

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)

Рынок жилья и ипотечного кредитования: итоги 2009 года

Аналитический центр АИЖК

Содержание:

Апрель 2010

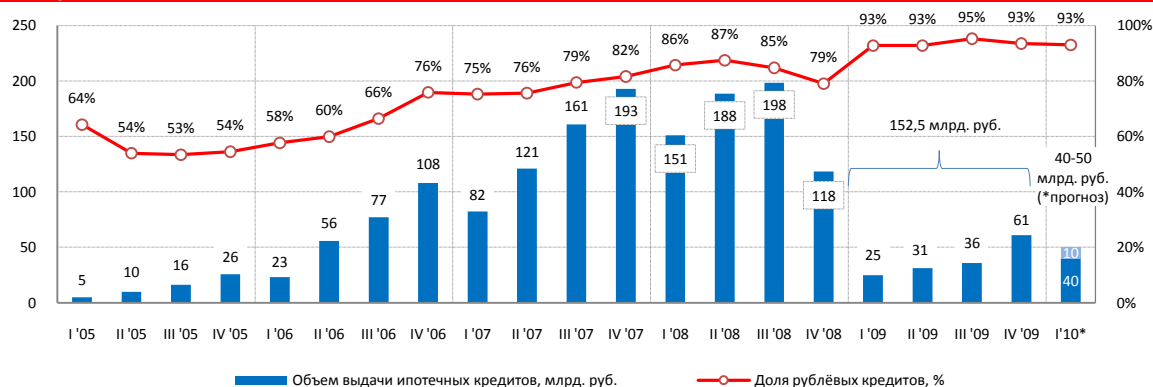


Выводы	3
Экономический обзор: тяжелый год с неустойчивыми признаками восстановления	7
Рынок ипотечного кредитования: первые признаки восстановления	10
Ипотека в регионах: падение спроса	14
Участники рынка ипотеки: год тяжеловесов	16
Рынок жилья: осторожный оптимизм на фоне продолжающегося спада строительства	20
Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)	25

Выводы

По итогам 2009 года было выдано чуть более 130 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму в 152,5 млрд. рублей, что в 2,7 раза меньше уровня 2008 года в количественном выражении, и в 4,3 раза – в объемном. Средневзвешенные процентные ставки по ипотечным кредитам выросли на 1,4 п.п. по кредитам в рублях и на 1,9 п.п. по кредитам в иностранной валюте – до уровня 14,3% и 12,7% соответственно. Сроки предоставления кредитов в рублях составили в среднем 16,5 года (снижение на 1,5 года по сравнению с 2008 годом), в иностранной валюте – 11,6 года (снижение на 5,6 года). Средний размер кредита снизился на 38%. Существенно изменилась структура выдачи ипотечных кредитов. Доля кредитов в иностранной валюте сократилась до 6,6% по сравнению с 14,5% в 2008 году.

Рис. 1: Динамика объема выдачи ипотечных кредитов и доли рублевых ипотечных кредитов в 2005-09 поквартально



Источник: Банк России, расчёты и прогнозы АИЖК

Основными причинами ухудшения ситуации на ипотечном рынке стали рост рисков кредиторов и заемщиков, ужесточение требований к заемщикам со стороны банков, девальвация курса рубля, снижение платежеспособного спроса на кредиты, сокращение числа участников рынка ипотечного кредитования в конце 2008 – первой половине 2009 года.

Вместе с тем, в течение 2009 года наблюдалась медленная, но устойчивая тенденция роста выдачи ипотечных кредитов, заметно ускорившаяся в IV квартале 2009 года, особенно в декабре, когда только за один месяц было выдано 18,3% общего годового объема выдачи. Это произошло благодаря совокупности следующих факторов:

- роста цен на российский сырьевой экспорт,
- роста ресурсной базы банковского сектора,
- снижения требований к заемщикам,
- возвращения отложенного спроса на жилье, ввиду изменения экономических ожиданий населения,
- эффекта сезонности.

Неравномерный доступ банков к фондированию в течение 2009 года увеличил концентрацию сектора ипотечного жилищного кредитования. На фоне падающих объемов ипотечного кредитования доля пяти крупнейших по размерам активов банков в общем объеме выданных ипотечных кредитов выросла с 38% в 2008 году до 61% в 2009 году. Наиболее крупными участниками рынка в этот период стали Сбербанк (на который оценочно пришлось 57% выдачи), и АИЖК, партнеры которого обеспечили 19% выдачи.

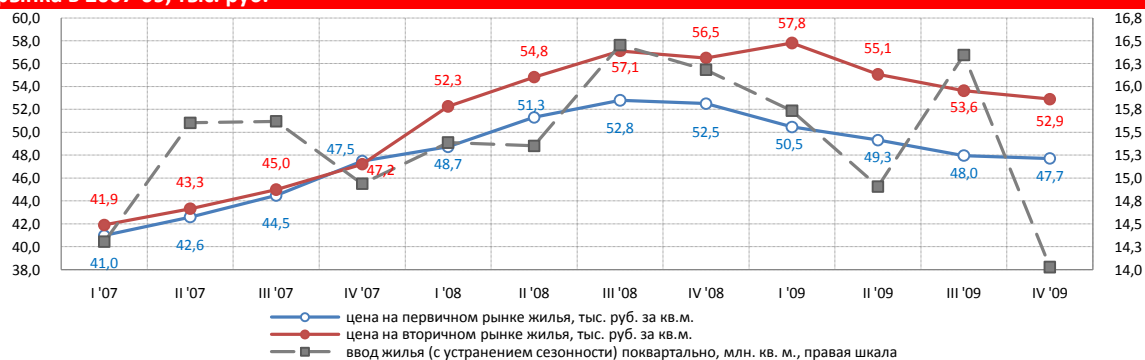
Рефинансирование АИЖК позволило мелким и средним банкам удержаться на рынке и/или вернуться на него, что, в свою очередь, обеспечило сохранение инфраструктуры рынка в регионах. Одновременно партнеры АИЖК поддерживали доступность ипотечных кредитов за счет предоставления кредитов, ставки по которым были одними из самых низких на рынке.

Согласно данным Банка России в 2009 году зафиксировано уменьшение портфеля ипотечных кредитов, выданных физическим лицам (задолженность по ипотечным кредитам), на 5,55%, тогда как ипотечный портфель АИЖК за указанный период увеличился на 20,6%.

Строительный сектор оказался одним из наиболее сильно пострадавших в результате кризиса. Резко сократился объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство». В 2009 году он составил 3,9 трлн. рублей, снизившись, таким образом, на 16% к уровню 2008 года. С учетом инфляции снижение выглядит еще более значительным – в 2009 году, по сравнению с 2008 годом, было выполнено более чем на 20% меньше строительных работ, что не перекрывает даже уровня 2007 года (более 4 трлн. рублей в ценах 2009 года).

Падение ввода жилья в 2009 году по данным Росстата составило 6,7% (до 59,8 млн. м²). При этом по данным Росстата, цены на первичном рынке жилья за год снизились на 9,1% в номинальном выражении (до 47,7 тыс. рублей за 1 м²), на вторичном рынке жилья - на 6,3% (до 52,9 тыс. рублей за 1 м²).

Рис. 2: Динамика ввода жилья (с устранением сезонности), млн. кв. м., и цен первичного и вторичного рынка в 2007-09, тыс. руб.



Источник: Росстат, расчёты АИЖК

Снижение спроса и цен на российский экспорт и сложности с внешним (ре)-финансированием в результате мирового финансового кризиса на протяжении 9 месяцев 2009 года были главными факторами, предопределившими экономический спад России в 2009 году.

Стоимость экспорта топливно-энергетических товаров в 2009 году упала на 37,5% по сравнению с 2008 годом (например, среднегодовая цена нефти марки Юралз (Urals) упала с \$94 в 2008 году до \$61 в 2009 году), а чистый отток капитала из частного сектора достиг за год около \$52 млрд. В результате, инвестиции в основной капитал по сравнению с предыдущим годом снизились на 16,2%, индекс промышленного производства - на 10,8%, ВВП - на 7,9%. Профицит бюджета в 2008 году (+4,1% от ВВП) впервые с 1999 года сменился дефицитом, который достиг в 2009 году -6% от ВВП.

На этом фоне среднегодовой уровень безработицы по методологии Международной организации труда (МОТ) вырос до 8,4% (2008 году - 6,4%) и население вынужденно перешло к выжидательно-сберегательной стратегии: объем розничной торговли в 2009 уменьшился на 5,5%, а доля сбережений в структуре использования денежных доходов значительно выросла (с 5,3% в 2008 году до 14,2% в 2009 году).

Снижения спроса населения на кредиты, выросшие кредитные риски и трудности с (ре-)финансированием у банковского сектора (чистый вывоз капитала из которого за 2009 год составил почти \$33 млрд.) стали причиной сокращения совокупного кредитного портфеля банковского сектора на 0,8% в 2009 году (в 2008 он вырос на 39,5%), а снижение портфеля кредитов частным лицам составило 11% (2008 год +35,2%).

Падение кредитования экономики сопровождалось ростом “плохих долгов” - доля проблемных и безнадежных ссуд в общем объеме ссуд выросла с 3,8% (РСБУ) на конец 2008 года до 9,6% на конец 2009 года (2007 год - 2,5%). Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам также заметно выросла (с 0,6% на начало 2009 года до 2,3% на конец года по кредитам в рублях, и с 2,7% до 6,3% - по кредитам в иностранной валюте).

Во второй половине 2009 года наблюдались признаки оживления мировой экономики и рост цен на сырьевые товары (например, в III и IV кварталах 2009 года средняя цена, на нефть Urals выросла соответственно до \$67,7 и \$74 за баррель с \$50,6 в первом полугодии 2009 года), что увеличило положительное сальдо торгового баланса России. В IV квартале 2009 года впервые за год был зарегистрирован чистый ввоз капитала банками (\$7,7 млрд.). В совокупности со стимулирующей монетарной политикой Банка России это способствовало некоторому восстановлению российской экономики.

При положительном сценарии развития экономики, с учетом возможности дальнейшего снижения инфляции в 2010 году, которая в 2009 снизилась до 8,8% с 13,3% в 2008 году, и базовых процентных ставок Банка России, можно ожидать увеличения объемов кредитования со стороны банковского сектора и более динамичного развития экономики в целом. При этом риски экономической нестабильности, сложности с (ре-)финансированием и ростом просроченной задолженности в 2010 году сохранятся на достаточно высоком уровне.

По прогнозу АИЖК, общий объем выдачи ипотечных кредитов в 2010 году оставит 280-320 млрд. рублей, в количественном выражении - 210-240 тыс.штук. С учетом методологии расчета Банка России (накопленным итогом с начала года), средневзвешенные ставки по выданным кредитам составят 12 - 13% в рублях, и около 11% - в иностранной валюте, доля просроченной задолженности не превысит 5% (по РСБУ).

В тоже время, благодаря государственным мерам по повышению доступности ипотечного кредитования, в течение года на рынке появятся продукты, в т.ч. выдаваемые по стандартам АИЖК, процентная ставка по которым не превысит 11%.

Экономический обзор: тяжелый год с неустойчивыми признаками восстановления

2009 год был, пожалуй, самым тяжелым для России после кризиса 1998 года: в первом полугодии 2009 года ВВП упал на 10,4% и, по предварительным данным Росстата, на 7,9% в целом за год. Это падение, отражающее снижение инвестиций, спад производства и замедление экономической активности, явилось, главным образом, следствием прекращения доступа к внешним источникам финансирования для российских заемщиков и снижения цен на российский сырьевой экспорт на фоне мирового экономического кризиса.

Если в 2008 году средняя цена нефти марки Urals составляла около \$94, то в 2009 году она снизилась на 35% - до \$33 за баррель. Цена российского экспортного природного газа за 11 месяцев 2009 года, по данным Минэкономразвития, снизилась на 29%. За тот же период цены на черные металлы упали почти на 45%, а также упали цены на никель и алюминий.

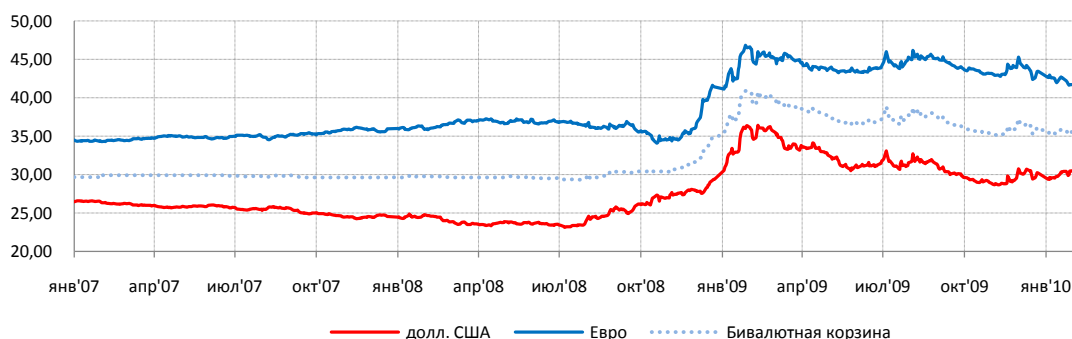
Рис. 3: Динамика цен на российский сырьевой экспорт



Источник: Reuters, Газпром, расчёты АИЖК

Спад мировой экономики в 2009 году и снижение спроса на российский сырьевой экспорт (на топливно-энергетические товары и металлы, а также изделия из них, приходилось около 78% российского экспорта за 11 месяцев 2009 года) привели к падению цен на него и снижению экспорта на 35%. Это, в совокупности с оттоком капитала, привело к существенной девальвации рубля в начале 2009 года.

Рис. 4: Динамика курса Евро, доллара США и бивалютной корзины, руб.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Снизилась доходность не только российских экспортеров, но и связанных отраслей, а также государственного бюджета, дефицит которого в 2009 году составил около 6% от ВВП (по

сравнению с профицитом в 4,1% в 2008 году). В этих условиях, учитывая сложности российских заемщиков с (ре-) финансированием, объем инвестиций в основной капитал в 2009 году снизился на 16,2%.

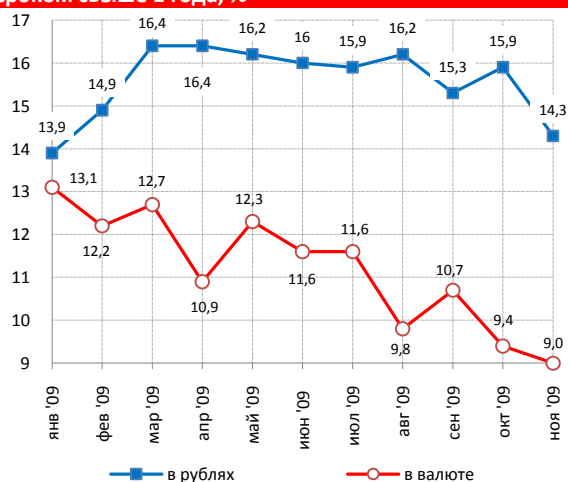
О сложностях с привлечением (ре-) финансирования свидетельствуют также данные платежного баланса. В 2009 году, по предварительным оценкам Банка России, чистый вывоз капитала банковским сектором составил \$32,5 млрд., а чистый отток капитала из частного сектора - около \$52,4 млрд.

Трудности с (ре-) финансированием и выросшие на фоне спада производства и замедления экономической активности кредитные риски привели к приостановке кредитования экономики банковским сектором. За 2009 год, по данным Банка России, совокупный кредитный портфель банковского сектора уменьшился на 0,8% (2008 год +39,5%). В частности, остатки по кредитам и прочим размещенным средствам, предоставленным нефинансовым организациям, выросли за год всего на 0,3%.

Для поддержания экономики и возобновления кредитования банковским сектором, учитывая снизившуюся до 8,8% инфляцию за 2009 год - (2008 год - 13,3%), Банк России продолжил на протяжении 2009 года предоставлять банковскому сектору ликвидность и десять раз подряд снижал ставку рефинансирования. В результате снижения ставки рефинансирования Банка России с 13% до 8,75% упали и ставки на межбанковском рынке.

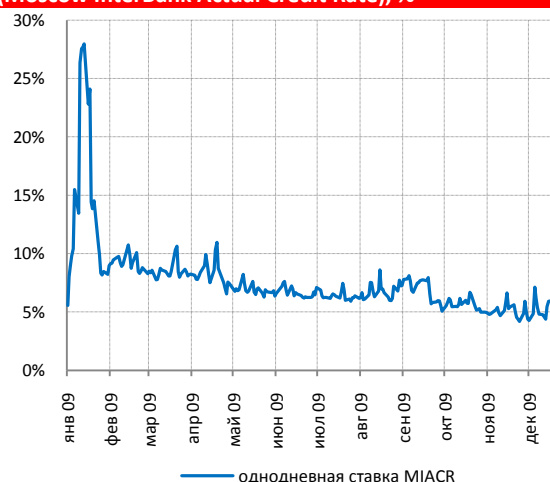
Тем не менее, в условиях выросших кредитных рисков и накопления «плохих долгов» на балансах банков (доля проблемных и безнадежных ссуд в общем объеме выросла к концу 2009 года с 3,8% до 9,6%) процентные ставки по кредитам нефинансовым организациям со сроком свыше 1 года в рублях оставались на высоком уровне.

Рис. 5: Динамика средневзвешенных процентных ставок по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 1 года, %



Источник: Банк России

Рис. 6: Динамика ставки межбанковского рынка по рублёвым кредитам в 2009, однодневная MIACR (Moscow InterBank Actual Credit Rate), %



Источник: Банк России

Соответственно, спад промышленного производства, индекс которого упал за 2009 год на 10,8%, происходил в контексте снижения доступности кредитных ресурсов и уменьшения инвестиций в основной капитал, что усугубило рецессию.

На этом фоне наблюдалось существенное увеличение безработицы и снижение платежеспособного спроса населения. В 2009 году среднегодовой уровень безработицы по методологии МОТ вырос до 8,4%, что намного выше уровня, наблюдавшегося в 2008 году (6,4%). Реальная среднемесячная начисленная зарплата снизилась, по предварительным данным, на 2,8% (хотя данные Росстата показали рост реальных располагаемых денежных доходов на 1,9%, что связано, прежде всего, с ростом социальных выплат и прочих доходов, методологически включаемых в денежные доходы).

В сложившихся условиях население вынужденно перешло к выжидательно-сберегательной стратегии: потребление снизилось, а сбережения выросли. Так, в 2009 году объем розничной торговли снизился на 5,5%, объем платных услуг уменьшился на 4,3%. Доля расходов на покупку товаров и услуг в структуре использования денежных доходов населения упала до 69,2% (с 74,1% в 2008 году), в то время как доля сбережений выросла почти в три раза (с 5,3% до 14,2%). При этом объем вкладов населения увеличился на 1,6 трлн. рублей (26,7%), (2008 год +14,5%), а падение остатков по кредитам физическим лицам в 2009 году, по сравнению с предшествующим годом составило 11% (2008 год +35,2%).

Во второй половине 2009 года наблюдались признаки оживления мировой экономики и рост цен на сырьевые товары (например, в III и IV кварталах 2009 года средняя цена, на нефть марки Urals выросла до \$67,7 и \$74 за баррель с \$50,6 в первом полугодии 2009 года), что увеличило положительное сальдо торгового баланса России с \$7,6 млрд. во II квартале 2009 года до \$15 млрд. в III квартале 2009 года и, оценочно, до \$15,6 млрд. в последнем квартале 2009 года.

По предварительным оценкам платежного баланса Банком России в IV квартале 2009 года впервые за 2009 год был зарегистрирован чистый ввоз капитала банками (\$7,7 млрд.).

В совокупности со стимулирующей монетарной политикой Банка России это способствовало некоторому восстановлению российской экономики. Так в III квартале года индекс промышленного производства составил 89% от уровня III квартала 2008 года, а в IV квартале 2009 года он восстановился до 97,4% от уровня IV квартала 2008 года.

В случае дальнейшего снижения инфляции в 2010 году (которая в 2009 году упала до 8,8% с 13,3% в 2008 году) и базовых процентных ставок Банка России, можно ожидать некоторого увеличения объемов кредитования со стороны банковского сектора и более динамичного развития экономики в целом. При этом риски экономической нестабильности, роста просроченной задолженности и сложности с (ре-)финансированием в 2010 году сохранятся.

Рынок ипотечного кредитования: первые признаки восстановления

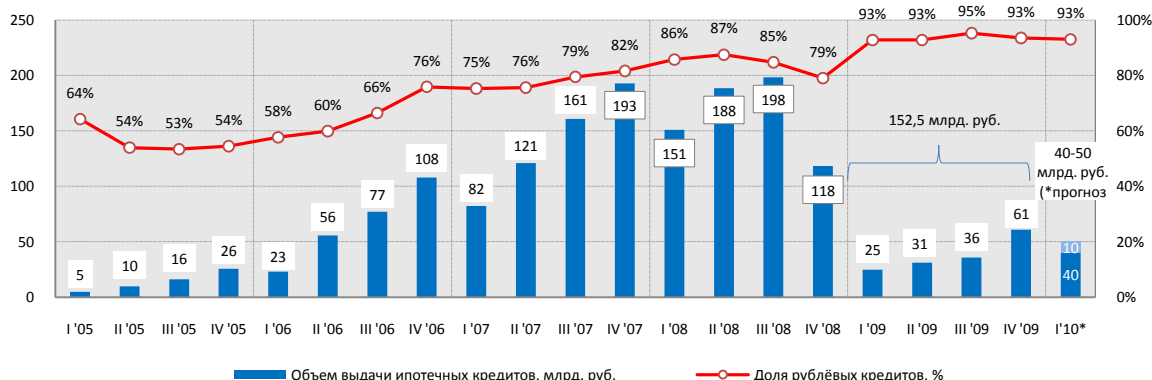
Сокращение доступа к (ре-)финансированию и снижение кредитных возможностей банков в совокупности с ростом их требований к заемщикам, с одной стороны, а также снижение платежеспособного спроса населения и переход к выжидательно-сберегательной стратегии - с другой, привели к сокращению объемов выдачи ипотечных кредитов в 2009 году.

По итогам года было выдано чуть более 130 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму в 152,5 млрд. рублей, что в 2,7 раза меньше уровня 2008 года в количественном выражении, и в 4,3 раза – в объемном. Сократился также средний размер кредита – с 1,88 млн. рублей в 2008 до 1,17 млн. рублей в 2009 году (-38%), что во многом также обусловлено снижением цен на рынке жилья.

Вместе с тем, в течение года наблюдалась медленная, но устойчивая тенденция роста выдачи ипотеки, заметно ускорившаяся в IV квартале 2009 года, особенно в декабре, когда только за один месяц было выдано 18% общего годового объема выдачи. Если в первом полугодии 2009 года было выдано лишь 55,9 млрд. рублей ипотечных кредитов, что 6,1 раза меньше уровня сопоставимого периода 2008 года, то уже во втором полугодии глубина падения рынка сократилась практически вдвое – объем выданных кредитов составил 96,6 млрд. рублей, что лишь 3,3 раза меньше объема выдачи во втором полугодии 2008 года. В количественном выражении во втором полугодии 2009 года было выдано 85,6 тыс. ипотечных кредитов, что в 1,9 раза больше уровня первого полугодия (44,4 тыс.).

Определенную роль в динамике рынка сыграл эффект сезонности, присущий ипотечному кредитованию. Тем не менее, существенный рост объемов выдачи в IV квартале 2009 года связан, прежде всего, со снижением требований банков к ипотечным заемщикам на фоне улучшения ситуации с фондированием и позитивных сигналов со стороны мировой экономики. Помимо этого в IV квартале было отмечено возвращение на рынок части отложенного спроса, что объяснялось изменением настроений у части ипотечных заемщиков решивших, что цены на рынке недвижимости достигли «дна», а также выплатами бонусов по итогам года (в 2008 году многие компании отказались от таких выплат).

Рис. 7: Динамика объема выдачи ипотечных кредитов и доли рублёвых ипотечных кредитов в 2005-09 поквартально



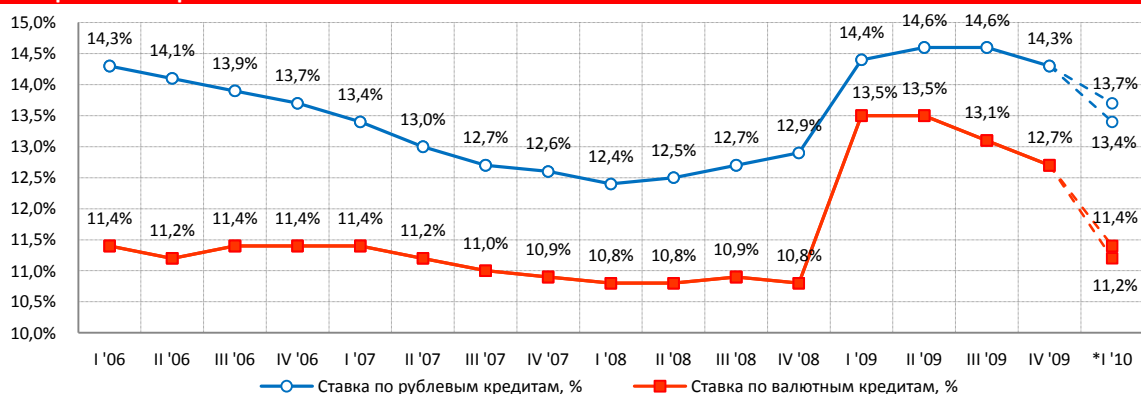
Источник: Банк России, расчёты и прогнозы АИЖК

В течение 2009 года объем ипотечной задолженности на балансах банков также постепенно снижался, однако темпы падения показателя существенно замедлились во втором полугодии. По итогам первого полугодия 2009 года объем ипотечной задолженности снизился на 4,8%, до уровня в 1,019 трлн. рублей, в то время как во втором полугодии показатель снизился всего на 0,8%, составив, таким образом, 1,011 трлн. рублей.

Отличительной чертой 2009 года стало также существенное изменение структуры выдачи ипотечных кредитов. Если в 2008 году кредиты в иностранной валюте составили 14,5% от общего объема выданных кредитов, то по итогам 2009 года их доля составила лишь 6,6%. Такое снижение связано с изменением макроэкономических условий и падением курса рубля в конце 2008 - начале 2009 года, что существенно повысило стоимость обслуживания валютного долга для заемщиков и риск неплатежей по кредитам в иностранной валюте для банков.

По прогнозу АИЖК, общий объем выдачи ипотечных кредитов в 2010 году оставит 280-320 млрд. рублей, в количественном выражении – 210-240 тыс. С учетом эффекта сезонности, ожидается, что в I квартале 2010 года будет выдано 35-45 тыс. кредитов на общую сумму 40-50 млрд. рублей.

Рис. 8: Динамика средневзвешенной процентной ставки по выданным ипотечным кредитам в 2006-09 поквартально и прогноз на 1кв2010



Источник: Банк России, прогноз АИЖК

Рост процентных ставок, отразившийся в официальной статистике Банка России резким всплеском в I квартале 2009 года, объясняется преимущественно методологией расчета средневзвешенных ставок Банка России – ставки считаются накопленным итогом с начала года. Реально ставки выдачи по ипотечным кредитам значительно увеличились, ввиду последствий мирового финансового кризиса, еще во второй половине 2008 года, но их тренд был сглажен методологией расчета.

Комплекс мер по улучшению ликвидности банковского сектора, предпринятый Банком России, позволил банкам стабилизировать ставки в начале второго полугодия 2009 года, и постепенно перейти к их снижению в конце III квартала.

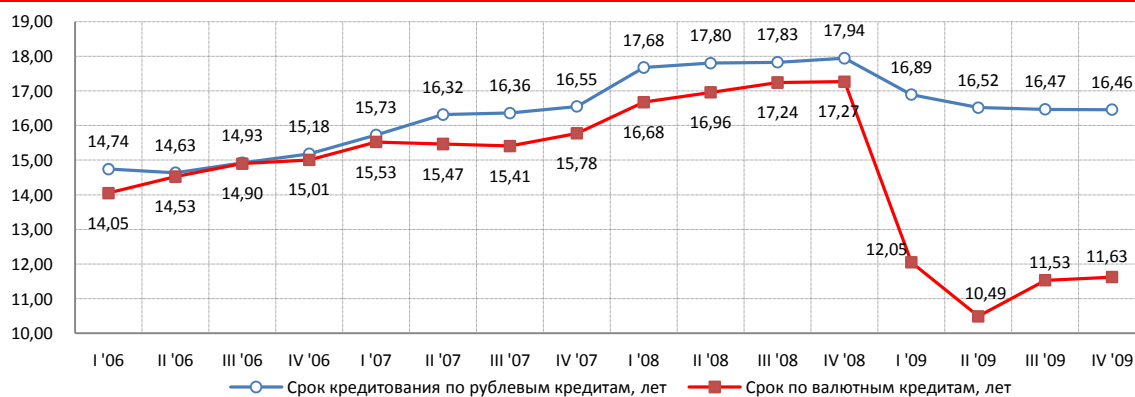
В IV квартале 2009 года тенденция к снижению ставок закрепились. По итогам года средневзвешенная ставка по кредитам в рублях составила 14,3%, снизившись на 0,3 п.п. по отношению к III кварталу. В первом квартале 2010 года прогнозируется продолжение тенденции падения средневзвешенной ставки выдачи по кредитам в рублях, ее уровень

составит ориентировочно, 13,9-13,7%. Средневзвешенная ставка по кредитам в иностранной валюте составила 12,7%, снизившись за квартал на 0,4 п.п. Тем не менее, это по-прежнему выше уровня конца 2008 года (12,9% и 10,8% соответственно, в рублях и иностранной валюте). Однако, при позитивном сценарии развития экономики, учитывая методологию расчета средневзвешенных ставок Банка России, **можно ожидать, что к концу 2010 года средневзвешенные ставки составят 12-13% в рублях, и около 11% - в иностранной валюте. В тоже время, благодаря государственным мерам по повышению доступности ипотечного кредитования, в течение года на рынке появятся продукты, в том числе, выдаваемые по стандартам АИЖК, процентная ставка по которым не превысит 11%.**

Сдерживающим фактором роста ипотечного рынка и снижения ставок в 2010 году по-прежнему будет оставаться высокий уровень риска кредиторов со стороны заемщиков и риска, связанного со снижением стоимости залогов.

В течение 2009 года наблюдалось изменение динамики средних сроков кредитования в сторону снижения по сравнению с показателем 2008 года, особенно по кредитам в иностранной валюте. Это связано с более низкими процентными ставками по кредитам с меньшим сроком, что стимулировало заемщиков к их выбору, общим сокращением сроков кредитования банками ввиду возросших рисков, а также изменением структуры выдачи ипотечных кредитов в сторону снижения доли кредитов в иностранной валюте до 5%.

Рис. 9: Динамика средневзвешенного срока кредитования по выданным ипотечным кредитам в 2006-09, лет



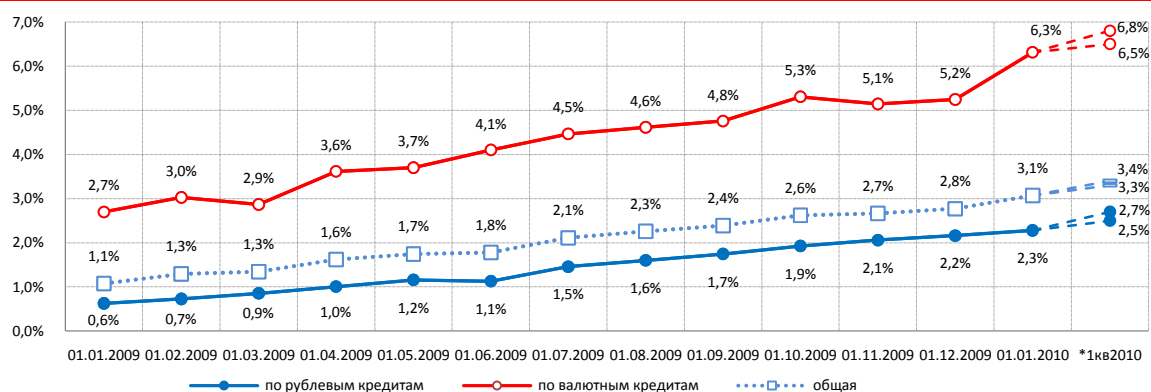
Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Во втором полугодии 2009 года динамика средневзвешенного срока ипотечных кредитов в рублях стабилизировалась, он составил 16,46 лет, снизившись, по сравнению с первым полугодием, меньше чем на месяц. Срок кредитов в иностранной валюте по итогам года составил 11,63 года, что на 13,6 месяца превышает уровень конца первого полугодия. Такая ситуация, по всей видимости, отражает снижение учитываемого валютного риска при выдаче ипотечных кредитов на фоне укрепления рубля во втором полугодии.

В течение всего 2009 года в России росли объем и доля просроченной задолженности в общем объеме выданных кредитов. По итогам года, объем просрочки увеличился с 11,5 до 31 млрд. руб. – соответственно с 1,07% до 3,07% от общего объема выдачи ипотечных кредитов соответственно.

Положительной тенденцией последних месяцев 2009 года стало замедление темпов роста доли просроченной задолженности, что может быть связано с замедлением темпов роста безработицы в этот период. Если в первом полугодии 2009 года доля просроченной задолженности увеличилась вдвое, с 1,07% до 2,11%, то во втором полугодии прирост составил только 45%. В целом, быстрее увеличивалась доля просроченной задолженности по кредитам в рублях. В среднем, она росла на 11,36% в месяц, в то время как среднемесячные темпы роста по кредитам в иностранной валюте составили 7,34%. Некоторый опережающий рост доли просрочки в декабре 2009 года может объясняться внесением Банком России изменений в нормативные документы, касающихся учета просроченных ссуд по форме 254-п. Согласно изменениям, при ухудшении финансового положения заемщика, кредитная организация вправе не переводить выданную ссуду из портфеля однородных ссуд соответствующего качества, что дает возможность не создавать дополнительные резервы на возможные потери по ссудам. Очевидно, такая либерализация требований могла стимулировать банки отражать реальный объем просроченной задолженности.

Рис. 10: Динамика доли просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам, %



Источник: Банк России, расчёты и прогнозы АИЖК

Исходя из динамики показателя в 2009 году, изменений учета просроченных ссуд по форме 254-п, ужесточения требований банков к качеству заемщиков в 2009 году и возвращения банков IV квартале 2009 года к практике рефинансирования ранее выданных своих и чужих кредитов, можно предположить, что по итогам 2010 года доля просроченной задолженности не превысит 5%, а по итогам I квартала 2010 просроченная задолженность составит приблизительно 3,2-3,4%. Снижение темпов роста просрочки будет происходить, в основном, за счет стабилизации объема «плохих» ссуд на фоне роста объемов выдачи ипотечных кредитов.

Ипотека в регионах: падение спроса

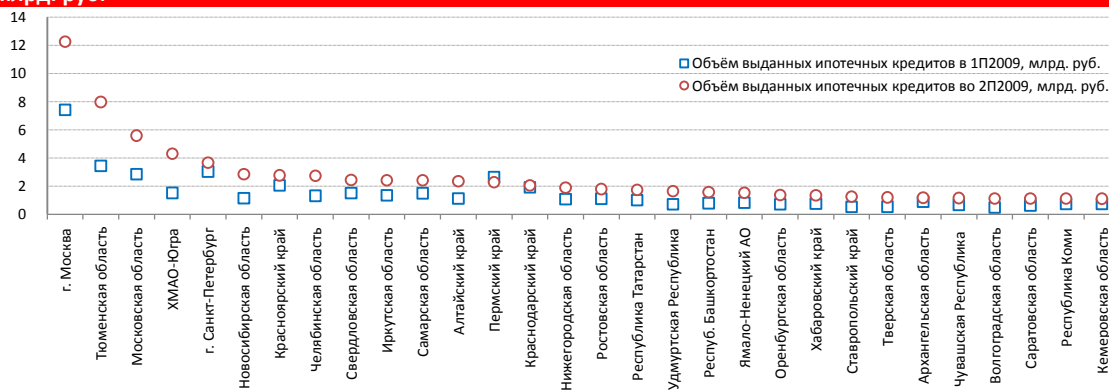
Во втором полугодии 2009 года, по сравнению с первым полугодием, объемы выдачи ипотечных кредитов выросли во всех регионах, за исключением Пермского края и Ненецкого автономного округа. В целом по Российской Федерации объем ипотечного кредитования увеличился в на 75% - с 55,9 млрд. руб. в первом полугодии 2009 года до 96,6 млрд. рублей- во втором полугодии.

Существенно выше, чем в целом по России, объемы выдачи ипотечных кредитов выросли в Республике Ингушетия, Еврейской автономной области, Чукотском автономном округе и Чеченской Республике. Аномальный рост в этой группе (от 53 до 3 раз) объясняется крайне незначительными объемами кредитования в первом полугодии (кредитование в этот период практически отсутствовало) – наблюдается т.н. эффект «низкой базы».

Рост в 2-3 раза произошел в 26 регионах, в том числе: в Ханты-Мансийском автономном округе-Югра – в 2,8 раза и Тюменской области – в 2,3 раза. Рост объемов выдачи ипотеки в этих регионах происходил на фоне достаточно больших объемов ипотечного кредитования, что объясняется позитивным влиянием на экономику этих регионов динамики экспортных цен на топливно-энергетические товары.

Колебание на уровне +/-30% от среднего роста по Российской Федерации наблюдалось в 36 регионах, в том числе в Москве объем кредитования вырос на 65%, в Московской области – на 96%. Менее, чем на 70% от среднего по стране уровня, объемы ипотечного кредитования увеличились в 15 регионах, в том числе в Красноярском крае – на 34,35%, Ленинградской области – 27,3%, Санкт-Петербурге – 20,6%.

Рис. 11: 30 крупнейших регионов России по объёму выдачи ипотечных кредитов во 2П2009 (по убыванию), млрд. руб.



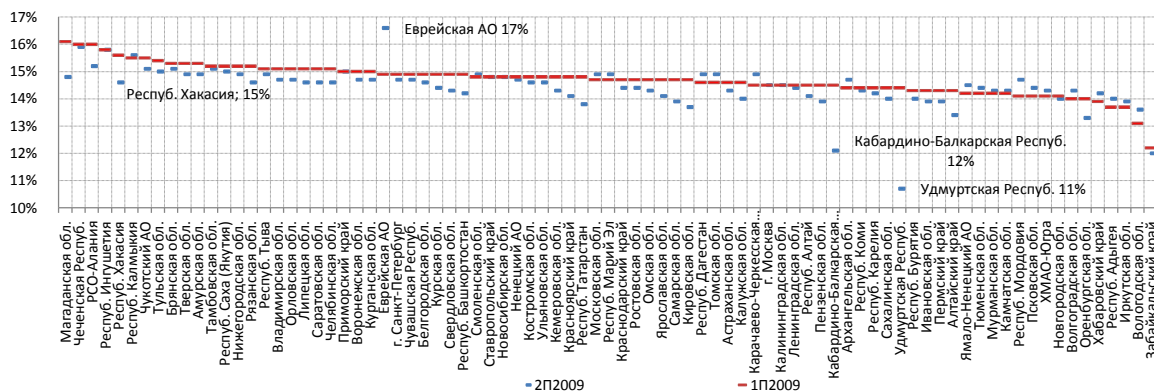
Источник: Банк России

Во втором полугодии 2009 года суммарный объем выданных кредитов в Москве, Тюменской области, Московской области, Ханты-Мансийском автономном округе-Югра и Санкт-Петербурге составил 33,8 млрд. рублей - около 35% от общего объема кредитов, выданного за этот период в стране. Такой показатель концентрации рынка, в целом немного меньше данных за сопоставимый период 2008 года (40%), что свидетельствует о небольшом падении уровня региональной концентрации.

Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях во втором полугодии увеличилась в 21 регионе, уменьшилась в 56, и не изменилась – в 4 регионах, включая Москву.

Максимальное увеличение ставок произошло в Еврейской автономной области - 14,4%, Республике Мордовия - 4,3% и Вологодской области -3,8%. Максимальное снижение ставок произошло в Удмуртской республике - 25,7%, Кабардино-Балкарской Республике - 16,6% и Магаданская область - 8,1%.

Рис. 12: Ранжирование регионов (по убыванию) по средневзвешенным процентным ставкам по выданным ипотечным кредитам (накопленным итогом с начала года, на конец периода)



Источник: Банк России

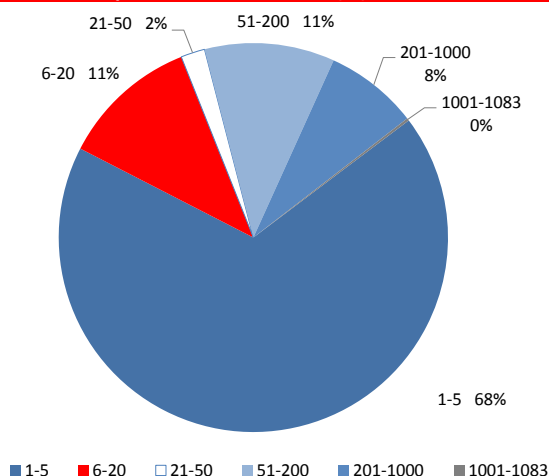
Участники рынка ипотеки: год тяжеловесов

Неравномерный доступ банков к фондированию в течение 2009 года увеличил концентрацию сектора ипотечного жилищного кредитования. В течение года банковский сектор в основном рос за счет пятерки крупнейших по размерам активов банков, так называемых банковских тяжеловесов, состоящей из крупнейших банков с государственным участием в капитале (Сбербанк, ВТБ 24, Газпромбанк, Россельхозбанк и Банк Москвы) – их доля в совокупных активах сектора выросла с 46,2% в 2008 году до 47,9% на конец 2009 года.

Эти банки в течение года имели не только более широкий доступ к финансированию, но и возможность получать ресурсы по более низким ставкам (стоимость заемных средств, например, для Сбербанка, по его данным, на протяжении девяти месяцев 2009 года даже снизилась - с 5,4% в I квартале 2009 года до 5,2% в III квартале 2009 года). Кроме того, банки первой пятерки поддерживались государством и принимали непосредственное участие в распределении средств господомощи (в частности, по данным Сбербанка, в IV квартале 2008 года он привлек субординированный займ от Банка России в размере 500 млрд. рублей, на который приходилось 9% обязательств по состоянию на конец III квартала 2009 года). В результате, за 2009 год суммарные активы пяти крупнейших кредитных организаций выросли на 8,9%, в то время как группа банков, занимающая по размеру активов 6-20 место, выросла только на 1,9%, а совокупные активы группы занимающей 21-50 место, снизились на 4,1%.

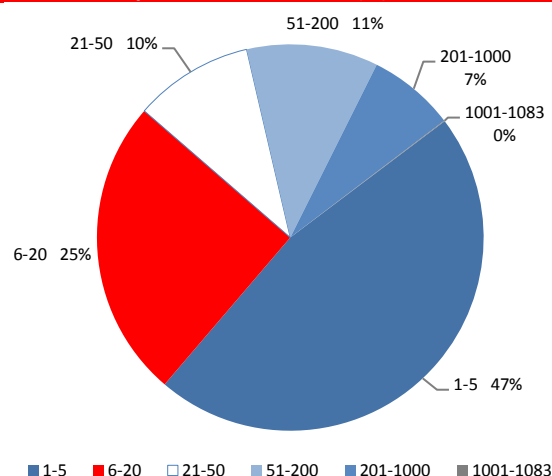
В сложившихся условиях, на фоне падающих объемов ипотечного кредитования доля первой пятерки в количестве выданных за год ипотечных кредитов выросла с 47% в 2008 году до 68% в 2009 году.

Рис. 13: Доля банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в количестве выданных ипотечных кредитов за 2009 год, (%)



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рис. 14: Доля банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в количестве выданных ипотечных кредитов за 2008 год, (%)



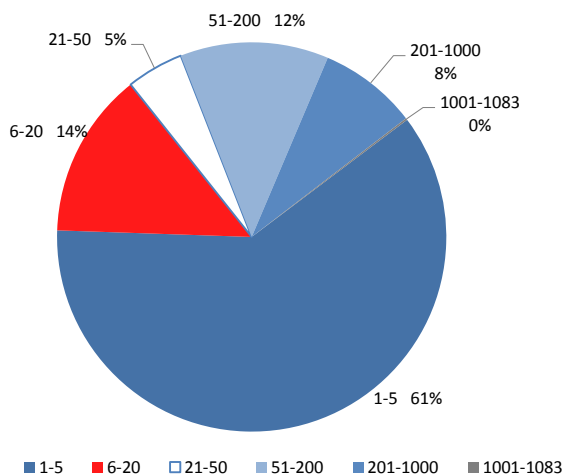
Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Еще больше доля крупнейших пяти банков России выросла в объеме выданных сектором ипотечных кредитов – с 38% в 2008 до 61% в 2009. Увеличение доли данной группы в

ипотечном кредитовании происходило, главным образом, за счет Сбербанка, на который в 2009 году пришлось порядка 57% всего объема выданных ипотечных кредитов.

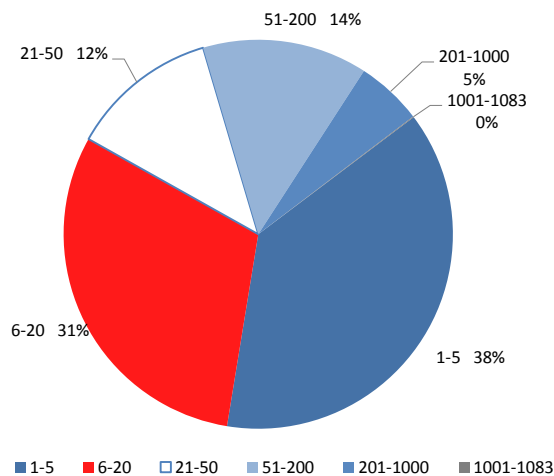
Доля группы банков, занимающих по размерам активов 6-20 место в объеме выдачи ипотечных кредитов, наоборот, существенно снизилась - с 31% в 2008 году до 14% в 2009 году. Около половины выдачи ипотечных кредитов в этой группе банков также обеспечил банк с государственным участием в капитале - ВТБ 24. Его доля в общем объеме выданных кредитов оценочно составила порядка 8%. Доля группы банков, занимающих по размеру активов 21-50 место, в 2009 году сократилась с 12% до 5%.

Рис. 15: Доля банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в объеме выданных ипотечных кредитов за 2009 год, (%)



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рис. 16: Доля банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в объеме выданных ипотечных кредитов за 2008 год, (%)



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Таким образом, наименьшее падение¹ объемов выдачи ипотечных кредитов в 2009 году наблюдалось в первой группе - пяти крупнейших банках (-63%) по сравнению с сектором в целом (-77%), ввиду гибкости в привлечении (ре-)финансирования.

Рис. 17: Падение объема выдачи ипотечных кредитов в 2009 по группам банков, ранжированных по величине активов (% к 2008)

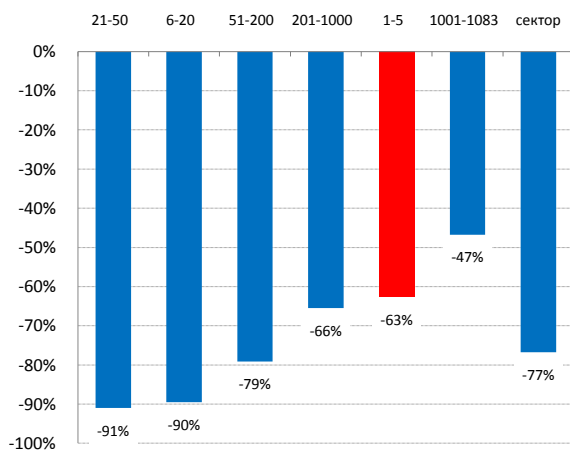
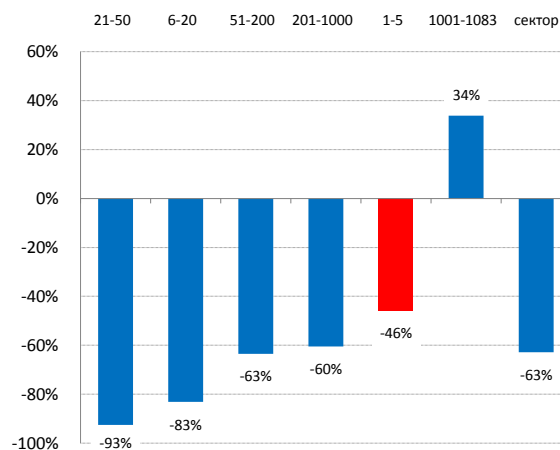


Рис. 18: Изменение количества выдачи ипотечных кредитов в 2009 по группам банков, ранжированных по величине активов (% к 2008)



¹ За исключением группы самых маленьких по размеру активов банков (1001-1083 по размеру активов), доля которых в объеме выдачи ипотечных кредитов в 2009 году составила 0,15%.

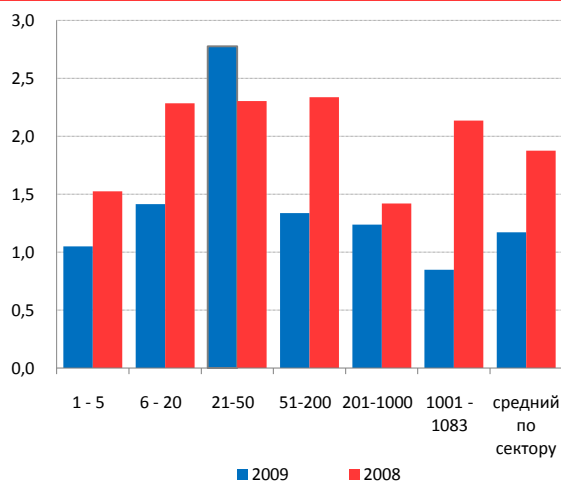
Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Снизившиеся цены на недвижимость и выросшие кредитные риски повлияли на снижение среднего размера выданного ипотечного кредита, как в группе «тяжеловесов», так и по сектору в целом: средний размер выданного ипотечного кредита по сектору упал на 38%, с 1,9 млн. рублей в 2008 году до 1,2 млн. рублей в 2009 году.

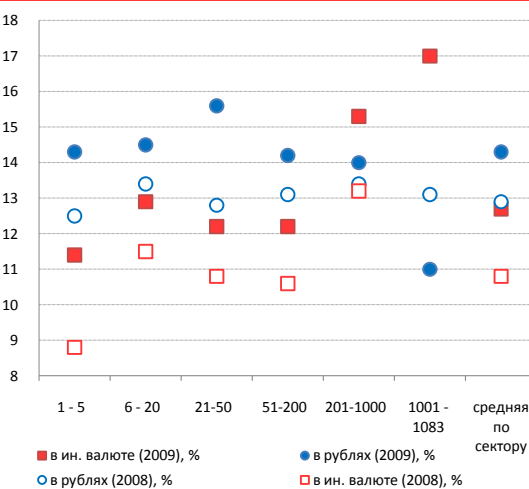
Средний размер кредита вырос только в группе банков, занимающих по размеру активов 21-50 места(+20%). Это может объясняться ориентацией банков данной группы на высокодоходный клиентский сегмент, нуждающийся в крупных кредитах. При этом риски этой группы банков в условиях высокой волатильности рынка компенсировались сокращением сроков кредитования и увеличением стоимости кредита. Ставка по рублевым кредитам в этой группе была самой высокой на рынке, а средний срок кредита (13,6 лет) - на 20% ниже среднерыночного (16,46 лет).

Рис. 19: Динамика среднего размера ипотечного кредита по банкам, ранжированным по величине активов (по убыванию) за 2008-09, млн. руб.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рис. 20: Динамика средневзвешенных процентных ставок за год в 2008-09 по банкам, ранжированным по величине активов (по убыванию), %



Источник: Банк России

Во втором полугодии 2009 года наряду со снижением процентных ставок, ведущие участники рынка ипотечного кредитования начали смягчать и другие параметры ипотечных кредитов. В частности, сумма первоначального взноса в Райффайзенбанке была уменьшена с 30% до 25% от стоимости квартиры, в ВТБ 24 и Сбербанке - с 30% до 20%. По программе Сбербанка «Молодая семья» (для семей с детьми) размер первоначального взноса был снижен с 20% до 15%.

Существенным признаком, подтверждающим оживление конкуренции и рынка в целом, стало возвращение крупных банков к практике рефинансирования ипотечных кредитов (ВТБ 24, Сбербанк, Банк Москвы, Россельхозбанк). Важно, что программы рефинансирования ориентированы не только на собственные кредиты банков, но и на кредиты, полученные от других кредитных организаций. При этом рефинансировались как проблемные кредиты, так и выданные в период кризиса по высоким процентным ставкам.

Часть банков, приостановивших в кризисный период свои ипотечные программы, в IV квартале 2009 года вернулись на рынок: Городской ипотечный банк, КИТ-Финанс, «Евротраст», БТА-банк и другие.

Если в первом полугодии 2009 года, по данным Банка России, количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты, по сравнению с данными на конец 2008 года снизилось на 31 кредитных организаций, то во втором полугодии 2009 года количество таких банков впервые за год увеличилось на 13 кредитных организаций и составило на конец года 584 банка.

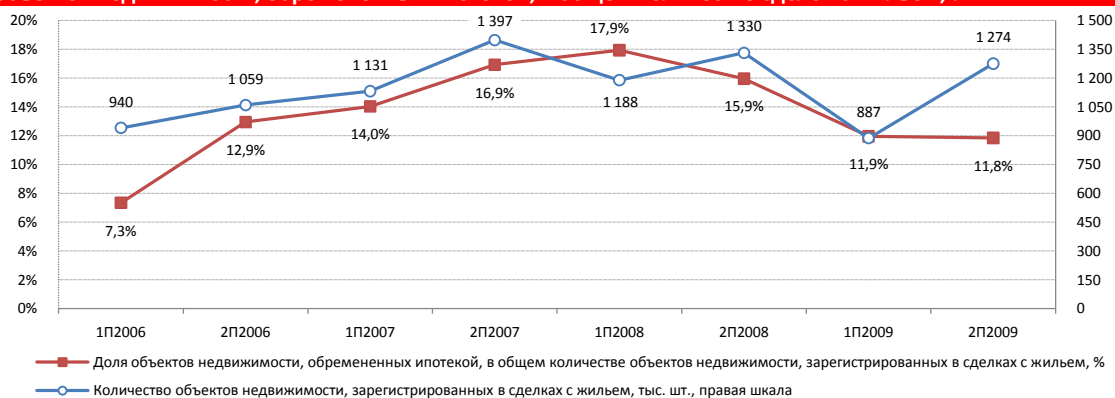
Мелкие и средние банки смогли удержаться на рынке и/или вернуться на него в конце 2009 года, в основном, благодаря партнерству с АИЖК, рефинансирование со стороны которого позволило обеспечить 19% всей выдачи ипотечных кредитов, и соответствует совокупной доле выдачи банков с 51 места и ниже по размеру активов. Это, в свою очередь, обеспечило сохранение инфраструктуры рынка в регионах.

Рынок жилья: осторожный оптимизм на фоне продолжающегося спада строительства

В 2009 году в Российской Федерации наблюдалась отрицательная годовая динамика жилищного рынка. Однако, анализ предоставленных данных свидетельствует о том, что пик кризиса пройден в первом полугодии и во втором полугодии наблюдалось восстановление основных показателей, как по рынку жилья в целом, так и по ипотечному кредитованию в частности.

Количество объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем по итогам 2009 года, составило 2,16 млн. единиц, что на 14,2% меньше уровня предыдущего года. В то же время, во втором полугодии 2009 года значение данного показателя составило 1,27 млн. единиц, что лишь на 4,2% меньше уровня второго полугодия 2008 года. Поводом для сдержанного оптимизма относительно перспектив жилищного рынка является полугодовая динамика количества зарегистрированных объектов. Если во втором полугодии 2008 года этот показатель вырос лишь на 11,95%, то во втором полугодии 2009 года было зарегистрировано на 43,6% объектов больше, чем в первом полугодии.

Рис. 21: Динамика объектов недвижимости зарегистрированных в сделках с жильём (тыс. шт.) и доли объектов недвижимости, обременённых ипотекой, в общем количестве сделок с жильём, %



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

По схожему сценарию развивалась и ситуация с количеством объектов, обременённых ипотекой, отличаясь по сути, лишь глубиной падения.

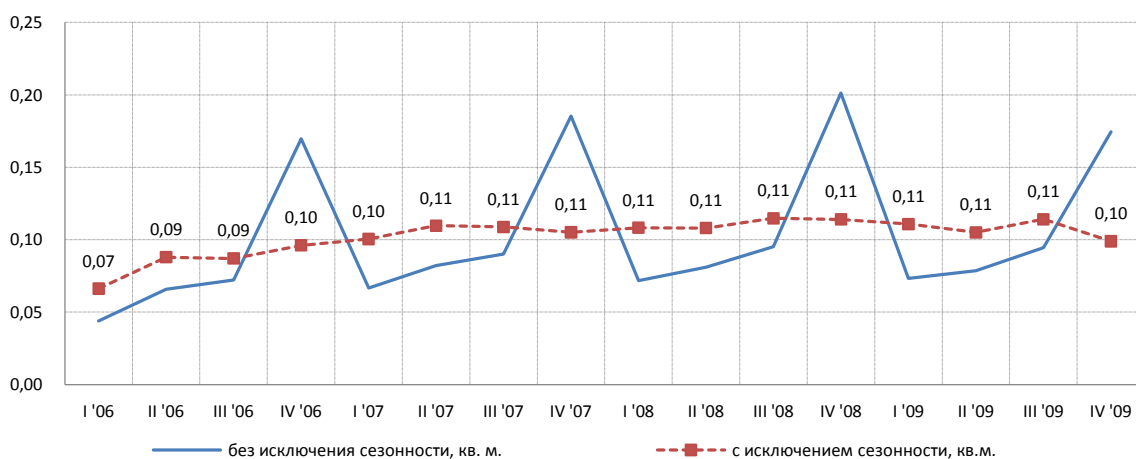
Доля объектов, обременённых ипотекой в общем количестве объектов, зарегистрированных в сделках с жильём, в 2009 году упала почти на треть. В 2009 году лишь 11,9% процентов зарегистрированных объектов были обременены ипотекой, в то время как в 2008 году таких объектов было почти 17%. При этом во втором полугодии 2009 года доля ипотечных объектов составляла 11,8%, что на 25,7% меньше уровня второго полугодия 2008 года.

В целом в 2009 году с ипотечным обременением было зарегистрировано 256,9 тыс. объектов, что почти на 40% меньше уровня 2008 года. Во втором полугодии 2009 года было зарегистрировано 150,9 тыс. объектов, что на 28% меньше сопоставимого периода 2008 года. В то же время, как и по жилищному рынку в целом, в 2009 году наблюдался сильный полугодовой прирост количества ипотечных объектов. Во втором полугодии их было зарегистрировано на 42,5% больше, чем в первом, в то время как в 2008 году в первом и втором полугодии было зарегистрировано примерно равное количество таких объектов.

Ввиду сокращения и значительного удорожания кредитования строительного сектора наряду со снижением платежеспособного спроса на рынке жилья в 2009 году резко сократился объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство». Так, в 2009 году он составил 3,9 трлн. рублей, снизившись, таким образом, на 16% к уровню 2008 года. С учетом инфляции снижение выглядит еще более значительным – в 2009 году, по сравнению с 2008 годом, было выполнено более чем на 20% меньше строительных работ, не перекрыв даже уровня 2007 года (более 4 трлн. в ценах 2009 года).

За IV квартал 2009 года было введено 24,7 млн. квадратных метров жилья, что на 13% ниже уровня сопоставимого периода 2008 года. В целом за год в Российской Федерации было построено 59,8 млн. квадратных метров жилья (0,43 квадратных метров на душу населения), что на 6,7% меньше объемов, достигнутых в 2008 году.

Рис. 22: Динамика квартальных объемов ввода жилья на душу населения в 2006-09, кв.м.



Источник: Росстат, расчёты АИЖК

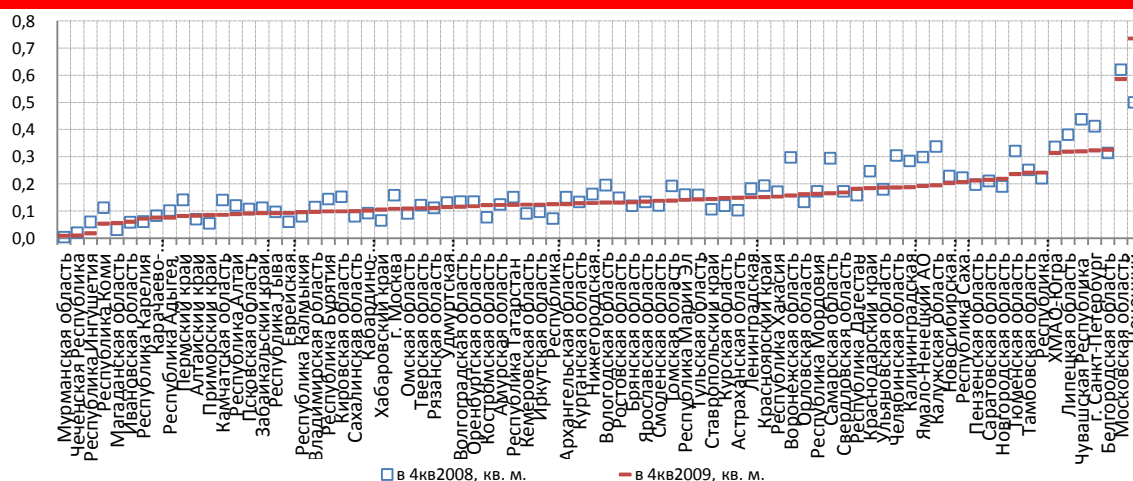
Такая динамика ввода жилья на фоне сокращения объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», свидетельствует о том, что довольно высокие объемы введенного в 2009 году жилья были достигнуты преимущественно за счет достраивания объектов, начатых до кризиса, и в краткосрочной перспективе можно ожидать довольно значительного снижения темпов ввода нового жилья.

Наибольшие объемы жилищного строительства в 2009 году отмечены в инвестиционно привлекательных регионах, где недвижимость зачастую приобретает как актив. Так, в Московской области введено 13,7% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Краснодарском крае - 5,8%, Москве - 4,5%, Санкт-Петербурге - 4,4%. Всего, в 12 лидирующих регионах введено более половины от общей площади жилья, построенного в стране за 2009 год.

В тоже время, в указанных регионах темп падения годовых объемов строительства был выше, чем в среднем по стране: в Москве снижение составило 17,6%, в Санкт-Петербурге – 18,9%, Краснодарском крае – 11,1%. Исключением стала Московская область, где в 2009 году было введено почти на 6% больше жилья, чем в 2008 году. Всего в 12 регионах страны годовое снижение объемов ввода жилья составило 7,2%.

В 2009 году снижение объемов ввода жилья более чем на 30%, по сравнению с 2008 годом, произошло в 4 регионах, а прирост более чем на 30% - в 3 регионах. Наибольшее годовое снижением объемов ввода жилья отмечено в Республике Ингушетия, Ямало-Ненецком автономном округе, Омской области и Республике Коми - на 44,4%, 42,1%, 40,4% % и 37,2% соответственно. Наибольший прирост произошел в Мурманской области, Республике Адыгея и Еврейской автономной области - на 197,6%, 45,8%, и 40,6% соответственно.

Рис. 23: Динамика объемов ввода жилья на душу населения в 4кв2008 и 4кв2009, кв.м.



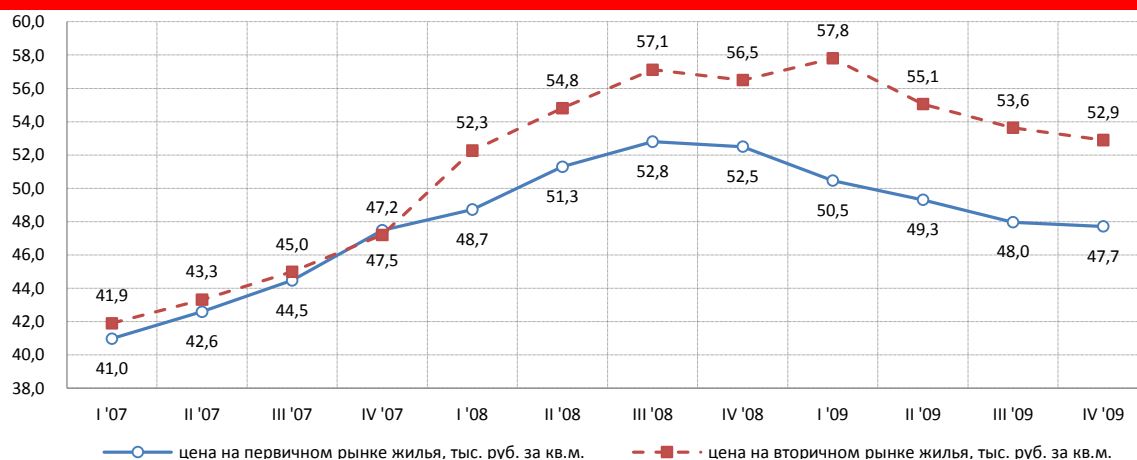
Источник: Росстат, расчёты АИЖК

В течение 2009 года наблюдалась тенденция к росту объема и доли индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в общем объеме строительства. Населением за счет собственных и заемных средств построено 28,5 млн. квадратных метров общей площади жилых домов, что составляет 47,6% от общего объема жилищного строительства (27,2 млн. квадратных метров и 42,6% соответственно в 2008 году). Отчасти это объясняется существенным снижением себестоимости строительства во время кризиса, что позволило многим быстрее завершить свои дома, а также влиянием «дачной амнистии»². Необходимо отметить, что в слабо урбанизированных регионах и развитым сельским хозяйством доля ИЖС существенно выше. По итогам года в республиках Адыгея, Башкортостан, Дагестан, Ингушетия, а также в Кабардино-Балкарской и Чеченской республиках она составила от 82,2% до 97,5%.

В IV квартале 2009 года средняя стоимость жилья в России продолжала снижаться, составив по его итогам 50,3 тыс. рублей за квадратный метр. Это на 8% ниже уровня конца 2008 года в номинальном выражении (без учета инфляции). В базовых ценах 2008 года снижение превысило 15%. При этом в номинальном выражении цены на жилье на первичном рынке за год снизились на 9,1% до уровня 47,7 тыс. рублей за квадратный метр, а на вторичном – на 6,4% (52,9 тыс. рублей).

² Закон о «дачной амнистии» вступил в силу 1 сентября 2006 года. Закон предусматривает упрощенный порядок оформления права собственности граждан на объекты недвижимого имущества - земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного и дачного хозяйства или индивидуального жилищного строительства, а также на объекты недвижимости, построенные на этих участках

Рис. 24: Динамика цен первичного и вторичного рынка жилья в 2007-09, тыс. руб.



Источник: Росстат, расчёты АИЖК

Почти во всех федеральных округах, за исключением Северо-Западного и Дальневосточного, наблюдалось снижение средних цен на жилье, как в квартальном, так и годовом выражении. Лидерами по снижению стали Сибирский и Приволжский ФО – в них за последние 12 месяцев цены снизились на 12,1% и 11,6% соответственно.

В годовом выражении цены снизились в 63 регионах, повысились – в 18 регионах. Максимальный рост в размере 41% зафиксирован в Карачаево-Черкесской республике, максимальное падение – на 25% и более – в Пермском крае, Липецкой и Волгоградской областях. В республиках Мордовия и Хакасия, наблюдается падение цен на 20 и 25% соответственно.

В квартальном выражении цены выросли в 24 регионах, а снизились в 46. Это говорит о том, что тенденция к снижению цен все еще является довольно устойчивой. Максимальный рост в 6,64% произошел в Ивановской области, а максимальное снижение составило 7,02% (Брянская область). Практически не изменились за квартал цены в г. Москва, Курганской, Новгородской и Воронежской областях, Еврейской автономной областях, республиках Коми, Тыва, Адыгея, в Чеченской, Удмуртской и Кабардино-Балкарской республиках, а также в Краснодарском крае.

По предварительным данным Росстата в 2009 году коэффициент доступности жилья (КДЖ³) – срок, за который средняя семья может приобрести себе типовую квартиру, – снизился в годовом выражении на 12,1% и составил 4,62 года. Очевидно, такая динамика вызвана опережающими темпами падения цен на жилье по сравнению с доходами населения.

³ Обновлена методика расчета КДЖ (расчет производился исходя из среднегодовых денежных доходов на душу населения и среднегодовых цен на жилье, в то время как ранее использовались данные за квартал)

Деятельность Агентства

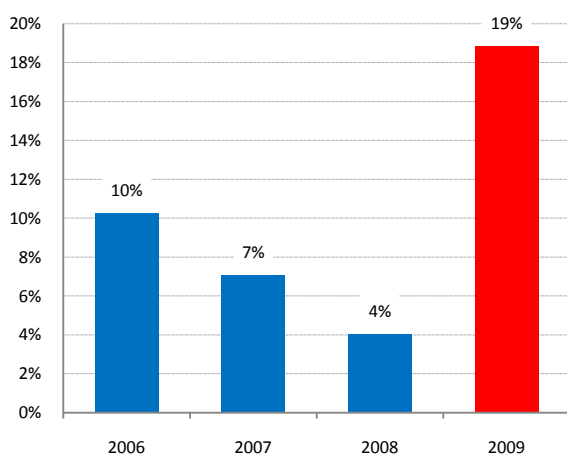
Ипотечный портфель АИЖК увеличился за год на 20,6%. В тоже время, по данным Банка России, в 2009 году в целом зафиксировано уменьшение портфеля ипотечных кредитов, выданных физическим лицам (задолженность по ипотечным кредитам), на 5,55%.

В условиях более чем четырехкратного падения рынка ипотечного кредитования в России, в течение 2009 года АИЖК рефинансировало 28,5 тыс. закладных, что почти на 7% больше показателя 2008 года. В стоимостном выражении в 2009 году Агентство рефинансировало ипотечных кредитов на сумму 28,8 млрд. рублей, что на 9% выше уровня 2008 года.

В I квартале 2009 года АИЖК выкупало у банков старые и новые ипотечные кредиты, выданные по стандартам АИЖК с целью обеспечения ликвидности банковской системы. Для стимулирования рынка ипотечного кредитования со II квартала 2009 года АИЖК выкупало только новые кредиты, выданные с декабря 2008 года.

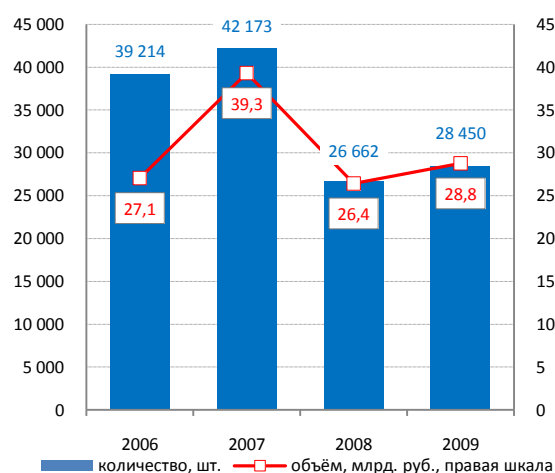
Резкое падение объемов выдачи ипотечных кредитов банками в 2009 году (на 77% по сравнению с 2008 годом) при росте рефинансирования со стороны АИЖК, привело к увеличению доли Агентства на первичном рынке (рассчитываемой как соотношение рефинансированных Агентством кредитов к общему объему выданных сектором ипотечных кредитов), с 4% в 2008 году до 19% в 2009 году.

Рис. 26: Динамика доли [партнёров] АИЖК в общем объёме выданных ипотечных кредитов, %



Источник: Банк России, АИЖК, расчёты АИЖК

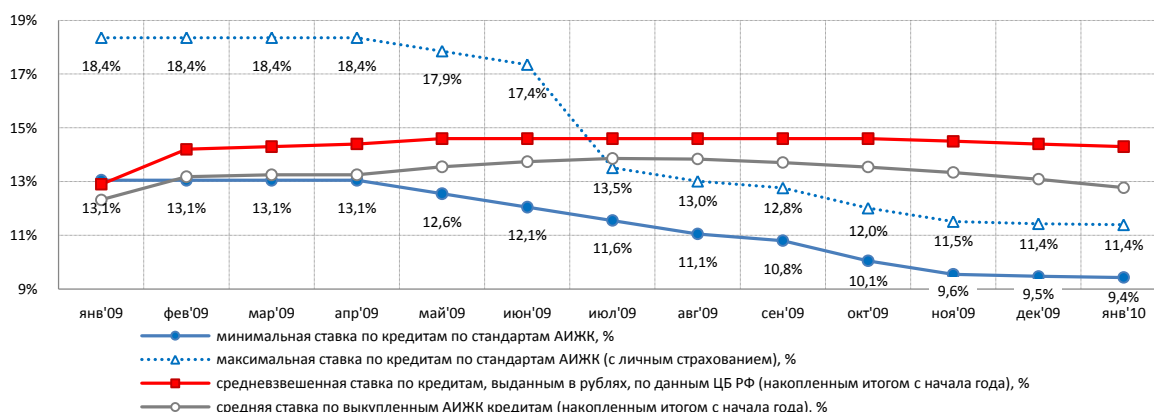
Рис. 27: Динамика рефинансирования Агентством ипотечных кредитов по количеству и объёму



Источник: АИЖК

Ставка рефинансирования АИЖК также планомерно снижалась в течение года вслед за снижением ставки рефинансирования Банком России, которая опустилась с 13% в начале 2009 года до 8,75% в декабре 2009 года, что связано с привязкой минимальной базовой части ставки по кредитам АИЖК к ставке рефинансирования Банка России с начала 2009 года. Это, в свою очередь, позволило партнерам АИЖК (региональным банкам) предлагать одни из самых низких ставок по ипотечным кредитам на рынке. Так, средневзвешенные ставки по рублевым кредитам у банков ниже 50 места по размерам активов по итогам 2009 года зафиксированы в пределах 11-14,2%.

Рис. 28: Динамика процентных ставок по ипотечным кредитам, (на начало периода), %



Источник: Банк России, АИЖК

Одновременно в целях реализации антикризисных мер, направленных на поддержку системы ипотечного жилищного кредитования и помощь заемщикам, Агентством в начале года была создана дочерняя компания ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (АРИЖК).

Усилия АРИЖК по реструктуризации стимулировало банки к разработке собственных программ реструктуризации. По итогам 2009 года общий объем реструктурированных ипотечных кредитов в Российской Федерации оценочно составляет порядка 35-40 тыс. кредитов. Доля АРИЖК в данном сегменте – порядка 15%.

Всего, по данным Банка России за 2009 год, 180 организаций рефинансировали ипотечные кредиты (с продажей пула прав требования) на общую сумму 65,4 млрд. рублей, что на 33% меньше объема 2008 года (97 млрд. рублей). Из них доля сделок с дальнейшей эмиссией ипотечных ценных бумаг выросла, составив 37% (в 2008 году - 31%). 15 млрд. рублей в 2009 году было рефинансировано с сохранением кредитов на балансе банков (в 2008 году 2 млрд. рублей).

Несмотря на три сделки по секьюритизации в 2009 году на 15 млрд. рублей, в июне (ВТБ 24), на 2,2 млрд. рублей в сентябре (МБРР с поручительством АИЖК) и на 15 млрд. рублей в декабре (ВТБ 24), еще рано говорить о начале восстановления долгового рынка ипотечных ценных бумаг.

Аналитический центр АИЖК

Контакты:

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

эл. почта: research@ahml.ru

Заявление об ограничении ответственности (disclaimer)

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

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