

# Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

---

Аналитический центр АИЖК

Выпуск №1, 2013 год



## Оглавление

Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России .....	3
Деятельность ОАО «АИЖК» .....	9

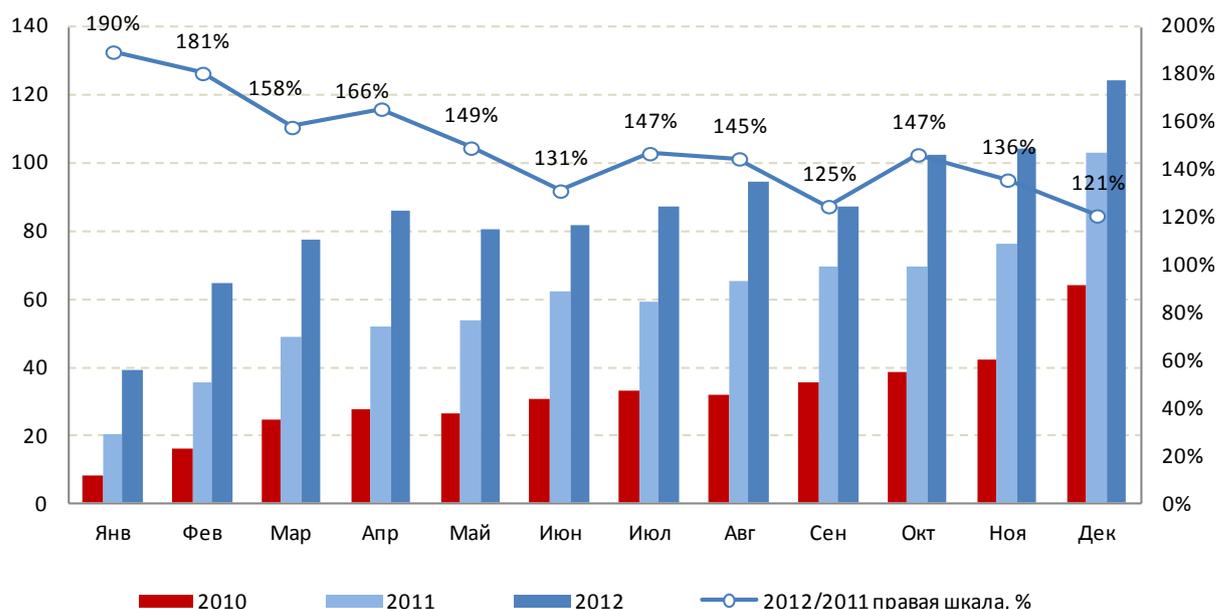
## Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России

Несмотря на сохраняющуюся неопределенность перспектив мировой экономики и общую тенденцию роста процентных ставок, 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 - в денежном выражении. По сравнению с 2008 годом, в 2012 г. было выдано в 2 раза больше ипотечных кредитов (в стоимостном выражении – в 1,6 раз больше), а количество кредитных организаций, занимающихся ипотекой, выросло на 10%.

Анализ месячной динамики предоставления ипотечных кредитов показывает, что темпы роста рынка продолжают замедляться второй месяц подряд - в декабре в годовом выражении они составили 121% по сравнению со 136% в ноябре (что явилось минимальным значением в 2012 году).

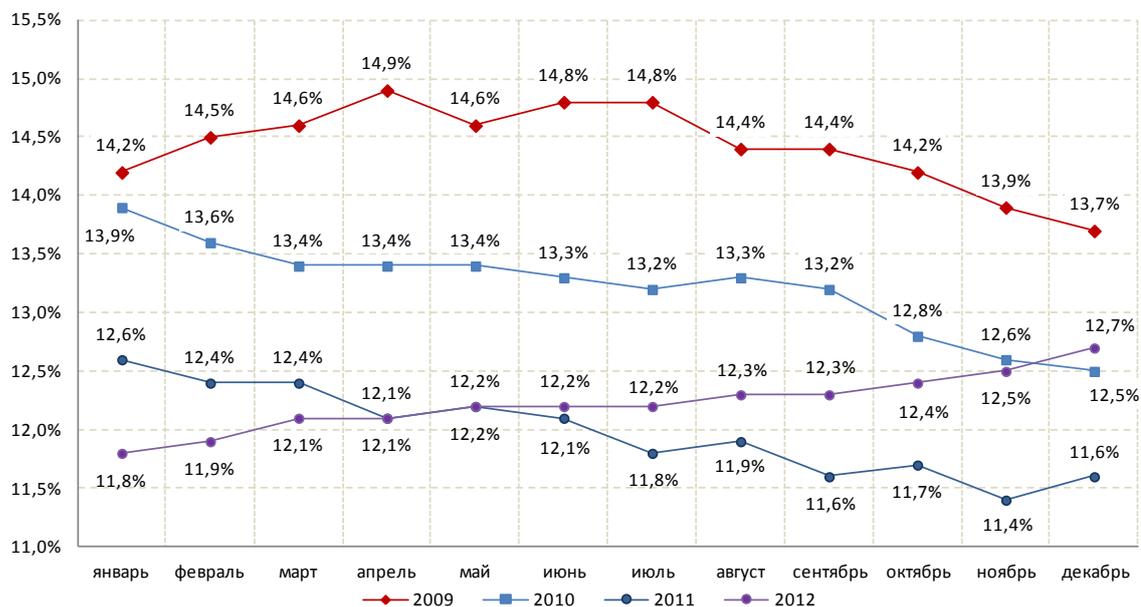
**Рис. 1: Динамика объёма выдачи ипотечных кредитов (млрд руб.) и годовые темпы роста (%) в 2010 - 2012 гг., ежемесячно**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Во многом снижению темпов роста рынка ИЖК способствует наблюдаемый в течение года постепенный рост ставок выдачи по ипотечным кредитам, что вызывает сокращение платежеспособного спроса. В декабре ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях увеличилась на 0,2 п.п. и достигла 12,7%, что на 1,1 п.п. выше уровня декабря 2011 года. Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным с начала года, составила 12,3%.

Рис. 2: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2009 – 2012 гг.), % годовых



Источник: Банк России

На 01.01.2013 уровень процентной ставки по ипотечным кредитам на 6,13 п.п. превысил зафиксированный Росстатом уровень инфляции.

В целом динамика изменения ставок в декабре 2012 года была разнонаправленной и менее активной, чем в предыдущие периоды. Рост ставок, проходивший во втором полугодии 2012 года, практически приостановился: среди активных игроков рынка повышали ставки в этот период только ВТБ 24 (ранее предлагавший низкие ставки для заемщиков с высоким первоначальным взносом и небольшим сроком кредита) и Юникредит.

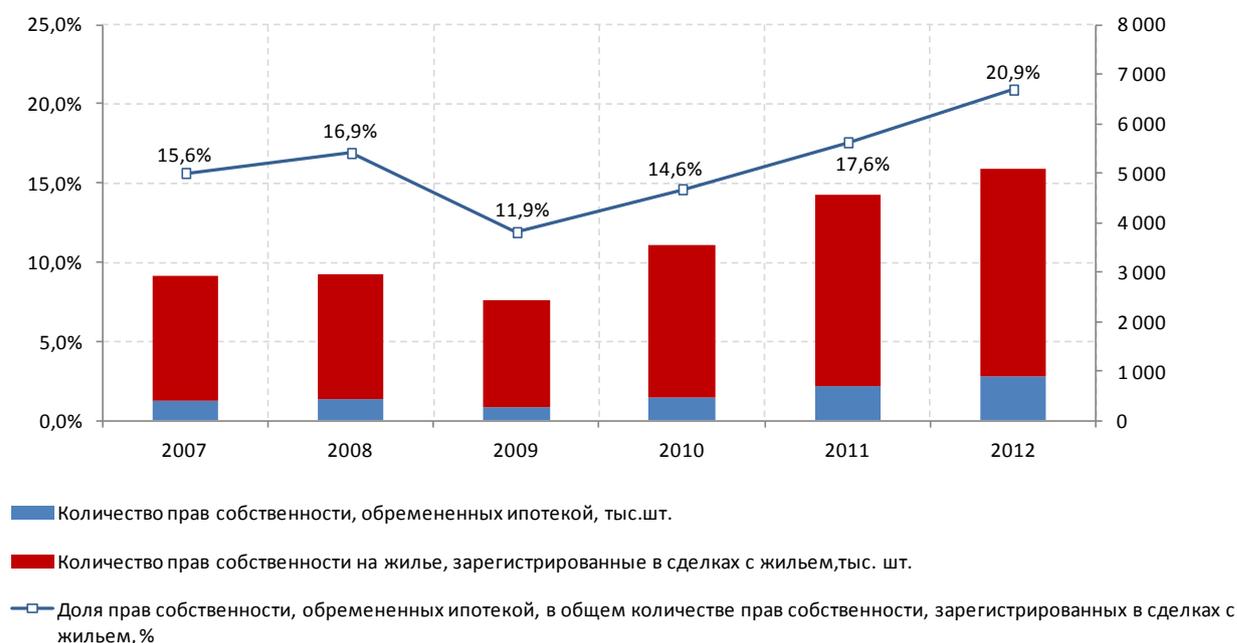
Кроме того, в этот период было отмечено снижение ставок такими активными участниками рынка как ВТБ 24, ДельтаКредит и Райффайзенбанк. Снижение ставок указанными участниками рынка проведено в рамках предновогодних акций (Райффайзенбанк) либо для отдельных сегментов заемщиков (ВТБ 24 – для заемщиков из Москвы и Московской области при первоначальном взносе менее 60% и сроке кредита более 7 лет; Дельтакредит – для заемщиков, отказавшихся от личного и титульного страхования).

В целом рост ипотечного кредитования происходил в условиях повышения ставок по ипотечным кредитам, поскольку потенциальные заемщики спешили приобрести жилье на более комфортных для них ценовых условиях.

Значимой тенденцией 2012 года стало увеличение доли ипотечных сделок в общем объеме сделок с жильем. Так, по данным Росреестра, в 2012 году каждый пятый право собственности (20,9%), зарегистрированное в сделках с жильем, приобреталось с использованием ипотечного кредитования. 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 также составляет не менее 20% от общего объема выданных

ипотечных кредитов, а по данным Росреестра каждый четвертый зарегистрированный договор долевого участия был заключен с использованием кредитных средств.

**Рис. 3: Динамика рынка недвижимости и доля ипотеки в сделках с жильем, 2006-2012 гг.**



Источник: Росреестр

Рост ипотечного рынка также способствовал росту жилищного строительства. 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. Вклад индустриального домостроения в общие темпы роста жилищного строительства составил 48% (годом ранее – 69%).

Важно отметить, что рост объемов строительства происходил на фоне роста кредитования строительного сектора. Объем кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по виду экономической деятельности: "Строительство зданий и сооружений"<sup>1</sup>, за 2012 год составил 1 367,9 млрд рублей, что на 12,4% превышает уровень 2011 года в сопоставимых ценах<sup>2</sup>. Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы АИЖК "Стимул" в 2012 году, превысил 27 млрд рублей

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

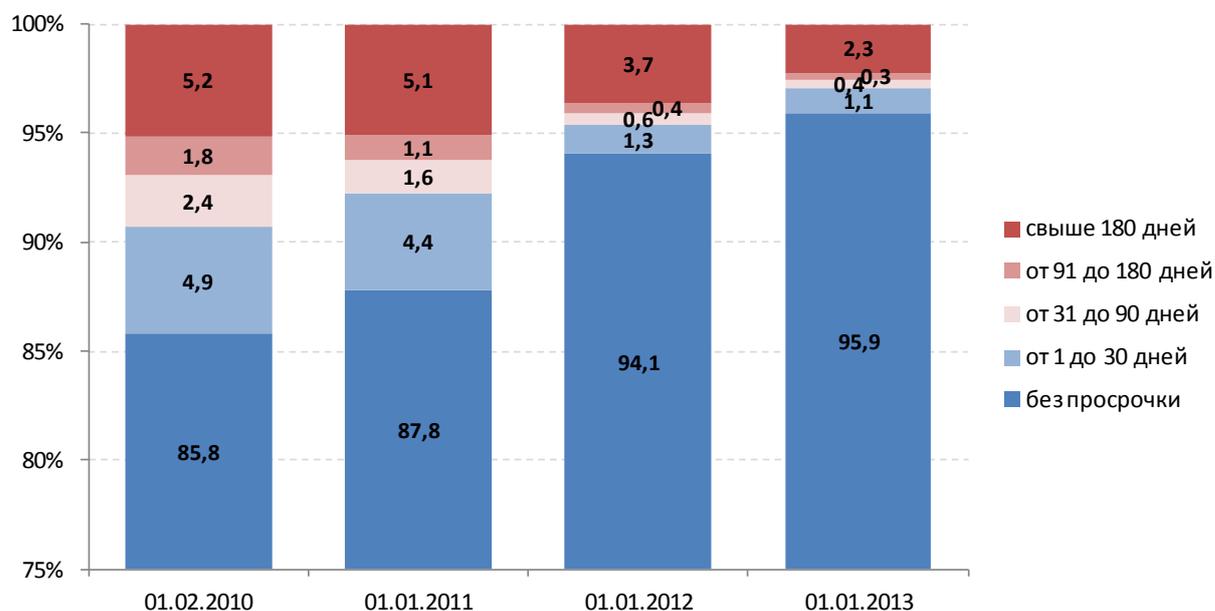
<sup>1</sup> В данный вид экономической деятельности помимо работ по строительству жилых домов входят так же работы по возведению зданий всех типов: жилых, торговых, производственных и т.п., включая производство работ по расширению, реконструкции и восстановлению зданий; работы по строительству мостов, надземных автомобильных дорог, и других линейных объектов и др.

<sup>2</sup> В качестве дефлятора использовался дефлятор «Индекс цен производителей по виду деятельности «строительно-монтажные работы», в % к соответствующему периоду предыдущего года

почти 503,5 млрд рублей, или 34% от объема совокупной накопленной ипотечной задолженности, на начало 2012 года.

При этом качество ипотечного портфеля улучшилось: доля ипотечных ссуд, не имеющих просроченной задолженности, на 01.01.2013 составила 95,9% от всего объема ипотечного портфеля, а доля дефолтной задолженности с просроченными платежами от 90 дней и более составила 2,5% по сравнению с 4,1% годом ранее. Важно, что снижение уровня просроченной задолженности «30+» происходит не только в относительном, но и абсолютном выражении. С начала 2012 года он сократился с 68,8 до 58,7 млрд рублей, в то время как совокупный ипотечный портфель банков вырос с 1,5 до 1,98 трлн рублей.

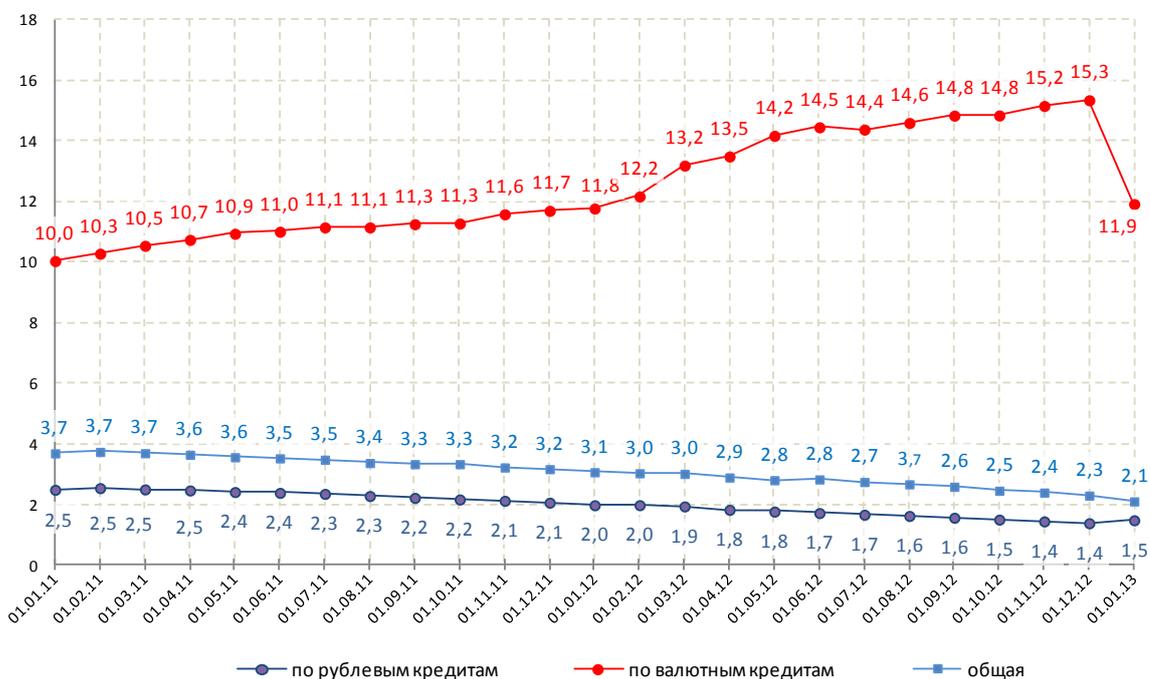
**Рис. 4: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2010-2012 гг., %**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

В условиях роста общего объема ипотечного портфеля на балансах банков сокращается доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности.

Рис. 5: Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной 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, расчёты 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% по сравнению с максимумом в 2,8% в конце 2010 года. Доля просроченных платежей по валютной задолженности составила 11,92%, а объем просроченных валютных платежей достиг 14,1 млрд рублей, что составляет 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 в декабре 2012 года вызвано проведенной Сбербанком России конвертацией просроченной задолженности из иностранной валюты в рубль.

**АИЖК прогнозирует, что в 2013 году будет выдано порядка 650-800 тысяч ипотечных кредитов на сумму 1,0 – 1,2 трлн рублей. Таким образом, рост ипотечного рынка замедлится до 20%, что, с одной стороны, обусловлено исчерпанием эффекта низкой базы предыдущих периодов, с другой – замедлением спроса на фоне повышения ставок по ипотечным жилищным кредитам. В целом, такой рост является нормой, т.к. иное свидетельствовало бы о перегреве рынка в сложившихся условиях. При этом средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам не поднимется выше 13,5%, а во втором полугодии 2013 года, при отсутствии внешних шоков и развитии экономики по базовому сценарию Министерства экономического развития России, есть вероятность изменения тренда и снижения ставок.**

**Рост цен на рынке жилья продолжится и составит в реальном выражении порядка 3-4%. Ожидается, что индустриальное домостроение также сохранится на достигнутом уровне и рост ввода индустриального жилья не превысит 2,5-3% по итогам 2013 года.**

## Деятельность ОАО «АИЖК»

В 2012 году Агентством было рефинансировано 45 489 кредитов на сумму 60,98 млрд рублей, что больше показателей 2011 года на 13% и 19% соответственно. Уровень ставок по продуктам АИЖК в истекшем году был одним из самых низких на рынке. Ставка выкупа АИЖК в среднем за 2012 год составила 10,67% (в целом за 2011 г. – 10,94%) (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,3%, по данным Банка России).

Следует отметить, что 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, а в среднем за 2012 год - 5,57 п.п.

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

В целях перехода Агентства на регулярное контрактование объемов покупки ипотечных ценных бумаг 11.10.2012 Правлением Агентства утверждена «Программа ОАО «АИЖК» по приобретению облигаций с ипотечным покрытием (базовые условия)», описывающая постоянно действующие стандартные принципы и механизмы покупки Агентством ипотечных облигаций участников рынка. В программе учтены основные пожелания ее потенциальных участников, нацеленные на снижение рисков и повышение вероятности качественного закрытия сделок секьюритизации.

С декабря 2012 года Агентство начало рефинансировать ипотечные кредиты с низким первоначальным взносом, где повышенный риск застрахован первичным кредитором самостоятельно (ранее при выдаче кредитов по стандартам АИЖК с первоначальным взносом менее 30% применялось только страхование ответственности заемщика, предусматривавшее необходимость заемщику самостоятельно заключить договор страхования и уплатить 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.

Механизм страхования финансовых рисков был отработан в рамках пилотного проекта АИЖК и СК АИЖК с региональными партнерами и тремя страховыми компаниями. С мая по август 2012 года было предоставлено 107 ипотечных займов со страхованием финансовых рисков на общую сумму 150 млн рублей.

С февраля 2013 года Агентство по ипотечному жилищному кредитованию включило продукт «Переезд» в линейку основных ипотечных продуктов и снизило по нему ставку кредитования. Получить кредит под залог имеющегося жилья теперь можно по ставке 12-14% годовых в рублях. Основное назначение продукта «Переезд» – оптимизация альтернативных сделок за счет конвертации средств от продажи имеющегося жилья в первоначальный взнос по ипотеке на новое

жилье (даже если старое жилье обременено предыдущей ипотекой). Полученные средства могут быть использованы на первоначальный взнос по программам АИЖК «Стандарт», «Новостройка», «Малоэтажное жилье», «Материнский капитал», «Молодые учителя», «Молодые ученые» или направлены на погашение ранее выданного ипотечного кредита.

Наряду со стандартными кредитными продуктами АИЖК развивает специальные кредитные предложения для отдельных категорий граждан, ставки по которым существенно ниже среднерыночных. На 01.02.2013<sup>3</sup> АИЖК рефинансировало 25,7 тыс. ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека», на общую сумму 49,3 млрд рублей, а также 9,3 тыс. кредитов с использованием материнского (семейного) капитала<sup>4</sup> на общую сумму 11,8 млрд рублей.

В рамках программы «Стимул» по состоянию на 1 февраля 2013 года Агентством приняты обязательства на общую сумму 81,0 млрд руб. (объем строительства жилья - 3,99 млн кв. м), в т.ч. соглашения на сумму 63,4 млрд руб. с действующими обязательствами. В рамках программы выдано займов на общую сумму 35,0 млрд рублей, при этом общая сумма кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы – 56,8 млрд рублей.

---

<sup>3</sup> Накопленным итогом с 2007 года

<sup>4</sup> Накопленным итогом с 2009 года

## Приложение 1

<b>Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.01.2013 (накопленным итогом с начала года)</b>									
	<b>РФ</b>	<b>ЦФО</b>	<b>СЗФО</b>	<b>ЮФО</b>	<b>СКФО</b>	<b>ПФО</b>	<b>УФО</b>	<b>СФО</b>	<b>ДФО</b>
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	<b>690 661</b>	149 327	66 122	46 158	16 070	182 301	86 854	112 016	31 813
в рублях	<b>688 997</b>	148 367	65 915	46 065	16 048	182 166	86 704	111 972	31 760
в иностранной валюте	<b>1 664</b>	960	207	93	22	135	150	44	53
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	<b>1 028 947</b>	301 199	113 705	64 018	21 593	197 922	132 820	143 283	54 407
в рублях	<b>1 014 327</b>	289 793	112 252	63 719	21 237	197 483	132 495	143 083	54 265
в иностранной валюте	<b>14 620</b>	11 406	1 453	299	356	439	325	200	142
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	<b>1 982 442</b>	585 666	217 105	121 095	37 173	345 906	288 072	290 254	97 171
в рублях	<b>1 864 094</b>	500 354	202 287	118 369	35 535	339 373	285 859	286 661	95 656
в иностранной валюте	<b>118 348</b>	85 312	14 818	2 726	1 638	6 533	2 213	3 593	1 515
Из них просроченная задолженность млн руб.	<b>41 655</b>	21 737	3 637	2 216	960	4 878	2 991	4 691	545
в рублях	<b>27 548</b>	10 670	2 404	2 015	696	4 200	2 822	4 316	425
в иностранной валюте	<b>14 107</b>	11 067	1 233	201	264	678	169	375	120
Средневзвешенный срок, лет									
в рублях	<b>15,0</b>	14,5	14,2	15,8	16,5	14,9	16,3	14,9	14,6
в иностранной валюте	<b>11,2</b>	10,6	13,2	14,8	4,1	18,4	11,6	17,9	15,9
Средневзвешенная ставка, %									
в рублях	<b>12,3</b>	12,3	12,3	12,3	12,5	12,2	12,1	12,4	12,3
в иностранной валюте	<b>9,8</b>	10,1	8,4	10,2	9,9	9,4	9,2	8,5	10,5
<b>Рефинансировано АИЖК</b>									
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	<b>45 489</b>	7 460	5 170	2 548	597	12 798	5 643	8 949	2 324
Рефинансировано АИЖК, млн руб.	<b>60 980</b>	12 024	7 715	4 077	898	14 477	6 867	11 116	3 808
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов, лет *	<b>16,6</b>	16,9	15,8	17,2	17,4	16,7	16,9	16,3	15,6
Средняя ставка по рефинансированным АИЖК кредитам, % **	<b>10,67</b>	10,64	10,48	10,64	10,96	10,71	10,74	10,68	10,72

\* Данные приведены по стандартным продуктам: Стандарт, Новостройка, Молодые учителя – стандарт.

\*\* Данные приведены по стандартным продуктам: Стандарт, Новостройка, Молодые учителя – стандарт, Молодые ученые и Военная ипотека.

## Приложение 2

**Динамика показателей рынка ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации (2006-2012 гг.)**

	2006 год	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	-	-	349 502	130 085	301 255	523 582	690 661
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд руб.	263,56	556,39	655,8	152,5	379,5	716,9	1028,9
в рублях	179,61	438,05	560,7	143	364,2	697,4	1014,3
в иностранной валюте	83,95	118,34	95,1	9,5	15,3	19,5	14,6
Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млрд руб.	233,9	611,21	1 070,30	1 010,90	1 128,79	1 478,98	1 982,4
в рублях	144,81	446,28	838,9	812,8	948,83	1314,33	1 864,1
в иностранной валюте	89,09	164,93	231,4	198,1	179,96	164,65	118,3
Из них: просроченная задолженность, млрд руб.	0,05	0,8	11,5	31,03	41,63	45,3	41,7
в рублях	0,02	0,44	5,3	18,5	23,56	26	27,5
в иностранной валюте	0,03	0,36	6,2	12,5	18,07	19,4	14,1
Средневзвешенный срок, лет							
в рублях	15,2	16,6	17,9	16,5	16,4	14,9	15,0
в иностранной валюте	15	15,8	17,3	11,6	12,8	12,4	11,2
Средневзвешенная ставка, %							
в рублях	13,7	12,6	12,9	14,3	13,1	11,9	12,3
в иностранной валюте	11,4	10,9	10,8	12,7	11,1	9,7	9,8
<b>Рефинансировано АИЖК:</b>							
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	39 214	42 173	26 662	28 450	48 277	40 225	45 489
Рефинансировано АИЖК, млрд руб.	27,05	39,3	26,43	28,77	54,7	51,26	60 980
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов, лет *	15,3	15,6	16,6	16,2	16,8	17,4	16,6
Средняя ставка по рефинансированным АИЖК кредитам в рублях, %**	12,91	12,39	12,32	12,77	11,1	10,94	10,67

\* Данные приведены по стандартным продуктам: Стандарт, Новостройка, Молодые учителя – стандарт.

\*\* Данные приведены по стандартным продуктам: Стандарт, Новостройка, Молодые учителя – стандарт, Молодые ученые и Военная ипотека.

## Приложение 3

<b>Характеристика рефинансированных АИЖК закладных в разрезе федеральных округов в январе 2013 года (по стандартным продуктам)</b>									
	<b>Россия</b>	<b>ЦФО</b>	<b>СЗФО</b>	<b>ЮФО</b>	<b>СКФО</b>	<b>ПФО</b>	<b>УФО</b>	<b>СФО</b>	<b>ДФО</b>
Количество рефинансированных кредитов, шт.	<b>2 309</b>	298	234	77	31	861	345	389	74
Остаток ссудной задолженности на дату рефинансирования, млн руб.	<b>2 840</b>	471	322	84	43	932	410	466	112
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	<b>1 249</b>	1 612	1 398	1 106	1 395	1 099	1 198	1 224	1 518
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях, %	<b>11,60</b>	11,49	11,30	11,63	12,23	11,61	11,82	11,57	11,82
Средневзвешенный срок по ипотечному кредиту, лет	<b>17,3</b>	17,7	16,3	17,0	17,3	17,2	18,0	17,2	16,2
Средний возраст заемщика, лет	<b>35</b>	35	35	35	37	35	35	35	33
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб.	<b>29,5</b>	41,5	32,5	24,9	24,7	24,6	30,1	28,9	41,9
Среднее значение коэффициента П/Д, %	<b>35,7</b>	36,0	35,8	36,2	39,7	35,5	35,1	36,3	35,5
Среднее значение коэффициента К/З, %	<b>59,4</b>	58,1	55,4	63,2	66,2	58,8	61,2	61,6	57,5
Средняя площадь приобретаемого жилья, м2	<b>48,0</b>	47,6	49,2	46,6	63,5	47,2	47,1	49,6	46,8
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м2	<b>46 822</b>	63 233	54 199	40 174	34 610	42 151	44 013	42 012	62 182

## Приложение 4

Статистика и прогноз по ипотечному жилищному кредитованию (2005-2012 гг.)										
№		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Источник/методика расчета
1	<b>Жилищные кредиты, млрд руб. (включая ипотечные и необеспеченные залогом)</b>	<b>114,0</b>	<b>307,1</b>	<b>650,1</b>	<b>756,8</b>	<b>182,2</b>	<b>437</b>	<b>765,9</b>	<b>1072,0</b>	Банк России
2	в тыс. шт.	н.д.	н.д.	н.д.	507,3	178,4	395,5	587,5	741,0	Банк России
3	в млн кв. м	6,8	12,0	19,6	19,6	5,1	11,0	21,1	28,2	Банк России, расчеты АИЖК
4	<b>Ипотечные кредиты, млрд руб.</b>	<b>56,3</b>	<b>263,6</b>	<b>556,4</b>	<b>655,8</b>	<b>152,5</b>	<b>378,9</b>	<b>716,9</b>	<b>1028,9</b>	Банк России
5	тыс. шт.	н.д.	н.д.	н.д.	349,5	130,0	301	523,6	690,7	Банк России
6	в млн кв. м	3,4	10,3	16,8	16,8	4,2	9,2	20,2	27,0	Отношение объема выданных ипотечных кредитов и средней стоимости квадратного метра по данным Росстата
7	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за период, %	14,9%	13,7%	12,6%	12,9%	14,3%	13,1%	11,9%	12,3%	Банк России (накопленным итогом с начала года)
8	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за последний месяц периода, %	н.д.	н.д.	н.д.	н.д.	13,9%	12,5%	11,6%	12,7%	Банк России
9	Доля просроченных платежей в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам, выданным в рублях, %	0,03%	0,02%	0,1%	0,6%	2,3%	2,5%	2,0%	1,5%	Банк России, расчеты АИЖК
10	Доля просроченных платежей в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам, выданным в валюте, %	0,2%	0,03%	0,2%	2,7%	6,3%	10,0%	11,8%	11,9%	Банк России, расчеты АИЖК
11	<b>Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.</b>	<b>н.д.</b>	<b>н.д.</b>	<b>н.д.</b>	<b>534,9</b>	<b>136,9</b>	<b>340,1</b>	<b>609,4</b>	<b>823,2</b>	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки ОАО "АИЖК"
12	в тыс. шт.	н.д.	н.д.	н.д.	285,1	116,7	270,2	445,0	552,5	
13	в млн кв. м	н.д.	н.д.	н.д.	13,5	3,7	8,1	16,3	20,9	
14	<b>Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, млрд руб.</b>	<b>н.д.</b>	<b>н.д.</b>	<b>н.д.</b>	<b>120,9</b>	<b>15,6</b>	<b>38,8</b>	<b>107,5</b>	<b>205,8</b>	
15	в тыс. шт.	н.д.	н.д.	н.д.	64,4	13,3	30,8	78,5	138,1	
16	в млн кв. м.	н.д.	н.д.	н.д.	3,3	0,5	1,2	3,2	6,1	
17	<b>Необеспеченные залогом жилищные кредиты, в т.ч. на этапе строительства, млрд руб.</b>	<b>57,6</b>	<b>43,5</b>	<b>93,7</b>	<b>101,0</b>	<b>29,7</b>	<b>58,1</b>	<b>48,9</b>	<b>43,1</b>	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. По данным Банка России и расчетам АИЖК
18	в тыс. шт.	н.д.	н.д.	н.д.	157,8	48,4	94,5	63,9	50,3	
19	в млн кв. м	3,5	1,7	2,8	2,7	0,9	1,7	1,6	1,3	

20	Объем кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по виду экономической деятельности: "Строительство зданий и сооружений", млрд руб.	н.д.	н.д.	н.д.	н.д.	699,9	865,7	1125,6	1367,9	Включает кредитование юридических лиц не только на жилищное, но и на промышленное строительство, а также на цели погашения ранее взятых кредитов (перекредитование). По данным Банка России
21	Доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, %	4,2%	9,5%	15,6%	16,9%	11,9%	14,6%	17,6%	20,9%	По данным Росреестра (доступна квартальная динамика, приводятся данные за последний отчетный квартал периода).

## Приложение 5

Отчет о ходе реализации программы "Стимул" за период с 01.10.2009 по 01.02.2013									
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Объем обязательств АИЖК по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	<b>81 008</b>	47 769	10 029	4 644	0	4 948	5 123	8 406	90
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	<b>17 655</b>	6 339	2 606	1014	0	2 947	3 059	1 690	0
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.*	<b>56 854</b>	32 337	7 673	4 080	0	4 079	3 575	4 999	112
Объем рефинансированных АИЖК кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.	<b>34 851</b>	21 680	5 969	2 198	0	1 739	1 152	2 035	79
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	<b>12,76%</b>	13,05%	10,93%	13,99%	0%	12,36%	11,54%	13,84%	14,00%
Ставка рефинансирования АИЖК кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", %	<b>7,77%</b>	7,86%	7,39%	7,70%	0%	8,02%	7,68%	7,43%	8,10%
Средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья (расчеты АИЖК по данным Росстата), руб.**	<b>66 598</b>	78 715	66 923	41 545	-	40 889	46 691	38 808	33 349
Средняя цена продажи в рынок, заявленная участником программы "Стимул" (Застройщик/Инвестор), за 1 кв. м, руб.	<b>60 803</b>	65 593	75 636	45 217	-	36 150	48 411	41 376	-

\* согласно данным отчетности банков – участников программы «Стимул»

\*\* средняя стоимость 1 кв. м, расчеты АИЖК по данным Росстата на четвертый квартал 2012 года по субъектам – участникам программы «Стимул»

## Аналитический центр АИЖК

---

Контакты:

тел.: +7 (495) 775 47 40 (доб.: 1040 / 1042 / 1196 / 1276)

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 отчёт 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.