

Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК Итоги 2013 года

Аналитический центр АИЖК

Выпуск №1, 2014 год

Оглавление

Коротко о главном	3
Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России	5
Деятельность ОАО «АИЖК»	12

Коротко о главном

- **В 2013 году было выдано 824 792 ипотечных кредита на общую сумму 1 354 млрд рублей, что в 1,2 раза превышает уровень 2012 года в количественном и в 1,3 раза в денежном выражении.**
- Каждое четвертое право собственности (24,6%), зарегистрированное в сделках с жильем в 2013 г., приобреталось с использованием ипотечного кредита. Этот показатель является рекордным за весь период наблюдения (с 2010 года).
- Уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение декабря, составил 12,1%, что на 0,6 п.п. ниже уровня декабря 2012 года.
- Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в 2013 году составила 12,4% (накопленным итогом).
- Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет около 2,65 трлн рублей. За последние 12 месяцев ипотечный портфель увеличился на 651 млрд рублей (годовой прирост 32,6%).
- Рост ипотечного рынка стал одним из основных драйверов жилищного строительства. В 2013 году было построено 912,1 тыс. квартир общей площадью 69,4 млн кв. метров (+5,6% к соответствующему периоду предыдущего года). Этот показатель является рекордным за всю историю с 1989 года. Ввод индустриального жилья составил 687,7 тыс. квартир общей площадью 39 млн кв. м (+10,6% и +5,4% соответственно к уровню 2012 года).
- Прирост цен на жилье в 2013 году по отношению к 2012 году в среднем составил 7,2%, что при годовой инфляции 6,8% говорит о том, что реальный прирост цен на жилье, в среднем по России, не превысил 0,5 п.п.
- В 2013 году было осуществлено 20 выпусков ипотечных ценных бумаг на общую сумму 140,6 млрд руб. Из них с той или иной формой участия АИЖК было проведено 14 сделок на сумму 78,1 млрд рублей (56%).

- **За счет операций на первичном и вторичном рынке ипотеки в 2013 году влияние АИЖК на выдачу ипотечных кредитов составило в рублевом выражении 8,2% (110,7 млрд рублей) или около 10% от общего количества выданных кредитов, предоставленных гражданам Российской Федерации.**
- Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных жилищных кредитов в декабре 2013 года составила 10,63% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,1%).
- По состоянию на 1 января 2014 года объем заключенных АИЖК контрактов на выкуп старших выпусков ИЦБ составил 34,155 млрд руб. В рамках программ размещено 14 выпусков на 46,65 млрд руб. Объем выкупленных в рамках программ ИЦБ в 2013 году составил 20,32 млрд рублей.
- По состоянию на 1 января 2014 года совокупный объем предоставленных АИЖК целевых займов на накопление ипотечного покрытия и завершение сделок секьюритизации составил 22,75 млрд руб.
- В рамках программы предоставления АИЖК поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года было предоставлено пять поручительств на общую сумму 8,4 млрд рублей.

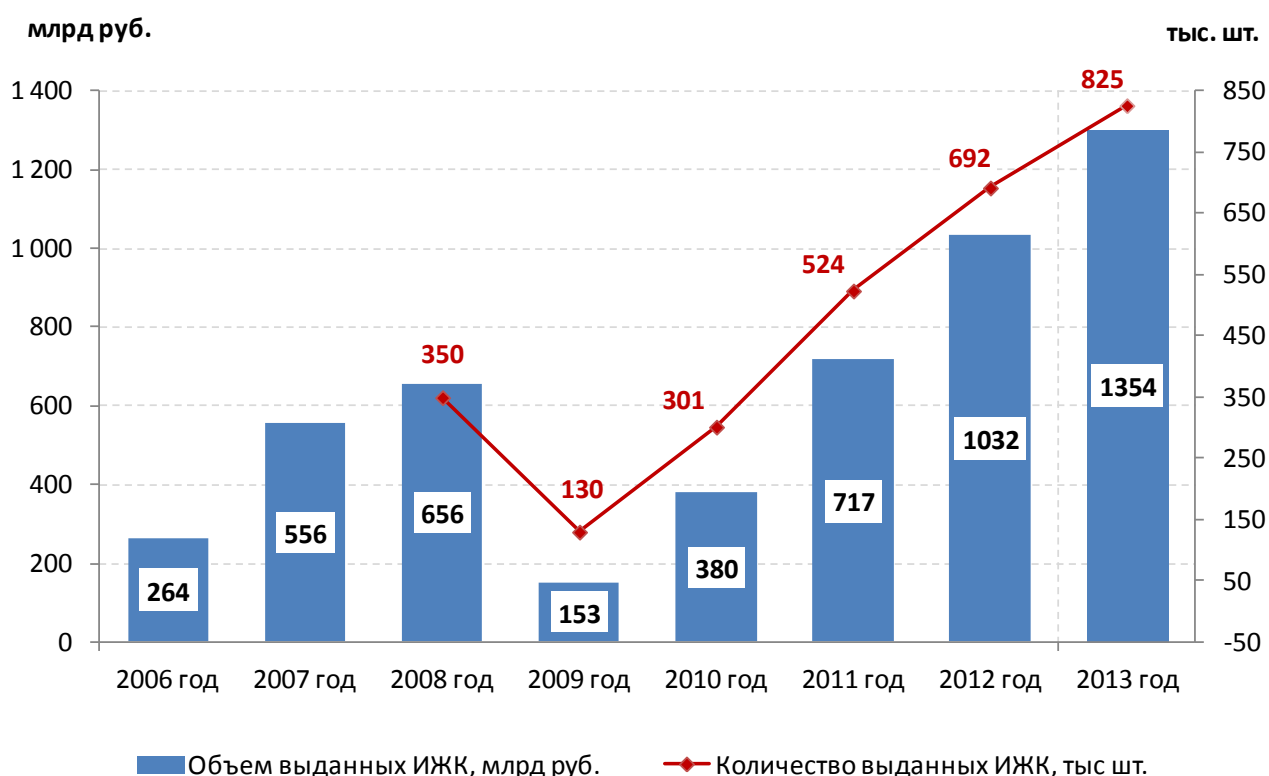
- 4 октября 2013 года международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service повысило кредитный рейтинг старших классов пяти выпусков облигаций с ипотечным покрытием ОАО «АИЖК».
- В рамках программ финансирования жилищного строительства («Стимул») по состоянию на 1 января 2014 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 60,1 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009) Агентством заключено соглашений на 102,9 млрд руб., по которым предусматривается строительство 5,7 млн кв. м жилых помещений (общий объем зданий - 8,5 млн кв. м).

Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России

Итоги развития рынка ипотечного кредитования в 2013 году свидетельствуют о динамичном развитии рынка ипотеки в России.

За рассматриваемый период было выдано 824 792 ипотечных кредита на общую сумму 1 354 млрд рублей, что в 1,2 раза превышает уровень 2012 года в количественном и в 1,3 раза в денежном выражении.

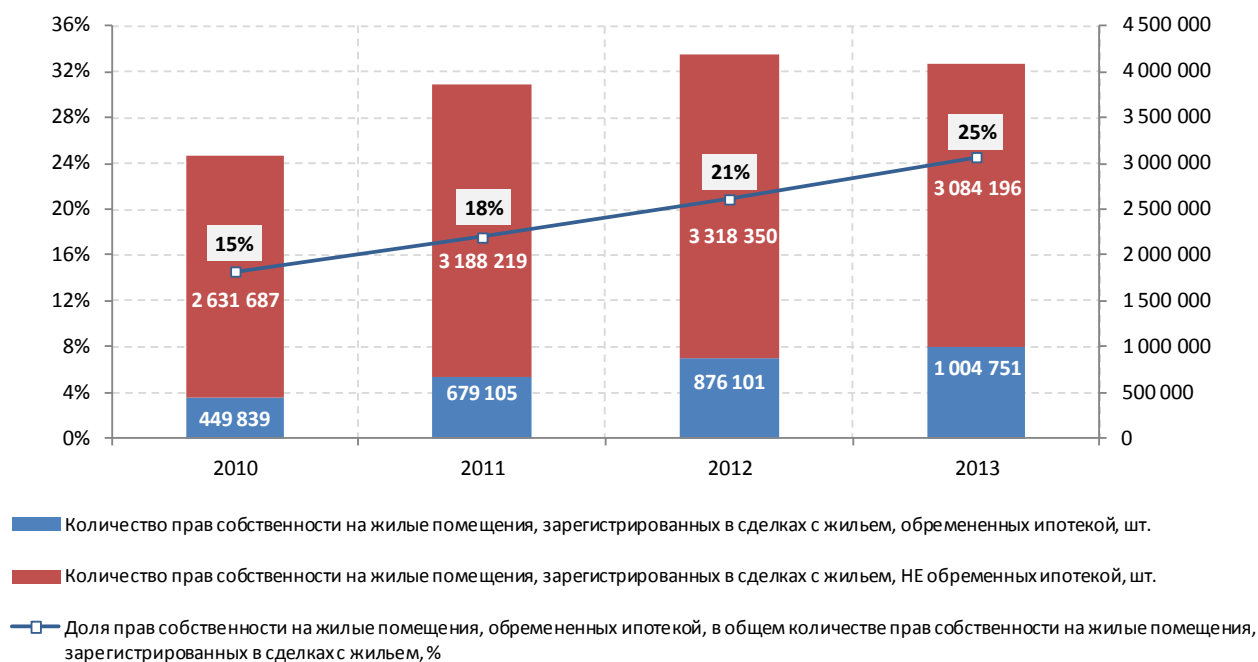
Рис. 1: Объемы рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, в 2006 – 2013 гг.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Важной особенностью рынка жилья в 2013 году становится возрастающая роль ипотечного жилищного кредитования. Об этом свидетельствует рост доли ипотечных сделок на фоне общего сокращения количества сделок с жилой недвижимостью. Так, по данным Росреестра, каждое четвертое право собственности (24,6%), зарегистрированное в сделках с жильем в 2013 г., приобреталось с использованием ипотечного кредита. Этот показатель является рекордным за весь период наблюдения (с 2010 года).

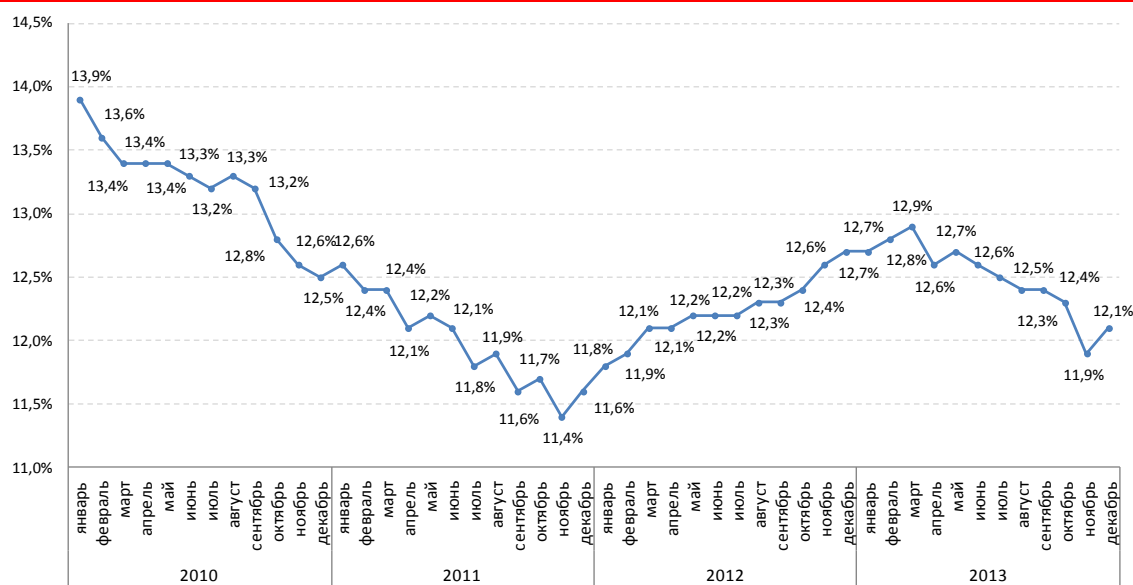
Рис. 2: Сделки на рынке жилья, 2010-2013 гг.



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

Данные Банка России по состоянию на 01.01.2014 года свидетельствуют о том, что уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение декабря, составил 12,1%, что на 0,6 п.п. ниже уровня декабря 2012 года. При этом динамика ставок в 2013 году была неравномерной – в начале года они динамично росли, достигнув максимального значения 12,9% по итогам марта, но в дальнейшем наблюдалась тенденция к снижению ставок, пик которого пришелся на ноябрь-декабрь 2013 года.

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



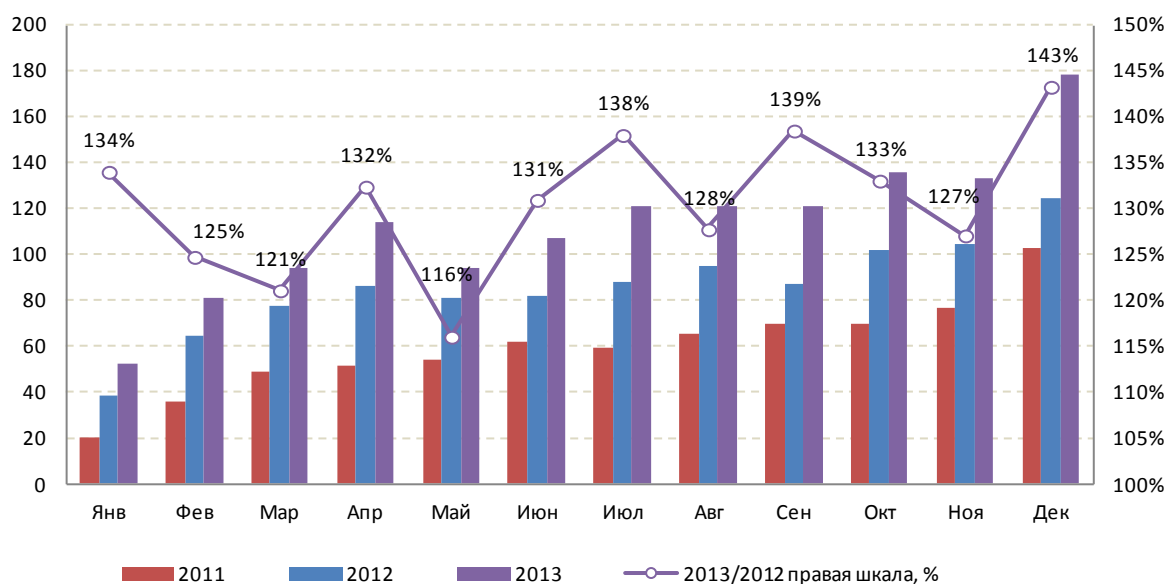
Примечание: по оценкам АИЖК, anomalно низкое значение месячной ставки выдачи в ноябре 2013 г. явилось следствием допущенных отдельными банками неточностей при заполнении форм отчетности и округлений, тогда как фактическая ставка выдачи составляла около 12,1-12,2%.

Источник: Банк России

Снижение ставок в конце года объясняется сезонными акциями банков – в третьем квартале 2013 года практически все лидеры ипотечного рынка запустили специальные предложения, позволяющие достаточно широкому кругу заемщиков рассчитывать на более низкие процентные ставки по ипотеке.

Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в 2013 году составила 12,4 % (накопленным итогом), что объясняется высоким уровнем ставок в первом квартале 2013 года. Снижение ставок, наблюдаемое во втором полугодии, привело к традиционному сезонному росту активности заемщиков в декабре – темпы роста объемов выдачи ипотеки составили 143% в рублевом выражении. В декабре 2013 года было выдано 105 810 ипотечных кредитов на общую сумму 178,7 млрд руб., что в 1,34 раза превышает объемы выдачи декабря 2012 года в количественном и в 1,43 раза в денежном выражении.

Рис. 4: Динамика объема выдачи ипотечных кредитов (млрд руб.) и годовые темпы роста (%) в 2011 - 2013 гг., помесячно



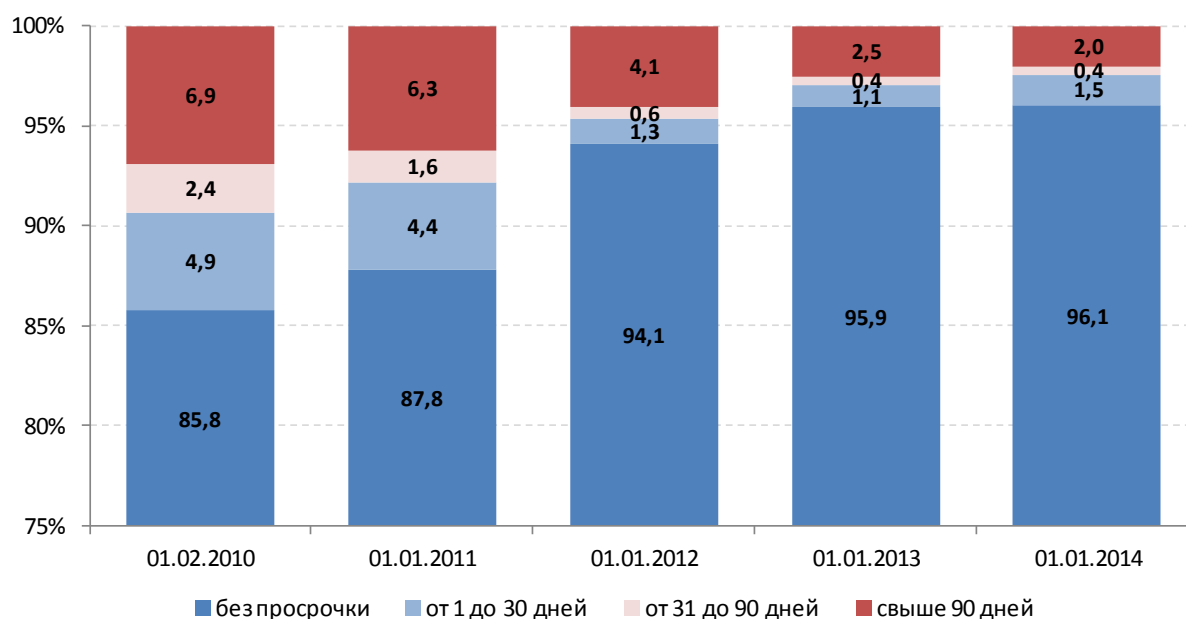
Источник: Банк России, расчеты АИЖК

Дополнительным фактором, мотивирующим банки активизировать усилия по увеличению ипотечных портфелей, стала политика Банка России, направленная на ограничение темпов роста беззалогового кредитования, в том числе рост размера минимальных резервов на потери по необеспеченным потребительским ссудам. В этой связи кредитные организации в зависимости от внутренних приоритетов могли сфокусироваться на более активном развитии ипотечного кредитования. Так, начиная со второго квартала 2013 г. Аналитическим центром АИЖК зафиксировано около 30 случаев снижения процентной ставки на постоянной либо временной основе среди активных участников рынка.

Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет уже около 2,65 трлн рублей. За последние 12 месяцев ипотечный портфель увеличился на 651 млрд рублей, что составило 32,6% от объема портфеля по состоянию на 01.01.2013.

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 01.01.2014 составила 1,49%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа составляет более 96%. Тем не менее, следует отметить, что в случае резкого ухудшения экономической ситуации доля просроченных платежей может вырасти, а качество ипотечного портфеля – ухудшиться.

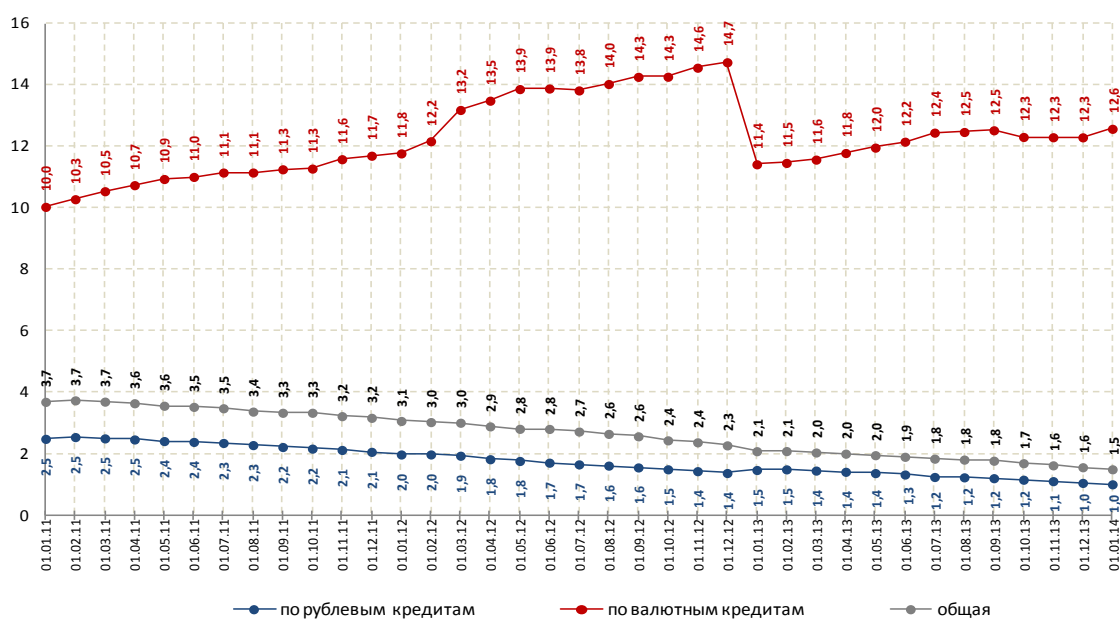
Рис. 5: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2010-2013 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Доля просроченных платежей по рублевой задолженности составила 1% по сравнению с максимумом в 2,8% в конце 2010 года. Доля просроченных платежей по валютной задолженности составила 12,57%, а объем просроченных валютных платежей – 14,1 млрд рублей (35,6% от общего объема просроченных платежей, при этом доля валютной задолженности в ипотечном портфеле банков составляет всего 4,2%).

Рис. 6: Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной задолженности в 2011 – 2013 гг., %



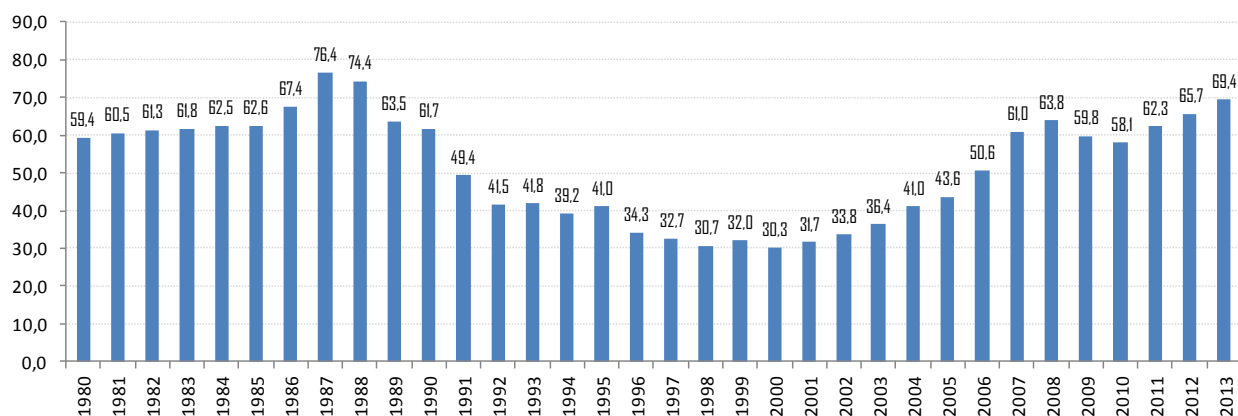
Примечание: Падение доли просроченной задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте в декабре 2012 года вызвано проведенной Сбербанком России конвертацией просроченной задолженности из иностранной валюты в рубль.

Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рост ипотечного рынка стал одним из основных драйверов жилищного строительства. Почувствовав, что банки возобновили кредитование строительной отрасли и покупателей жилья, застройщики активизировали свою деятельность. Так, в 2013 году было построено 912,1 тыс. квартир общей площадью 69,4 млн кв. метров (+5,6% к соответствующему периоду предыдущего года). Этот показатель является рекордным за всю историю Российской Федерации с 1989 года. Ввод индустриального жилья составил 687,7 тыс. квартир общей площадью 39 млн кв. м (+10,6% и +5,4% соответственно к уровню 2012 года).

Важно отметить при этом, что одновременное увеличение объемов ипотечного кредитования и жилищного строительства удерживают рынок жилья на сбалансированной траектории развития – дополнительный платежеспособный спрос населения, поддерживаемый ипотекой, абсорбирует первичный рынок жилья.

Рис. 7: Объем ввода жилья всего в 1980-2013 гг., млн кв. м.



Источник: Росстат

Прирост цен на жилье, по данным Росстата, в 2013 году по отношению к 2012 году в среднем составил 7,2%, что в условиях годовой инфляции 6,8% говорит о том, что реальный прирост цен на жилье в среднем по России не превысил 0,5 п.п.

Рис.8: Индексы цен на рынке жилья и инфляция в 2007 – 2013 гг., %



Источник: Росстат

С учетом того, что реальные располагаемые доходы населения выросли на 3,3%, а ставки по ипотечным кредитам снизились, можно говорить о том, что в конце 2013 года зафиксирован рост доступности приобретения жилья для населения, как за счет собственных, так и за счет заемных средств. Доля семей, для которых доступно обслуживание среднего ипотечного кредита, в 2013 году составила, по предварительным оценкам, 28-30% по сравнению с 26,5% в 2012 году.

Деятельность ОАО «АИЖК»

В соответствии со Стратегией развития группы компаний «АИЖК»¹ приоритетными направлениями деятельности для Агентства становится развитие вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования (ипотечных ценных бумаг, далее – ИЦБ), поддержка спроса и предложения на рынке нового жилья эконом-класса, создание и развитие механизмов обеспечения жильем отдельных категорий граждан.

В рамках программ финансирования жилищного строительства («Стимул»²) по состоянию на 1 января 2014 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 60,1 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 102,9 млрд руб., по которым предусматривается строительство 5,7 млн кв. м жилых помещений (общий объем зданий - 8,5 млн кв. м). Доля финансирования, предоставленного Агентством, составила 58% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (52 млрд руб. из 90 млрд руб.)

Агентство продолжает реализовывать программу «Арендное жилье», предусматривающую кредитование юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 1 января 2014 года АИЖК приняты обязательства на общую сумму 275 млн руб. (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям – 12,4 тыс. кв. м). По продукту «Арендное жилье» выкуплено залогов на общую сумму 151 млн руб. При этом общая сумма кредитования банками строительства и приобретения объектов арендного жилья в рамках продукта – 185 млн руб.

В рамках развития вторичного рынка ипотеки АИЖК использует различные механизмы предоставления ликвидности рыночным участникам.

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 января 2014 года объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков облигаций с ипотечным покрытием составил 34,155 млрд руб., со сроком исполнения в период с февраля 2014 по март 2015 года. В рамках программ размещено 14 выпусков на 46,65 млрд руб. Объем выкупленных в рамках программ ИЦБ в 2013 году составил 20,32 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 1 января 2014 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 22,75 млрд руб., текущая задолженность – 4,88 млрд руб.

В рамках программы предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года было предоставлено пять поручительств на общую сумму 8,4 млрд рублей.

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

² «Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья», реализуемая Агентством совместно с Внешэкономбанком

24 декабря 2013 года состоялось размещение облигаций первой российской мультиоригинаторной сделки секьюритизации ипотечных активов на основе разработанных ОАО «АИЖК» типовой документации и инфраструктуры, позволяющих еще больше снизить расходы по сделке секьюритизации. За счет объединения нескольких кредиторов сокращается срок накопления портфеля, а расходы на подготовку сделки делятся между ее участниками, что позволяет кредиторам с небольшим размером капитала и оборотных средств секьюритизировать свой ипотечный портфель.

27 декабря Агентство в рамках программы по приобретению облигаций с ипотечным покрытием исполнило свое обязательство по приобретению облигаций старшего транша ИЦБ Транскапиталбанка (объем старшего транша облигаций выпуска - 4,1 млрд рублей). В рамках данной сделки АИЖК впервые выступило резервным сервисером. Это первая российская сделка секьюритизации ипотечных кредитов, в структуру которой включено ипотечное страхование LMI (lenders mortgage insurance). Данная форма страхования кредитного риска предназначена для защиты кредитора по ипотечному кредиту от потерь, связанных с неплатежеспособностью заемщика, в частности страхование риска убытков у кредиторов, которые могут возникнуть в случае дефолтов ипотечных заемщиков и последующей реализации заложенного имущества.

4 октября 2013 года международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service повысило кредитный рейтинг старших классов пяти выпусков облигаций с ипотечным покрытием ОАО «АИЖК»³. 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 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 проведения на мультиоригинаторной платформе 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.

Важной задачей Агентства является повышение доступности жилья для отдельных категорий граждан.

Так, по данным на 01.01.2014 г., АИЖК рефинансировало около 33 тыс. ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека»⁴, на общую сумму 64,4 млрд рублей, а также 11,95 тыс. кредитов с использованием материнского (семейного) капитала⁵ на общую сумму 15,7 млрд рублей. В 2013 г. Агентство рефинансировало 853 кредита многодетным семьям на общую сумму 1,3 млрд рублей.

С 1 января 2014 года Агентство улучшило условия кредитования по продукту «Военная ипотека» – увеличивается максимальная сумма ипотечного кредита с 2 млн рублей до 2,2 млн рублей при

³ выпущены ЗАО «Ипотечный агент АИЖК – 2010-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» и ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1»

⁴ Накопленным итогом с 2007 года

⁵ Накопленным итогом с 2009 года

покупке квартиры на первичном рынке. Также до 20% снижен минимальный размер первоначального взноса (ранее составлял 30%).

Также с 2014 года Агентство ввело вычет к стандартным процентным ставкам в размере 0,05-0,85% в рамках программы по рефинансированию кредитов на погашение ранее предоставленных кредитов. Вычеты могут применяться для заемщиков как АИЖК, так и других финансовых организаций. Срок жизни погашаемого ипотечного кредита на дату предоставления вычета должен составлять не менее 18 месяцев, в последние 12 месяцев по погашаемому кредиту не должно быть ни одной просрочки, в том числе сроком до 30-ти дней. Если параметры заемщика позволяют ему рассчитывать одновременно и на указанные вычеты, и на вычеты по иным критериям, заемщик вправе самостоятельно выбирать, какие из предлагаемых вычетов применить.

Всего за 2013 год АИЖК рефинансировало 32,7 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 48 млрд рублей.

Уровень процентных ставок по ипотечным программам АИЖК на первичном рынке в декабре был одним из самых низких. Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных жилищных кредитов (рассчитанная в соответствии с методологией Банка России⁶) в декабре 2013 года составила 10,63% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,1%, по данным Банка России).

В целом, за счет работы на первичном и вторичном рынке ипотеки в 2013 году, влияние АИЖК на выдачу ипотечных кредитов составило в рублевом выражении 8,2% (110,7 млрд) или около 10% от общего количества выданных кредитов, в том числе за счет работы на первичном рынке (рефинансирование) – 3,5% (48,0 млрд рублей), на вторичном – 4,6% (62,7 млрд).

Кроме того, Агентство оказывает влияние на рынок будущих периодов посредством предоставления опционов на выкуп траншей будущих выпусков ИЦБ после 2013 года (39,9 млрд).

⁶ Продукты «Стандарт», «Новостройка», «Молодые учителя – стандарт», «Молодые ученые» и «Военная ипотека».

Приложение 1

Статистика и прогноз по ипотечному жилищному кредитованию (2008-2014 гг.)

№		2008	2009	2010	2011	2012	2013	Прогноз АИЖК: 2014 год	Источник/методика расчета
1	Жилищные кредиты, млрд руб. (включая ипотечные и необеспеченные залогом)	756,8	182,2	437	765,9	1072,5	1404,5	1554 - 1762	Банк России
2	в тыс. шт.	507,3	178,4	395,5	587,5	741,2	880,5	907 - 1028	Банк России
3	в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,1	28,2	37,0	40,9 - 44,3	Банк России, расчеты АИЖК
4	Ипотечные кредиты⁷, млрд руб.	655,8	152,5	378,9	716,9	1032,0	1353,6	1500 - 1700	Банк России
5	тыс. шт.	349,5	130,0	301	523,6	691,7	824,8	847 - 960	Банк России
6	в млн кв. м	16,8	4,2	9,2	20,2	27,0	35,5	39,3 - 42,5	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%	12,4%	11,8% - 12,3%	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%	12,1%	- -	Банк России
9	Доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам, %	1,1%	3,1%	3,7%	3,1%	2,1%	1,5%	1,1% - 1,6%	Банк России, расчеты АИЖК
10	Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.	534,9	136,9	340,1	609,4	825,6	947,5	900 - 1020	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	577,4	508 - 576	
12	в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	20,9	24,0	22,8 - 24,6	
13	Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, в т.ч. строящегося, млрд руб.	120,9	15,6	38,8	107,5	206,4	406,1	600 - 680	
14	в тыс. шт.	64,4	13,3	30,8	78,5	138,3	247,4	339 - 384	
15	в млн кв. м.	3,3	0,5	1,2	3,2	6,1	11,5	16,6 - 17,9	
16	Необеспеченные залогом жилищные кредиты⁸, млрд руб.	101,0	29,7	58,1	48,9	40,5	50,9	54 - 62	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. По данным

⁷ В том числе кредиты под залог прав требования по договорам долевого участия в строительстве

⁸ 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).

17	в тыс. шт.	157,8	48,4	94,5	63,9	49,5	55,7	59 - 67	Банка России и расчетам АИЖК
18	в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,6	1,2	1,4	1,6 - 1,9	
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	1779,7	- -	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%	26% - 30%	По данным Росреестра (доступна квартальная динамика, приводятся данные за последний отчетный квартал периода, накопленным итогом с начала года).

Приложение 2

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.12.2013 (накопленным итогом с начала года)									
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	824 792	188 625	83 181	61 095	18 521	211 049	96 515	132 257	33 549
в рублях	822 928	187 465	82 979	61 002	18 491	210 894	96 415	132 214	33 468
в иностранной валюте	1 864	1160	202	93	30	155	100	43	81
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	1 353 624	403 793	150 541	90 098	27 712	263 604	166 092	187 219	64 565
в рублях	1 338 429	391 594	149 319	89 846	27 571	262 921	165 842	187 022	64 314
в иностранной валюте	15 195	12 199	1 222	252	141	683	250	197	251
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	2 648 287	778 802	289 599	169 557	52 325	475 643	370 085	382 603	129 673
в рублях	2 536 444	696 477	276 235	166 978	51 081	469 709	368 096	379 549	128 319
в иностранной валюте	111 843	82 325	13 364	2 579	1 244	5 934	1 989	3 054	1 354
Из них просроченная задолженность, млн руб.	39 502	22 071	2 851	2 149	836	4 490	2 755	3 818	532
в рублях	25 442	10 554	1 878	1 958	642	3 939	2 591	3 444	436
в иностранной валюте	14 060	11 517	973	191	194	551	164	374	96
Средневзвешенный срок, лет									
в рублях	14,7	14,2	13,9	15,9	15,6	14,6	15,9	14,7	14,6
в иностранной валюте	12,7	12,4	11,4	17,7	14,7	15,2	11,8	18,9	12,9
Средневзвешенная ставка, %									
в рублях	12,4	12,5	12,4	12,2	12,4	12,5	12,4	12,5	12,4
в иностранной валюте	9,6	9,6	9,0	9,5	9,9	9,7	9,8	8,6	9,4
Рефинансировано АИЖК									
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	32 731	5 331	4 025	2 447	583	9 285	4 003	5 740	1 317
в т.ч. кредитов, выданных многодетным семьям, шт.	853	132	96	56	61	221	121	147	19
Рефинансировано АИЖК, млн руб.	48 015	9 010	6 540	4 426	886	11 441	5 318	8 031	2 363
в т.ч. кредитов, выданных многодетным семьям, млн руб.	1 267	218	144	83	93	287	174	227	40
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов по методике ЦБ РФ, лет	14,7	14,0	13,5	13,5	14,3	15,8	15,9	15,5	13,5
Средневзвешенная ставка по рефинансированным АИЖК кредитам по методике ЦБ РФ, %	10,98	10,90	10,72	10,35	11,11	11,32	11,40	10,90	10,72

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

Приложение 3

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	2013 год
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	-	-	349 502	130 085	301 433	523 582	691 724	824 792
в рублях	-	-	332 041	128 004	298 213	520 658	690 050	822 928
в иностранной валюте	-	-	17 461	2 081	3 220	2 924	1 674	1 864
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд руб.	263,6	556,4	655,8	152,5	379,5	716,9	1 032,0	1 353,6
в рублях	179,6	438,1	560,7	143,0	364,2	697,4	1 017,3	1 338,4
в иностранной валюте	84,0	118,3	95,1	9,5	15,3	19,5	14,7	15,2
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, млн. руб.	-	-	1,88	1,17	1,26	1,37	1,49	1,64
в рублях	-	-	1,69	1,12	1,22	1,34	1,47	1,63
в иностранной валюте	-	-	5,45	4,57	4,75	6,67	8,77	8,15
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	2 648,3
в рублях	144,8	446,3	838,9	812,8	948,8	1 314,3	1 874,3	2 536,4
в иностранной валюте	89,1	164,9	231,4	198,1	180,0	164,7	122,9	111,8
Из них: просроченная задолженность, млрд руб.	0,1	0,8	11,5	31,0	41,6	45,3	41,6	39,5
в рублях	0,0	0,4	5,3	18,5	23,6	26,0	27,5	25,4
в иностранной валюте	0,0	0,4	6,2	12,5	18,1	19,4	14,0	14,1
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	12,4
в иностранной валюте	11,4	10,9	10,8	12,7	11,1	9,7	9,8	9,6
Рефинансировано АИЖК:								
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	39 214	42 173	26 662	28 450	48 277	40 225	45 489	32 731
Рефинансировано АИЖК, млрд руб.	27,05	39,3	26,43	28,77	54,7	51,26	61,0	48,0
Средний размер рефинансированных АИЖК ипотечных жилищных кредитов, млн. руб.	0,69	0,93	0,99	1,01	1,13	1,27	1,34	1,47
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	10,98

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

Приложение 4

Характеристика рефинансированных АИЖК закладных в разрезе федеральных округов в декабре 2013 года*									
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	1 331	1 581	1 346	1 191	1 253	1 211	1 321	1 364	1 727
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях, %	11,13	11,33	10,97	11,06	11,49	11,09	11,30	11,03	11,19
Средневзвешенный срок по ипотечному кредиту, лет	17,9	17,6	16,2	18,3	19,3	18,3	18,3	18,5	17,2
Средний возраст заемщика, лет	34	34	35	34	36	34	33	33	36
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб	30,4	37,8	33,2	27,5	24,8	26,1	32,5	30,4	45,4
Среднее значение коэффициента П/Д, %	36,0	36,0	34,9	37,3	36,6	36,1	35,5	36,3	35,9
Среднее значение коэффициента К/З, %	61,6	60,1	55,2	62,7	67,0	61,0	62,3	66,3	63,7
Средняя площадь приобретаемого жилья, м2	47,7	49,1	49,6	49,0	55,9	46,1	46,4	48,5	48,1
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м2	47 766	55 479	52 154	41 201	34 961	45 377	47 814	44 975	60 448
Справочно: средние цены на рынке жилья по данным Росстата за III квартал 2013 года, руб.									
Первичный рынок	50 208	59 697	65 600	40 715	31 370	43 094	50 091	44 689	58 950
в т.ч. на типовое жилье**	49 966	68 998	61 870	37 109	34 095	39 761	49 483	39 189	59 369
Вторичный рынок	56 478	84 174	54 337	49 714	31 394	48 652	54 748	47 751	67 472
в т.ч. на типовое жилье	51 419	67 591	53 133	48 932	31 243	47 583	54 283	43 729	65 726

* 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 2013 г.					
		Военная ипотека	Материнский (семейный) капитал	Молодые учителя	Молодые ученые
Россия	шт.	7 782	3 073	1 428	279
	млн руб.	15 960	4 432	1 937	630
Центральный ФО	шт.	1 920	323	155	102
	млн руб.	3 974	474	197	322
Северо-Западный ФО	шт.	1 456	273	116	28
	млн руб.	3 031	409	140	69
Южный ФО	шт.	1 673	128	20	4
	млн руб.	3 490	172	22	9
Северо-Кавказский ФО	шт.	228	41	35	0
	млн руб.	427	60	39	0
Приволжский ФО	шт.	681	1 030	429	67
	млн руб.	1 368	1 436	547	101
Уральский ФО	шт.	359	545	171	24
	млн руб.	710	761	281	40
Сибирский ФО	шт.	861	651	444	48
	млн руб.	1 742	984	613	73
Дальневосточный ФО	шт.	604	82	58	6
	млн руб.	1 219	135	98	15

Приложение 6

Отчет о ходе реализации программы "Стимул" за период с 01.10.2009 по 01.01.2014									
	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.	102 947	56 785	13 302	5 172	742	8 532	9 330	8 994	90
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	42 875	24 140	4 801	1622	0	4 073	4 690	3 549	0
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.*	90 380	48 505	12 965	7 631	1156	7 828	6 118	6 049	128
Объем выданных АИЖК займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья в рамках программы "Стимул", млн руб.	51 865	30 429	8 036	3 502	550	4 385	2 563	2 321	79
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	13,21%	13,42%	12,02%	13,91%	16,99%	12,97%	12,14%	13,80%	14,00%
Ставка по выданным АИЖК займам в рамках программы "Стимул", %	7,87%	7,92%	7,45%	7,83%	7,65%	8,68%	7,56%	7,53%	8,20%
Средняя рыночная стоимость 1 кв. м типового жилья в регионах – участниках программы «Стимул» (расчёты АИЖК по данным Росстата), руб.**	56 021	62 832	62 935	38 203	34 596	40 420	48 826	37 269	36 464
Средняя цена продажи в рынок, заявленная участником программы "Стимул" (Застройщик/Инвестор), за 1 кв. м, руб.	62 272	67 830	75 169	46 053	25 000	42 377	55 933	43 700	-
Общая площадь жилых зданий, построенных участниками программы "Стимул", тыс. кв. м	3 259	1 604	271	194	0	453	379	354	4

* согласно данным отчетности банков – участников программы «Стимул»

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

Приложение 7

Показатели жилищного строительства								
Период	Всего введено жилья, млн. кв.м.	в том числе				темпы роста объемов ввода, % к пред. году		
		индустриальное строительство		индивидуальное строительство		всего	индустриальное	ИЖС
		млн. кв. м.	тыс. квартир	млн. кв. м.	тыс. квартир			
2000	30,3	17,7	267,0	12,6	106,0			
2001	31,7	18,6	274,0	13,1	108,0	105%	105%	104%
2002	33,8	19,6	283,0	14,2	113,0	107%	105%	108%
2003	36,4	21,2	312,0	15,2	115,0	108%	108%	107%
2004	41,0	24,9	361,0	16,1	116,0	113%	117%	106%
2005	43,6	26,1	388,0	17,5	127,0	106%	105%	109%
2006	50,6	30,6	465,0	20	144,0	116%	117%	114%
2007	61,0	34,7	532,0	26,3	190,0	121%	113%	132%
2008	63,8	36,4	568,0	27,4	200,0	105%	105%	104%
2009	59,8	31,3	492,0	28,5	210,0	94%	86%	104%
2010	58,1	32,6	525,0	25,5	192,0	97%	104%	89%
2011	62,3	35,5	585,0	26,8	201,0	107%	109%	105%
2012	65,7	37,3	627,0	28,4	211,0	105%	105%	106%
2013	69,4	39,0	687,7	30,4	224,4	106%	105%	107%

Приложение 8

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья по данным Росстата в IV 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
Российская Федерация	50 208	56 478	49 252	60 738	49 966	51 419
Центральный федеральный округ	59 697	84 174	55 443	88 327	68 998	67 591
Белгородская область	52 931	49 433	52 622	53 428	36 118	47 115
Брянская область	31 849	34 944	32 971	37 659	30 032	33 113
Владимирская область	39 200	44 475	39 200	45 441		42 936
Воронежская область	41 773	47 411	41 640	46 657	41 592	46 178
Ивановская область	35 424	41 689	34 767	49 587		41 069
Калужская область	50 698	58 976	47 671	64 867		51 329
Костромская область	32 474	40 455	31 440	41 837		39 390
Курская область	34 212	38 138	34 009	38 421		37 811
Липецкая область	41 650	45 507	41 579	47 337		44 129
Московская область	76 016	70 246	78 276	67 448	55 066	75 838
Орловская область	36 987	35 794	36 432	37 862		33 528
Рязанская область	37 278	45 077	36 965	46 345	35 053	41 400
Смоленская область	41 723	33 887	41 990	34 533	28 054	32 730
Тамбовская область	38 989	38 759	38 989	39 898		38 250
Тверская область	49 788	52 413	46 607	49 899		49 862
Тульская область	44 597	43 747	40 578	48 872		40 278
Ярославская область	55 396	52 439	55 396	55 368		49 375
г.Москва	151 517	177 899	157 390	167 270	130 753	159 415
Северо-Западный федеральный округ	65 600	54 337	68 981	54 479	61 870	53 133
Республика Карелия	48 139	51 300	50 279	53 058	47 067	48 576
Республика Коми	57 396	58 108	60 293	59 025	54 515	57 519
Архангельская область	55 860	58 888	57 626	62 084	53 223	57 039
в т.ч. Ненецкий автономный округ	54 418	71 428	65 500	60 853	53 236	71 625
Вологодская область	42 808	48 547	42 685	51 427	42 761	45 193
Калининградская область	45 764	45 681	46 722	46 533	41 398	42 591
Ленинградская область	52 876	55 433	48 350	55 584	46 326	55 439
Мурманская область		42 370		47 657		39 059
Новгородская область	44 898	42 470	43 525	46 387	44 272	41 555
Псковская область	37 845	42 017	39 270	44 304	36 497	40 022
г.Санкт-Петербург	95 287	86 073	122 413	92 793	81 321	80 888
Южный федеральный округ	40 715	49 714	40 741	50 236	37 109	48 932
Республика Адыгея	30 409	33 252		33 950	30 409	32 496
Республика Калмыкия	25 859	36 267	25 859	34 679		38 024
Краснодарский край	40 540	51 141	40 296	51 131	37 276	50 929
Астраханская область	35 955	36 315	39 248	40 645	32 968	34 717
Волгоградская область	40 046	40 567	39 096	44 554	37 075	38 052
Ростовская область	48 353	53 651	48 723	55 209	44 257	52 592
Северо-Кавказский федеральный округ	31 370	31 394	29 659	34 812	34 095	31 243
Республика Дагестан	30 159	37 281	23 328	38 047		36 393
Республика Ингушетия		30 139				30 752
Кабардино-Балкарская Республика	35 052	35 634	34 422	36 573		35 117
Карачаево-Черкесская Республика	26 898	34 037	27 558	34 603	25 869	34 429
Республика Северная Осетия - Алания	33 521	36 505	31 169	37 176	34 471	36 434

Чеченская Республика	41 286	34 448	40 582	34 985	34 898	33 901
Ставропольский край	31 018	31 264	29 684	32 948	34 596	30 492
Приволжский федеральный округ	43 094	48 652	44 515	50 296	39 761	47 583
Республика Башкортостан	49 558	53 174	50 691	55 092	48 281	52 046
Республика Марий Эл	40 629	41 487	42 065	41 175	38 000	39 148
Республика Мордовия	43 990	37 876	40 648	41 938		41 900
Республика Татарстан	45 223	55 829	47 413	59 946	42 337	53 036
Удмуртская Республика	41 272	42 515	40 833	44 024	41 903	38 770
Чувашская Республика	40 713	40 483	42 217	43 907	35 354	36 400
Пермский край	49 027	43 960	49 937	43 992	40 979	40 642
Кировская область	41 450	44 934	42 445	45 479	39 777	45 091
Нижегородская область	53 230	60 919	53 796	64 354	49 818	59 094
Оренбургская область	38 823	45 761	39 173	48 829	38 276	44 313
Пензенская область	38 595	39 861	38 420	39 151	42 502	43 280
Самарская область	42 784	49 886	43 952	50 299	36 827	48 971
Саратовская область	41 369	38 391	40 385	40 568	37 885	37 481
Ульяновская область	36 148	38 791	40 816	41 919	34 541	38 506
Уральский федеральный округ	50 091	54 748	50 211	54 968	49 483	54 283
Курганская область	39 377	41 240	37 541	42 782		38 560
Свердловская область	56 316	57 592	57 063	57 582	53 013	57 357
Тюменская область	49 667	54 288	49 902	56 896	48 914	53 367
в т.ч. Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	53 830	57 835	54 119	57 838	51 721	58 195
в т.ч. Ямало-Ненецкий автономный округ	62 289	47 451	60 741	48 353	66 180	48 057
Челябинская область	39 493	32 748	39 178	32 374	39 785	32 792
Сибирский федеральный округ	44 689	47 751	45 259	50 077	39 189	43 729
Республика Алтай	36 219	38 436	37 554	41 371	34 684	37 456
Республика Бурятия	40 341	47 232	40 012	47 336		47 174
Республика Тыва	42 694	49 312	42 694	50 815		49 119
Республика Хакасия	38 614	43 839	37 892	43 424		44 091
Алтайский край	40 335	46 124	37 741	50 209	42 120	44 433
Забайкальский край	43 944	47 308	44 192	49 420	34 177	45 199
Красноярский край	53 769	49 578	53 909	53 273	49 232	45 475
Иркутская область	54 979	43 320	54 979	47 556		38 921
Кемеровская область	39 588	40 954	39 625	44 677	39 418	37 054
Новосибирская область	42 437	56 056	44 148	57 401	36 203	50 952
Омская область	39 532	42 368	37 763	43 463	39 645	41 043
Томская область	43 151	45 900	42 812	46 622	45 112	42 839
Дальневосточный федеральный округ	58 950	67 472	57 049	70 833	59 369	65 726
Республика Саха (Якутия)	55 244	60 170	59 826	64 957	53 648	67 051
Приморский край	52 544	75 785	50 171	77 797	59 558	75 432
Хабаровский край	69 436	64 150	72 894	69 778	60 020	60 345
Амурская область	63 071	46 169	62 768	42 255	63 286	48 822
Камчатский край	44 259	55 041	44 259	59 247		50 042
Магаданская область	48 005	53 004	48 005	53 354		52 459
Сахалинская область	68 531	73 893	68 531	72 872		73 811
Еврейская автономная область	36 464	41 377	36 464	48 946		41 122

Сделки секьюритизации в 2013 г.					
п/п	Оригинатор	Эмитент	Объем выпуска ИЦБ, тыс. руб.	Дата размещения	Форма участия АИЖК
1	ТРАНСКАПИТАЛБАНК	ЗАО "Ипотечный агент ТКБ-1"	4 575 544	27.12.2013	Покупка облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ
2	АИЖК, ККФЖС, АИЖК КО, ДВИЦ, НОАИК	ЗАО "Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012"	2 997 374	24.12.2013	Организация выпуска Покупка облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Покупка облигаций мезонинного транша и младшего транша В3 в рамках проекта 009-12 Синдицированная (мультиоригинаторная) секьюритизация Поручительство АИЖК по старшему траншу АИЖК расчетный агент АИЖК сервисный агент
3	СПб ЦДЖ	ЗАО "Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент"	2 087 721	24.12.2013	Покупка облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Поручительство АИЖК по старшему траншу АИЖК расчетный агент АИЖК резервный сервисный агент
4	Абсолют	ЗАО "Ипотечный агент Абсолют 2"	8 224 680	20.12.2013	Покупка облигаций старшего транша вне Программы приобретения ИЦБ
5	ВТБ24	с баланса банка	12 300 000	18.12.2013	-
6	ВТБ24	ЗАО "Ипотечный агент ВТБ24-2"	29 225 000	12-13.12.2013	-
7	АИЖК	ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-1»	5 439 958	12.12.2013	Собственная сделка АИЖК
8	Инвестторгбанк	ЗАО "Ипотечный агент ИТБ 2013"	3 530 000	12.11.2013	Покупка облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ
9	ДельтаКредит	с баланса банка	5 000 000	05.09.2013	-
10	Открытие	ЗАО "Ипотечный агент Открытие-1"	4 364 557	13.09.2013	Покупка облигаций старшего транша вне Программы приобретения ИЦБ

11	АИЖК	ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2013-1"	14 861 031	27.08.2013	Собственная сделка АИЖК
12	ДельтаКредит	с баланса банка	5 000 000	10.07.2013	-
13	Ханты-Мансийский банк	ЗАО "Ипотечный агент ХМБ-1"	6 512 753	19.07.2013	Покупка облигаций старшего транша вне Программы приобретения ИЦБ
14	Райффайзенбанк	ЗАО "Ипотечный агент Райффайзен 01"	5 000 000	21.06.2013	-
15	Промсвязьбанк	ЗАО "Ипотечный агент ПСБ 2013"	3 091 615	28.06.2013	Покупка облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ
16	ВТБ24	с баланса банка	6 000 000	23.05.2013	-
17	ДельтаКредит	с баланса банка	5 000 000	02.04.2013	Покупка облигаций старшего транша вне Программы приобретения ИЦБ
18	Возрождение	ЗАО "Ипотечный агент Возрождение 2"	4 000 000	02.04.2013	Покупка облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ
19	Абсолют	ЗАО "Ипотечный агент Абсолют 1"	12 287 003	29.03.2013	Покупка облигаций старшего транша вне Программы приобретения ИЦБ
20	ФОРА Банк	ЗАО "Ипотечный агент Фора"	1 128 150	05.03.2013	Покупка облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Поручительство АИЖК по старшему траншу АИЖК резервный сервисный агент
ИТОГО выпусков ИЦБ, тыс. рублей					140 625 386
ИТОГО с участием АИЖК, тыс. рублей					78 100 386 (55,5% от общего объема)

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.