

# Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

---

Аналитический центр АИЖК

Выпуск №11, 2013 год



## Оглавление

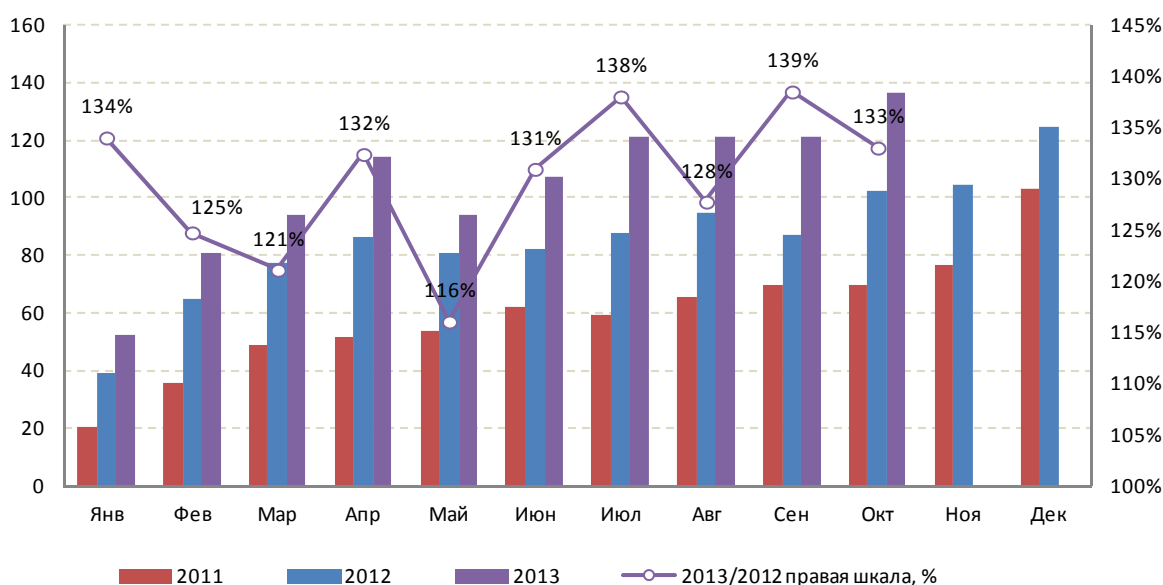
Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России .....	3
Деятельность ОАО «АИЖК».....	7

## Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России

Итоги развития рынка ипотечного кредитования в январе – октябре 2013 года свидетельствуют о динамичном развитии рынка ипотеки в России, несмотря на общее замедление экономического роста в стране.

В октябре 2013 года выдано 81 678 ипотечных кредитов на общую сумму 136,2 млрд руб., что в 1,2 раза превышает объемы выдачи октября 2012 года в количественном и в 1,3 раза в денежном выражении. Всего, накопленным итогом с начала 2013 года, выдано 639 005 ипотечных кредитов на общую сумму 1 042 млрд рублей, что в 1,17 раза превышает уровень января – октября 2012 года в количественном и в 1,3 раза в денежном выражении.

**Рис. 1: Динамика объёма выдачи ипотечных кредитов (млрд руб.) и годовые темпы роста (%) в 2011 - 2013 гг., ежемесячно**



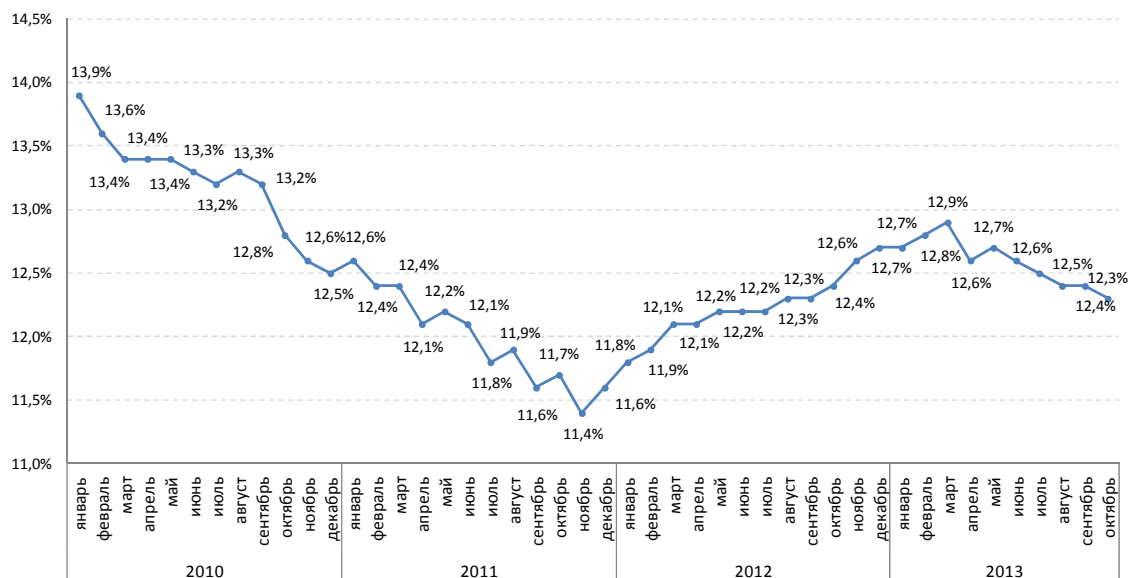
Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рост объемов выдаваемой ипотеки происходил в условиях медленного, но устойчивого снижения ставок во втором и третьем кварталах 2013 года. Достигнув своего максимума в марте (12,9%), месячные ставки начали постепенно снижаться – со второго квартала их снижали почти все ведущие игроки ипотечного рынка. Этому способствовало снижение стоимости фондирования и улучшение ситуации с ликвидностью по сравнению с 2012 годом.

В октябре 2013 года средневзвешенные месячные ставки по ипотеке снизились еще на 0,1 п.п. до уровня 12,3%. По сравнению с максимумом, зафиксированным в марте, ставки снизились в течение года на 0,6 п.п. В итоге впервые в 2013 году ставки по ипотеке опустились ниже, чем в аналогичном периоде прошлого года – в октябре 2012 года они составляли 12,4%. При этом следует учитывать, что в отличие от ситуации в конце прошлого года, когда ставки по ипотечным кредитам начали расти, в конце 2013 года, по оценке АИЖК, продолжится дальнейшее снижение ставок.

Это объясняется тем, что на фоне снижения стоимости фондирования в условиях острой конкуренции банки могут выводить на рынок привлекательные сезонные предложения. АИЖК прогнозирует, что к концу года средневзвешенная месячная ставка по ипотечным кредитам будет на 0,4 – 0,6 п.п. ниже, чем в декабре 2012 года, когда ставка достигала 12,7%. Такое снижение следует признать достаточно существенным.

**Рис. 3: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2010 – 2013 гг.), % годовых**



Источник: Банк России

Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным за 10 месяцев 2013 г. (накопленным итогом), несколько выше среднемесячной и составляет 12,6%, т.к. в ней учитываются относительно дорогие кредиты, выданные в начале года.

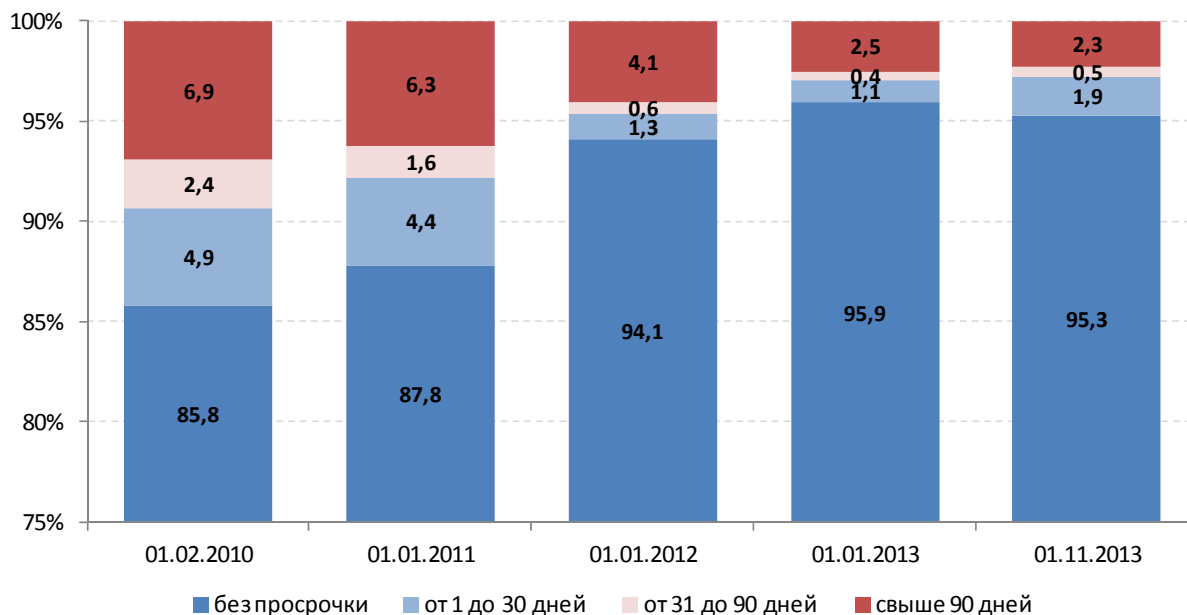
Снижение ставок основными участниками рынка способствовало росту объемов выдачи ипотеки. Также значимым фактором, способствовавшим росту ипотечного рынка, является то, что в последние полгода некоторые банки ослабляли требования к заёмщикам: снижали минимальный размер первоначального взноса (в том числе и до нулевого), увеличивали максимальную сумму кредита и расширяли перечень типов кредитруемых объектов. В этот период отмечено расширение предложения на рынке ипотечных программ социальной направленности, в частности «Военной ипотеки», что также способствовало оживлению спроса.

Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет уже более 2,48 трлн рублей. За последние 12 месяцев ипотечный портфель увеличился на 598 млрд рублей, что составило 31,8% от объема портфеля по состоянию на 01.11.2012 года.

Несмотря на некоторое ослабление требований к заемщикам, качество ипотечного портфеля, накопленного на балансах банков, находится на высоком уровне. Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.11.2013 года составила 1,62%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа составляет более 95%.

Тем не менее, следует отметить, что в случае резкого ухудшения экономической ситуации и роста безработицы доля просроченных платежей может вырасти, а качество ипотечного портфеля – быстро ухудшиться. Такая ситуация диктует необходимость уделять большее внимание управлению рисками как на уровне отдельных кредитных организаций, так и на рынке ипотечного кредитования в целом.

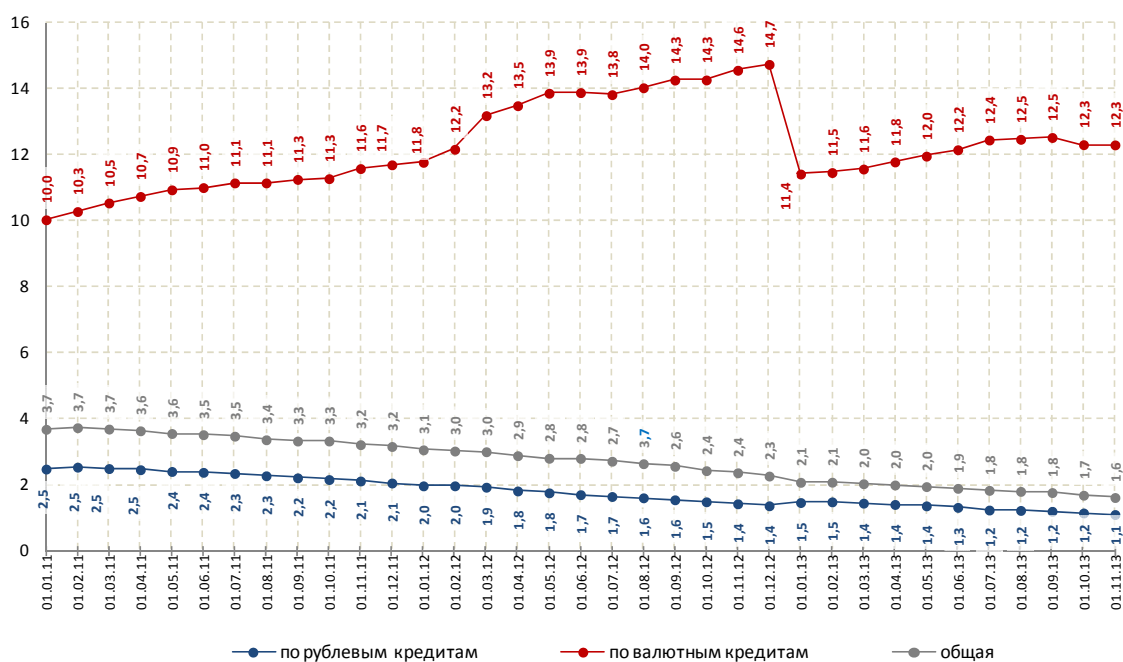
**Рис. 4: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2010-2013 гг., %**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.11.2013 года составила 1,62%. Доля просроченных платежей по рублевой задолженности составила 1,11% по сравнению с максимумом в 2,8% в конце 2010 года. Доля просроченных платежей по валютной задолженности составила 12,3%, а объем просроченных валютных платежей – 14 млрд рублей (35% от общего объема просроченных платежей, при этом доля валютной задолженности в ипотечном портфеле банков составляет всего 4,6%).

Рис. 5: Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной задолженности в 2011 – 2013 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

## Деятельность ОАО «АИЖК»

В январе – октябре 2013 года АИЖК рефинансировало 25 775 кредитов на сумму около 37,5 млрд рублей. Отметим, что в соответствии с изменениями в Стратегии развития группы компаний «АИЖК», в связи с развитием первичного рынка ипотечного жилищного кредитования, приоритетным направлением деятельности для Агентства становится поддержка и развитие вторичного рынка (ипотечных ценных бумаг, далее – ИЦБ)<sup>1</sup>.

4 октября 2013 года международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service повысило кредитный рейтинг старших классов пяти выпусков облигаций с ипотечным покрытием ОАО «АИЖК»<sup>2</sup>. На повышение рейтинга, по мнению аналитиков Moody's, повлияло снижение рисков, связанных с правовым регулированием деятельности ипотечных агентов, в результате принятия поправок в ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» в декабре 2012 года, в разработке которых АИЖК принимало активное участие. Присвоенные рейтинги, которые соответствуют или даже выше суверенного рейтинга Российской Федерации, отражают высокое кредитное качество ипотечных ценных бумаг ОАО «АИЖК». Это свидетельствует о правильном структурировании и моделировании выпусков ипотечных ценных бумаг Агентством и о высоком качестве пулов ипотечных кредитов, которые являются обеспечением облигаций. АИЖК планирует и дальше активно развивать инструменты секьюритизации ипотечных активов, в том числе за счет создания мультиоригинаторной платформы и проведения на ее основе совместных выпусков ИЦБ сразу несколькими участниками рынка, что позволит сократить сроки накопления пулов ипотечных кредитов, сроки подготовки сделок секьюритизации, а также повысить экономическую эффективность выпуска ИЦБ для небольших банков и региональных операторов ипотечного рынка.

В ноябре 2013 года Агентство получило награду рейтингового агентства «Эксперт РА» «За вклад в развитие вторичного рынка ипотеки».

В настоящее время Агентство разработало три программы по приобретению облигаций с ипотечным покрытием, в рамках которых осуществляется выкуп старших выпусков ипотечных облигаций участников рынка и предоставляется возможность заранее согласовать объем и параметры ипотечных облигаций, которые будут выкуплены АИЖК.

По состоянию на 1 ноября 2013 года объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков облигаций с ипотечным покрытием составил 46,105 млрд руб., с исполнением в период с ноября 2013 по март 2015 года. В рамках программ размещено 10 выпусков на 33,462 млрд руб. Объем выкупленных в рамках программ ИЦБ в 2013 году составил 10,713 млрд рублей.

В июле 2013 года Агентство приняло решение о выкупе мезонинных траншей ипотечных облигаций в соответствии с «Основными условиями приобретения мезонинных выпусков облигаций с ипотечным покрытием».

Агентство также предоставляет участникам рынка промежуточное финансирование (целевые займы) на накопление ипотечного покрытия и завершение сделки секьюритизации, а также поручительства по ипотечным ценным бумагам третьих лиц. По состоянию на 1 ноября 2013 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 18,974 млрд руб., текущая задолженность - 4,294 млрд руб.

<sup>1</sup> Более подробно с обновленной Стратегией деятельности Группы компаний «АИЖК» можно ознакомиться на сайте ОАО «АИЖК» <http://www.ahml.ru/ru/agency/strategia/>

<sup>2</sup> выпущены ЗАО «Ипотечный агент АИЖК – 2010-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» и ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1»

В рамках программы предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года было предоставлено три поручительства на общую сумму в 3,9 млрд рублей.

Уровень процентных ставок по ипотечным программам АИЖК на первичном рынке в октябре был одним из самых низких. Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных жилищных кредитов (рассчитанная в соответствии с методологией Банка России<sup>3</sup>) в октябре 2013 года составила 10,79% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,3%, по данным Банка России).

Превышение среднего уровня процентной ставки по продуктам АИЖК над месячной инфляцией<sup>4</sup> составило в октябре 2013 года 4,52 п.п.

Следует отметить, что в рамках своей деятельности АИЖК осуществляет и рефинансирование кредитов, ставки по которым соответствуют целевому показателю из Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. N 600 "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг" (превышение среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту (в рублях) по отношению к индексу потребительских цен составляет не более 2,2 процентных пункта).

С 1 августа 2013 г. Агентство ввело специальный вычет из процентной ставки по ипотечным программам АИЖК в размере 0,5 процентных пункта для сотрудников социально ответственных компаний, которые входят в список системообразующих организаций, либо являются организацией оборонно-промышленного комплекса, либо имеют рейтинг не ниже «В-/В3» международных рейтинговых агентств (или эквивалентные по уровню рейтинги национальных рейтинговых агентств). Обязательным условием для получения вычета является наличие у компании социальной корпоративной политики, которая предусматривает поддержку своих сотрудников при приобретении/строительстве жилья (возмещение уплаченных процентов, частичное возмещение денежных средств, компенсация части первоначального взноса, оплата части процентов по кредиту, предоставление жилья по более низким ценам в рамках специальных программ и др.).

Наряду со стандартными кредитными продуктами АИЖК продолжает развивать специальные кредитные программы для отдельных категорий граждан. Так, по данным на 01.11.2013, АИЖК рефинансировало около 31,4 тыс. ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека»<sup>5</sup>, на общую сумму 61 млрд рублей, а также 11,3 тыс. кредитов с использованием материнского (семейного) капитала<sup>6</sup> на общую сумму 14,6 млрд рублей. За 10 месяцев 2013 г. Агентство рефинансировало 640 кредитов многодетным семьям на общую сумму 944 млн рублей.

Со 2 августа 2013 года Агентство расширило цели кредитования по продукту «Военная ипотека» – стало возможным приобретение квартиры в строящихся домах. Ипотечный кредит на приобретение квартиры на стадии строительства военнослужащие могут оформить по ставке от 11,5% годовых. При этом ставка не зависит от срока кредитования, суммы первоначального взноса и возраста военнослужащего. После оформления закладной на готовую квартиру размер процентной ставки снижается на 2 процентных пункта.

<sup>3</sup> Продукты «Стандарт», «Новостройка», «Молодые учителя – стандарт», «Молодые ученые» и «Военная ипотека».

<sup>4</sup> Месяц к соответствующему месяцу предыдущего года

<sup>5</sup> Накопленным итогом с 2007 года

<sup>6</sup> Накопленным итогом с 2009 года



В рамках программы «Стимул»<sup>7</sup> по состоянию на 1 ноября 2013 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 58,4 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на сумму 95,6 млрд руб., по которым предусматривается строительство 5,24 млн кв. м жилых помещений (общая площадь зданий – 7,75 млн кв. м). Доля финансирования, предоставленного Агентством, составила 57% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (47,9 млрд руб. из 83,8 млрд руб.).

В ходе реализации инициированной Госстроем программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», которая ориентирована на экономически активных граждан от 20 до 45 лет, имеющих сбережения на первоначальный взнос по ипотеке, но доходы которых не позволяют приобрести жилье по текущим рыночным ценам, Агентство разработало модификацию программы «Стимул» – «Стимул-эконом». Данная программа предусматривает жесткие ограничения по цене реализации построенного жилья – на 20% ниже рынка, а также дополнительные инструменты поддержки: прямые гарантии выкупа нереализованного жилья со стороны Агентства и 100% фондирование банка на кредитование строительства проектов жилья эконом-класса.

Агентство продолжает реализовывать программу «Арендное жилье», направленную на формирование условий кредитования юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 1 ноября 2013 года АИЖК приняты обязательства на общую сумму 275 млн руб. (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям – 12,5 тыс. кв. м). По продукту «Арендное жилье» выкуплено закладных на общую сумму 151 млн руб. При этом общая сумма кредитования банками строительства и приобретения объектов арендного жилья в рамках продукта составила 185 млн руб.

---

<sup>7</sup> «Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья», реализуемая Агентством совместно с Внешэкономбанком

## Приложение 1

<b>Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.11.2013 (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>639 005</b>	145 688	63 593	46 870	14 539	163 616	75 072	103 425	26 202
в рублях	<b>637 414</b>	144 689	63 430	46 800	14 513	163 481	74 978	103 384	26 139
в иностранной валюте	<b>1 591</b>	999	163	70	26	135	94	41	63
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	<b>1 042 116</b>	312 563	114 894	68 824	21 610	200 706	127 670	145 783	50 066
в рублях	<b>1 028 949</b>	301 857	113 896	68 632	21 481	200 185	127 436	145 597	49 865
в иностранной валюте	<b>13 167</b>	10 706	998	192	129	521	234	186	201
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	<b>2 480 642</b>	735 943	270 324	157 144	48 746	439 684	347 293	360 509	120 999
в рублях	<b>2 366 554</b>	651 803	256 761	154 567	47 467	433 695	345 257	357 353	119 651
в иностранной валюте	<b>114 088</b>	84 140	13 563	2 577	1 279	5 989	2 036	3 156	1 348
Из них просроченная задолженность, млн руб.	<b>40 210</b>	21 888	3 093	2 371	698	4 641	2 924	4 006	589
в рублях	<b>26 178</b>	10 598	2 008	2 184	468	4 060	2 750	3 620	490
в иностранной валюте	<b>14 032</b>	11 290	1 085	187	230	581	174	386	99
Средневзвешенный срок, лет									
в рублях	<b>14,7</b>	14,3	14,2	15,5	15,7	14,8	15,3	14,7	14,7
в иностранной валюте	<b>12,7</b>	12,6	10,0	17,4	14,4	17,3	11,7	18,8	12,5
Средневзвешенная ставка, %									
в рублях	<b>12,6</b>	12,6	12,5	12,6	12,5	12,6	12,4	12,6	12,5
в иностранной валюте	<b>9,5</b>	9,5	9,4	9,4	9,8	9,7	9,7	8,7	9,3
<b>Рефинансировано АИЖК</b>									
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	<b>25 775</b>	4 234	3 127	1 893	424	7 351	3 222	4 480	1 044
в т.ч. кредитов, выданных многодетным семьям, шт.	<b>640</b>	99	72	35	45	173	91	110	15
Рефинансировано АИЖК, млн руб.	<b>37 451</b>	7 095	5 062	3 403	645	8 976	4 238	6 180	1 854
в т.ч. кредитов, выданных многодетным семьям, млн руб.	<b>944</b>	166	108	53	69	223	129	168	29
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов по методике ЦБ РФ, лет	<b>14,7</b>	13,9	13,4	13,4	14,3	15,8	16,0	15,4	13,4
Средневзвешенная ставка по рефинансированным АИЖК кредитам по методике ЦБ РФ, %	<b>11,09</b>	10,99	10,85	10,43	11,32	11,41	11,52	10,98	10,85

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

## Приложение 2

**Динамика показателей рынка ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации (2006-2013 гг.)**

	2006 год	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	Январь-октябрь 2013 года
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	-	-	349 502	130 085	301 255	523 582	691 724	639 005
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд руб.	263,6	556,4	655,8	152,5	379,5	716,9	1 032,0	1 042,1
в рублях	179,6	438,1	560,7	143,0	364,2	697,4	1 017,3	1 028,9
в иностранной валюте	84,0	118,3	95,1	9,5	15,3	19,5	14,7	13,2
Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млрд руб.	233,9	611,2	1 070,3	1 010,9	1 128,8	1 479,0	1 997,2	2 480,6
в рублях	144,8	446,3	838,9	812,8	948,8	1 314,3	1 874,3	2 366,6
в иностранной валюте	89,1	164,9	231,4	198,1	180,0	164,7	122,9	114,1
Из них: просроченная задолженность, млрд руб.	0,1	0,8	11,5	31,0	41,6	45,3	41,6	40,2
в рублях	0,0	0,4	5,3	18,5	23,6	26,0	27,5	26,2
в иностранной валюте	0,0	0,4	6,2	12,5	18,1	19,4	14,0	14,0
Средневзвешенный срок, лет								
в рублях	15,2	16,6	17,9	16,5	16,4	14,9	15,0	14,7
в иностранной валюте	15,0	15,8	17,3	11,6	12,8	12,4	11,3	12,7
Средневзвешенная ставка, %								
в рублях	13,7	12,6	12,9	14,3	13,1	11,9	12,3	12,6
в иностранной валюте	11,4	10,9	10,8	12,7	11,1	9,7	9,8	9,5
<b>Рефинансировано АИЖК:</b>								
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	39 214	42 173	26 662	28 450	48 277	40 225	45 489	25 775
Рефинансировано АИЖК, млрд руб.	27,05	39,3	26,43	28,77	54,7	51,26	60 980	37 451
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов (по методике Банка России), лет *	8,07	9,71	11,16	10,64	12,05	12,94	14,0	14,7
Средневзвешенная ставка по рефинансированным АИЖК кредитам в рублях (по методике Банка России), %*	13,08	12,77	12,68	13,15	11,16	10,91	10,88	11,09

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

## Приложение 3

## Статистика и прогноз по ипотечному жилищному кредитованию (2008-2013 гг.)

№		2008	2009	2010	2011	2012	Январь- октябрь 2013	Прогноз АИЖК: 2013 год	Источник/методика расчета
1	<b>Жилищные кредиты, млрд руб. (включая ипотечные и необеспеченные залогом)</b>	<b>756,8</b>	<b>182,2</b>	<b>437</b>	<b>765,9</b>	<b>1072,5</b>	<b>1082,5</b>	<b>1294 - 1397</b>	Банк России
2	в тыс. шт.	507,3	178,4	395,5	587,5	741,2	685,0	807 - 872	Банк России
3	в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,1	28,2	28,8	32,4 - 32,8	Банк России, расчеты АИЖК
4	<b>Ипотечные кредиты<sup>8</sup>, млрд руб.</b>	<b>655,8</b>	<b>152,5</b>	<b>378,9</b>	<b>716,9</b>	<b>1032,0</b>	<b>1042,1</b>	<b>1250 - 1350</b>	Банк России
5	тыс. шт.	349,5	130,0	301	523,6	691,7	639,0	758 - 818	Банк России
6	в млн кв. м	16,8	4,2	9,2	20,2	27,0	27,7	31,1 - 31,3	Отношение объема выданных ипотечных кредитов и средней стоимости квадратного метра, по данным Росстата
7	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за период, %	12,9%	14,3%	13,1%	11,9%	12,3%	12,6%	12,4% - 12,6%	Банк России (накопленным итогом с начала года)
8	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам за последний месяц периода, %	н.д.	13,9%	12,5%	11,6%	12,7%	12,3%	- -	Банк России
9	Доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам, %	0,2%	2,7%	6,3%	10,0%	2,1%	1,6%	1,5% - 1,7%	Банк России, расчеты АИЖК
10	<b>Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.</b>	<b>534,9</b>	<b>136,9</b>	<b>340,1</b>	<b>609,4</b>	<b>825,6</b>	<b>729,5</b>	<b>875 - 945</b>	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки ОАО "АИЖК"
11	в тыс. шт.	285,1	116,7	270,2	445,0	553,4	447,3	530 - 573	
12	в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	20,9	18,6	20,7 - 20,8	
13	<b>Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, в т.ч. строящегося, млрд руб.</b>	<b>120,9</b>	<b>15,6</b>	<b>38,8</b>	<b>107,5</b>	<b>206,4</b>	<b>312,6</b>	<b>375 - 405</b>	
14	в тыс. шт.	64,4	13,3	30,8	78,5	138,3	191,7	227 - 245	
15	в млн кв. м.	3,3	0,5	1,2	3,2	6,1	9,1	10,4 - 10,4	
16	<b>Необеспеченные залогом жилищные кредиты<sup>9</sup>, млрд руб.</b>	<b>101,0</b>	<b>29,7</b>	<b>58,1</b>	<b>48,9</b>	<b>40,5</b>	<b>40,4</b>	<b>44 - 47</b>	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. По данным

<sup>8</sup> В том числе кредиты под залог прав требования по договорам долевого участия в строительстве

17	в тыс. шт.	157,8	48,4	94,5	63,9	49,5	46,0	50 - 54	Банка России и расчетам АИЖК
18	в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,6	1,2	1,2	1,3 - 1,5	
19	Объем кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по виду экономической деятельности: "Строительство зданий и сооружений", млрд руб.	н.д.	699,9	865,7	1125,6	1367,9	1448,9	- -	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
20	Доля прав собственности на жилые помещения, обремененных ипотекой, в общем количестве прав собственности на жилые помещения, зарегистрированных в сделках с жильем, %	16,9%	11,9%	14,6%	17,6%	20,9%	24,6%	<b>24% - 27%</b>	По данным Росреестра (доступна квартальная динамика, приводятся данные за последний отчетный квартал периода).

<sup>9</sup> Включают кредиты, предоставленные на цели приобретения и обустройства земли под предстоящее жилищное строительство, на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья, но не предусматривающие заключения договора ипотеки (например, потребительские кредиты на ремонт жилья).

## Приложение 4

Характеристика рефинансированных АИЖК закладных в разрезе федеральных округов в октябре 2013 года*									
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	<b>1 330</b>	1 536	1 381	1 176	1 270	1 219	1 321	1 302	1 762
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях, %	<b>11,38</b>	11,49	11,32	11,71	11,78	11,46	11,46	11,11	11,28
Средневзвешенный срок по ипотечному кредиту, лет	<b>17,4</b>	18,0	16,0	16,5	17,8	17,6	17,8	17,4	16,7
Средний возраст заемщика, лет	<b>34</b>	34	35	34	34	34	34	35	36
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб	<b>31,8</b>	34,3	35,3	27,8	22,5	28,4	33,9	30,5	51,0
Среднее значение коэффициента П/Д, %	<b>36,0</b>	36,6	35,0	36,9	36,5	36,2	35,8	36,2	32,7
Среднее значение коэффициента К/З, %	<b>61,2</b>	60,6	57,3	62,4	67,9	60,5	59,9	65,2	58,9
Средняя площадь приобретаемого жилья, м2	<b>48,4</b>	50,2	47,6	54,1	58,2	47,8	48,8	46,7	49,9
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м2	<b>47 569</b>	52 375	52 952	41 323	34 233	44 648	47 938	45 264	63 773
<b>Справочно: средние цены на рынке жилья по данным Росстата за III квартал 2013 года, руб.</b>									
Первичный рынок	<b>49 959</b>	58 968	67 696	40 865	31 202	42 745	49 640	44 270	58 328
в т.ч. на типовое жилье**	<b>49 928</b>	68 122	64 784	37 058	33 870	39 256	48 484	39 009	58 065
Вторичный рынок	<b>56 247</b>	84 159	54 374	49 389	31 137	48 144	54 234	47 221	68 774
в т.ч. на типовое жилье	<b>51 319</b>	67 432	53 261	48 612	31 013	47 105	53 861	43 294	68 307

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

\*\* По регионам, для которых имеются данные Росстата о средней стоимости типового жилья на первичном рынке (56 регионов из 82). Более подробно – см. данные Росстата в Приложении №8.

## Приложение 5

Реализация ОАО «АИЖК» специальных кредитных программ для отдельных категорий граждан в январе – октябре 2013 г.					
		Военная ипотека	Материнский (семейный) капитал	Молодые учителя	Молодые ученые
Россия	шт.	6 119	2 380	826	183
	млн руб.	12 517	3 421	1 102	398
Центральный ФО	шт.	1 572	253	97	65
	млн руб.	3 253	372	113	195
Северо-Западный ФО	шт.	1 144	201	64	16
	млн руб.	2 371	300	72	38
Южный ФО	шт.	1 277	98	6	2
	млн руб.	2 662	131	6	4
Северо-Кавказский ФО	шт.	165	37	14	0
	млн руб.	310	55	16	0
Приволжский ФО	шт.	566	805	186	49
	млн руб.	1 129	1 117	226	75
Уральский ФО	шт.	260	423	99	16
	млн руб.	509	595	166	26
Сибирский ФО	шт.	660	501	323	31
	млн руб.	1 330	755	443	49
Дальневосточный ФО	шт.	475	62	37	4
	млн руб.	953	97	60	10

## Приложение 6

Отчет о ходе реализации программы "Стимул" за период с 01.10.2009 по 01.11.2013									
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Количество регионов, в которых реализуется программа «Стимул»	43	11	7	3	1	9	4	7	1
Объем обязательств АИЖК по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	95 754	54 330	12 114	5 189	742	7 003	7 293	8 994	90
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	37 235	19 875	4 350	1149	0	3 721	4 590	3 549	0
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.*	83 829	46 691	11 909	6 497	1019	6 828	4 853	5 904	128
Объем выданных АИЖК займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья в рамках программы "Стимул", млн руб.	47 863	29 397	7 680	3 075	445	3 356	1 590	2 241	79
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	13,19%	13,36%	11,93%	14,10%	16,99%	12,85%	12,29%	13,82%	14,00%
Ставка по выданным АИЖК займам в рамках программы "Стимул", %	7,84%	7,92%	7,46%	7,79%	7,65%	8,37%	7,69%	7,50%	8,20%
Средняя рыночная стоимость 1 кв. м типового жилья в регионах – участниках программы «Стимул» (расчёты АИЖК по данным Росстата), руб.**	56 130	62 951	63 464	38 199	34 477	40 333	46 858	37 197	35 884
Средняя цена продажи в рынок, заявленная участником программы "Стимул" (Застройщик/Инвестор), за 1 кв. м, руб.	63 213	68 674	76 309	45 079	25 000	41 148	55 805	45 517	-
Общая площадь жилых зданий, построенных участниками программы "Стимул", тыс. кв. м	2 857	1 336	243	194	0	374	367	339	4

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

\*\* средняя стоимость 1 кв. м, расчёты АИЖК по данным Росстата за II квартал 2013 года по субъектам – участникам программы «Стимул»



## Приложение 7

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья по данным Росстата в III квартале 2013 года, рублей						
	все типы квартир		квартиры улучшенного качества		квартиры среднего качества (типовые)	
	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья
<b>Российская Федерация</b>	<b>49 959</b>	<b>56 247</b>	<b>48 967</b>	<b>60 421</b>	<b>49 928</b>	<b>51 319</b>
<b>Центральный федеральный округ</b>	<b>58 968</b>	<b>84 159</b>	<b>54 853</b>	<b>88 615</b>	<b>68 122</b>	<b>67 432</b>
Белгородская область	52 686	49 184	52 278	52 302	36 118	47 395
Брянская область	30 965	34 756	32 107	37 653	29 111	32 814
Владимирская область	38 572	44 750	38 572	45 430	-	43 666
Воронежская область	41 575	46 923	41 320	45 999	41 558	45 789
Ивановская область	35 090	39 721	34 414	46 056	-	39 392
Калужская область	49 925	58 398	47 173	64 295	-	50 900
Костромская область	33 242	40 646	32 150	43 283	-	37 805
Курская область	32 526	37 592	32 325	37 826	-	37 321
Липецкая область	42 109	45 904	42 042	46 574	-	45 010
Московская область	74 892	69 828	77 056	66 930	55 105	75 554
Орловская область	36 816	34 531	36 294	37 149	-	31 663
Рязанская область	35 782	44 647	35 328	46 034	34 881	40 736
Смоленская область	41 503	33 197	41 765	33 498	28 054	32 656
Тамбовская область	38 122	36 583	38 122	38 557	-	35 271
Тверская область	49 212	52 193	45 899	49 954	-	49 088
Тульская область	44 839	43 125	41 376	47 911	-	39 847
Ярославская область	54 903	52 604	54 903	55 760	-	49 251
г.Москва	149 956	178 971	157 908	169 067	128 214	160 456
<b>Северо-Западный федеральный округ</b>	<b>67 696</b>	<b>54 374</b>	<b>70 169</b>	<b>54 418</b>	<b>64 784</b>	<b>53 261</b>
Республика Карелия	50 589	51 107	50 215	53 087	50 777	48 124
Республика Коми	57 173	57 857	59 847	58 431	54 515	57 487
Архангельская область	56 014	60 763	57 903	63 695	53 195	59 219
в т.ч. Ненецкий автономный округ	54 418	70 568	65 500	60 550	53 236	70 756
Вологодская область	43 264	48 572	44 060	51 468	42 825	45 199
Калининградская область	45 151	45 581	45 993	47 370	41 167	41 730
Ленинградская область	52 930	55 607	48 778	55 887	46 326	55 488
Мурманская область	-	40 666	-	46 259	-	37 164
Новгородская область	44 875	42 382	43 072	45 071	45 070	42 790
Псковская область	38 376	41 283	39 153	43 585	37 641	39 274
г.Санкт-Петербург	99 757	85 926	126 860	91 323	86 149	80 891
<b>Южный федеральный округ</b>	<b>40 865</b>	<b>49 389</b>	<b>41 122</b>	<b>49 834</b>	<b>37 058</b>	<b>48 612</b>
Республика Адыгея	29 979	33 815	-	34 297	29 979	33 280
Республика Калмыкия	25 319	35 967	25 319	33 901	-	38 253
Краснодарский край	40 909	50 632	41 048	50 488	37 306	50 415
Астраханская область	35 671	36 092	39 031	40 093	32 623	34 653
Волгоградская область	39 726	40 294	38 697	44 287	36 861	37 665
Ростовская область	47 965	53 331	48 328	54 958	43 925	52 197
<b>Северо-Кавказский федеральный округ</b>	<b>31 202</b>	<b>31 137</b>	<b>29 488</b>	<b>34 341</b>	<b>33 870</b>	<b>31 013</b>
Республика Дагестан	30 159	36 232	23 328	37 044	-	35 291
Республика Ингушетия	-	30 077	-	-	-	30 692
Кабардино-Балкарская Республика	35 044	35 913	34 417	36 102	-	35 849
Карачаево-Черкесская Республика	25 768	33 073	25 703	35 003	25 869	32 710
Республика Северная Осетия - Алания	33 231	36 046	31 153	36 709	33 980	35 811

Чеченская Республика	41 274	34 079	40 568	34 469	34 898	33 579
Ставропольский край	30 888	30 646	29 547	32 454	34 477	29 803
<b>Приволжский федеральный округ</b>	<b>42 745</b>	<b>48 144</b>	<b>44 224</b>	<b>49 744</b>	<b>39 256</b>	<b>47 105</b>
Республика Башкортостан	48 180	52 599	49 718	54 452	46 449	51 507
Республика Марий Эл	40 254	41 170	41 450	41 022	38 000	38 156
Республика Мордовия	43 438	37 265	40 353	42 176	-	40 524
Республика Татарстан	44 348	55 522	46 091	59 345	42 049	52 951
Удмуртская Республика	41 075	41 437	40 443	43 339	41 984	37 640
Чувашская Республика	39 472	40 109	40 771	42 453	34 868	37 173
Пермский край	49 039	43 760	49 466	43 860	41 014	40 535
Кировская область	41 029	45 084	42 133	45 602	39 186	45 234
Нижегородская область	55 058	60 093	55 799	63 182	50 597	58 656
Оренбургская область	38 935	45 921	39 173	48 999	38 563	44 501
Пензенская область	38 677	39 747	38 648	39 202	39 321	42 329
Самарская область	43 346	50 537	44 522	51 018	37 493	48 420
Саратовская область	41 111	37 334	40 167	39 684	37 559	36 358
Ульяновская область	35 738	38 076	40 307	41 438	34 164	37 572
<b>Уральский федеральный округ</b>	<b>49 640</b>	<b>54 234</b>	<b>49 910</b>	<b>54 370</b>	<b>48 484</b>	<b>53 861</b>
Курганская область	39 184	41 854	37 291	43 318	-	39 343
Свердловская область	55 943	56 728	57 112	56 463	50 936	56 720
Тюменская область	49 099	54 033	49 279	56 741	48 456	53 070
в т.ч. Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	51 740	57 572	52 035	57 670	49 223	57 846
в т.ч. Ямало-Ненецкий автономный округ	61 798	47 148	60 236	48 156	65 726	47 826
Челябинская область	39 114	31 996	38 844	32 775	39 046	30 855
<b>Сибирский федеральный округ</b>	<b>44 270</b>	<b>47 221</b>	<b>44 806</b>	<b>49 493</b>	<b>39 009</b>	<b>43 294</b>
Республика Алтай	34 644	36 905	35 829	38 737	33 281	35 810
Республика Бурятия	40 324	46 946	39 993	46 750	-	47 054
Республика Тыва	42 694	48 890	42 694	50 073	-	49 139
Республика Хакасия	38 491	43 893	37 827	43 441	-	44 182
Алтайский край	39 495	44 797	37 035	49 898	39 445	42 541
Забайкальский край	44 421	46 544	44 719	48 570	32 686	44 522
Красноярский край	52 922	48 821	53 032	52 277	49 061	44 894
Иркутская область	53 649	42 928	53 649	46 969	-	38 696
Кемеровская область	39 233	40 732	39 137	44 553	39 418	36 931
Новосибирская область	42 476	55 374	44 183	56 585	36 241	50 598
Омская область	39 177	42 193	36 784	43 305	39 481	40 858
Томская область	42 866	45 399	42 560	46 699	42 892	41 756
<b>Дальневосточный федеральный округ</b>	<b>58 328</b>	<b>68 774</b>	<b>56 807</b>	<b>70 417</b>	<b>58 065</b>	<b>68 307</b>
Республика Саха (Якутия)	54 493	59 815	60 262	63 697	52 484	66 966
Приморский край	52 903	75 896	50 639	76 848	59 579	75 925
Хабаровский край	67 564	67 334	71 193	70 040	57 106	65 218
Амурская область	62 500	45 479	62 452	42 255	62 534	47 665
Камчатский край	45 920	55 007	45 920	59 646	-	49 494
Магаданская область	48 510	51 908	48 510	52 172	-	51 497
Сахалинская область	68 531	73 714	68 531	72 735	-	73 531
Еврейская автономная область	35 884	41 226	35 884	44 466	-	41 294

## Аналитический центр АИЖК

---

Контакты:

тел.: +7 (495) 775 47 40

эл. почта: [research@ahml.ru](mailto: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.