

Рынок жилья и ипотечного кредитования: итоги первого полугодия 2011 года

Аналитический центр АИЖК



Июнь 2011

Оглавление

Выводы и прогнозы.....	3
Риски замедления экономики возрастают	5
Рынок ипотечного кредитования: оптимистичные прогнозы сбываются	10
Ипотека в регионах: однородность ставок	15
Обзор основных игроков рынка ипотечного кредитования: конкуренция продолжает обостряться.....	18
Рынок жилья: стагнация строительного сектора.....	20
Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию	25

Выводы и прогнозы

Несмотря на рост цен на нефть во втором квартале 2011-го (составивших в среднем уже \$114 за баррель, марка Юралз, по сравнению со \$103 в первом квартале), экономика замедлилась. По предварительной оценке Росстата прирост индекса физического объема ВВП во втором квартале 2011 года относительно соответствующего периода прошлого года снизился до 3,4%.

Тем не менее, за этот период население, в целом, отошло от посткризисного шока, и выжидательно-сберегательная стратегия уступила место развитию потребления. Особенностью возвращения внутреннего спроса и его развития, стало ускорение проедания сбережений, сформированных в период кризиса, и рост кредитования.

В свою очередь рост кредитования физлиц происходил на фоне массового снижения ставок и смягчения условий кредитования. Согласно опросу Банка России (по 65 крупнейшим российским банкам, занимающим свыше 85% российского кредитного рынка) во 2-м квартале продолжался рост доступности кредитов для всех категорий заёмщиков и в наибольшей степени смягчались условия банковского кредитования для физических лиц.

На фоне переориентации населения на потребление рынок ипотечного кредитования в 2011 году продолжал восстанавливаться. По итогам первого полугодия 2011 года населению предоставлено 195,5 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 268,6 млрд рублей, средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях накопленным итогом с начала года составила 12,2%, ставка по кредитам в иностранной валюте - 9,6%, доля просроченной задолженности - 3,5%.

Доля первой пятёрки крупнейших по активам банков росла в последние месяцы второго полугодия и в июне в ежемесячном количестве выданных кредитов достигла около 72% (в объёме выданных кредитов – около 67%). Таким образом, в конце года концентрация рынка повысилась на государственных банках, имеющих доступ к дешёвому финансированию. Чтобы нивелировать этот негативный эффект Агентство снизило ставки по всей продуктовой линейке в конце июня.

Всего за 6 месяцев 2011 года Агентством по ипотечному жилищному кредитованию было рефинансировано 18 145 ипотечных кредитов на сумму 22,4 млрд рублей, что составило 9,3% – в количественном и 8,4 % – в денежном выражении от всех выданных в этот период ипотечных кредитов.

На рынке жилья в первом полугодии 2011 года наблюдалось продолжение тенденций 2010 года, когда сочетание низкого предложения строящегося жилья с восстановлением ипотечного кредитования и ростом оборотов рынка, тем не менее, не привело к росту цен на жилье. Во многом это было обусловлено теми же причинами – на фоне неустойчивого экономического восстановления инвестиционный спрос еще не вернулся на рынок, а основная масса сделок происходила в сегменте эконом-класса преимущественно на вторичном рынке.

Объем ввода жилья в первом полугодии 2011 года в России составил 20 662,4 тыс. кв.м. (в том числе 10 506 тыс. метров – за счет индивидуального домостроения), что на 3,7% ниже, чем за аналогичный период 2010 года. Снижение ввода жилья происходило равномерно, как в сегменте индивидуального, так и индустриального домостроения.

О ситуации в жилищном строительстве в целом, можно говорить, что в условиях постепенного исчерпания резервов в виде объектов высокой степени готовности (начатых еще до кризиса), на фоне ценовой стабилизации рост кредитования строительного сектора все еще не достаточен для перехода к увеличению объема ввода жилья. Со своей стороны, государство активно прорабатывает развитие частно-государственного партнерства в строительстве и сектора арендного жилья.

По оценкам Агентства, во втором полугодии 2011 года будет выдано не менее 250 тыс. ипотечных кредитов на сумму 360 млрд рублей, из них в третьем квартале – не менее 125 тыс. кредитов на сумму 175 млн.

Поскольку ранее озвученный прогноз Агентства на 2011 год (580-640 млрд руб.), сбывается по верхней границе, это дает основание полагать, что если во втором полугодии риск повышения стоимости фондирования на международных рынках для российских финансовых институтов, о котором говорилось в отчете АИЖК за первый квартал 2011 года, не будет реализован в полной мере, в этом году могут быть достигнуты докризисные максимумы по объемам выдачи ипотечных кредитов (655 млрд в 2008 году) как минимум в номинальном выражении.

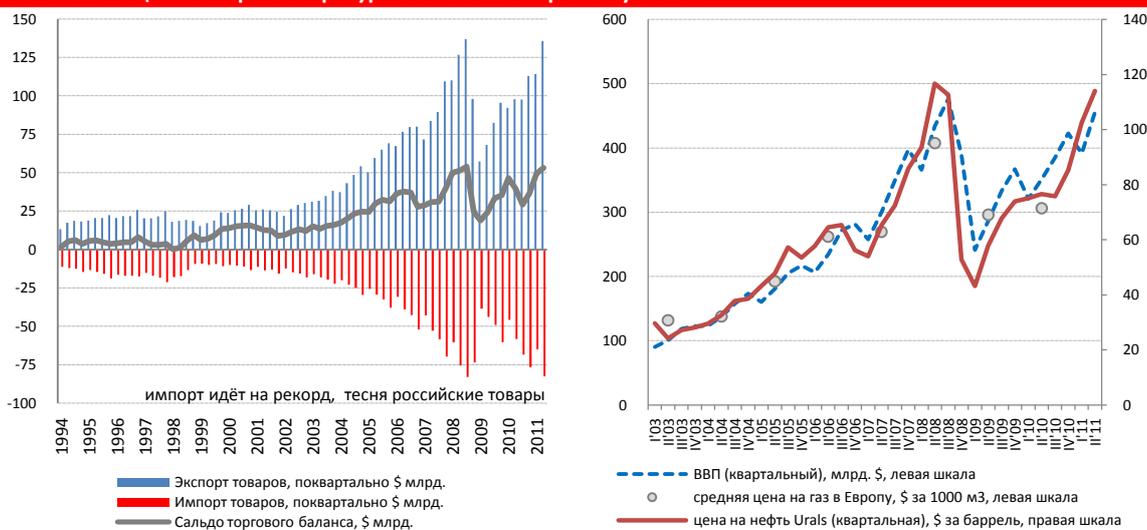
АИЖК прогнозирует, что по итогам третьего квартала доля просроченной задолженности в общем объеме ипотечного портфеля банковского сектора составит около 3,3%, а по итогам года может составить 3-3,3%.

Риски замедления экономики возрастают

Несмотря на рост цен на нефть во втором квартале 2011-го (составивших в среднем уже \$114 за баррель, марка Юралз, по сравнению со \$103 в первом квартале), экономика замедлилась. По предварительной оценке Росстата прирост индекса физического объема ВВП во втором квартале 2011 года относительно соответствующего периода прошлого года снизился до 3,4%. В первом квартале 2011 года он составлял 4,1%, несмотря на то, что средние цены на нефть во втором квартале 2011 росли гораздо быстрее (+49% в годовом выражении), чем в первом квартале (+37% в годовом выражении).

Это контрастирует с годовым ростом оборотов розничной торговли, который составил 5,6% во втором квартале 2011-го по сравнению с 5,0% в первом квартале 2011-го, в значительной мере благодаря выросшему кредитованию физических лиц. Тем не менее, рост розничной торговли на фоне замедления экономики обеспечивался значительным ростом доли импорта в ее обороте. Так, за первое полугодие 2011 года импорт вырос на 47,3% (а экспорт лишь на 31,5%), при этом во втором квартале товарный импорт достиг рекордной величины (\$82 млрд).

Рис. 1: Несмотря на почти рекордные цены на нефть, импорт растёт быстрее и зависимость российской экономики от цен на сырьевые ресурсы на внешнем рынке усилилась



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

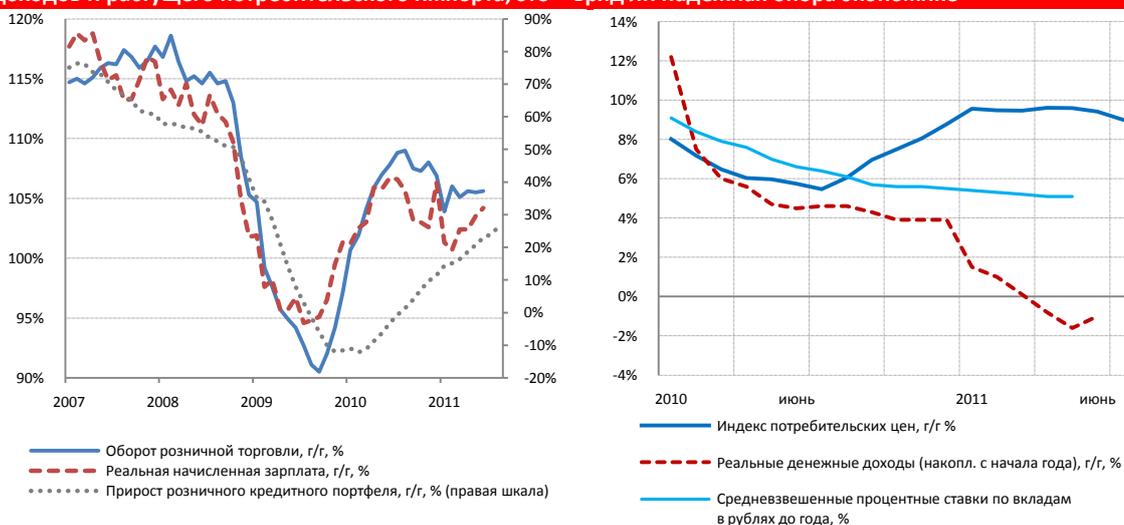
Увеличение спроса и потребления финансировалось преимущественно «поеданием» сбережений и ростом задолженности физических лиц, а не ростом их доходной базы. Помимо снижения реальных располагаемых доходов за первое полугодие в ряде отраслей снизились и зарплаты в реальном выражении (в рыболовстве, текстильном и швейном производстве, государственном управлении, образовании и здравоохранении). Не исключено, что такая динамика доходов во многом отражает последствия роста налоговой нагрузки на бизнес за счет повышения социального налога с 26% в 2010 до нынешних 34%, а также сопутствующим уходом части доходов «в тень».

Согласно официальной статистике, если в первом полугодии 2010-го в сбережения граждане направляли 15,5% денежных доходов, то в первом полугодии текущего года –

лишь 10,5%. При этом по данным на 1 июля розничный кредитный портфель вырос на 11,5% с начала года, в то время как вклады граждан выросли за то же время лишь на 7,1%.

Результаты социологических опросов, регулярно проводимых АИЖК совместно с международным институтом маркетинговых исследований «ГФК-Русь», также подтверждают отход населения от посткризисного шока и переход к потреблению. Во втором квартале, по сравнению с первым, заметно снизилась (-9 п.п.) доля респондентов, заявляющих, что стали больше экономить и, напротив, выросла доля тех, кто считает, что кризис не повлиял на их поведение (+ 4 п.п. по сравнению с мартом 2011 года). Кроме того, выросли доли тех, кто откладывает не про запас, а на будущее потребление (досуг, автомобиль, ремонт). Быстрее других меняет финансовую стратегию и переходит к потреблению высокодоходная группа.

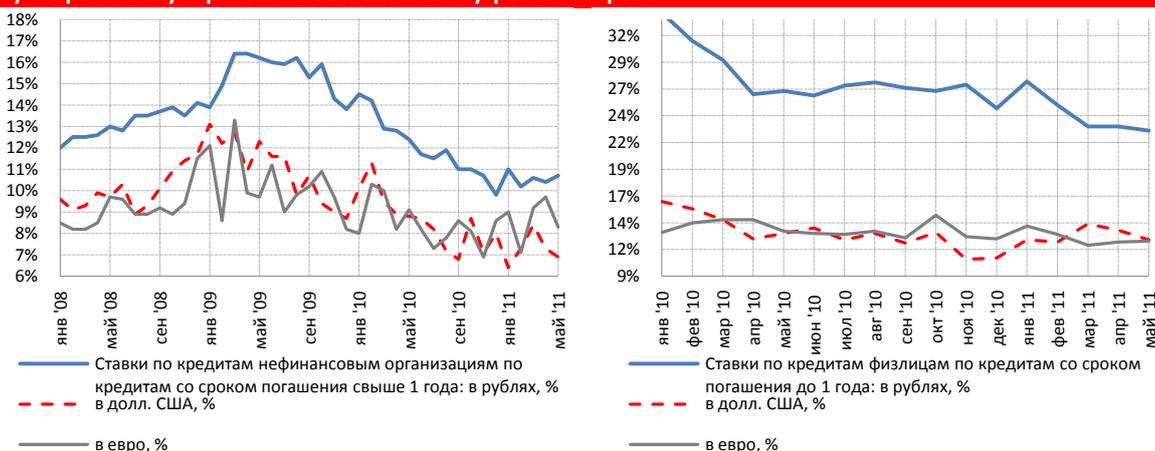
Рис. 2: Рост кредитования физлиц толкает рост розничной торговли, но в условиях падения реальных доходов и растущего потребительского импорта, это – вряд ли надежная опора экономике



Источник: Банк России, Росстат

Рост кредитования физлиц происходил на фоне снижения ставок и смягчения условий кредитования. Согласно опросу Банка России (по 65 крупнейшим российским банкам, занимающим свыше 85% российского кредитного рынка) во 2-м квартале продолжался рост доступности кредитов для всех категорий заёмщиков и в наибольшей степени смягчались условия банковского кредитования для физических лиц.

Рис. 3: Рост торговли опирается на снижающиеся ставки по рублёвым кредитам гражданам, которые в случае роста могут привести к ослаблению внутреннего спроса

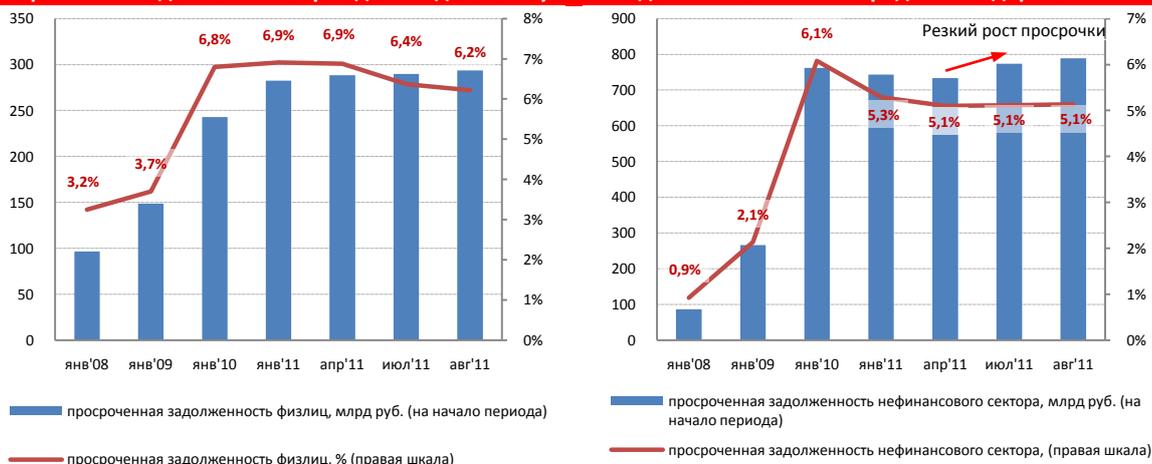


Источник: Банк России

Что касается корпоративного сектора, рублевые ставки кредитов для него также колебались возле самого низкого уровня за последние 3,5 года (10,7% в мае по кредитам нефинансовым организациям со сроком погашения свыше 1 года). Однако это может свидетельствовать не только о высокой конкуренции между банками в секторе корпоративного кредитования, но и сохранении послкризисного дефицита качественных заемщиков, поскольку, в то время как прирост корпоративного кредитного портфеля за первое полугодие 2011-го составил 7,5% (+3,9% за аналогичный период прошлого года), просроченная задолженность за аналогичный период в абсолютном выражении выросла на 4%.

Просроченной задолженностью граждан также выросла (на 8 млрд руб. или на 2,7% за 1-е полугодие 2011-го), но обгоняющие темпы выдачи розничных кредитов (11,5%) привели к снижению просрочки в относительном выражении (до 6,4%).

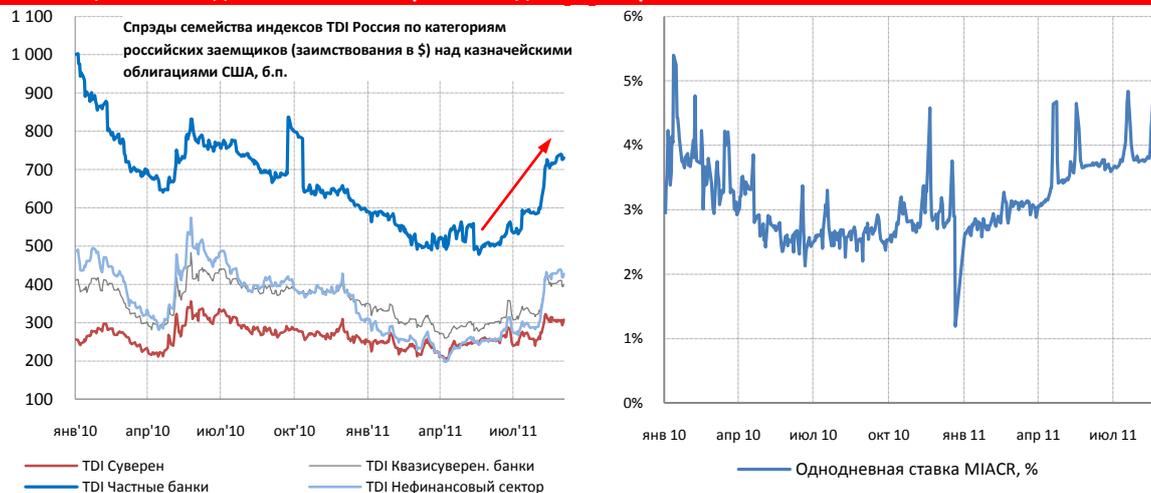
Рис. 4: Резкий рост просрочки корпоративного сектора вызывает озабоченность, а сохраняющаяся высокая просроченная задолженность граждан свидетельствует об их достаточно слабом «кредитном здоровье»



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Вместе с тем, снижающаяся ликвидность банковского сектора привела к некоторому давлению на ставки: средняя однодневная ставка MIACR выросла с 2,9% в 1-м квартале до 3,6% во 2-ом (и 3,7% в апреле – августе).

Рис. 5: Стоимость фондирования российских заёмщиков на внешних долговых рынках выросла, а снижающаяся ликвидность толкает вверх ставки денежного рынка



Источник: Банк России, Национальный банк Траст

Из позитивных индикаторов конца первого полугодия нужно отметить начавшееся ослабление инфляции, что, однако, во многом носит сезонный характер (снижение стоимости овощей и фруктов).

Важно, что начало 2-го полугодия было отмечено продолжением некоторых негативных тенденций, свидетельствующих о возможном замедлении экономики:

- 1) Темпы прироста вкладов продолжили снижаться (до 23,2% на начало августа за последние 12 месяцев с 31,2% на начало года), что вполне ожидаемо в условиях высокой инфляции (9,5% за январь-июнь) и низких ставок по депозитам (максимальная ставка по рублёвым вкладам на год среди 10-ти банков с крупнейшей долей рынка составляет по данным нашего мониторинга 7,25%).
- 2) На рынке труда вопреки ожидаемому летнему сезонному снижению, несколько увеличилась безработица – с 6,1% в июне до 6,5% в июле. Факт, что это произошло по причине роста числа безработных (на 400 тыс. человек), а не по причине падения количество занятых в экономике, может означать, что экономика не создает новые рабочие места.
- 3) Предварительные данные по импорту в июле и августе говорят о продолжении роста объёмов импортных товаров.

В конце августа Министерство экономического развития снизило прогноз роста экономики на 2011 год с 4,2% до 4,1%. При этом прогноз экономического роста на 2012-й ещё ниже – 3,7%. В целом, это свидетельствует о росте зависимости экономики от цен на сырьевые ресурсы – для роста требуются ещё более высокие цены.

Рынок ипотечного кредитования: оптимистичные прогнозы сбываются

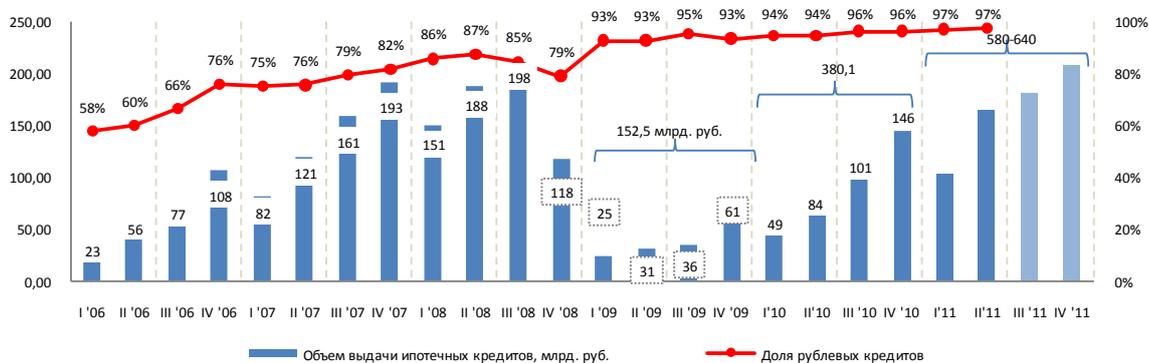
На фоне переориентации населения на потребление рынок ипотечного кредитования в 2011 году продолжает восстановление – по итогам первого полугодия 2011 года населению предоставлено 195,5 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 268,6 млрд рублей, что в 1,8 раз превышает выдачу аналогичного периода 2010 года в количественном выражении и более, чем в 2 раза – в денежном.

По оценкам АИЖК, в количественном выражении рынок уже перешел от восстановления к росту. Так, с учетом того, что в 2008 году средний размер ипотечного кредита составил 1,88 млн рублей, а в первом полугодии было выдано ипотеки на 339,2 млрд рублей, можно заключить, что в этот период было выдано около 181 тыс. ипотечных кредитов, что примерно на 15 тыс. ниже уровня 2011 года.

Таким образом, как ранее и прогнозировало АИЖК, в количестве выдаваемых кредитов рынок ипотечного кредитования уже перешел от восстановления к росту, и, скорее всего, обновит исторические максимумы по итогам 2011 года.

Всего за период с начала 2005 года населению предоставлено ипотечных кредитов на сумму более 2,3 трлн рублей - более миллиона ипотечных кредитов.

Рис. 6: Динамика объема выдачи ипотечных кредитов и доли ипотечных кредитов в рублях в 2006 – 2011 гг. (поквартально)



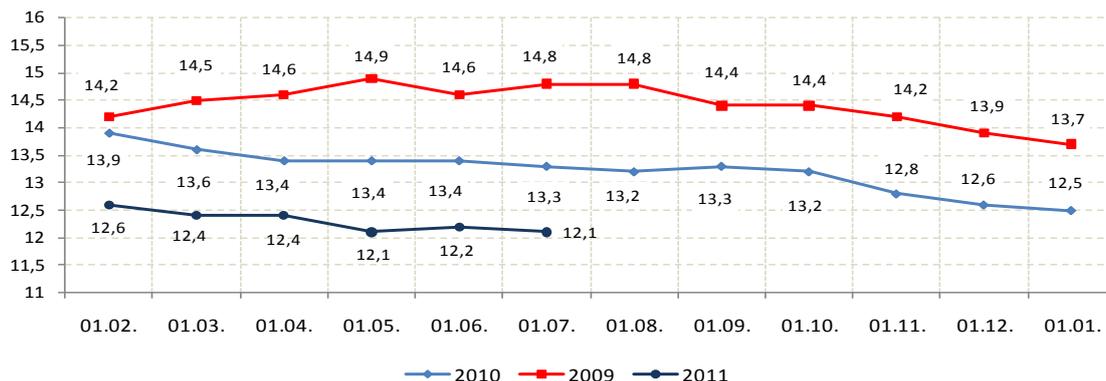
Источник: Банк России, расчеты и прогнозы АИЖК

Темпы восстановления ипотечного рынка в месячном выражении во втором квартале стабилизировались на уровне 1,9-2,1 раза. Во втором полугодии 2011 года они, скорее всего, несколько снизятся (так как перестанет сказываться эффект «низкой базы», декабрьское увеличение выдачи в 2011 году будет носить более сглаженный характер). С учетом этого фактора и текущего развития рынка по итогам первого полугодия 2011 года, отметим, что годовой прогноз развития рынка ипотечного кредитования, озвученный АИЖК ранее (580-640 млрд рублей), реализуется по верхней границе. Это дает основания предполагать, что в 2011 году объем выдачи ипотечных кредитов в номинальном выражении может достичь или несколько превысить докризисный максимум 2008 года (было выдано 656 млрд рублей.). Установленный АИЖК для рынка новый ориентир на снижение ставок по ипотечным кредитам также должен этому способствовать.

По оценкам Агентства, во втором полугодии 2011 года будет выдано не менее 250 тыс. ипотечных кредитов на сумму 360 млрд рублей, их них в третьем квартале – не менее 125 тыс. кредитов на сумму 175 млн.

Поскольку ранее озвученный прогноз Агентства на 2011 год сбывается по верхней границе (580-640 млрд руб), это дает основание полагать, что уже в этом году могут быть достигнуты докризисные максимумы по объемам выдачи ипотечных кредитов (655 млрд в 2008 году) как минимум в номинальном выражении.

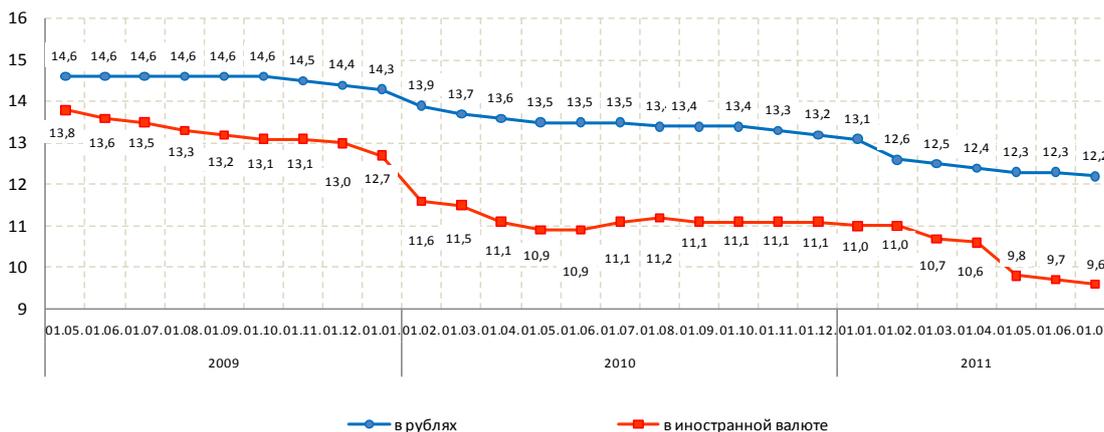
Рис. 7: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2009 – 2011 гг.), %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Общей тенденцией первого полугодия 2011 года стало постепенное снижение месячных ставок выдачи ипотечных кредитов. Во втором квартале 2011 года ставки выдачи ипотечных кредитов в рублях стабилизировались на уровне 12,1-12,2%, что является историческим минимумом за всю историю наблюдений с начала 2005 года. Отметим, что ставки по рублевым кредитам в июне 2009 года достигали 14,8%, а год назад – 13,3% годовых.

Рис. 8: Динамика средневзвешенной процентной ставки по выданным ипотечным кредитам в 2009 – 2011 гг. (поквартально, накопленным итогом с начала года)



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Соответствующим образом ведут себя и средневзвешенные ставки. По данным на 01.07.2011 средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях, накопленным итогом с начала года составила 12,2%, это также является историческим минимумом. Предыдущее минимальное значение было зафиксировано в первом квартале 2008 года

(12,4%). Текущий уровень существенно ниже, чем в первом полугодии 2010 года (13,5%) и первом полугодии 2009 года (14,6%).

В целом средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях, накопленным итогом с начала года, снизилась за год (по сравнению с данными на 01.07.2010) на 1,3 п.п., что является очень существенным снижением.

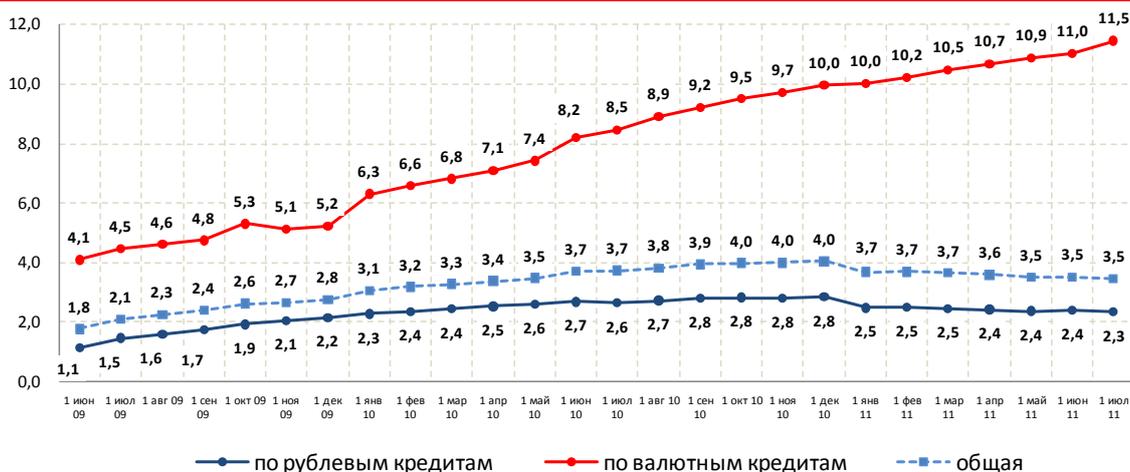
Дальнейшая динамика ипотечных ставок будет зависеть, в том числе, от поведения крупнейших игроков ипотечного рынка в условиях снижения ставок по программам АИЖК и влияния нестабильности на мировых финансовых рынках на экономику Российской Федерации.

АИЖК ожидает, что в ближайшее время ставки по ипотечным кредитам в рублях стабилизируются, и по итогам 2011 года будут находиться в коридоре 11,8-12,2%.

Ставки по валютным кредитам сейчас находятся на уровне 9,6%, что является беспрецедентно низкой ставкой для российского рынка. Однако, доля валютных кредитов в общем количестве выдаваемой ипотеки сейчас настолько незначительна (0,66%), что это не оказывает практически никакого давления на рынок. И банки и заемщики хорошо помнят уроки кризиса и, соответственно, ждать роста в данном сегменте вряд ли стоит. Ставки по валютным кредитам в третьем квартале 2011 года на фоне низкого спроса стабилизируются и составят 9-10%. В условиях незначительного количества выдаваемых валютных кредитов средневзвешенные ставки по валютным кредитам имеют сильную волатильность, так как определяется политикой выдачи валютной ипотеки незначительного количества кредитных организаций.

Продолжается стабилизация уровня просроченной задолженности с тенденцией к ее снижению. Если рассматривать долю просроченной задолженности как отношение просроченных платежей в счет погашения основного долга к общему объему задолженности по ипотечному портфелю, по итогам первого полугодия 2011 года этот показатель составил 3,5% (по итогам 11 месяцев 2010 года доля просроченной задолженности составляла 4%, а в декабре 2010 - феврале 2011 года - 3,7%). Это произошло из-за того, что новые кредиты выдавались быстрее, чем гасились старые - общий ипотечный портфель банковского сектора в июне обновил исторический максимум, увеличившись с 01.07.2010 на 186 млрд и достигнув уровня в 1219,9 млрд руб.

Рис. 9: Доля просроченной задолженности в 2009 – 2011 гг.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

По мере роста объема накопленной ипотечной задолженности на балансах банков доля просроченных платежей будет постепенно снижаться и дальше – об этом говорит анализ группировки ипотечных ссуд по срокам задержки платежей. Важно, что на фоне увеличения объемов ипотечного портфеля банковского сектора, объем ссуд, имеющих просрочку от 31 дня и больше, снижается не только в процентном, но и в номинальном выражении, что свидетельствует о повышении качества ипотечного портфеля.

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

Общая сумма задолженности по ипотечным кредитам	На 01.01.2011		На 01.07.2011	
	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%
Всего закладных в портфеле,	1 129 373	100	1 219 850	100
в том числе:				
С просрочкой аннуитетного платежа от 31 до 90 дней	17 505	1,55	9 515	0,78
С просрочкой аннуитетного платежа от 91 до 180 дней	12 875	1,14	7 319	0,6
С просрочкой аннуитетного платежа свыше 180 дней	57 711	5,11	50 502	4,14

Совокупная доля дефолтной задолженности с платежами, просроченными на 91 день и больше, составляет по итогам полугодия 2011 года 4,74% (-1,51 п.п. за полугодие); доля задолженности с технической просрочкой платежей (до одного месяца) – 3,8% (-0,57 п.п. за полугодие); а доля задолженности с просрочкой среднего уровня (от 31 до 90 дней) –0,78% (-0,77 п.п. за полугодие). По итогам 1 полугодия 2011 года объем задолженности по

ипотечным кредитам, по которым не было допущено ни одного просроченного платежа либо срок просрочки не превышает 30 дней, составил 94,48%, что на 2,28 п.п. больше, чем по итогам 2010 года.

Тем не менее, АИЖК обращает внимание, что, в случае реализации рисков ухудшения конъюнктуры на мировых финансовых и сырьевых рынках, опасность снижения качества ипотечного портфеля банков в среднесрочной перспективе станет более вероятной. К этому может привести активное снижение банками стандартов андеррайтинга и требований к заемщикам в конце 2010-начале 2011 года, а также все большее распространение кредитов с низким уровнем первоначального взноса. В случае реализации этих рисков, структура ипотечного портфеля может начать ухудшаться уже в конце первой половины 2012 года.

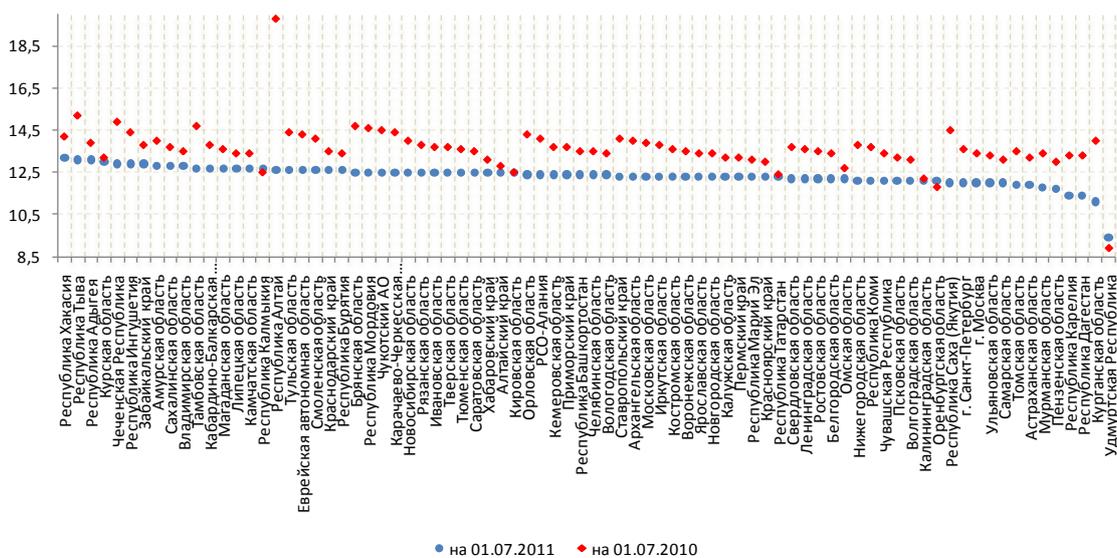
АИЖК прогнозирует, что по итогам третьего квартала доля просроченной задолженности в общем объеме ипотечного портфеля банковского сектора составит около 3,3%, а по итогам года может составить 3-3,3%.

Ипотека в регионах: однородность ставок

Отличительной особенностью первого полугодия 2011 года стало снижение волатильности средневзвешенных ставок по ипотечным кредитам в рублях в зависимости от региона. Так, если в первом полугодии 2010 года разброс ставок по регионам составлял от 19,8% (Республика Алтай) до 8,9% (Удмуртия), то в 2011 году ставки по регионам в Российской Федерации значительно сузились – теперь самая высокая ставка составляет 13,2% (Хакассия), а самая низкая – 9,4% (Удмуртия). Например, средневзвешенная ставка в 11,9-12,1% по итогам первого полугодия зафиксирована, в том числе, в Москве и Якутии, Санкт-Петербурге и Ульяновской области, Калининградской и Нижегородской областях, в республике Коми и Астраханской области.

Увеличение однородности ставок по регионам является свидетельством усиления конкуренции, с одной стороны, что произошло, в том числе и благодаря деятельности АИЖК по развитию ипотечной инфраструктуры, с другой, может, отчасти, являться следствием снижения стандартов андеррайтинга.

Рис. 10: Ранжирование регионов (по убыванию) по средневзвешенным процентным ставкам по выданным ипотечным кредитам (накопленным итогом с начала года, на конец периода) по данным за 2010-2011 гг.



Источник: Банк России

Максимальное увеличение средневзвешенных ставок по выданным в первом полугодии 2011 года кредитам, по сравнению с данными на 01.07.2010, произошло в Удмуртской республике - с 8,9 до 9,4% годовых, а максимальное снижение средневзвешенных ставок по выданным за год ипотечным кредитам произошло в республике Алтай – с 19,8 до 12,6% годовых. Это хорошо вписывается в тенденцию повышения однородности ставок по всем регионам – наибольшее снижение произошло в регионе с максимальной ставкой, а повышение – с минимальной. Такая ситуация наблюдалась в условиях общего тренда по снижению ставок по ипотеке. По данным Банка России, в первом полугодии 2011 года по сравнению с аналогичным периодом 2011 года средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях снизилась в 76 регионах, в 1 – не изменилась, в 3 – повысилась.

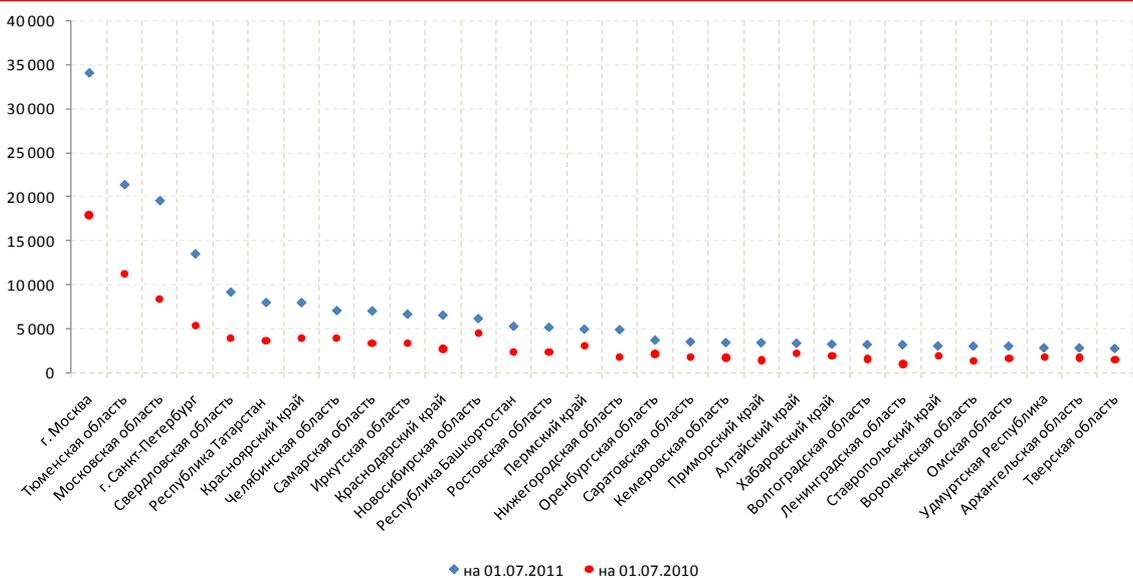
Со снижением ипотечных ставок в России в первом полугодии 2011 года наблюдался и рост объемов выдачи кредитов во всех регионах России, за исключением республики Алтай и Ингушетии. Наибольший вклад в общий прирост объема ипотечного кредитования (рост на 100% или + 135,3 млрд рублей) в первом полугодии 2011 года к аналогичному периоду 2010 внесли преимущественно экономически развитые регионы (где недвижимость рассматривается в том числе и как актив): Москва – 12,1%, Московская область – 8,4%, Тюменская область – 7,6%, Санкт-Петербург -6,1% и Свердловская область – 3,9%. В первом полугодии 2011 года суммарный объем выдачи ипотечных кредитов пятеркой регионов-лидеров (Москва, Тюменская, Московская и Свердловская области, а также Санкт-Петербург) составил более 97,4 млрд рублей (36,3% от общего объема выдачи). Это практически столько же, как и в первом полугодии 2010 года (35,4%), что свидетельствует о достаточно стабильной концентрации рынка.

Самый значительный рост, в 5,75 раза, произошел в Чеченской республике и Карачаево-Черкесской республике (5,7 раза). Такое бурное развитие ипотеки в этих республиках объясняется, прежде всего, эффектом «низкой базы», в первом полугодии 2010 года ипотека там находилась на очень низком уровне, а в 2011 году, по всей видимости, стала формироваться инфраструктура ипотечного рынка. Отметим, что и текущий объем выдачи ипотеки в регионе достаточно низок, и на фоне активного восстановления региона рост здесь продолжится.

Рост в 2,6 раза и более (т.е. более чем на 30% выше среднероссийского) наблюдался в 8 регионах, в том числе в крупных экономически развитых регионах: Нижегородской области (2,8 раза) и Ленинградской области (3,3 раза).

Рост в пределах 1,4 - 2,6 раза (+/- 30% от среднероссийского уровня) наблюдался в большинстве регионов страны (всего в 67), в том числе в Москве объем ипотечного кредитования увеличился в 1,9 раза, в Московской области – в 2,3, Санкт-Петербурге – в 2,5, Тюменской области – в 1,9. Менее чем в 1,4 раза объемы ипотечного кредитования увеличились в трех регионах.

Рис. 11 ТОП-30 регионов России с наибольшим объемом выдачи ипотечных кредитов в 1 п/г. 2011 году (по убыванию), млн руб.

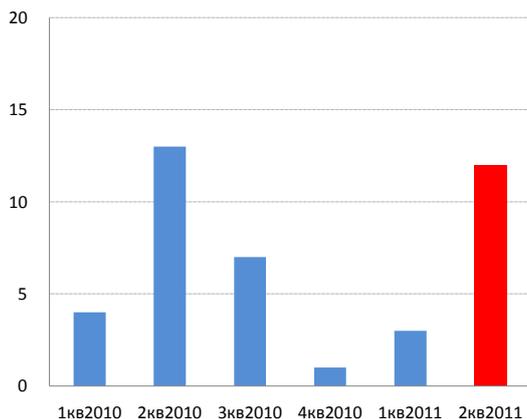


Источник: Банк России

Обзор основных игроков рынка ипотечного кредитования: конкуренция продолжает обостряться

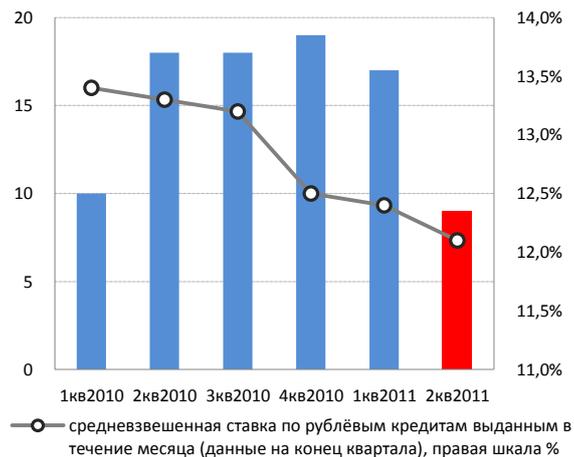
В конце первого полугодия 2011 года банковский сектор приблизился к лимиту возможностей по снижению процентной ставки. Во втором квартале 2011 количество игроков, снизивших ставку в течение квартала, было минимальным за последние 1,5 года (девять банков), а ставки по рублёвым кредитам, выданным в течение месяца, находились на историческом минимуме (12,1%).

Рис. N 12 Количество банков, снизивших требования к первоначальному взносу в течение квартала



Источник: оценки АИЖК

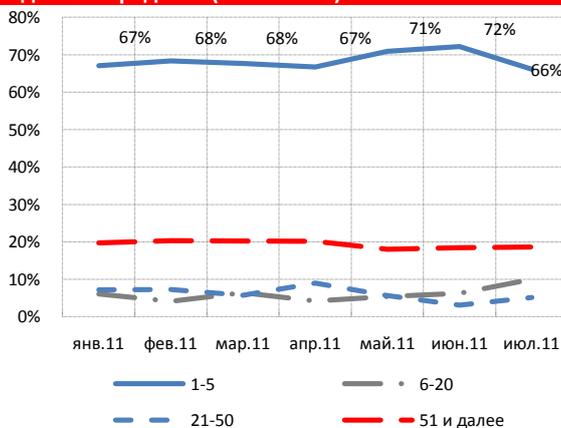
Рис. N13 Количество банков, снизивших процентную ставку в течение квартала



Источник: оценки АИЖК, Банк России

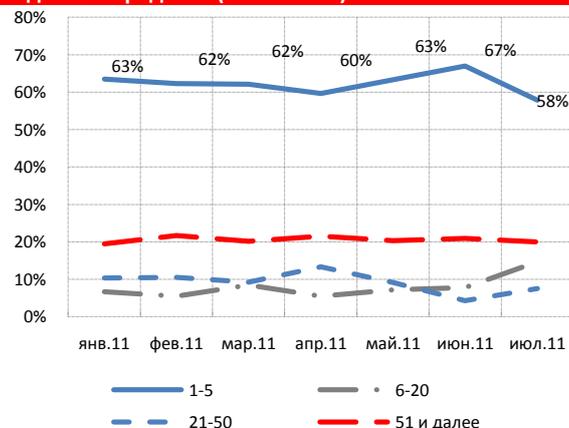
При этом доля первой пятёрки крупнейших по активам банков (куда, по оценкам АИЖК, из банков, выдающих ипотечные кредиты, входят Сбербанк, Газпромбанк, ВТБ24, и Россельхозбанк) росла в последние месяцы второго полугодия и в июне в ежемесячном количестве выданных кредитов достигла около 72% (в объёме выданных кредитов – около 67%). Таким образом, в конце первого полугодия концентрация рынка повысилась на государственных банках, имеющих доступ к дешёвому финансированию.

Рис. N 14: Динамика долей банков в количестве выданных кредитов (помесечно)



Источник: Банк России, оценки АИЖК

Рис. N 15: Динамика долей банков в объёме выданных кредитов (помесечно)



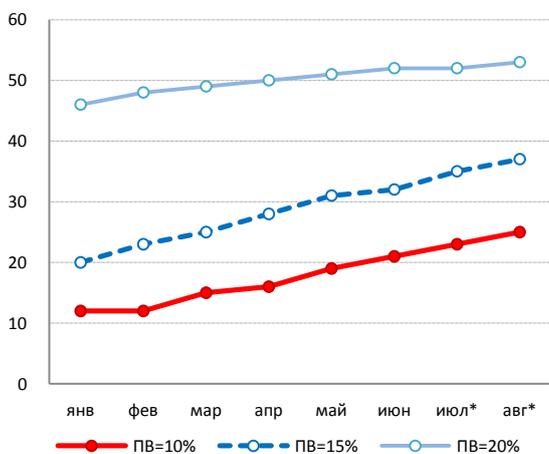
Источник: Банк России, оценки АИЖК

Чтобы нивелировать эффект повышения концентрации рынка Агентство снизило ставки по всей продуктовой линейке в конце июня. После снижения ставок Агентством в июле семь банков снизило процентную ставку (включая Юникредит Банк, Уралсиб и ВТБ24). В частности, в июле ВТБ24 снизил ставки на 0,5-0,7 п.п., а Сбербанк расширил действие программы «Возьми за 8%» для всех категорий заемщиков на все программы жилищного кредитования (кроме «Рефинансирования жилищных кредитов») и продлил действие программы до 30 сентября 2011. Кроме того в июле ещё семь игроков запустило новые ипотечные программы.

Тем не менее, многие банки, почти исчерпав возможности по снижению ставок, решили привлечь заёмщика очередным снижением первоначального взноса – количество таких участников рынка по оценкам АИЖК во втором квартале 2011 года составило не менее 12, что является рекордом за последние четыре квартала. При этом среди банков, снизивших первоначальный взнос, были и крупные банки (например, ДельтаКредит, НордеаБанк и Райффайзенбанк).

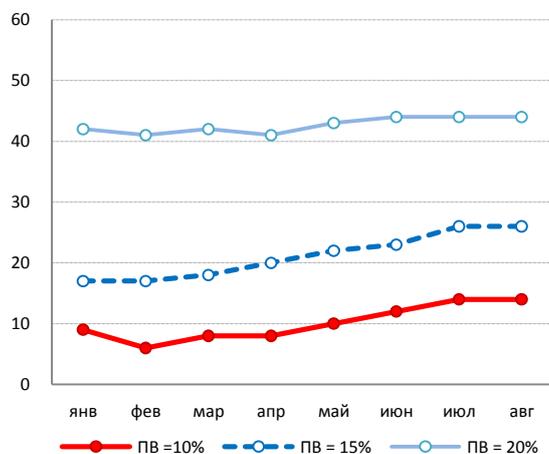
В целом если на начало года не менее 46-ти игроков выдавало кредит с первоначальным взносом 20%, то в августе уже не менее 53-х банков выдавали такие кредиты.

Рис. N:16 Динамика количества банков предлагающих программы с низким первоначальным взносом (ПВ) для «клиента с улицы»



Источник: оценки АИЖК (*с учётом расширения базы мониторинга)

Рис. N: 17 Динамика количества банков, предлагающих программы с низким первоначальным взносом (ПВ) без страховки



Источник: оценки АИЖК

Это формирует опасную тенденцию смещения рынка в сторону кредитов с низким первоначальным взносом. Рост числа таких кредитов, в свою очередь, создает основу для роста просроченной задолженности в будущем. Превентивной мерой Агентства, как института, ответственного за развитие ипотечной инфраструктуры, стало внедрение ипотечного страхования, способного в значительной мере нивелировать риски, возникающие при дефолте кредита с низким первоначальным как для кредитора, так и для заемщика. Этот инструмент активно используется в большинстве развитых стран.

Рынок жилья: стагнация строительного сектора

Главной тенденцией в первом полугодии 2011 года является существенный рост (36%) оборотов рынка жилья, происходивший на фоне увеличения доли ипотечных сделок. Так, за первое полугодие 2011 года в сделках с недвижимостью зарегистрировано 1,7 млн объектов по сравнению с 1,25 млн в соответствующем периоде 2010 года, причем доля ипотечных объектов существенно возросла и составила 16,3%, по сравнению с 13,9% годом ранее.

Рис. 18 Динамика рынка недвижимости 2010-2011 годы

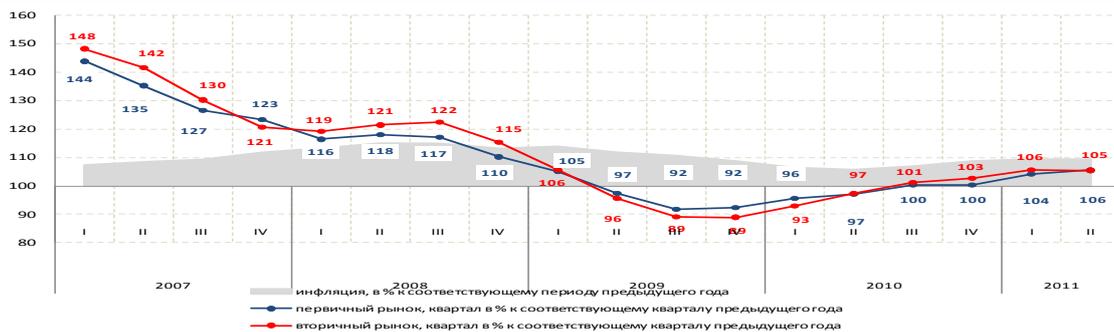


Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

Можно говорить о том, что первое полугодие 2011 года стало рекордным, поскольку даже в докризисном первом полугодии 2008 года оборот рынка недвижимости не превысил 1,2 млн объектов. Важно отметить, что структура рынка жилья в 2008 и 2011 годах существенно отличается. Если в 2008 году значительную роль играл инвестиционный спрос в т.ч. на дорогостоящие объекты, и средний размер кредита составлял почти 2 млн рублей, то в 2010-2011 году за ипотечными кредитами обращались преимущественно для улучшения имеющихся жилищных условий (включая альтернативные сделки). Платежеспособный спрос населения сконцентрировался на альтернативных сделках в сегменте эконом-класса, преимущественно на вторичном рынке, чем и объясняется более низкий средний размер кредита (1,37 по итогам 1 п/г 2011), а также наблюдаемая на рынке ценовая стагнация. Большую роль в этом сыграл «отложенный спрос», накопленный за период надувания «ценового пузыря», когда рост доходов и сбережений населения не успевал за ростом цен.

В первом полугодии 2011 года на рынке жилья наблюдалось продолжение тенденций 2010 года, когда сочетание низкого предложения строящегося жилья с восстановлением ипотечного кредитования и ростом количества объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках, тем не менее, не привело к выходу ценовой динамики из состояния стагнации.

Рис. 19 Динамика индексов цен на жилье на вторичном и первичном рынках, 2007-2011, %



Источник: Росстат

Так, согласно данным Росстата, темпы роста цен на жилье ни на вторичном, ни на первичном рынке не превысили уровня инфляции (9,4% по итогам первого полугодия 2011 года по сравнению с аналогичным периодом 2010 года), и составили, соответственно 5 и 6%.

По итогам 1 полугодия 2011 года ситуация с ценами на жилье в регионах сложилась следующим образом:

- На первичном рынке жилья в номинальном выражении (без учета инфляции) цены росли в 52 регионах, в т.ч. в Москве – 105,8%; Московской области – 106,71%; Тюменской области – 104,58%. Реальный рост цен (выше инфляции) происходил в 13 регионах, в т.ч. в Карачаево-Черкесской Республике – 132,06%; Забайкальском крае – 119,86%; Пермском крае – 118,3%. Падение цен в номинальном выражении наблюдалось в 14 регионах, в т.ч. в Чеченской Республике – 86,12%; Новосибирской области – 90,8%; Республике Алтай – 91,6%
- На вторичном рынке жилья в номинальном выражении цены росли в 58 регионах, в т.ч. в Москве – 105,17%; Московской области – 107,78%; Тюменской области – 102,52%. Реальный рост цен (выше инфляции) происходил в 12 регионах, в т.ч. Республике Бурятия – 126,38%; Еврейской АО – 125,44%; Амурской области – 122,51%. Падение цен в номинальном выражении наблюдалось в 12 регионах, в т.ч. в Ставропольском крае – 94,25%; Республике Дагестан – 94,79%; Кемеровской области – 95,4%.
- Всего на первичном рынке жилья снижение цен в реальном выражении произошло в 66 регионах, а на вторичном рынке – в 70.

Таким образом, можно констатировать, что тенденция отсутствия реального роста цен на недвижимость (или их снижение в реальном выражении) наблюдалось в подавляющем количестве регионов России.

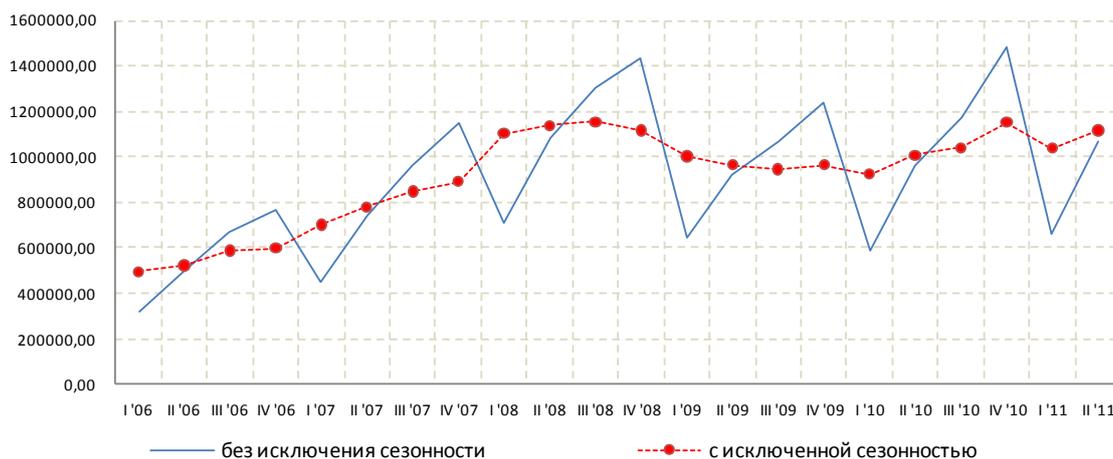
Объем ввода жилья в первом полугодии 2011 года в России составил 20 662,4 тыс. кв.м. (в том числе 10 506 тыс. метров – за счет индивидуального домостроения), что на 3,7% ниже, чем за аналогичный период 2010 года. Снижение ввода жилья происходило равномерно, как в сегменте индивидуального, так и индустриального домостроения. Так, по данным Росстата, в первом полугодии 2011г. введено в эксплуатацию 243,2 тыс. квартир и

индивидуальных домов, что составило 96,3% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе индивидуальными застройщиками введено 78,7 тыс. жилых домов общей площадью 10,5 млн кв. метров, что составило 97,2% к первому полугодю 2010 года.

При этом, по данным Росстата, доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного жилья составила: в целом по России - 50,8%; в Республике Алтай, Кабардино-Балкарской, Карачаево-Черкесской и Чувашской республиках, Астраханской, Белгородской, Волгоградской, Владимирской, Новгородской и Тульской областях - от 80,3% до 97,5%, в Республике Тыва, Чеченской Республике, Камчатском крае - 100,0%.

В условиях развития бокового тренда на рынке жилья ждать существенного увеличения ввода жилья в ближайшее время, скорее всего, не приходится – об этом говорит и динамика выполняемых строительных работ. Так, по данным Росстата, объем работ выполненных по виду деятельности «Строительство» в России в первом полугодии 2011 лишь на 1,2% п.п. превысил показатели аналогичного периода (в сопоставимых ценах). Такая слабая динамика не дает оснований полагать, что в 2011 и начале 2012 года произойдет существенный рост ввода жилья.

Рис. 20: Объем работ по виду деятельности "строительство", с устранением сезонности, тыс. кв.м., 2006-2011 гг.

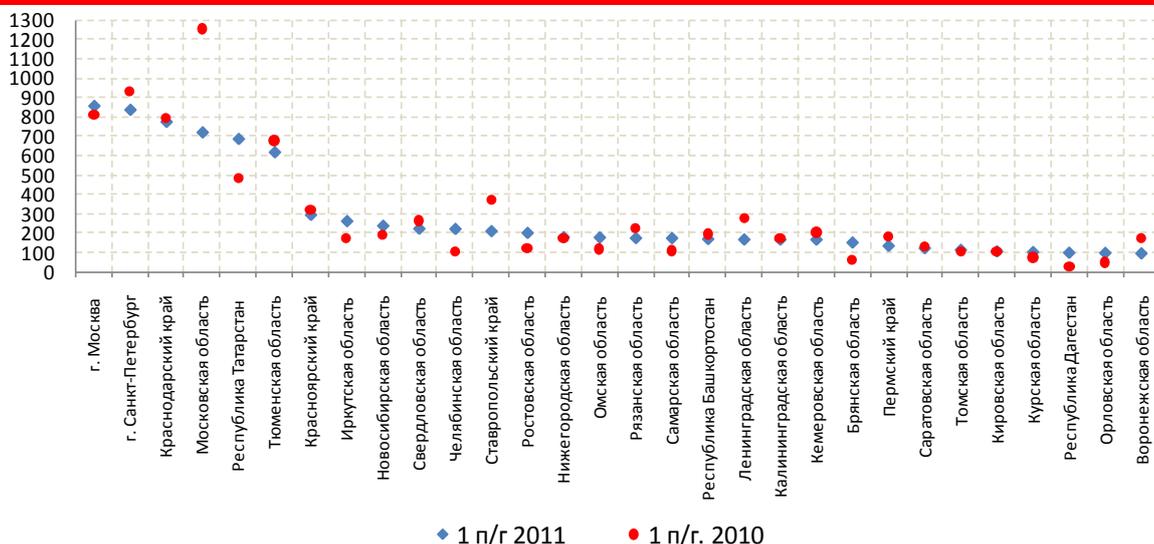


Источник: Росстат, расчёты АИЖК

Несколько лучше выглядят долгосрочные перспективы в жилищном строительстве. Объем кредитов, выданных индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам на строительство зданий и сооружений в рублях и иностранной валюте, в первом полугодии 2011 года, составил более 473 млрд рублей, что на 26,6% превышает объем кредитования в сопоставимом периоде 2010 года. Однако, если сравнивать этот объем с низкой базой аналогичного периода кризисного 2009 года, рост объем кредитов строительному сектору в реальном выражении (в ценах 2009 года)¹ составил всего 35%

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

Рис. 21: Топ-30 регионов России по объему ввода индустриального жилья, тыс. кв. м



Источник: Росстат, расчеты АИЖК

Наибольшие объемы индустриального жилищного строительства в первом полугодии 2011 года отмечены в крупных инвестиционных и промышленно развитых регионах. В Москве введено 8,4% от сданной в эксплуатацию общей площади индустриального жилья в России, в Санкт-Петербурге – 8,2%, в Краснодарском крае – 7,6%, в Московской области – 7,1%, в Республике Татарстан – 6,8%. Всего в десяти лидирующих регионах введено 54,1% от общей площади индустриального жилья, построенного в стране в первом полугодии 2011 года.

В первом полугодии 2011 года, по сравнению с первым полугодием 2010 года, наибольшее увеличение объемов ввода индустриального жилья произошло в Республике Татарстан – на 204,4 тыс. кв. м, Челябинской области – 111,5 тыс. кв. м. и Иркутской области – 86,7 тыс. кв. м. Наибольшее снижение объемов ввода индустриального жилья имело место в Московской области – 533,1 тыс. кв. м., Ставропольском крае – 166,1 тыс. кв. м. и Ленинградской области – на 110,6 тыс. кв. м.

Обращает на себя внимание резкое падение ввода индустриального жилья в Московской области – бессменного лидера по вводу индустриального жилья в 2008-2010 годах. В первом полугодии 2011 года, по сравнению с сопоставимым периодом 2010 года, падение ввода жилья здесь составило 43%, снизившись соответственно с 1253 тыс. кв. м. до 720 тыс. Это можно объяснить постепенным исчерпанием начатых до кризиса объектов на фоне появления известий о готовящемся присоединении областных территорий к Москве.

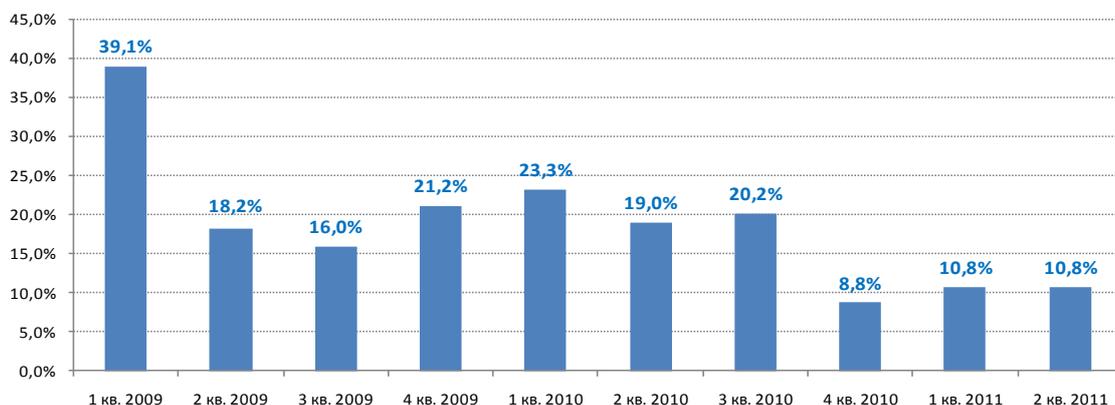
Подводя итоги о ситуации в жилищном строительстве в целом, можно говорить, что в условиях исчерпания резервов в виде объектов высокой степени готовности (начатых еще до кризиса), наблюдаемый рост кредитования строительного сектора на фоне ценовой

стагнации все еще не достаточен для увеличения объема ввода жилья в стране. И, если некоторые крупные строительные компании после кризиса сделали акцент на активном строительстве жилья эконом-класса, то улучшение эффективности производства и снижение затрат большинству оказывается не под силу.

Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию

Всего за 6 месяцев 2011 года Агентством по ипотечному жилищному кредитованию было рефинансировано 18 145 ипотечных кредитов на сумму 22,4 млрд рублей, что составило 9,3% – в количественном и 8,4 % – в денежном выражении от всех выданных в этот период ипотечных кредитов.

Рис. 22 Доля ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК, в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов в 2009 – 2011 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

АИЖК, являясь институтом развития рынка ипотеки, в 2010 году проводило активную политику, направленную на преодоление последствий кризиса 2008-2009 гг. Так, АИЖК, удерживая в первом полугодии 2010 года самую низкую на рынке ставку², задало ориентир для ведущих игроков рынка, что, в свою очередь, во втором полугодии 2010 года положило начало массовому снижению ставок выдачи ипотечных кредитов. По данным за 2010 год ставка выкупа АИЖК по стандартным кредитным продуктам (накопленным итогом с начала года) составила 11,06%, что значительно ниже среднего уровня ипотечных ставок по России (13,1% по данным Банка России на 01.01.2011).

В 2011 году АИЖК также удерживает низкий уровень ставки выкупа: по данным за январь – июнь 2011 года она составила 11,19% (12,2% по данным Банка России на 01.07.2011). Напомним, что с 01.07.2011 АИЖК существенно снизило ставки по всему ряду продуктов. Поводом для снижения ставок стала стабилизация экономической ситуации в стране, в том числе и на рынке ипотечного жилищного кредитования, а также политика Агентства, направленная на повышение доступности ипотечных кредитов для граждан. Так, минимальная ставка рефинансирования по программе «Стандарт» составляет всего 8,9% (ранее - 11,5%). По продукту «Материнский капитал» для вторичного рынка жилья - 8,65%. Для первичного рынка жилья базовая минимальная процентная ставка по кредитам в рублях по программе «Новостройка» и продукту «Малоэтажное жильё составляет 7,9, для продукта «Материнский капитал» - 7,65% годовых (ранее – 10,5%). С учетом общей суммы специальных вычетов ставка может снизиться до 6,4%.

Одновременно с общим снижением процентных ставок АИЖК практически сравняло стоимость кредитов с низким первоначальным взносом от 10 до 30% (стандартно, без

² Ставка выкупа АИЖК по стандартным продуктам на 01.07.2010 составила 10,55%

ипотечного страхования, они более дорогие) и менее рискованных кредитов с первоначальным взносом от 30% и выше. Например, по стандартному продукту Агентства при наличии личного страхования процентная ставка по кредитам как с 10%, так и с 39% - взносом начинается от 10,5%. А по продукту «Новостройка» максимальная ставка не может превышать 11% даже при минимальном первоначальном взносе и максимальном 30-летнем сроке кредитования. Единственное условие для кредитов с низким первоначальным взносом - заключение договора страхования ответственности заемщика, защищающего кредитора и заемщика от риска изменения цен на жилье.

Снизив ставки, Агентство установило новый ориентир для рынка, что, в свою очередь, позволит если не добиться ощутимого снижения ставок, то, по меньшей мере, продлить период их стабилизации на достигнутом уровне.

Наряду со стандартными кредитными продуктами АИЖК развивает специальные инновационные кредитные предложения для отдельных категорий граждан, ставки по которым существенно ниже среднерыночных. По данным на 01.08.2011 АИЖК³ рефинансировало 4 933 ипотечных кредита, выданных по программе «Военная ипотека», на общую сумму около 9,3 млрд рублей, а также 1412 кредитов с использованием материнского капитала на общую сумму около 1,6 млрд рублей.

В то же время, в рамках программы «Стимул», реализуемой Агентством совместно с Внешэкономбанком, АИЖК продолжает активно решать задачу сглаживания последствий кризиса на первичном рынке жилья и снижения дефицита предложения. С 1 января 2011 года финансирование банков, кредитующих жилищное строительство, и приобретение жилья в рамках программы «Стимул», осуществляется Агентством по ставке от 7 до 8,75% годовых. По данным на 05 августа 2011 года АИЖК приняты обязательства по 152 соглашениям о фондировании на общую сумму 46,1 млрд руб. (2,2 млн кв. м). На рассмотрении находится еще 96 заявок на 25 млрд рублей (1,3 млн кв.м).

³ Накопленным итогом с начала 2011 года

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.