

Аналитический отчет по рынку жилья и ипотечного жилищного кредитования.

Итоги I квартала 2009 года

Управление маркетинга ОАО «АИЖК»
+7 (495) 775-47-40 (15-13)

1. Основные экономические тенденции

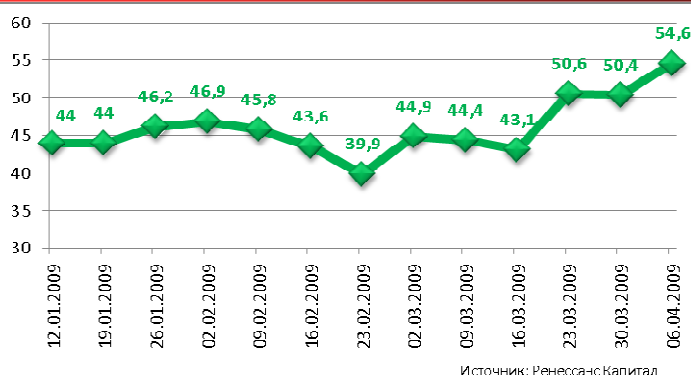
Согласно данным о ключевых индикаторах в конце 1 квартала 2009 г. наметился **переход мировой экономики от негативной к нейтральной и условно позитивной динамике развития**, что в целом свидетельствует о достижении определенной точки равновесия после череды глубоких падений в конце 2008 г. Основные позитивные изменения состоят в следующем:

- Цена на нефть марки Brent начала постепенно расти и превысила отметку 53 доллара США за баррель.

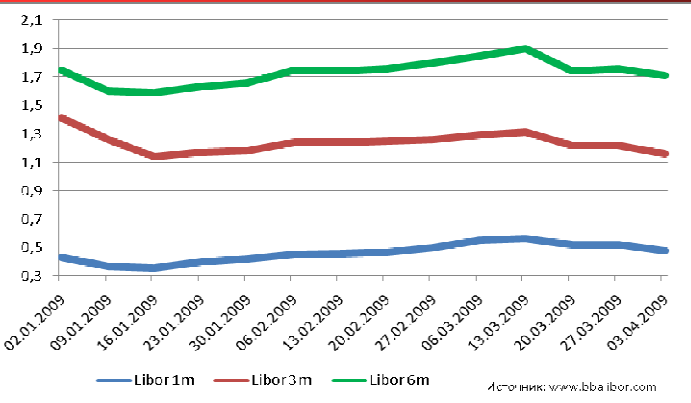
- Наметилась тенденция к снижению спредов по ставкам Libor, что обусловлено увеличением притока ликвидности и ростом предложения на мировом рынке межбанковского кредитования.

- Рубль продемонстрировал стабилизацию в отношении бивалютной корзины.

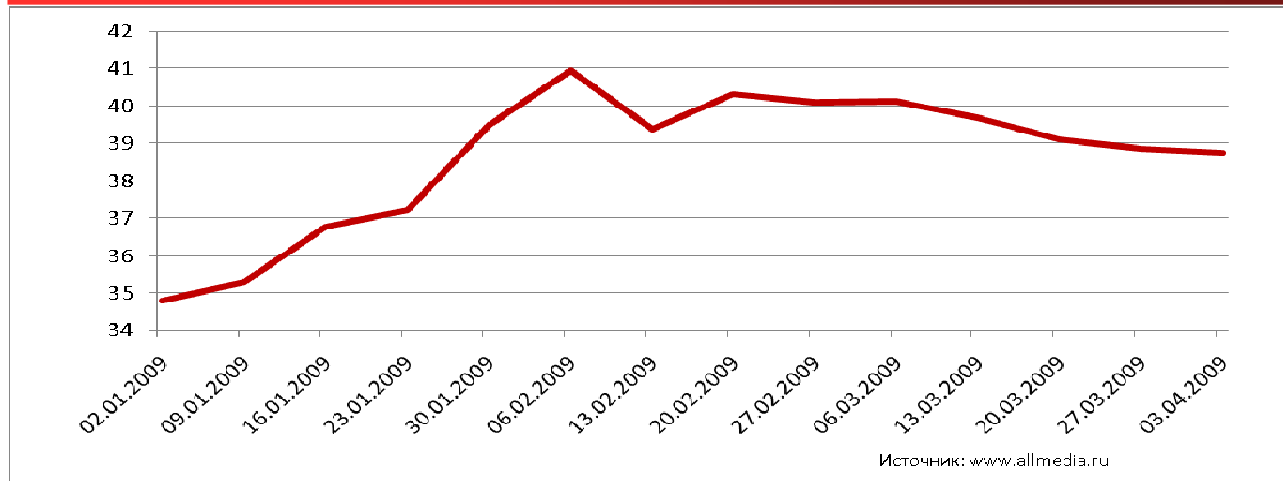
Динамика изменения цен на нефть марки Brent в 1 квартале 2009 года



Динамика изменения ставок Libor в 1 квартале 2009 года



Динамика изменения стоимости бивалютной корзины в 1 квартале 2009 года



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

Тем не менее, в 1 квартале 2009 года ощутимо проявились последствия спада конца 2008 года, в связи с чем в этот период наблюдалось **продолжение многих негативных тенденций**.

- Продолжается спад промышленности. Снижение добычи полезных ископаемых в 1 квартале 2009 года по отношению к аналогичному периоду 2008 года составило 3,8%, производства в обрабатывающей промышленности – 20,1% и производства и распределения газа и воды – 5,1%.

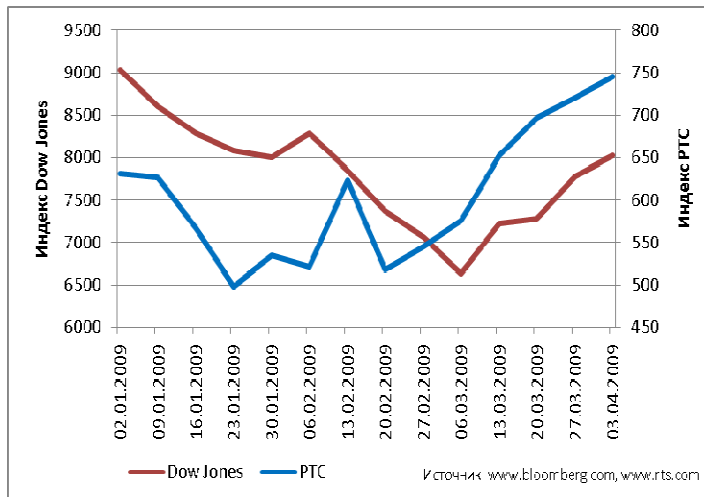
- Спад промышленности, в свою очередь, стал основной причиной дальнейшего роста безработицы в 1 квартале 2009 года. По данным ФСГС она достигла 9,5%.

- Продолжается рост инфляции, что обусловлено повышением цен естественных монополий с начала 2009 года (РЖД и ЖКХ), а также девальвацией рубля. В 1 квартале 2009 года она составила 5,5%.

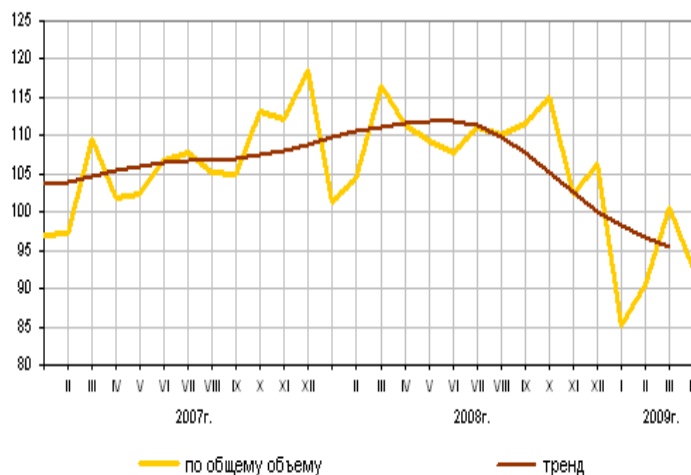
- Реальные располагаемые доходы населения (учитывающие инфляцию и все обязательные выплаты) впервые за девять лет снизились по отношению к аналогичному периоду прошлого года на 2,3%.

- Как естественная реакция на снижение платежеспособности и потребительской активности населения наметился спад оборотов розничной торговли.

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



Индексы промышленного производства в % к среднемесячному значению 2006 г. (www.gks.ru)



2. Рынок жилья

• Наметившаяся в конце 2008 года тенденция к снижению цен на жилье получила продолжение. Согласно данным ФСГС, в 1 кв. 2009 г. средняя стоимость жилья в России составила 54,1 тыс. руб., что ниже на 0,7%, чем в 4 кв. 2008 г. (54,5 тыс. руб.) и выше на 7,2% по сравнению с тем же периодом годом ранее (50,5 тыс. руб.).

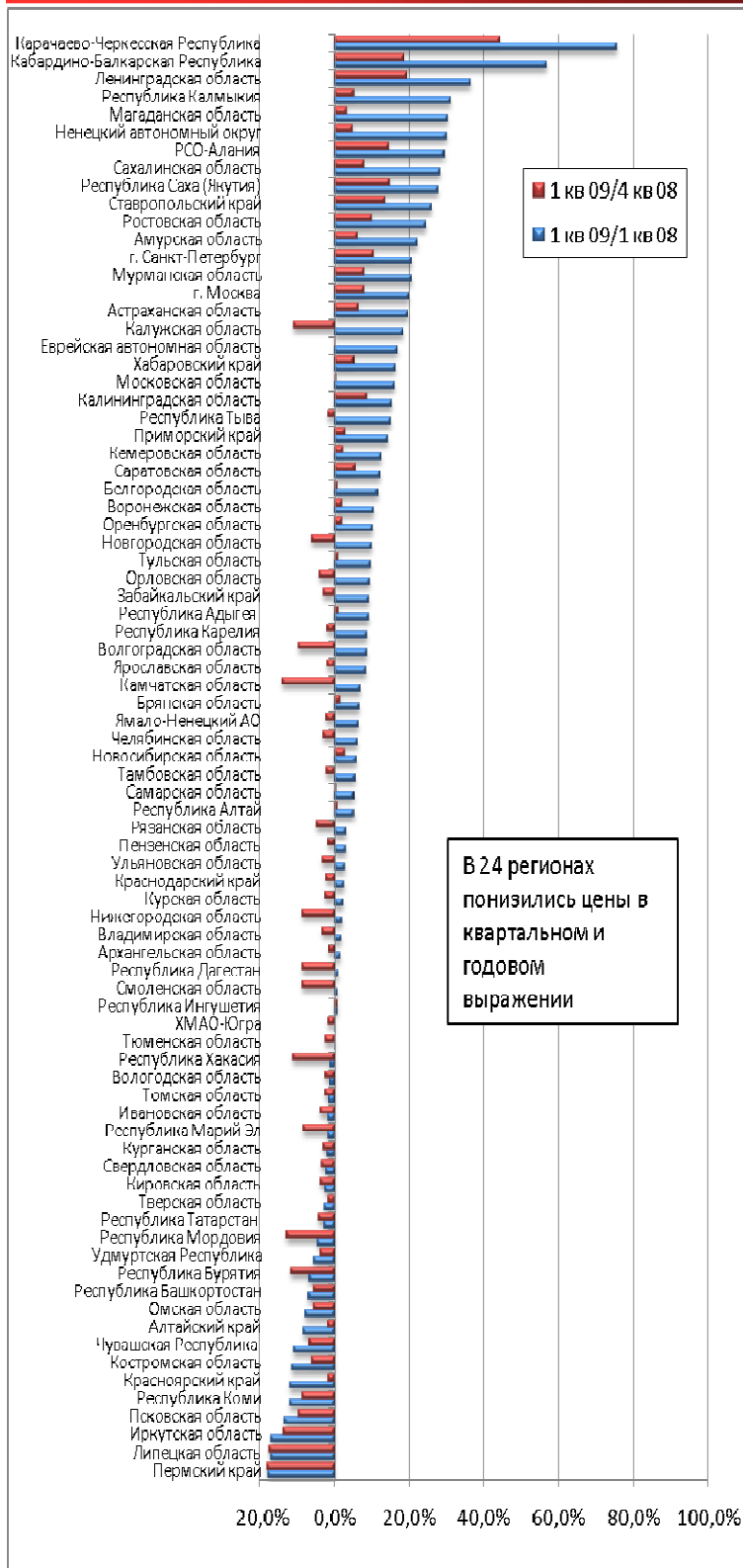
• При этом в 1 кв. 2009 г. по отношению к 4 кв. 2008 г. цены снизились в 48 регионах, а в 32 повысились. В годовом исчислении снижение по итогам 1 кв. 2009 г. было зафиксировано в 29 регионах. При этом наибольшую устойчивость данная тенденция имеет в 24 регионах, где произошло одновременное снижение цены в квартальном и годовом выражении.

• Значительное давление на средние цены на жилье оказал первичный рынок, где цены снижались более быстрыми темпами. В условиях экономической нестабильности, ввиду высокого риска недоострой, практически все участники ипотечного рынка прекратили кредитование строящихся объектов, а покупатели переориентировались на вторичный рынок. Совокупность данных факторов заставила компании строительного сектора перенести основной центр тяжести по обеспечению ликвидности на их конечный продукт – объекты недвижимости и начать снижение цен для ускорения притока средств.

• Наибольшее снижение цен в годовом выражении произошло в Сибирском ФО - на 3,1%; в квартальном - в Приволжском ФО - на 4,8%. Наибольший рост цен в годовом выражении продемонстрировал Дальневосточный ФО - 20,8%; в квартальном – Северо-Западный ФО - 9,1%. Лидерами снижения (свыше 10% в годовом и квартальном выражении) стали Пермский край, Липецкая область, Иркутская область и Псковская область.

Темпы прироста средних цен на жилье в годовом и квартальном выражении

(данные ФСГС, расчеты АИЖК)



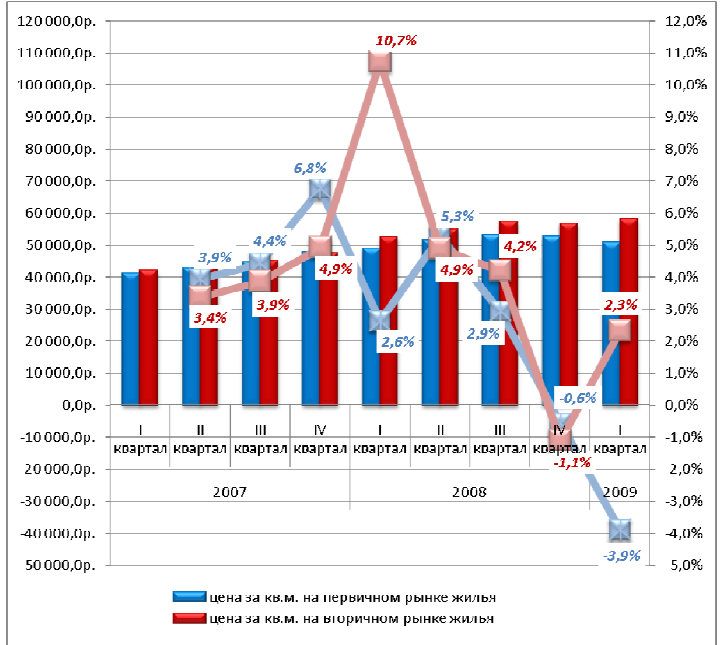
•Важно отметить, что, несмотря на снижение средних цен на жилье по РФ, в первые два месяца 2009 года КДЖ незначительно увеличился с 6,08 до 6,25 лет, что в целом свидетельствует об опережающей динамике снижения платежеспособности населения в сложившихся условиях. Коэффициент доступности жилья уменьшился в 42 регионах (жилье стало доступнее) и увеличился в 39 (жилье стало менее доступным).

•По итогам первых двух месяцев наименее доступно жилье (КДЖ – 7 и более лет) в Тверской и Новосибирской областях, Санкт-Петербурге, Кабардино-Балкарской республике, а также в республиках Алтай и Тыва. В 4 квартале 2008 года жилье было наименее доступно в Тверской области, Москве, Санкт-Петербурге и Республике Мордовия.

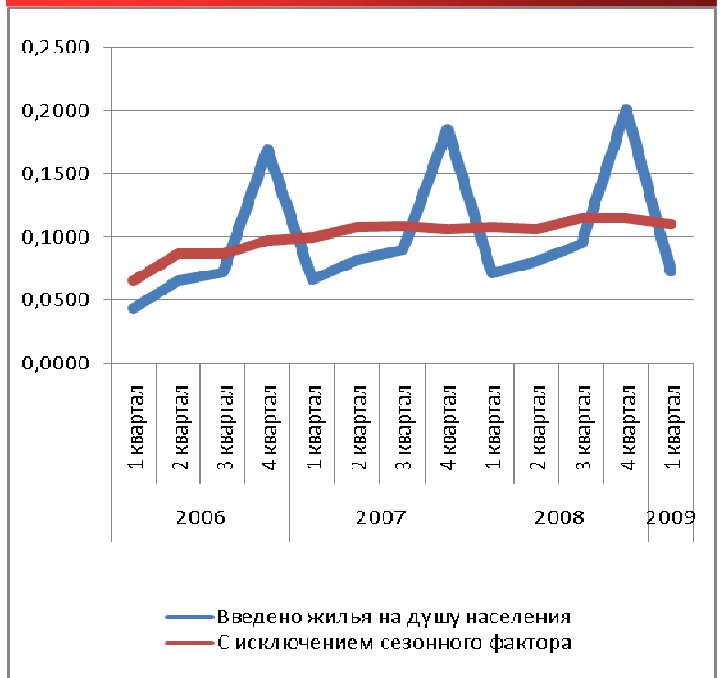
•Тем не менее, в 1 квартале 2009 года было введено 10,4 млн. кв. метров жилья, что на 230 тыс. кв. м. больше, чем в аналогичный период 2008 года. При этом в 43 регионах снизился темп прироста объемов ввода жилья на душу населения по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

•По официальной статистике ФСГС, в 1 квартале т.г. значительного снижения динамики ввода жилья на душу населения в РФ не наблюдается, что во многом объясняется инертностью, присущей строительному процессу. Ожидается проявление этого снижения по итогам 3 квартала 2009 года.

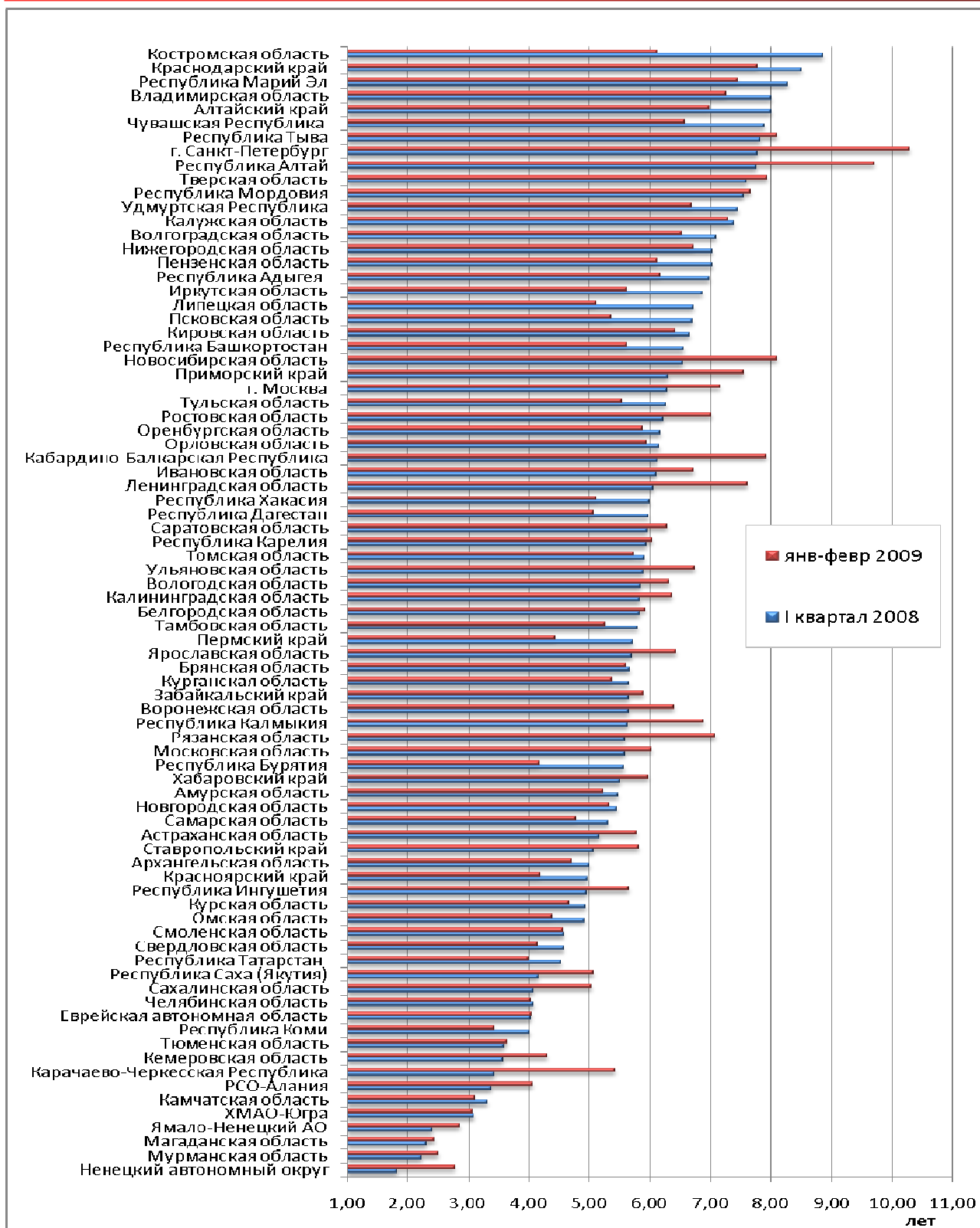
Темпы прироста средних цен на жилье в годовом и квартальном выражении (данные ФСГС, расчеты АИЖК)



Динамика объемов ввода жилья на душу населения, кв.м. (данные ФСГС, расчеты АИЖК)



Коэффициент доступности жилья в 1 кв. 2009 г. по отношению к 1 кв. 2008 г., лет
(данные ФСГС, расчеты АИЖК)

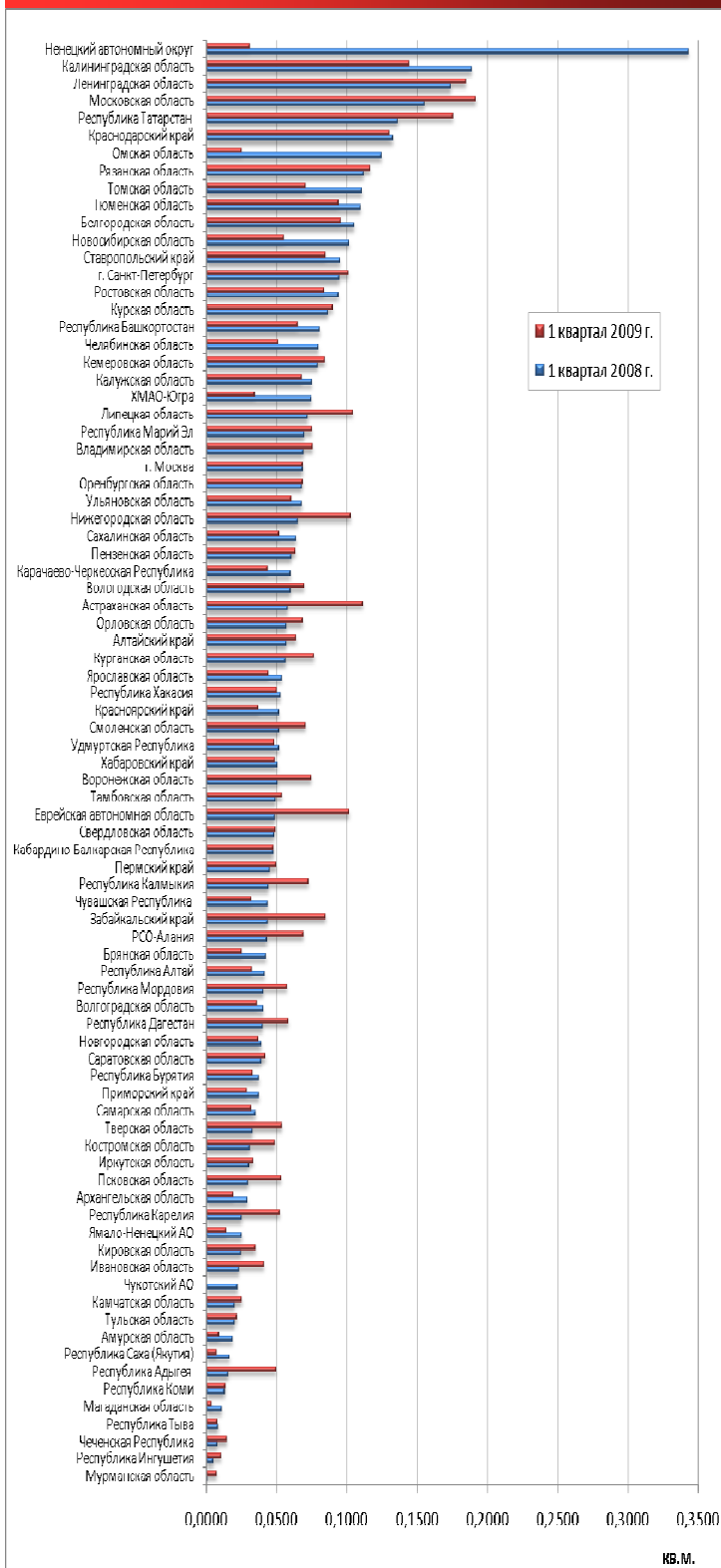


• Развитие рынка жилья и строительства в РФ положительно взаимосвязаны с уровнем экономического развития региона (ВРП), которое, в свою очередь, зависит от степени развития промышленности. Таким образом наиболее оперативная и глубокая реакция в виде снижения цен на рынке жилья и объемов ввода жилья на душу населения наблюдается в экономически развитых регионах со значительной долей в ВРП отраслей, оказавшихся наиболее уязвимыми перед кризисом (строительство, машиностроение, обрабатывающая промышленность, финансовые услуги и пр.). Необходимо также отметить, что во многих экономически развитых регионах рынок жилья накануне кризиса был перегрет и затоварен объектами, не соответствующими платежеспособному спросу, что также способствует более глубокому и динамичному снижению цен на рынке жилья.

• Менее ощутимая реакция наблюдается в депрессивных регионах, которые всегда последними чувствуют как позитивные, так и негативные изменения в экономике, а также в регионах с хорошо диверсифицированной экономикой и/или в регионах со значительной долей сельского хозяйства – отрасли наименее подверженной влиянию мирового финансового кризиса.

• Значительная инерция (растут цены и объем ввода жилья) на рынке жилья наблюдается в регионах с высокой долей добывающего сектора в экономике, что обусловлено совокупностью нескольких факторов: изначально высокой стоимостью жизни и ресурсов в тяжелых климатических условиях (что на фоне инфляции, гораздо быстрее, чем в других регионах, способствует росту всех цен); получением государственной поддержки добывающими компаниями; позитивными ценовыми ожиданиями на мировом рынке первичных ресурсов, что подтверждает динамика цен на нефть.

Введено жилья на душу населения в 1 квартале 2009 года по отношению к 1 кварталу 2008 года, кв. м.
(данные ФСГС, расчеты АИЖК)



3. Развитие ипотечного кредитования и основные участники рынка

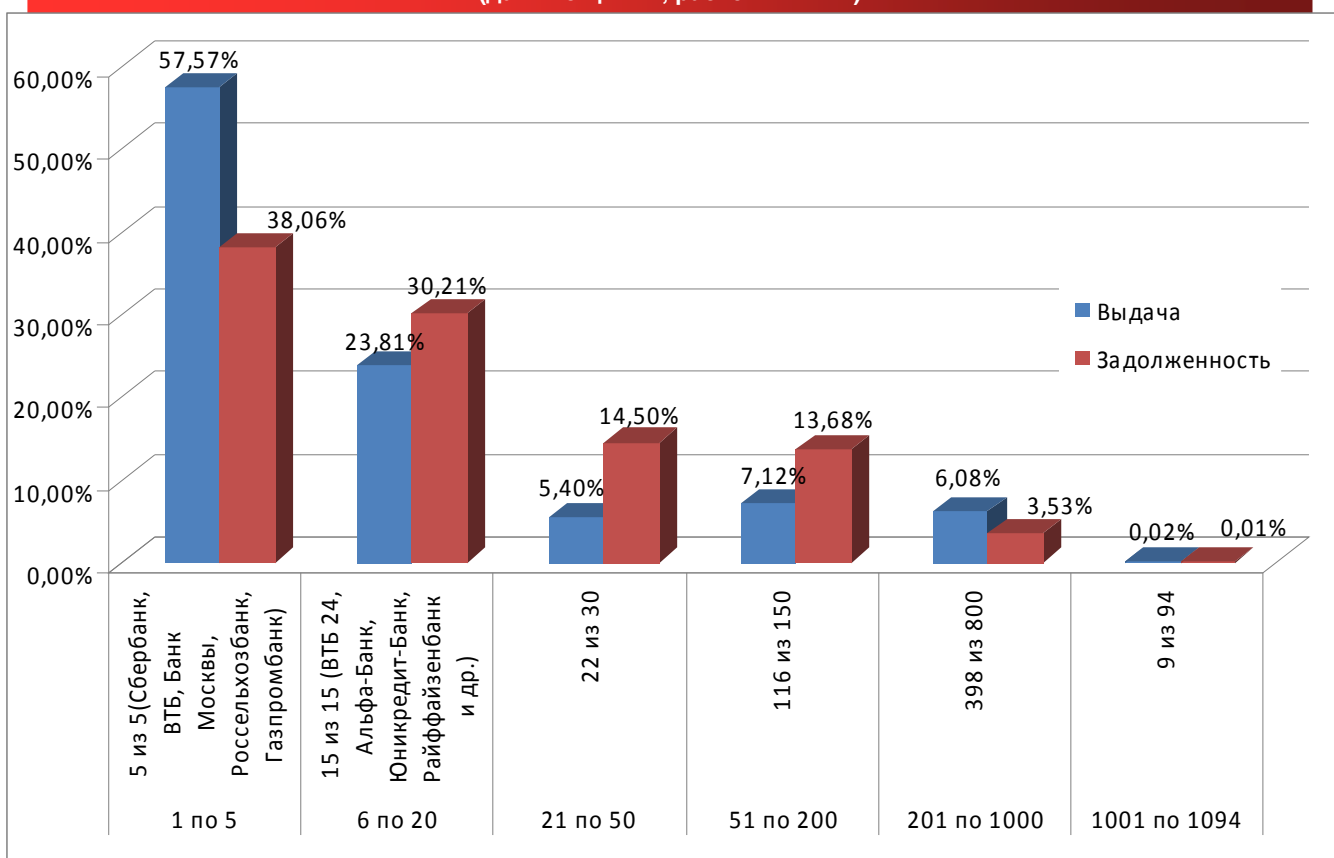
•Помимо продолжения прошлогодних тенденций, дополнительным сдерживающим фактором для банков при выдаче новых ипотечных кредитов в 1 квартале 2009 года стали рост волатильности цен на жилье в конце 2008 - начале 2009 гг., (так как это повышает залоговый риск) и риск неплатежеспособности как потенциальных, так и реальных заемщиков в связи с увеличением безработицы и падением уровня доходов. Параллельно с выдачей новых кредитов банки вынуждены разрабатывать программы реструктуризации выданных ранее кредитов во избежание увеличения числа просрочек и дефолтов.

•На этом фоне в 1 квартале 2009 года число игроков ипотечного рынка продолжило сокращаться за счет мелких и средних банков. По итогам 1 квартала 2009 ипотечные кредиты на своем балансе имели 565 банков, что на 35 банков меньше, чем в начале года. При этом, по данным АИЖК, новые кредиты выдавали не более 37 банков из 50 крупнейших игроков ипотечного рынка.

•Основной объем выдачи новых ипотечных кредитов в 1 квартале 2008 года поддерживался преимущественно за счет ВТБ-24, Сбербанка, Раффайзенбанка и Дельта-Кредита, т.е. крупных банков с государственным или иностранным участием в капитале, имеющих доступ к средствам господдержки и/или более дешевым ресурсам.

Банки, имеющие ипотечную задолженность на своем балансе, сгруппированные по величине активов на 01.04.09

(данные ЦБ РФ, расчеты АИЖК)



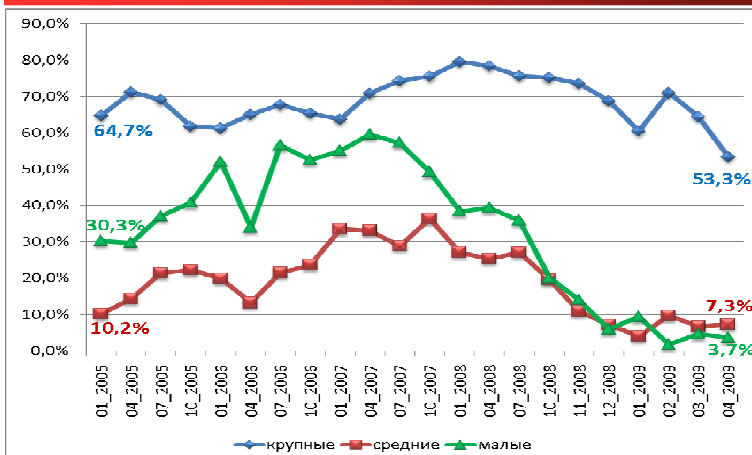
•Массовый уход с рынка ипотечного кредитования мелких и средних банков подтверждает также изменения структуры банковских пассивов. В группах средних и мелких банков в 1 квартале 2009 года продолжилось стремительное сокращение доли кредитов, выданных на срок свыше трех лет (к которой преимущественно относятся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

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

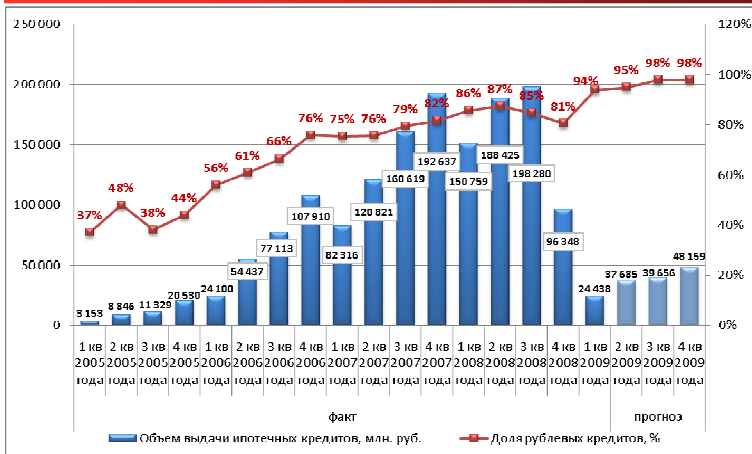
•Таким образом, согласно данным ЦБ РФ в 1 квартале 2009 было выдано 24,4 млрд. руб. – шестая часть объема выдачи 1 квартала предыдущего года (150 млрд. руб.) Необходимо отметить, что в этот объем также вошли кредиты, выданные на реструктуризацию выданных ранее. Совокупная ипотечная задолженность при этом достигла порядка 1 039 трлн. руб.

•По данным ЦБ РФ общая доля просроченной задолженности в 1 кв. т.г. по ипотечным кредитам увеличилась почти на 1,5% по сравнению с началом года. Наиболее быстрый рост просроченной задолженности идет по валютным кредитам, где она почти достигла 3,8%

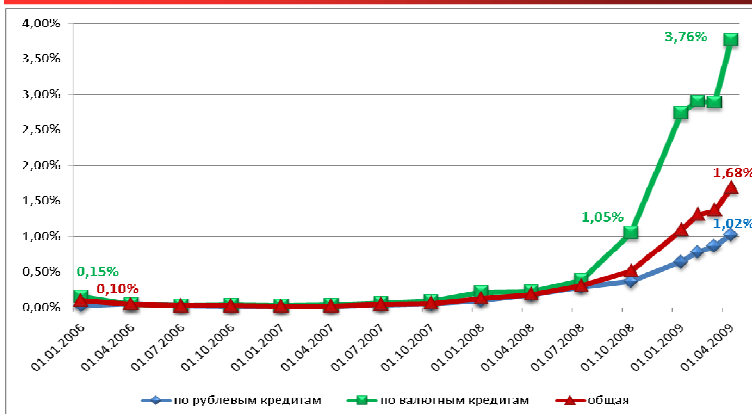
Доля кредитов свыше 3-х лет в общем объеме кредитования по группам банков (данные ЦБ РФ, мониторинг Интерфакс, расчеты АИЖК)



Объем выданных ипотечных кредитов, поквартально, млн. руб. (Данные ЦБ РФ, расчеты АИЖК)



Доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам (Данные ЦБ РФ, расчеты АИЖК)



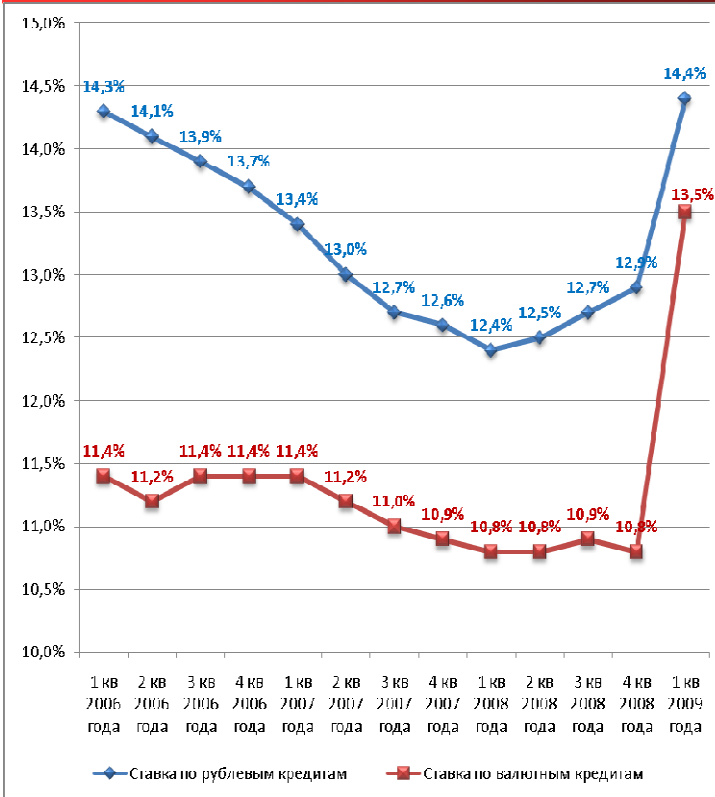
•Продолжает снижаться качественная доступность ипотечного кредитования для населения. Банки продолжают увеличивать ставки по вновь выдаваемым кредитам. По данным ЦБ РФ средневзвешенная ставка в рублях в 1 кв. 2009 г. значительно выросла - с 12,9% до 14,4%. Средневзвешенная ставка в иностранной валюте с 10,8% до 13,5%.

•Во многом такой резкий скачок обусловлен методикой ЦБ РФ расчета средневзвешенной ставки, которая рассчитывается накопленным итогом с начала года и, таким образом, существенно «сглаживается» в течение года.

•Средневзвешенная ставка в рублях увеличилась во всех регионах. При этом минимальное увеличение (не более 0,5%) произошло в четырех регионах – Оренбургской и Вологодской областях, Забайкальском крае и Республике Адыгея. Максимальная ставка и максимальный прирост за 1 кв. т.г. по данным ЦБ РФ зафиксированы в Магаданской области. По итогам 4 кв. 2008 года максимальное значение средневзвешенной ставки – 14% зафиксировано в РСО-Алания (+1,2 %).

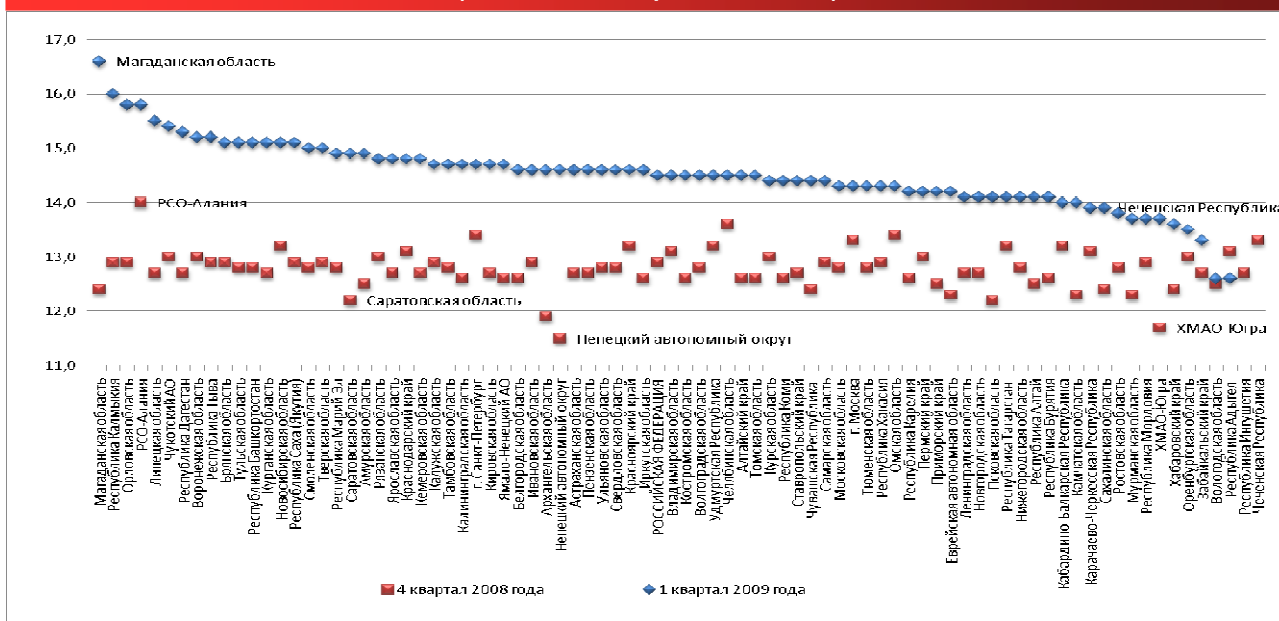
Динамика средневзвешенной ставки по выданным ипотечным кредитам

(Данные ЦБ РФ, расчеты АИЖК)



Размер процентных ставок по предоставленным ипотечным кредитам в рублях в 4 квартале 2008 года и 1 квартале 2009 года

(данные ЦБ РФ, расчеты АИЖК)



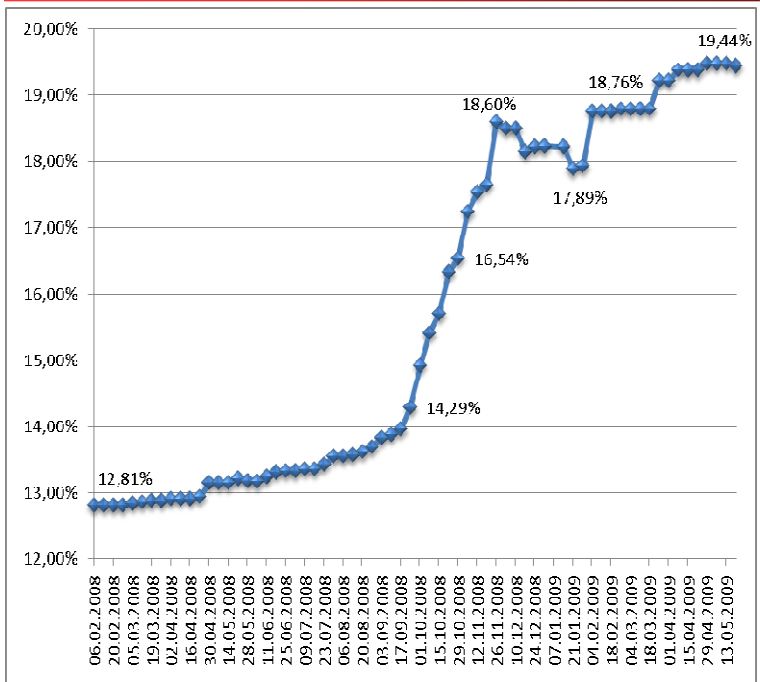
- Средневзвешенная «Ставка Предложения», рассчитываемая по 25 банкам (из крупнейших 50 участников ипотечного рынка по данным РБК-рейтинг) и АИЖК с учетом особенностей различных программ, по состоянию на 01.04.09 составляет 19,22%. Фиксированная ставка в долларах составила 15,45%.

- Рост процентных ставок и процентного риска, который ложится на заемщика в случае получения валютного кредита или кредита с плавающей ставкой, стал причиной изменения структуры выдачи ипотечных кредитов. По итогам 1 квартала 2009 г. объем кредитов, выданных в иностранной валюте, снизился до 6%, тогда как на 01.01.2009 г. он составлял 15%.

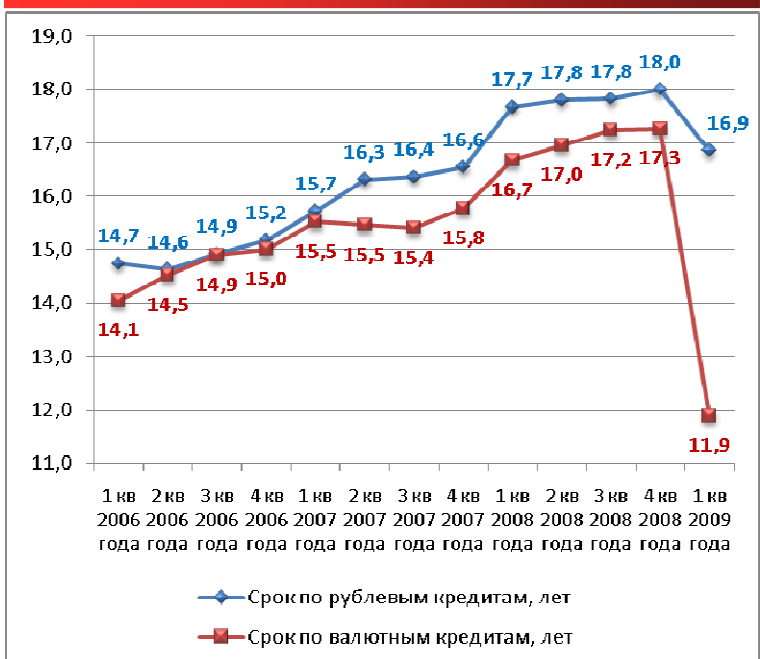
- Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам также сократился - на один год по рублевым, и на 5,3 года по валютным. Во многом такое резкое изменение также обусловлено аналогичной расчету средневзвешенных ставок методикой ЦБ РФ в отношении средневзвешенного срока.

- Среднее значение коэффициента Кредит/Залог в 1 квартале 2009 года продолжило снижаться и составило 66% (73% в начале года).

Средневзвешенная фиксированная "Ставка Предложения" по ипотечным кредитам в рублях (Расчеты и мониторинг Кредитмарт)



Динамика средневзвешенного срока по выданным ипотечным кредитам (данные ЦБ РФ, расчеты АИЖК)



4. Развитие рынка рефинансирования и доля Агентства

- К концу 2008 года в силу объективных причин Агентство осталось практически единственным участником на рынке рефинансирования. При этом доля рефинансированных Агентством ипотечных кредитов в выдаче в 2008 г., без учета даты выдачи рефинансированных кредитов, составила 6% в стоимостном выражении и порядка 4% - в количественном.

- В сложившихся условиях увеличение доли АИЖК идет быстрыми темпами. Так, по итогам 1 квартала 2009 г., совокупный объем рефинансирования АИЖК составил 7,7 млрд. руб., что, по данным ЦБ РФ, без учета даты выдачи рефинансированных кредитов, составило в стоимостном выражении 30%, а в количественном – 39% от всего объема выдачи за этот период.

- Оценка долей Агентства без учета даты выдачи рефинансированных кредитов во многом обусловлена временным лагом не менее двух месяцев, с которым Агентство рефинансировало кредиты в период с февраля 2008 до 2009 г. Принцип рефинансирования кредитов только после внесения заемщиком на счет первичного кредитора два первых аннуитета закреплен в Стандартах.

- Начиная с 2009 г. была разработана методика рейтингования партнеров, основным критерием которой явился уровень просроченной задолженности. В частности, поставщикам, уровень просрочки по которым был наименьшим, было разрешено продавать закладные Агентству без соблюдения обязательных двух платежных периодов, а остальным - при условии обратного выкупа в случае возникновения просрочки в течение первых двух платежных периодов.

- Таким образом, данные о доле Агентства, учитывающие срок выдачи рефинансированных кредитов, будут постоянно изменяться по мере поступления дальнейшей информации относительно фактических объемов рефинансирования.

- Сопровождаемый портфель Агентства по состоянию на 01.04.09 г. составил 87,8 млрд. руб., что составляет порядка 8,4% текущей ипотечной задолженности в стоимостном выражении и около 46% всего объема вторичного рынка (согласно данным ЦБ РФ на 01.04.остаток задолженности на балансах банков по приобретенным правам требования по ипотечным жилищным кредитам - 101,1 млрд. руб.).

5. Прогноз развития ипотечного кредитования в 2009 году

•По итогам 1 квартала прогноз при инерционном сценарии развития в 2009 году, если общие тенденции мировой экономики существенно не изменятся и не будет достаточного объема поддержки рынка со стороны государства, остается пессимистичным. Выдача ипотеки будет осуществляться оставшимися участниками преимущественно в объеме погашения текущего портфеля с целью его поддержания. Это означает сокращение объемов выдачи по сравнению с 2008 г. в 4-5 раз. Таким образом, итоговый объем выдачи ипотечного кредитования в 2009 году может сократиться до 150-170 млрд. рублей.

•При пятикратном снижении объема, выдача ипотечных кредитов в количественном выражении составит порядка 117 тыс. шт. по сравнению с 425 158 шт. в 2008 году, по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. При этом доля сделок с ипотекой на рынке жилья в 2009 году вернется на уровень 2006 года и составит около 10%.

•Несмотря на общее снижение спроса на ипотеку и недвижимость в целом, согласно исследованиям АИЖК, такой объем выдачи в 2009 году удовлетворит не более 70% выявленного потенциального спроса.

•Одновременно продолжится изменения структуры выдачи ипотечных кредитов за счет сокращения доли валютных кредитов и кредитов с плавающей процентной ставкой, в виду дальнейшего роста ставок.

•Ожидается, что в сложившихся условиях доля Агентства в дальнейшем будет увеличиваться, так как оно планирует выкупать кредитные портфели у банков в рамках предоставляемой государством поддержки.

•При инерционном сценарии развития в 2009 году с большой долей вероятности можно утверждать, что Агентство к концу 2009 г. будет продолжать оставаться почти единственным участником рынка рефинансирования.