

# Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

---

Аналитический центр АИЖК

Выпуск №5, 2013 год



## Оглавление

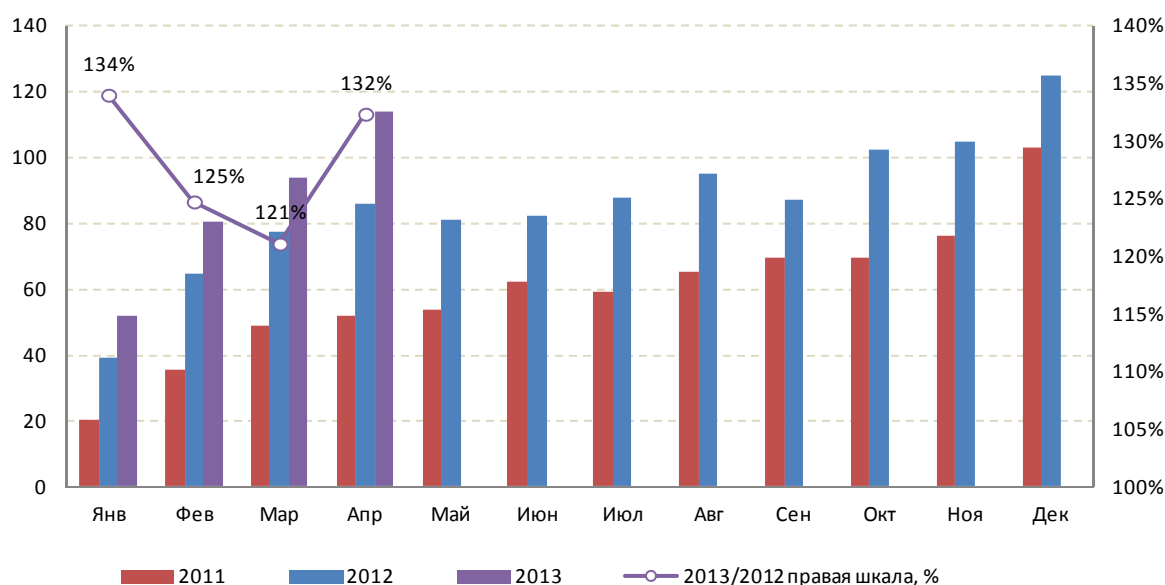
Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России .....	3
Деятельность ОАО «АИЖК».....	7

## Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России

За период январь-апрель 2013 года было выдано 211 480 ипотечных кредитов на общую сумму 341 млрд рублей, что в 1,14 раза превышает уровень января-апреля 2012 года в количественном и в 1,27 раза в денежном выражении.

Анализ месячной динамики предоставления ипотечных кредитов показывает оживление рынка ипотеки в апреле 2013 года: в годовом выражении темпы роста составили 119% в количественном и 132% в стоимостном выражении (что соответствует уровню января 2013 года).

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



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

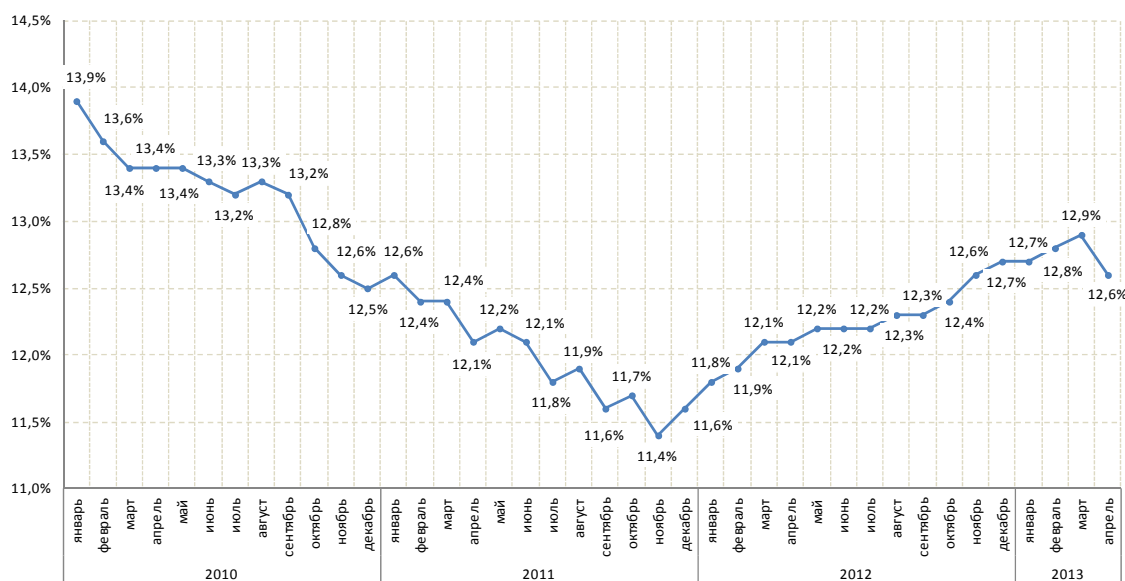
На повышение темпов роста рынка ИЖК повлияла проведенная в марте лидерами рынка коррекция ставок по ипотечным кредитам – в апреле 2013 года ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях снизилась на 0,3 п.п. и составила 12,6%, что на 0,5 п.п. выше уровня апреля 2012 года. Данный уровень процентной ставки по ипотечным кредитам на 5,36 п.п. превысил зафиксированный Росстатом уровень месячной инфляции<sup>1</sup>.

Если апрель 2013 года характеризовался относительным затишьем в ценовой политике банков по ипотечным программам, когда участники рынка изучали реакцию потребителей на проведенную рядом банков в марте коррекцию ставок, а также анализировали свои возможности по их снижению, то в мае ряд активных игроков рынка (в том числе АИЖК и ВТБ24) объявили о снижении ставок по своим программам в размере до 1,2 п.п.

При отсутствии внешних шоков в 2013 году есть вероятность укрепления тренда к снижению ставок. В значительной мере это будет происходить в форме специальных программ и акций на временной основе.

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

Рис. 2: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2010 – 2013 гг.), % годовых



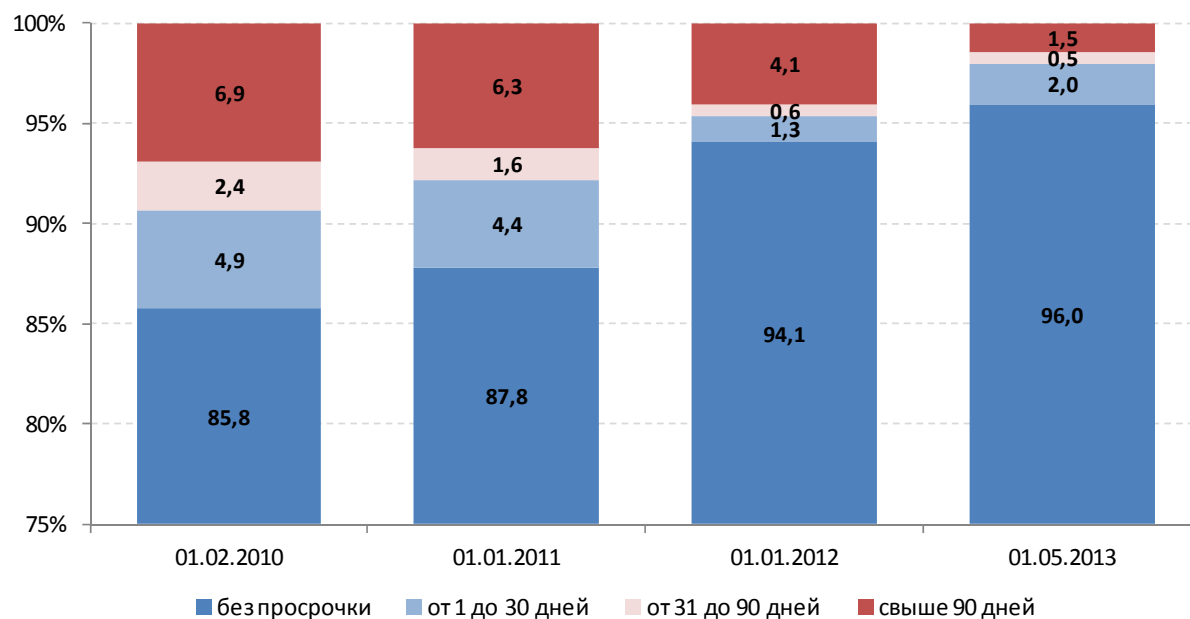
Источник: Банк России

Продолжается рост ипотечного портфеля на балансах банков. Так, на 01.05.2013 года он составил 2 160,6 млрд рублей, что на 36,1% превышает уровень соответствующего периода 2012 года. Абсолютный прирост портфеля с 01.05.2012 по 01.05.2013 составил 573,4 млрд рублей.

При этом качество ипотечного портфеля остается на стабильно высоком уровне: доля ипотечных ссуд, не имеющих просроченной задолженности, на 01.05.2013 составила 96,0% от всего объема ипотечного портфеля, доля кредитов с просроченной задолженностью более 30 и менее 90 дней составила 0,52% по сравнению с 0,53% на 01.05.2012, доля дефолтной задолженности (с просроченными платежами от 90 дней и более) - 1,49% по сравнению с 3,61% 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 43,4 млрд рублей, в то время как совокупный ипотечный портфель банков вырос с 1,5 до 2,2 трлн рублей.

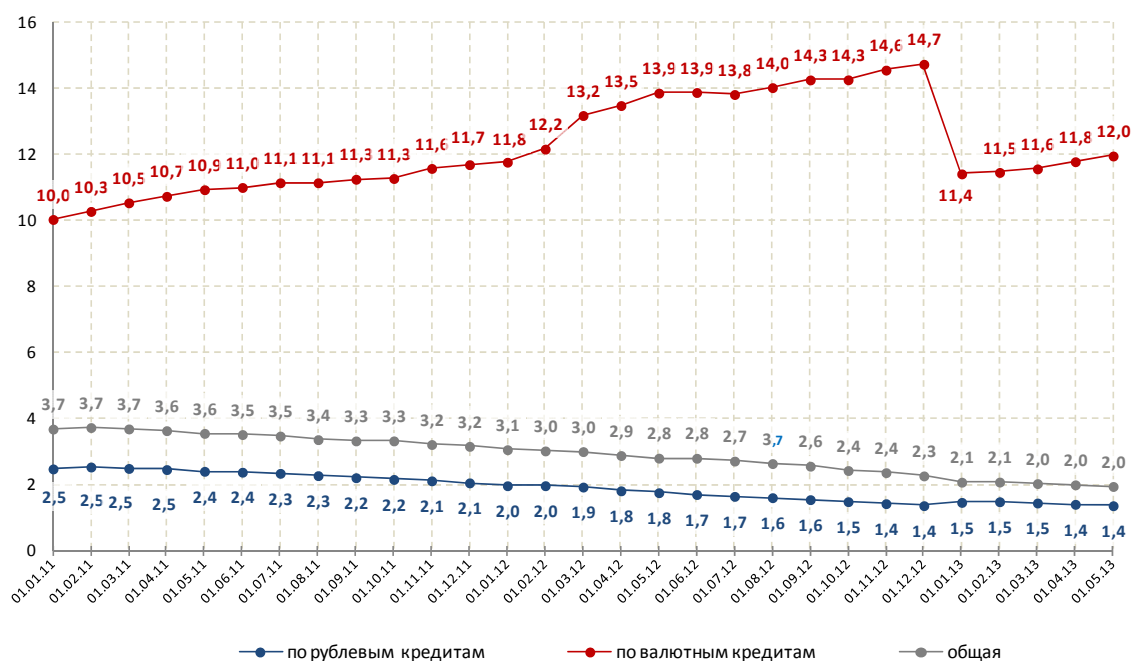
Рис. 3: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2010-2013 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.05.2013 составила 1,95%. Доля просроченных платежей по рублевой задолженности составила 1,37% по сравнению с максимумом в 2,8% в конце 2010 года. Доля просроченных платежей по валютной задолженности составила 11,96%, а объем просроченных валютных платежей - 14,2 млрд рублей, что составляет 33,7% от всего объема просроченных платежей, при этом доля валютной задолженности в ипотечном портфеле банков – всего 5,5%.

**Рис. 4: 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 2012 году Агентством было рефинансировано 45 489 кредитов на сумму 60,98 млрд рублей. В январе – апреле 2013 года АИЖК рефинансировало 10 404 кредита на сумму около 15,0 млрд рублей<sup>2</sup>. При этом согласно Стратегии развития Группы компаний «АИЖК», на этапе роста первичного рынка ипотечного жилищного кредитования приоритетным направлением деятельности для Агентства становится поддержка и развитие вторичного рынка (ипотечных ценных бумаг, далее - ИЦБ).

В рамках утвержденной в октябре 2012 года Программы по приобретению облигаций с ипотечным покрытием Агентство осуществляет выкуп старших выпусков ипотечных облигаций участников рынка и предоставляет им возможность заранее согласовать объем и параметры ипотечных облигаций, которые будут выкуплены АИЖК.

По состоянию на 01 июня 2013 года объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков облигаций с ипотечным покрытием составил 37,675 млрд руб. с исполнением в период с июня 2013 по декабрь 2014 года. В рамках программ размещено 9 выпусков на 30,37 млрд руб. Объем выкупленных в рамках программ ИЦБ в 2013 году составил 8,23 млрд рублей.

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 01 июня 2013 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 15,03 млрд руб., текущая задолженность - 4,49 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.

Уровень процентных ставок по ипотечным программам АИЖК в апреле был одним из самых низких на рынке. Средневзвешенная ставка выкупа ипотечных жилищных кредитов АИЖК (рассчитанная в соответствии с методологией Банка России<sup>3</sup>) в апреле 2013 года составила 11,44% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,6%, по данным Банка России).

Превышение среднего уровня процентной ставки по продуктам АИЖК над месячной инфляцией<sup>4</sup> составило в апреле 2013 года 4,2 п.п.

Агентством принято решение о снижении с 31 мая 2013 года ставок по основной линейке ипотечных продуктов в среднем на 1-1,2% в зависимости от срока кредитования, первоначального взноса, суммы кредита и типа ставки (фиксированная или комбинированная). Снижение ставок стало возможным благодаря снижению стоимости фондирования, привлекаемого Агентством путем размещения на рынке ценных бумаг - корпоративных и ипотечных облигаций.

Наряду со стандартными кредитными продуктами АИЖК развивает специальные кредитные предложения для отдельных категорий граждан. Так, на 01.05.2013 АИЖК рефинансировало 27,6 тыс. ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека»<sup>5</sup>, на общую сумму 53,3 млрд

<sup>2</sup> Данные по объемам рефинансирования за 2013 год приведены по фактическим расходам Агентства на покупку закладных (с учетом дисконта/премии/повышающего коэффициента)

<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

рублей, а также 9,8 тыс. кредитов с использованием материнского (семейного) капитала<sup>6</sup> на общую сумму 12,5 млрд рублей.

В рамках программы «Стимул»<sup>7</sup> по состоянию на 1 мая 2013 года Агентством приняты обязательства на общую сумму 83,9 млрд руб. (объем строительства жилья - 4,27 млн кв. м), в т.ч. заключены соглашения на сумму 59,1 млрд руб. с действующими обязательствами. В рамках программы выдано займов на общую сумму 36,9 млрд рублей, при этом общая сумма кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы – 62,16 млрд рублей.

---

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

<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 01.05.2013 (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>211 480</b>	48 528	21 982	14 677	4 881	54 783	25 675	32 540	8 414
в рублях	<b>210 844</b>	48 119	21 915	14 644	4 873	54 735	25 640	32 527	8 391
в иностранной валюте	<b>636</b>	409	67	33	8	48	35	13	23
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	<b>341 000</b>	105 207	39 015	21 481	7 107	64 889	42 626	45 297	15 378
в рублях	<b>336 084</b>	101 127	38 752	21 383	7 074	64 680	42 539	45 208	15 321
в иностранной валюте	<b>4 916</b>	4 080	263	98	33	209	87	89	57
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	<b>2 160 601</b>	649 087	236 953	132 413	40 769	373 107	309 289	314 179	104 804
в рублях	<b>2 041 701</b>	561 136	222 848	129 750	39 505	366 950	307 239	310 855	103 418
в иностранной валюте	<b>118 900</b>	87 951	14 105	2 663	1 264	6 157	2 050	3 324	1 386
Из них просроченная задолженность млн руб.	<b>42 159</b>	22 950	3 379	2 272	857	4 801	2 946	4 406	548
в рублях	<b>27 940</b>	11 491	2 263	2 080	658	4 208	2 768	4 037	435
в иностранной валюте	<b>14 219</b>	11 459	1 116	192	199	593	178	369	113
Средневзвешенный срок, лет									
в рублях	<b>15,0</b>	14,5	14,3	15,8	15,9	15,0	16,3	15,0	14,8
в иностранной валюте	<b>12,5</b>	11,9	15,1	19,1	18,3	17,2	4,1	19,2	12,7
Средневзвешенная ставка, %									
в рублях	<b>12,8</b>	12,9	12,6	12,7	12,8	12,8	12,6	12,8	12,8
в иностранной валюте	<b>10,0</b>	10,2	9,3	9,3	9,9	9,9	9,6	8,6	9,7
<b>Рефинансировано АИЖК</b>									
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	<b>10 404</b>	1 845	1 285	668	163	3 030	1 316	1 678	419
Рефинансировано АИЖК, млн руб. <sup>8</sup>	<b>14 977</b>	3 113	2 063	1 150	251	3 632	1 713	2 307	749
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов (по методике Банка России), лет *	<b>14,5</b>	13,6	13,5	12,3	13,9	15,8	16,6	15,0	12,6
Средневзвешенная ставка по рефинансированным АИЖК кредитам (по методике Банка России), %*	<b>11,37</b>	11,12	11,07	11,00	11,76	11,64	11,73	11,31	11,12

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

<sup>8</sup> Данные по объемам рефинансирования за 2013 год приведены по фактическим расходам Агентства на покупку закладных (с учетом дисконта/премии/повышающего коэффициента)

## 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-апрель 2013 года
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	-	-	349 502	130 085	301 255	523 582	691 724	211 480
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд руб.	263,6	556,4	655,8	152,5	379,5	716,9	1 032,0	341,0
в рублях	179,6	438,1	560,7	143,0	364,2	697,4	1 017,3	336,1
в иностранной валюте	84,0	118,3	95,1	9,5	15,3	19,5	14,7	4,9
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	2 160,6
в рублях	144,8	446,3	838,9	812,8	948,8	1 314,3	1 874,3	2 041,7
в иностранной валюте	89,1	164,9	231,4	198,1	180,0	164,7	122,9	118,9
Из них: просроченная задолженность, млрд руб.	0,1	0,8	11,5	31,0	41,6	45,3	41,6	42,2
в рублях	0,0	0,4	5,3	18,5	23,6	26,0	27,5	27,9
в иностранной валюте	0,0	0,4	6,2	12,5	18,1	19,4	14,0	14,2
Средневзвешенный срок, лет								
в рублях	15,2	16,6	17,9	16,5	16,4	14,9	15,0	15,0
в иностранной валюте	15,0	15,8	17,3	11,6	12,8	12,4	11,3	12,5
Средневзвешенная ставка, %								
в рублях	13,7	12,6	12,9	14,3	13,1	11,9	12,3	12,8
в иностранной валюте	11,4	10,9	10,8	12,7	11,1	9,7	9,8	10,0
<b>Рефинансировано АИЖК:</b>								
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	39 214	42 173	26 662	28 450	48 277	40 225	45 489	10 404
Рефинансировано АИЖК, млрд руб. <sup>9</sup>	27,05	39,3	26,43	28,77	54,7	51,26	60 980	14 977
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов (по методике Банка России), лет *	8,07	9,71	11,16	10,64	12,05	12,94	14,0	14,5
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	11,37

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

<sup>9</sup> Данные по объемам рефинансирования за 2013 год приведены по фактическим расходам Агентства на покупку закладных (с учетом дисконта/премии/повышающего коэффициента)

## Приложение 3

Характеристика рефинансированных АИЖК закладных в разрезе федеральных округов в апреле 2013 года*									
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	<b>1 234</b>	1 441	1 394	1 173	1 230	1 130	1 190	1 204	1 693
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях, %	<b>11,79</b>	11,89	11,21	12,25	12,81	11,99	11,79	11,64	11,34
Средневзвешенный срок по ипотечному кредиту, лет	<b>17,5</b>	17,4	16,7	18,2	17,2	17,6	18,1	17,4	15,8
Средний возраст заемщика, лет	<b>34</b>	34	35	34	36	34	33	34	35
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб.	<b>29,5</b>	34,0	33,2	29,0	25,9	26,3	29,8	29,2	39,1
Среднее значение коэффициента П/Д, %	<b>36,0</b>	36,9	34,7	35,5	40,4	36,0	36,1	35,6	36,8
Среднее значение коэффициента К/З, %	<b>59,6</b>	57,0	55,3	63,3	67,7	58,5	59,5	65,1	58,8
Средняя площадь приобретаемого жилья, м <sup>2</sup>	<b>48,5</b>	50,8	51,6	48,1	52,0	47,2	49,1	46,3	50,3
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м <sup>2</sup>	<b>45 112</b>	53 008	51 066	39 847	34 686	43 337	43 070	41 567	59 808

\* 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-апрель 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>351,5</b>	<b>1082 - 1236</b>	Банк России
2	в тыс. шт.	507,3	178,4	395,5	587,5	741,2	224,2	698 - 797	Банк России
3	в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,1	28,2	9,5	26,9 - 28,7	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>341,0</b>	<b>1050 - 1200</b>	Банк России
5	тыс. шт.	349,5	130,0	301	523,6	691,7	211,5	669 - 764	Банк России
6	в млн кв. м	16,8	4,2	9,2	20,2	27,0	9,1	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%	12,8%	12,5% - 13%	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%	12,6%	- -	Банк России
9	Доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам, %	0,2%	2,7%	6,3%	10,0%	2,1%	2,0%	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>238,7</b>	<b>735 - 840</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	148,0	468 - 535	
12	в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	20,9	6,2	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>102,3</b>	<b>315 - 360</b>	
14	в тыс. шт.	64,4	13,3	30,8	78,5	138,3	63,4	201 - 229	
15	в млн кв. м.	3,3	0,5	1,2	3,2	6,1	3,0	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>10,5</b>	<b>32 - 36</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	12,7	29 - 33	

18	в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,6	1,2	0,3	0,8 - 0,9	
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	318,1	- -	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 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%	22,7%	<b>22% - 25%</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 01.05.2013									
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Объем обязательств АИЖК по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	<b>83 943</b>	50 129	10 050	4 331	0	4 997	5 940	8 406	90
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	<b>24 813</b>	10 883	2 731	1 149	0	3 508	3 898	2 644	0
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.*	<b>62 159</b>	34 807	9 164	4 636	0	4 341	3 760	5 322	128
Объем рефинансированных АИЖК кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.	<b>36 656</b>	22 770	6 042	2 648	0	1 816	1 235	2 067	79
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	<b>12,86%</b>	13,12%	11,42%	14,06%	0%	12,40%	11,57%	13,86%	14,00%
Ставка рефинансирования АИЖК кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", %	<b>7,76%</b>	7,84%	7,40%	7,70%	0%	8,07%	7,67%	7,44%	8,20%
Средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья (расчеты АИЖК по данным Росстата), руб.**	<b>66 760</b>	76 942	72 130	41 313	-	42 331	47 591	41 157	32 991
Средняя цена продажи в рынок, заявленная участником программы "Стимул" (Застройщик/Инвестор), за 1 кв. м, руб.	<b>62 545</b>	66 192	77 037	47 225	-	37 216	53 672	48 389	-

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

\*\* средняя стоимость 1 кв. м, расчеты АИЖК по данным Росстата за I квартал 2013 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.