

Рынок жилья и ипотечного кредитования: итоги 2012 года

Аналитический центр АИЖК



Март 2013

Оглавление

Выводы и прогнозы.....	3
Экономический обзор: темпы роста экономики замедляются, несмотря на рекордные цены на нефть.....	6
Рынок ипотечного кредитования: от восстановления к росту	10
Рынок ипотечных ценных бумаг: выход из кризиса	15
Ипотека в регионах: ставки растут, но не везде	16
Обзор основных игроков рынка: повышать ставки или увеличивать объёмы бизнеса?	19
Рынок жилья: рекордная динамика	21
Рынок жилищного строительства: риски стагнации	24
Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию	27

Выводы и прогнозы

Несмотря на благоприятную для России динамику мировых цен на энергоносители, основным фактором роста экономики в 2012 году стало внутреннее потребление населения. Однако постепенное замедление экономики в 2012 году (в целом за 2012 год прирост ВВП составил 3,4%, что является самым низким уровнем с 1999 года¹) к началу 2013 года значительно усилило риск снижения потребительской активности населения, в том числе на рынке жилья и ипотеки.

Этому способствовало также подорожание стоимости фондирования для банков на протяжении всего 2012 года на фоне сохраняющейся неопределенности перспектив в еврозоне, что, в свою очередь, ожидаемо привело к росту стоимости кредитования как для розничных, так и для корпоративных клиентов, и к охлаждению внутреннего спроса к концу года, наряду со снижением потребительской уверенности.

В течение почти всего 2012 года российский ипотечный рынок активно рос. В 2012 году населению предоставлено 690,7 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 1029 млрд рублей, что в 1,3 раза превышает уровень 2011 года в количественном и в 1,4 - в денежном выражении. Такие объемы выдачи являются максимальными не только в посткризисном периоде, но и за всю историю наблюдений показателя ежегодной выдачи ипотечных кредитов Банком России. Для сравнения, в предкризисном 2008 году было выдано 349,5 тыс. ипотечных кредитов на сумму 655,8 млрд рублей, что почти в два раза уступает уровню 2012 года в количественном и в 1,6 раза – в денежном выражении. Это свидетельствует о том, что рынок ипотечного кредитования полностью восстановился после кризиса.

Основным вопросом на текущий момент являются перспективы рынка ипотечного кредитования в 2013 году, поскольку рост рынка происходил в условиях повышения ставок по ипотечным кредитам. Анализ месячных ставок выдачи говорит о том, что в декабре ставка по ипотечным кредитам в рублях превысила уровень аналогичного периода 2011 года на 1,1 п.п. и составила 12,7%.

Таким образом, не исключено, что опережающее развитие рынка в 2012 году происходило за счет спроса будущих периодов, и потенциальные заемщики спешили приобрести жилье, пока ставки по ипотечным кредитам находились на относительно комфортном для них уровне. Это повышает риск стагнации ипотечного рынка в 2013 году.

Среди других значимых тенденций развития ипотечного рынка следует отметить рост ипотечного портфеля на балансах банков. Так, на 01.01.2013 года он составил 1 982,4 млрд рублей, что на 34% превышает уровень 2011 года. При этом анализ группировки ипотечных ссуд по срокам просроченной задолженности показывает стабильно хорошее качество портфеля. Это подтверждается тем, что в условиях значительного увеличения ипотечного портфеля банков объем дефолтных ссуд (с просрочкой от 90 дней и выше) сократился не только в относительном, но и в абсолютном выражении (2,5% и 50,0 млрд рублей на 01.01.2013 года против 4,1% и 60,0 млрд рублей на 01.01.2012).

Тем не менее, анализ поведения основных игроков ипотечного рынка говорит о росте риска ухудшения ипотечного портфеля банков в среднесрочной перспективе. Подорожавшее в целом

¹ за исключением кризисного 2009 года

фондирование ограничило возможности ценовой конкуренции среди банков. В этих условиях сформировался тренд существенного снижения требований к подтверждению дохода заемщика. По состоянию на конец года четыре банка из числа лидеров рынка предоставляли ипотечные программы без требования подтверждения дохода заемщиком отдельной справкой: Сбербанк, ВТБ24, ДельтаКредит и Росбанк.

Итоги 2012 года свидетельствуют также об активном развитии рынка жилья. Количество прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем, по итогам 2012 года достигло отметки в 4,2 млн, что на 8,5% превышает уровень 2011 года.

Одним из основных факторов развития жилищного рынка является увеличение доли ипотечных сделок. По данным Росреестра, каждое пятое право собственности (20,9%), зарегистрированное в сделках с жильем в 2012 г., приобреталось с использованием ипотечного кредитования. Этот показатель является рекордным за всю историю активного ипотечного кредитования в России (с 2006 года).

Следует отметить, что вместе с оживлением рынка цены на жилье в России перешли к росту в реальном выражении после длительной стагнации 2009-2011 годов. К концу 2012 года цены на жилье выросли по сравнению с концом 4 квартала 2011 г. на 12,9%, в то время как инфляция за этот период составила 5,1%. При этом рост цен на жилье в целом соответствовал росту доходов населения и не приводил к снижению доступности приобретения жилья - значения индекса доступности жилья на первичном и вторичном рынках практически не менялись с начала 2010 года.

Тем не менее, на протяжении всего года в строительном секторе восстановление шло достаточно вяло. По данным Росстата, в 2012 году введено в эксплуатацию 826,8 тысяч домов и квартир общей площадью 65,2 млн кв. метров, что на 4,9% и на 4,7% соответственно больше по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года (в 2011 году – на 8,1% и на 4,6 соответственно). Хотя данный объем строительства является максимальным за всю историю России с 1991 года, вклад индустриального домостроения в общие темпы роста жилищного строительства снизился (48% против 69% годом ранее). Снизились темпы роста и других опережающих индикаторов строительного сектора - объемов выполняемых работ, кредитования девелоперов и количества зарегистрированных договоров долевого участия, что свидетельствует о неустойчивости роста строительного сектора.

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию и прогнозы ее развития, АИЖК ожидает, что в 2013 году будет выдано порядка 650-800 тысяч ипотечных кредитов на сумму 1,0–1,2 трлн рублей. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях не превысит 13,5%, а во втором полугодии 2013 года, при отсутствии внешних шоков и развитии экономики по базовому сценарию Министерства экономического развития Российской Федерации, есть вероятность изменения тренда и некоторого снижения ставок.

Тем не менее, обращаем внимание на существование риска роста объемов просроченных платежей ввиду имевшей место в 2012 году тенденции снижения требований к ипотечным заемщикам со стороны ведущих банков. В случае ухудшения макроэкономической ситуации и падения доходов заемщиков можно ожидать ухудшения качества ипотечных портфелей банков и рост просроченных платежей по таким высокорисковым кредитам.

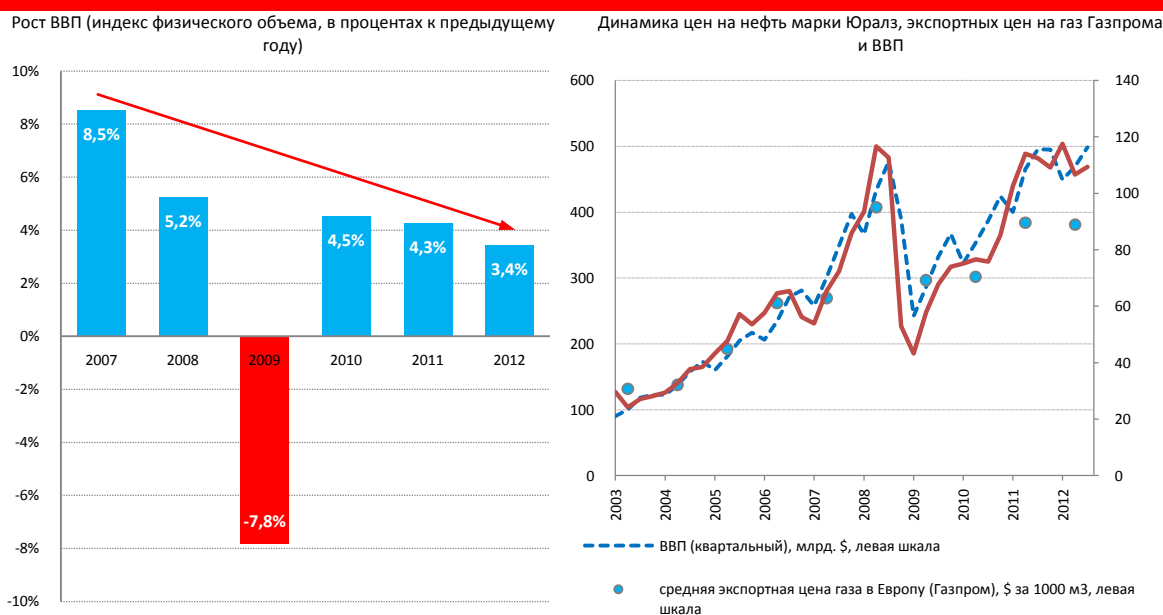
Рост цен на рынке жилья продолжится и составит в реальном выражении порядка 3-5%.

Экономический обзор: темпы роста экономики замедляются, несмотря на рекордные цены на нефть

В 2012 году наблюдалась исключительно благоприятная для России динамика мировых цен на нефть – они достигли максимального значения за всю новейшую историю (с 1990 года) - \$111 за баррель марки Urals. Однако итоги года свидетельствуют о том, что шанс, который давал российской экономике высокий уровень цен на нефть, был использован не в полной мере. Частично это произошло ввиду влияния кризисных явлений в еврозоне, которые негативным образом сказались на уровне ликвидности банковского сектора. При этом Международный валютный фонд прогнозирует выход еврозоны из рецессии только в 2014 г., отмечая, что в 2013 г. именно неопределенность в еврозоне будет оставаться основным источником рисков для глобальной экономики, включая Россию.

В этих условиях фактическая траектория экономического роста в России генерировала пессимистичные ожидания как со стороны населения, так и со стороны предпринимателей. По предварительным данным Росстата, в 2012 году прирост ВВП составил 3,4%, что является самым низким уровнем с 1999 года (за исключением кризисного 2009). Снижение темпов роста экономики частично связано с потерей части урожая в результате засухи и последовавшим ускорением инфляции, а также частично с падением инвестиционного спроса.

Рис. 1: Экономика замедляется, несмотря на рекордные цены на нефть

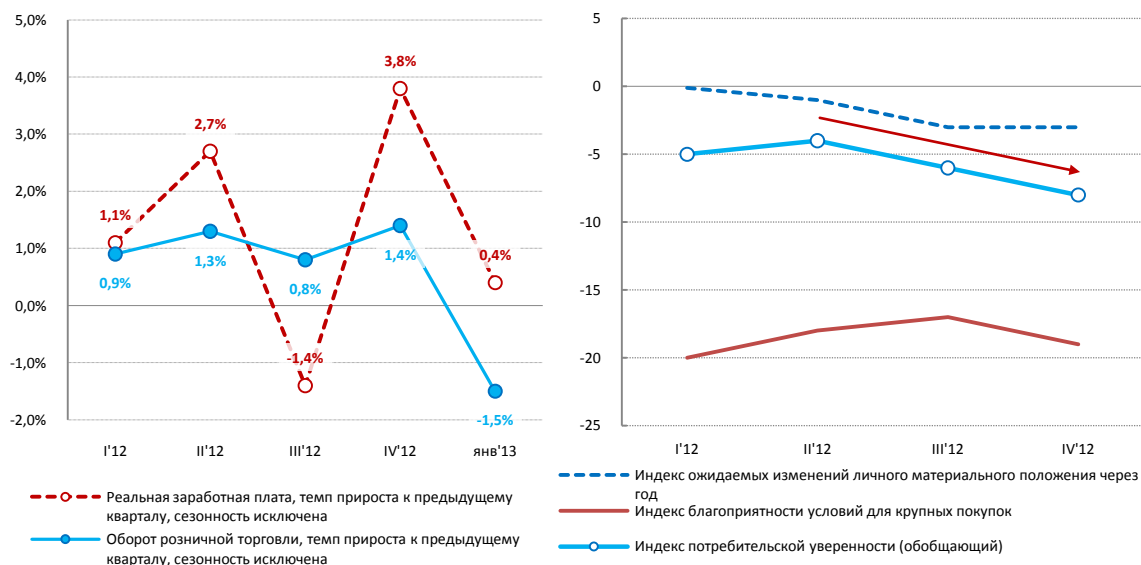


Источник: Росстат, Банк России, Рейтерс, Газпром, расчёты АИЖК

Основным фактором роста экономики в 2012 году стало внутреннее потребление населения, однако три последних квартала наблюдалось замедление роста внутреннего спроса в годовом выражении до 4,9% по сравнению с 9,2% в 2011 г. Кроме того, индекс потребительской уверенности Росстата снижался во втором полугодии 2012 года, а прирост розничного товарооборота составил 5,9% против 7,0% годом ранее. Причем торможение роста потребительского спроса наблюдалось на фоне существенных годовых темпов прироста реальных располагаемых денежных доходов и реальной заработной платы (+4,2% и +7,8% против +0,4% и +2,8% соответственно в 2011 г.) и бурного роста кредитования населения. Так,

на конец 2012 года прирост розничного кредитного портфеля составил, по данным Банка России, 39,4% к уровню 2011 года, что превышает темпы роста даже предыдущего года (35,9%).

Рис. 2: Несмотря на подросшие темпы роста реальных зарплат, потребительские расходы почти не изменились. Потребительская уверенность снижается



Источник: Росстат, Министерство экономического развития

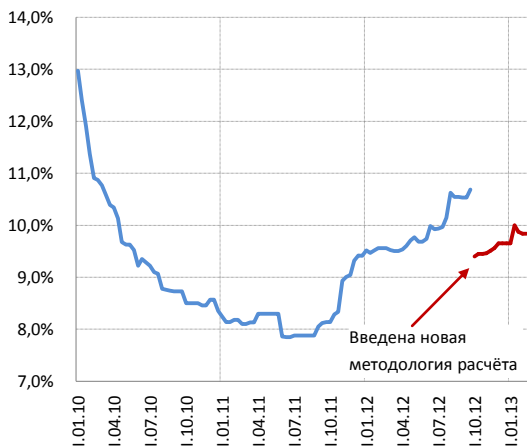
Таким образом, замедление темпов роста экономики свидетельствует о том, что возможности поддержания высоких темпов роста за счет стимулирования потребительского спроса были отчасти исчерпаны в 2012 году. Отчасти снижение потребительской уверенности второго полугодия компенсировалось рекордно низкой безработицей (в среднем за год 5,5% против 6,5% в 2011 согласно новой методологии Росстата, введенной с начала 2011 года).

Нестабильность на финансовых рынках² и подорожавшее фондирование для банков привели к росту процентных ставок по всему спектру кредитов на срок свыше 1 года как для физических лиц, так и для нефинансовых организаций. Это охладило кредитный рынок и способствовало дальнейшему замедлению экономики. В результате к концу года темп роста кредитного портфеля нефинансовых организаций замедлился с почти 25% в середине 2012 до 12,7% - в конце года. Во втором полугодии 2012 рост кредитного портфеля физлиц также замедлился.

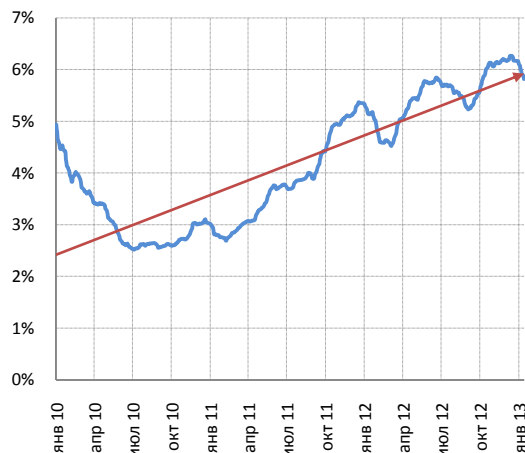
² В октябре 2012 года значение 30-дневной скользящей средней ставки MIACR по однодневным кредитам впервые с 2009 года превысило 6%.

Рис. 3: Достаточно напряжённая ситуация с ликвидностью и подорожавшее фондирование подтолкнули процентные ставки к росту, но замедляющаяся экономика, похоже, влияет больше, сбивая ставки

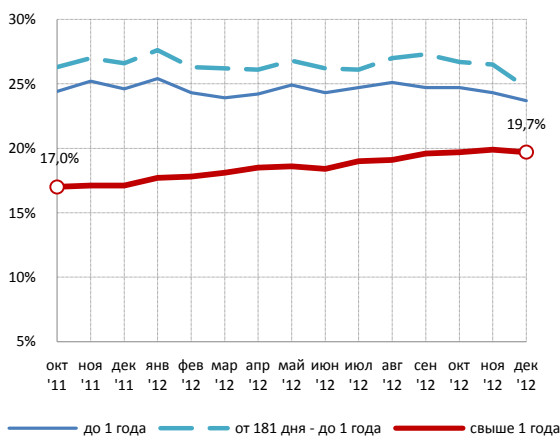
Динамика максимальной процентной ставки (по вкладам в российских рублях) десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объём депозитов физических лиц



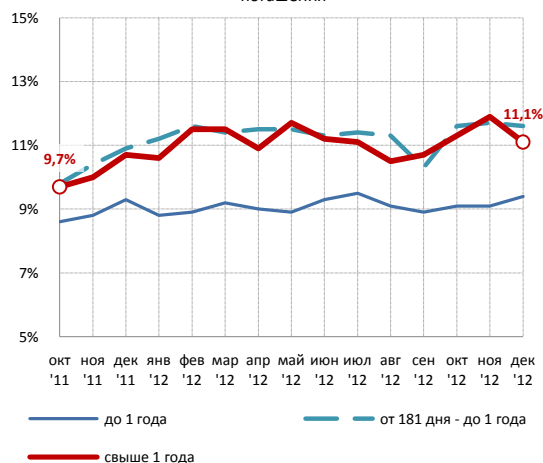
Однодневная ставка MIACR (фактические ставки по предоставленным кредитам), %, 30-дневная скользящая средняя



Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным физическим лицам, по срокам погашения



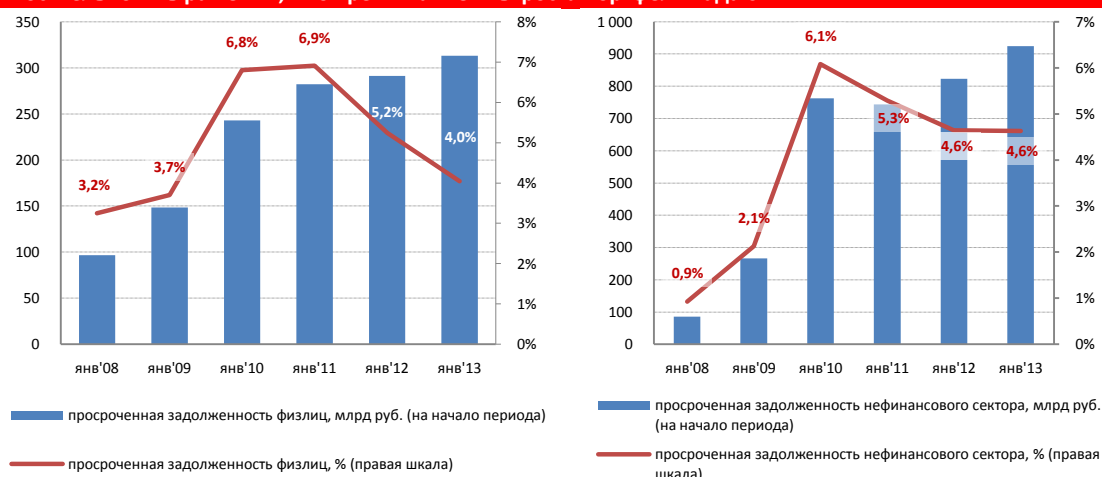
Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям, по срокам погашения



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рост ставок по кредитам физлицам, в т.ч. по ипотечным, отражал желание банков получить на розничном рынке дополнительные доходы в связи с закредитованностью корпоративного сектора краткосрочными заимствованиями и снижением доходности в этом сегменте, путем снижения требований к заемщикам. Данная тенденция ощутимо проявилась в сегменте ипотечного жилищного кредитования.

Рис. 4: Просроченная задолженность по кредитам нефинансовым организациям перестала снижаться в относительном выражении, в то время как темпы роста портфеля падают



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

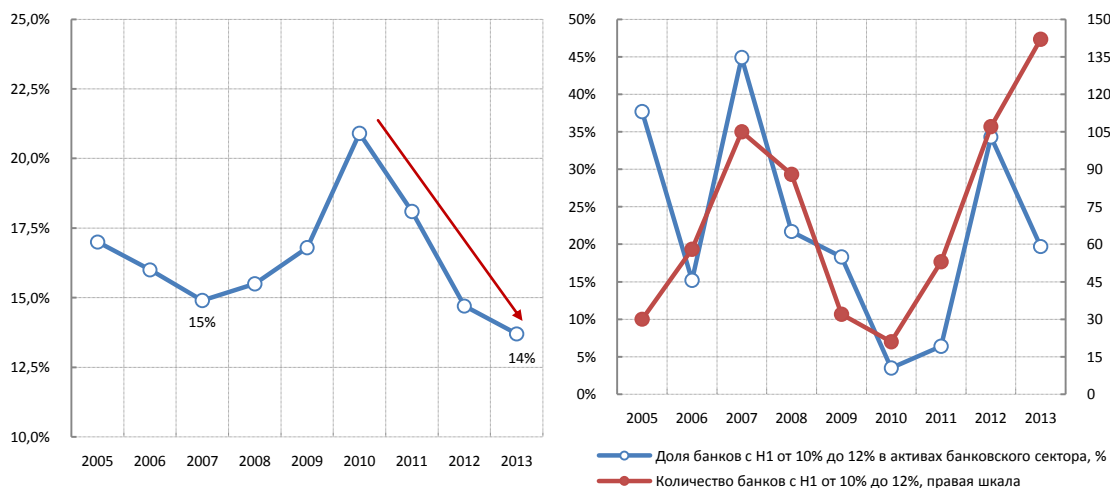
Важно отметить, что агрессивные темпы прироста кредитного портфеля физлиц (39,4% по итогам 2012 года), превышающие даже темпы прошлого года (35,9%), не могли не внести свой вклад в снижение устойчивости банковской системы.

Отметим, что достаточность капитала банковского сектора снизилась до 13,7% на конец 2012, что ниже, чем в 2007.

Рис. 5: Достаточность капитала банковского сектора упала ниже уровня докризисного 2007 г., а количество банков с минимальной достаточностью капитала выросло до 142

Отношение собственных средств (капитала) к активам, взвешенным по уровню риска (показатель достаточности капитала), %, на начало периода

Динамика количества банков с минимальной достаточностью капитала (Н1 = от 10% до 12%) и доли таких банков в активах банковского сектора, на начало периода



Источник: Банк России

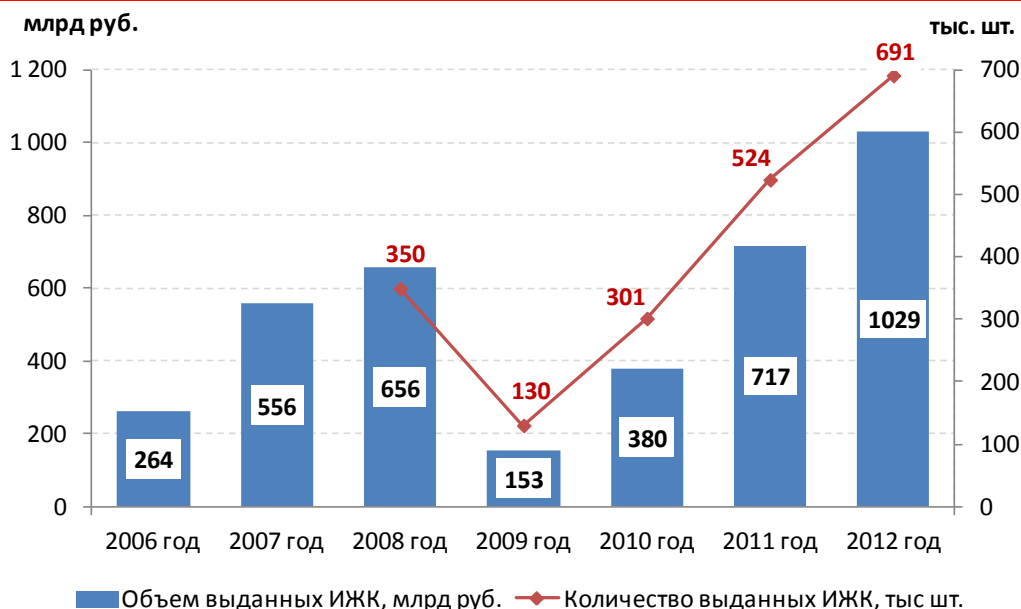
Таким образом, можно говорить о снижении устойчивости банковского сектора и росте риска ухудшения качества розничных портфелей, в первую очередь, в сегменте необеспеченных потребительских кредитов, особенно в случае внешних шоков вследствие кризисных явлений в мировой экономике.

Рынок ипотечного кредитования: от восстановления к росту

Несмотря на тенденцию роста процентных ставок по ипотечным кредитам в России, российский рынок ипотечного жилищного кредитования в 2012 году активно рос, полностью преодолев последствия кризиса 2008 года.

По итогам 2012 года населению предоставлено 690,7 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 1029 млрд рублей, что в 1,3 раза превышает уровень 2011 года в количественном и в 1,4 раза в денежном выражении. Такие объемы выдачи являются максимальными не только в посткризисном периоде, но и за всю историю наблюдений показателя ежегодной выдачи ипотечных кредитов Банком России³. Для сравнения, в предкризисном 2008 году было выдано 349,5 тыс. ипотечных кредитов на сумму 655,8 млрд рублей, что почти в два раза уступает уровню 2012 года в количественном и в 1,6 раза – в денежном выражении.

Рис. 6: Динамика объёма и количества выдачи ипотечных кредитов в 2006-2012 году*



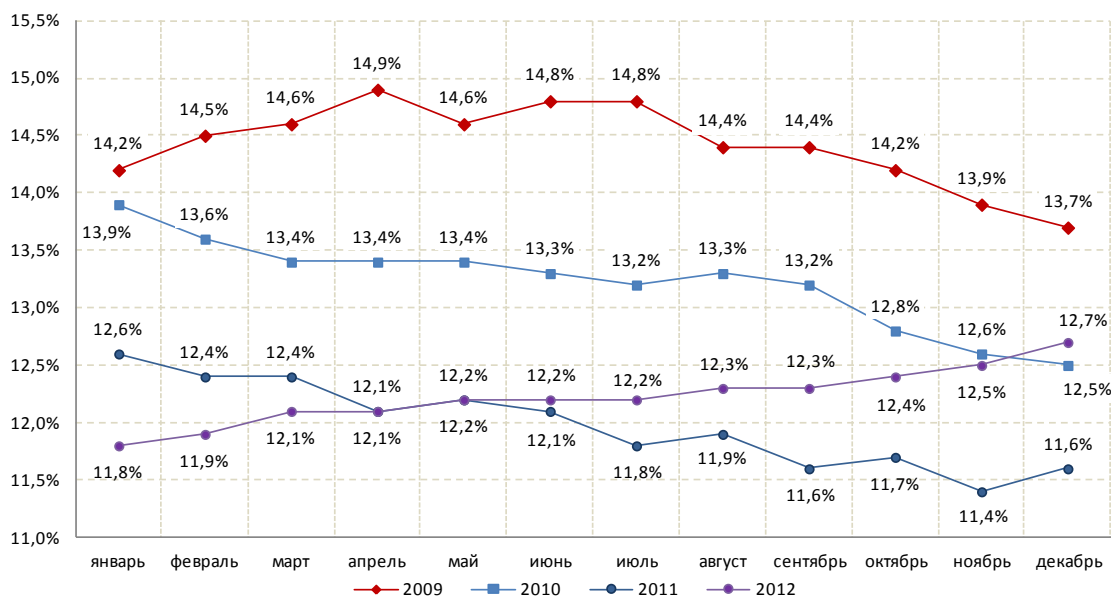
* данные по количеству выдаваемых кредитов до 2009 года отсутствуют
Источник: Банк России

Основной тенденцией 2012 года стал рост рынка в условиях увеличения ставок по ипотечным кредитам. С января по декабрь 2012 года месячные ставки выдачи ипотечных кредитов в рублях выросли на 0,9 п.п. (с 11,8% до 12,7%). Ставки по кредитам в рублях, выданным в декабре, на 1,1 п.п. выше уровня декабря 2011 года. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях, выданным в 2012 году, составила 12,3% (11,9% за 2011 год), что на 7,2 п.п. (3,5 п.п. в 2011 году) выше инфляции за этот период.

При этом активная динамика ипотечного кредитования во многом была обеспечена значительно усилившейся конкуренцией среди участников рынка, стимулировавшей банки к смягчению требований к заемщикам.

³ АИЖК располагает данными по динамике показателя с 2006 года.

Рис. 7: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2009 – 2012 гг.), %



Источник: Банк России

АИЖК ожидает, что в 2013 году средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам не поднимется выше 13,5%, а во втором полугодии 2013 года при отсутствии внешних шоков есть вероятность изменения тренда и некоторого снижения ставок. Ожидается, что в первом квартале 2013 года средневзвешенная ставка составит 12,6 – 12,9%.

Следует отметить, что такая ситуация создает риски существенного замедления темпов ипотечного рынка в 2013 году, так как на фоне постоянно растущей стоимости ипотечных кредитов и негативных ожиданий в этой части, рост объемов ипотечного кредитования во многом был обусловлен досрочной реализацией спроса тех домохозяйств, которые изначально планировали отложить покупку жилья на более поздний срок. Так, по данным опроса домохозяйств, проведенного АИЖК в 3 кв. 2012 года, потенциальные ипотечные заемщики пересматривают планы приобретения жилья, в том числе для членов семьи и родственников. Наиболее вероятными причинами данных тенденций являются рост реальной стоимости жилья, наблюдаемый впервые с 2009 года, и рост ставок по ипотечным кредитам.

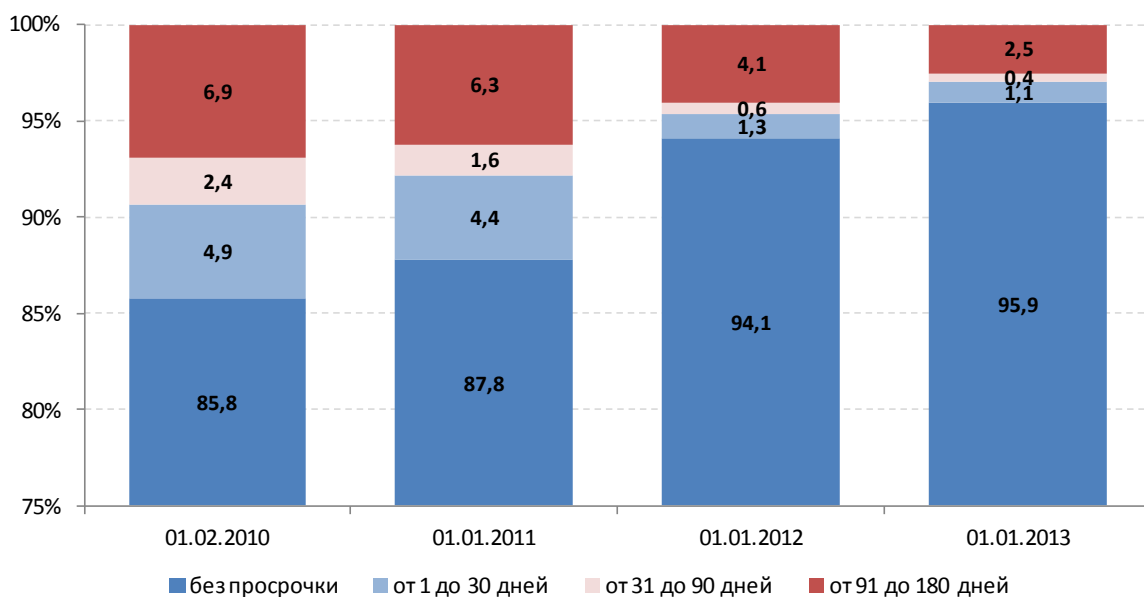
Мы ожидаем, что в 2013 году будет выдано порядка 650-800 тысяч ипотечных кредитов на сумму 1,0 – 1,2 трлн рублей, в том числе в первом квартале – 100 – 130 тысяч ипотечных кредитов на сумму 150 – 200 млрд рублей. Таким образом, темпы роста ипотечного рынка замедлятся до 20%, что, с одной стороны, обусловлено исчерпанием эффекта низкой базы предыдущих периодов, с другой – замедлением спроса на фоне снижения темпов роста экономики, повышения ставок по ипотечным жилищным кредитам и роста стоимости жилья. Тем не менее, такой рост является скорее нормой, т.к. иное свидетельствовало бы о перегреве рынка в сложившихся условиях.

Среди других значимых тенденций развития ипотечного рынка следует отметить рост ипотечного портфеля на балансах банков. Так, на 01.01.2013 года он составил 1 982,4 млрд рублей, что на 34% превышает уровень 2011 года. Абсолютный прирост портфеля с 01.01.2012 по 01.01.2013 составил почти 503,5 млрд рублей, или 34% от объема совокупной накопленной ипотечной задолженности, на начало 2012 года.

Анализ структуры ипотечного портфеля показывает неуклонное снижение доли валютной задолженности. Так, по итогам 2012 года она составила всего 6%, снизившись с начала года на 5,1 п.п. Напомним, что в 2005 году доля валютной задолженности в портфеле превышала 50%, а в 2008-2009 гг. составляла не менее 20%. Доля валютной задолженности начала стремительно падать после кризиса 2008-2009 годов, когда выдача валютной ипотеки практически остановилась. Так, в 2012 году было выдано лишь 1 664 валютных кредитов против 688 997 рублевых.

Анализ группировки ипотечных ссуд по срокам просроченной задолженности показывает стабильно хорошее качество портфеля. Это подтверждается тем, что в условиях значительного увеличения ипотечного портфеля банков объем дефолтных ссуд (с просрочкой от 90 дней и выше) сократился не только в относительном, но и в абсолютном выражении (2,5% и 50,0 млрд рублей на 01.01.2013 года против 4,1% и 60,0 млрд рублей на 01.01.2012).

Рис. 8: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2010 – 2012 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

По данным Банка России, на конец 2012 года объем задолженности по ипотечным кредитам, по которым не было допущено ни одного просроченного платежа либо срок просрочки не превышает 30 дней, составил 97,04% (95,35% - годом ранее).

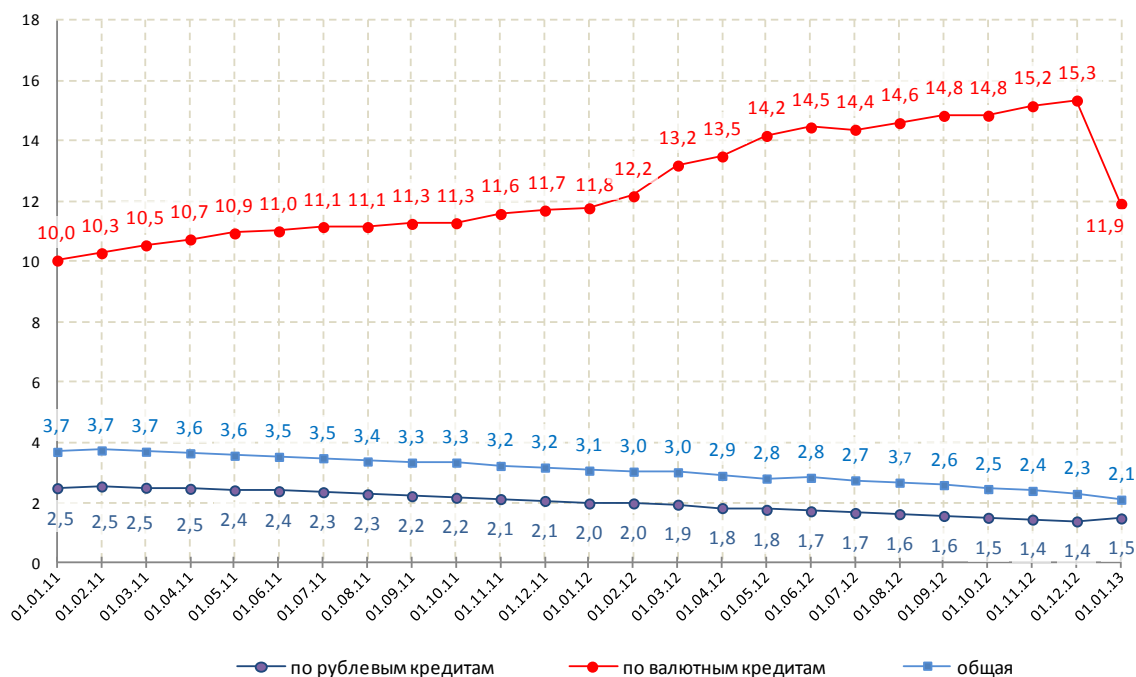
Таб. №1. Группировка задолженности по ипотечным кредитам по срокам задержки платежей

Общая сумма задолженности по ипотечным кредитам	На 01.01.2012		На 01.01.2013	
	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%
Всего закладных в портфеле, в том числе:	1 478 892	100	1 982 442	100
С просрочкой аннуитетного платежа от 31 до 90 дней	8 726	0,59	8 723	0,44
С просрочкой аннуитетного платежа от 91 до 180 дней	5 916	0,4	5 154	0,26
С просрочкой аннуитетного платежа свыше 180 дней	54 131	3,66	44 803	2,26

Источник: Банк России

В условиях роста общего объема ипотечного портфеля на балансах банков сокращается и доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности. Однако снижение доли проблемных кредитов происходит на фоне ослабления формальных требований банков к оценке платежеспособности заемщика, что увеличивает риски роста проблемной задолженности в среднесрочной перспективе.

Рис. 9: Доля просроченной задолженности в 2010 – 2012 гг.



Примечание: Падение доли просроченной задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте в декабре 2012 года вызвано проведенной Сбербанком России конвертацией просроченной задолженности из иностранной валюты в рубль.

Источник: Банк России, расчеты АИЖК

Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.01.2013 составила 2,1%. Доля просроченных платежей по рублевой задолженности составила 1,5%, а по валютной - 11,9%. Объем просроченных валютных платежей составляет 14,1 млрд рублей (33,9% от всего объема просроченных платежей), при этом доля валютной задолженности в ипотечном портфеле банков всего 6,0%. Падение доли просроченной задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте и рост по ипотечным кредитам в рублях в декабре 2012 года вызваны проведенной Сбербанком России конвертацией просроченной задолженности из иностранной валюты в рубли.

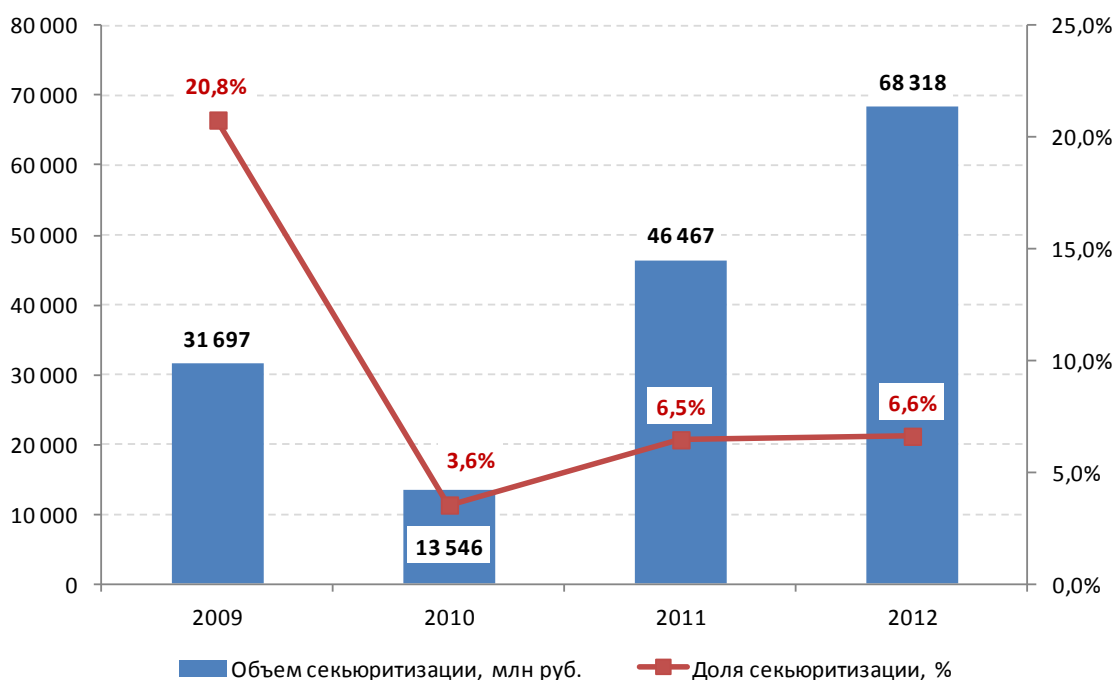
В 2013 году АИЖК ожидает, что доля просроченных платежей в совокупном ипотечном портфеле продолжит снижаться и не превысит 1,5 – 2%, в том числе в первом квартале – 1,95% – 2,08%.

Рынок ипотечных ценных бумаг: выход из кризиса

Рост стоимости фондирования на протяжении 2012 года, рост объемов выдаваемых ипотечных кредитов в 2010 – 2011 годах и реализация программ АИЖК и Внешэкономбанка по рефинансированию ипотечных ценных бумаг повысили интерес банков к механизмам секьюритизации. После затишья в первой половине 2012 года, во второй половине года 9 организаций⁴ осуществили 11 выпусков ипотечных ценных бумаг на сумму 68,3 млрд рублей, что на 47% больше, чем за весь 2011 год. В состав ипотечного покрытия в 2012 году были включены 64,4 тыс. ипотечных кредитов.

За счет выпуска ИЦБ в 2012 году было профинансировано 6,6% общей выдачи ипотечных кредитов (по сравнению с 6,5% годом ранее).

Рис. 10: Объемы выпуска ипотечных ценных бумаг в 2009 – 2012 годах



Источник: ЦБ РФ, расчеты АИЖК

Средневзвешенная ставка старшего транша по ИЦБ составила 8,81% годовых (без учета старших траншей, выпущенных в рамках программы Внешэкономбанка под ставку в 3%).

На долю двух крупнейших эмитентов (ВТБ24 и АИЖК) в 2012 году пришлось 63% совокупного объема выпуска ИЦБ (годом ранее – 55%), что свидетельствует о сохранении высокой концентрации рынка ИЦБ и присутствии на нем небольшого количества участников.

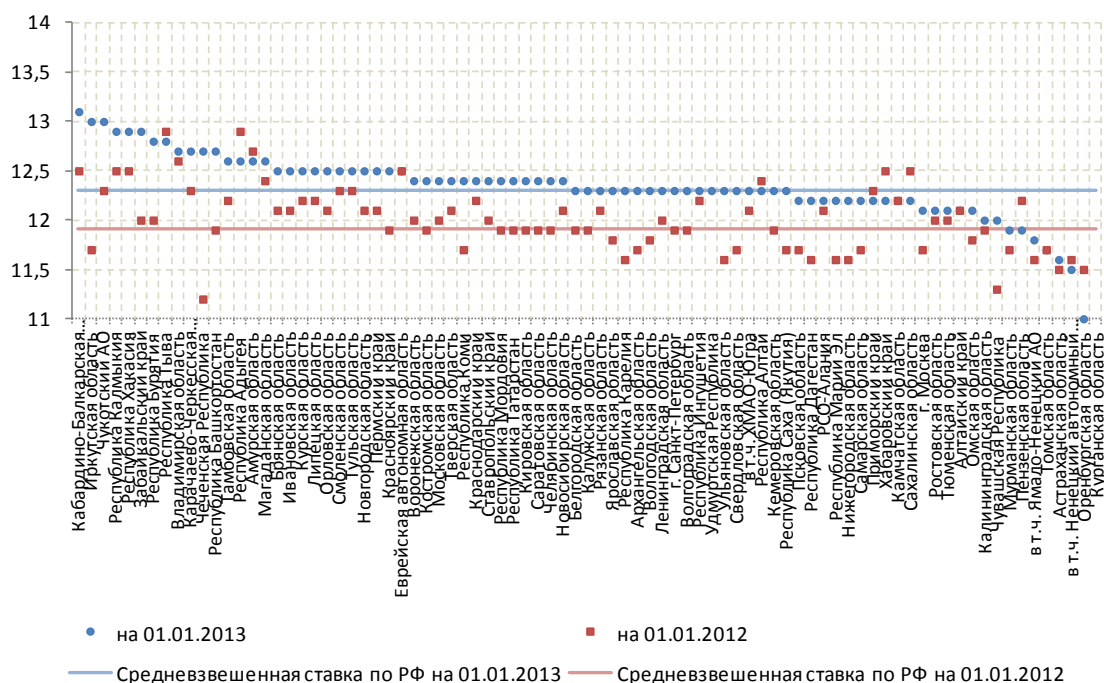
⁴ ВТБ24, АИЖК, Азиатско-Тихоокеанский банк, Кредит Европа банк, Номос-банк, ДельтаКредит, Инвестторгбанк, Банк Уралсиб, Банк жилищного финансирования

Ипотека в регионах: ставки растут, но не везде

Общие тенденции развития рынка ипотечного жилищного кредитования, наблюдавшиеся по России в целом, были характерны и для большинства региональных ипотечных рынков. Рост объемов выдачи сопровождался повышением ставок выдачи ипотечных кредитов по сравнению с уровнем, достигнутым в конце 2011 года.

В 2012 году разброс ставок по регионам незначительно сократился (коэффициент вариации снизился с 3,4% в 2011 г. до 3,1%). По итогам 2012 года самая высокая ставка по ипотечным кредитам в рублях зафиксирована в Кабардино-Балкарской республике – 13,1%, а самая низкая в Курганской области – 10,5%. Средние по России ставки 12,1-12,5% зафиксированы в 57 российских регионах, в том числе, в Москве, Санкт-Петербурге, Орловской и Рязанской областях, Краснодарском крае и Тюменской области.

Рис. 11: Ранжирование регионов (по убыванию) по средневзвешенным процентным ставкам по выданным ипотечным кредитам (накопленным итогом с начала года, на конец периода), в 2011-2012 гг.



Источник: Банк России

По сравнению с уровнем 2011 года, в 68 регионах ставки выросли, снизились в 10, а не изменились – в 5. Во многом снижение разброса ставок объясняется снижением возможностей ценовой конкуренции у банков, что было безусловным трендом 2011 года. Направление изменения ставок в регионах зависит, прежде всего, от доминирующего в регионе банка и его ценовой политики.

Рост объемов выдачи кредитов наблюдался во всех регионах России. В 2012 году суммарный объем выдачи ипотечных кредитов пятеркой регионов-лидеров (Москва, Московская область, Тюменская область, Санкт-Петербург и Свердловская область) составил 344,9 млрд рублей (33,5% от общего объема выдачи). Это практически столько же, сколько и в соответствующем периоде 2011 года (35,8%), что свидетельствует о стабильной концентрации рынка.

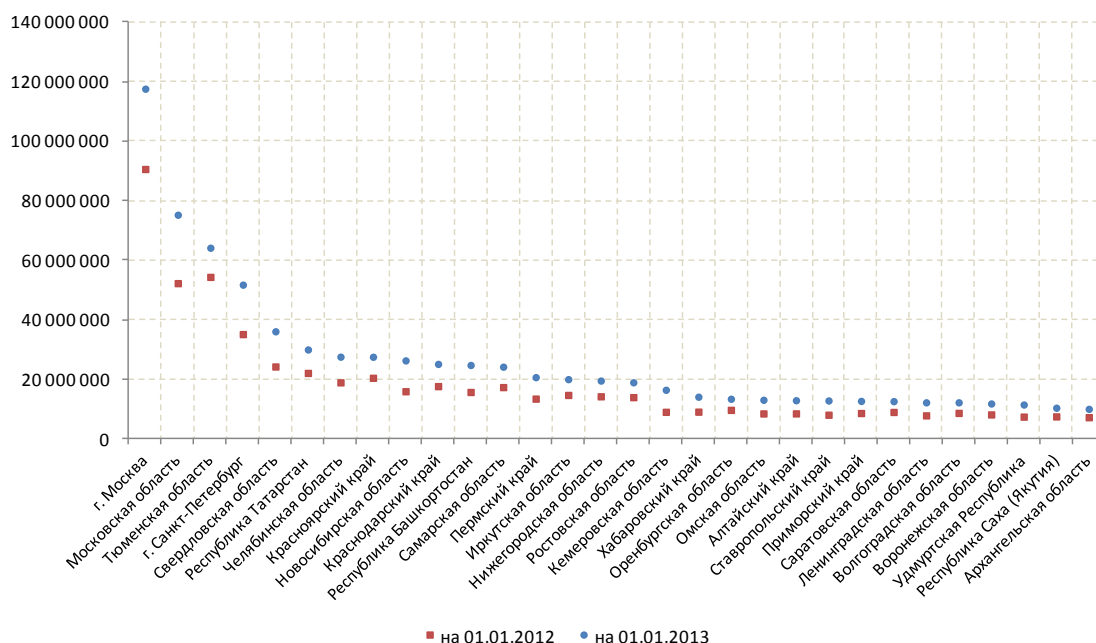
Наибольшее количество ипотечных кредитов в 2012 году было выдано в Москве, Тюменской области, Республике Татарстан, Московской и Челябинской областях. В совокупности в этих регионах было выдано 22% всех ипотечных кредитов (годом ранее – 23,3%). Отличия пятерки регионов-лидеров по количеству кредитов от лидеров рейтинга по объемам выдачи связаны с разным уровнем цен на жилье и долей заемных средств в стоимости приобретаемого жилья, что сказывается на стоимостных показателях выдачи ипотеки.

Самый значительный рост объемов выдачи произошел в Республике Северная Осетия – Алания (в 2,2 раза). В 2012 году в этом регионе было выдано 1 298 ипотечных кредитов на сумму 1,93 млрд рублей.

Рост в 1,57 раза и более (т.е. более чем на 30% выше среднероссийского) наблюдался в 26 регионах, в том числе в Республике Башкортостан, Калининградской, Новосибирской, Новгородской областях, Ставропольском крае.

Рост объема ипотечного кредитования в пределах 1,30-1,57 раза (+/- 30% от среднероссийского уровня) наблюдался в большинстве регионов страны (всего в 51), в том числе, Москве – в 1,3 раза, Московской области – 1,44, Санкт-Петербурге – 1,47, Хабаровском крае – 1,55.

Рис. 12: ТОП-30 регионов России с наибольшим объемом выдачи ипотечных кредитов в 2012 году (по убыванию), млн руб.



Источник: Банк России

В Москве и Московской области в 2012 году было выдано 61 492 кредита на общую сумму 192,9 млрд рублей, что в 1,4 раза превышает уровень 2011 года в количественном и в денежном выражении. Доля Москвы и области составляет 9,0% в количественном и 18,7% в денежном выражении от общего объема выданных в России ипотечных кредитов. Год назад доля Москвы и области составляла соответственно 8,3% и 19,9%. Ставки выдачи по ипотечным кредитам в рублях составили: в Московской области – 12,4%, в Москве – 12,1%, а сроки кредитования – 14,7 и 13,9 лет соответственно.

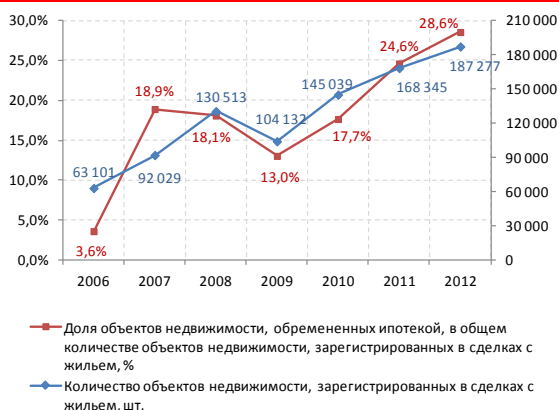
Среди особенностей ипотечного рынка столичного региона, прежде всего, следует отметить существенно более высокий размер среднего кредита - 3,1 млн рублей, причем в Москве это 3,7 млн рублей, а в Московской области – 2,6 млн. Напомним, что средний размер кредита по РФ в 2012 году составил 1,49 млн рублей. Такая динамика объясняется, прежде всего, существенной разницей в цене недвижимости.

Рис. 13: Количество прав, зарегистрированных в сделках с жильем, и доля прав, обремененных ипотекой, в Москве



Источник: Росреестр, расчеты АИЖК

Рис. 14: Количество прав, зарегистрированных в сделках с жильем, и доля прав, обремененных ипотекой, в Московской области



Источник: Росреестр, расчеты АИЖК

Тренды на рынках недвижимости Москвы и Московской области в 2012 году отражали эффект расширения с 1.07.2012 года административных границ Москвы и включения в состав Москвы территорий Московской области, на которых происходил активный оборот жилой недвижимости, а также особенности методологии заполнения и обработки форм отчетности Росреестра. Так, в течение первых 9 месяцев рынок Московской области активно развивался (+22,9% к соответствующему периоду 2011 года), в то время как рынок недвижимости Москвы практически стагнировал (+1,7%). В четвертом квартале ситуация стала прямо противоположной: количество зарегистрированных прав на рынке жилья в Московской области сократилось на 12%, а на рынке Москвы – увеличилось на 29% по сравнению четвертым кварталом 2011 года. В целом за год оба субъекта РФ показали примерно одинаковые темпы роста: +11,2% в Московской области и +9,5% в Москве.

Доля прав, обремененных ипотекой, в сделках с жильем в Московской области составила в 2012 году 28,6%, по сравнению с 20,6% в Москве. Это объясняется, прежде всего, большей долей новостроек в Московской области, построенных в рамках 214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве» в общем объеме продаж.

Перспективы роста рынка недвижимости Москвы могут быть связаны с активным развитием новых территорий (Новая Москва), а также редевелопментом крупных промышленных зон в центре (например, территории завода ЗИЛ).

Обзор основных игроков рынка: повышать ставки или увеличивать объёмы бизнеса?

Рост процентных ставок по депозитам как физических лиц, так и нефинансовых организаций, создавал значительное давление на процентные ставки по долгосрочным кредитам в течение всего 2012 года. В итоге, по данным мониторинга Аналитического центра АИЖК, в 4 квартале 2012 года ставки повысили не менее 20 банков (помимо Сбербанка, повышавшего ставки дважды в 2012 году, их повысили Газпромбанк, Связь-банк, Уралсиб, Юникредит и Возрождение).

Изменение процентных ставок по ипотечным продуктам лидерами рынка в 4 квартале 2012 года		
Банк	Доля в объеме ипотечных кредитов выданных в 1П2012 г.	Факты изменения процентных ставок по ипотечным продуктам в 4 квартале 2012 года
Сбербанк	45%	Повышение ставок по всей линейке ипотечных кредитов, за исключением «Ипотеки с господдержкой», на 0,5 п.п.
ВТБ24	14%	Снижение ставок по основным рублевым ипотечным программам для клиентов Московского региона до 0,5 п.п. Повышение ставок на 2 п.п. для определённого сегмента
Газпромбанк	6%	Повышение ставок по основным рублевым ипотечным программам на 0,25 п.п.
Дельтакредит	2%	Снижение процентных ставок по рублевым ипотечным программам на 0,5 п.п. в рамках предновогодней акции.
Росбанк	2%	Повышение ставок по основным рублевым ипотечным программам на 0,35 п.п.
Уралсиб	2%	Повышение процентных ставок по рублевым ипотечным программам на первичном рынке на 0,5 п.п.

Источник: данные мониторинга и оценки Аналитического центра АИЖК

В результате ставки по рублёвым ипотечным кредитам, выданным в течение месяца, как и ожидалось, неуклонно росли в течение 2012 года: с 11,8% в январе до 12,7% в декабре.

В то же время в конце 2012 года ряд банков (включая Абсолютбанк, БЖФ, ДельтаКредит, Запсибкомбанк и Уралсиб) снизил ставки. Такое снижение было вызвано либо проведением сезонных предновогодних акций, либо необходимостью повышения конкурентоспособности ипотечных программ. В последнем случае корректировке подверглись ставки, которые ранее превышали среднерыночный уровень и были близки к психологической границе ставок для потенциальных заемщиков, выше которой ставки воспринимались заемщиками как очень высокие. Так, в частности, Сбербанк с 1 марта 2013 года на 1 п.п. снизил ставки, которые до этого превышали среднерыночный уровень.

Падение темпов роста рынка на фоне снизившейся потребительской уверенности и роста процентных ставок заставило банки думать над ослаблением требований к заёмщикам - с начала 2012 года начал активно формироваться тренд к существенному снижению требований к подтверждению дохода заемщика (с начала года шесть банков из числа активных игроков рынка предусмотрели возможность получения ипотеки без справки о доходах). По состоянию на конец 2012 четыре банка из числа лидеров рынка предоставляли ипотечные программы без требования подтверждения дохода заемщиком отдельной справкой: Сбербанк, ВТБ24, ДельтаКредит и Росбанк.

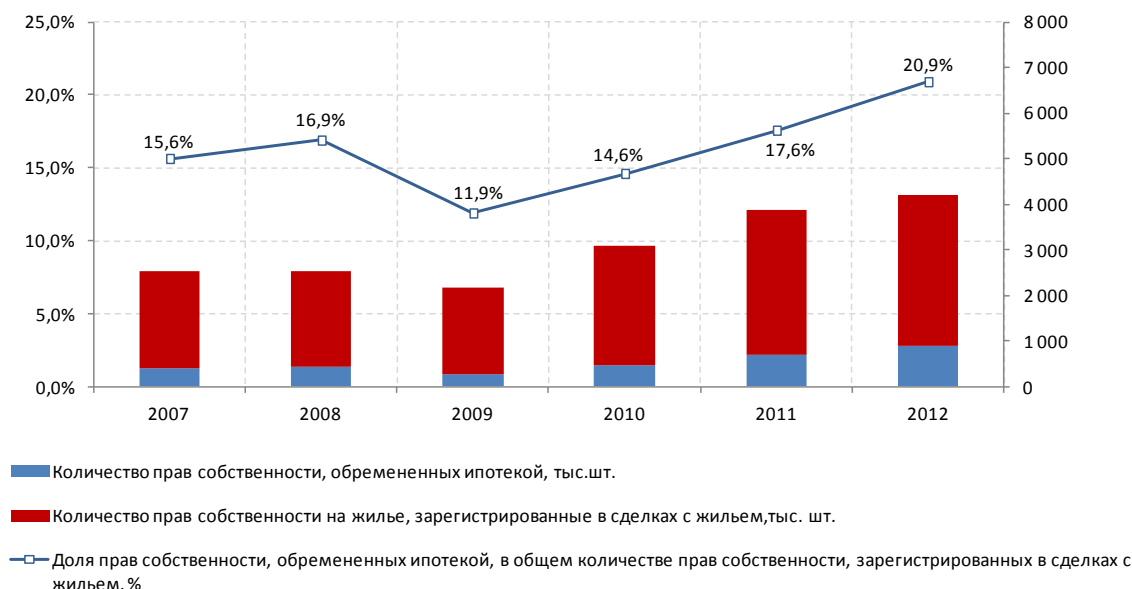
Такое ослабление требований, в дополнение к значительному числу банков, предлагающих ипотечные кредиты с минимальным первоначальным взносом в 10%, потенциально

увеличивает риски банковской системы, поскольку широкое распространение такой практики среди остальных участников рынка может привести к увеличению доли высокорисковых кредитов в активах банковской системы и, при реализации пессимистического сценария развития экономики, к ощутимым убыткам для всего финансового сектора.

Рынок жилья: рекордная динамика

Количество прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем, по итогам 2012 года достигло отметки в 4,2 млн, что на 8,5% превышает уровень 2011 года.

Рис. 15: Динамика рынка недвижимости и доля ипотеки в сделках с жильем, поквартально, 2006-2012 гг.



Источник: Росреестр

Одним из основных факторов развития жилищного рынка является увеличение доли ипотечных сделок. По данным Росреестра, каждое пятое право собственности (20,9%), зарегистрированное в сделках с жильем в 2012 г., приобреталось с использованием ипотечного кредитования⁵. Этот показатель является рекордным за всю историю активного ипотечного кредитования в России (с 2006 года).

По оценкам АИЖК, доля ипотечных кредитов на приобретение жилья в новостройках в 2012 году выше, чем на вторичном, и составляет до 25% от общего объема выданных ипотечных кредитов, что косвенно подтверждают данные Росреестра, согласно которым каждый четвертый зарегистрированный договор долевого участия был заключен с использованием кредитных средств.

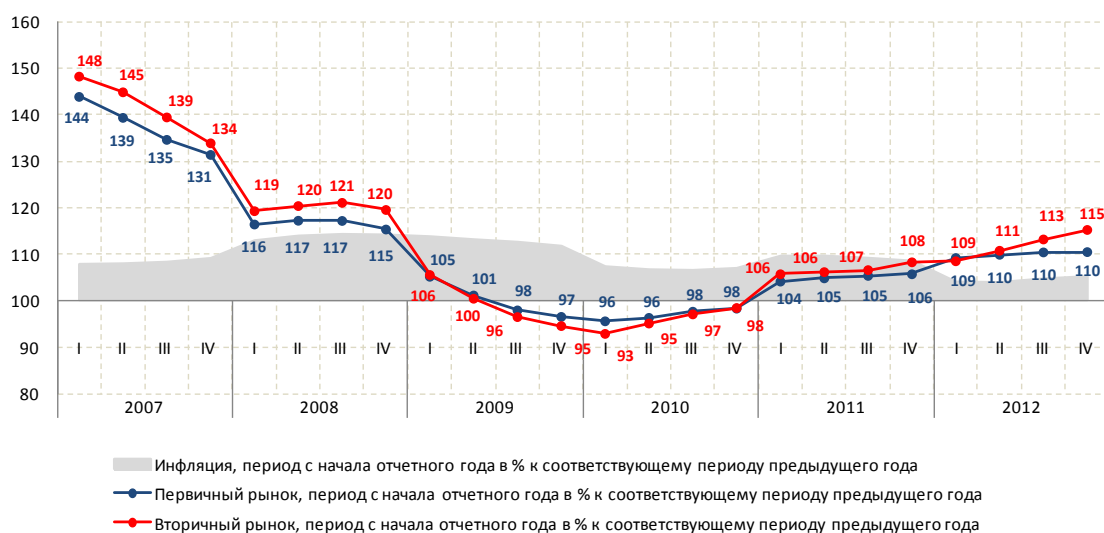
Вторым важным фактором, определяющим динамику жилищного рынка, является преобладание на нем альтернативных сделок. Косвенно это подтверждают и данные Банка России. Несмотря на то, что в 2012 году количество выданных ипотечных кредитов является исторически максимальным за сравнимый период за всю историю развития ипотечного рынка⁶, средний размер кредита все еще намного ниже – 1,49 млн рублей - чем в 2008 году

⁵ В отличие от статистики Банка России, отражающей количество выданных ипотечных жилищных кредитов на цели приобретения жилья, земельного участка или строительства, данные Росреестра отражают количество зарегистрированных прав на жилые объекты, приобретенные с ипотекой. Стоит отметить, что в отношении одного объекта недвижимости, как правило, регистрируется несколько прав собственности (например, заемщика и созаемщика).

⁶ АИЖК располагает данными по динамике показателя с 2006 года.

(1,9 млн рублей). В то же время значимую роль на рынке играло возвращение инвестиционного интереса к недвижимости, поскольку на фоне нестабильности на финансовых рынках жилье воспринималось как один из немногих надежных долгосрочных инструментов инвестирования.

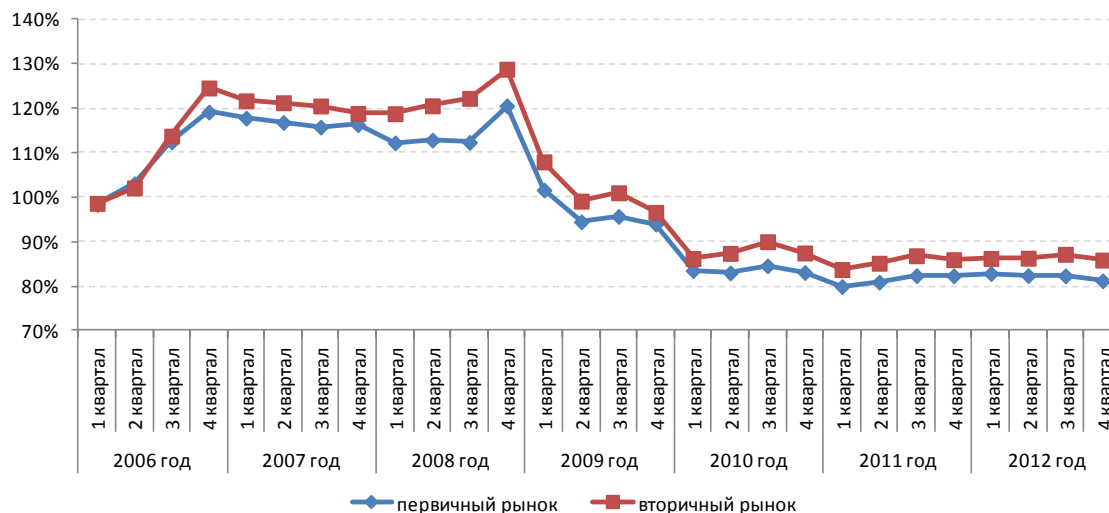
Рис. 16: Динамика индексов цен на жилье на вторичном и первичном рынках, 2007-2012 гг., %



Источник: Росстат

Следует отметить, что вместе с оживлением рынка цены на жилье в России перешли к росту в реальном выражении после длительной стагнации 2009-2011 годов. К концу 2012 года цены на жилье выросли по сравнению с концом 4 квартала 2011 г. на 12,9%, в то время как инфляция за этот период составила 5,1%. При этом рост цен на жилье в целом соответствовал росту доходов населения и не приводил к сокращению доступности приобретения жилья - значения индекса доступности жилья на первичном и вторичном рынках практически не менялись с начала 2010 года.

Рис. 17: Индекс доступности жилья в 2006 – 2012 гг. (2005 = 100%)



Индекс рассчитывается как отношение реального индекса цен на рынке жилья (первичный/вторичный рынок, за вычетом инфляции) к реальным располагаемым денежным доходам населения. Уменьшение значений показателя свидетельствует об увеличении доступности приобретения жилья.

Источник: Банк России, расчёты АИЖК

По оценкам АИЖК, в 2013 года рост цен на жилье на 3-5 п.п. превысит инфляцию.

По итогам 2012 года ситуация с ценами на жилье в регионах сложилась следующим образом:

- На первичном рынке жилья цены росли (индекс цен выше 100%) в 77 регионах, в т. ч. Республика Мордовия – 132,04%, Хабаровский край – 126,98%, Республика Коми – 121,6%, а также в Санкт-Петербурге – 116,73%, Московской области – 109,58%, Москве – 106,17% и Ленинградской области – 103,88%. Из них выше инфляции^[1] – в 47 регионах. Падение цен наблюдалось в 3 регионах: Ивановской области – 99,79%, Республике Адыгея – 99,52% и Республике Дагестан – 97,93%.
- На вторичном рынке жилья цены росли (индекс цен выше 100%) в 80 регионах, в т.ч. Магаданская область – 144,22%, Республика Коми – 129,04%, Хабаровский край – 128,37%, Московской области – 111,21%, а также в Москве – 109,48%, Ленинградской области – 107,35% и Санкт-Петербурге – 107,27%. Из них выше инфляции – в 63 регионе. Падение цен наблюдалось в 2 регионах: Кабардино-Балкарской республике – 99,85% и Челябинской области – 99,79%.

^[1] Здесь и далее при анализе цен в регионах используется региональный ИПЦ

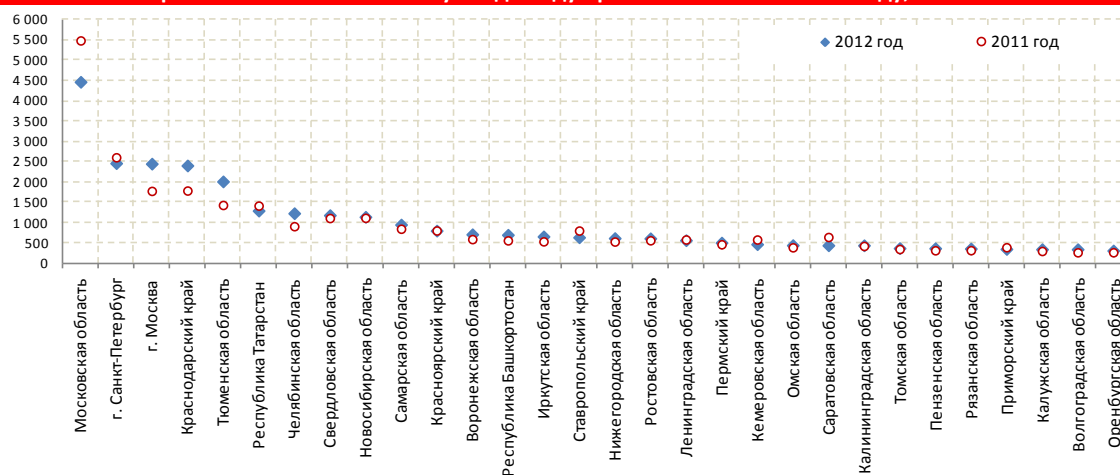
Рынок жилищного строительства: риски стагнации

В секторе жилищного строительства в 2012 году наблюдался рост. По данным Росстата, в 2012 году введено в эксплуатацию 826,8 тысяч домов и квартир общей площадью 65,2 млн кв. метров, что составило 104,9% и 104,7% соответственно к аналогичному периоду предыдущего года. Данный объем строительства является максимальным за всю историю России с 1991 года.

Рост объемов строительства жилья в 2012 году по отношению к 2011 году происходил достаточно равномерно: в секторе индустриального жилищного строительства рост составил 3,9%, в секторе индивидуального жилищного строительства - 5,2%. Однако вклад индустриального строительства в общие темпы роста ввода жилья снизился: за счет роста объемов индустриального домостроения было обеспечено лишь 48% совокупных темпов роста жилищного строительства по сравнению с 69% годом ранее.

Доля индивидуального домостроения в общей площади построенного жилья составила: в целом по России - 43,2%; в республиках Дагестан и Тыва, Кабардино-Балкарской и Чеченской республиках, Астраханской и Белгородской областях - от 80,7% до 89,7%.

Рис. 18: Топ-30 регионов России по объему ввода индустриального жилья в 2012 году, тыс кв. м



Источник: Росстат, расчеты АИЖК

В секторе индустриального строительства сохраняются риски возникновения рецессии: в 2012 г. объемы индустриального строительства выросли на 4,2% по сравнению с 8,1% в 2011 году, а темп роста количества зарегистрированных договоров долевого участия граждан в строительстве жилья снизился до 142% в 2012 году по сравнению с 160% в 2011 году.

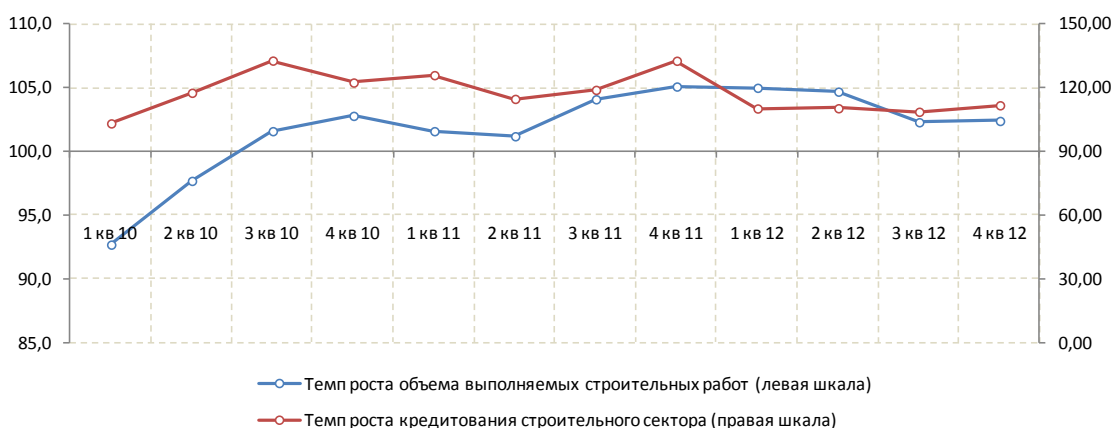
Рис. 19: Темп роста количества зарегистрированных договоров долевого участия граждан в строительстве жилья в 2008 – 2012 гг., % к соответствующему периоду предыдущего года



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

Чуть более позитивную динамику демонстрируют опережающие индикаторы развития строительного сектора: объем выполненных строительных работ на 2,4% превысил объем работ, выполненных в 2011 году в сопоставимых ценах, (годом ранее – 5,1%), а объем кредитов, выданных индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам на строительство зданий и сооружений в рублях и иностранной валюте, составил 1,37 трлн рублей, что на 11,8% превышает объем кредитования в 2011 году (годом ранее – на 32,7%) в сопоставимых ценах^[2].

Рис. 20: Динамика объема выполненных строительных работ и кредитования строительства (в сопоставимых ценах к аналогичному периоду предыдущего года), накопленным итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года, %



Источник: Росстат, ЦБ РФ, расчёты АИЖК

^[2] Использовался дефлятор «Индекс цен производителей по виду деятельности «строительно-монтажные работы», в % к соответствующему периоду предыдущего года

В целом, восстановительная динамика в строительном секторе в 2012 году существенно замедлилась: на начало 2012 года объем строительных работ был на 5,5% ниже докризисного максимума середины 2008 г., а к концу года это отставание составило 4,8%.

Таким образом, наблюдаемое восстановление строительного сектора пока крайне уязвимо к разного рода экономическим шокам.

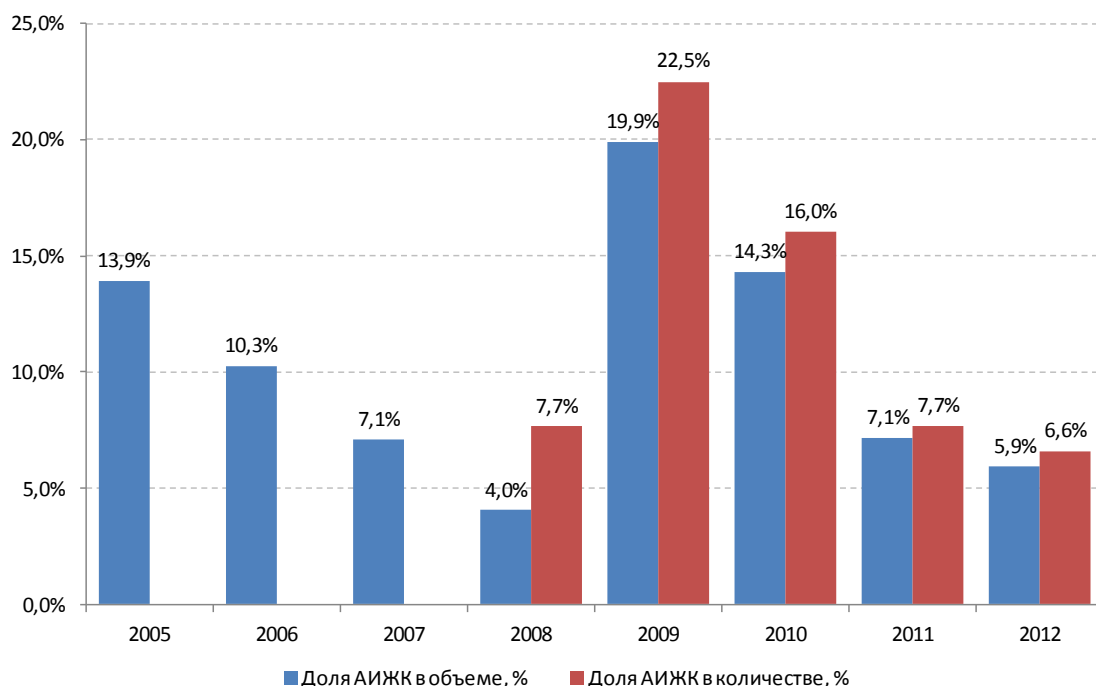
Наибольшие объемы индустриального жилищного строительства в 2012 году отмечены в крупных инвестиционных и промышленно развитых регионах. В Московской области введено 12,1%, Санкт-Петербурге – 6,7%, в Москве – 6,6%, Краснодарском крае – 6,5%, в Тюменской области – 5,4% от сданной в эксплуатацию общей площади индустриального жилья в России. Всего в десяти лидирующих регионах введено 53,0% от общей площади индустриального жилья, построенного в стране в 2012 году. Таким образом, можно сказать, что строительство в России отражает высокую концентрацию экономики в целом.

В 2012 году, по сравнению с 2011 годом, наибольшее увеличение объемов ввода индустриального жилья произошло в Москве – 671,3 тыс кв. м, Краснодарском крае – 617,5 тыс кв. м и Тюменской области – 581,0 тыс кв. м. Наибольшее снижение объемов ввода индустриального жилья имело место в Московской области – 1 018,9 тыс кв. м, Саратовской области – 203,8 тыс кв. м и Ставропольском крае – 165,3 тыс кв. м.

Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию

В 2012 году АИЖК рефинансировало 45 489 кредитов на сумму 60,98 млрд рублей, что составляет 6,6% в количественном и 5,9% в денежном выражении от всех выданных за этот период ипотечных кредитов.

Рис. 21: Доля ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК, в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов в 2009 – 2012 гг., %, поквартально

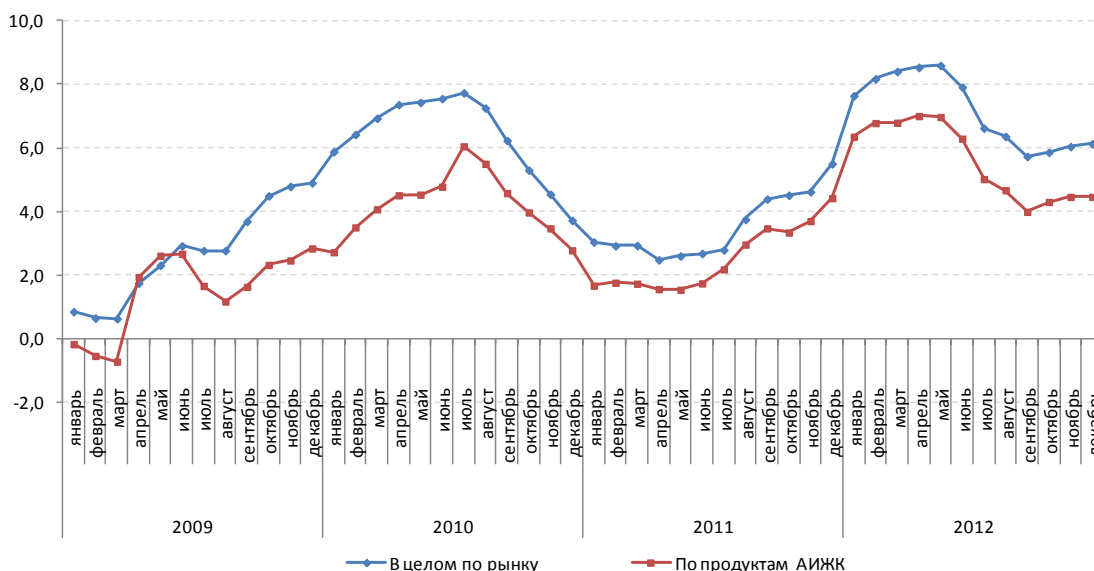


Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Уровень ставок по продуктам АИЖК в 2012 году оставался одним из самых низких на рынке. Ставка выкупа АИЖК за этот период составила 10,67% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,3%, по данным Банка России).

По продуктам АИЖК превышение среднего уровня процентной ставки по отношению к инфляции составило в декабре 2012 г. 4,43 п.п., что соответствует значению предыдущего периода и на 1,67 п.п. ниже, чем в среднем по рынку. В среднем за 2012 год этот показатель по продуктам АИЖК составил 5,57 п.п., что на 0,56 п.п. ниже, чем в среднем по рынку (6,13 п.п.).

Рис. 22: Превышение среднего уровня процентной ставки в целом по выданным в течение месяца ипотечным кредитам и по продуктам АИЖК по отношению к инфляции (мес. к соотв. мес. прошлого года) в 2009 – 2012 гг., п.п.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Отметим, что банки, занимающие по размеру активов 201-500 место, среди которых много партнёров АИЖК, удерживали самые низкие на рынке ставки (11,9%) по выданным с начала года рублёвым ипотечным кредитам, по сравнению со средневзвешенной ставкой в 12,3% по данным Банка России на 01.01.2013.

Деятельность Агентства по развитию рынка ипотечного кредитования сосредоточена на следующих направлениях: развитие первичного рынка жилья и формирование стандартов рынка ипотеки; участие в реализации государственных программ по повышению доступности жилья для отдельных категорий граждан; развитие вторичного рынка ипотеки.

В целях содействия реализации государственных программ по повышению доступности жилья для отдельных категорий граждан, наряду со стандартными кредитными продуктами АИЖК развивает специальные кредитные предложения, ставки по которым существенно ниже среднерыночных.

На 01.01.2013 г.⁷ АИЖК рефинансировало 25,2 тыс. ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека», на общую сумму 48,4 млрд рублей, а также 8,9 тыс. кредитов с использованием материнского (семейного) капитала⁸ на общую сумму 11,3 млрд рублей.

С целью повышения доступности ипотечных кредитов для семей с невысоким первоначальным взносом в декабре 2012 года Агентство начало рефинансировать ипотечные кредиты с низким первоначальным взносом, где повышенный риск застрахован первичным кредитором. Ранее при выдаче кредитов по стандартам АИЖК с первоначальным взносом менее 30% применялось только страхование ответственности заемщика, предусматривавшее необходимость заемщика самостоятельно заключить договор страхования и уплатить

⁷ Накопленным итогом с 2007 года

⁸ Накопленным итогом с 2009 года

единовременный страховой взнос сразу за весь срок страхования. Страхование финансовых рисков, наряду с уже существующим на рынке страхованием ответственности заемщика, обеспечит для заемщиков оптимальный выбор условий получения ипотечных кредитов с первоначальным взносом менее 30%. Кроме того, данный страховой продукт может использоваться не только кредитными, но и некредитными организациями, выдающими ипотечные займы.

В 2012 году агентство активно поддерживало деятельность государства по формированию рынка арендного жилья, признанного одним из важнейших инструментов по обеспечению граждан РФ качественным и доступным жильем. Правовые основы для формирования арендного жилищного фонда заложены Перечнем поручений Президента Российской Федерации по итогам совещания о мерах по реализации жилищной политики от 14.02.2012 № Пр-534 и Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600. Правительством Российской Федерации распоряжением от 29.08.2012 №1556-р утвержден Перечень мероприятий по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень доходов.

В ноябре с целью формирования условий кредитования юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаем Агентство разработало новый ипотечный продукт «Арендное жилье». Продукт представляет собой финансовый инструмент, который должен помочь организациям, заинтересованным в создании арендного жилищного фонда, приобрести его в кредит, по аналогии с физическими лицами-заемщиками.

Для сглаживания последствий кризиса на первичном рынке жилья и снижения дефицита предложения жилья эконом-класса Агентство продолжило в 2012 году реализацию совместной с Внешэкономбанком программы «Стимул» («Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья»). В мае Агентство приняло решение о продлении срока действия программы «Стимул» еще на 2 года, что позволяет принять участие в программе проектам строительства жилья с плановым сроком завершения строительства и ввода в эксплуатацию до 31 декабря 2015 года.

По состоянию на 1 января 2013 года АИЖК приняты обязательства на общую сумму 79,9 млрд руб. (объем строительства жилья - 3,96 млн кв. м), в т.ч. соглашения на сумму 62,8 млрд руб. с действующими обязательствами. В рамках программы выдано займов на общую сумму 33,5 млрд рублей. При этом общая сумма кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы составила 54,3 млрд рублей.

С 2010 года в целях развития российского рынка ипотечного жилищного кредитования и рынка ипотечных ценных бумаг Агентство на регулярной основе реализует Программы по приобретению облигаций с ипотечным покрытием. В рамках данных Программ участники ипотечного рынка получили доступ к среднесрочным источникам ликвидности через механизм секьюритизации своих ипотечных пулов с гарантированным обязательством Агентства выкупить неразмещенные на рынке старшие выпуски облигаций по заранее фиксированной доходности. Как показал опыт, данный механизм стал эффективным инструментом управления процентным риском при накоплении пула ипотечных кредитов для банков-ипотечных кредиторов.

Начиная с 2012 года, Агентство перешло на контрактование объемов покупки старших траншей ипотечных ценных бумаг с периодичностью не реже двух раз в год. В октябре 2012 года Агентством утверждена «Программа по приобретению облигаций с ипотечным покрытием (базовые условия)», которая описывает постоянно действующие стандартные принципы и механизмы покупки Агентством старших выпусков ипотечных облигаций участников рынка. Основным новшеством данной Программы явилось предоставление потенциальным участникам возможности пересмотра (по результатам сбора первоначальных заявок) комиссии за обязательство Агентства по приобретению облигаций. Данная мера направлена на обеспечение прозрачности ставки отсечения, при которой поданные заявки подлежат удовлетворению в рамках объявленного объема контрактования. Такой механизм предоставляет участникам возможность заранее согласовать объем и параметры ипотечных облигаций, которые будут выкуплены АИЖК после их эмиссии.

По состоянию на 31 декабря 2012 года текущий объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков облигаций с ипотечным покрытием составил 27,65 млрд руб., с исполнением в период с марта по декабрь 2013 года. Количество размещенных в рамках программ выпусков – 6, а объем – 20,24 млрд руб (30% всего объема выпуска ИЦБ в 2012 г.). Объем выкупленных в рамках программ ИЦБ за 2012 год составил 15,31 млрд рублей (22,4% всего объема выпуска ИЦБ в 2012 году).

В декабре 2012 года в рамках программы объявлены первые «Условия контрактования 1-2013» на сумму 20 млрд руб с периодом выкупа в течение 2014 года.

Таким образом, программы АИЖК по приобретению облигаций с ипотечным покрытием оказали существенное влияние на оживление рынка ипотечных ценных бумаг в 2012 году.

Агентство также предоставляет участникам рынка промежуточное финансирование (целевые займы) на накопление ипотечного покрытия и завершение сделки секьюритизации. По состоянию на 31 декабря 2012 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 12,99 млрд руб., текущая задолженность по которым составляет 10,04 млрд руб.

В рамках программы предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц в 2012 г. АИЖК предоставило поручительство по облигациям ЗАО «Ипотечный агент БЖФ-1» класса «А» номинальной стоимостью 1,1 млрд. руб.

В своей деятельности АИЖК использует различные инструменты финансирования, в том числе, привлечение средств с финансового рынка.

По состоянию на конец IV квартала 2012 года в обращении находились 19 выпусков облигаций ОАО «АИЖК» на общую сумму 144 млрд рублей. Все выпуски облигаций ОАО «АИЖК» обеспечены государственными гарантиями Российской Федерации, отвечают требованиям котируемых списков ЗАО ФБ ММВБ высшего уровня и имеют рейтинг Baa1 по шкале международного рейтингового агентства Moody's. Облигации серий А6-А21, А24 включены в ломбардный список Банка России, что оказывает положительное влияние на расширение ликвидности банков и организаций, инвестирующих в ипотечные ценные бумаги.

За период с 2007 года по IV квартал 2012 года Агентством проведено 8 сделок секьюритизации ипотечных активов на общую сумму 77,7 млрд руб. Совокупная текущая номинальная стоимость выпущенных в рамках данных сделок ипотечных ценных бумаг на конец IV квартала 2012 года составила 49,5 млрд руб. Каждая сделка секьюритизации представляет собой серию выпусков облигаций, обеспеченных единым ипотечным покрытием.

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 отчёте.

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.