



СОЗДАНО ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

# **Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК**

Январь 2014 года

Аналитический центр АИЖК  
Выпуск №2, 2014 год

## Оглавление

|  |   |
|--|---|
| Коротко о главном .....                                    | 3 |
| Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России ..... | 4 |
| Деятельность ОАО «АИЖК» .....                              | 7 |

## Коротко о главном

- **В январе 2014 года было выдано 47 724 ипотечных кредита на общую сумму 79,3 млрд рублей, что в 1,4 раза превышает уровень января 2013 года в количественном и в 1,5 раза – в денежном выражении.**
- Уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение января, составил 12,3%, что на 0,4 п.п. ниже уровня января 2013 года.
- Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет более 2,68 трлн рублей. За последние 12 месяцев ипотечный портфель увеличился на 670 млрд рублей (годовой прирост 33,3%).
- В январе-феврале 2014 года было осуществлено 3 выпуска ипотечных ценных бумаг на общую сумму 57,8 млрд руб. Из них с участием АИЖК была проведена 1 сделка на сумму 3,04 млрд рублей.
- Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных жилищных кредитов в январе 2014 года составила 10,92% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,3%).
- По состоянию на 01.02.2014 г., АИЖК накопленным итогом с начала деятельности рефинансировало около 33,3 тыс. ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека», на общую сумму 64,9 млрд рублей, а также 12,2 тыс. кредитов с использованием материнского (семейного) капитала на общую сумму 16 млрд рублей.
- По состоянию на 1 февраля 2014 года, объем заключенных АИЖК контрактов на выкуп старших выпусков ИЦБ с начала деятельности составил 34,155 млрд руб. В рамках программ размещено 14 выпусков на 46,65 млрд руб.
- По состоянию на 1 февраля 2014 года, совокупный объем предоставленных АИЖК целевых займов на накопление ипотечного покрытия и завершение сделок секьюритизации составил 22,75 млрд руб с начала деятельности Агентства.
- 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.
- В рамках программ финансирования жилищного строительства («Стимул»<sup>1</sup>), по состоянию на 1 февраля 2014 года, АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 59 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 103 млрд руб., по которым предусматривается строительство 5,8 млн кв. м жилых помещений (общая площадь зданий – 8,5 млн кв. м).

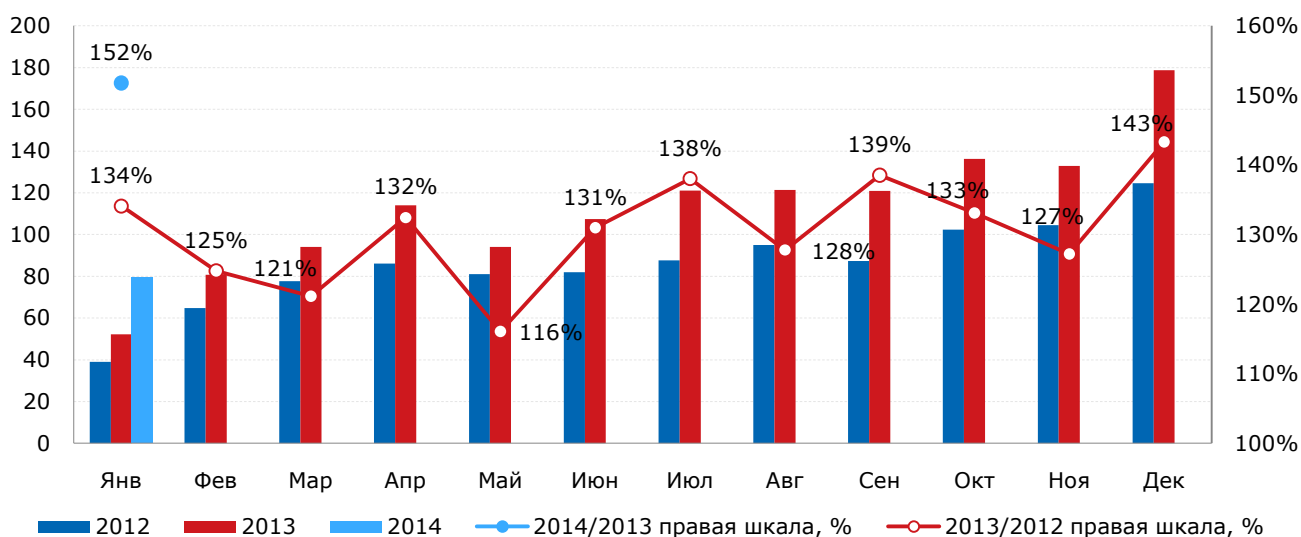
<sup>1</sup> «Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья», реализуемая Агентством совместно с Внешэкономбанком

## Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России

В январе 2014 года было выдано 47 724 ипотечных кредита на общую сумму 79,3 млрд рублей, что в 1,4 раза превышает уровень января 2013 года в количественном и в 1,5 раза – в денежном выражении.

Такая динамика рынка ипотеки во многом объясняется тем, что в условиях макроэкономической нестабильности и девальвации курса рубля недвижимость стала популярным объектом для инвестиций. Некоторые заемщики закрывали имеющиеся депозиты и приобретали с помощью ипотечного кредита жилье в инвестиционных целях. Кроме того, следует отметить, что первый квартал прошлого года характеризовался высокими ставками (12,8 – 12,9%), что сказалось на сокращении спроса на ипотеку в тот период.

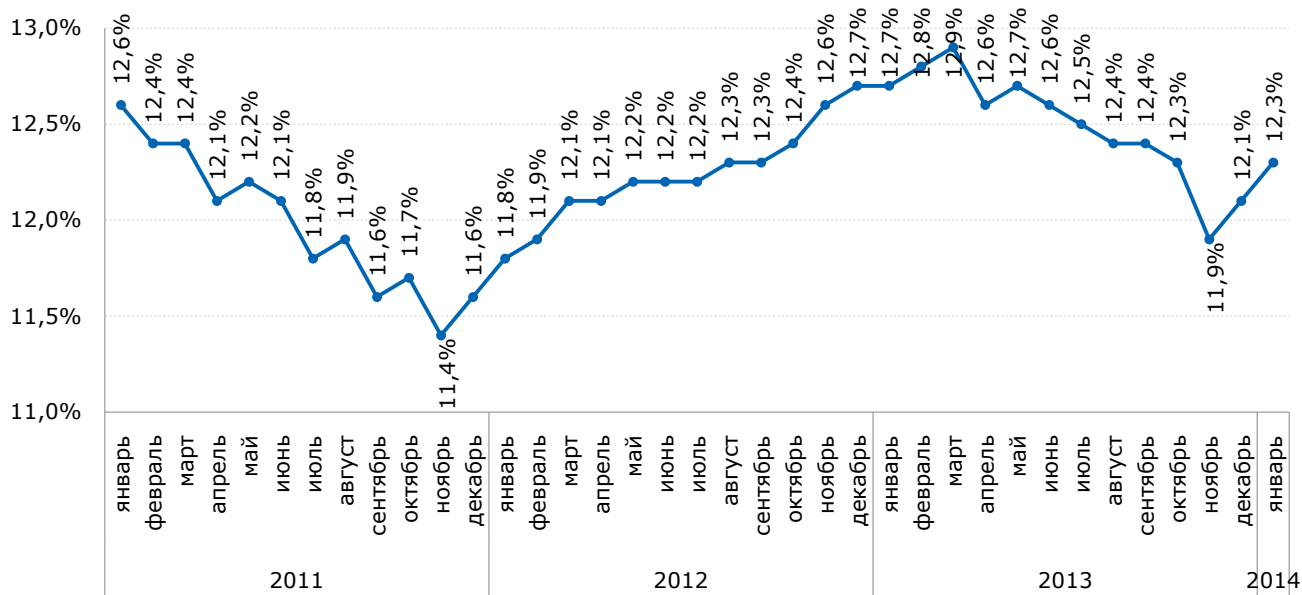
Рис. 1: Динамика объёма выдачи ипотечных кредитов (млрд руб.) и годовые темпы роста (%) в 2012 - 2014 гг., ежемесячно



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Данные Банка России по состоянию на 01.02.2014 года свидетельствуют о том, что уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение января, составил 12,3%, что на 0,4 п.п. ниже уровня января 2013 года.

Рис. 2: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2011 – 2014 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%.

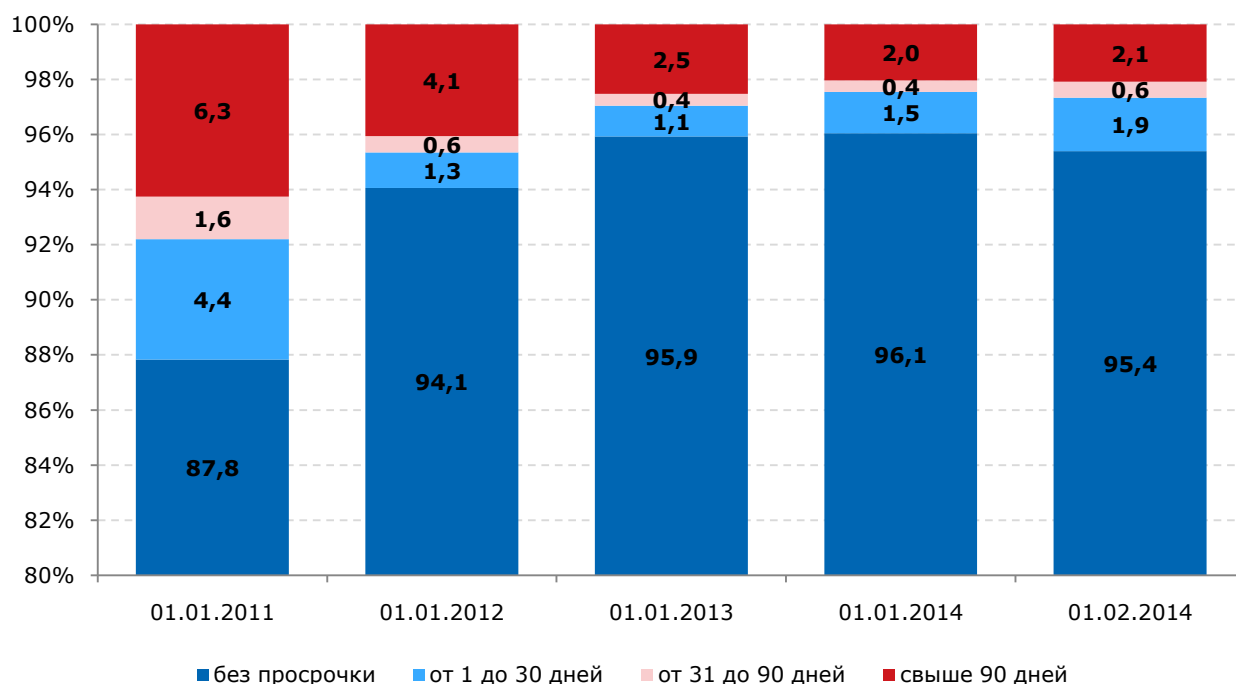
Источник: Банк России

В то же время, несмотря на рост объемов и количества выданных в январе ипотечных кредитов, а также декларируемое снижение ставок по программам банков во втором полугодии 2013 года, значение средневзвешенной ставки по кредитам, выданным в течение месяца, выросло с 12,1% на 01.01.14 до 12,3% на 01.02.14. Одной из причин такого изменения указанного показателя, по оценке Аналитического центра АИЖК, стал рост доли заемщиков, взявших кредиты с более низкими требованиями и, соответственно, с немного повышенной ставкой.

Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет уже около 2,7 трлн рублей. За последние 12 месяцев ипотечный портфель увеличился почти на 670 млрд рублей, что составило 33,3% от объема портфеля по состоянию на 01.02.2013 г.

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 01.02.2014 г. составила 1,51%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа составляет 95,4%. Тем не менее, следует отметить, что в случае резкого ухудшения экономической ситуации доля просроченных платежей может вырасти, а качество ипотечного портфеля – ухудшиться.

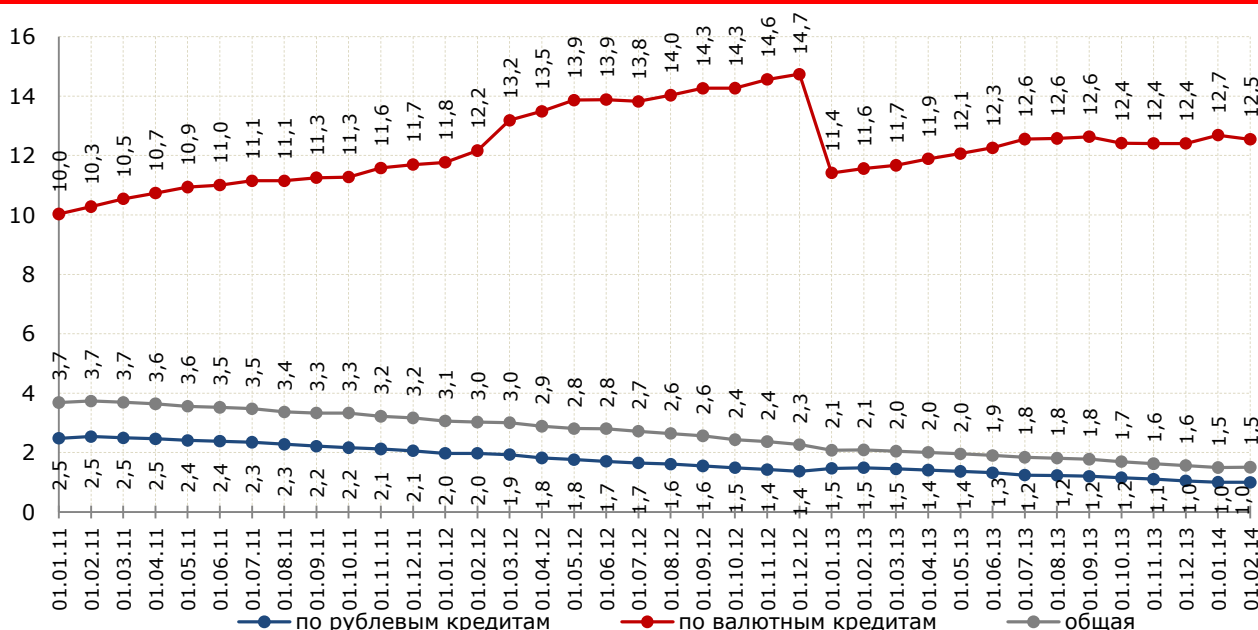
Рис. 3: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2011-2014 гг., %



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 12,54%, а объем просроченных валютных платежей – 14,9 млрд рублей (36,8% от общего объема просроченных платежей, при этом доля валютной задолженности в ипотечном портфеле банков составляет всего 4,4%).

Рис. 4: Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной задолженности в 2011 – 2014 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

## Деятельность ОАО «АИЖК»

В соответствии со Стратегией развития группы компаний «АИЖК»<sup>2</sup>, приоритетными направлениями деятельности для Агентства являются развитие вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования (ипотечных ценных бумаг, далее – ИЦБ), поддержка спроса и предложения на рынке нового жилья эконом-класса, повышение доступности жилья для граждан, которым недоступна ипотека на рыночных условиях.

Так, по данным на 01.02.2014 г., АИЖК рефинансировало около 33,3 тыс. ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека»<sup>3</sup>, на общую сумму 64,9 млрд рублей, а также 12,2 тыс. кредитов с использованием материнского (семейного) капитала<sup>4</sup> на общую сумму 16 млрд рублей. В январе 2014 г. Агентство рефинансировало 49 кредитов многодетным семьям на общую сумму 81 млн рублей.

С 1 января 2014 года Агентство улучшило условия кредитования по продукту «Военная ипотека» – увеличена максимальная сумма ипотечного кредита с 2 млн рублей до 2,2 млн рублей при покупке квартиры на первичном рынке. Также до 20% снижен минимальный размер первоначального взноса (ранее составлял 30%).

Также с января 2014 года Агентство ввело вычет к стандартным процентным ставкам в размере 0,2 – 0,9 п.п. в рамках программы по рефинансированию кредитов на погашение ранее предоставленных кредитов. 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. Также Агентство запустило акцию по суммированию вычетов из процентной ставки при рефинансировании ипотечного кредита по программе «Кредит на погашение ранее предоставленного кредита». Вычет для добросовестных заемщиков (0,2 – 0,9 п.п.) может быть суммирован со специальным вычетом из процентной ставки для сотрудников компаний, аккредитованных АИЖК, в размере 0,5 п.п. Таким образом, минимальный уровень ставки по программе составляет 8,4% годовых в рублях.

Уровень процентных ставок по ипотечным программам АИЖК для отдельных категорий граждан<sup>5</sup> в январе 2014 году был одним из самых низких – 10,48% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,3%, по данным Банка России).

В рамках программ финансирования жилищного строительства («Стимул»<sup>6</sup>) по состоянию на 1 февраля 2014 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 59 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 103 млрд руб., по которым предусматривается строительство 5,8 млн кв. м жилых помещений (общая площадь зданий – 8,5 млн кв. м). Доля финансирования, предоставленного Агентством, составила 56% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (52,5 млрд руб. из 93,6 млрд руб.).

Агентство продолжает реализовывать программу «Арендное жилье», предусматривающую кредитование юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 1 февраля 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 закладных на общую сумму 241 млн руб. При этом общая сумма кредитования банками строительства и приобретения объектов арендного жилья в рамках продукта – 275 млн руб.

<sup>2</sup> Более подробно с обновленной Стратегией деятельности Группы компаний «АИЖК» можно ознакомиться на сайте ОАО «АИЖК» <http://www.ahml.ru/ru/agency/strategia/>

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

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

<sup>5</sup> По продуктам «Военная ипотека», «Материнский (семейный) капитал», «Молодые учителя» и «Молодые ученые»

<sup>6</sup> «Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья», реализуемая Агентством совместно с Внешэкономбанком

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

Агентство реализует программу по приобретению облигаций с ипотечным покрытием, в рамках которой 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 февраля 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.

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 февраля 2014 года, совокупный объем предоставленных целевых займов составил 22,75 млрд руб., текущая задолженность – 4,85 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.

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.



| Статистика и прогноз по ипотечному жилищному кредитованию (2008-2014 гг.)                        |            |            |            |            |              |              |             |                        |                |   |
|--|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|-------------|------------------------|----------------|---|
|  | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       | 2012         | 2013         | Январь 2014 | Прогноз АИЖК: 2014 год |                | Источник/методика расчета   |
| <b>Жилищные кредиты, млрд руб. (включая ипотечные и необеспеченные залогом)</b>                  | <b>757</b> | <b>182</b> | <b>437</b> | <b>766</b> | <b>1 072</b> | <b>1 405</b> | <b>82</b>   | <b>1 546</b>           | <b>- 1 856</b> | Банк России   |
| в тыс. шт.   | 507        | 178        | 396        | 588        | 741          | 880          | 50          | 898                    | - 1 078        | Банк России   |
| в млн кв. м  | 19,6       | 5,1        | 11,0       | 21,1       | 29,3         | 37,3         | 2,2         | 41,1                   | - 47,1         | Банк России, расчеты АИЖК   |
| <b>Ипотечные кредиты<sup>7</sup>, млрд руб.</b>  | <b>656</b> | <b>153</b> | <b>379</b> | <b>717</b> | <b>1 032</b> | <b>1 354</b> | <b>79</b>   | <b>1 500</b>           | <b>- 1 800</b> | Банк России   |
| тыс. шт.   | 350        | 130        | 301        | 524        | 692          | 825          | 48          | 847                    | - 1 017        | Банк России   |
| в млн кв. м  | 16,8       | 4,2        | 9,2        | 20,2       | 28,1         | 35,9         | 2,1         | 39,7                   | - 45,4         | Отношение объема выданных ипотечных кредитов и средней стоимости квадратного метра, по данным Росстата              |
| Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за период, %                              | 12,9 %     | 14,3 %     | 13,1 %     | 11,9 %     | 12,3 %       | 12,4%        | 12,3%       | 11,8%                  | - 12,3%        | Банк России (накопленным итогом с начала года)  |
| Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам за последний месяц периода, %                      | н.д.       | 13,9 %     | 12,5 %     | 11,6 %     | 12,7 %       | 12,1%        | 12,3%       | -                      | - -            | Банк России   |
| Доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам, %            | 1,1%       | 3,1%       | 3,7%       | 3,1%       | 2,1%         | 1,5%         | 1,5%        | 1,1%                   | - 1,6%         | Банк России, расчеты АИЖК   |
| <b>Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.</b>                     | <b>535</b> | <b>137</b> | <b>340</b> | <b>609</b> | <b>826</b>   | <b>948</b>   | <b>56</b>   | <b>900</b>             | <b>- 1 080</b> | Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки ОАО "АИЖК"             |
| в тыс. шт.   | 285        | 117        | 270        | 445        | 553          | 577          | 33          | 508                    | - 610          |   |
| в млн кв. м  | 13,5       | 3,7        | 8,1        | 16,3       | 21,8         | 24,2         | 1,4         | 22,9                   | - 26,2         |   |
| <b>Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, в т.ч. строящегося, млрд руб.</b> | <b>121</b> | <b>16</b>  | <b>39</b>  | <b>108</b> | <b>206</b>   | <b>406</b>   | <b>24</b>   | <b>600</b>             | <b>- 720</b>   |   |
| в тыс. шт.   | 64         | 13         | 31         | 79         | 138          | 247          | 14          | 339                    | 407            |   |
| в млн кв. м.   | 3,3        | 0,5        | 1,2        | 3,2        | 6,3          | 11,7         | 0,7         | 16,8                   | - 19,2         |   |
| <b>Необеспеченные залогом жилищные кредиты<sup>8</sup>, млрд руб.</b>                            | <b>101</b> | <b>30</b>  | <b>58</b>  | <b>49</b>  | <b>40</b>    | <b>51</b>    | <b>3</b>    | <b>46</b>              | <b>- 56</b>    | Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. По данным Банка России и расчетам АИЖК |
| в тыс. шт.   | 158        | 48         | 95         | 64         | 49           | 56           | 3           | 51                     | - 61           |   |
| в млн кв. м  | 2,7        | 0,9        | 1,7        | 1,6        | 1,2          | 1,5          | 0,1         | 1,4                    | - 1,7          |   |

<sup>7</sup> В том числе кредиты под залог прав требования по договорам долевого участия в строительстве

<sup>8</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).

|   |        |        |        |        |        |       |       |            |   |            |   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|------------|---|------------|---|
| Объем кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по виду экономической деятельности: "Строительство зданий и сооружений", млрд руб.               | н.д.   | 700    | 866    | 1 126  | 1 368  | 1 780 | 86    | -          | - | -          | 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 |
| 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% | 24,6% | <b>26%</b> | - | <b>30%</b> | По данным Росреестра (доступна квартальная динамика, приводятся данные за последний отчетный квартал периода, накопленным итогом с начала года).  |

| <b>Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.02.2014 (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>47 724</b>    | 11 900     | 5 460       | 3 555      | 913         | 12 085     | 5 425      | 6 675      | 1 711      |
| в рублях  | <b>47 660</b>    | 11 863     | 5 448       | 3 551      | 911         | 12 084     | 5 421      | 6 673      | 1 709      |
| в иностранной валюте  | <b>64</b>        | 37         | 12          | 4          | 2           | 1          | 4          | 2          | 2          |
| Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.  | <b>79 294</b>    | 24 715     | 9 772       | 5 274      | 1 348       | 15 252     | 9 678      | 9 699      | 3 556      |
| в рублях  | <b>78 979</b>    | 24 504     | 9 730       | 5 255      | 1 333       | 15 248     | 9 668      | 9 689      | 3 552      |
| в иностранной валюте  | <b>315</b>       | 211        | 42          | 19         | 15          | 4          | 10         | 10         | 4          |
| Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.   | <b>2 680 708</b> | 800 813    | 294 764     | 169 379    | 52 386      | 475 772    | 373 479    | 384 073    | 130 042    |
| в рублях  | <b>2 562 201</b> | 712 710    | 281 039     | 166 727    | 51 079      | 469 717    | 371 406    | 380 877    | 128 646    |
| в иностранной валюте  | <b>118 507</b>   | 88 103     | 13 725      | 2 652      | 1 307       | 6 055      | 2 073      | 3 196      | 1 396      |
| Из них просроченная задолженность, млн руб.   | <b>40 426</b>    | 22 920     | 2 947       | 2 164      | 835         | 4 458      | 2 756      | 3 789      | 557        |
| в рублях  | <b>25 560</b>    | 10 688     | 1 909       | 1 979      | 641         | 3 909      | 2 579      | 3 399      | 456        |
| в иностранной валюте  | <b>14 866</b>    | 12 232     | 1 038       | 185        | 194         | 549        | 177        | 390        | 101        |
| Средневзвешенный срок, лет  |                  |            |             |            |             |            |            |            |            |
| в рублях  | <b>14,5</b>      | 14,4       | 13,7        | 15,4       | 15,4        | 14,4       | 15,9       | 13,9       | 14,0       |
| в иностранной валюте  | <b>16,1</b>      | 16,2       | 17,7        | 22,1       | 3,8         | 2,0        | 18,2       | 20,1       | 8,8        |
| Средневзвешенная ставка, %  |                  |            |             |            |             |            |            |            |            |
| в рублях  | <b>12,3</b>      | 12,2       | 12,3        | 12,5       | 12,0        | 12,3       | 12,3       | 12,3       | 12,2       |
| в иностранной валюте  | <b>9,8</b>       | 10,1       | 9,4         | 8,8        | 10,7        | 13,5       | 10,1       | 8,4        | 8,6        |
| <b>Рефинансировано АИЖК</b>   |                  |            |             |            |             |            |            |            |            |
| Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.   | <b>1 344</b>     | 153        | 136         | 112        | 21          | 413        | 149        | 309        | 51         |
| в т.ч. кредитов, выданных многодетным семьям, шт.   | <b>49</b>        | 7          | 4           | 5          | 2           | 12         | 6          | 12         | 1          |
| Рефинансировано АИЖК, млн руб.  | <b>1 963</b>     | 250        | 195         | 216        | 31          | 518        | 206        | 452        | 94         |
| в т.ч. кредитов, выданных многодетным семьям, млн руб.  | <b>81</b>        | 15         | 7           | 9          | 3           | 19         | 8          | 19         | 2          |
| Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов по методике ЦБ РФ, лет  | <b>15,8</b>      | 15,0       | 15,4        | 14,0       | 14,5        | 16,8       | 16,9       | 16,0       | 15,8       |
| Средневзвешенная ставка по рефинансированным АИЖК кредитам по методике ЦБ РФ, %   | <b>10,92</b>     | 10,70      | 10,62       | 10,44      | 11,29       | 11,28      | 10,86      | 10,99      | 10,99      |

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

| <b>Динамика показателей рынка ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации (2006-2014 гг.)</b> |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                         |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
|  | <b>2006 год</b> | <b>2007 год</b> | <b>2008 год</b> | <b>2009 год</b> | <b>2010 год</b> | <b>2011 год</b> | <b>2012 год</b> | <b>2013 год</b> | <b>Январь 2014 года</b> |
| Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.   | -               | -               | 349 502         | 130 085         | 301 433         | 523 582         | 691 724         | 824 799         | 47 724                  |
| в рублях   | -               | -               | 332 041         | 128 004         | 298 213         | 520 658         | 690 050         | 822 935         | 47 660                  |
| в иностранной валюте   | -               | -               | 17 461          | 2 081           | 3 220           | 2 924           | 1 674           | 1 864           | 64                      |
| Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд руб.  | 263,6           | 556,4           | 655,8           | 152,5           | 379,5           | 716,9           | 1 032,0         | 1 353,8         | 79,3                    |
| в рублях   | 179,6           | 438,1           | 560,7           | 143,0           | 364,2           | 697,4           | 1 017,3         | 1 338,6         | 79,0                    |
| в иностранной валюте   | 84,0            | 118,3           | 95,1            | 9,5             | 15,3            | 19,5            | 14,7            | 15,2            | 0,3                     |
| Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.  | -               | -               | 1,88            | 1,17            | 1,26            | 1,37            | 1,49            | 1,64            | 1,66                    |
| в рублях   | -               | -               | 1,69            | 1,12            | 1,22            | 1,34            | 1,47            | 1,63            | 1,66                    |
| в иностранной валюте   | -               | -               | 5,45            | 4,57            | 4,75            | 6,67            | 8,77            | 8,15            | 4,92                    |
| 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         | 2 648,7         | 2 680,7                 |
| в рублях   | 144,8           | 446,3           | 838,9           | 812,8           | 948,8           | 1 314,3         | 1 874,3         | 2 536,7         | 2 562,2                 |
| в иностранной валюте   | 89,1            | 164,9           | 231,4           | 198,1           | 180,0           | 164,7           | 122,9           | 112,0           | 118,5                   |
| Из них: просроченная задолженность, млрд руб.  | 0,1             | 0,8             | 11,5            | 31,0            | 41,6            | 45,3            | 41,6            | 39,6            | 40,4                    |
| в рублях   | 0,0             | 0,4             | 5,3             | 18,5            | 23,6            | 26,0            | 27,5            | 25,4            | 25,6                    |
| в иностранной валюте   | 0,0             | 0,4             | 6,2             | 12,5            | 18,1            | 19,4            | 14,0            | 14,2            | 14,9                    |
| Средневзвешенный срок, лет   |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                         |
| в рублях   | 15,2            | 16,6            | 17,9            | 16,5            | 16,4            | 14,9            | 15,0            | 14,7            | 14,5                    |
| в иностранной валюте   | 15,0            | 15,8            | 17,3            | 11,6            | 12,8            | 12,4            | 11,3            | 12,7            | 16,1                    |
| Средневзвешенная ставка, %   |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                         |
| в рублях   | 13,7            | 12,6            | 12,9            | 14,3            | 13,1            | 11,9            | 12,3            | 12,4            | 12,3                    |
| в иностранной валюте   | 11,4            | 10,9            | 10,8            | 12,7            | 11,1            | 9,7             | 9,8             | 9,6             | 9,8                     |
| <b>Рефинансировано АИЖК</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                         |
| Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.  | 39 214          | 42 173          | 26 662          | 28 450          | 48 277          | 40 225          | 45 489          | 32 731          | 1 344                   |
| Рефинансировано АИЖК, млрд руб.  | 27,05           | 39,3            | 26,43           | 28,77           | 54,7            | 51,26           | 61,0            | 48,0            | 2,0                     |
| 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            | 1,46                    |
| Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов по методике ЦБ РФ, лет                             | 8,07            | 9,71            | 11,16           | 10,64           | 12,05           | 12,94           | 14,0            | 14,7            | 15,8                    |
| Средневзвешенная ставка по рефинансированным АИЖК кредитам в рублях по методике ЦБ РФ, %                 | 13,08           | 12,77           | 12,68           | 13,15           | 11,16           | 10,91           | 10,88           | 10,98           | 10,92                   |

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

| <b>Характеристика рефинансированных АИЖК закладных в разрезе федеральных округов в январе 2014 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>1 287</b>  | 1 580      | 1 262       | 1 097      | 1 263       | 1 185      | 1 283      | 1 266      | 1 819      |
| Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях, %  | <b>11,10</b>  | 10,89      | 10,56       | 10,39      | 11,50       | 11,30      | 10,87      | 11,27      | 11,47      |
| Средневзвешенный срок по ипотечному кредиту, лет   | <b>17,3</b>   | 15,8       | 16,5        | 17,9       | 15,4        | 17,5       | 18,2       | 18,2       | 18,0       |
| Средний возраст заемщика, лет  | <b>35</b>     | 37         | 36          | 33         | 35          | 35         | 35         | 34         | 38         |
| Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб.   | <b>29,8</b>   | 35,5       | 30,7        | 23,0       | 25,2        | 26,4       | 32,5       | 30,1       | 44,3       |
| Среднее значение коэффициента П/Д, %   | <b>36,2</b>   | 35,7       | 35,5        | 38,5       | 38,3        | 36,6       | 36,1       | 36,0       | 36,6       |
| Среднее значение коэффициента К/З, %   | <b>60,7</b>   | 57,0       | 58,9        | 64,1       | 68,1        | 59,8       | 61,0       | 64,0       | 60,6       |
| Средняя площадь приобретаемого жилья, м <sup>2</sup>   | <b>47,5</b>   | 49,1       | 45,7        | 44,7       | 56,3        | 46,3       | 50,8       | 47,3       | 46,6       |
| Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м <sup>2</sup>   | <b>47 000</b> | 57 289     | 48 780      | 40 540     | 34 203      | 45 364     | 44 532     | 43 560     | 67 874     |
| <b>Справочно: средние цены на рынке жилья по данным Росстата за IV квартал 2013 года, руб.</b>           |               |            |             |            |             |            |            |            |            |
| Первичный рынок  | <b>50 208</b> | 59 697     | 65 600      | 40 715     | 31 370      | 43 094     | 50 091     | 44 689     | 58 950     |
| в т.ч. на типовое жилье**  | <b>49 966</b> | 68 998     | 61 870      | 37 109     | 34 095      | 39 761     | 49 483     | 39 189     | 59 369     |
| Вторичный рынок  | <b>56 478</b> | 84 174     | 54 337      | 49 714     | 31 394      | 48 652     | 54 748     | 47 751     | 67 472     |
| в т.ч. на типовое жилье**  | <b>51 419</b> | 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 к отчету №1 за 2014 г.

| <b>Реализация ОАО «АИЖК» специальных кредитных программ для отдельных категорий граждан в январе 2014 г.</b> |          |                        |                                       |                        |                       |
|--|----------|------------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|  |          | <b>Военная ипотека</b> | <b>Материнский (семейный) капитал</b> | <b>Молодые учителя</b> | <b>Молодые ученые</b> |
| <b>Россия</b>  | шт.      | <b>247</b>             | <b>223</b>                            | <b>135</b>             | <b>0</b>              |
|  | млн руб. | <b>508</b>             | <b>338</b>                            | <b>166</b>             | <b>0</b>              |
| Центральный ФО   | шт.      | 30                     | 28                                    | 19                     | 0                     |
|  | млн руб. | 65                     | 38                                    | 22                     | 0                     |
| Северо-Западный ФО   | шт.      | 19                     | 17                                    | 22                     | 0                     |
|  | млн руб. | 40                     | 29                                    | 27                     | 0                     |
| Южный ФО   | шт.      | 86                     | 6                                     | 7                      | 0                     |
|  | млн руб. | 184                    | 10                                    | 6                      | 0                     |
| Северо-Кавказский ФО   | шт.      | 4                      | 2                                     | 2                      | 0                     |
|  | млн руб. | 8                      | 4                                     | 3                      | 0                     |
| Приволжский ФО   | шт.      | 16                     | 81                                    | 31                     | 0                     |
|  | млн руб. | 33                     | 113                                   | 40                     | 0                     |
| Уральский ФО   | шт.      | 13                     | 32                                    | 23                     | 0                     |
|  | млн руб. | 23                     | 54                                    | 28                     | 0                     |
| Сибирский ФО   | шт.      | 60                     | 54                                    | 28                     | 0                     |
|  | млн руб. | 119                    | 85                                    | 34                     | 0                     |
| Дальневосточный ФО   | шт.      | 19                     | 3                                     | 3                      | 0                     |
|  | млн руб. | 36                     | 5                                     | 7                      | 0                     |

| <b>Отчет о ходе реализации программы "Стимул" за период с 01.10.2009 по 01.02.2014</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 регионов, в которых реализуется программа «Стимул»  | <b>43</b>      | 11         | 7           | 3          | 1           | 9          | 4          | 7          | 1          |
| Объем обязательств АИЖК по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.   | <b>102 986</b> | 56 785     | 13 302      | 5 172      | 742         | 8 571      | 9 330      | 8 994      | 90         |
| в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.                                 | <b>43 940</b>  | 24 346     | 5 030       | 1712       | 0           | 4 614      | 4 690      | 3 549      | 0          |
| Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.*                    | <b>93 620</b>  | 49 595     | 13 800      | 7 620      | 1196        | 8 662      | 6 535      | 6 084      | 128        |
| Объем выданных АИЖК займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья в рамках программы "Стимул", млн руб.                       | <b>52 541</b>  | 30 753     | 8 036       | 3 693      | 550         | 4 501      | 2 563      | 2 365      | 79         |
| Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %   | <b>13,20%</b>  | 13,42%     | 12,06%      | 13,90%     | 16,99%      | 13,06%     | 12,09%     | 13,79%     | 14,00%     |
| Ставка по выданным АИЖК займам в рамках программы "Стимул", %  | <b>7,87%</b>   | 7,93%      | 7,45%       | 7,80%      | 7,65%       | 8,69%      | 7,56%      | 7,54%      | 8,20%      |
| Средняя рыночная стоимость 1 кв. м типового жилья в регионах – участниках программы «Стимул» (расчёты АИЖК по данным Росстата), руб.** | <b>56 015</b>  | 62 832     | 62 935      | 38 203     | 34 596      | 40 409     | 48 826     | 37 269     | 36 464     |
| Средняя цена продажи в рынок, заявленная участником программы "Стимул" (Застройщик/Инвестор), за 1 кв. м, руб.                         | <b>62 600</b>  | 68 450     | 75 527      | 45 077     | 25 000      | 38 650     | 54 613     | 44 196     | -          |
| Общая площадь жилых зданий, построенных участниками программы "Стимул", тыс. кв. м   | <b>3 512</b>   | 1 689      | 316         | 222        | 0           | 498        | 426        | 354        | 7          |

\* 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»

**Сделки секьюритизации в 2014 году**

| <b>п/п</b> | <b>Оригинатор</b>           | <b>Эмитент</b>                   | <b>Объем выпуска ИЦБ, тыс. руб.</b> | <b>Дата размещения</b> | <b>Форма участия АИЖК</b>   |
|------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------|---|
| 1          | ВТБ                         | ЗАО «Ипотечный агент ВТБ 2013-1» | 28 819 317                          | 28.01.2014             |   |
| 2          | ВТБ                         | ЗАО «Ипотечный агент ВТБ-БМ 1»   | 25 957 963                          | 07.02.2014             |   |
| 3          | Азиатско-Тихоокеанский Банк | ЗАО «Ипотечный агент АТБ 2»      | 3 039 730                           | 19.02.2014             | Покупка облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ<br>Организация выпуска<br>Расчетный агент |



# 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 отчете.

Настоящий отчет 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.