



## Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность ОАО «АИЖК» в апреле 2010 года

- В соответствии с данными Центрального банка РФ за первый квартал 2010 года предоставлено 40,4 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 48,9 млрд. рублей. По сравнению с сопоставимым периодом 2009 года выдано **в 2,14 раза больше кредитов** в количественном выражении, и в 1,97 раза - в денежном. Такая динамика свидетельствует о восстановительной тенденции российского рынка ипотечного кредитования и о возвращении на рынок части отложенного спроса. Доля валютных кредитов (в количественном выражении) составила около 1,6%.
- Согласно данным Центрального банка РФ за последние 12 месяцев зафиксировано уменьшение портфеля ипотечных кредитов, выданных физическим лицам (задолженность по ипотечным кредитам), на 4,9%, тогда как ипотечный портфель ОАО «АИЖК» увеличился за указанный период на 19,3%.



\*раскрытие информации возможно только по согласованию с АИЖК

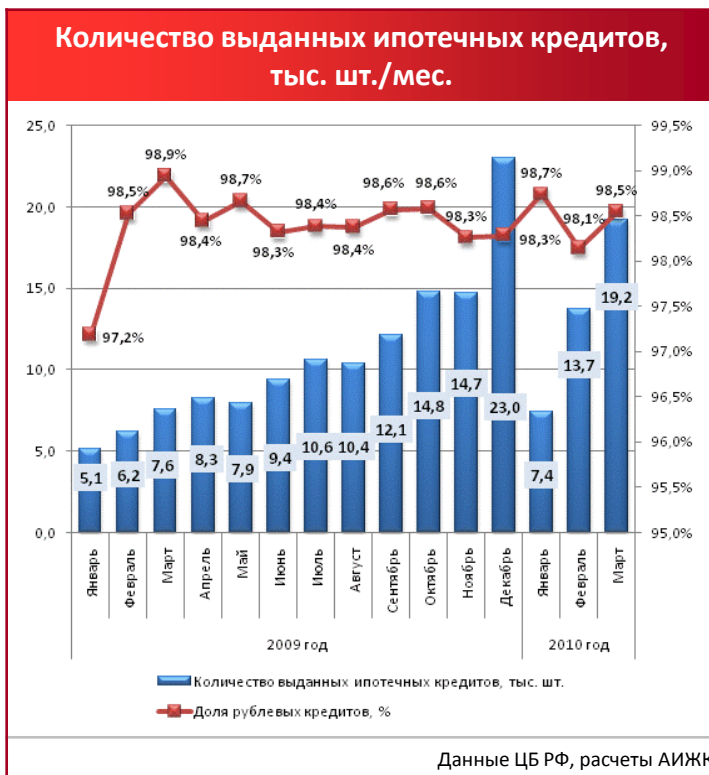
• В марте 2010 года российскими банками предоставлено 19,2 тыс. ипотечных кредитов, что на 40,1% больше, чем в феврале 2010 года (13,7 тыс.). Объем выдачи за месяц увеличился на 50,7% (с 16,2 млрд. рублей в феврале 2010 года до 24,4 млрд. рублей в марте 2010 года). Доля валютных кредитов в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов в марте 2010 года снизилась до 1,04%, тогда как в феврале 2010 года данный показатель составил 1,86%.

Значительное увеличение выдачи ипотечных кредитов в феврале - марте 2010 года свидетельствует о том, что ипотечный рынок возвращается на докризисную траекторию развития. По прогнозу АИЖК, во втором квартале 2010 года будет выдано порядка 54-63 тыс. кредитов на общую сумму порядка 65-75 млрд. рублей. Прогноз Агентства на первый квартал 2010 года по объему выданных ипотечных кредитов (40 - 50 млрд. рублей) оправдался: фактический объем выдачи составил 48,9 млрд.

• Объем задолженности по ипотечным кредитам в марте 2010 года увеличился на 0,1% (с 1 005,6 млрд. рублей на 01.03.2010 до 1 006,7 млрд. рублей на 01.04.2010). Увеличение показателя произошло впервые с начала года, по итогам февраля было зафиксировано снижение на 0,3%.

• Объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам на 01.04.2010 составил 33,3 млрд. рублей, увеличение за месяц составило 2,25% (в предыдущем месяце увеличение составило 2,17%). По сравнению с аналогичным периодом 2009 года объем просроченной задолженности увеличился в 1,94 раза. Средний темп прироста просроченной задолженности за последние 12 месяцев составил 5,7%.

• Доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам также растет. По состоянию на 01.04.2010 доля просрочки составила 3,3%, тогда как на 01.03.2010 она составляла 3,2%. Средний месячный темп прироста доли просроченной задолженности за последние 12 месяцев составил 8%.



• В среднесрочной перспективе АИЖК ожидает замедления темпов роста доли просроченной задолженности на фоне роста объемов выдачи и усиления контроля банков за рисками в кризисный период.

• Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам в рублях по данным Центрального банка РФ снизилась за месяц на 0,1 процентный пункт и на 01.04.2010 составила 13,6% (накопленным итогом с начала года). По кредитам в иностранной валюте средневзвешенная ставка также снизилась - на 0,4 п.п. до уровня 11,1% (накопленным итогом с начала года). На 01.03.2010 аналогичные показатели составляли 13,7% и 11,5% соответственно.

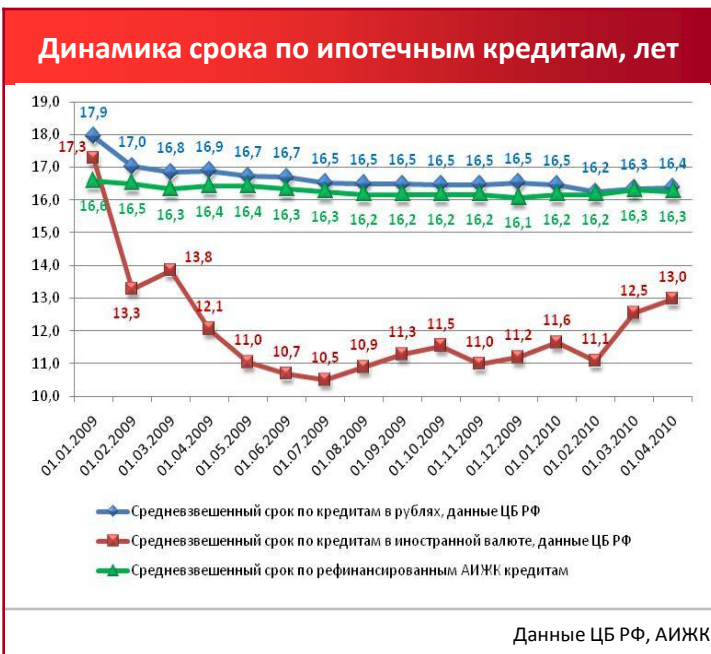
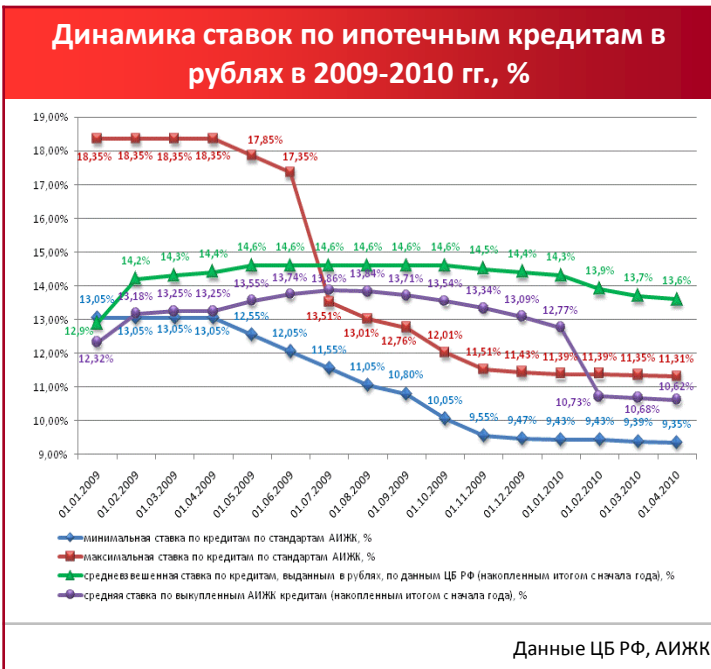
• Ставки по стандартам АИЖК (как минимальная, так и максимальная, с учетом личного страхования) с начала года значительно снизились и по состоянию на 01.04.2010 составили 9,35% и 11,31% соответственно.

• АИЖК ожидает постепенного снижения средневзвешенной ставки выдачи ипотечных кредитов в течении года на фоне постепенного уменьшения кредитных рисков и стоимости фондирования, а также ввиду оживления конкуренции в ипотечном сегменте и давления кредитной политики его ключевых участников – АИЖК и Сбербанка, активно снижающих ставки.

• Средняя ставка по выкупленным АИЖК кредитам снижалась с начала года и в апреле 2010 года составила 10,53%.

• Средневзвешенный срок по кредитам в рублях за март увеличился на 0,24% по сравнению с предыдущим значением и на 01.04.2010 составил 16,4 года (накопленным итогом с начала года); средневзвешенный срок по кредитам в иностранной валюте вырос на 3,4% и на 01.04.2010 составил 13, лет (накопленным итогом с начала года).

• Средневзвешенный срок по кредитам, рефинансированным АИЖК на 01.04.2010 составил 16,3 года (накопленным итогом с начала года).



## Региональный рынок ипотеки

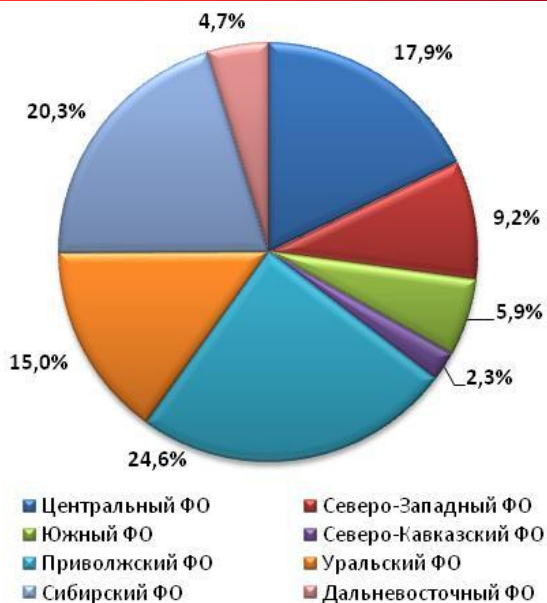
• Наибольшее количество ипотечных кредитов в марте 2010 года было выдано в Приволжском федеральном округе – 4,7 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 4,28 млрд. рублей, Сибирском ФО – 3,9 тыс. ипотечных кредитов на сумму 3,94 млрд. рублей. В региональном разрезе наибольшее количество кредитов выдано в Тюменской области – 1 383 (2 млрд. рублей) и Республике Татарстан – 955 кредитов (0,63 млрд. рублей). Меньше всего выдано в Северо-Кавказском ФО – 439 ипотечных кредитов на сумму 401 млн. рублей.

• Объем задолженности по ипотечным кредитам в марте 2010 года увеличился в шести из восьми российских федеральных округов. Максимальное увеличение произошло в Уральском ФО – на 0,8% (со 140,9 млрд. рублей до 142 млрд. рублей) и в Сибирском ФО – на 0,7% (с 157,4 млрд. рублей до 158,5 млрд. рублей) Максимальное снижение произошло в Центральном ФО – на 0,5% (с 314 млрд. рублей до 312,3 млрд. рублей).

• На 01.04.2010 наибольший объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам зафиксирован в Центральном ФО – 16,1 млрд. рублей (5,2%), тогда как в Северо-Кавказском ФО объем просрочки составил всего 0,46 млрд. рублей. (3%).

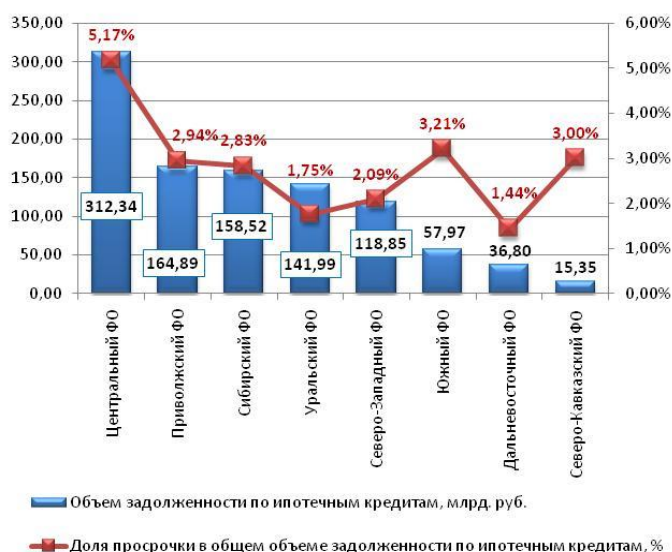
• Наибольший объем просроченной задолженности в разрезе субъектов Российской Федерации зафиксирован в Москве – 8,62 млрд. рублей. (5,7%), Московской области – 5,68 млрд. рублей. (7%) и Санкт-Петербурге – 1,38 млрд. рублей (2,1%), что связано с высокой долей валютных кредитов, а также с большим размером суммы кредитов и большими объемами выдачи ипотечных кредитов в этих регионах. Наименьший объем просроченной задолженности зафиксирован в Камчатской и Чеченской Республиках – по 2 млн. рублей (0,1% и 1,9% соответственно).

### Распределение количества ипотечных кредитов, выданных в марте 2010 года, по федеральным округам, %



Данные ЦБ РФ, расчеты АИЖК

### Объем задолженности по ипотечным кредитам в федеральных округах по состоянию на 01.04.2010

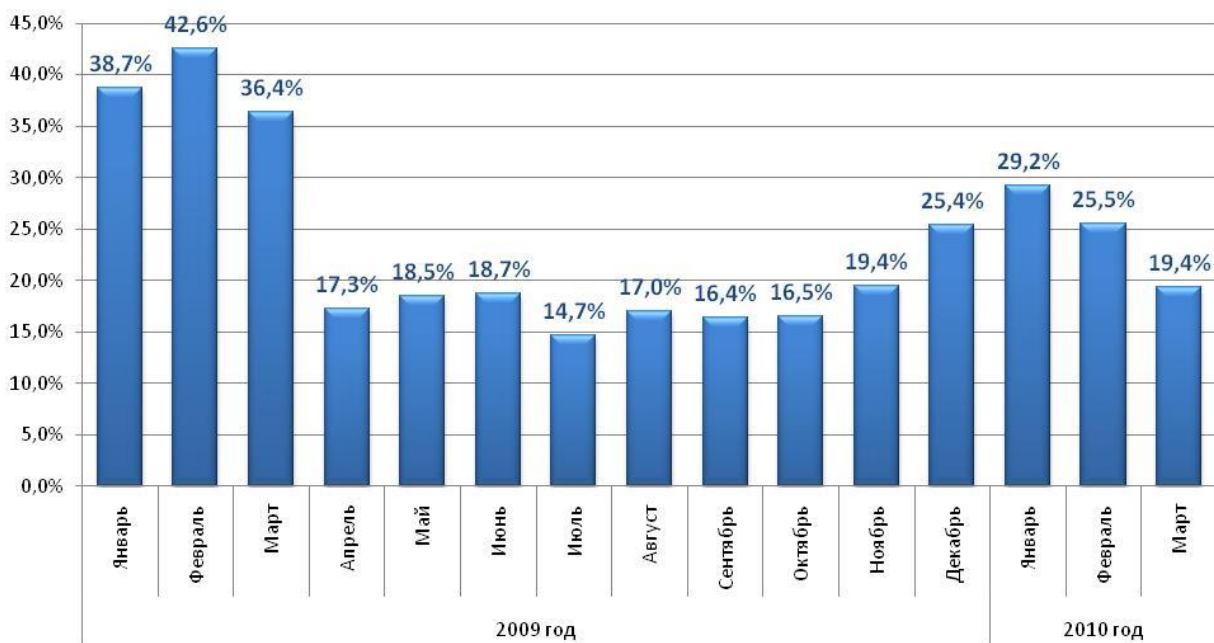


Данные ЦБ РФ, расчеты АИЖК

## Доля АИЖК

- В марте 2010 года Агентством по ипотечному жилищному кредитованию было рефинансировано 3,7 тыс. ипотечных кредитов на сумму 3,63 млрд. рублей, что составляет 19,4% в количественном и 14,9% в стоимостном выражении от всех выданных в этот период кредитов.
- Для реализации программы Внешэкономбанка по инвестированию в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010-2012 гг. Агентством разработан и с апреля текущего года внедрен специальный кредитный продукт «Новостройка», в рамках которого региональные партнеры Агентства осуществляют выдачу ипотечных кредитов для приобретения вновь построенного жилья по ставке ниже 11%. При этом предусмотрены дополнительные вычеты по процентной ставке для отдельных категорий населения (молодые семьи, получатели материнского (семейного) капитала), а также для покупателей жилья эконом-класса.
- Служба кредитных рейтингов Standard & Poor's (S&P) 20 апреля 2010 года подтвердила долгосрочный и краткосрочный кредитные рейтинги ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на уровне «BBB» и «A-3», а также рейтинг по национальной шкале «ruAAA» и вывела их из списка CreditWatch. Новый прогноз по рейтингам – «Стабильный». В то же время была повышена оценка собственных кредитных рейтингов АИЖК с «BB-» до «BB». Причиной такого решения стал проект государственной стратегии развития российского рынка ипотечного кредитования и среднесрочный бизнес-план компании.

### Доля рефинансированных АИЖК ипотечных кредитов в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов в 2009-2010 годах, %



Данные ЦБ РФ, АИЖК, расчеты АИЖК



### Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов на 01.04.2010 года (накопленным итогом с начала года)

	Всего по РФ	Центральный ФО	Северо-Западный ФО	Южный ФО	Северо-Кавказский ФО	Приволжский ФО	Уральский ФО	Сибирский ФО	Дальневосточный ФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, ед.	<b>40 408</b>	7 633	3 600	2 300	994	10 410	5 857	7 848	1 766
в рублях	<b>39 779</b>	7 262	3 503	2 276	984	10 354	5 816	7 831	1 753
в иностранной валюте	<b>629</b>	371	97	24	10	56	41	17	13
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн. руб.	<b>48 947</b>	14 286	4 691	2 747	921	9 184	7 214	7 614	2 290
в рублях	<b>46 152</b>	12 090	4 430	2 656	893	9 082	7 176	7 582	2 243
в иностранной валюте	<b>2 795</b>	2 196	261	91	28	102	38	32	47
Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млн. руб.	<b>1 006 714</b>	312 344	118 854	57 969	15 350	164 893	141 987	158 516	36 801
в рублях	<b>819 323</b>	180 630	92 904	53 756	13 242	154 445	138 358	151 957	34 031
в иностранной валюте	<b>187 391</b>	131 714	25 950	4 213	2 108	10 448	3 629	6 559	2 770
Из них: просроченная задолженность, млн. руб.	<b>33 291</b>	16 143	2 484	1 861	458	4 846	2 486	4 480	533
в рублях	<b>20 773</b>	5 492	1 513	1 783	408	4 475	2 378	4 292	432
в иностранной валюте	<b>12 518</b>	10 651	971	78	50	371	108	188	101
Средневзвешенный срок, лет									
в рублях	<b>16,4</b>	15,6	16,1	17,2	18,6	16,5	17,3	16,5	15,7
в иностранной валюте	<b>13,0</b>	12,5	14,2	10,6	17,4	17,7	17,5	13,6	16,3
Средневзвешенная ставка, %									
в рублях	<b>13,6</b>	13,7	13,8	13,4	14,4	12,6	14,1	13,8	13,8
в иностранной валюте	<b>11,1</b>	11,3	10,5	11,7	10,2	10,0	9,7	10,9	10,4
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, ед.*	<b>9 400</b>	1 046	935	389	93	3 248	1 219	2 220	250
Рефинансировано АИЖК, млн. руб. *	<b>9 141</b>	1 119	1 013	438	109	2 907	1 152	2 124	278
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов, лет*	<b>16,3</b>	16,8	15,7	16,5	17,8	16,7	15,7	15,8	16,1
Средняя ставка по рефинансированным АИЖК кредитам в рублях, %*	<b>10,62</b>	10,82	10,56	10,90	11,20	10,43	11,05	10,51	10,78

Данные ЦБ РФ, АИЖК

### Динамика показателей рынка ипотечного жилищного кредитования РФ (2006-2010 гг.)\*

	2006 год	2007 год	2008 год	1 полугодие 2009 года	2009 год	1 квартал 2010 года
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, ед.**	-	-	349 502	44 438	130 085	40 408
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд. руб.**	263,56	556,39	655,8	55,9	152,5	48,9
в рублях	179,61	438,05	560,7	52,4	143,0	46,2
в иностранной валюте	83,95	118,34	95,1	3,6	9,5	2,8
Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млрд. руб.	233,90	611,21	1 070,3	1 018,9	1 010,9	1 006,7
в рублях	144,81	446,28	838,9	798,1	812,8	819,3
в иностранной валюте	89,09	164,93	231,4	220,8	198,1	187,4
Из них: просроченная задолженность, млрд. руб.	0,05	0,80	11,5	21,5	31,03	33,3
в рублях	0,02	0,44	5,3	11,6	18,5	20,8
в иностранной валюте	0,03	0,36	6,2	9,9	12,5	12,5
Средневзвешенный срок, лет**						
в рублях	15,2	16,6	17,9	16,5	16,5	16,4
в иностранной валюте	15,0	15,8	17,3	10,5	11,6	13,0
Средневзвешенная ставка, %**						
в рублях	13,7	12,6	12,9	14,6	14,3	13,6
в иностранной валюте	11,4	10,9	10,8	13,5	12,7	11,1
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, ед.***	39 214	42 173	26 662	12 011	28 450	9 400
Рефинансировано АИЖК, млрд. руб.***	27,05	39,30	26,43	12,91	28,77	9,14
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов, лет ***	15,3	15,6	16,6	16,3	16,2	16,3
Средняя ставка по рефинансированным АИЖК кредитам в рублях, % ***	12,91	12,39	12,32	13,86	12,77	10,62

Данные ЦБ РФ, АИЖК

\* Некоторые данные отсутствуют в связи с отсутствием статистики

\*\* Рассчитываются ЦБ РФ накопленным итогом с начала года

\*\*\* По стандартным продуктам АИЖК

### Характеристика рефинансированных АИЖК закладных в разрезе федеральных округов в апреле 2010 года (по стандартным продуктам)

	Всего по РФ	Центральный ФО	Северо-Западный ФО	Южный ФО	Северо-Кавказский ФО	Приволжский ФО	Уральский ФО	Сибирский ФО	Дальневосточный ФО
Количество рефинансированных кредитов, шт.	4006	439	406	160	35	1378	486	927	175
Остаток ссудной задолженности на дату рефинансирования, млн.руб.	4002,2	469,2	468,3	200,2	38,3	1254,6	461,4	892,8	217,4
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	1001,3	1073,8	1157,9	1251,9	1095,3	912	952,4	964,4	1243,1
Средневзвешенная ставка по ипотечному в кредиту в рублях, %	10,66	10,97	10,55	10,91	11,06	10,43	11,12	10,49	10,96
Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, лет	16,4	16,8	15,8	17,2	17,9	16,9	15,8	15,9	16,3
Средний возраст заемщика, лет	34	34	35	35	36	34	33	34	34
Средний совокупный доход заемщика, тыс.руб.	23,88	24,56	27,91	28,76	20,8	21,08	24,14	23,47	34,47
Среднее значение коэффициента П/Д, %	33	34	34	35	32	33	32	32	33
Средний платеж по ипотечному кредиту, тыс.руб./мес.	6,3	6,88	7,53	8,16	5,54	5,49	6,27	5,96	9,2
Среднее значение коэффициента К/З, %	57,91	56,95	56,59	60,08	64,71	57,22	56,71	59,72	59,29
Средняя площадь приобретаемого жилья, кв.м.	51,11	49,14	51,93	65,55	77,78	50,66	51,59	49,3	47,4
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, тыс.руб. / кв.м.	35,6	40,3	41,8	37	28,7	32,8	33,7	33,9	45,9

Данные АИЖК



**Отчет по реализации ОАО «АРИЖК» Программы реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заемщиков в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.05.2010 г.**

		Всего по РФ	ЦФО	СКФО	СЗФО	ЮФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Уровень безработицы*, %	на конец периода	<b>8,8</b>	5,6	19,5	7,1	8,7	9,1	9,6	10,4	10,5
Обращения за консультациями по реструктуризации	количество	<b>47 255</b>	7 529	124	6 047	2 227	11 072	5 152	13 732	1 372
Поступило заявлений на реструктуризацию в АРИЖК, шт.	количество	<b>8 865</b>	1 126	48	720	428	2 646	1 511	2 247	139
Одобрено заявлений на отчетную дату	количество	<b>6 626</b>	805	19	530	265	2 024	1 211	1 688	84
	Сумма остатка ссудной задолженности по ипотечному кредиту, млн. руб.	<b>11 495,8</b>	2 354,9	29,2	1 069,0	496,6	2 809,7	2 021,2	2 576,2	139,0
Отказано на отчетную дату из-за несоответствия Программе реструктуризации ипотечных жилищных кредитов	количество	<b>1627</b>	225	20	143	123	429	215	427	45
Восстановление платежеспособности заемщиков АРИЖК (полное досрочное погашение займов и отказ от займов)	количество	<b>551</b>	77	6	33	17	197	62	150	9

\* - по данным выборочных обследований населения по проблемам занятости за I квартал 2010г (данные Росстата).

**Основные показатели деятельности ОАО «АИЖК», млн. руб.  
(на 01.05.2010 г.)**

Рефинансировано ипотечных активов в 2008 году	26 405
Рефинансировано ипотечных активов в 2009 году	30 266
Рефинансировано ипотечных активов в 2010 году	14 731
Законтракованные обязательства по рефинансированию ипотечных активов в 2010 - 2011 гг. (за вычетом ипотечных активов, рефинансированных в 2010 году)	37 998
Заключено договоров по программе «Стимул» (нарастающим итогом с 2009 года)	6 112