

Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

Аналитический центр АИЖК

Выпуск №10, 2013 год



Оглавление

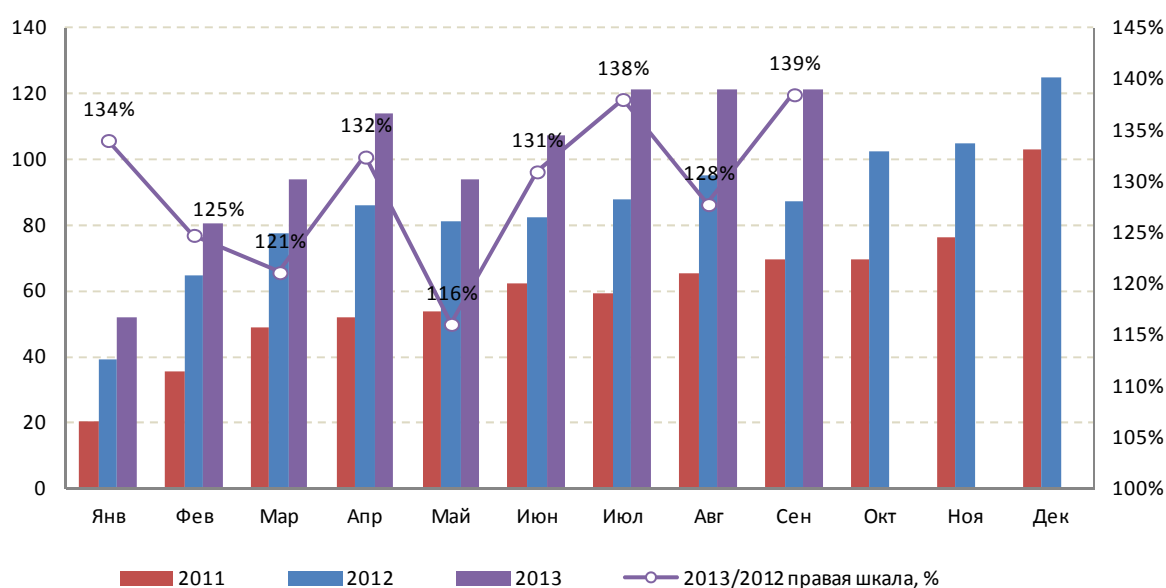
Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России	3
Деятельность ОАО «АИЖК».....	8

Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России

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

В январе – сентябре 2013 года было выдано 557 325 ипотечных кредитов на общую сумму 905,9 млрд рублей, что в 1,17 раза превышает уровень января – сентября 2012 года в количественном и в 1,29 раза в денежном выражении.

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

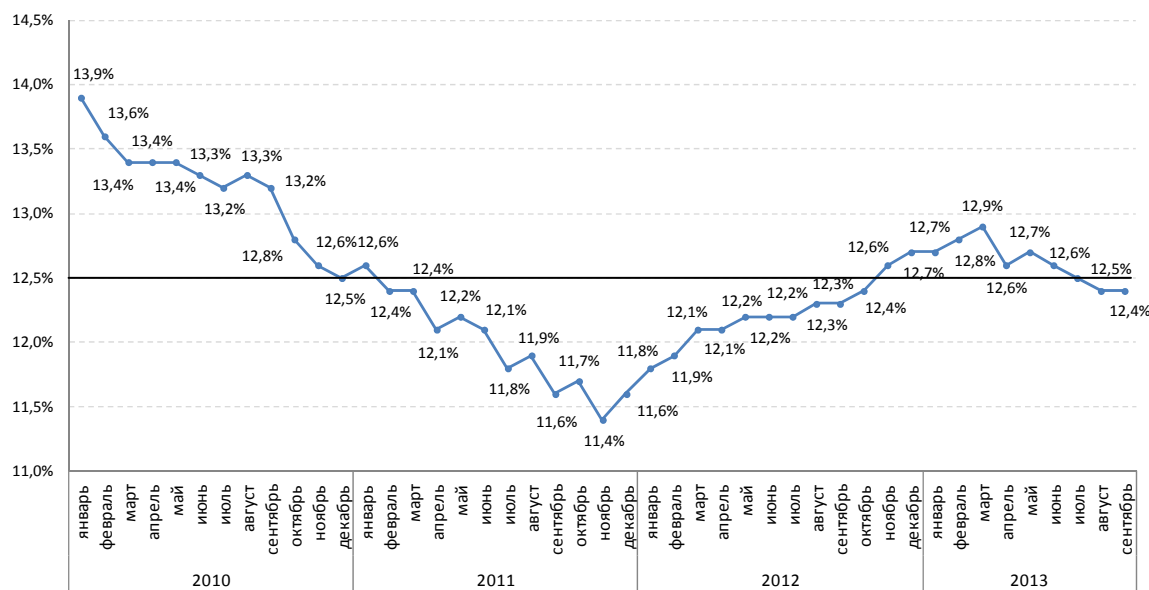


Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рост объёмов выдаваемой ипотеки происходил в условиях снижения ставок во втором и третьем кварталах 2013 года. Поднявшись за первый квартал 2013 года до 12,9%, средневзвешенные месячные ставки начали постепенно снижаться со второго квартала – в этот период ставки снижали почти все ведущие игроки ипотечного рынка. Этому способствовали нормализация ситуации с ликвидностью и снижение стоимости фондирования. К концу сентября 2013 года средневзвешенные месячные ставки по ипотеке снизились достаточно существенно (на 0,5 п.п.), и составили 12,4% в сентябре.

Отметим, что этот показатель почти не отличается от значений, достигнутых в сентябре 2012 года, когда ставка выдачи по ипотечным кредитам составила 12,3%. При этом следует учитывать, что в четвертом квартале 2012 года ставки по ипотечным кредитам росли, а в аналогичном периоде текущего года, по мнению АИЖК, продолжится снижение ставок. Это объясняется, в том числе, тем, что в условиях нормализации ситуации с ликвидностью и острой конкуренции банки могут начать выводить на рынок привлекательные сезонные предложения. АИЖК прогнозирует, что к концу года средневзвешенная месячная ставка по ипотечным кредитам будет на 0,3-0,5 п.п. ниже, чем в декабре 2012 года, когда ставка достигала 12,7%.

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



Источник: Банк России

Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным за 9 месяцев 2013 г (накопленным итогом), несколько выше среднемесячной и составляет 12,6%, т.к. в ней учитываются относительно дорогие кредиты, выданные в начале года.

Росту объемов выдачи ипотеки способствовало не только снижение ставок основными участниками рынка. Последние полгода некоторые банки ослабляли требования к заёмщикам: снижали минимальный размер первоначального взноса, увеличивали максимальную сумму кредита и расширяли перечень типов кредитуемых объектов. В исследуемый период отмечено увеличение предложений на рынке ипотечных программ социальной направленности, в частности, «Военной ипотеки», что также способствовало оживлению спроса.

По данным Аналитического центра АИЖК, с апреля по сентябрь 2013 года наблюдалось более 30 примеров корректирующего снижения ставок на постоянной либо временной основе среди наиболее активных участников рынка. Также ряд игроков рынка в указанный период ослабляли требования к заёмщикам по ипотечным программам: снижали минимальный размер первоначального взноса (не менее 4 банков), увеличивали максимальную сумму кредита (не менее 3 банков) и расширяли перечень типов кредитуемых объектов (не менее 8 банков).

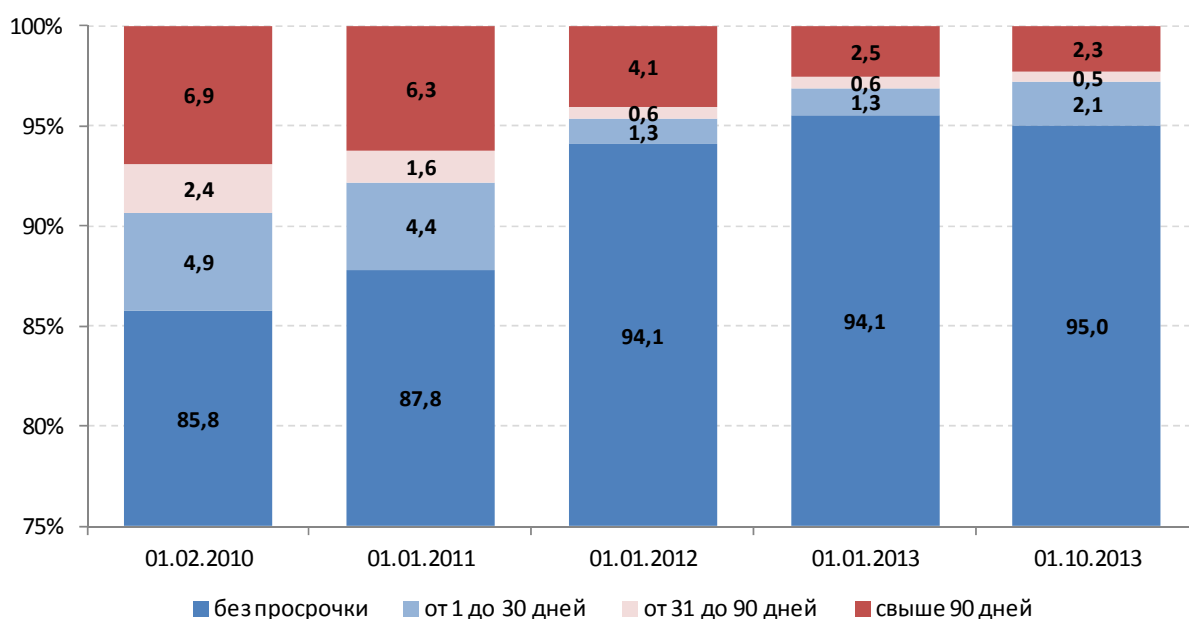
Продолжается рост ипотечного портфеля на балансах банков. Так, на 01.10.2013 года он составил 2 398,8 млрд рублей, что на 35,4% превышает уровень соответствующего периода 2012 года. Абсолютный прирост портфеля с 01.10.2012 по 01.10.2013 составил 597 млрд рублей.

Несмотря на некоторое ослабление требований к заемщикам, качество ипотечного портфеля, накопленного на балансах банков, находится на высоком уровне. Общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа составляет более 95%. Важно, что снижение уровня просроченной

задолженности «30+» происходит не только в относительном, но и в абсолютном выражении. С начала 2013 года он снизился с 59,1 до 55,9 млрд рублей, в то время как совокупный ипотечный портфель банков вырос с 2 до 2,4 трлн рублей.

Тем не менее, следует отметить, что в случае резкого ухудшения экономической ситуации и роста безработицы доля просроченных платежей и качество ипотечного портфеля может быстро ухудшиться. Необходимо уделять большее внимание управлению рисками как на уровне отдельных кредитных организаций, так и на рынке ипотечного кредитования в целом.

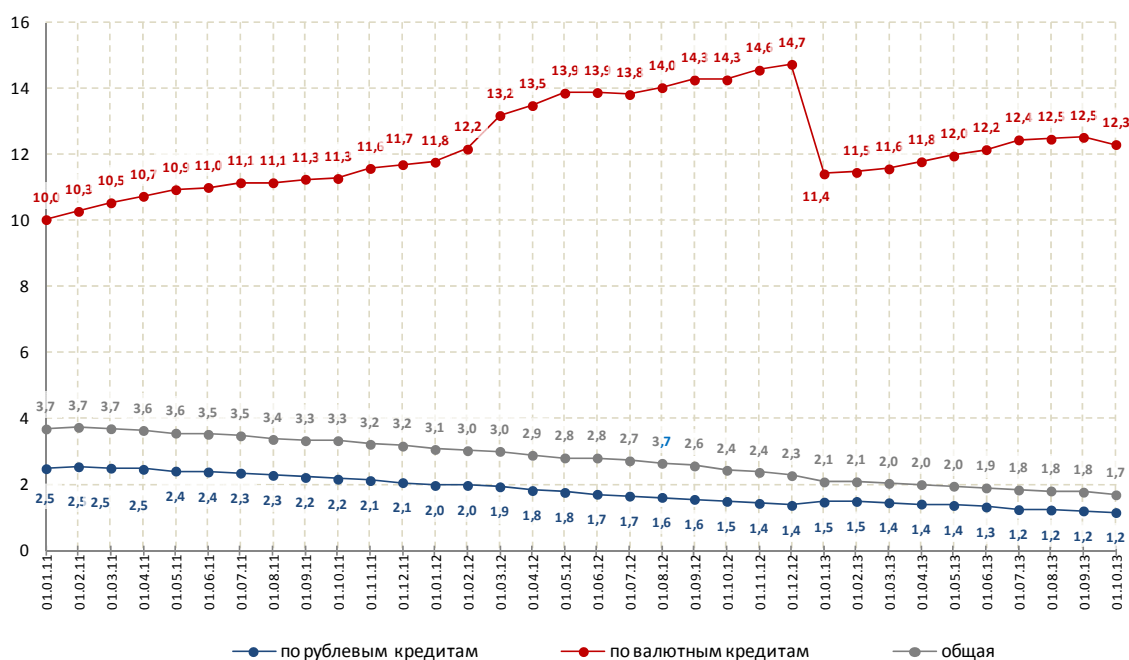
Рис. 4: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2010-2013 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной ипотечной задолженности на 01.10.2013 составила 1,69%. Доля просроченных платежей по рублевой задолженности составила 1,15% по сравнению с максимумом в 2,8% в конце 2010 года. Доля просроченных платежей по валютной задолженности составила 12,31%, а объем просроченных валютных платежей – 14,2 млрд рублей (35% от общего объема просроченных платежей, при этом доля валютной задолженности в ипотечном портфеле банков составляет всего 4,8%).

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

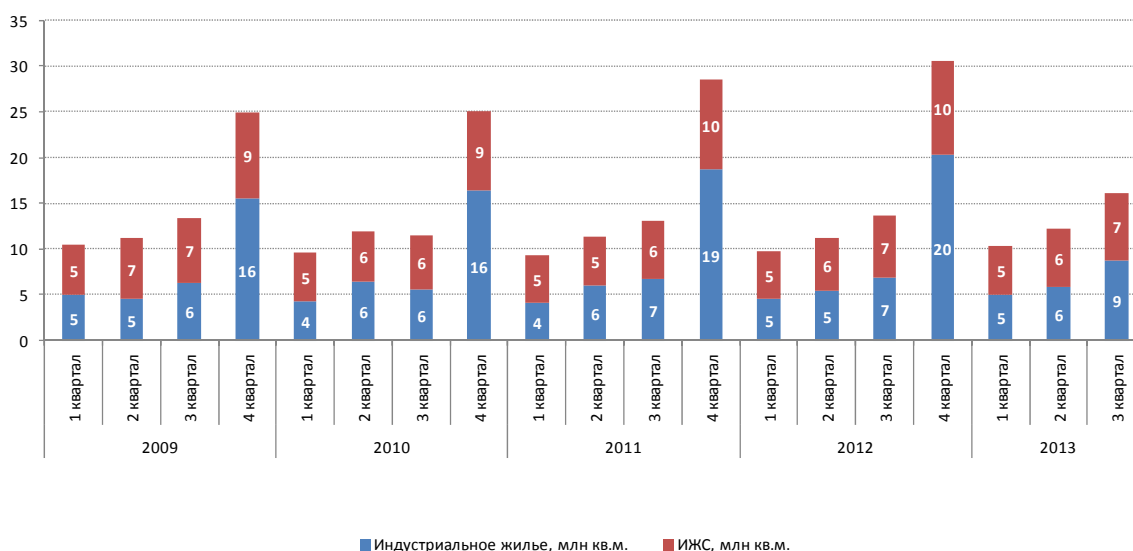


Примечание: Падение доли просроченной задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте в декабре 2012 года вызвано проведенной Сбербанком России конвертацией просроченной задолженности из иностранной валюты в рубль.

Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Рост ипотечного рынка стал одним из основных драйверов жилищного строительства. За 9 месяцев 2013 года за счет индустриального домостроения введено 342,9 тыс. квартир общей площадью 19,7 млн кв. метров, что на 23,7% и 17,3% превышает уровень 2012 года в количественном и объемном выражении соответственно. Рост объемов строительства жилья в рассматриваемом периоде по отношению к соответствующему периоду 2012 года происходил в основном за счет индустриального жилищного строительства: так, в секторе индустриального жилищного строительства рост составил 17,3%, в секторе индивидуального жилищного строительства – 6,6%.

Рис. 6: Ввод жилья в 2009 – 2013 гг., млн кв м



Источник: Росстат, расчеты АИЖК

Количество прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем, за 9 месяцев 2013 года составило 2,9 млн., что на 5% ниже уровня соответствующего периода 2012 года. Такое сокращение спроса происходило на фоне продолжающегося роста реальных цен.

Рост цен на жилье по итогам 9 месяцев 2013 года по отношению к аналогичному периоду 2012 года в среднем составил 8,1%, что в условиях зафиксированной за этот период инфляции в 6,9 п.п. говорит о небольшом росте цен на жилье в реальном выражении.

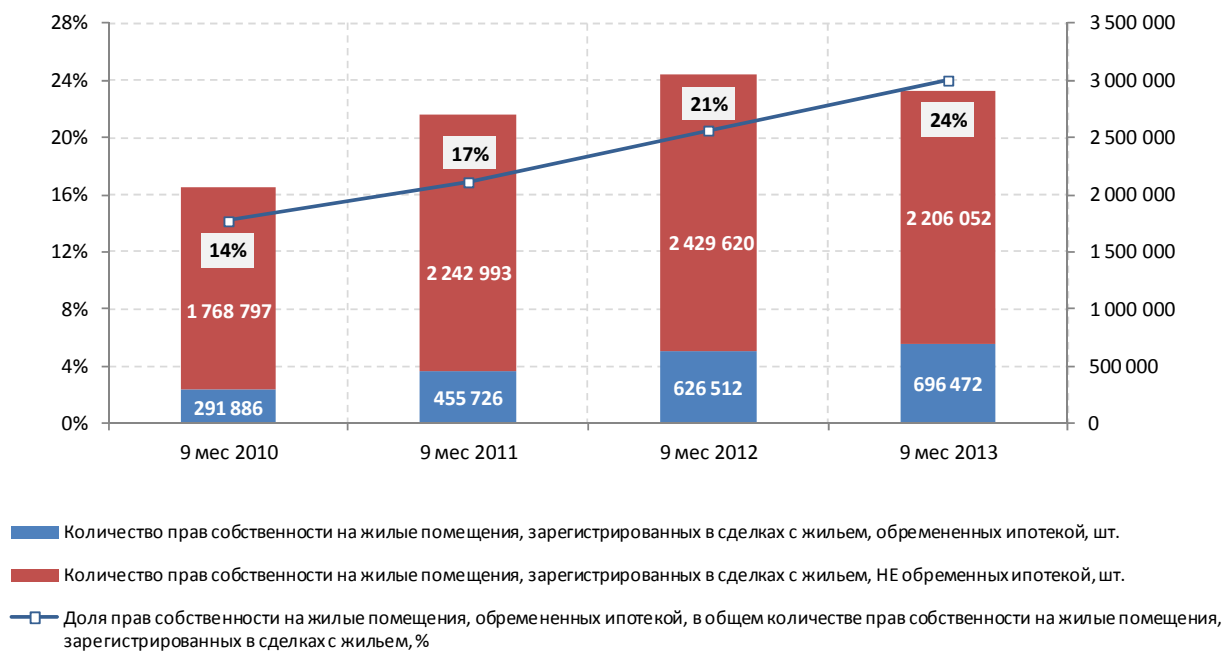
Рис. 7: Индексы цен на рынке жилья и инфляция в 2007 – 2010 гг., %



Источник: Росстат, расчеты АИЖК

Важной особенностью рынка жилья в 2013 году становится возрастающая роль ипотечного жилищного кредитования. Об этом свидетельствует рост доли ипотечных сделок на фоне общего сокращения сделок с жилой недвижимостью. По данным Росреестра, каждое четвертое право собственности (24,0%), зарегистрированное в сделках с жильем в январе-сентябре 2013 г., приобреталось с использованием ипотечного кредита. Этот показатель является рекордным за весь период наблюдения (с 2010 года).

Рис. 8: Сделки на рынке жилья, 2010-2013 гг.



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

Деятельность ОАО «АИЖК»

В январе – сентябре 2013 года АИЖК рефинансировало 22 821 кредит на сумму около 33,0 млрд рублей. Отметим, что в соответствии с изменениями в Стратегии развития группы компаний «АИЖК», в связи с развитием первичного рынка ипотечного жилищного кредитования, приоритетным направлением деятельности для Агентства становится поддержка и развитие вторичного рынка (ипотечных ценных бумаг, далее – ИЦБ)¹.

4 октября 2013 года международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service повысило кредитный рейтинг старших классов пяти выпусков облигаций с ипотечным покрытием ОАО «АИЖК»². 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 даже 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 создания мультиоригинаторной платформы и проведения на ее основе совместных выпусков ИЦБ сразу несколькими участниками рынка, что позволит сократить сроки накопления пулов ипотечных кредитов, сроки подготовки сделок секьюритизации, а также повысить экономическую эффективность выпуска ИЦБ для небольших банков и региональных операторов ипотечного рынка.

В настоящее время 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 01 октября 2013 года объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков облигаций с ипотечным покрытием составил 32,675 млрд руб., с исполнением в период с ноября 2013 по декабрь 2014 года. В рамках программ размещено 10 выпусков на 33,462 млрд руб. Объем выкупленных в рамках программ ИЦБ в 2013 году составил 10,713 млрд рублей.

В июле 2013 года Агентство приняло решение о выкупе мезонинных траншей ипотечных облигаций в соответствии с «Основными условиями приобретения мезонинных выпусков облигаций с ипотечным покрытием».

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 01 октября 2013 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 17,112 млрд руб., текущая задолженность - 3,877 млрд руб.

В рамках программы предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года было предоставлено три поручительства на общую сумму в 3,9 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 выпущены ЗАО «Ипотечный агент АИЖК – 2010-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» и ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1»

Уровень процентных ставок по ипотечным программам АИЖК на первичном рынке в сентябре был одним из самых низких. Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных жилищных кредитов (рассчитанная в соответствии с методологией Банка России³) в сентябре 2013 года составила 10,76% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,4%, по данным Банка России).

Превышение среднего уровня процентной ставки по продуктам АИЖК над месячной инфляцией⁴ составило в сентябре 2013 года 4,62 п.п.

С 1 августа 2013 г Агентство ввело специальный вычет из процентной ставки по ипотечным программам АИЖК в размере 0,5 процентных пункта для сотрудников социально ответственных компаний, которые входят в список системообразующих организаций, либо являются организацией оборонно-промышленного комплекса, либо имеют рейтинг не ниже «В-/ВЗ» международных рейтинговых агентств (или эквивалентные по уровню рейтинги национальных рейтинговых агентств). Обязательным условием для получения вычета является наличие у компании социальной корпоративной политики, которая предусматривает поддержку своих сотрудников при приобретении/строительстве жилья (возмещение уплаченных процентов, частичное возмещение денежных средств, компенсация части первоначального взноса, оплата части процентов по кредиту, предоставление жилья по более низким ценам в рамках специальных программ и др.).

Наряду со стандартными кредитными продуктами АИЖК продолжает развивать специальные кредитные программы для отдельных категорий граждан. Так, по данным на 01.10.2013, АИЖК рефинансировало около 30,7 тыс. ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека»⁵, на общую сумму 59,5 млрд рублей, а также 10,9 тыс. кредитов с использованием материнского (семейного) капитала⁶ на общую сумму 14,2 млрд рублей.

Кроме того, в июле 2013 года Агентство внесло существенные изменения в условия кредитования по продукту «Молодые учителя». Теперь ипотечные кредиты по ставке 8,5% на весь срок кредитования могут получить все учителя государственных общеобразовательных учреждений в возрасте до 35 лет, а право на получение субсидии больше не является обязательным требованием. Кроме того, теперь молодые учителя смогут подать заявку на ипотечный кредит на покупку квартиры на этапе строительства. Ставка по такому кредиту составит 10,5% годовых в рублях до оформления жилья в собственность, после чего ставка снижается до 8,5%. Данное решение позволит удовлетворить спрос на новое жилье и даст учителям возможность приобрести жилье большей площади.

Со 2 августа 2013 года Агентство расширило цели кредитования и по продукту «Военная ипотека» – стало возможным приобретение квартиры в строящихся домах. Ипотечный кредит на приобретение квартиры на стадии строительства военнослужащие могут оформить по ставке от 11,5% годовых. При этом ставка не зависит от срока кредитования, суммы первоначального взноса и возраста военнослужащего. После оформления закладной на готовую квартиру размер процентной ставки снижается на 2 процентных пункта.

³ Продукты «Стандарт», «Новостройка», «Молодые учителя – стандарт», «Молодые ученые» и «Военная ипотека».

⁴ Месяц к соответствующему месяцу предыдущего года

⁵ Накопленным итогом с 2007 года

⁶ Накопленным итогом с 2009 года

В рамках программы «Стимул»⁷ по состоянию на 1 октября 2013 года АИЖК приняты действующие обязательства по рефинансированию кредитов, выданных банками застройщикам, на общую сумму 59,1 млрд. руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 95,0 млрд. руб., по которым предусматривается строительство 5,20 млн. кв. м жилых помещений (общий объем зданий - 7,68 млн. кв. м). Доля финансирования, предоставленного Агентством путем выкупа выданных банками кредитов и займов, составила 57% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (45,2 млрд. руб. из 79,2 млрд. руб.).

В ходе реализации инициированной Госстроем программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», 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.

Агентство продолжает реализовывать программу «Арендное жилье», направленную на формирование условий кредитования юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 1 октября 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 общая сумма кредитования банками строительства и приобретения объектов арендного жилья в рамках продукта составила 185 млн. руб.

⁷ «Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья», реализуемая Агентством совместно с Внешэкономбанком

Приложение 1

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.10.2013 (накопленным итогом с начала года)									
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	557 325	126 565	55 533	40 246	12 777	143 605	65 524	90 366	22 709
в рублях	555 890	125 669	55 378	40 183	12 754	143 489	65 436	90 326	22 655
в иностранной валюте	1 435	896	155	63	23	116	88	40	54
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	905 935	271 309	100 301	59 124	18 815	175 261	111 036	126 961	43 128
в рублях	894 414	262 093	99 334	58 945	18 694	174 797	110 825	126 781	42 945
в иностранной валюте	11 521	9 216	967	179	121	464	211	180	183
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	2 398 840	712 814	261 289	151 136	46 851	423 981	336 587	349 709	116 473
в рублях	2 283 217	627 790	247 328	148 524	45 565	417 907	334 524	346 481	115 098
в иностранной валюте	115 623	85 024	13 961	2 612	1 286	6 074	2 063	3 228	1 375
Из них просроченная задолженность, млн руб.	40 547	21 945	3 155	2 324	704	4 681	2 989	4 156	593
в рублях	26 319	10 533	2 017	2 135	470	4 092	2 811	3 773	488
в иностранной валюте	14 228	11 412	1 138	189	234	589	178	383	105
Средневзвешенный срок, лет									
в рублях	14,8	14,3	14,3	15,5	15,8	14,8	15,9	14,8	14,7
в иностранной валюте	13,0	13,0	9,9	17,9	13,4	17,1	11,1	18,8	12,5
Средневзвешенная ставка, %									
в рублях	12,6	12,6	12,5	12,6	12,6	12,6	12,5	12,6	12,6
в иностранной валюте	9,6	9,6	9,4	9,4	10,1	9,6	9,8	8,8	9,3
Рефинансировано АИЖК									
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	22 821	3 855	2 791	1 618	368	6 556	2 837	3 886	910
Рефинансировано АИЖК, млн руб.	32 983	6 455	4 498	2 883	560	7 935	3 717	5 331	1 604
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов (по методике Банка России), лет *	14,6	13,8	13,4	13,3	14,1	15,8	16,1	15,4	13,2
Средневзвешенная ставка по рефинансированным АИЖК кредитам (по методике Банка России), %*	11,13	11,00	10,89	10,55	11,39	11,43	11,58	11,01	10,94

* 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-сентябрь 2013 года
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	-	-	349 502	130 085	301 255	523 582	691 724	557 325
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд руб.	263,6	556,4	655,8	152,5	379,5	716,9	1 032,0	905,9
в рублях	179,6	438,1	560,7	143,0	364,2	697,4	1 017,3	894,4
в иностранной валюте	84,0	118,3	95,1	9,5	15,3	19,5	14,7	11,5
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	2 398,8
в рублях	144,8	446,3	838,9	812,8	948,8	1 314,3	1 874,3	2 283,2
в иностранной валюте	89,1	164,9	231,4	198,1	180,0	164,7	122,9	115,6
Из них: просроченная задолженность, млрд руб.	0,1	0,8	11,5	31,0	41,6	45,3	41,6	40,5
в рублях	0,0	0,4	5,3	18,5	23,6	26,0	27,5	26,3
в иностранной валюте	0,0	0,4	6,2	12,5	18,1	19,4	14,0	14,2
Средневзвешенный срок, лет								
в рублях	15,2	16,6	17,9	16,5	16,4	14,9	15,0	14,8
в иностранной валюте	15,0	15,8	17,3	11,6	12,8	12,4	11,3	13,0
Средневзвешенная ставка, %								
в рублях	13,7	12,6	12,9	14,3	13,1	11,9	12,3	12,6
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	22 821
Рефинансировано АИЖК, млрд руб.	27,05	39,3	26,43	28,77	54,7	51,26	60 980	32 983
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов (по методике Банка России), лет *	8,07	9,71	11,16	10,64	12,05	12,94	14,0	14,6
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	11,13

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

Приложение 3

Характеристика рефинансированных АИЖК закладных в разрезе федеральных округов в сентябре 2013 года*									
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	1 283	1 389	1 319	1 142	1 239	1 144	1 297	1 305	1 721
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях, %	11,40	11,36	11,52	12,14	11,80	11,32	11,71	11,10	11,89
Средневзвешенный срок по ипотечному кредиту, лет	17,7	16,7	17,2	18,1	18,3	18,3	17,3	18,0	16,6
Средний возраст заемщика, лет	34	36	35	34	33	34	34	34	35
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб.	30,5	31,8	33,1	37,0	25,7	25,2	34,1	31,4	44,7
Среднее значение коэффициента П/Д, %	35,9	35,3	34,4	36,9	37,3	36,6	35,4	36,1	35,3
Среднее значение коэффициента К/З, %	31,4	57,1	56,0	64,6	66,1	59,9	62,1	66,1	64,1
Средняя площадь приобретаемого жилья, м ²	47,0	48,1	47,5	49,0	57,8	47,3	46,0	45,4	48,3
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м ²	46 587	51 826	50 782	37 794	33 555	42 604	47 350	45 914	58 863

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

Приложение 4

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

№		2008	2009	2010	2011	2012	Январь- сентябрь 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	939,6	1294 - 1397	Банк России
2	в тыс. шт.	507,3	178,4	395,5	587,5	741,2	595,4	798 - 862	Банк России
3	в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,1	28,2	25,0	32,2 - 32,4	Банк России, расчеты АИЖК
4	Ипотечные кредиты, млрд руб.	655,8	152,5	378,9	716,9	1032,0	905,9	1250 - 1350	Банк России
5	тыс. шт.	349,5	130,0	301	523,6	691,7	557,3	758 - 818	Банк России
6	в млн кв. м	16,8	4,2	9,2	20,2	27,0	24,0	31,1 - 31,3	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%	12,6%	12,4% - 12,6%	Банк России (накопленным итогом с начала года)
8	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам за последний месяц периода, %	н.д.	13,9%	12,5%	11,6%	12,7%	12,4%	- -	Банк России
9	Доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам, %	0,2%	2,7%	6,3%	10,0%	2,1%	1,7%	1,5% - 2,0%	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	634,2	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	390,1	530 - 573	
12	в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	20,9	16,2	20,7 - 20,8	
13	Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, млрд руб.	120,9	15,6	38,8	107,5	206,4	271,8	375 - 405	
14	в тыс. шт.	64,4	13,3	30,8	78,5	138,3	167,2	227 - 245	
15	в млн кв. м.	3,3	0,5	1,2	3,2	6,1	7,9	10,4 - 10,4	
16	Необеспеченные залогом жилищные кредиты, в т.ч. на этапе строительства, млрд руб.	101,0	29,7	58,1	48,9	40,5	33,6	44 - 47	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. По данным Банка России и расчетам АИЖК
17	в тыс. шт.	157,8	48,4	94,5	63,9	49,5	38,1	40 - 43	

18	в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,6	1,2	1,0	1,1 - 1,1	
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	1267,4	- -	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).

Приложение 5

Отчет о ходе реализации программы "Стимул" за период с 01.10.2009 по 01.10.2013									
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Объем обязательств АИЖК по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	95 011	54 068	12 071	5 241	742	6 512	7 293	8 994	90
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	35 952	18 945	4 350	1149	0	3 721	4 237	3 549	0
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.*	79 210	44 543	11 686	6 015	955	5 626	4 645	5 611	128
Объем рефинансированных АИЖК кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.	44 993	27 783	7 401	2 886	445	2 764	1 475	2 159	79
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	13,11%	13,32%	11,93%	14,10%	16,99%	12,53%	11,79%	13,86%	14,00%
Ставка рефинансирования АИЖК кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", %	7,82%	7,93%	7,45%	7,76%	7,65%	8,10%	7,65%	7,49%	8,20%
Средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья (расчеты АИЖК по данным Росстата), руб.**	67 989	80 218	71 650	41 784	30 854	43 385	48 746	41 648	34 172
Средняя цена продажи в рынок, заявленная участником программы "Стимул" (Застройщик/Инвестор), за 1 кв. м, руб.	62 764	66 769	76 832	47 933	25 000	40 306	52 299	47 972	-
Общая площадь жилых зданий, построенных участниками программы "Стимул", тыс. кв. м	2 775	1 334	241	173	0	351	356	320	0

* согласно данным отчетности банков – участников программы «Стимул»

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

Приложение 6

Отчет о ходе реализации продукта "Арендное жилье" за период с 01.08.2012 по 01.10.2013 года									
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Объем обязательств по подписанным соглашениям в рамках продукта "Арендное жилье", млн руб.	275	0	0	0	0	98	0	177	0
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на строительство и приобретение жилья в рамках продукта "Арендное жилье", млн руб.*	185	0	0	0	0	8	0	177	0
Объем выкупленных ОАО "АИЖК" залоговых, удостоверяющих права требования по ипотечным кредитам в рамках продукта "Арендное жилье", млн руб.	143	0	0	0	0	0	0	143	0
Средняя ставка ипотечного кредитования юридических лиц банками, %	8,89%	-	-	-	-	10,20%	-	8,83%	-
Общая площадь жилых помещений, построенных и приобретенных юридическими лицами в рамках продукта "Арендное жилье", тыс. кв. м	8	0	0	0	0	0,4	0	8	0

* согласно данным отчетности банков – участников программы «Арендное жилье»

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.