - 55,3 млрд. руб. В количественном выражении в 1 полугодии т.г. выдано 44 тысячи ипотечных кредитов, что почти в 5 раз меньше, чем в 1 полугодии 2008 года (213 тысяч ипотечных кредитов).

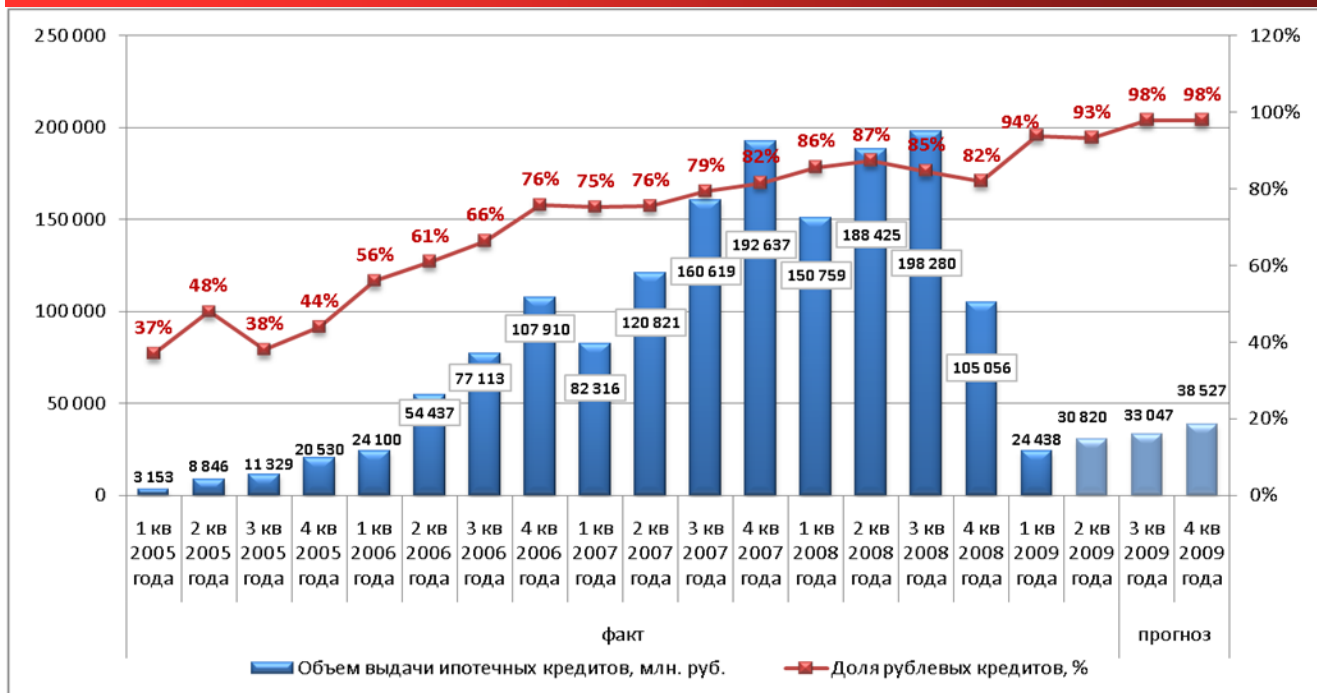
• При этом с марта 2009 г. начал планомерно снижаться объем ипотечной задолженности на балансах банков. По итогам 2008 г. он составлял 1,05 трлн. руб., по состоянию 01.07.2009 г. - 1,01 трлн. руб. Таким образом, полугодовая скорость погашения портфеля в текущих условиях составила 6%.

• Согласно прогнозу АИЖК, исходя из сокращения количества участников рынка ипотеки, снижения доступности ипотечных кредитов, а также текущих макроэкономических условий, объем выдачи в 2009 г. (в стоимостном выражении) составит порядка 100-120 млрд. руб. (в 6 раз меньше, чем в 2008 г.), в количественном выражении - порядка 117 тыс. шт. (в 4 раза меньше, чем в 2008 г.).

• В течение 1 полугодия 2009 г. наблюдалось также изменение структуры выдачи ипотечных кредитов за счет снижения доли валютных кредитов ввиду значительного риска, который ложится на заемщика, особенно, учитывая девальвацию рубля в конце 2008 г. и высокий темп инфляции. По состоянию на 01.07.2009 г. доля валютных кредитов в общем объеме выдачи составила 7%.

Объем выданных ипотечных кредитов, поквартально, млн. руб.

(Данные ЦБ РФ, расчеты АИЖК)



•Основным изменением на рынке ИЖК во 2 квартале 2009 г. стала остановка ежемесячного роста средневзвешенных ставок по выданным с начала года ипотечным кредитам в результате проводимой ЦБ РФ монетарной политики. Так, по данным ЦБ РФ на 01.07.2009 г., средневзвешенная процентная ставка по выданным с начала т.г. ипотечным кредитам в рублях в течение 2 квартала не менялась и составляла 14,6% годовых. При этом средневзвешенная процентная ставка по выданным с начала года ипотечным кредитам в иностранной валюте продемонстрировала небольшое снижение и по состоянию на 01.07.2009 г. составила 13,4% годовых (по сравнению с 13,6% на 01.06.09 и 13,9% на 01.05.09). Это может свидетельствовать о начале стабилизации ставок по ипотечным кредитам.

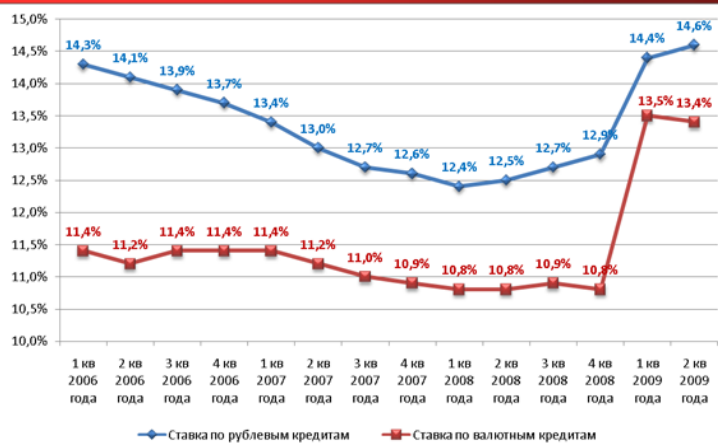
•Одновременно во 2 квартале 2009 года продолжил сокращаться срок выдачи ипотечных кредитов до 16,5 лет по кредитам в рублях (16,9 лет в 1 кв. 2009 г.) и до 10,6 лет по кредитам в валюте (11,9 лет в 1 кв. 2009 г.). Средний коэффициент КЗ (данные по 25 ведущим ипотечным банкам согласно рейтингу РБК) сохранялся на уровне 66% во 2 кв. 2009 г.

•Доля просроченной задолженности по данным ЦБ РФ на 01.07.2009 продолжает увеличиваться. За 1 полугодие 2009 года она увеличилась в 2 раза с 1,09% до 2,12% (с 11,4 млрд. руб. до 21,3 млрд. руб.). Необходимо отметить, что наиболее быстро растет доля просрочки по рублевым кредитам. Так за 1 полугодие 2009 года она выросла в 2,3 раза, за 2 кв. 2009 года - в 1,4 раза, тогда как просрочка по валютным кредитам, в 1,6 и 1,2 раза соответственно.

•Тем не менее, темпы роста просроченной задолженности по ипотечным кредитам в 1 полугодии 2009 года начали снижаться. Во 2 кв. 2009 г. по сравнению с 1 кв. 2009 г. они снизились с 19,3% до 7,8%. В частности, по рублевым кредитам темпы снизились с 15,2% - в 1 кв. т.г., до 8,4% - во 2 кв. т.г., а по валютным кредитам – с 23,2% до 7,1% во 2 кв. 2009 года.

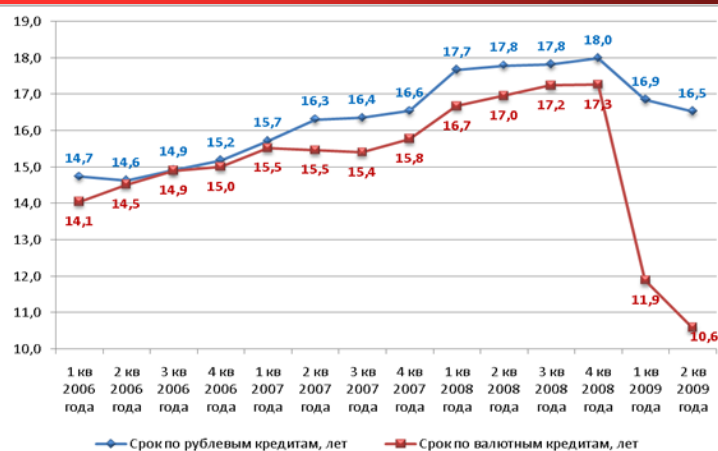
Динамика средневзвешенной ставки по выданным ипотечным кредитам

(Данные ЦБ РФ, расчеты АИЖК)



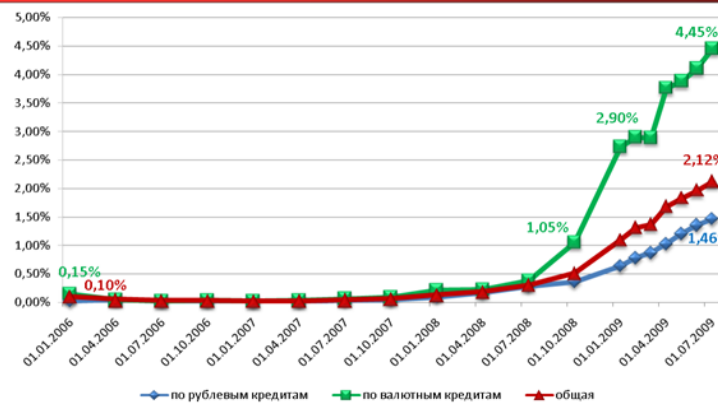
Динамика средневзвешенного срока по выданным ипотечным кредитам

(данные ЦБ РФ, расчеты АИЖК)



Доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам

(Данные ЦБ РФ, расчеты АИЖК)



3. Участники рынка ипотечного жилищного кредитования

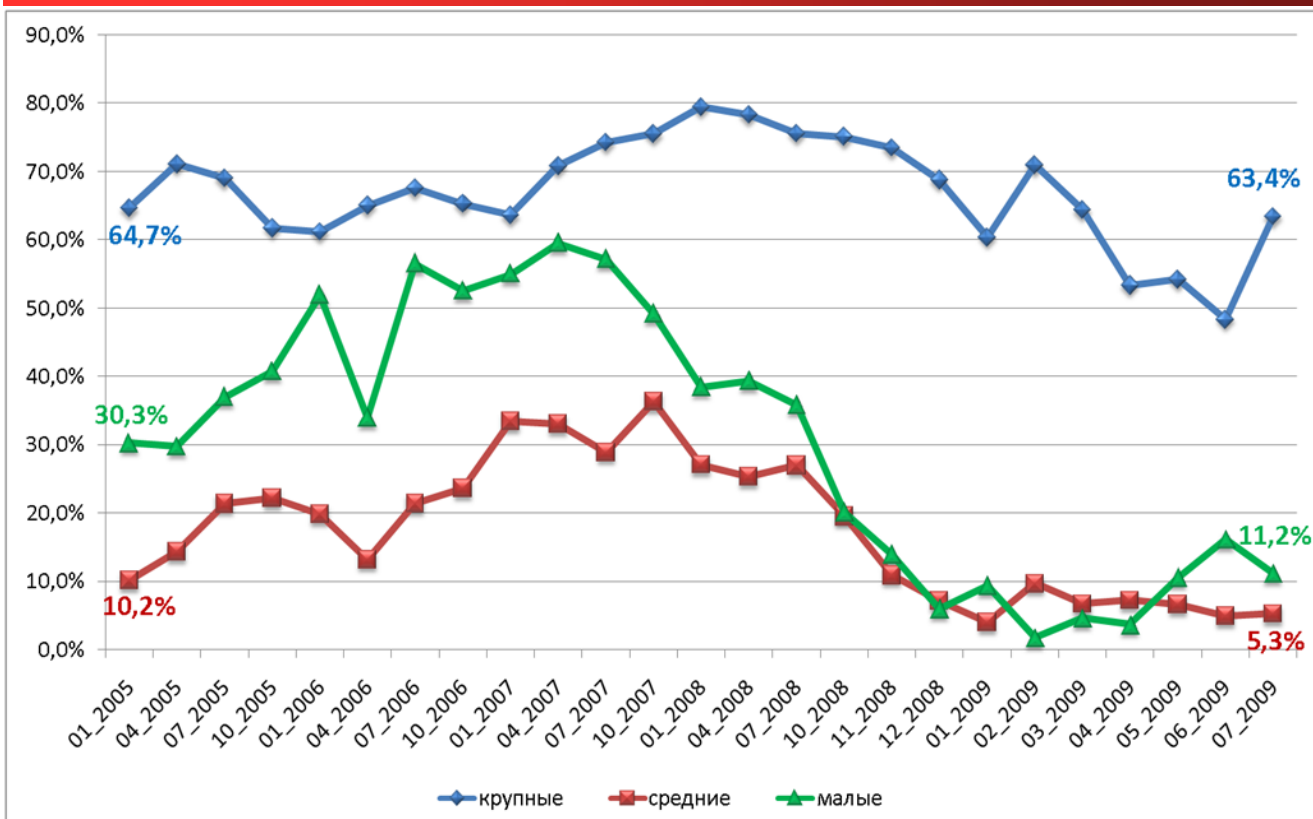
• По итогам 2 квартала 2009 года ипотечные кредиты на своем балансе имели 564 банка, что на 36 банков меньше, чем в начале года. При этом, по данным АИЖК, новые кредиты выдавали не более 40 банков из 50 крупнейших игроков ипотечного рынка без учета мелких и средних.

• Основной объем выдачи новых ипотечных кредитов 1 полугодия 2009 года поддерживался преимущественно за счет ВТБ-24, Сбербанка, Раффайзенбанка и Дельта-Кредита, т.е. крупных банков с государственным или иностранным участием в капитале, имеющих доступ к средствам господдержки и/или более дешевым ресурсам.

• Массовый уход с рынка ипотечного кредитования мелких и средних банков подтверждает также изменение структуры банковских пассивов. В группах средних и мелких банков в 1 полугодии 2009 года наблюдалось быстрое сокращение доли кредитов, выданных на срок свыше трех лет (к которым преимущественно относятся ипотечные кредиты), в общем объеме кредитования физических лиц, наметившееся во второй половине 2008 года.

• Доля кредитов, выданных на срок свыше 3-х лет, в общем объеме кредитов физических лиц крупнейших банков также снизилась за пределы уровня 2005 года, когда ипотека начала развиваться ускоренными темпами. Это свидетельствует о том, что оставшиеся игроки ипотечного рынка занимают пассивно-выжидательную позицию в отношении ипотеки и осуществляют выдачу преимущественно в объеме погашения текущего портфеля.

Доля кредитов свыше 3-х лет в общем объеме кредитования по группам банков
(данные ЦБ РФ, мониторинг Интерфакс, расчеты АИЖК)



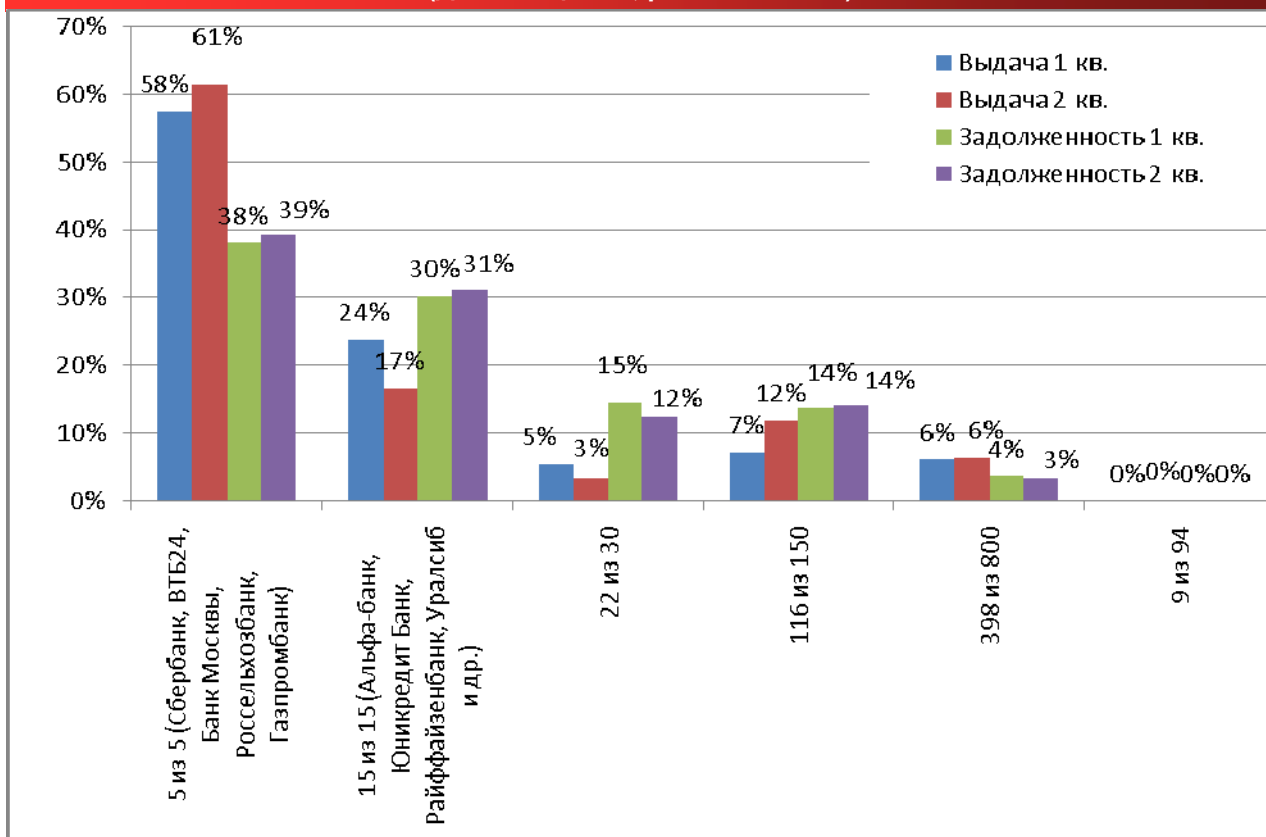
• Увеличение доли кредитов свыше 3 лет в портфеле задолженности физических лиц крупных и мелких банков в конце 1 полугодия 2009 года обусловлено, прежде всего, более быстрым темпом снижения объемов задолженности по краткосрочным (на срок менее 3 лет) кредитам в этот период, а не изменением динамики в сегменте долгосрочного кредитования.

• Наибольшее падение ипотечной активности во 2 кв. 2009 года наблюдается в среде крупных банков (6-50 место по активам). По данным ЦБ РФ, на 01.07.2009 их совокупная доля в выдаче снизилась почти на 7% по сравнению с 1 кв. 2009 года, при этом доля в задолженности возросла на 1%, что свидетельствует также о значительном росте просрочки по ипотечным кредитам в этой группе.

• Увеличилась доля в общем объеме выдачи только у крупнейших банков (первые пять по активам) и средних банков (с 51 по 200 место по активам) в пределах 3% и 5% соответственно. Мелкие банки (ниже 200 места по величине активов) стабильно сохраняют свою долю рынка в выдаче. Во многом это обусловлено поддержкой крупнейших системообразующих банков со стороны государства и поддержкой региональных банков со стороны АИЖК.

Выдача ипотечных кредитов и задолженность, по группам банков, сгруппированных по величине активов на 01.07.09

(Данные ЦБ РФ, расчеты АИЖК)



5. Рынок жилья

•Согласно данным Росстата, в 1 полугодии 2009 г. введено в эксплуатацию 233,9 тыс. квартир общей площадью 21,6 млн. кв. метров, что меньше на 0,3%, чем за аналогичный период предыдущего года (в 1 полугодии 2008 г. было введено 21,7 млн. кв. метров, что составило 102,9% к 1 полугодию 2007 г.).

•Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Московской области, где введено 12,0% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Краснодарском крае - 6,7%, Москве - 5,5%, Республике Татарстан - 5,2%. Всего в 11 субъектах-лидерах построено чуть более половины введенной общей площади жилья в России.

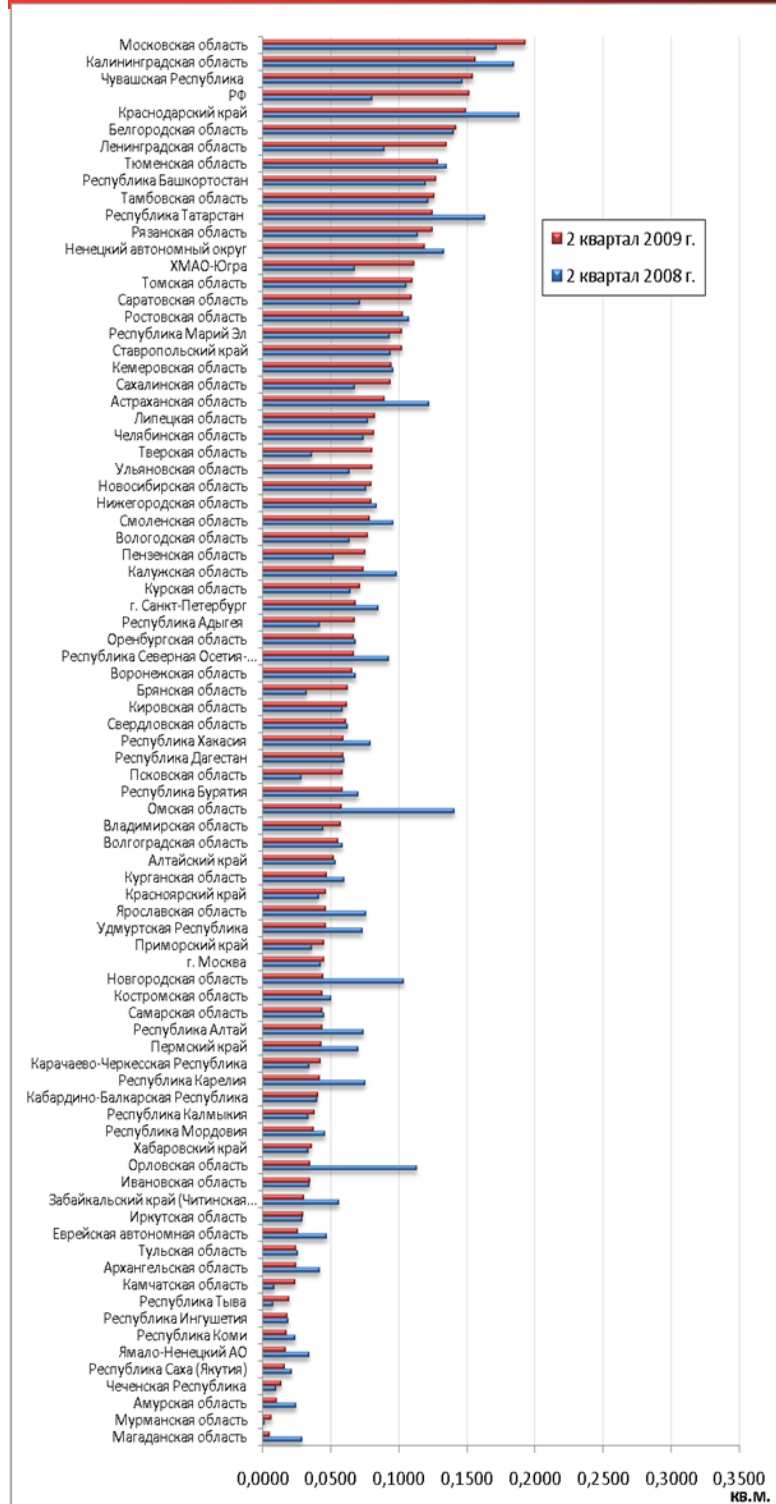
•Снижение объемов ввода жилья свыше 30% на душу населения в 1 полугодии 2009 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года произошло в 36 регионах. Увеличение объемов ввода жилья на душу населения свыше 30% зафиксировано в 46 регионах.

•В 1 полугодии 2009 г. продолжился рост объемов индивидуального жилищного строительства. Населением за счет собственных и заемных средств введено 88,4 тыс. жилых домов общей площадью 12,1 млн. кв. метров, что составило 106,2% по отношению к 1 полугодию 2008 года.

•Доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительством жилья в целом по России составила 56,0%, что на 4% больше, чем в аналогичный период 2008 года (52%). В некоторых регионах она достигла максимальных значений в 100% (Республика Тыва, Кабардино-Балкарская Республика и Амурская область). Необходимо отметить, что в первых двух регионах всегда была достаточно большая доля индивидуального строительства на уровне 80-90%, тогда как в Амурской области этот показатель составлял 20-30%.

Введено жилья на душу населения во 2 квартале 2009 года по отношению ко 2 кварталу 2008 года, кв. м.

(данные ФСГС, расчеты АИЖК)



• Наметившаяся в конце 2008 года тенденция к снижению цен на жилье ощутимо углубляется. Согласно данным Росстата, во 2 кв. 2009 г. средняя стоимость жилья в России за 1 кв. м. составила 52,1 тыс. руб., что на 4% ниже, чем в 1 кв. 2009 года (54,1 тыс. руб.) и на 2% ниже, чем в аналогичный период 2008 года (53 тыс. руб.) без учета инфляции. При этом значительное давление на цены оказал первичный рынок жилья.

• В годовом выражении цены не изменились в двух регионах (Республика Ингушетия и Самарская область), выросли в 33 регионах и понизились в 48 регионах (в 29 регионах по итогам 1 кв. 2009 года). Максимальный рост составил 60% и зарегистрирован в Карачаево-Черкесской республике. Максимальное падение (свыше 20%) зарегистрировано в четырех регионах: Липецкой, Тверской, Иркутской областях, а также в Пермском крае.

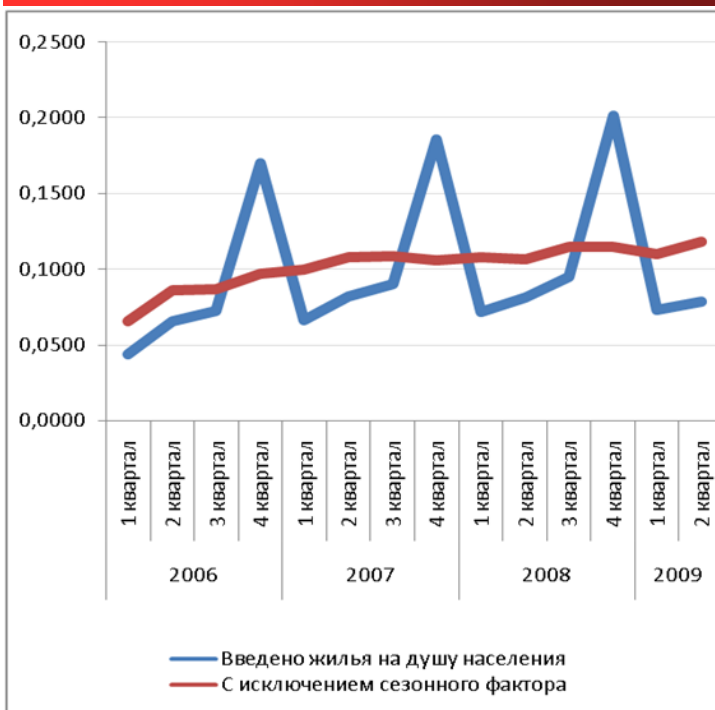
• В квартальном выражении цены не изменились только в Республике Дагестан, выросли в 5 регионах и снизились в 76 регионах (в 48 регионах в 1 кв. 2009 года). Максимальный рост составил 4% и зарегистрирован в Камчатской крае. Максимальное падение (свыше 10%) зарегистрировано в шести регионах: Липецкой, Тамбовской, Тверской, Волгоградской областях, а также в Краснодарском и Пермском краях.

• В квартальном и годовом выражении цены снизились в 48 регионах, что в 2 раза больше, чем по итогам 1 кв. 2009 года (в 24 регионах). Среди федеральных округов – Северный ФО, Уральский ФО, Приволжский ФО и Южный ФО. Лидером падения стали Липецкая и Тверская области, а также Пермский край.

• По итогам полугодия цены в среднем по РФ снизились на 4,3%. Наиболее быстро и существенно снижались цены в Липецкой и Иркутской областях, а также в Пермском крае.

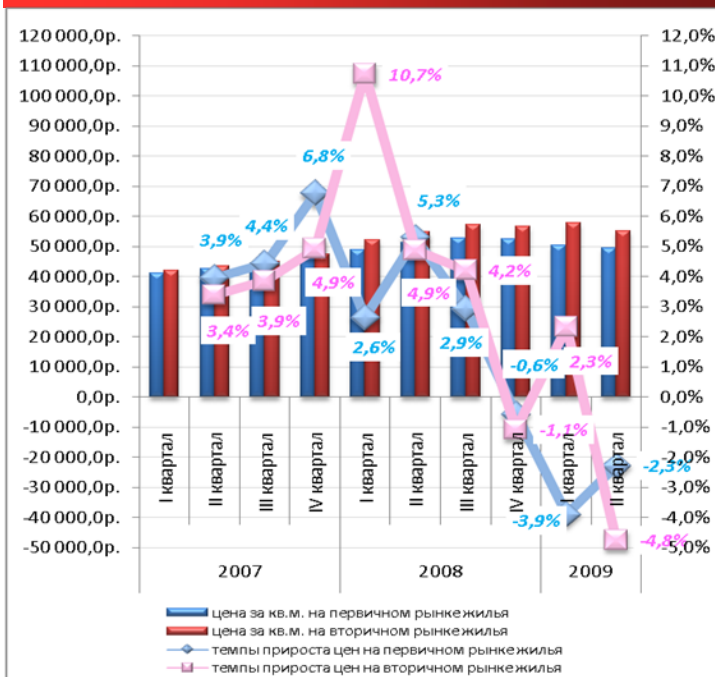
Динамика объемов ввода жилья на душу населения, кв. м.

(данные ФСГС, расчеты АИЖК)



Изменение цен на первичном и вторичном рынке жилья в квартальном выражении

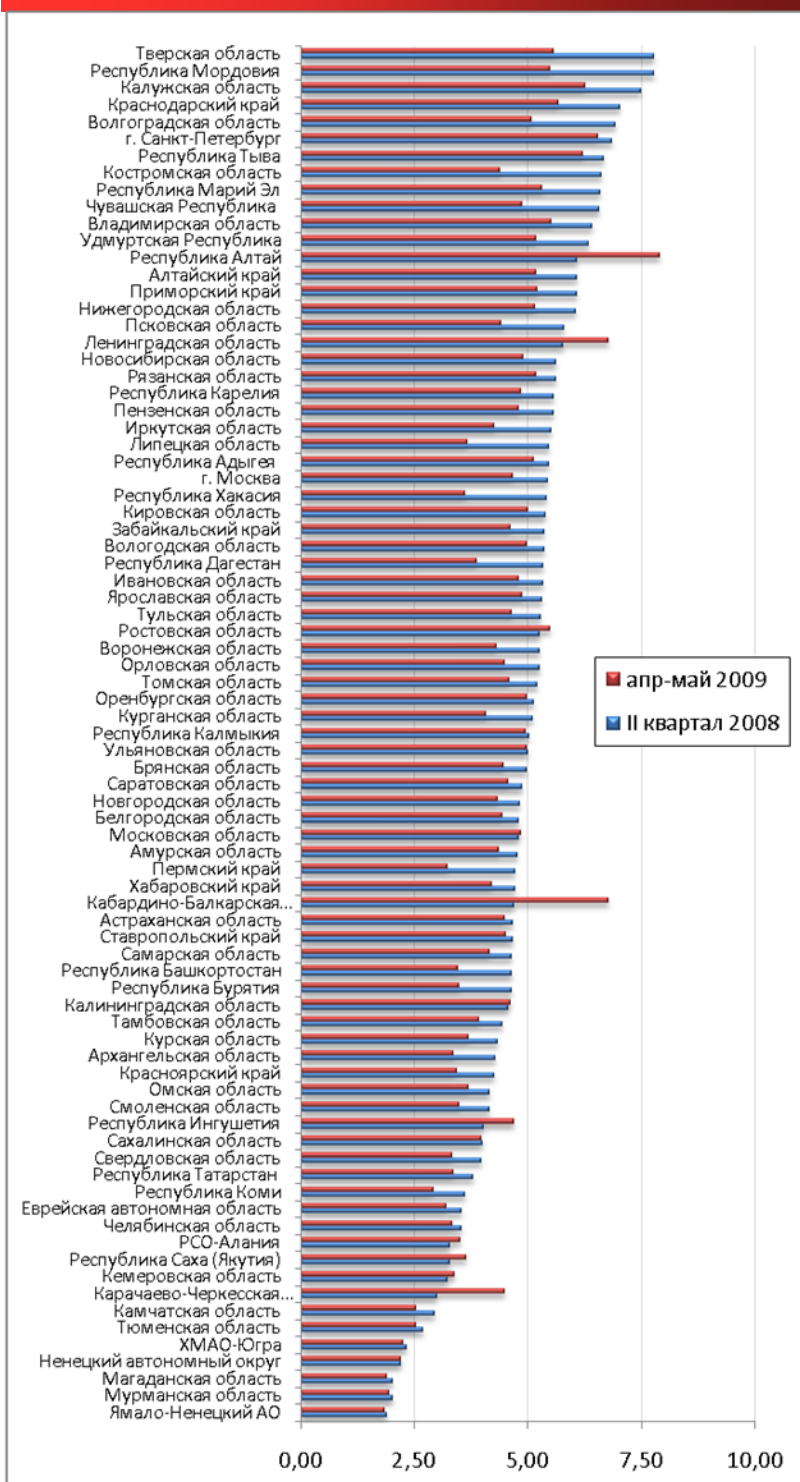
(данные ФСГС, расчеты АИЖК)



Коэффициент доступности жилья во 2 кв. 2009 года по отношению ко 2 кв. 2008 года, лет
(данные ФСГС, расчеты АИЖК)

• Коэффициент доступности жилья (КДЖ) в РФ, по предварительным данным Росстата*, составил 4,75 лет, снизившись по сравнению с аналогичным периодом 2008 года (5,34 лет), благодаря отрицательной динамике цен на фоне возобновившегося роста доходов населения. КДЖ незначительно увеличился только в 11 регионах: Карачаево-Черкесской республике (49%), Кабардино-Балкарской Республике (44,3%), Республике Алтай (30%), Ленинградской области (17,7%), Республике Ингушетия (16,4%), Республике Саха (Якутия) (11,8%), Республике Северная Осетия – Алания (7,1%), Ростовской и Кемеровской области (по 4,5%), Московской области (1,3%) и Калининградской области (0,9%).

• Наименее доступно жилье по итогам 2 кв. 2009 года в Республике Алтай (КДЖ – 7 и более лет), а также в Ленинградской области, Республике Ингушетия, Кабардино-Балкарской Республике и Карачаево-Черкесской Республике. В 1 квартале 2009 года жилье было наименее доступно в Тверской и Новосибирской областях, г. Санкт-Петербурге, Кабардино-Балкарской Республике, Республике Алтай и Республике Тыва. Таким образом, по итогам первого полугодия 2009 года наименее доступно жилье в Республике Алтай и Кабардино-Балкарской Республике.



*Ввиду отсутствия показателя среднедушевых денежных доходов, приходящихся на душу населения (публикуется с задержкой в 2 месяца), данные по КДЖ представлены за 2 месяца (апрель, май) 2-го квартала т.г.

6. Деятельность Агентства

•Начиная с сентября 2008 года, на фоне усиления кризисных явлений в экономике выкуп ипотечных кредитов был приостановлен большинством рефинансирующих организаций (ВТБ-24, АТТА-Ипотека, ГПБ-Ипотека и др.). К концу 2008 года в силу объективных причин Агентство, как институт развития, осталось практически единственным участником на рынке рефинансирования. При этом доля рефинансированных Агентством ипотечных кредитов в выдаче в 2008 г., составила 6% в стоимостном выражении и порядка 4% - в количественном.

•В текущих кризисных условиях, по данным ЦБ РФ, прослеживается тенденция к увеличению доли Агентства с учетом его функций как института развития. В частности, согласно обобщенным данным ЦБ РФ и АИЖК, по состоянию на 01.07.2009 Агентством рефинансировано 12 тысяч закладных на общую сумму 12,9 млрд. руб., что в стоимостном выражении составляет 23%, а в количественном – 27% от выданных в этот период кредитов.

•Чтобы освободить балансы банков и избавить их от необходимости формирования резервов под долгосрочные активы и, таким образом, создать дополнительные возможности по увеличению объемов ипотечного кредитования, Агентство разработало схему обмена пулов ипотечных кредитов на свои облигации и ипотечные облигации, инициатором выпуска которых выступило Агентство. Для поддержки банков, имеющих на балансе портфели ипотечных кредитов, Агентство разработало механизм предоставления поручительств по ипотечным облигациям банков. В период кризиса, когда рыночная секьюритизация недоступна для банков, наличие поручительства Агентства дает возможность включать ипотечные облигации в Ломбардный список Банка России и, таким образом, привлекать недорогие финансовые ресурсы. Кроме того, в целях оптимального распределения ресурсов АИЖК ввело срочные форвардные контракты, позволяющие осуществлять оперативное планирование денежных потоков и расчетов с партнерами.

•Активная позиция Агентства во многом помогла избежать полной остановки ипотечного кредитования в регионах.

Доля АИЖК на рынке ипотечного кредитования, %
(данные ЦБ РФ и АИЖК, расчеты АИЖК)

