

# Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

## Январь-февраль 2014 года

---

Аналитический центр АИЖК

Выпуск №3, 2014 год

## Оглавление

Коротко о главном.....	<b>3</b>
Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России.....	<b>4</b>
Деятельность ОАО «АИЖК» .....	<b>7</b>

## Коротко о главном

- **В январе-феврале 2014 года было выдано 117 797 ипотечных кредитов на общую сумму 198,2 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 феврале, составил 12,3%, что на 0,5 п.п. ниже уровня февраля 2013 года.
- Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет более 2,75 трлн рублей. За последние 12 месяцев ипотечный портфель увеличился на 692,6 млрд рублей (годовой прирост 33,7%).
- В январе-марте 2014 года было осуществлено 5 выпусков ипотечных ценных бумаг, обеспеченных ипотечными жилищными кредитами, (далее - ИЦБ) на общую сумму 82,45 млрд руб. Из них с той или иной формой участия АИЖК было проведено 3 сделки на сумму 27,68 млрд рублей.
- Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных жилищных кредитов в январе-феврале 2014 года составила 11,0% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,3%).
- По состоянию на 1 апреля 2014 года объем заключенных АИЖК контрактов на выкуп старших выпусков ИЦБ составил 37,93 млрд руб. В рамках программ размещено 20 выпусков на 62,86 млрд руб.
- По состоянию на 1 апреля 2014 года совокупный объем предоставленных АИЖК целевых займов на накопление ипотечного покрытия и завершение сделок секьюритизации составил 24,33 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.
- В рамках программы стимулирования кредитования жилищного строительства («Стимул»<sup>1</sup>) по состоянию на 1 марта 2014 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 55,7 млрд. руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 104,8 млрд. руб., по которым предусматривается строительство 5,8 млн. кв. м жилых помещений (общий объем зданий - 8,6 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

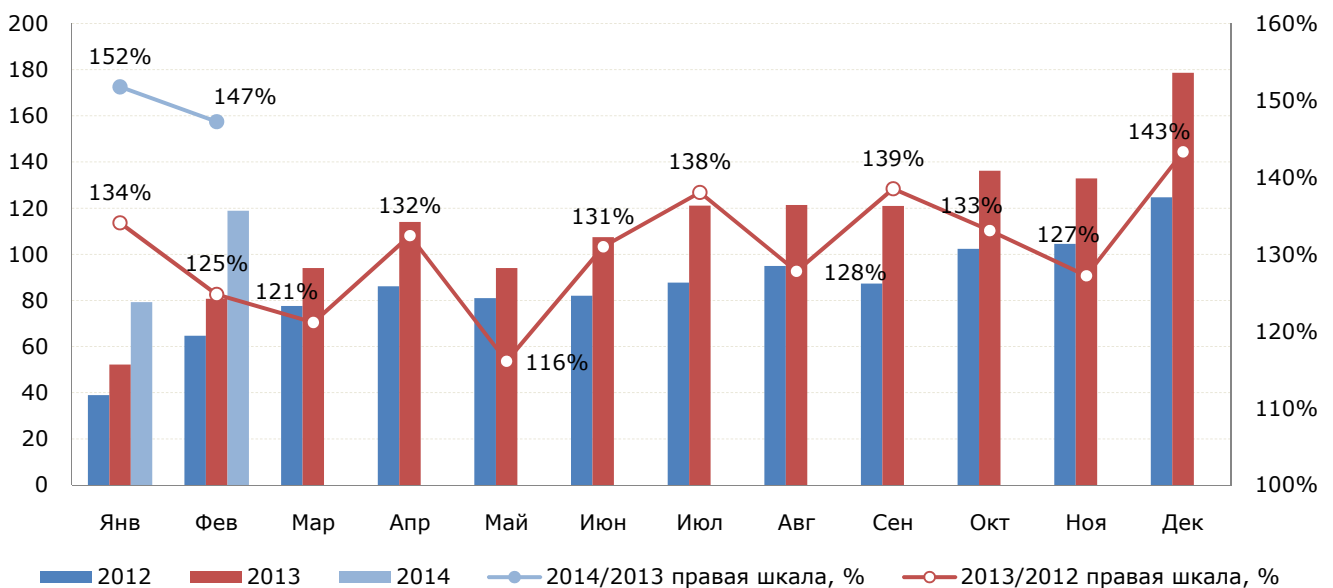
В январе-феврале 2014 года было выдано 117 797 ипотечных кредитов на общую сумму 198,2 млрд рублей, что в 1,4 раза превышает уровень января 2013 года в количественном и в 1,5 раза в денежном выражении.

Опережающий рост ипотеки в первые два месяца текущего года 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 январь – февраль прошлого года характеризовались высокими ставками (12,8 – 12,9%), что сказалось на сокращении спроса на ипотеку в тот период, – таким образом, наблюдается эффект низкой базы.

Следует отметить, что статистика за первые два месяца 2014 года не отражает ухудшение ситуации с ликвидностью, наблюдавшейся в марте. В связи с удорожанием стоимости фондирования и повышением рядом банков ставок в марте этого года, АИЖК ожидает, что в дальнейшем темпы роста рынка могут замедлиться.

Решающее значение для динамики выдачи ипотечных кредитов будут иметь степень влияния внешнеполитических рисков на макроэкономическую ситуацию в стране и возможность банков привлекать адекватное по стоимости фондирование.

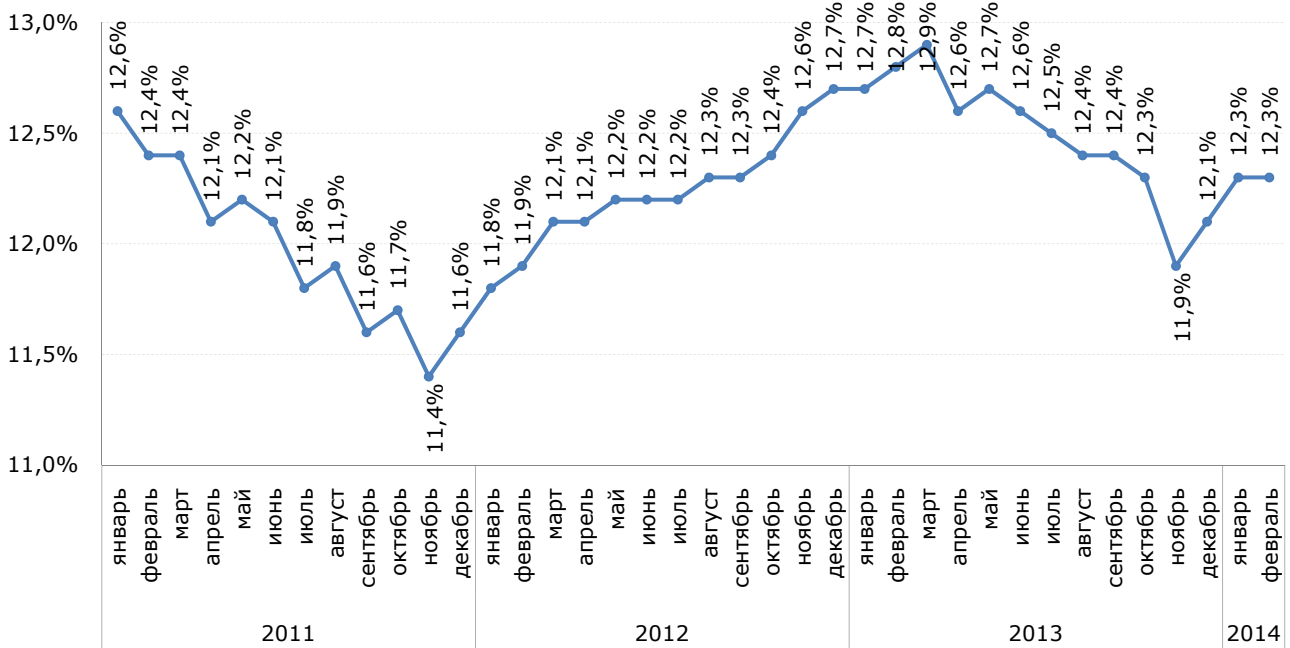
**Рис. 1: Динамика объёма выдачи ипотечных кредитов (млрд руб.) и годовые темпы роста (%) в 2012 - 2014 гг., ежемесячно**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Данные Банка России по состоянию на 01.03.2014 года свидетельствуют о том, что уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в феврале, составил 12,3%, что на 0,5 п.п. ниже уровня февраля 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%.

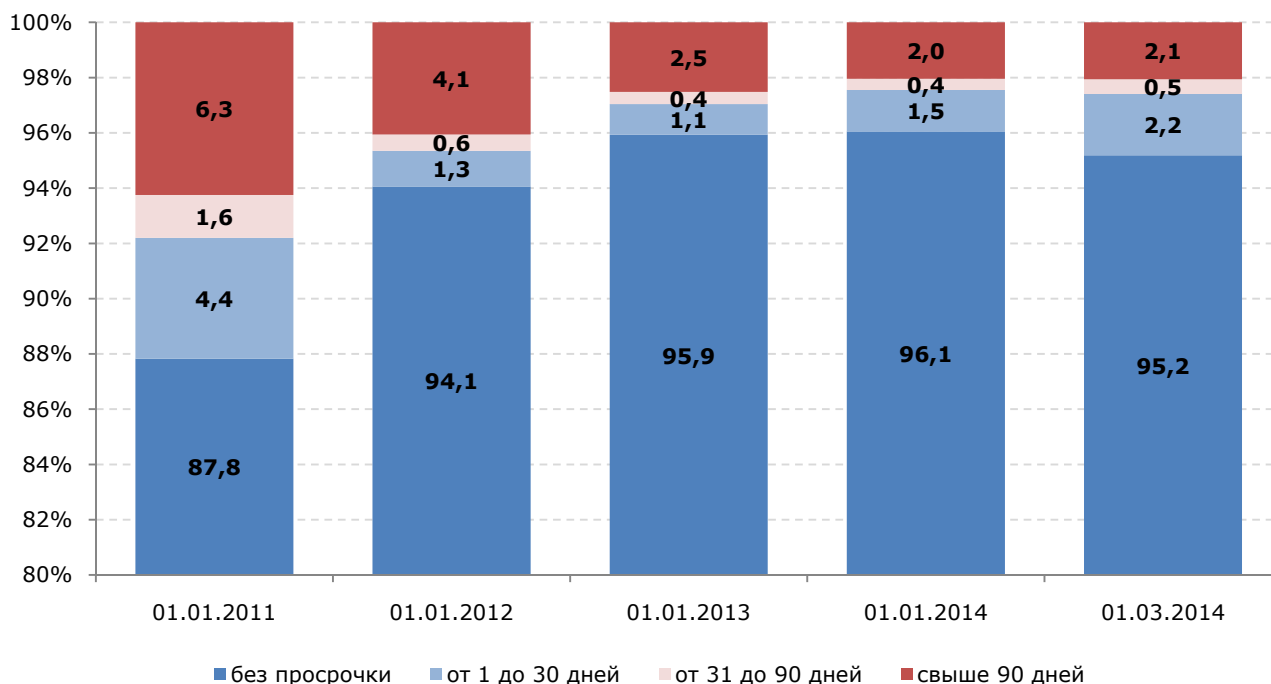
Источник: Банк России

По оценке Аналитического центра АИЖК, тенденцией последнего времени является рост доли заемщиков, взявших кредиты с более низкими требованиями к документам. В связи с тем, что таких заемщиков (особенно тех, кто получает «серые» доходы) отличает более высокий уровень кредитного риска, устанавливаемая по таким кредитам повышенная процентная ставка при росте объемов выдачи в данном сегменте влияет на средневзвешенный показатель.

Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет уже около 2,75 трлн рублей. За последние 12 месяцев ипотечный портфель увеличился почти на 692,6 млрд рублей, что составило 33,7% от объема портфеля по состоянию на 01.02.2013.

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 01.03.2014 составила 1,50%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа составляет 95,2%. Тем не менее, следует отметить, что в случае резкого ухудшения экономической ситуации доля просроченных платежей может вырасти, а качество ипотечного портфеля – ухудшиться. Особенно тревожным является тот факт, что в условиях роста доли инвестиционных ипотечных сделок многие заемщики имеют «серые» доходы и в случае кризиса окажутся очень уязвимыми к возможному снижению доходов. Такая ситуация создает дополнительные риски для качества ипотечного портфеля.

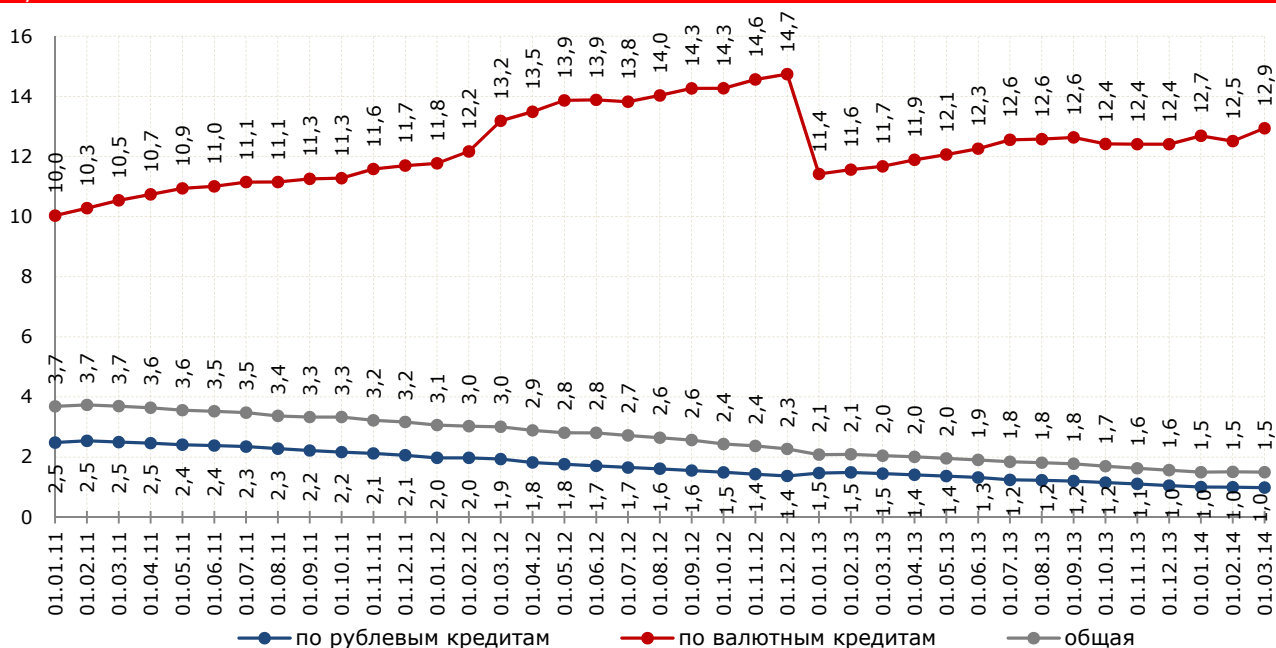
Рис. 3: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2011-2014 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Доля просроченных платежей по рублевой задолженности составила 0,98% по сравнению с максимумом в 2,84% в конце 2010 года. Доля просроченных платежей по валютной задолженности составила 12,94%, а объем просроченных валютных платежей – 15,3 млрд рублей (37,1% от общего объема просроченных платежей, при этом доля валютной задолженности в ипотечном портфеле банков составляет всего 4,3%).

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

Источник: Банк России, расчёты АИЖК

## Деятельность ОАО «АИЖК»

В соответствии со Стратегией развития группы компаний «АИЖК»<sup>2</sup> 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.

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

За январь-февраль 2014 года в рамках реализации социальных ипотечных программ для граждан, которым недоступна ипотека на рыночных условиях<sup>3</sup>, Агентство рефинансировало 1637 ипотечных кредитов на сумму 2,9 млрд руб., что составило 46,4% общего объема деятельности Агентства на первичном рынке в количественном и 54,4% в стоимостном выражении. Ставки по таким программам являются одними из самых низких на рынке.

Объем рефинансирования кредитов, предоставленных отдельным категориям граждан, в январе-феврале 2014 года			
Программа	Количество рефинансированных кредитов, шт.	Объем рефинансированных кредитов, млн руб.	Средневзвешенная ставка, %
<b>Всего</b>	<b>1 637</b>	<b>2 857</b>	<b>10,3</b>
том числе:			
Военная ипотека	847	1 755	10,4
МСК	428	644	11,5
Молодые учителя	336	424	8,5

По данным на 01.03.2014 г., АИЖК рефинансировало около 33,9 тыс. ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека»<sup>4</sup>, на общую сумму 66,2 млрд рублей, а также 12,4 тыс. кредитов с использованием материнского (семейного) капитала<sup>5</sup> на общую сумму 16,3 млрд рублей.

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

Кроме того, с января 2014 года Агентство ввело вычет к стандартным процентным ставкам в размере 0,05-0,9% в рамках программы по рефинансированию кредитов на погашение ранее предоставленных кредитов.

<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> Участниками социальных ипотечных программ Агентства могут стать военнослужащие (продукт «Военная ипотека»), получатели материнского капитала (продукт «МСК»), молодые учителя (продукт «Молодые учителя») и молодые ученые (продукт «Молодые ученые»). Также Агентство предлагает более низкую ставку (вычеты) для следующих категорий заемщиков:

- участники программы «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы;
- владельцы государственного жилищного сертификата участника программы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»;
- семьям с двумя и более несовершеннолетними детьми;
- работникам социально ответственных компаний;
- участникам федеральных/муниципальных/региональных социальных программ по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан.

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

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

В рамках программы стимулирования кредитования жилищного строительства («Стимул»<sup>6</sup>) по состоянию на 1 марта 2014 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 55,7 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 104,8 млрд руб., по которым предусматривается строительство 5,8 млн кв. м жилых помещений (общий объем зданий - 8,6 млн кв. м). Доля финансирования, предоставленного Агентством, составила 56,6% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (54,4 млрд руб. из 96,16 млрд руб.).

Агентство продолжает реализовывать программу «Арендное жилье», предусматривающую кредитование юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 1 марта 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.

В рамках 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 апреля 2014 года объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков облигаций с ипотечным покрытием составил 37,93 млрд руб. со сроком исполнения в период с июня 2014 по сентябрь 2015 года. В рамках программ размещено 20 выпусков на 62,86 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 апреля 2014 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 24,33 млрд руб., текущая задолженность - 2,97 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.

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



## Приложение 1

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Январь- Февраль 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>205</b>	<b>1 445 - 1 651</b>	Банк России
в тыс. шт.	507	178	396	588	741	880	124	824 - 942	Банк России
в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,1	29,3	37,3	5,4	38,4 - 42,0	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>198</b>	<b>1 400 - 1 600</b>	Банк России
тыс. шт.	350	130	301	524	692	825	118	775 - 885	Банк России
в млн кв. м	16,8	4,2	9,2	20,2	28,1	35,9	5,2	37,1 - 40,4	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%	12,4% - 12,9%	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%	1,2% - 1,7%	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>139</b>	<b>840 - 960</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	82	465 - 531	
в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	21,8	24,2	3,5	21,4 - 23,3	
<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>59</b>	<b>560 - 640</b>	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки ОАО "АИЖК"
в тыс. шт.	64	13	31	79	138	247	35	310 - 354	
в млн кв. м.	3,3	0,5	1,2	3,2	6,3	11,7	1,7	15,7 - 17,1	
<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>7</b>	<b>45 - 51</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	6	49 - 56	
в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,6	1,2	1,5	0,2	1,3 - 1,6	

<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	199	- - -	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% - 30%</b>	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 01.03.2014 (накопленным итогом с начала года)**

	<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>	<b>КФО</b>
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	<b>117 797</b>	29 560	13 387	8 700	2 348	29 893	12 291	17 333	4 285	-
в рублях	<b>117 656</b>	29 474	13 368	8 693	2 345	29 883	12 285	17 331	4 277	-
в иностранной валюте	<b>141</b>	86	19	7	3	10	6	2	8	-
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	<b>198 175</b>	62 745	24 151	13 081	3 564	38 695	21 350	25 599	8 990	-
в рублях	<b>197 194</b>	61 963	24 074	13 054	3 544	38 670	21 337	25 585	8 967	-
в иностранной валюте	<b>981</b>	782	77	27	20	25	13	14	23	-
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	<b>2 745 720</b>	819 741	303 471	174 265	53 601	491 245	379 293	392 096	132 008	-
в рублях	<b>2 627 747</b>	732 238	289 705	171 581	52 339	485 187	377 191	388 931	130 575	-
в иностранной валюте	<b>117 973</b>	87 503	13 766	2 684	1 262	6 058	2 102	3 165	1 433	-
Из них просроченная задолженность, млн руб.	<b>41 115</b>	23 318	2 991	2 190	857	4 483	2 798	3 900	578	-
в рублях	<b>25 852</b>	10 773	1 933	1 992	660	3 899	2 611	3 509	475	-
в иностранной валюте	<b>15 263</b>	12 545	1 058	198	197	584	187	391	103	-
Средневзвешенный срок, лет										-
в рублях	<b>15,1</b>	16,1	13,9	15,5	15,9	14,7	15,7	14,0	14,4	-
в иностранной валюте	<b>14,8</b>	14,7	15,0	20,3	7,6	18,0	20,0	20,1	7,6	-
Средневзвешенная ставка, %										-
в рублях	<b>12,3</b>	12,2	12,7	12,3	12,1	12,3	12,2	12,3	12,1	-
в иностранной валюте	<b>9,3</b>	9,4	9,1	9,0	9,6	9,9	10,5	7,8	8,5	-
<b>Рефинансировано АИЖК</b>										
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	<b>3 525</b>	536	509	249	79	937	411	655	149	-
в т.ч. кредитов, выданных многодетным семьям, шт.	<b>106</b>	12	13	9	10	21	14	25	2	-
Рефинансировано АИЖК, млн руб.	<b>5 254</b>	866	826	469	120	1 182	581	938	272	-
в т.ч. кредитов, выданных многодетным семьям, млн руб.	<b>168</b>	29	22	15	13	31	19	37	3	-
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов, лет	<b>15,9</b>	15,0	15,1	14,5	14,6	17,3	16,6	16,5	15,5	-
Средневзвешенная ставка по рефинансированным АИЖК кредитам, %	<b>11,0</b>	10,8	10,7	10,4	11,1	11,3	10,9	11,2	10,8	-

## Приложение 3

**Динамика показателей рынка ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации (2006-2014 гг.)**

	2006 год	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	Январь- февраль 2014 года
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	-	-	349 502	130 085	301 433	523 582	691 724	824 799	117 797
в рублях	-	-	332 041	128 004	298 213	520 658	690 050	822 935	117 656
в иностранной валюте	-	-	17 461	2 081	3 220	2 924	1 674	1 864	141
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	198,2
в рублях	179,6	438,1	560,7	143,0	364,2	697,4	1 017,3	1 338,6	197,2
в иностранной валюте	84,0	118,3	95,1	9,5	15,3	19,5	14,7	15,2	1,0
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, млн. руб.	-	-	1,88	1,17	1,26	1,37	1,49	1,64	1,68
в рублях	-	-	1,69	1,12	1,22	1,34	1,47	1,63	1,68
в иностранной валюте	-	-	5,45	4,57	4,75	6,67	8,77	8,15	6,96
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	2 745,7
в рублях	144,8	446,3	838,9	812,8	948,8	1 314,3	1 874,3	2 536,7	2 627,7
в иностранной валюте	89,1	164,9	231,4	198,1	180,0	164,7	122,9	112,0	118,0
Из них: просроченная задолженность, млрд руб.	0,1	0,8	11,5	31,0	41,6	45,3	41,6	39,6	41,1
в рублях	0,0	0,4	5,3	18,5	23,6	26,0	27,5	25,4	25,9
в иностранной валюте	0,0	0,4	6,2	12,5	18,1	19,4	14,0	14,2	15,3
Средневзвешенный срок, лет									
в рублях	15,2	16,6	17,9	16,5	16,4	14,9	15,0	14,7	15,1
в иностранной валюте	15,0	15,8	17,3	11,6	12,8	12,4	11,3	12,7	14,8
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	9,3

## Приложение 4

<b>Характеристика рефинансированных АИЖК закладных в разрезе федеральных округов в феврале 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>	<b>КФО</b>
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	<b>1 282</b>	1 304	1 335	1 253	1 196	1 195	1 315	1 288	1 665	-
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях, %	<b>11,17</b>	10,99	10,83	10,36	11,42	11,31	11,06	11,50	11,23	-
Средневзвешенный срок по ипотечному кредиту, лет	<b>17,6</b>	16,8	16,9	20,0	17,3	18,0	17,9	17,4	17,8	-
Средний возраст заемщика, лет	<b>35</b>	35	35	32	37	34	34	35	35	-
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб.	<b>29,7</b>	29,6	32,1	25,9	28,2	25,7	32,7	31,9	42,3	-
Среднее значение коэффициента П/Д, %	<b>35,8</b>	35,1	34,9	37,3	35,3	36,5	35,9	35,5	36,9	-
Среднее значение коэффициента К/З, %	<b>60,4</b>	58,1	57,1	65,3	66,2	59,8	60,9	64,1	60,8	-
Средняя площадь приобретаемого жилья, м2	<b>48,6</b>	49,1	50,1	48,6	53,0	46,9	50,2	48,2	47,6	-
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м2	<b>46 457</b>	49 680	49 382	40 491	35 441	44 799	45 184	44 568	60 957	-
<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», «Молодые учителя – новостройка».

\*\* 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..

## Приложение 5

<b>Объем рефинансированных АИЖК кредитов, предоставленных отдельным категориям граждан, в разрезе федеральных округов, в январе-феврале 2014 года</b>					
		<b>ВСЕГО</b>	<b>в том числе:</b>		
			<b>Военная ипотека</b>	<b>Материнский (семейный) капитал</b>	<b>Молодые учителя</b>
<b>Россия</b>	<b>шт.</b>	<b>1 652</b>	<b>847</b>	<b>428</b>	<b>336</b>
	<b>млн руб.</b>	<b>2 885</b>	<b>1 755</b>	<b>644</b>	<b>424</b>
Центральный ФО	шт.	282	180	52	50
	млн руб.	517	379	73	65
Северо-Западный ФО	шт.	291	186	37	55
	млн руб.	541	397	58	68
Южный ФО	шт.	215	182	10	23
	млн руб.	426	385	16	25
Северо-Кавказский ФО	шт.	45	31	7	7
	млн руб.	78	58	12	8
Приволжский ФО	шт.	275	47	145	73
	млн руб.	405	98	207	89
Уральский ФО	шт.	191	56	65	59
	млн руб.	312	113	99	77
Сибирский ФО	шт.	268	103	103	55
	млн руб.	442	202	164	67
Дальневосточный ФО	шт.	85	62	9	14
	млн руб.	164	124	15	25
Крымский ФО	шт.	-	-	-	-
	млн руб.	-	-	-	-

## Приложение 6

<b>Отчет о ходе реализации программы "Стимул" за период с 01.10.2009 по 01.03.2014</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>	<b>КФО</b>
Количество регионов, в которых реализуется программа «Стимул»	<b>43</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	-
Объем обязательств АИЖК по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	<b>104 843</b>	57 572	13 337	5 172	742	8 796	10 140	8 994	90	-
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям "Стимул", млн руб.	<b>47 117</b>	27 099	5 030	1712	0	4 814	4 690	3 683	90	-
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.*	<b>96 160</b>	50 589	13 968	7 702	1196	9 129	7 132	6 317	128	-
Объем выданных АИЖК займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья в рамках программы "Стимул", млн руб.	<b>54 222</b>	31 110	8 219	3 944	550	5 142	2 788	2 392	79	-
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	<b>13,18%</b>	13,38%	12,08%	13,90%	16,99%	13,11%	12,05%	13,76%	14,00%	-
Ставка по выданным АИЖК займам в рамках программы "Стимул", %	<b>7,88%</b>	7,93%	7,46%	7,83%	7,65%	8,70%	7,52%	7,55%	8,20%	-
Общая площадь жилых зданий, построенных участниками программы "Стимул", тыс. кв. м	<b>3 754</b>	1 894	317	222	0	505	448	361	7	-

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

### Сделки секьюритизации ипотечных жилищных кредитов в 2014 году

п/п	Оригинатор	Эмитент	Объем выпуска ИЦБ, тыс. руб.	Дата размещения	Форма участия АИЖК
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 Организация выпуска Расчетный агент
4	Агентство по ипотечному жилищному кредитованию	ЗАО «Ипотечный агент ИЖК 2014-1»	19 638 571	25.03.2014	Эмитент
5	Дельта Кредит	КБ «Дельта Кредит» ЗАО	5 000 000	27.03.2014	Покупка части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ



## **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, полученной по состоянию на 14.04.2014 года 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.**