

Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

Аналитический центр АИЖК

Выпуск №12, 2013 год



Оглавление

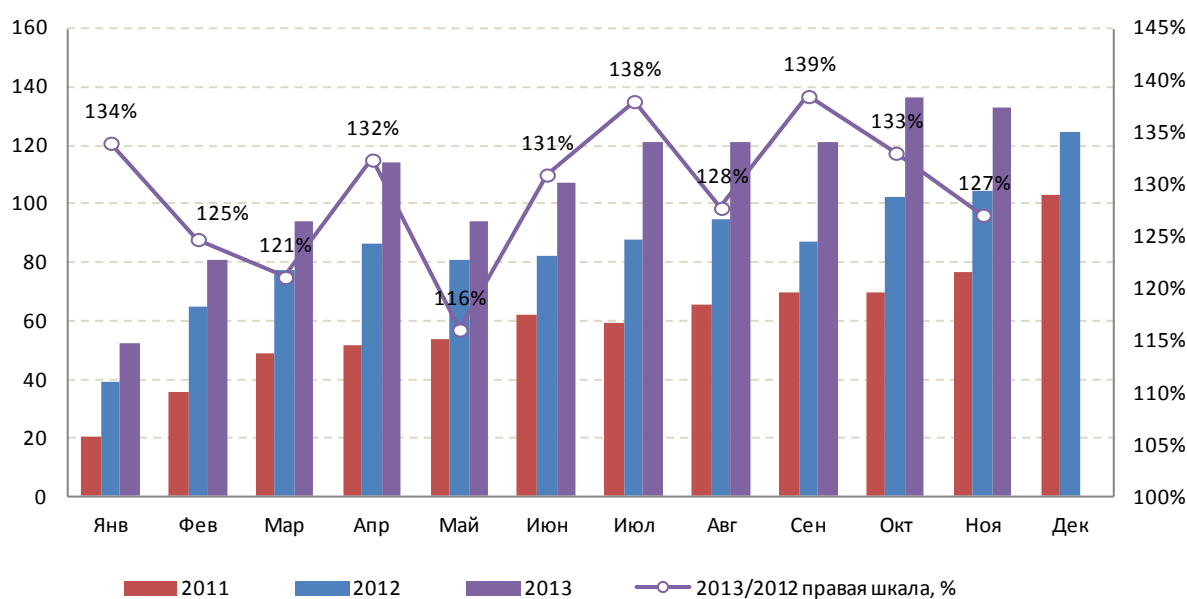
Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России	3
Деятельность ОАО «АИЖК»	7

Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России

Итоги развития рынка ипотечного кредитования в январе – ноябре 2013 года свидетельствуют о динамичном развитии рынка ипотеки в России, несмотря на общее замедление экономического роста в стране.

В ноябре 2013 года выдано 79 972 ипотечных кредитов на общую сумму 132,8 млрд руб., что в 1,17 раза превышает объемы выдачи ноября 2012 года в количественном и в 1,27 раза в денежном выражении. Всего, накопленным итогом с начала 2013 года, выдано 718 983 ипотечных кредита на общую сумму 1 175 млрд рублей, что в 1,17 раза превышает уровень января – ноября 2012 года в количественном и в 1,3 раза в денежном выражении.

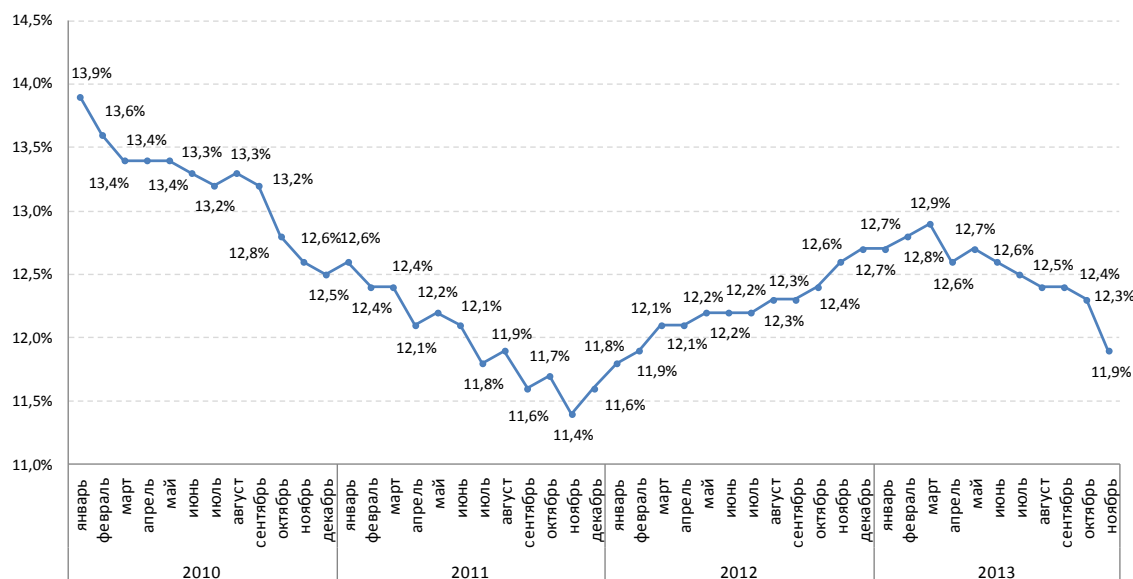
Рис. 1: Динамика объёма выдачи ипотечных кредитов (млрд руб.) и годовые темпы роста (%) в 2011 - 2013 гг., ежемесячно



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

По данным Банка России, по состоянию на 01.12.2013 года уровень ставок выдачи по рублевым ипотечным кредитам, предоставленным в течение ноября, снизился на 0,4 п.п. и составил 11,9%. Это ровно на 1 процентный пункт ниже, чем зафиксированный максимум в марте 2013 года, и на 0,7 п.п. ниже уровня ноября 2012 года. Достигнутый уровень ставок близок к минимальным значениям, зафиксированным в конце 2011 года. Еще ниже ставка была лишь во второй половине 2011 года, когда месячные ставки колебались в пределах 11,4 – 11,9%, причем минимальное значение было достигнуто в декабре 2011 года, когда большинство заемщиков, так же как и сейчас, получило возможность воспользоваться сезонными специальными предложениями банков.

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



Источник: Банк России

По оценкам АИЖК, именно сезонными акциями банков можно объяснить существенное снижение уровня ставок – в третьем квартале 2013 года практически все лидеры ипотечного рынка запустили специальные предложения, позволяющие достаточно широкому кругу заемщиков рассчитывать на сниженные процентные ставки. С учетом времени, необходимого на обработку заявки и выдачу кредита, можно предположить, что именно в ноябрьской статистике и были отражены кредиты, выданные в рамках специальных предложений.

Дополнительным фактором, мотивирующим крупные банки активизировать усилия по расширению своих ипотечных портфелей, является 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, в зависимости от внутренних приоритетов, кредитные организации, обладающие соответствующими возможностями (прежде всего, доступом к фондированию) переориентируют свою бизнес-модель в пользу ипотечного кредитования. Так, начиная со второго квартала 2013 г. по декабрь 2013 г. включительно, Аналитическим центром АИЖК зафиксировано около 30 случаев снижения процентной ставки на постоянной либо временной основе среди активных участников рынка.

Косвенным признаком, говорящим в пользу этой гипотезы, является то, что в последние полгода некоторые банки ослабляли требования к заемщикам: снижали минимальный размер первоначального взноса (в том числе и до нулевого), увеличивали максимальную сумму кредита и расширяли перечень типов кредитруемых объектов.

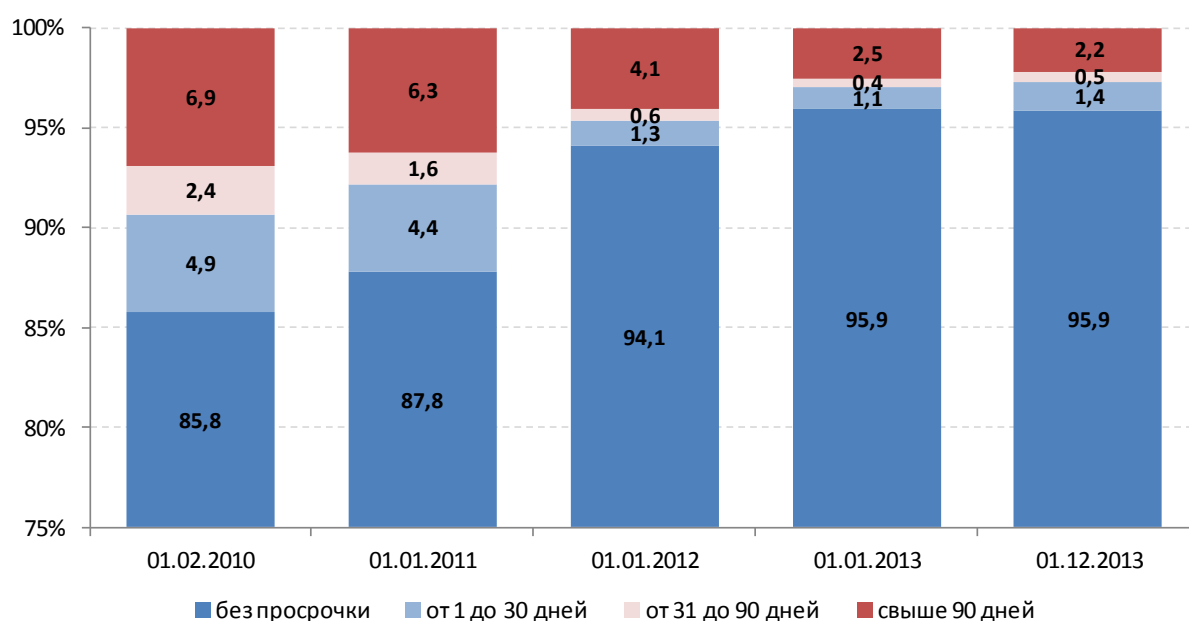
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным за 11 месяцев 2013 г. (накопленным итогом), несколько выше среднемесячной и составляет 12,5%, т.к. в ней учитываются относительно дорогие кредиты, выданные в начале года.

Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет уже около 2,56 трлн рублей. За последние 12 месяцев ипотечный портфель увеличился на 621 млрд рублей, что составило 32% от объема портфеля по состоянию на 01.12.2012 года.

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 01.12.2013 года составила 1,56%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа составляет более 95%.

Тем не менее, следует отметить, что в случае резкого ухудшения экономической ситуации и роста безработицы доля просроченных платежей может вырасти, а качество ипотечного портфеля – быстро ухудшиться.

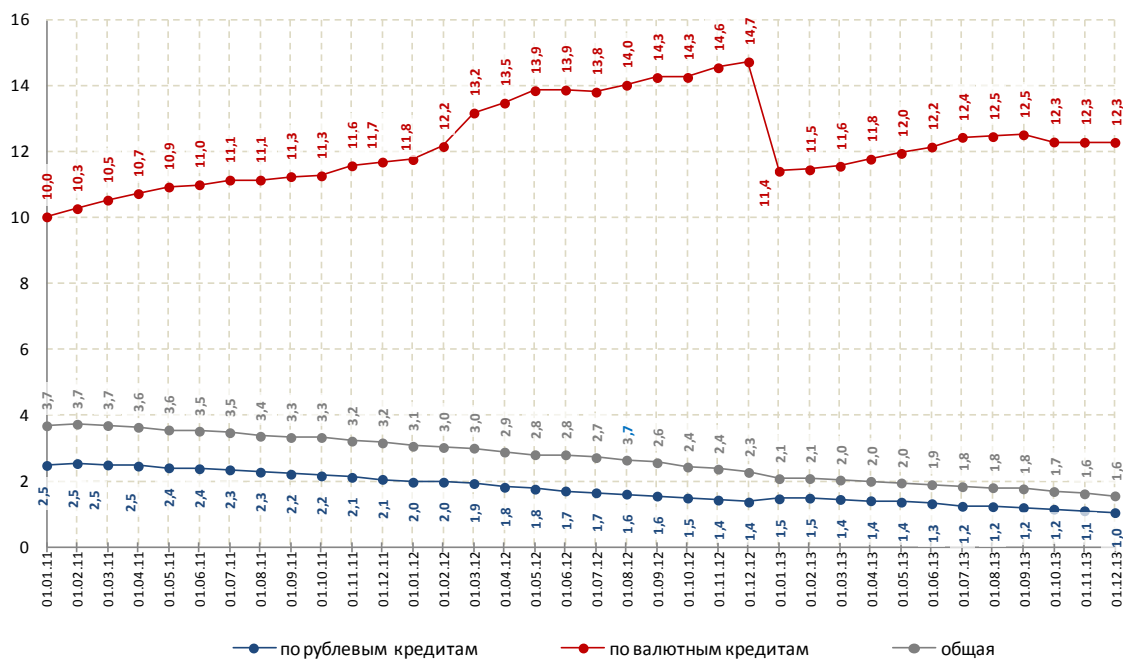
Рис. 4: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2010-2013 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.12.2013 года составила 1,56%. Доля просроченных платежей по рублевой задолженности составила 1,05% по сравнению с максимумом в 2,8% в конце 2010 года. Доля просроченных платежей по валютной задолженности составила 12,3%, а объем просроченных валютных платежей – 14,3 млрд рублей (35,7% от общего объема просроченных платежей, при этом доля валютной задолженности в ипотечном портфеле банков составляет всего 4,5%).

Рис. 5: Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной задолженности в 2011 – 2013 гг., %



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

Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Деятельность ОАО «АИЖК»

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

В ходе реализации инициированной Министерством строительства и ЖКХ России программы «Жилье для российских семей», которая ориентирована на экономически активных граждан от 20 до 45 лет, имеющих сбережения на первоначальный взнос по ипотеке, но доходы которых не позволяют приобрести жилье по текущим рыночным ценам, Агентство разработало модификацию программы «Стимул» – «Стимул-эконом». Данная программа предусматривает жесткие ограничения по цене реализации построенного жилья – на 20% ниже рынка, а также дополнительные инструменты поддержки: прямые гарантии выкупа нереализованного жилья со стороны Агентства и 100% фондирование банка на кредитование строительства проектов жилья эконом-класса.

В рамках программ финансирования жилищного строительства («Стимул»²) по состоянию на 1 декабря 2013 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 57 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на сумму 98,9 млрд руб., по которым предусматривается строительство 5,4 млн кв. м жилых помещений (общая площадь зданий – 8 млн кв. м). Доля финансирования, предоставленного Агентством, составила 57% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (49 млрд руб. из 86 млрд руб.).

Агентство продолжает реализовывать программу «Арендное жилье», направленную на формирование условий кредитования юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 1 декабря 2013 года АИЖК приняты обязательства на общую сумму 275 млн руб. (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям – 12,5 тыс. кв. м). По продукту «Арендное жилье» выкуплено закладных на общую сумму 151 млн руб. При этом общий объем 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 декабря 2013 года, объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков облигаций с ипотечным покрытием составил 43,105 млрд руб., с исполнением в период с декабря 2013 по март 2015 года. В рамках программ размещено 13 выпусков на 37,6 млрд руб. Объем выкупленных в рамках программ ИЦБ в 2013 году составил 11,7 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

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 декабря 2013 года, совокупный объем предоставленных целевых займов составил 18,974 млрд руб., текущая задолженность - 4,216 млрд руб.

В рамках программы предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц по состоянию на 1 декабря 2013 г. Агентством предоставлено три поручительства на общую сумму 3,9 млрд рублей.

24 декабря в рамках программы ОАО «АИЖК» по приобретению облигаций с ипотечным покрытием состоялась дебютная сделка по секьюритизации ипотечного портфеля небанковской кредитной организации.

В этот день также 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 #2 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 Группа компаний «АИЖК» впервые выступала резервным сервисером и страхователем кредитных рисков одновременно. 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, которые соответствуют или выше суверенного рейтинга Российской Федерации, 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

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

подготовки сделок секьюритизации, а также повысить экономическую эффективность выпуска ИЦБ для небольших банков и региональных операторов ипотечного рынка.

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

Так, по данным на 01.12.2013 г., АИЖК рефинансировало около 32,2 тыс. ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека»⁴, на общую сумму 62,6 млрд рублей, а также 11,56 тыс. кредитов с использованием материнского (семейного) капитала⁵ на общую сумму 15,1 млрд рублей. За 11 месяцев 2013 г. Агентство рефинансировало 731 кредит многодетным семьям на общую сумму 1 080 млн 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 покупке квартиры на первичном рынке. Также до 20% был 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 «Кредит на погашение ранее предоставленного кредит». Вычеты могут применяться как для заемщиков 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.

В январе – ноябре 2013 года АИЖК рефинансировало 28 770 кредитов на сумму более 42 млрд рублей.

Уровень процентных ставок по ипотечным программам АИЖК на первичном рынке в ноябре был одним из самых низких. Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных жилищных кредитов (рассчитанная в соответствии с методологией Банка России⁶) в ноябре 2013 года составила 10,65% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 11,9%, по данным Банка России).

Превышение среднего уровня процентной ставки по продуктам АИЖК над месячной инфляцией⁷ составило в ноябре 2013 года 4,15 п.п.

Следует отметить, что в рамках своей деятельности АИЖК осуществляет и рефинансирование кредитов, ставки по которым соответствуют целевому показателю из Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. N 600 "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг" (превышение среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту (в рублях) по отношению к индексу потребительских цен составляет не более 2,2 процентных пункта).

⁴ Накопленным итогом с 2007 года

⁵ Накопленным итогом с 2009 года

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

⁷ Месяц к соответствующему месяцу предыдущего года

Приложение 1

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.	718 983	164 364	71 944	53 072	16 247	184 326	84 090	115 522	29 418
в рублях	717 261	163 283	71 761	52 990	16 221	184 183	83 992	115 479	29 352
в иностранной валюте	1 722	1081	183	82	26	143	98	43	66
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	1 174 981	351 824	129 917	77 969	24 205	227 616	143 753	163 289	56 408
в рублях	1 160 468	340 120	128 772	77 738	24 073	226 973	143 506	163 091	56 195
в иностранной валюте	14 513	11 704	1 145	231	132	643	247	198	213
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	2 559 387	758 252	279 197	162 719	50 385	455 935	357 407	370 730	124 762
в рублях	2 443 446	672 904	265 294	160 064	49 127	449 791	355 333	367 536	123 397
в иностранной валюте	115 941	85 348	13 903	2 655	1 258	6 144	2 074	3 194	1 365
Из них просроченная задолженность, млн руб.	39 892	21 803	3 091	2 275	814	4 441	2 887	4 001	580
в рублях	25 639	10 288	1 990	2 082	620	3 852	2 711	3 613	483
в иностранной валюте	14 253	11 515	1 101	193	194	589	176	388	97
Средневзвешенный срок, лет									
в рублях	14,7	14,2	14,0	15,9	15,7	14,6	15,9	14,8	14,7
в иностранной валюте	12,6	12,4	11,1	17,7	14,3	15,0	11,9	18,9	12,5
Средневзвешенная ставка, %									
в рублях	12,5	12,6	12,4	12,2	12,5	12,5	12,4	12,6	12,5
в иностранной валюте	9,6	9,6	9,0	9,5	9,8	9,8	9,8	8,6	9,4
Рефинансировано АИЖК									
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	28 770	4 699	3 509	2 160	489	8 106	3 584	5 032	1 191
в т.ч. кредитов, выданных многодетным семьям, шт.	731	117	80	46	52	193	102	124	17
Рефинансировано АИЖК, млн руб.	42 027	7 894	5 711	3 901	742	9 944	4 727	6 985	2 123
в т.ч. кредитов, выданных многодетным семьям, млн руб.	1 080	188	123	69	80	252	144	190	34
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов по методике ЦБ РФ, лет	14,7	14,0	13,5	13,4	14,2	15,7	15,9	15,4	13,5
Средневзвешенная ставка по рефинансированным АИЖК кредитам по методике ЦБ РФ, %	11,03	10,95	10,79	10,35	11,22	11,38	11,46	10,94	10,78

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

Приложение 2

Динамика показателей рынка ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации (2006-2013 гг.)

	2006 год	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	Январь- ноябрь 2013 года
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	-	-	349 502	130 085	301 255	523 582	691 724	718 983
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд руб.	263,6	556,4	655,8	152,5	379,5	716,9	1 032,0	1 175,0
в рублях	179,6	438,1	560,7	143,0	364,2	697,4	1 017,3	1 160,5
в иностранной валюте	84,0	118,3	95,1	9,5	15,3	19,5	14,7	14,5
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	2 559,4
в рублях	144,8	446,3	838,9	812,8	948,8	1 314,3	1 874,3	2 443,4
в иностранной валюте	89,1	164,9	231,4	198,1	180,0	164,7	122,9	115,9
Из них: просроченная задолженность, млрд руб.	0,1	0,8	11,5	31,0	41,6	45,3	41,6	39,9
в рублях	0,0	0,4	5,3	18,5	23,6	26,0	27,5	25,6
в иностранной валюте	0,0	0,4	6,2	12,5	18,1	19,4	14,0	14,3
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	12,6
Средневзвешенная ставка, %								
в рублях	13,7	12,6	12,9	14,3	13,1	11,9	12,3	12,5
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	28 770
Рефинансировано АИЖК, млрд руб.	27,05	39,3	26,43	28,77	54,7	51,26	60 980	42 027
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	11,03

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

Приложение 3

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

№		2008	2009	2010	2011	2012	Январь- ноябрь 2013	Прогноз АИЖК: 2013 год	Источник/методика расчета
1	Жилищные кредиты, млрд руб. (включая ипотечные и необеспеченные залогом)	756,8	182,2	437	765,9	1072,5	1220,1	1296 - 1400	Банк России
2	в тыс. шт.	507,3	178,4	395,5	587,5	741,2	769,5	809 - 874	Банк России
3	в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,1	28,2	32,5	34,4 - 35,5	Банк России, расчеты АИЖК
4	Ипотечные кредиты⁸, млрд руб.	655,8	152,5	378,9	716,9	1032,0	1175,0	1250 - 1350	Банк России
5	тыс. шт.	349,5	130,0	301	523,6	691,7	719,0	758 - 818	Банк России
6	в млн кв. м	16,8	4,2	9,2	20,2	27,0	31,2	33,0 - 33,9	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%	12,5%	12,4% - 12,5%	Банк России (накопленным итогом с начала года)
8	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам за последний месяц периода, %	н.д.	13,9%	12,5%	11,6%	12,7%	11,9%	- -	Банк России
9	Доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам, %	0,2%	2,7%	6,3%	10,0%	2,1%	1,6%	1,5% - 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	822,5	875 - 945	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	503,3	530 - 573	
12	в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	20,9	21,0	22,2 - 22,8	
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	352,5	375 - 405	
14	в тыс. шт.	64,4	13,3	30,8	78,5	138,3	215,7	227 - 245	
15	в млн кв. м.	3,3	0,5	1,2	3,2	6,1	10,2	10,8 - 11,1	
16	Необеспеченные залогом жилищные кредиты⁹, млрд руб.	101,0	29,7	58,1	48,9	40,5	45,1	46 - 50	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. По данным

⁸ В том числе кредиты под залог прав требования по договорам долевого участия в строительстве

17	в тыс. шт.	157,8	48,4	94,5	63,9	49,5	50,5	52 - 56	Банка России и расчетам АИЖК
18	в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,6	1,2	1,3	1,4 - 1,6	
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	1597,5	- -	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%	24% - 27%	По данным Росреестра (доступна квартальная динамика, приводятся данные за последний отчетный квартал периода).

⁹ 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).

Приложение 4

Характеристика рефинансированных АИЖК закладных в разрезе федеральных округов в ноябре 2013 года*									
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	1 305	1 470	1 384	1 235	1 289	1 201	1 247	1 314	1 584
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях, %	11,27	11,36	11,06	11,71	11,43	11,38	11,24	11,06	11,40
Средневзвешенный срок по ипотечному кредиту, лет	17,7	17,5	17,6	16,5	17,4	17,9	17,5	17,9	17,3
Средний возраст заемщика, лет	34	34	33	34	36	35	33	34	37
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб	30,8	33,2	33,4	36,1	21,3	26,7	32,3	31,6	44,1
Среднее значение коэффициента П/Д, %	35,9	36,1	34,9	34,7	39,8	36,6	35,1	35,8	34,5
Среднее значение коэффициента К/З, %	61,0	58,0	55,6	63,8	67,0	60,0	61,0	66,1	62,4
Средняя площадь приобретаемого жилья, м2	48,8	51,7	50,9	49,8	53,7	47,0	48,5	48,9	44,0
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м2	46 450	50 457	50 545	41 870	37 568	45 060	44 611	43 780	62 105
Справочно: средние цены на рынке жилья по данным Росстата за III квартал 2013 года, руб.									
Первичный рынок	49 959	58 968	67 696	40 865	31 202	42 745	49 640	44 270	58 328
в т.ч. на типовое жилье**	49 928	68 122	64 784	37 058	33 870	39 256	48 484	39 009	58 065
Вторичный рынок	56 247	84 159	54 374	49 389	31 137	48 144	54 234	47 221	68 774
в т.ч. на типовое жилье	51 319	67 432	53 261	48 612	31 013	47 105	53 861	43 294	68 307

* 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 Ежемесячному отчету, выпуск №11, 2013 г.

Приложение 5

Реализация ОАО «АИЖК» специальных кредитных программ для отдельных категорий граждан в январе – ноябре 2013 г.					
		Военная ипотека	Материнский (семейный) капитал	Молодые учителя	Молодые ученые
Россия	шт.	6 910	2 682	1 004	226
	млн руб.	14 145	3 862	1 346	507
Центральный ФО	шт.	1 718	281	117	83
	млн руб.	3 555	414	138	257
Северо-Западный ФО	шт.	1 295	236	78	21
	млн руб.	2 687	355	90	52
Южный ФО	шт.	1 476	111	9	2
	млн руб.	3 077	148	9	4
Северо-Кавказский ФО	шт.	190	39	23	0
	млн руб.	355	58	25	0
Приволжский ФО	шт.	623	897	236	55
	млн руб.	1 246	1 247	292	84
Уральский ФО	шт.	306	480	129	20
	млн руб.	602	670	211	35
Сибирский ФО	шт.	758	564	365	40
	млн руб.	1 530	849	502	62
Дальневосточный ФО	шт.	544	74	47	5
	млн руб.	1 093	121	79	13

Приложение 6

Отчет о ходе реализации программы "Стимул" за период с 01.10.2009 по 01.12.2013									
	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.	98 894	56 790	12 148	4 842	742	7 592	7 698	8 994	90
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	41 927	23 644	4 801	1622	0	3 721	4 590	3 549	0
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.*	86 292	47 847	12 718	6 665	1091	6 829	5 010	6 004	128
Объем выданных АИЖК займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья в рамках программы "Стимул", млн руб.	49 089	29 944	7 706	3 214	445	3 635	1 804	2 262	79
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	13,21%	13,40%	11,99%	14,06%	16,99%	12,85%	12,28%	13,80%	14,00%
Ставка по выданным АИЖК займам в рамках программы "Стимул", %	7,85%	7,92%	7,46%	7,80%	7,65%	8,50%	7,70%	7,51%	8,20%
Средняя рыночная стоимость 1 кв. м типового жилья в регионах – участниках программы «Стимул» (расчёты АИЖК по данным Росстата), руб.**	56 031	62 594	63 406	38 198	34 477	40 379	46 949	37 197	35 884
Средняя цена продажи в рынок, заявленная участником программы "Стимул" (Застройщик/Инвестор), за 1 кв. м, руб.	61 967	67 824	74 425	45 676	25 000	40 531	54 538	44 387	-
Общая площадь жилых зданий, построенных участниками программы "Стимул", тыс. кв. м	3 012	1 429	254	194	0	404	372	354	4

* согласно данным отчетности банков – участников программы «Стимул»

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

Аналитический центр АИЖК

Контакты:

тел.: +7 (495) 775 47 40

эл. почта: research@ahml.ru

Заявление об ограничении ответственности (disclaimer)

Настоящий отчет подготовлен АИЖК на основании информации, получаемой из источников, которые АИЖК считает надежными. АИЖК не несет ответственности за упущенную прибыль, а также любые убытки и затраты, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в данном отчёте.

Настоящий отчёт содержит информацию только общего характера, содержащаяся в нём информация и выводы не являются рекомендацией или офертой на покупку или продажу каких-либо ценных бумаг, фьючерсов, опционов, других инструментов или производных на какой-либо из них.

АИЖК оставляет за собой право корректировать и обновлять предоставленные данные в любое время и по своему усмотрению без уведомления.