

# Рынок жилья и ипотечного кредитования: итоги 2010 года

---

Аналитический центр АИЖК



## Оглавление

Выводы и прогнозы.....	3
Экономический обзор: начало восстановления.....	6
Рынок ипотечного кредитования: объемы растут, ставки падают.....	10
Ипотека в регионах: восстановление на местах.....	15
Обзор игроков рынка ипотечного кредитования: разбавление концентрации .....	17
Рынок жилья: год альтернативных сделок на вторичном рынке .....	19
Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию .....	24

## Выводы и прогнозы

Итоги 2010 года позволяют говорить о начале экономического восстановления на фоне благоприятной внешнеэкономической конъюнктуры и роста цен на российские сырьевые ресурсы, однако докризисный уровень еще только предстоит достичь. Так, ВВП в 2010 году в реальном выражении вырос на 4% по отношению к низкой базе кризисного 2009 года, но по сравнению с докризисным 2008 годом он все еще на 4,2% меньше.

В 2010 году восстановление экономики происходило преимущественно благодаря росту сырьевого экспорта. При этом, значительную негативную роль сыграли общая посткризисная неготовность внутреннего спроса оказывать поддержку экономике и установившаяся в третьем квартале (с июля) аномально жаркая погода с массовыми пожарами и гибелью урожая, которая, в свою очередь, дала толчок неплановым расходам и ускорила инфляцию (по итогам 2010 года ее уровень достиг 8,8%).

Для финансового сектора 2010 год стал периодом массового снижения стоимости фондирования, а также накопления избыточной ликвидности на фоне слабого и некачественного спроса на кредитные ресурсы и, как следствие, усиления конкуренции. По мере роста ликвидности банки активно снижали ставки как по активной, так и пассивной базе, особенно во втором полугодии 2010 года.

Тем не менее, несмотря на повышение доступности кредитных ресурсов, кредитоспособность нефинансового сектора и физических лиц восстанавливалась медленно и неравномерно. Последнее во многом обусловлено зависимостью восстановления кредитоспособности граждан от аналогичного восстановления юридических лиц (работодателей).

По оценкам АИЖК в 2011 году экономическое восстановление продолжится, и внутренний спрос начнет активизироваться. Однако среди наиболее вероятных рисков для экономики необходимо отметить нарастание инфляционного давления и возможность коррекции цен на нефть во втором полугодии, которая способна оказать умеренное охлаждающее воздействие на финансовый сектор и экономику в целом.

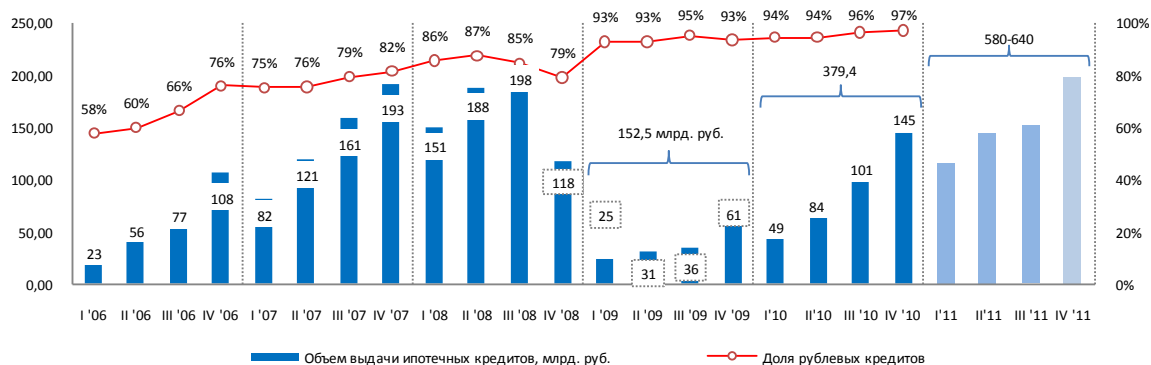
Реализация вышеуказанных рисков в совокупности с уходом избыточной ликвидности, в свою очередь, может сформировать условия для повышения стоимости заемных ресурсов во втором полугодии и «отскока» ставок в сторону увеличения.

Рынок ипотечного жилищного кредитования в 2010 году активно восстанавливался: по итогам года выдано 301 255 ипотечных кредитов на общую сумму в 379,4 млрд рублей. Объем кредитов, выданных в 2010 году, почти в 2,5 раза превысил уровень 2009 года, а их количество выросло более, чем в 2,3 раза. Таким образом, прогноз АИЖК по объему выдачи ипотечных кредитов в 2010 году сбылся по верхней границе прогнозного коридора.

По итогам 2010 года средний размер ипотечного кредита увеличился до 1,26 млн рублей с 1,17 млн в 2009 году, доля кредитов в иностранной валюте составила около 4% от всего объема выдачи в денежном выражении и лишь 1% - от общего количества выданных

кредитов. При этом средневзвешенные ставки по ипотечным кредитам к концу 2010 года достигли докризисного уровня и составили 13,1% по кредитам в рублях и 11,1% - по кредитам в иностранной валюте.

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



Источник: ЦБ РФ, расчеты и прогнозы АИЖК

Доля просроченной задолженности в совокупном портфеле ипотечных кредитов банковского сектора к концу года сократилась до 3,7% (2,5% - по кредитам в рублях и 10,05% - по кредитам в иностранной валюте). Тем не менее, наблюдаемое снижение во многом было связано с сезонным фактором.

На фоне усиления конкуренции в 2010 году доля пятерки крупнейших по размерам активов банков (преимущественно Сбербанк) по сравнению с 2009 годом снизилась: в количестве выданных кредитов на 9 п.п. - до 59%, в объёме выдачи - на 7 п.п. - до 54%.

Поддерживая восстановление рынка, за 2010 год АИЖК рефинансировало 48 277 кредитов на общую сумму более 54,7 млрд рублей, что составляет 16% - в количественном и 14,4% - в денежном выражении от всего объёма выданных в 2010 году ипотечных кредитов. Это меньше итогов 2009 года на 2,6 и 4,5 п.п. соответственно. Тем не менее, снижение доли АИЖК на фоне роста ипотечного рынка является следствием улучшения ситуации с ликвидностью в ипотечном секторе и свидетельствует об оздоровлении ипотечного рынка и росте конкуренции.

Рынок жилья продемонстрировал увеличение оборотов. По данным Росреестра, в 2010 году число объектов, зарегистрированных в сделках с жильем, увеличилось на 30% по сравнению с 2009 годом и на 19% - по сравнению с 2008 годом.

Несмотря на оживление рынка, строительный сектор стагнировал на протяжении всего года, и динамика ввода жилых домов в 2010 году незначительно сократилась (58,1 млн кв.м против 59,8 млн кв.м в 2009 году). Хотя это снижение произошло за счет сокращения объемов индивидуального жилищного строительства (ИЖС), объем индустриального строительства был лишь на 4,5% выше уровня 2009 года.

Важно отметить, что накопление дефицита предложения строящегося жилья в сочетании с восстановлением ипотечного кредитования и ростом количества сделок с жильем в 2010 году не привело к существенному росту цен на недвижимость.

Главной точкой роста цен на жилье в 2010 году стал первый квартал, затем уровень цен стабилизировался. В итоге, за год средняя стоимость квадратного метра в номинальном выражении (без учета инфляции) увеличилась на вторичном рынке жилья на 13% и составила 60 тыс. рублей, а на первичном рынке - лишь на 1%, составив 48,1 тыс. рублей. Таким образом, основным драйвером роста цен был вторичный рынок.

Такая ценовая динамика в контексте сложившейся ситуации свидетельствует о кардинальном изменении структуры рынка жилья в 2010 году и концентрации его активности фактически только в одном сегменте – жилья экономкласса. Очевидно, что рост количества сделок с жильем происходил за счет альтернативных сделок на вторичном рынке, направленных на улучшение текущих жилищных условий, при фактически полном отсутствии инвестиционного спроса. Более того, на фоне дефицита строящихся объектов, рост оборота жилья во многом обеспечивался обратным процессом - реализацией инвестиционной недвижимости в сегменте экономкласса.

**Реализация оптимистического прогноза АИЖК в 2010 году позволяет рассчитывать, что в 2011 году при условии продолжения наметившихся позитивных экономических тенденций населению будет предоставлено не менее 415 - 460 тыс. ипотечных кредитов на сумму порядка 580 - 640 млрд рублей. Таким образом, в номинальном выражении рынок вплотную приблизится к докризисному уровню.**

Кроме того, если во втором полугодии 2011 года указанные риски коррекции цен на нефть и роста инфляции не будут реализованы, в этом году станет возможным повторное удвоение объемов ипотечного кредитования и переход к росту рынка. Говорить с уверенностью о перспективах развития событий по такому сценарию можно будет только по итогам первого полугодия 2011 года.

АИЖК прогнозирует в 2011 году стабилизацию ставок по кредитам в рублях на уровне 11,8-13%, по кредитам в валюте - на уровне 10,2-11,2%. Если инфляционное давление удастся удержать, в 2011 году ставки по ипотечным кредитам в России будут, возможно, самыми низкими за всю историю ипотечного кредитования.

По оценкам АИЖК, доля просроченной задолженности в совокупном портфеле ипотечных кредитов банковского сектора по итогам 2011 года составит 2,2-3,5%.

Существенного роста строительного сектора и увеличения ввода индустриального жилья в 2011 году пока не будет. На этом фоне имеет смысл ожидать, что оживление внутреннего спроса даст толчок к росту цен на рынке жилья, особенно во втором полугодии, однако вряд ли рост цен существенно превысит темпы инфляции.

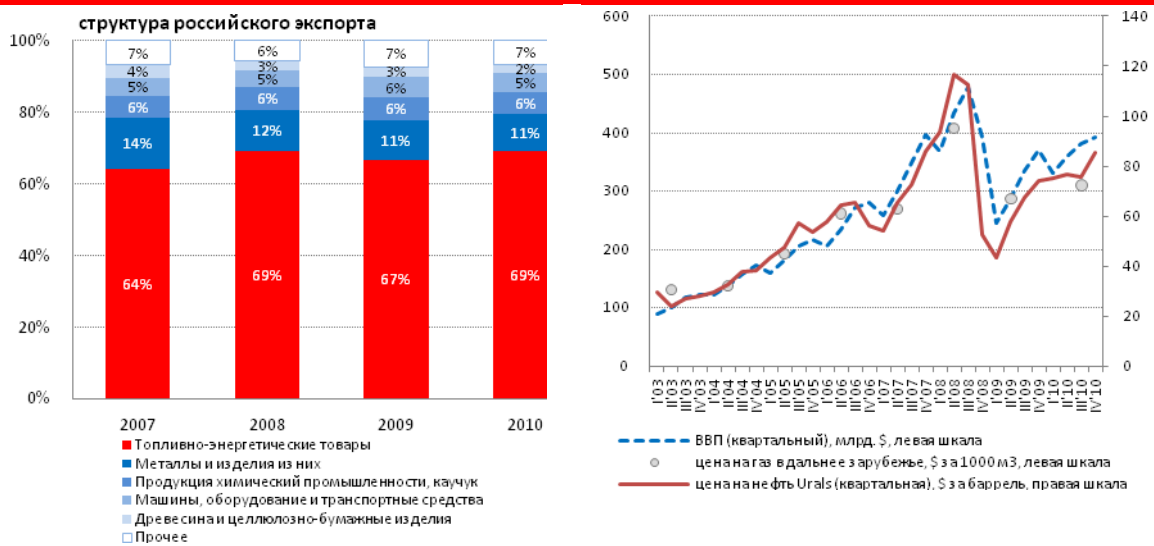
**Экономический обзор: начало восстановления**

Итоги 2010 года позволяют говорить о начале экономического восстановления на фоне благоприятной внешнеэкономической конъюнктуры и роста цен на российское сырьё, однако докризисный уровень еще только предстоит достичь.

Так, в 2010 году ВВП в реальном выражении вырос на 4% по отношению к низкой базе кризисного 2009 года, но по сравнению с докризисным 2008 годом он все еще на 4,2% меньше. Похожую динамику продемонстрировали индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности (+ 4,7% к уровню 2009 года, но - 5,6% - к 2008-му), индекс промышленного производства (+ 8,2% к уровню 2009 года, но - 1,9% - к 2008-му) и оборот розничной торговли (+ 4,4% к уровню 2009 года, но - 0,7% - к 2008-му).

Восстановление экономики происходило преимущественно благодаря росту производственных запасов и сырьевого экспорта. Только на металлы и минеральные продукты (состоящие практически полностью из топливно-энергетических) пришлось более 80% российского экспорта. При этом рост цен на российское сырьё на внешнем рынке в 2010 году привёл к увеличению товарного экспорта на 31% по сравнению с 2009 годом (по предварительным оценкам на основании данных платёжного баланса), экспорт сырой нефти вырос на 33%, а нефтепродуктов – на 45% (оба – в стоимостном выражении по сравнению с 2009-м).

**Рис. 2: Зависимость российской экономики от цен на сырьевые ресурсы на внешнем рынке остаётся высокой**



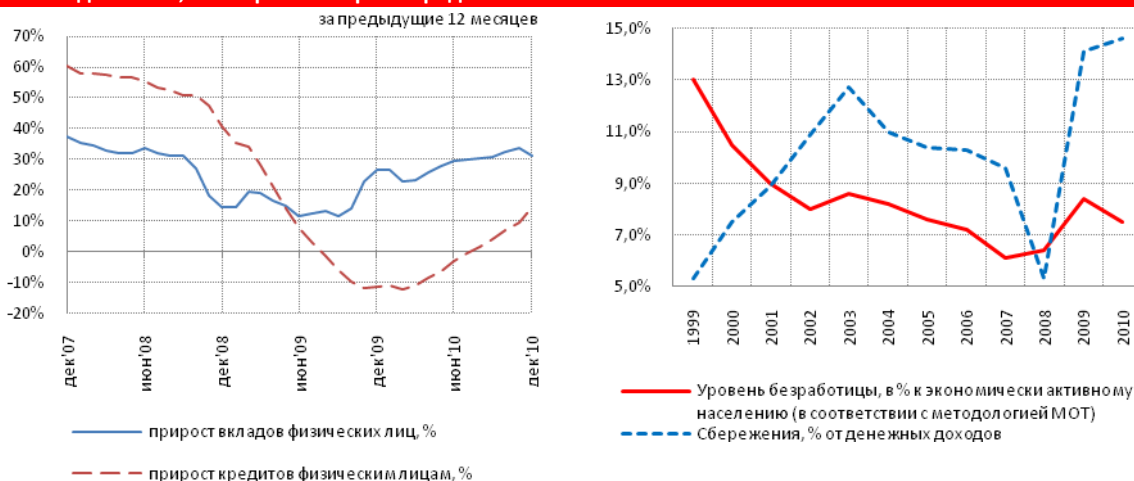
Источник: Reuters, Росстат, Банк России, ФТС, Газпром, расчёты АИЖК; цена на газ в дальнее зарубежье в 2010 г. указана за 3 кв. 2010 г.

Негативную роль в динамике экономического восстановления в 2010 году сыграли общая посткризисная неготовность внутреннего спроса оказать поддержку экономике и установившаяся в третьем квартале (с июля) аномально жаркая погода с массовыми пожарами и гибелью урожая, которая, в свою очередь, дала толчок неплановым расходам и ускорила инфляцию (по итогам 2010 года ее уровень достиг 8,8%).

Таким образом, несмотря на снижение безработицы (с 8,4% в 2009 году за 2010-ю она упала до 7,5%, однако так и не достигла уровня докризисного 2008 года - 6,4%) на протяжении всего года население придерживалось выжидательно-сберегательной стратегии. Доля

сбережений в объеме денежных доходов населения выросла, составив 14,6% (14,1% - в 2009-м и 5,3% - в 2008-м), а рост кредитных портфелей физических лиц за 2010 год (14,3%) оказался намного ниже темпа прироста вкладов граждан (31,2%).

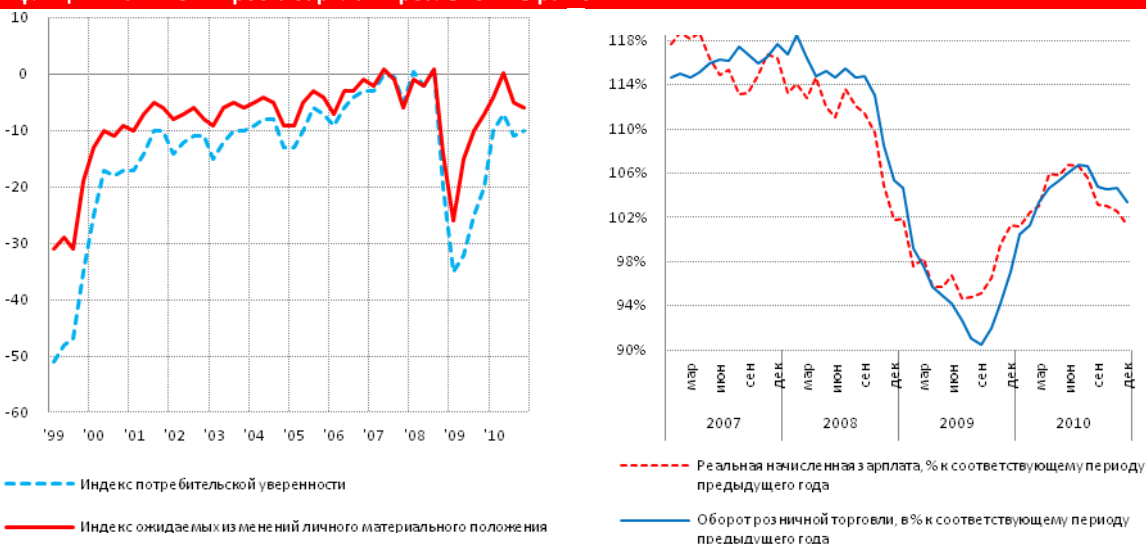
**Рис. 3: Несмотря на снизившуюся безработицу, люди больше полагались на свои силы, больше откладывали, в т.ч. на депозиты, и осторожней брали кредиты**



Источник: Банк России, Росстат

Ускорение инфляции замедлило восстановление внутреннего спроса. По данным обследования Росстата, во втором полугодии уверенность людей в завтрашнем дне снизилась: индекс ожидаемых изменений личного материального положения упал с 0,3 во втором квартале 2010 года до -6 - в четвёртом. Снизился также индекс потребительской уверенности (до -10 на конец года), а индекс благоприятности условий для крупных покупок со второго полугодия прекратил расти.

**Рис. 4: Уверенность людей в завтрашнем дне и рост оборота розничной торговли падают на фоне растущей инфляции и снижения роста зарплат в реальном выражении**



Источник: Росстат

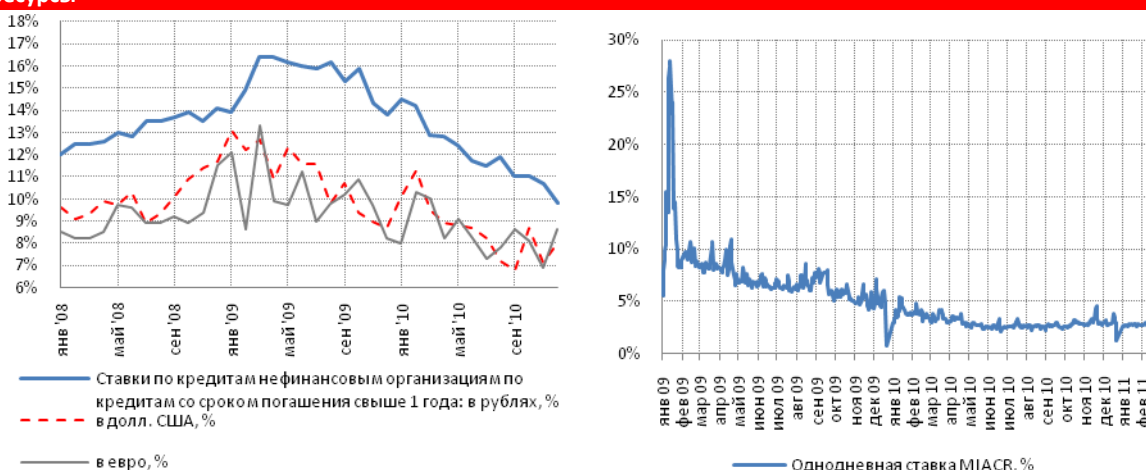
Только во втором полугодии 2010 года из-за насыщения финансового сектора ликвидностью и повышения доступности кредитных ресурсов (ставки по депозитам опустились до или ниже уровня инфляции, а по кредитам снизились до привлекательного уровня) ситуация

начала меняться. Интерес к кредитам возрос, и к концу года темпы прироста розничного кредитного портфеля достигли двузначных показателей (11,5% в ноябре и 14,3% в декабре), а приток депозитов, напротив, начал снижаться.

Для финансового сектора 2010 год, в целом, характеризовался снижением стоимости фондирования и накоплением избыточной ликвидности. Этому способствовало сочетание ряда факторов: стимулирующая монетарная политика Банка России, увеличение социальных и пенсионных выплат, выжидательно-сберегательная стратегия населения и слабый спрос на заемные ресурсы при недостатке качественных заемщиков из-за ухудшения кредитоспособности, а также большей осторожности в заимствованиях как со стороны корпоративных клиентов, так и физических лиц.

На этом фоне средняя однодневная ставка MIACR держалась в третьем квартале 2010 года на уровне 2,6%, в четвертом - 2,9% -, а ставки по рублёвым кредитам со сроком свыше одного года для нефинансового сектора продолжали падать и достигли минимума за последние три года.

**Рис. 5: Ставки падают из-за значительного уровня ликвидности и недостаточного спроса на кредитные ресурсы**



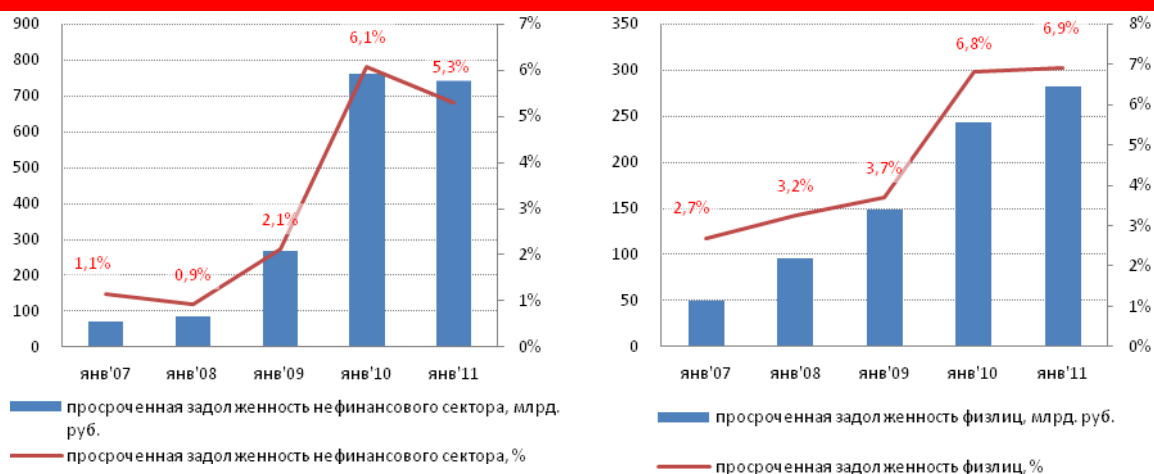
Тем не менее, в целом за 2010 год темпы кредитования нефинансового корпоративного сектора показали позитивную динамику (кредитный портфель по сектору вырос на 12,1% в годовом выражении), но были весьма неравномерны. Темпы прироста розничного кредитного портфеля за год также стали положительными и составили 14,3%.

Однако важно отметить, что значительная доля этого кредитования пришлась на рефинансирование и реструктуризацию ранее предоставленных кредитов, выданных в кризис на короткие сроки и под высокие ставки.

В целом, в течение 2010 года кредитоспособность нефинансового сектора и физических лиц восстанавливалась неравномерно, что во многом обусловлено зависимостью восстановления кредитоспособности граждан от восстановления кредитоспособности работодателей (юридических лиц) и наблюдавшимся в течение года медленным расширением наиболее устойчивой компоненты доходов - заработной платы.

Так, по итогам года просроченная задолженность нефинансового сектора снизилась в абсолютном и относительном выражении (с 6,1% в январе 2010 года до 5,3% на начало 2011 года). Просроченная задолженность граждан демонстрировала запаздывающую динамику. По итогам года она несколько выросла как в абсолютном, так и относительном выражении (с 6,8% в январе прошлого года до 6,9% на начало 2011 года), поскольку абсолютный объем просроченной задолженности физических лиц перешёл от роста к снижению только в последние два месяца 2010 года (-2% за четвертый квартал).

**Рис. 6: Просроченная задолженность нефинансовых организаций снизилась, а граждан выросла**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

По мнению аналитического центра АИЖК, в 2011 году экономическое восстановление продолжится. Ожидается, что на фоне снижения ставок по кредитам и депозитам, а также стабилизации рынка труда склонность населения к сбережениям будет плавно снижаться, и уже в первом полугодии внутренний спрос может ощутимо повыситься. Это, с одной стороны, окажет поддержку экономике, с другой – позволит устранить избыток ликвидности в финансовом секторе.

Среди наиболее вероятных рисков 2011 года – нарастание инфляционного давления и коррекция цен на нефть во втором полугодии, которая может оказать умеренное охлаждающее воздействие на финансовый сектор и экономику.

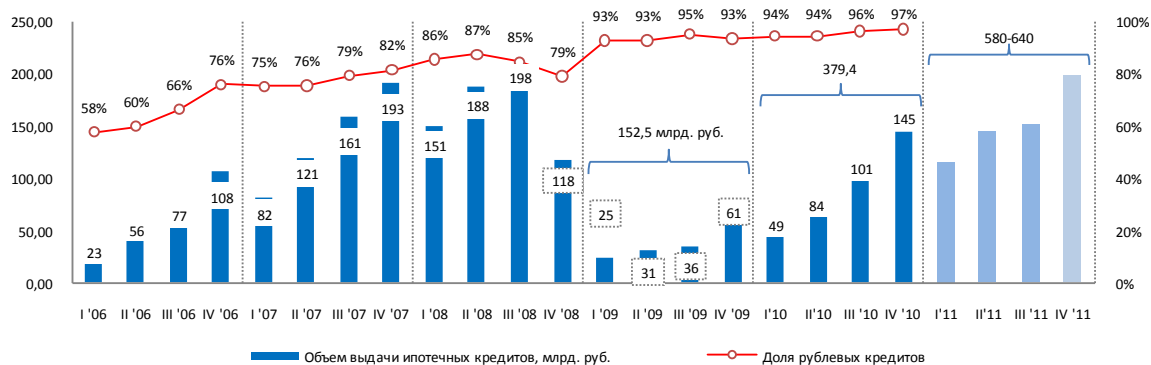
Реализация вышеуказанных рисков в совокупности с уходом избыточной ликвидности может создать условия для повышения стоимости заемных ресурсов во втором полугодии 2010 года и «отскока» ставок кредитования в сторону увеличения, следствием чего станет стагнация внутреннего спроса.

### Рынок ипотечного кредитования: объемы растут, ставки падают

Рынок ипотечного жилищного кредитования в 2010 году активно восстанавливался: по итогам года выдано 301 255 ипотечных кредитов на общую сумму в 379,4 млрд рублей. Объем кредитов, выданных в 2010 году, почти в 2,5 раза превысил уровень 2009 года, а их количество выросло более чем в 2,3 раза. Таким образом, прогноз АИЖК по объему выдачи ипотечных кредитов в 2010 году сбылся по верхней границе прогнозного коридора.

По итогам года средний размер кредита увеличился на 7,7%: с 1,17 млн рублей в 2009 году до 1,26 млн - в 2010-м. Увеличение размера кредита отражает динамику доходов населения (по данным Росстата, за 2010 год реальные располагаемые доходы населения выросли на 4,3%) и цен на жилье (по итогам 2010 года средняя цена на жилье выросла в номинальном выражении (без учета инфляции) на 7,4% по отношению к четвертому кварталу 2009 года).

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



Источник: Банк России, расчеты и прогнозы АИЖК

Реализация оптимистического прогноза АИЖК по объему выдачи ипотечных кредитов в 2010 году позволяет рассчитывать, что при условии продолжения наметившихся позитивных экономических тенденций, в 2011 году населению будет предоставлено не менее 415 - 460 тыс. ипотечных кредитов на сумму порядка 580 - 640 млрд рублей. Таким образом, в номинальном выражении рынок вплотную приблизится к докризисному уровню.

Более того, если указанные риски коррекции цен на нефть во втором полугодии 2011 года и роста инфляции не будут реализованы, в 2011 году станет возможным повторное удвоение объемов ипотечного кредитования и переход к росту рынка. Говорить с уверенностью о перспективах развития событий по такому сценарию можно будет только по итогам первого полугодия 2011 года.

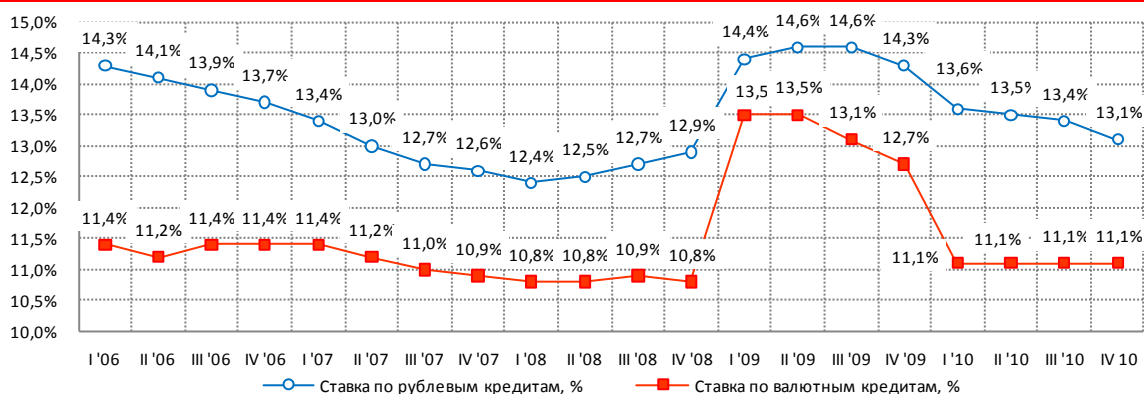
Ожидается, что в первом квартале 2011 года будет выдано порядка 77 - 105 тыс. ипотечных кредитов на сумму 100 -140 млрд рублей.

Объем кредитов, выданных в иностранной валюте в 2010 году продолжил снижаться, оставаясь на крайне незначительном уровне. По итогам 2010 года доля таких кредитов составила около 4% от объема выдаваемых кредитов в денежном выражении и лишь 1% - в

количественном, то есть в течение 2010 года в иностранной валюте выдавался 1 из 100 кредитов. Для сравнения: в 2008 году на 100 выданных кредитов приходилось 5 в иностранной валюте, а их доля в общем объеме выдачи в денежном выражении превышала 14,5%. 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, а банки, со своей стороны, учитывая валютный риск, ужесточили андеррайтинг заемщиков, желающих получить такие кредиты.

Как ранее прогнозировало Агентство, в 2010 году наблюдался рост общего объема ипотечной задолженности на балансах банков, что является важным признаком восстановления рынка. В ноябре 2010 года объем ипотечной задолженности превысил уровень в 1,1 трлн рублей, что является историческим максимумом. Суммарно по итогам 2010 года объем ипотечной задолженности составил 1,13 трлн рублей.

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



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

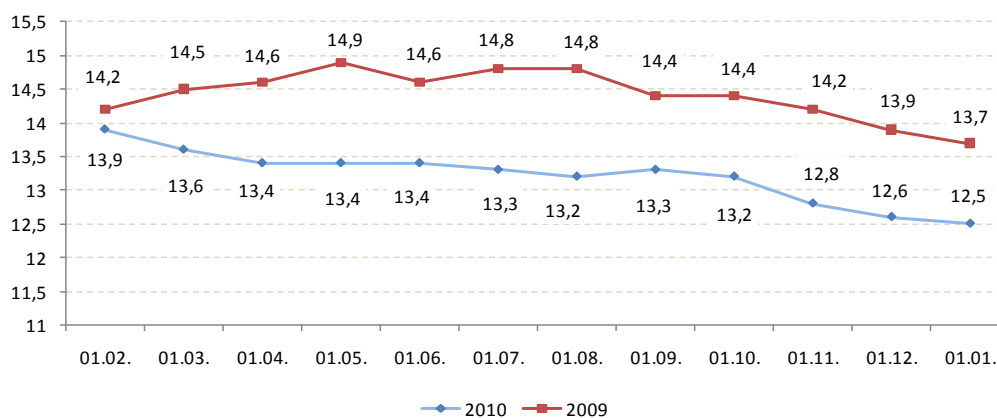
В 2010 году средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях (их доля в общем количестве кредитов около 99%) постепенно снижалась, составив по итогам года 13,1% (по итогам 2009 года - 14,3%, т.е. снижение составило 1,2%), что также соответствует прогнозам АИЖК.

Основное снижение пришлось на первый и последний кварталы 2010 года. Причем, если в первом квартале такая динамика объясняется методологией расчета средневзвешенных ставок Банка России (с 1 января 2010 года перестали учитываться «дорогие» кредиты, выданные в 2009 года), то снижение ставок выдачи в четвертом квартале является результатом последовательного снижения ставок крупнейшими участниками рынка, начавшегося летом 2010 года. Это, в значительной мере, способствовало сезонному всплеску выдачи ипотечных кредитов в конце года.

Месячная динамика средневзвешенных ставок по кредитам также свидетельствует о существенном снижении. В четвертом квартале темпы снижения ставок по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца, были самыми высокими в 2010 году (- 0,7 п.п. за квартал), и в декабре средневзвешенная ставка выдачи составила 12,5%. Таким образом, в четвертом квартале 2010 года средневзвешенные ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным за месяц, достигли докризисного уровня (по итогам первого

полугодия 2008 года средневзвешенные ставки по кредитам в рублях также составили 12,5%) и вплотную приблизились к историческому минимуму, который был зафиксирован по итогам первого квартала 2008 года – 12,4%.

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



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

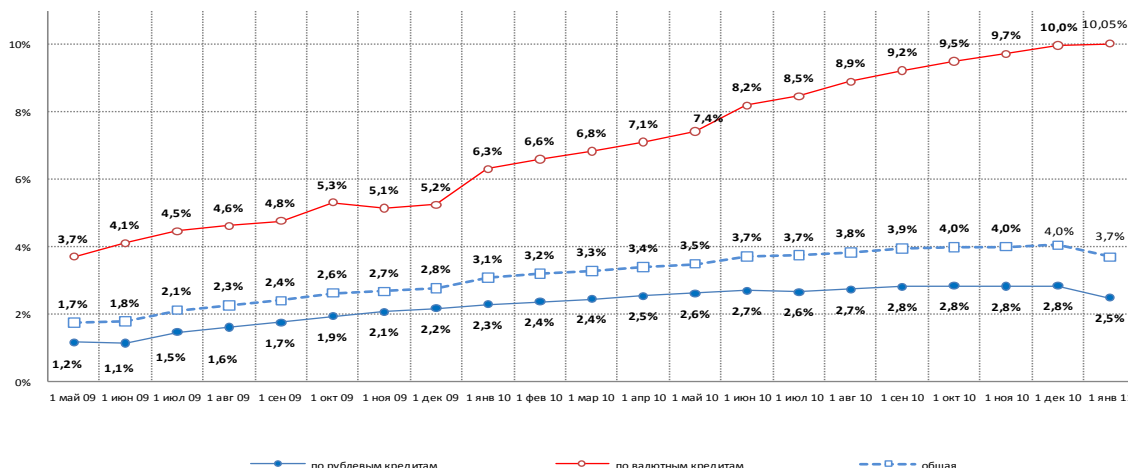
При этом стоит учитывать, что чистый процентный спред между стоимостью заемных средств и доходностью работающих активов ведущих игроков рынка (крупнейших госбанков) содержит достаточный потенциал не только для удержания ставок на достигнутом уровне, но и дальнейшего их снижения. Однако в 2011 году динамика ипотечных ставок будет зависеть, прежде всего, от уровня инфляции и действий Банка России в области монетарной политики. Так, в первом квартале 2011 года (28 февраля) Банк России уже повысил ставку рефинансирования на 0,25% - до 8%, а индекс потребительских цен в начале марта превысил 3%.

**АИЖК прогнозирует в 2011 году стабилизацию ставок по кредитам в рублях на уровне 11,8-13%, а по валютным кредитам - на уровне 10,2-11,2%. Тем не менее, если инфляционное давление удастся удержать, в 2011 году ставки по ипотечным кредитам в России будут, возможно, самыми низкими за всю историю ипотечного кредитования в РФ. По итогам первого квартала 2011 года ставки по ипотечным кредитам в рублях составят 12,2-12,4%, а по валютным кредитам – 10,5-11%.**

В декабре 2010 года произошло значительное сокращение уровня просроченной задолженности. Впервые с мая 2009 года задолженность снизилась в абсолютном выражении – с 44,7 млрд до 41,6 млрд рублей, что на фоне сезонного всплеска выдачи ипотечных кредитов привело к снижению доли просроченной задолженности в совокупном ипотечном портфеле банковского сектора - до 3,7%.

Тем не менее, делать выводы о восстановлении платежеспособности заемщиков можно будет только по итогам первого квартала 2011 года, поскольку массовое погашение просроченной задолженности за счет выплаты годовых премий и бонусов - характерное явление для последних месяцев года. Кроме того, в преддверии конца финансового года банки списали с балансов некоторую часть безнадежной просроченной задолженности.

Рис.10: Доля просроченной задолженности в 2009 – 2010 гг.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Отметим, что значительный вклад в объем просроченной задолженности вносят кредиты в иностранной валюте. Несмотря на то, что в совокупном ипотечном портфеле банковского сектора их доля не превышает 16%, в общем объеме просроченной задолженности она составляет более 43,4%. С учетом крайне низкого объема выдачи кредитов в иностранной валюте в 2009 и 2010 годах можно утверждать, что основная масса кредитов, по которым допущена просрочка, была выдана еще до кризиса. Это произошло из-за того, 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.

Улучшение общей ситуации в области просроченной задолженности подтверждают и данные по динамике групп просроченной ипотечной задолженности по срокам задержки платежей. По данным Банка России, по итогам 2010 года объем задолженности по ипотечным кредитам, по которым не было допущено ни одного просроченного платежа, либо допущена только «техническая просрочка» (не более 30 дней), превысил 92%.

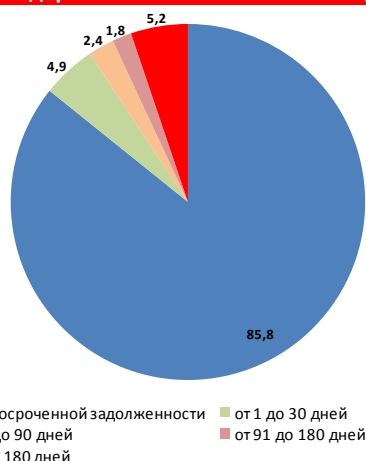
Общая сумма задолженности по ипотечным кредитам	На 01.02.2010		На 01.01.2011	
	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%
<b>Всего закладных в портфеле,</b>	<b>1 008 584</b>	<b>100</b>	<b>1 128 788</b>	<b>100</b>
<b>в том числе:</b>				
С просрочкой аннуитетного платежа от 31 до 90 дней	24 105	2,39	17 496	1,55
С просрочкой аннуитетного платежа от 91 до 180 дней	17 650	1,75	12 868	1,14

С просрочкой аннуитетного платежа свыше 180 дней	52 346	5,19	57 681	5,11
--	--------	------	--------	------

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

Совокупная доля дефолтной задолженности (с платежами, просроченными на 91 день и больше) составляет по итогам 2010 года 6,25% (-0,69 п.п. с начала года), с технической просрочкой платежей (до одного месяца) – 4,4% (-0,53 п.п.), а с просрочкой среднего уровня (от 31 до 90 дней) – 1,55% (-0,84 п.п.).

**Рис.11 Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей на 01.02.2010, %**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

**Рис.12 Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей на 01.01.2011, %**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Совокупная доля задолженности, не имеющей просроченных платежей, составила 87,8%, что на 2.1 п.п. выше уровня 2010 года.

**В этих условиях можно заключить, что по мере погашения оставшихся валютных кредитов и списания с балансов банков наиболее безнадежных ссуд, доля просроченной задолженности будет снижаться. АИЖК прогнозирует, что по итогам 2011 года доля просроченной задолженности составит 2,2-3,5%, а по итогам I квартала 2011 года – 3,1-3,6%.**

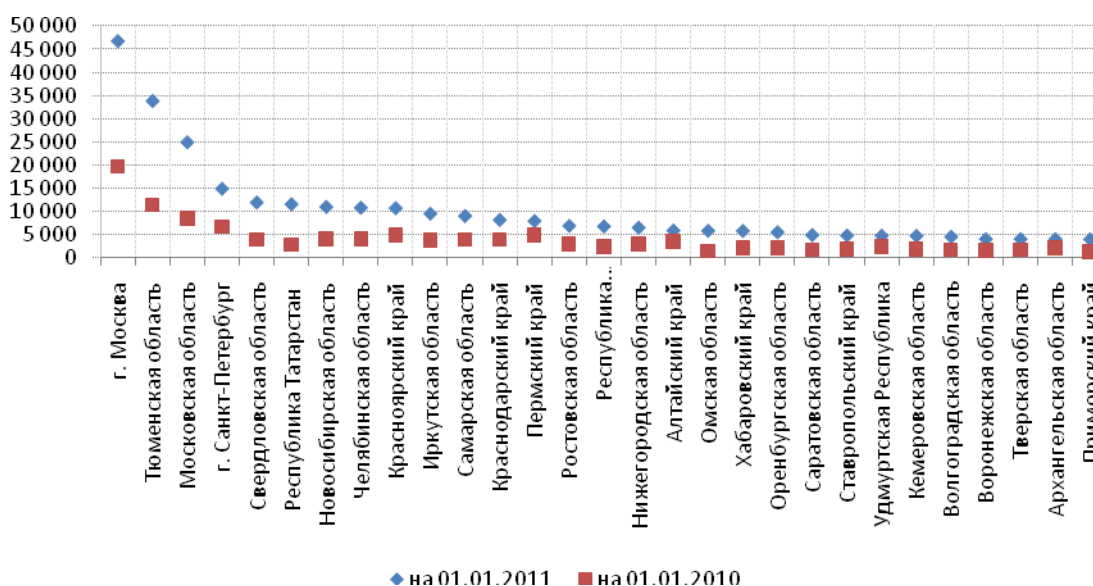
### Ипотека в регионах: восстановление на местах

В 2010 году наблюдался рост объемов выдачи кредитов во всех, без исключения, регионах России.

Существенно выше среднего показателя по России (в 2,5 раза) объем выдачи ипотечных кредитов в 2010 году вырос в Республике Калмыкия (в 6,7 раз), Чеченской Республике (в 6,45) и Республике Алтай (в 6,2). Такой значительный рост в этих субъектах Российской Федерации, в основном, объясняется небольшими объемами кредитования в 2009 году – так называемый эффект «низкой базы». Рост в 3,3 раза и более (т.е. более чем на 30% выше среднероссийского) наблюдался в пяти регионах: Татарстане (4,2 раза), Омской области (в 4 раза), Владимирской области (3,6 раза), Тамбовской области (3,5 раза) и Пензенской области (3,3 раза).

Рост в пределах 1,8 - 3,3 раза (+/- 30% от среднероссийского уровня) наблюдался в большинстве регионов страны (всего в 63), в том числе в Москве объем ипотечного кредитования увеличился в 2,4 раза, в Московской области – в 3, Санкт-Петербурге – в 2,2, Тюменской области – в 3. Менее чем в 1,8 раза объемы ипотечного кредитования увеличились в десяти регионах, в том числе в Алтайском и Пермском краях.

**Рис.13 ТОП-30 регионов России с наибольшим объемом выдачи ипотечных кредитов в 2010 году (по убыванию), млн руб.**



Источник: Банк России

Наибольший вклад в общий прирост объема ипотечного кредитования (226,4 млрд рублей) в 2010 году внесли преимущественно экономически развитые регионы (где недвижимость рассматривается в том числе и как актив): Москва – 12%, Тюменская область – 10%, Московская область – 7%, а также Татарстан и Санкт-Петербург - по 4% соответственно.

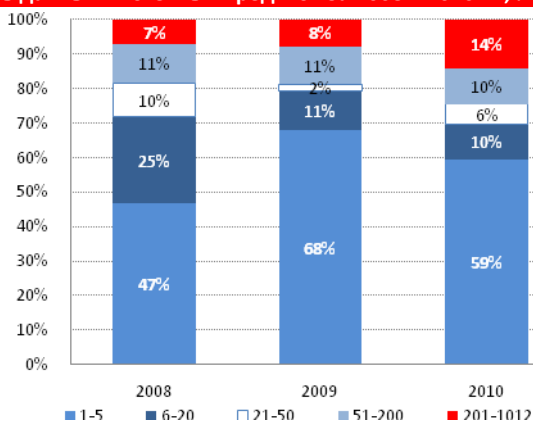
За 2010 год суммарный объем выдачи ипотечных кредитов пятеркой регионов-лидеров (Москва, Тюменская, Московская и Свердловская области, а также Санкт-Петербург)



### Обзор игроков рынка ипотечного кредитования: разбавление концентрации

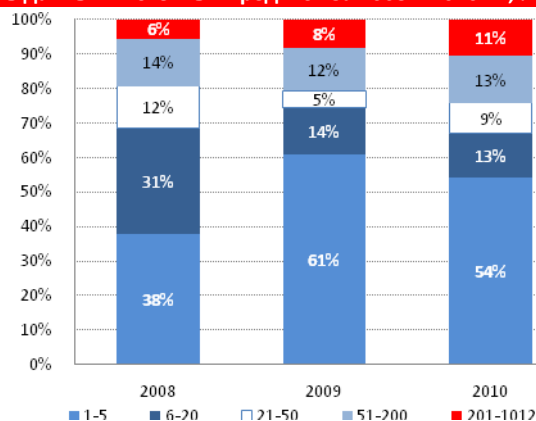
В течение 2010 года крупнейшие частные и государственные банки активно старались укрепить свои позиции, достигнутые в кризисный период. Так, доля крупнейшей по активам пятёрки (преимущественно Сбербанка) в общем количестве выданных ипотечных кредитов составила 59%, а в объеме – 54%, что, тем не менее, ниже уровня 2009 года на 9 п.п. и 7 п.п. соответственно.

**Рис. 14: Динамика долей банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в количестве выданных ипотечных кредитов за 2008 – 2010 гг., %**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

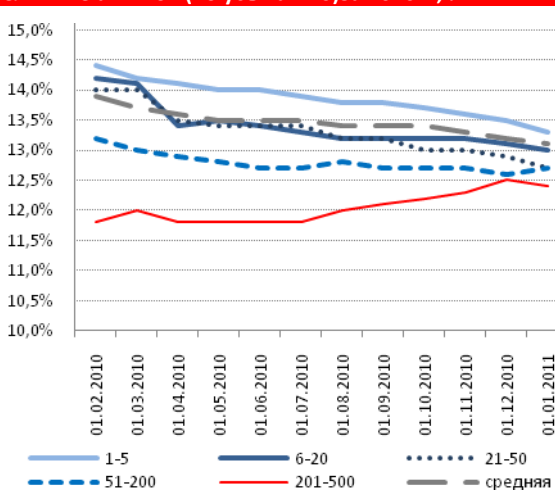
**Рис. 15: Динамика долей банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в объёме выданных ипотечных кредитов за 2008 – 2010 гг., %**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

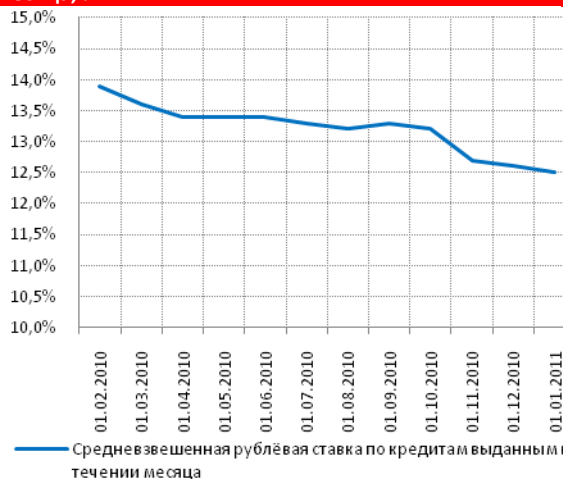
Вместе с тем, доля банков, занимающих по размерам активов 201 место и ниже, являющихся важной целевой группой АИЖК, в 2010 году значительно увеличилась, как по количеству выданных кредитов (более чем на 6 п.п.), так и по объёму (более чем на 2 п.п.). При этом важно отметить, что усиление их позиций происходит второй год подряд, во многом благодаря программам рефинансирования АИЖК.

**Рис. 16: Средневзвешенные процентные ставки по кредитам в рублях банков, ранжированных по величине активов (по убыванию) за 2010 г., %**



Источник: Банк России

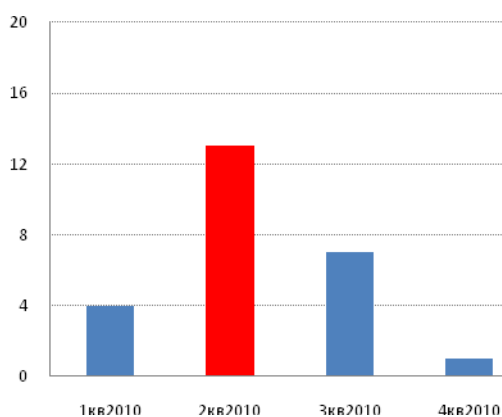
**Рис. 17: Динамика средневзвешенной процентной ставки по рублёвым кредитам, выданным в течение месяца, %**



Источник: Банк России

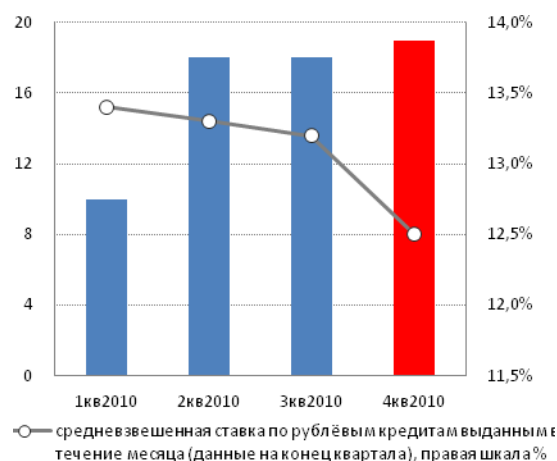
На фоне избыточной ликвидности и медленного восстановления внутреннего спроса ценовая конкуренция банков усилилась. По оценкам АИЖК, в 2010 году не менее 40 банков снизили процентную ставку и не менее 19 банков снизили требования к размеру первоначального взноса. Причём, если пик снижения первоначального взноса (по количеству банков за квартал) пришёлся на второй квартал 2010 года, то снижение ставок происходило по нарастающей к концу года. Больше всего банков снизило процентную ставку в четвертом квартале (не менее 19 кредитных учреждений).

**Рис. 18: Количество банков, снизивших требования к первоначальному взносу в течение квартала**



Источник: оценки АИЖК

**Рис. 19: Количество банков, снизивших процентную ставку в течение квартала, и ставка по сектору по рублёвым кредитам, выданным в течение месяца, %**



Источник: Банк России, оценки АИЖК

Всего, по оценкам АИЖК, в 2010 году хотя бы раз процентную ставку снижал не менее чем 21 банк, 10 банков снижали её дважды, пять банков – трижды, и четыре банка снижали ставку четыре раза в течение года.

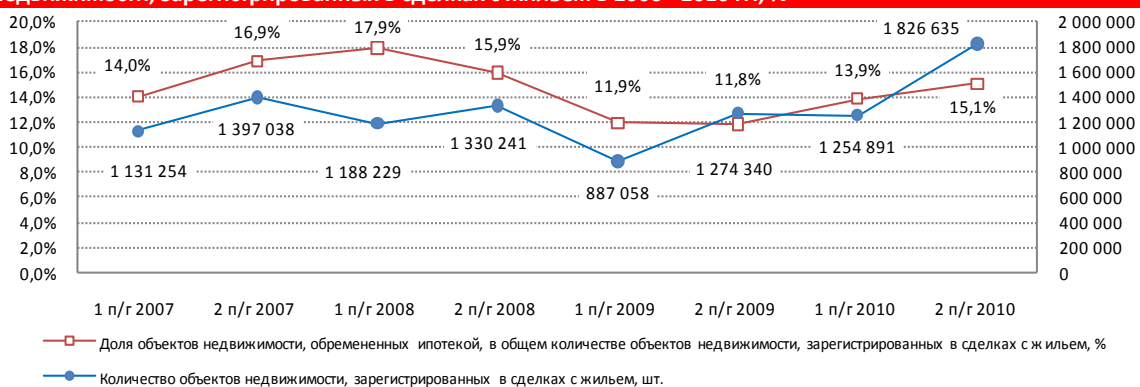
Вместе с тем, анализ ценовой политики крупнейших банков, снижавших ставки в 2010 году (в т.ч. Сбербанк и ВТБ24), показывает, что максимально низкие ставки в их продуктовой линейке доступны лишь ограниченному кругу заемщиков, способных заплатить первоначальный взнос в размере не менее 50% от стоимости приобретаемого жилья и погасить кредит за короткий срок. Ставки по кредитам с небольшим первоначальным взносом снижали менее активно. В результате, в ноябре 2010 года разрыв между ставками предложения и средневзвешенными ставками выдачи на рынке увеличился.

### Рынок жилья: год альтернативных сделок на вторичном рынке

Последовательное восстановление рынка ипотечного жилищного кредитования в течение 2010 года не могло не отразиться на российском рынке недвижимости. Данные Росреестра показывают, что число объектов, зарегистрированных в сделках с жильем, в 2010 году увеличилось не только по сравнению с 2009 годом (на 30%), но и 2008-м (на 19%).

При этом именно ипотека стала основным драйвером восстановления рынка жилья в 2010 году: темп роста количества объектов, обремененных ипотекой (+ 75%), был существенно выше темпа роста количества объектов, зарегистрированных в сделках с жильем (+ 43%), а доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, существенно выросла и по итогам года составила 14,6% (в 2009 году - 11,9%).

**Рис. 20 : Динамика роста 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., %**

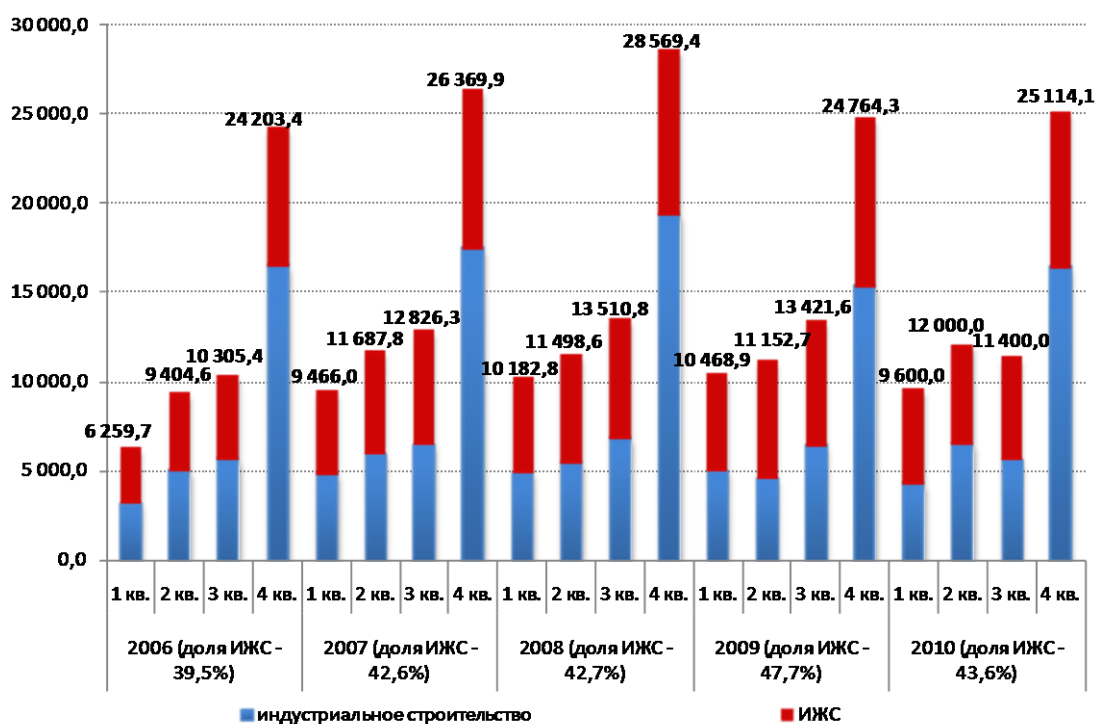


Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

Несмотря на оживление рынка, строительный сектор стагнировал на протяжении всего года, и динамика ввода жилых домов в 2010 году незначительно сократилась (58,1 млн кв.м против 59,8 млн кв.м в 2009 году). Хотя это снижение произошло за счет сокращения объемов индивидуального жилищного строительства (25,4 млн. кв. м в 2010 году против 28,5 млн. - в 2009-м), объем индустриального строительства оказался лишь на 4,5% выше уровня кризисного 2009 года, когда большинство объектов было заморожено, и составил 32,8 млн кв. м. При этом показатель динамики объема работ, выполняемых по виду деятельности «Строительство», в 2010 году был на 0,6% ниже уровня 2009 года.

Таким образом, можно сделать вывод, что в 2010 году прирост объема ввода индустриального жилья происходил преимущественно за счет объектов, основной объем работ по которым был начат еще до кризиса, и решающим для восстановления строительного сектора станет период 2011-2012 гг., когда запас таких объектов будет исчерпан. Следовательно, в 2011 году также не приходится ждать существенного роста строительного сектора и ввода индустриального жилья, поскольку необходимая для этого база в течение последних двух лет не формировалась.

Рис.21 : Динамика ввода жилья и доли ИЖС в 2006-2010 гг.

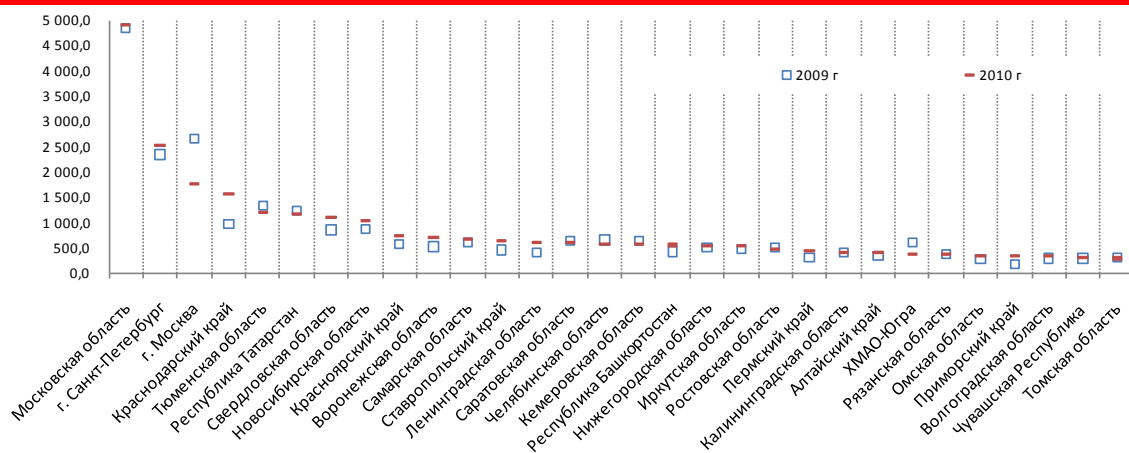


Источник: Росстат, расчёты АИЖК

Что касается среднесрочной перспективы (2-3 года) развития строительного сектора и роста ввода жилых домов, опережающим индикатором здесь является кредитование. В условиях высокого объема ликвидности, аккумулированной банковским сектором, объем кредитов, выданных индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам на строительство зданий и сооружений в рублях и иностранной валюте в 2010 году, составил более 865 млрд рублей, что почти на четверть превышает объем кредитования в 2009 году.

Наибольшие объемы индустриального жилищного строительства в 2010 года отмечены в крупных инвестиционных и промышленно развитых регионах. В Московской области введено 14% от сданной в эксплуатацию общей площади индустриального жилья в России, Санкт-Петербурге – 7,7%, в Москве – 5,3%, Краснодарском крае – 4,8%, в Тюменской области – 3,7%. Всего в десяти лидирующих регионах введено 51% от общей площади индустриального жилья, построенного в стране за 2010 год.

Рис.22: Топ-30 регионов России по объему ввода индустриального жилья, тыс. кв. м



Источник: Росстат, расчеты АИЖК

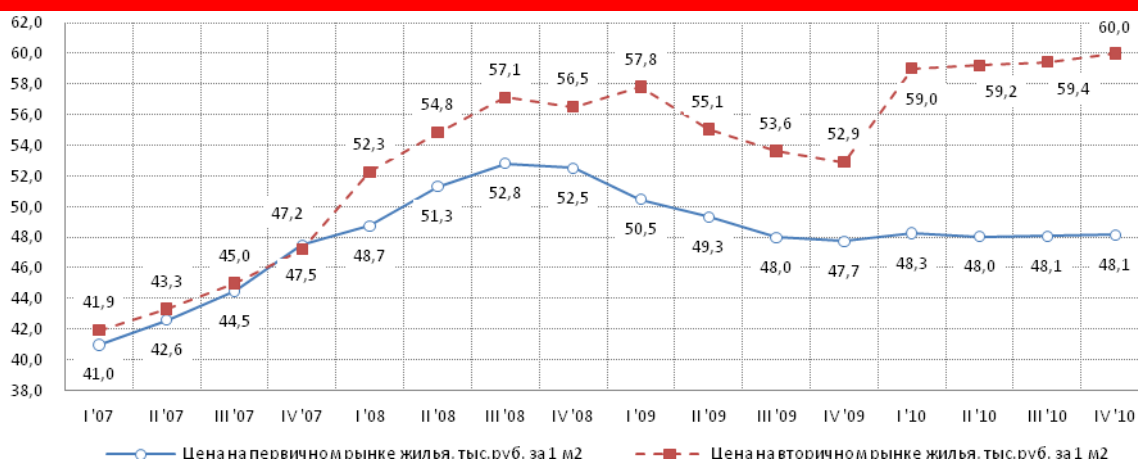
В 2010 году, по сравнению с 2009 годом, наибольшее увеличение объемов ввода индустриального жилья произошло в Краснодарском крае – на 595,2 тыс. кв. м, Свердловской области – 241,2 тыс. кв. м и Ленинградской области – 198,2 тыс. кв. м. Наибольшее снижение объемов ввода индустриального жилья имело место в Москве – на 910,4 тыс. кв. м и Тюменской области – 126,2 тыс. кв. м.

Тем не менее, сочетание явного снижения предложения строящегося жилья на рынке (ввиду стагнации строительного сектора) с восстановлением ипотечного кредитования и ростом количества объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с в 2010 году, не привело к существенному росту цен на жилье.

Главной точкой роста цен на жилье в 2010 году стал первый квартал, затем уровень цен стабилизировался. В итоге за год средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья в номинальном выражении (без учета инфляции) в РФ увеличилась на 13% и составила 60 тыс. рублей, а на первичном рынке увеличилась лишь на 1% и составила 48,1 тыс. рублей. Таким образом, основным драйвером роста цен в 2010 году был вторичный рынок, хотя в 24 регионах цена на вторичном рынке по итогам года снизилась.

Слабая динамика цен на первичном рынке связана, прежде всего, с усилившимся в период кризиса недоверием потребителей к строительному сектору. Так, согласно результатам социологического исследования, проведенного АИЖК в октябре 2010 года совместно с «ГФК-Русь», население в большей степени отдавало предпочтение вторичному рынку жилья (36%), чем первичному (25%).

Рис.23: Динамика цен на первичном и вторичном рынках жилья в 2007 - 2010 гг., тыс. руб.



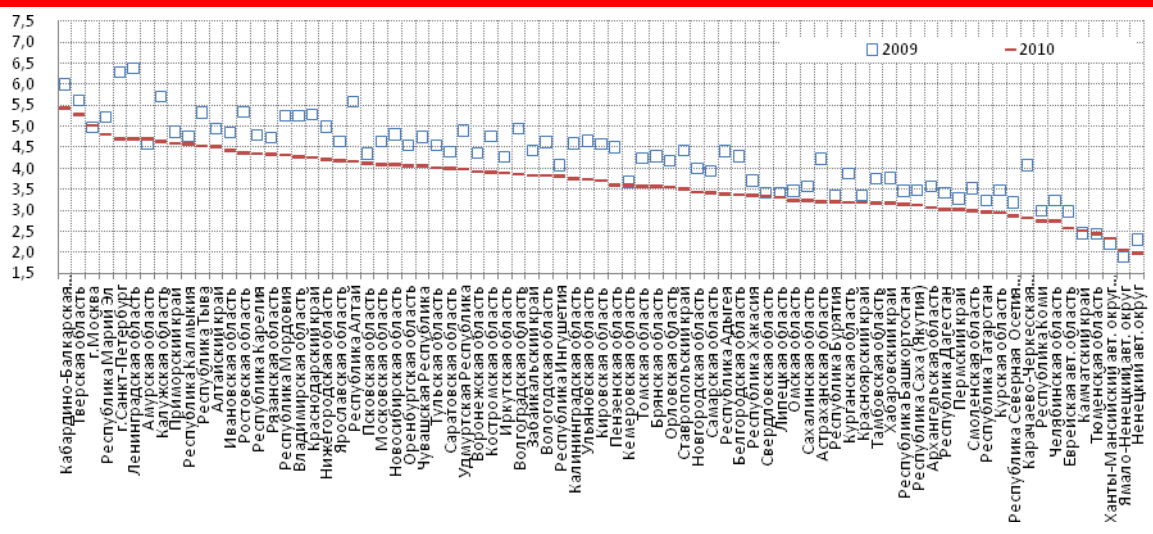
Источник: Росстат, расчёты АИЖК

В контексте сложившейся ситуации такая ценовая динамика свидетельствует о кардинальном изменении структуры рынка жилья в 2010 году и концентрации его активности фактически только в одном сегменте – жилья экономкласса. Очевидно, что рост количества сделок с жильем происходил за счет альтернативных сделок на вторичном рынке, направленных на улучшение текущих жилищных условий, при фактически полном отсутствии инвестиционного спроса. Более того, на фоне дефицита строящихся объектов, рост оборота во многом обеспечивался благодаря обратному процессу - реализации инвестиционной недвижимости в сегменте экономкласса.

По итогам 2010 года в номинальном выражении средние цены на жильё повысились в 50 регионах России, в 32 регионах - понизились. Лидерами роста стали Чеченская Республика (38,02%), Камчатский край (18,69%) и Липецкая область (15,41%). В Москве цены на жильё за год повысились на 8,39%, в Московской области – на 2,91%, в Санкт-Петербурге, напротив, снизились на 9,16%. Наибольшее снижение цен на жильё произошло в Карачаево-Черкесской Республике (19,24%), Мурманской (17,03%) и Астраханской областях (11,18%).

По данным Росстата и расчётам АИЖК, в 2010 году, по сравнению с 2009 годом, коэффициент доступности жилья (КДЖ) - срок, за который средняя семья может приобрести себе типовую квартиру - снизился с 4,6 до 4,3 года. Такая динамика объясняется тем, что средняя стоимость квадратного метра в годовом выражении росла медленнее, чем доходы населения.

**Рис.24: Динамика коэффициента доступности жилья в первом полугодии 2009 и 2010 гг.**



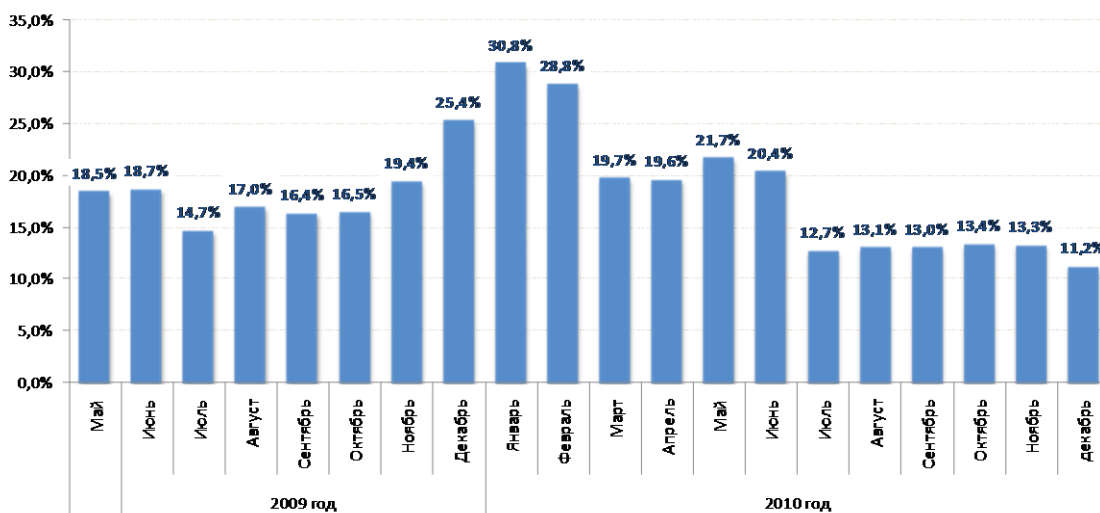
Источник: Росстат, расчёты АИЖК

В годовом выражении КДЖ снизился почти во всех регионах России, за исключением Ямало-Ненецкого автономного округа, ХМАО-Югра, Камчатского края, Амурской области, г. Москвы и Тюменской области. Наибольшее повышение доступности жилья произошло в Карачаево-Черкесской Республике, КДЖ там снизился на 30,8% и составил 2,8 года. Существенное снижение КДЖ – на 20 - 30% отмечено в 10 регионах, в том числе, в Санкт-Петербурге – с 6,3 до 4,7 года. На 10 - 20% КДЖ снизился в 37 регионах, в том числе, в Московской области – с 4,6 до 4,1 года. Менее чем на 10% – в 28 регионах. Наименее доступно жилье сегодня в Кабардино-Балкарской республике (5,43 года), а наиболее доступно – в Мурманской области (1,5 года).

### Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию

По данным Банка России в 2010 году зафиксирован рост ипотечного портфеля банковского сектора на 11,6%. Ипотечный портфель АИЖК за этот период увеличился на 23%. Всего, за 2010 год АИЖК рефинансировало 48 277 кредитов на общую сумму более 54,7 млрд рублей, что составляет 16% - в количественном и 14,4% - в денежном выражении от всего объема выданных в 2010 году ипотечных кредитов.

**Рис. 25. Доля ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК, в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов в 2009 – 2010 гг., %**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Являясь институтом развития рынка ипотеки, АИЖК в 2010 году проводило активную политику, направленную на преодоление последствий кризиса 2008-2009 гг. Так, удерживая в первом полугодии 2010 года самую низкую на рынке ставку<sup>1</sup>, Агентство задало ориентир для ведущих игроков рынка, что, в свою очередь, во втором полугодии 2010 года положило начало массовому снижению ставок по выдаваемым ипотечным кредитам. По данным за 2010 год ставка выкупа АИЖК по стандартным кредитным продуктам (накопленным итогом с начала года) составила 10,9%, что значительно ниже среднего уровня ипотечных ставок по России (13,1% по данным Центрального банка РФ на 01.01.2011).

Снижение доли АИЖК на фоне роста ипотечного рынка в целом свидетельствует об улучшении ситуации с ликвидностью в ипотечном секторе, оздоровлении рынка и росте конкуренции среди кредитных организаций.

Наряду со стандартными кредитными продуктами АИЖК развивает специальные инновационные кредитные предложения для отдельных категорий граждан, ставки по которым существенно ниже среднерыночных. По данным на 01.01.2011 АИЖК рефинансировало 6 178 ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека», на общую сумму около 11,5 млрд рублей, а также 1 434 кредита с использованием материнского капитала - на общую сумму более 1,6 млрд рублей.

<sup>1</sup> Ставка выкупа АИЖК по стандартным продуктам на 01.07.2010 года составляла 10,51%

В то же время, АИЖК продолжает активно решать задачу сглаживания кризисных последствий на первичном рынке жилья и снижения дефицита предложения в рамках программы «Стимул», реализуемой АИЖК совместно с Внешэкономбанком. С 1 июля 2010 года финансирование банков, кредитующих жилищное строительство и приобретение жилья в рамках программы «Стимул», осуществляется Агентством по ставке 8% годовых. За 2010 год приняты обязательства по 110 соглашениям о фондировании на общую сумму 29,1 млрд руб.

Важным шагом, предпринятым Агентством для увеличения доступности ипотечных кредитов, стало снижение первоначального взноса. Особенную значимость для многих потенциальных заемщиков этот фактор приобрел в посткризисный период, т.к. часть населения, чьи доходы в 2009 году значительно снизились, вынуждена была потратить имевшиеся накопления. В результате, несмотря на восстановление дохода, эти люди утратили возможность оплатить первоначальный взнос. Поправки, внесенные в Стандарты АИЖК в 2010 году, позволяют заемщикам, оформившим страхование своей ответственности по ипотечным обязательствам, приобрести жилье с первоначальным взносом от 10% по ставкам не выше 11,5% годовых при покупке жилья на первичном рынке.

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

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 6,096 млрд 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.

## 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.