

# Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

---

Аналитический центр АИЖК

Выпуск №2, 2013 год



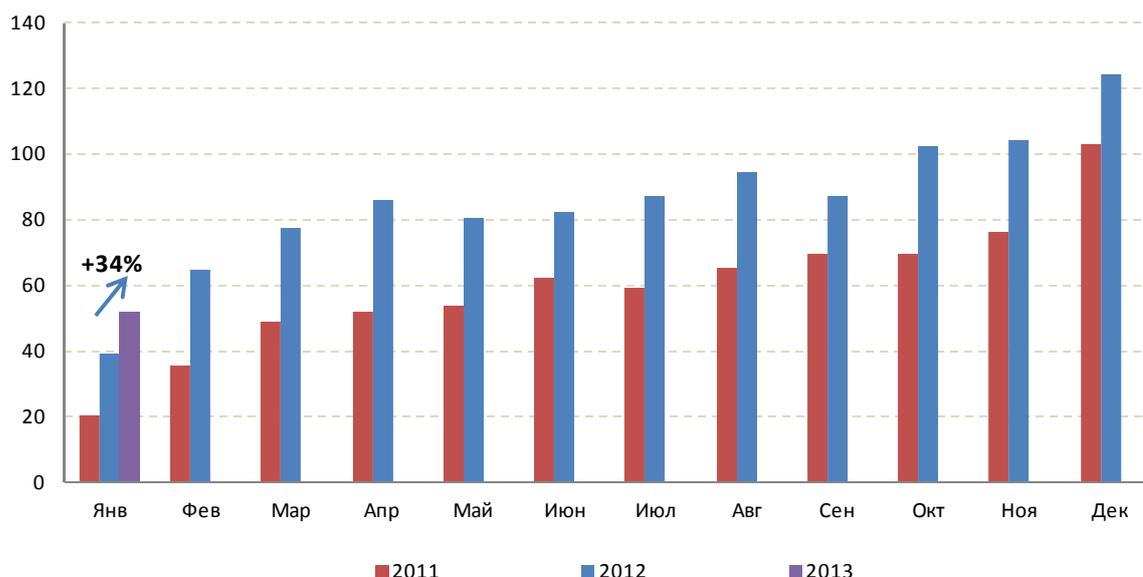
## Оглавление

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

## Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России

Как ранее прогнозировало АИЖК, продолжающийся рост ставок привел к замедлению темпов роста выдачи ипотечных кредитов. За январь населению предоставлено 33 644 ипотечных кредита на общую сумму 52,2 млрд рублей, что в 1,19 раза превышает уровень соответствующего периода 2011 года в количественном и в 1,34 - в денежном выражении.

**Рис. 1: Динамика объёма выдачи ипотечных кредитов (млрд руб.) и годовые темпы роста (%) в 2010 - 2013 гг., ежемесячно**



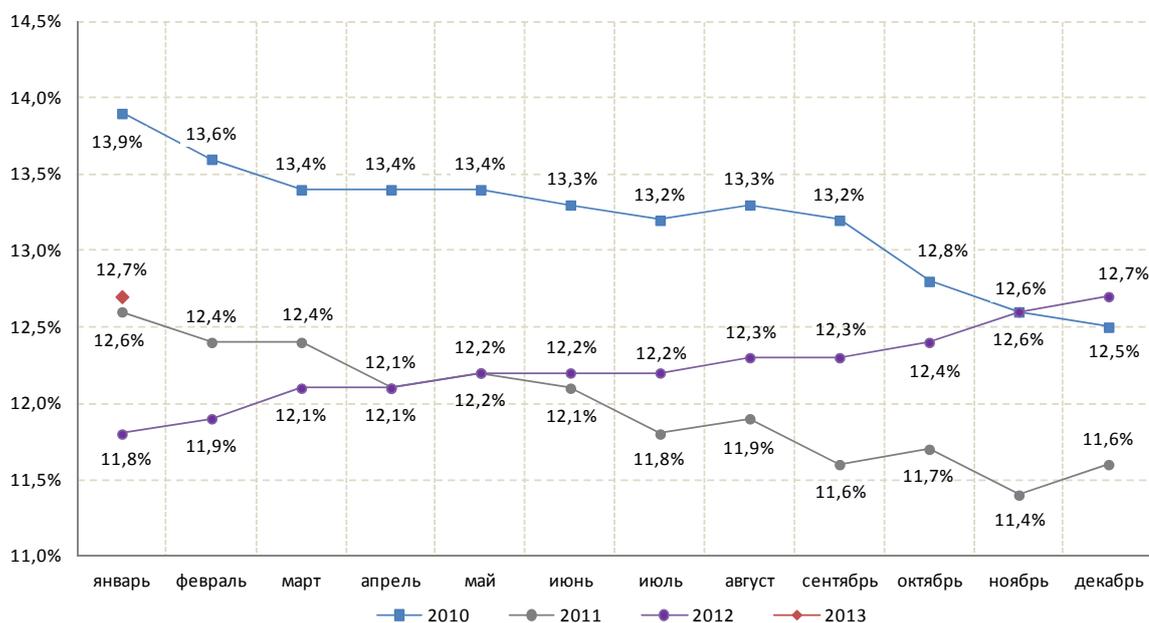
Источник: Банк России, расчёты АИЖК

В январе 2013 года ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,7%, что соответствует уровню декабря 2012 года и на 0,9 п.п. превышает уровень января 2012 года. Данный уровень процентной ставки по ипотечным кредитам на 5,6 п.п. превысил зафиксированный Росстатом уровень месячной инфляции<sup>1</sup>.

В январе 2013 года ценовая политика банков по ипотечным программам была разнонаправленной. Так, в январе прекратила действие программа Сбербанка «Ипотека с господдержкой», в результате чего выросли ставки Сбербанка на первичном рынке. В тоже время ряд банков, в том числе «ДельтаКредит», «Петрокоммерц» и Райффайзенбанк в данный период снижали ставки, в основном, в рамках сезонных акций и опций к действующим программам.

<sup>1</sup> Месяц к соответствующему месяцу предыдущего года

Рис. 2: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2009 – 2013 гг.), % годовых



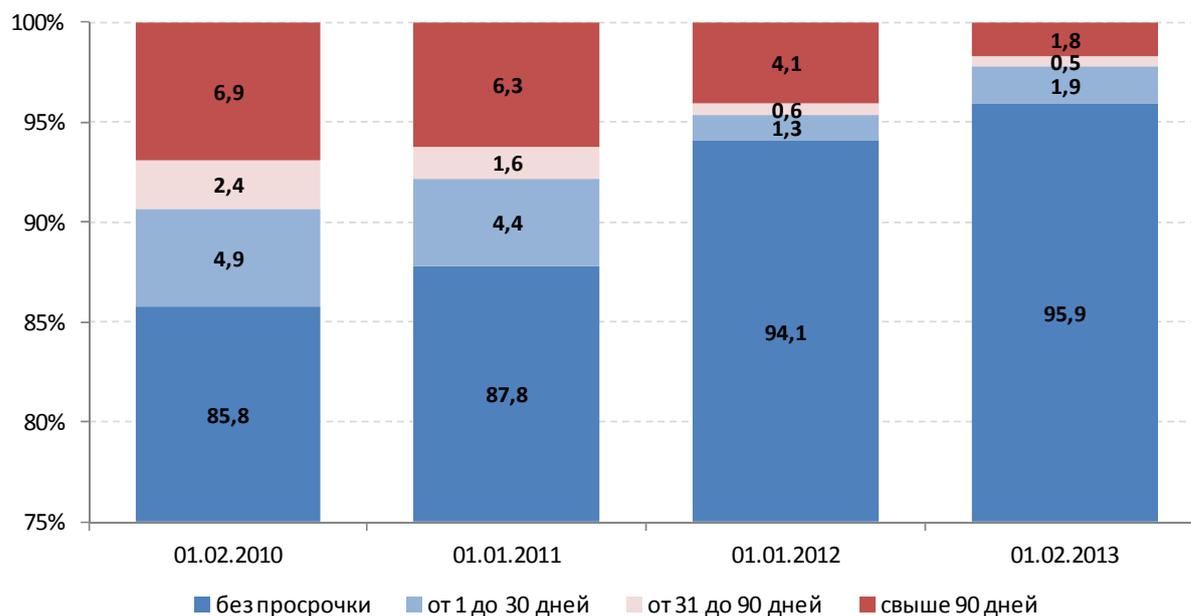
Источник: Банк России

Снижение ставок рядом игроков рынка, по оценкам АИЖК, было произведено с целью повышения конкурентоспособности ипотечных программ этих банков, ставки по которым до снижения были недостаточно привлекательны для потенциальных заемщиков. По-видимому, по той же причине с 01.03.2013 Сбербанк снизил процентные ставки по своим ипотечным программам в рублях на 1 п.п. и запустил сезонную акцию на приобретение жилья в новостройках.

Продолжается рост ипотечного портфеля на балансах банков. Так, на 01.02.2013 года он составил 2 010,6 млрд рублей, что на 36% превышает уровень соответствующего периода 2012 года. Абсолютный прирост портфеля с 01.02.2012 по 01.02.2013 составил 531,8 млрд рублей.

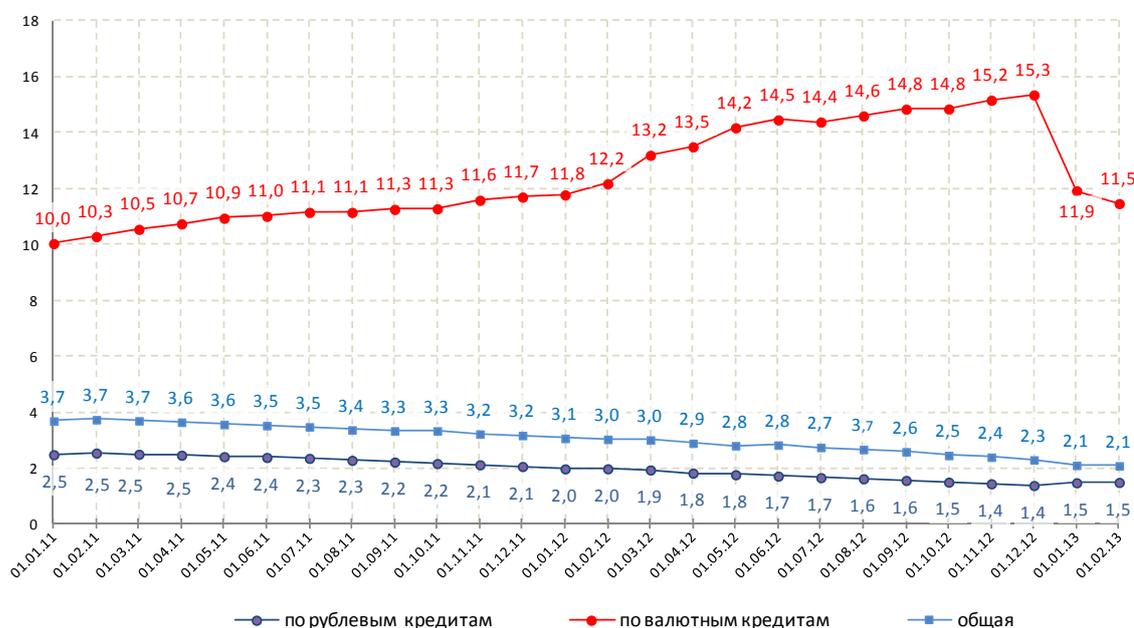
При этом качество ипотечного портфеля улучшилось: доля ипотечных ссуд, не имеющих просроченной задолженности, на 01.02.2013 составила 95,9% от всего объема ипотечного портфеля, а доля дефолтной задолженности с просроченными платежами от 90 дней и более составила 1,75% по сравнению с 4,02% годом ранее. 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 44,4 млрд рублей, в то время как совокупный ипотечный портфель банков вырос с 1,5 до 2,0 трлн рублей.

Рис. 3: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2010-2012 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рис. 4: 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 рубли.

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.

Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.02.2013 составила 2,08%. Доля просроченных платежей по рублевой задолженности составила 1,49% по сравнению с максимумом в 2,8% в конце 2010 года. Доля просроченных платежей по валютной задолженности составила 11,46%, а объем просроченных валютных платежей - 13,8 млрд рублей, что составляет 33% от всего объема просроченных платежей, при этом доля валютной задолженности в ипотечном портфеле банков всего 6%.

## Деятельность ОАО «АИЖК»

В 2012 году Агентством было рефинансировано 45 489 кредитов на сумму 60,98 млрд рублей. В январе – феврале 2013 года АИЖК рефинансировало 5 367 кредитов на сумму 7,6 млрд рублей, что больше показателей соответствующего периода 2012 года на 0,7% и 9,5% соответственно. Уровень ставок по продуктам АИЖК в январе был одним из самых низких на рынке. Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК (рассчитанная в соответствии с методологией Банка России по стандартным продуктам<sup>2</sup>) в январе 2013 года составила 11,49% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,7%, по данным Банка России).

Следует отметить, что по продуктам АИЖК превышение среднего уровня процентной ставки над месячной инфляцией<sup>3</sup> составило в январе 2013 года 4,38 п.п., что на 0,24 п.п. ниже значения декабря 2012 года.

Отметим, что банки, занимающие по размеру активов 201-500 место, среди которых много партнёров АИЖК, в январе удерживали одни из самых низких ставок по выданным рублёвым ипотечным кредитам (12,5%), по сравнению со средневзвешенной ставкой на рынке в 12,7% (по данным Банка России на 01.02.2013).

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 заемщика 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, обеспечивает заемщикам 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.

Наряду со стандартными кредитными продуктами АИЖК развивает специальные кредитные предложения для отдельных категорий граждан. На 01.03.2013<sup>4</sup> АИЖК рефинансировало 26,3 тыс. ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека», на общую сумму 50,5 млрд рублей, а также 9,4 тыс. кредитов с использованием материнского (семейного) капитала<sup>5</sup> на общую сумму 12,1 млрд рублей.

В рамках программы «Стимул» по состоянию на 1 марта 2013 года Агентством приняты обязательства на общую сумму 81,35 млрд руб. (объем строительства жилья – 4,05 млн кв. м), в т.ч. соглашения на сумму 61,5 млрд руб. с действующими обязательствами. В рамках программы выдано займов на общую сумму 35,3 млрд рублей, при этом общая сумма кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы – 58,4 млрд рублей.

<sup>2</sup> Продукты «Стандарт», «Новостройка», «Молодые учителя – стандарт», «Молодые ученые» и «Военная ипотека».

<sup>3</sup> Месяц к соответствующему месяцу предыдущего года

<sup>4</sup> Накопленным итогом с 2007 года

<sup>5</sup> Накопленным итогом с 2009 года

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 и предоставляет участникам возможность заранее согласовать объем и параметры ипотечных облигаций, которые будут выкуплены АИЖК после их эмиссии. 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.

По состоянию на 01 апреля 2013 года текущий объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков облигаций с ипотечным покрытием составил 45,675 млрд руб., с исполнением в период с апреля 2013 по декабрь 2014 года. Количество размещенных в рамках программ выпусков – 9, а объем – 21,37 млрд руб. Объем выкупленных в рамках программ ИЦБ в 2013 году составил 0,83 млрд рублей.

Агентство также предоставляет участникам рынка промежуточное финансирование (целевые займы) на накопление ипотечного покрытия и завершение сделки секьюритизации и поручительства по ипотечным ценным бумагам третьих лиц. По состоянию на 01 апреля 2013 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 13,94 млрд руб., текущая задолженность по которым составляет 10,04 млрд руб.

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.

## Приложение 1

<b>Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.02.2013 (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>33 644</b>	7 886	3 746	2 239	872	8 718	3 815	5 011	1 357
в рублях	<b>33 553</b>	7 828	3 736	2 236	869	8 713	3 807	5 009	1 355
в иностранной валюте	<b>91</b>	58	10	3	3	5	8	2	2
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	<b>52 214</b>	16 091	6 424	3 155	1 187	10 228	6 011	6 675	2 443
в рублях	<b>51 437</b>	15 403	6 384	3 145	1 176	10 217	6 002	6 671	2 439
в иностранной валюте	<b>777</b>	688	40	10	11	11	9	4	4
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	<b>2 010 552</b>	605 911	220 641	121 348	37 220	345 660	288 779	293 672	97 321
в рублях	<b>1 890 559</b>	517 313	206 432	118 724	35 654	339 528	286 741	290 286	95 881
в иностранной валюте	<b>119 993</b>	88 598	14 209	2 624	1 566	6 132	2 038	3 386	1 440
Из них просроченная задолженность млн руб.	<b>41 913</b>	22 012	3 578	2 281	895	4 931	2 998	4 632	586
в рублях	<b>28 160</b>	11 172	2 378	2 095	672	4 277	2 822	4 277	467
в иностранной валюте	<b>13 753</b>	10 840	1 200	186	223	654	176	355	119
Средневзвешенный срок, лет									
в рублях	<b>15,1</b>	15,0	14,3	15,9	15,9	15,3	16,1	15,0	14,8
в иностранной валюте	<b>9,7</b>	9,2	12,5	16,4	16,1	16,8	2,9	19,4	11,2
Средневзвешенная ставка, %									
в рублях	<b>12,7</b>	12,8	12,5	12,6	12,5	12,7	12,6	12,7	12,9
в иностранной валюте	<b>9,0</b>	8,8	9,6	9,5	9,6	11,3	8,8	9,2	9,3
<b>Рефинансировано АИЖК</b>									
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	<b>3 138</b>	456	338	207	44	1 022	447	491	133
Рефинансировано АИЖК, млн руб.	<b>4 347</b>	792	519	335	66	1 190	575	644	226
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов (по методике Банка России), лет *	<b>15,4</b>	15,1	14,2	12,2	15,5	16,4	17,1	15,9	13,5
Средневзвешенная ставка по рефинансированным АИЖК кредитам (по методике Банка России), %*	<b>11,49</b>	11,33	11,22	10,92	12,02	11,61	11,81	11,55	11,45

\* 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 2013 года
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	-	-	349 502	130 085	301 255	523 582	691 724	33 644
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд руб.	263,6	556,4	655,8	152,5	379,5	716,9	1 032,0	52,2
в рублях	179,6	438,1	560,7	143,0	364,2	697,4	1 017,3	51,4
в иностранной валюте	84,0	118,3	95,1	9,5	15,3	19,5	14,7	0,8
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	2 010,6
в рублях	144,8	446,3	838,9	812,8	948,8	1 314,3	1 874,3	1 890,6
в иностранной валюте	89,1	164,9	231,4	198,1	180,0	164,7	122,9	120,0
Из них: просроченная задолженность, млрд руб.	0,1	0,8	11,5	31,0	41,6	45,3	41,6	41,9
в рублях	0,0	0,4	5,3	18,5	23,6	26,0	27,5	28,2
в иностранной валюте	0,0	0,4	6,2	12,5	18,1	19,4	14,0	13,8
Средневзвешенный срок, лет								
в рублях	15,2	16,6	17,9	16,5	16,4	14,9	15,0	15,1
в иностранной валюте	15,0	15,8	17,3	11,6	12,8	12,4	11,3	9,7
Средневзвешенная ставка, %								
в рублях	13,7	12,6	12,9	14,3	13,1	11,9	12,3	12,7
в иностранной валюте	11,4	10,9	10,8	12,7	11,1	9,7	9,8	9,0
<b>Рефинансировано АИЖК:</b>								
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	39 214	42 173	26 662	28 450	48 277	40 225	45 489	3 138
Рефинансировано АИЖК, млрд руб.	27,05	39,3	26,43	28,77	54,7	51,26	60 980	4 347
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов (по методике Банка России), лет *	8,07	9,71	11,16	10,64	12,05	12,94	14,0	15,4
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	11,49

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

## Приложение 3

<b>Характеристика рефинансированных АИЖК закладных в разрезе федеральных округов в феврале 2013 года*</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>
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	<b>1 192</b>	1 228	1 271	1 247	1 322	1 101	1 228	1 185	1 484
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях, %	<b>11,43</b>	11,34	11,24	11,78	12,29	11,69	11,33	11,25	10,95
Средневзвешенный срок по ипотечному кредиту, лет	<b>17,5</b>	17,7	17,3	18,2	19,3	17,6	17,2	17,9	14,9
Средний возраст заемщика, лет	<b>34</b>	35	36	34	35	34	34	34	35
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб.	<b>28,0</b>	29,1	28,1	29,2	22,9	25,3	31,3	27,6	41,7
Среднее значение коэффициента П/Д, %	<b>35,7</b>	35,6	35,9	37,7	35,1	35,4	35,7	36,2	33,7
Среднее значение коэффициента К/З, %	<b>58,3</b>	56,5	54,4	60,9	70,1	57,7	57,9	64,0	55,5
Средняя площадь приобретаемого жилья, м <sup>2</sup>	<b>49,2</b>	48,8	50,0	51,6	59,0	47,6	51,7	48,7	50,5
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м <sup>2</sup>	<b>44 086</b>	46 221	48 514	41 280	32 840	42 186	44 440	40 555	59 231

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

## Приложение 4

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

№		2008	2009	2010	2011	2012	январь 2013	Прогноз: 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>54,1</b>	<b>1092 - 1248</b>	Банк России
2	в тыс. шт.	507,3	178,4	395,5	587,5	741,2	35,9	707 - 808	Банк России
3	в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,1	28,2	1,4	27,2 - 28,9	Банк России, расчеты АИЖК
4	<b>Ипотечные кредиты, млрд руб.</b>	<b>655,8</b>	<b>152,5</b>	<b>378,9</b>	<b>716,9</b>	<b>1032,0</b>	<b>52,2</b>	<b>1050 - 1200</b>	Банк России
5	тыс. шт.	349,5	130,0	301	523,6	691,7	33,6	669 - 764	Банк России
6	в млн кв. м	16,8	4,2	9,2	20,2	27,0	1,4	26 - 28	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%	12,7%	12,5% - 13,5%	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%	12,7%	- -	Банк России
9	Доля просроченных платежей в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам, выданным в валюте, %	0,2%	2,7%	6,3%	10,0%	2,1%	2,1%	1,5% - 2,0%	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>36,5</b>	<b>735 - 840</b>	
11	в тыс. шт.	285,1	116,7	270,2	445,0	553,4	23,6	468 - 535	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки ОАО "АИЖК"
12	в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	20,9	0,9	17,4 - 18,5	
13	<b>Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, млрд руб.</b>	<b>120,9</b>	<b>15,6</b>	<b>38,8</b>	<b>107,5</b>	<b>206,4</b>	<b>15,7</b>	<b>315 - 360</b>	
14	в тыс. шт.	64,4	13,3	30,8	78,5	138,3	10,1	201 - 229	
15	в млн кв. м.	3,3	0,5	1,2	3,2	6,1	0,5	8,7 - 9,3	
16	<b>Необеспеченные залогом жилищные кредиты, в т.ч. на этапе строительства, млрд руб.</b>	<b>101,0</b>	<b>29,7</b>	<b>58,1</b>	<b>48,9</b>	<b>40,5</b>	<b>1,9</b>	<b>42 - 48</b>	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. По данным Банка России и расчетам АИЖК
17	в тыс. шт.	157,8	48,4	94,5	63,9	49,5	2,2	39 - 44	
18	в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,6	1,2	0,1	1,1 - 1,1	

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	79,8	-	-	Включает кредитование юридических лиц не только на жилищное, но и промышленное строительство, а также на цели погашения ранее взятых кредитов (перекредитование). По данным Банка России
20	Доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, %	16,9%	11,9%	14,6%	17,6%	20,9%	20,9%	<b>20%</b>	<b>- 23%</b>	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 01.03.2013									
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Объем обязательств АИЖК по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	<b>81 346</b>	48 007	10 029	4 744	0	4 948	5 123	8 406	90
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	<b>19 829</b>	7 483	2 606	1049	0	2 947	3 553	2 191	0
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.*	<b>58 363</b>	32 703	8 486	4 309	0	4 110	3 577	5 050	128
Объем рефинансированных АИЖК кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.	<b>35 043</b>	21 853	5 987	2 198	0	1 739	1 152	2 035	79
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	<b>12,80%</b>	13,06%	11,23%	14,06%	0%	12,36%	11,54%	13,86%	14,00%
Ставка рефинансирования АИЖК кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", %	<b>7,75%</b>	7,83%	7,40%	7,70%	0%	8,01%	7,68%	7,42%	8,20%
Средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья (расчеты АИЖК по данным Росстата), руб.**	<b>66 545</b>	78 620	66 923	41 533	-	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>61 435</b>	66 482	74 829	46 246	-	36 273	46 035	40 919	-

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

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

## 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 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.