

Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

Аналитический центр АИЖК



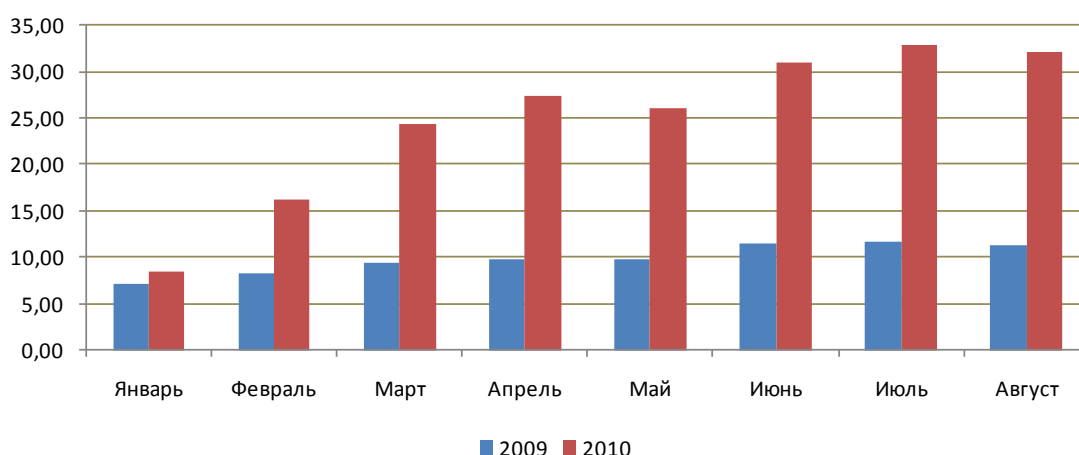
Оглавление

Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России.....	3
Рынок ипотечного кредитования в регионах.....	7
Обзор участников рынка ипотеки	9
Деятельность АИЖК	11
Приложения	16

Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России

По данным Центрального банка РФ, за август 2010 года предоставлено 25 742 ипотечных кредита на общую сумму 32 млрд рублей. В общей сложности за восемь месяцев 2010 года выдано **158,9 тыс.** ипотечных кредитов на общую сумму **198,3 млрд рублей**. Объем выдачи за восемь месяцев 2010 года в 2,6 раза превышает уровень сопоставимого периода 2009 года. В количественном выражении, за первые восемь месяцев 2010 года предоставлено в 2,4 раза больше ипотечных кредитов, чем за аналогичный период 2009 года.

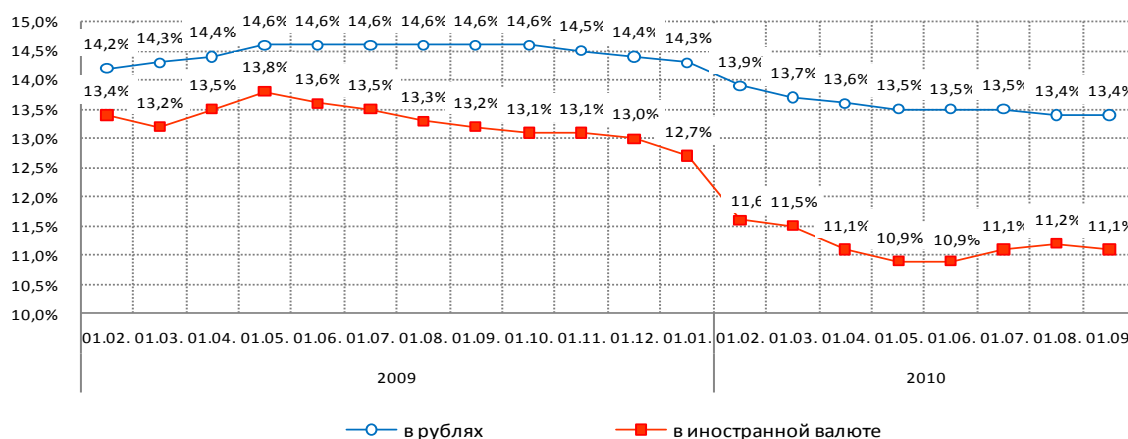
Рис. 1: Динамика объема выдачи ипотечных кредитов в 2009- 2010 гг. ежемесячно



Источник: Центральный банк РФ, расчеты АИЖК

На 01.09.2010 средний размер кредита увеличился почти на 7% по сравнению со средним размером кредита, зафиксированным по итогам 2009 года: с 1,17 млн рублей до 1,25 млн рублей. Это отражает динамику восстановления доходов населения (по данным Росстата за январь - август 2010 года реальные располагаемые доходы на 5,6% превысили уровень соответствующего периода 2009 года) и цен на жилье (по итогам первого полугодия 2010 года средняя цена на жилье выросла более чем на 6,5% по отношению к аналогичному показателю IV квартала 2009 года).

Рис. 2: Средневзвешенная ставка ипотечным кредитам в рублях и иностранной валюте, накопленным итогом с начала года (2009 – 2010 г.г.)

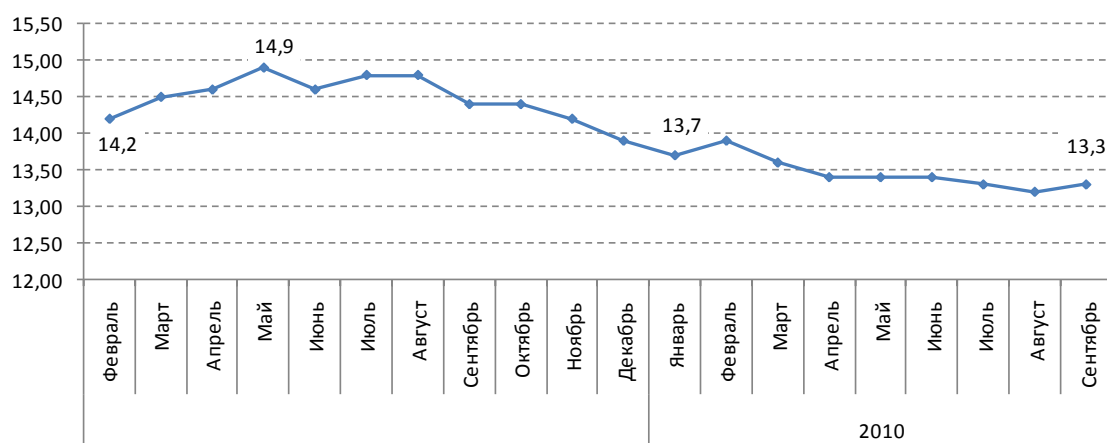


Источник: Центральный банк РФ, расчеты АИЖК

За восемь месяцев 2010 года, накопленным итогом с начала года, средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях, как и месяцем ранее, составила 13,4% годовых, а по валютным кредитам снизилась на 0,1 п.п. и составила 11,1%.

Месячная динамика средневзвешенных ставок по кредитам свидетельствует о замедлении темпов их снижения, как и прогнозировал Аналитический центр АИЖК. Так, ставки по кредитам в рублях, выданным в течение месяца, повысились на 0,1 п.п. и составили 13,3%.

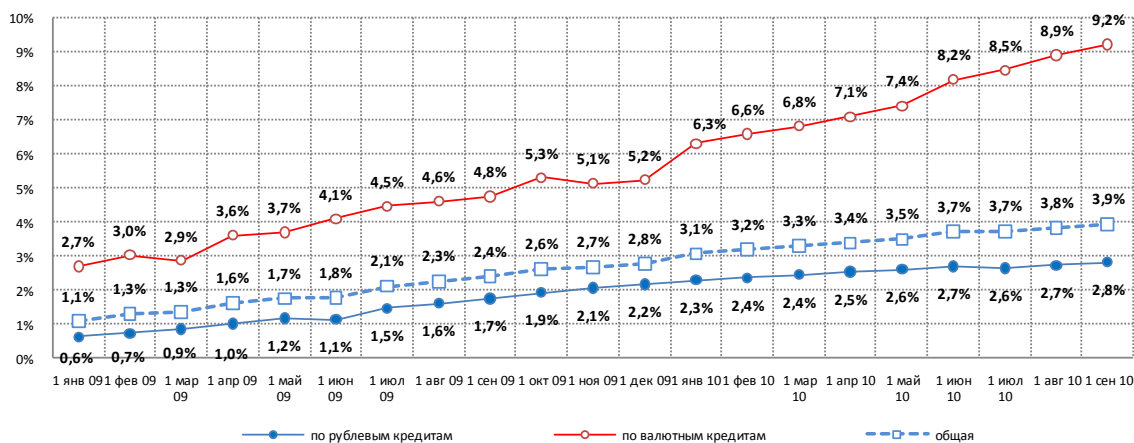
Рис. 3: Динамика ставок по ипотечным кредитам в рублях, выданных в течении месяца, %



Источник: Центральный банк РФ, расчеты АИЖК

Такая ситуация объясняется массовым снижением размера первоначального взноса крупнейшими участниками рынка в начале июля. Большой уровень риска ссуд с меньшим первоначальным взносом нашел отражение в величине процентных ставок выдаваемых кредитов. В то же время некоторое влияние на ставки оказало общее повышение инфляционных ожиданий на рынке в связи с увеличением волатильности рубля в этот период и аномальной жарой.

Рис. 4: Доля просроченной задолженности в 2009 – 2010 гг.



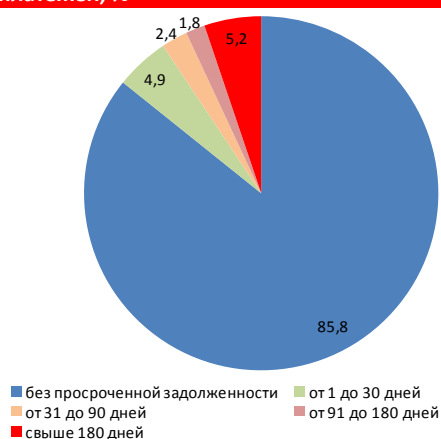
Источник: Центральный банк РФ, расчеты АИЖК

Продолжается рост накопленной просроченной задолженности по ипотечным кредитам. За месяц она выросла на 4,4% и составила 41,7 млрд рублей. При этом она росла быстрее, чем общий объем ипотечной задолженности на балансах банков, который увеличился на 1,3%, до 1,055 трлн руб. Такая ситуация, в свою очередь, приводит к росту доли просроченной задолженности в общем объеме накопленной задолженности по ипотечным кредитам: с 3,8% в предыдущем месяце она увеличилась до 3,9%.

Следует отметить, что более 41% объема просроченной задолженности составляют кредиты в иностранной валюте, хотя в общем объеме накопленной задолженности их доля не превышает 17,7%. В результате доля просроченной задолженности по кредитам в рублях намного ниже, чем по кредитам в иностранной валюте - 2,8% против 9,2%.

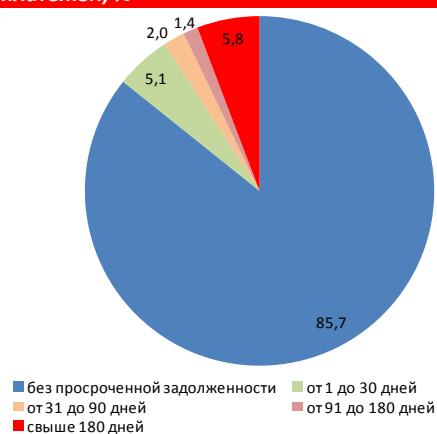
Это может объясняться тем, что в кризисный и посткризисный период выдача кредитов в иностранной валюте находилась на крайне незначительном уровне (порядка 3 - 5% от общего количества ежемесячно). Таким образом, основная масса накопленных кредитов в иностранной валюте – это кредиты, выданные до начала кризиса в период стабильного укрепления рубля. В процессе девальвации рубля в конце 2008 – начале 2009 года платежи по кредитам в иностранной валюте резко возросли, что с учетом ухудшающегося материального положения заемщиков, вследствие роста нестабильности на рынке труда, стало причиной увеличения просрочки. После завершения острой фазы кризиса многие заемщики не смогли в достаточной мере восстановить свою платежеспособность, при том, что имевшиеся у них ресурсы были уже исчерпаны.

Рис. 5: Структура просроченной задолженности на 01.02.2010 по сроку допущенных просроченных платежей, %



Источник: Центральный банк РФ, расчеты АИЖК

Рис. 6: Структура просроченной задолженности на 01.09.2010 г. по сроку допущенных просроченных платежей, %



Источник: Центральный банк РФ, расчеты АИЖК

По данным Центрального банка РФ, на 01.09.2010 задолженность по ипотечным кредитам, имеющая просроченные платежи, составила 14,3% от общего объема накопленной задолженности. При этом совокупная доля «дефолтной» задолженности, с просроченными платежами от 91 дней и выше, составляет 7,2%, доля задолженности с «технической» просрочкой платежей (до одного месяца) – 5,1%, а доля задолженности со средней просрочкой (от 31 до 90 дней) – 2%. В качестве положительной тенденции можно отметить тот факт, что с начала года объем задолженности без просроченных платежей практически не уменьшился, а увеличение объема «дефолтной» задолженности

происходило, судя по динамике, преимущественно за счет нарастания просрочки по «старым» кредитам, уже имевшим просрочки (более 31 дня).

Средневзвешенный срок по кредитам в рублях, выданным за первые восемь месяцев 2010 года, составил 16,4 года, что на 0,5% меньше, чем было зафиксировано по итогам аналогичного периода 2009 года.

Средневзвешенный срок по кредитам в иностранной валюте, выданным за первые восемь месяцев 2010 года, составил 13,6 года, что на 20,6% больше, чем было зафиксировано по итогам аналогичного периода 2009 года.

Таким образом, средневзвешенный срок по кредитам в рублях накопленным итогом с начала года, в среднем, на 2,8 года длиннее, чем по кредитам в иностранной валюте.

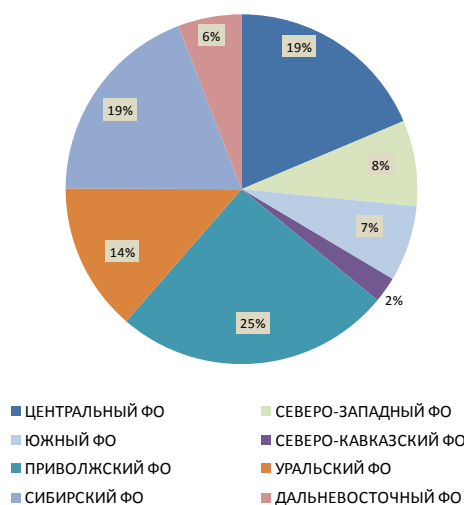
Рынок ипотечного кредитования в регионах

Наибольшее количество ипотечных кредитов в августе 2010 года было выдано в Приволжском федеральном округе – 6,6 тыс. на сумму 6,6 млрд рублей и Сибирском ФО – 4,9 тыс. на 5,3 млрд рублей. В Центральном ФО выдано 4,8 тыс ипотечных кредитов на общую сумму 8,7 млрд. Меньше всего ипотечных кредитов выдано в Северо-Кавказском ФО – 609 (602 млн рублей).

В региональном разрезе в августе 2010 года наибольшее количество ипотечных кредитов выдано в Тюменской области - 1534 (2,48 млрд рублей), Республике Татарстан – 1512 (0,68 млрд рублей) и Москве – 1120 (3,39 млрд рублей).

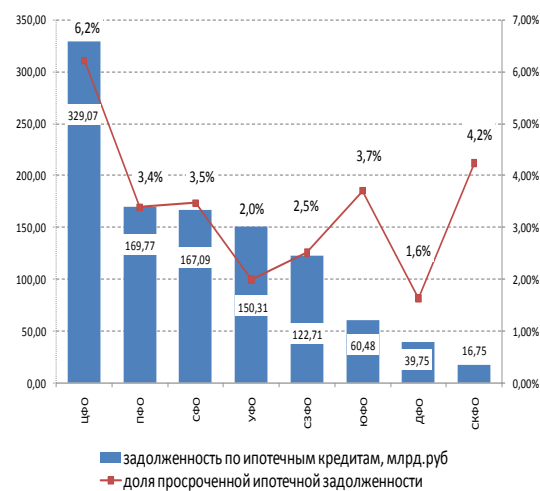
Объем задолженности по ипотечным кредитам в июле 2010 года увеличился во всех федеральных округах. Максимальное увеличение произошло в Дальневосточном ФО – на 3,1% (с 38,5 до 39,8 млрд руб.), а также Северо-Кавказском ФО – на 1,96% (с 16,4 до 16,8 млрд руб.). В абсолютном выражении максимальный прирост произошел в Центральном ФО – там объем ипотечной задолженности на балансах банков вырос на 3,9 млрд руб., что составило около 28,3% от общего прироста показателя по России.

Рис. 7: Распределение количества ипотечных кредитов, выданных в августе 2010 года, по федеральным округам, %



Источник: Центральный банк РФ, расчеты АИЖК

Рис. 8: Объем задолженности и доля просроченных ипотечных кредитов в федеральных округах по состоянию на 01.09.2010



Источник: Центральный банк РФ, расчеты АИЖК

На 01.09.2010 наибольший объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам зафиксирован в Центральном ФО – 20,5 млрд рублей (доля просроченной задолженности - 6,2% от общего объема накопленной ипотечной задолженности). Наименьший объем просрочки зафиксирован в Дальневосточном ФО - 0,65 млрд рублей (1,6%). На Центральный ФО приходится 31% от накопленной ипотечной задолженности по стране, и 49% - просроченной. Высокая доля просроченной задолженности в Центральном ФО объясняется, прежде всего, самой большой среди всех федеральных округов долей кредитов в иностранной валюте в общем объеме накопленной ипотечной задолженности – более 40%.

Наибольший объем просроченной задолженности в разрезе субъектов Российской Федерации зафиксирован в Москве – 11,8 млрд руб. (7,55% от общего объема накопленной ипотечной задолженности), Московской области - 6,5 млрд руб. (7,51% от общего объема накопленной ипотечной задолженности) и Санкт-Петербурге - 1,8 млрд руб. (2,7% от общего объема накопленной ипотечной задолженности). Это связано с большой долей кредитов, выданных в иностранной валюте, а также с большим размером кредитов и большими объемами выдачи ипотечных кредитов в этих регионах.

Наименьший объем просрочки зафиксирован в Камчатской области и Республике Алтай, где он составил соответственно 2 млн рублей (0,1% от общего объема накопленной ипотечной задолженности) и 3 млн рублей (0,3% от общего объема накопленной ипотечной задолженности).

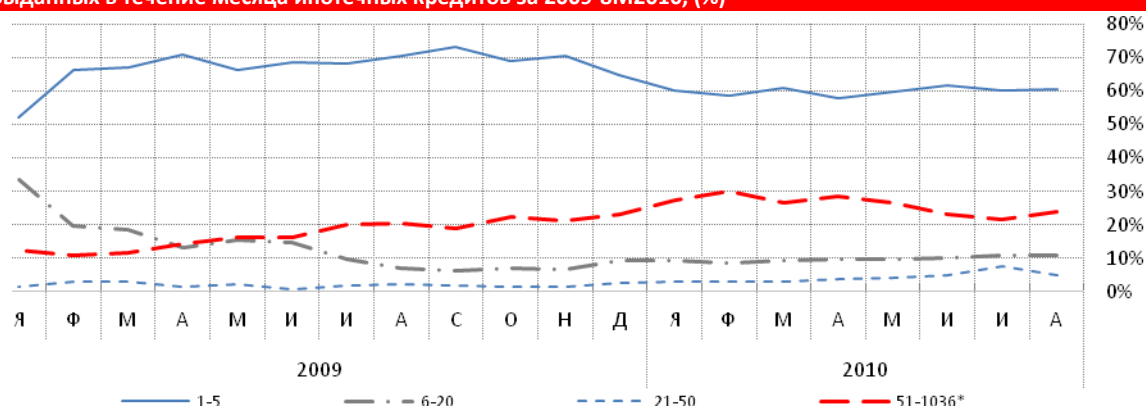
Обзор участников рынка ипотеки

В августе 2010 было зарегистрировано некоторое уменьшение количества выданных в течение месяца ипотечных кредитов практически по всем группам банков (за исключением группы, занимающей по размеру активов 51 - 200 место). Предположительно, данное снижение выдачи связано с аномальной жарой.

Наибольшее снижение выдачи в абсолютном выражении было зарегистрировано по группе банков, занимающих по размеру активов 21 - 50 место: если в июле эта группа выдала 1939 ипотечных кредита, то в августе – только 1262 кредита, и в итоге потеряла 2,6 п.п. своей доли рынка по количеству кредитов, выданных за месяц.

Наибольший прирост доли рынка относительно количества выданных в течение месяца ипотечных кредитов показала группа банков, занимающих по размеру активов 51 - 1036 место (+2,2 п.п.). Это произошло, главным образом, благодаря активной выдаче средних по размеру банков, (занимающих по размеру активов 5 1- 200 место), которые увеличили свою долю рынка по количеству кредитов, выданных за месяц, на 2,2 п.п.

Рис. 9: Динамика долей банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в количестве выданных в течение месяца ипотечных кредитов за 2009-8М2010, (%)

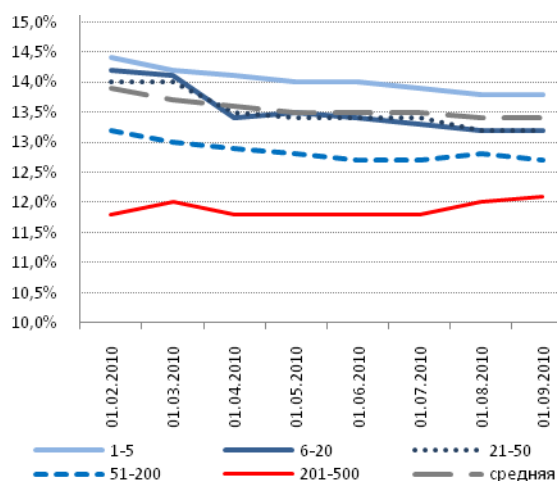


Источник: Центральный банк РФ, расчеты АИЖК, * доли групп банков начиная с 51-го места по размеру активов и ниже объединены в одну группу 51-1036 (на 01.02.2009 – 51-1083)

В целом, за восемь месяцев текущего года наибольшую долю рынка по количеству выданных ипотечных кредитов продолжала удерживать пять крупнейших банков. Эта пятерка «тяжеловесов» (включая Сбербанк), однако, так и не смогла восстановить свою долю по количеству выданных кредитов: за восемь месяцев текущего года она упала с 68% в 2009 до 60%. Это, в целом, ожидаемое развитие событий, так как ставки выдачи у пятерки крупнейших банков продолжали оставаться самыми высокими на рынке: по состоянию на 01.09.2010 у этой группы банков средневзвешенная ставка по кредитам в рублях (накопленным итогом с начала года) составили 13,8%, несмотря на дешевое фондирование, доступное данной группе.

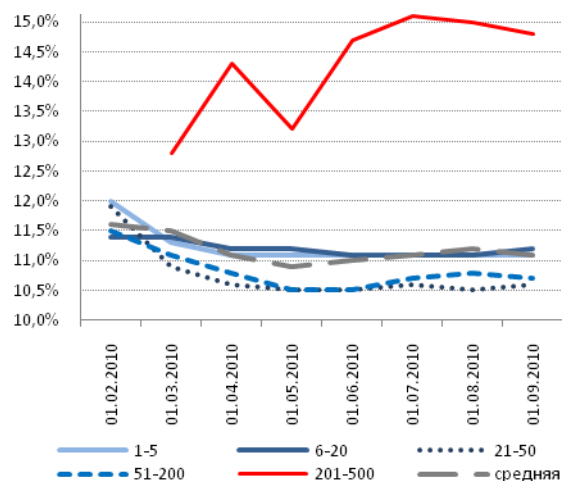
Самые низкие ставки выдачи по кредитам в рублях (накопленным итогом с начала года) показали небольшие банки, занимающие по размеру активов 201 - 500 место и являющиеся важной целевой аудиторией АИЖК. В этой группе средневзвешенная ставка составила 12,1%, (основным источником фондирования рублевых программ для этих банков является АИЖК), что позволило указанным банкам сохранить свою долю рынка в количестве ежемесячно выдаваемых кредитов на уровне 10%.

Рис. 10: Средневзвешенные процентные ставки по кредитам в рублях за 8 месяцев 2010 (накопленным итогом с начала года) по банкам, ранжированным по величине активов (по убыванию), %



Источник: Центральный банк РФ

Рис. 11: Средневзвешенные процентные ставки по кредитам в иностранной валюте за 8 месяцев 2010 (накопленным итогом с начала года) по банкам, ранжированным по величине активов (по убыванию), %



Источник: Центральный банк РФ

В то же время АИЖК не рефинансирует кредиты, выданные в иностранной валюте. В связи с этим, небольшие банки вынуждены предлагать кредиты в иностранной валюте по более высоким ставкам, поскольку валютное фондирование обходится им дорого.

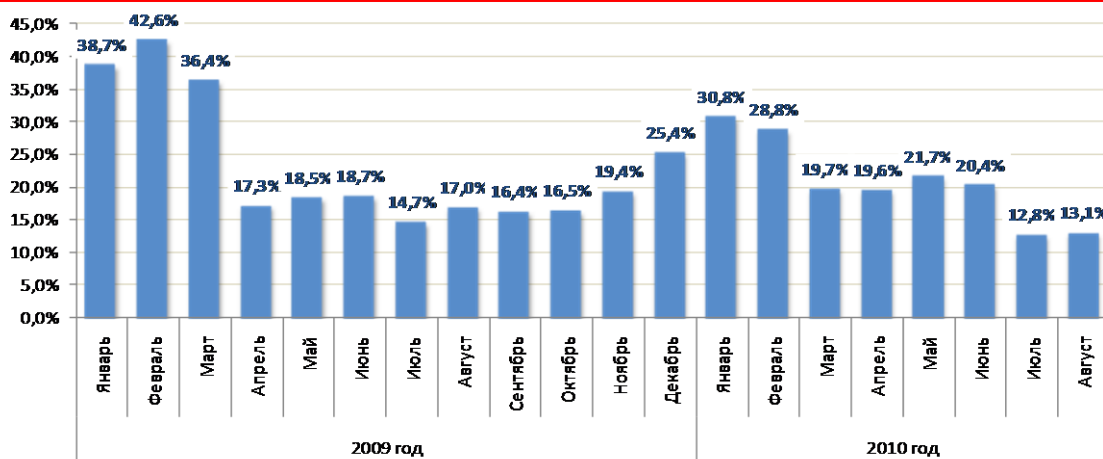
В целом конкуренция и активность на ипотечном рынке продолжали расти, что подтверждается, прежде всего, снижением ставок, поскольку размер минимального первоначального взноса крупнейшие игроки рынка уже значительно понизили ранее. Таким образом, в ходе усиления конкурентной борьбы, девять банков в сентябре снизили процентную ставку (АМТ Банк, Абсолют Банк, банк «ДельтаКредит», Банк «Возрождение», Московское ипотечное агентство, СМП Банк, Собинбанк, Банк Сосьете Женераль Восток и ЮниКредит Банк).

Деятельность АИЖК

По данным Центрального банка РФ за восемь месяцев 2010 года зафиксирован рост задолженности по ипотечным кредитам (ипотечного портфеля) на 4,5%. Ипотечный портфель АИЖК увеличился за этот период на 17,3%.

В августе 2010 года Агентством по ипотечному жилищному кредитованию было рефинансировано 3369 ипотечных кредитов на сумму 3,9 млрд рублей, что составляет 13,1% в количественном и 12,2% в рублевом выражении от всех выданных в этот период кредитов. **За восемь месяцев 2010 года АИЖК рефинансировало 30,465 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму в 32,8 млрд рублей, что составляет 19,1% в количественном и 16,5% в денежном выражении от всех выданных в этот период кредитов.**

Рис. 12: Доля ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК, в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов в 2009 – 2010 гг., %



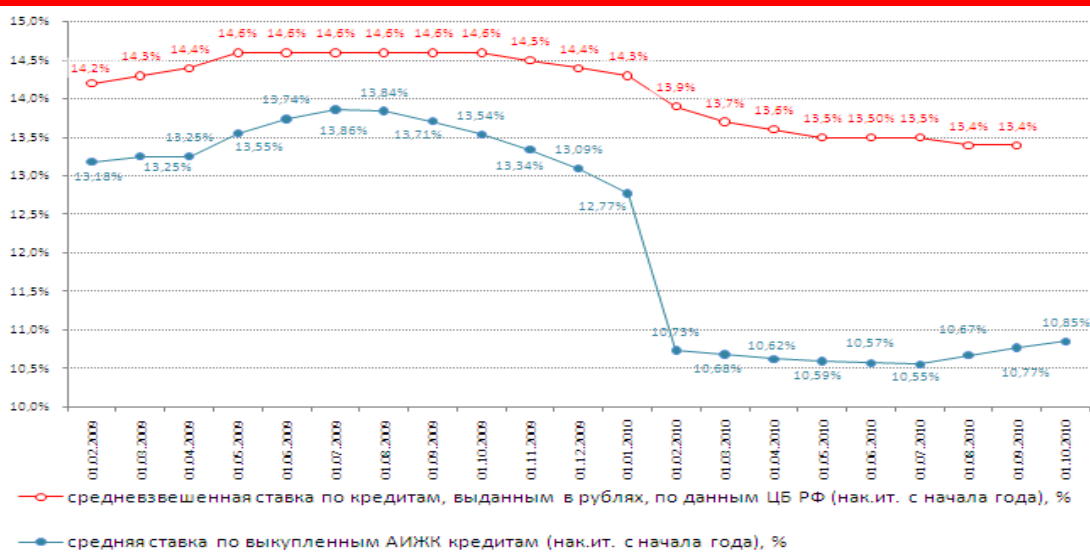
Источник: Центральный банк РФ, расчеты АИЖК

Причинами снижения объема рефинансирования и доли АИЖК в июле - августе 2010 года стала целенаправленная политика Агентства, имеющая своей целью повышение доли рефинансирования ипотеки, выданной на жилье, приобретаемое на первичном рынке.

Снижение доли АИЖК на фоне роста ипотечного рынка в целом свидетельствует о его выздоровлении, росте конкуренции среди кредитных организаций и улучшении ситуации с ликвидностью в ипотечном секторе.

Ставка выкупа АИЖК по стандартным кредитным продуктам (накопленным итогом с начала года) по данным на начало октября 2010 года составила 10,85%, что значительно меньше среднего уровня ипотечных ставок по России (13,4% по данным Центрального банка РФ на 01.09.2010). Некоторый рост средневзвешенных ставок выкупа АИЖК с июля 2010 года вызван изменением политики АИЖК по определению ставок рефинансирования кредитов, выданных на вторичном рынке.

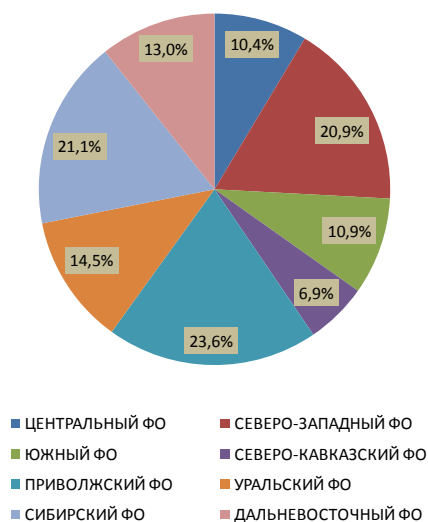
Рис. 13: Динамика ставок по ипотечным кредитам в рублях в 2009-2010 гг., %



Источник: Центральный банк РФ, расчеты АИЖК

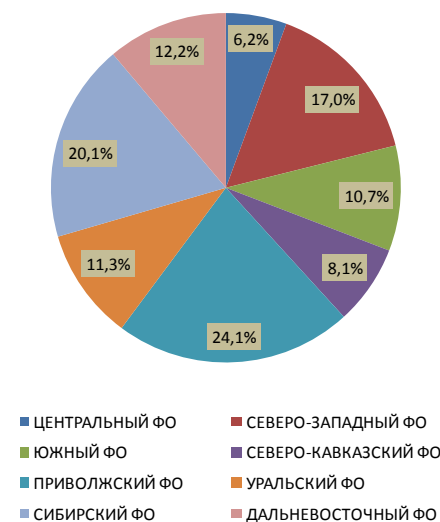
По данным за семь месяцев 2010 года, доля АИЖК достигает наибольшей величины в Приволжском и Сибирском федеральных округах, где АИЖК рефинансировало соответственно 23,6% и 21,1% от общего количества выданных ипотечных кредитов.

Рис. 14: Доля ипотечных кредитов (в штуках) рефинансированных АИЖК в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов на 01.09.2010 по ФО



Источник: Центральный Банк РФ, расчеты АИЖК

Рис. 15: Доля ипотечных кредитов (в рублях), рефинансированных АИЖК в общем объеме предоставленных ипотечных кредитов на 01.09.2010 по ФО



Источник: Центральный банк РФ, расчеты АИЖК

Наряду со стандартными кредитными продуктами АИЖК развивает специальные инновационные кредитные предложения для отдельных категорий граждан, ставки по которым существенно ниже среднерыночных. По данным на 01.10.2010 АИЖК рефинансировало 2952 ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека», на общую сумму около 5 млрд рублей, а также 707 кредитов с использованием материнского капитала - на общую сумму более 797 млн рублей.

По данным Росстата, в Российской Федерации жилищное строительство все еще испытывает на себе последствия кризиса. Так, за январь – август 2010 года ввод общей площади жилых домов сократился на 4% по отношению к аналогичному периоду прошлого года, а объем выполненных строительных работ – на 2,1%. АИЖК продолжает активно решать задачу сглаживания кризисных последствий на первичном рынке жилья и снижения дефицита предложения. С 1 июля 2010 года АИЖК финансирует банки, участвующие в программе «Стимул», которая реализуется АИЖК совместно с Внешэкономбанком в рамках «Программы инвестиций в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010 - 2012 годах», по ставке 8% годовых. С начала 2010 года по 22.10.2010 года АИЖК заключило соглашения о фондировании по программе «Стимул» 59 проектов по строительству жилья общей площадью более 821,5 тыс. квадратных метров с максимальными обязательствами АИЖК на сумму более 17 млрд руб.

Для поддержки спроса граждан на ипотечные кредиты, предоставляемые на цели приобретения жилья во вновь возводимых/возведенных многоквартирных домах, с апреля 2010 года АИЖК внедрило специальную программу «Новостройка» с пониженной процентной ставкой. С начала 2010 года на конец сентября АИЖК заключило договоров купли-продажи закладных по программе «Новостройка» на сумму около 25 млрд рублей с поставщиками из 78 регионов России.

В рамках своей деятельности АИЖК использует различные источники финансирования. В 2010 году, впервые с ноября 2008 года АИЖК возобновило привлечение средств с открытого рынка. 16 сентября 2010 года ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» успешно разместило старший транш четвертой серии облигаций с ипотечным покрытием. Жилищные облигации с ипотечным покрытием ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» состоят из трех выпусков (классов «А1», «А2» и «Б»), обеспеченных единым ипотечным покрытием. Общий объем трех выпусков составляет 13,5 млрд руб. Были размещены облигации класса «А1» (объем выпуска составляет 6096 млн руб). Рейтинговым агентством «Moody's» облигациям АИЖК был присвоен международный рейтинг Ваа1. По облигациям объявлена трехлетняя оферта.

Цена размещения облигаций класса «А1» составила 101% от номинальной стоимости, что соответствует доходности к ожидаемой дате погашения 8,43% годовых. Объем заявок превысил объем размещения более чем в два раза. Облигации были размещены широкому кругу рыночных инвесторов. В этот же день на ММВБ были зафиксированы сделки с облигациями по цене выше цены размещения. Это позволяет говорить о том, что ипотечные ценные бумаги, с учетом примененных АИЖК инноваций, снова востребованы инвесторами и рассматриваются как высоконадежный инструмент.

Деятельность дочерних структур АИЖК

ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов»

На 01.10.2010 в ОАО «АРИЖК» за консультациями по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов обратилось более 56,9 тыс. человек, было подано 10,304 тыс. заявлений о реструктуризации ипотечных жилищных кредитов. Свыше чем по 7,9 тыс. заявлениям заемщиков принято положительное решение о реструктуризации ипотечных кредитов. 3,337 тыс. заемщиков уже восстановили платежеспособность, досрочно полностью погасили задолженность по кредиту 169 заемщиков.

По экспертным оценкам ОАО «АРИЖК» всего было реструктурировано порядка 40-45 тыс. ипотечных жилищных кредитов, при этом банки реструктурировали порядка 5% ипотечного портфеля.

Несмотря на наметившуюся тенденцию к увеличению доходов населения, восстановление российской экономики все еще нельзя назвать устойчивым. В таких условиях существует необходимость поддержки уже сформировавшихся способов реструктуризации, а также развитие различных форм превентивных механизмов, приемлемых для всех участников рынка ипотечного кредитования. В связи с этим текущая работа АРИЖК сосредоточена на следующих направлениях:

- программа первичной реструктуризации: предоставление стабилизационного займа (кредита) на погашение ежемесячных платежей по ипотечному кредиту в течение определенного срока, но не более чем на 12 месяцев;
- повторная реструктуризация: выкуп проблемных ипотечных жилищных кредитов у кредитных организаций в тех случаях, когда заемщик по объективным причинам не смог восстановить свою платежеспособность после реструктуризации на установленных кредитором условиях (отсрочка платежа, ставка реструктуризации и т.п.);
- поддержка заемщиков, которые по каким-либо причинам не смогли воспользоваться программами реструктуризации и в результате обращения кредитора в суд могут лишиться единственного жилья для проживания с сохранением долга перед кредитором.

Последнее включает в себя выкуп АРИЖК жилых помещений, на которые обращено взыскание, и их передачу в наем для временного проживания оказавшегося несостоятельным заемщика. Для этих целей в августе 2010 года ОАО «АРИЖК» разместило специальный облигационный выпуск бумаг серии АРИЖК-01, а также осуществляет разработку системы формирования специализированных жилищных фондов для последующего отселения ипотечных заемщиков, что позволит защитить права инвестора и гарантировать право на обращение взыскания.

Страховая компания «АИЖК»

Страхование ипотечных обязательств позволяет повысить доступность ипотеки, так как предоставляет банку возможность выдавать кредиты с минимальным первоначальным взносом и пониженной ставкой по кредиту, не увеличивая своих рисков.

По состоянию на 01.10.2010 СК АИЖК подписаны соглашения о сотрудничестве с 20-ю страховыми компаниями, заключено 11 договоров перестрахования – со страховыми компаниями «ВСК», «Росгосстрах», «АльфаСтрахование», «Югория», «МАКС», «ПАРИ», «Согласие», «НАСКО», «1 СК», «КИТ Финанс Страхование», «Страховая группа МСК».

В соответствии с подписанными договорами СК АИЖК будет принимать в перестрахование 80% ответственности прямых страховщиков. Кроме того партнерам предоставлен полный комплект необходимой документации, включающий формы договоров страхования ответственности заемщика, правила страхования, методика расчета тарифов и руководство по андеррайтингу.

На 01.10.2010 Агентство по ипотечному жилищному кредитованию выкупило у 6 банков-партнеров 14 ипотечных кредитов с застрахованной ответственностью заемщиков, риски по которым будут перестрахованы в СК АИЖК. В перестрахование также поступят застрахованные ипотечные кредиты, выданные банком ВТБ 24. Страховые компании «ВСК», «Росгосстрах», «Югория», «АльфаСтрахование», «ПАРИ» и «Согласие» начали заключать договоры страхования ответственности заемщиков по кредитным договорам с августа 2010 года в следующих регионах: Алтайский край, Архангельская область, Астраханская область, Республика Бурятия, Вологодская область, Ивановская область, Иркутская область, Кемеровская область, Кировская область, Республика Коми, Курская область, Нижегородская область, Приморский край, Ростовская область, Саратовская область, Свердловская область, Смоленская область, Ставропольский край, Хабаровский край, Челябинская область, Москва и Санкт-Петербург.

В настоящее время в рамках работы по заключенным облигаторным договорам перестрахования специалисты СК АИЖК проводят консультации и обучение андеррайтеров страховщиков-партнеров в части оценки риска (андеррайтинг) по заключаемым договорам страхования ответственности заемщика.

СК АИЖК также проводит необходимую для развития рынка работу по изменению нормативно-правовой базы и методологическую работу, в рамках которой разрабатывает и внедряет стандарты, нормы и процедуры страхования ипотечных обязательств.

Приложения

Приложение 1

Отдельные показатели ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.09.2010 (накопленным итогом с начала года)									
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Количество ипотечных жилищных кредитов, шт.	158 936	29 857	13 529	9 941	3 855	40 012	23 041	30 900	7 801
в рублях	156 809	28 580	13 250	9 871	3 835	39 810	22 869	30 845	7 749
в иностранной валюте	2 127	1277	279	70	20	202	172	55	52
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	198 257	57 467	19 078	11 658	3 782	35 829	28 979	31 360	10 104
в рублях	188 498	49 939	18 135	11 437	3 728	35 299	28 813	31 198	9 949
в иностранной валюте	9 759	7 528	943	221	54	530	166	162	155
Объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам, млн. руб.	1 055 931	329 071	122 708	60 477	16 753	169 770	150 312	167 087	39 753
в рублях	868 852	197 374	97 151	56 248	14 629	159 281	146 769	160 512	36 888
в иностранной валюте	187 079	131 697	25 557	4 229	2 124	10 489	3 543	6 575	2 865
Из них: просроченная задолженность млн руб.	41 690	20 464	3 077	2 244	712	5 745	3 002	5 794	652
в рублях	24 424	6 039	1 786	2 081	498	5 150	2 841	5 523	506
в иностранной валюте	17 266	14 425	1 291	163	214	595	161	271	146
Средневзвешенный срок, лет									
в рублях	16,4	15,6	15,9	17,5	18,5	16,3	17,6	16,5	15,8
в иностранной валюте	13,6	13,4	12,5	13,5	18,5	16,0	17,8	15,9	14,6
Средневзвешенная ставка, %									
в рублях	13,4	13,6	13,3	13,3	13,9	12,8	13,5	13,6	13,5
в иностранной валюте	11,1	11,3	10,4	11,5	10,4	11	10,2	9,9	10,3
Рефинансировано АИЖК, кредитов, шт.*	27 597	3 111	2 829	1 080	266	9 436	3 338	6 526	1 011
Рефинансировано АИЖК, млн. руб.*	27 791	3 541	3 241	1 246	306	8 624	3 281	6 315	1 237
Средневзвешенный срок по кредитам, рефинансированным АИЖК, лет*	16,6	17,2	16,1	17,1	18,3	17,0	16,1	16,1	16,6
Средняя ставка по кредитам рефинансированным АИЖК, %*	10,77	10,95	10,68	10,92	11,15	10,59	11,15	10,69	11,07

Источник: Центральный банк РФ, АИЖК

*по стандартным продуктам АИЖК

Приложение 2

Основные показатели деятельности ОАО «АИЖК», млн. руб. (по состоянию на 01.10.2010)	
Рефинансировано ипотечных активов в 2008 году	26 405
Рефинансировано ипотечных активов в 2009 году	30 266
Рефинансировано ипотечных активов в 2010 году	37 096
Законтрафованные обязательства по рефинансированию ипотечных активов в 2010 - 2011 гг. (за вычетом ипотечных активов, рефинансированных в 2010 году)	58 464
Заключено договоров по программе «Стимул» (нарастающим итогом с 2009 года)	17 352

Источник: АИЖК

Приложение 3

Динамика показателей рынка ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации (2006-2010 гг.)*						
	2006 год	2007 год	2008 год	1 полугодие 2009 года	2009 год	январь-август 2010 года
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.**	-	-	349 502	44 438	130 085	158 936
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд руб.**	263,56	556,39	655,8	55,9	152,5	198,26
в рублях	179,61	438,05	560,7	52,4	143	188,5
в иностранной валюте	83,95	118,34	95,1	3,6	9,5	9,76
Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млрд руб.	233,9	611,21	1 070,30	1 018,90	1 010,90	1 055,93
в рублях	144,81	446,28	838,9	798,1	812,8	868,85
в иностранной валюте	89,09	164,93	231,4	220,8	198,1	187,08
Из них: просроченная задолженность, млрд руб.	0,05	0,8	11,5	21,5	31,03	41,69
в рублях	0,02	0,44	5,3	11,6	18,5	24,42
в иностранной валюте	0,03	0,36	6,2	9,9	12,5	17,27
Средневзвешенный срок, лет**						
в рублях	15,2	16,6	17,9	16,5	16,5	16,4
в иностранной валюте	15	15,8	17,3	10,5	11,6	13,6
Средневзвешенная ставка, %**						
в рублях	13,7	12,6	12,9	14,6	14,3	13,4
в иностранной валюте	11,4	10,9	10,8	13,5	12,7	11,1
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.***	39 214	42 173	26 662	12 011	28 450	27 597
Рефинансировано АИЖК, млрд руб.***	27,05	39,3	26,43	12,91	28,77	27,79
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов, лет***	15,3	15,6	16,6	16,3	16,2	16,6
Средняя ставка по рефинансированным АИЖК кредитам в рублях, %***	12,91	12,39	12,32	13,86	12,77	10,77

Источник: Центральный банк РФ, АИЖК

*некоторые данные отсутствуют в связи с отсутствием статистики

**Рассчитываются Центральным банком РФ накопленным итогом с начала года

***По стандартным продуктам АИЖК

Приложение 4

Статистика и прогноз по ипотечному и жилищному кредитованию за 2008 - 2010 гг.

№		2008 год	2009 год	январь-август 2010 года	август 2010 года	прогноз на 2010 год	Источник/методика расчета
1	Жилищные кредиты, млрд руб.	756,8	182,2	230,2	37,2	н.д.	Источник: ЦБ РФ, расчеты АИЖК
2	в тыс. шт.	507,3	178,4	212,3	35	н.д.	Источник: ЦБ РФ, расчеты АИЖК
3	в млн м ²	15,12	3,81	4,54	0,75	н.д.	Источник: ЦБ РФ, расчеты АИЖК
4	Включая ипотечные кредиты, млрд руб.	655,8	152,5	198,3	32,1	320-360	ЦБ РФ
5	тыс. шт.	349,5	130	158,9	25,7	246-276	ЦБ РФ
6	в млн м ²	12,05	2,82	3,43	0,56	5,5-6,3	Отношение объема выданных ипотечных кредитов и средней стоимости квадратного метра по данным Росстата
7	В т.ч. ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.	534,9	136,9	178,0	28,8	286,6-322,5	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определялась исходя из средневзвешенной доли кредитов, предоставленных кредитными организациями-участниками рейтинга «РБК» на покупку жилья на первичном рынке
8	в тыс. шт.	285,1	116,7	142,6	23,1	220 - 250	
9	в млн м ²	9,7	2,5	3,0	0,5	4,9 - 5,5	
10	В т.ч. ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, млрд руб.	120,9	15,6	20,3	3,3	33,4-37,5	
11	в тыс. шт.	64,4	13,3	16,3	2,6	25 - 28	
12	в млн м ²	2,4	0,3	0,4	0,1	0,7 - 0,8	
13	Включая необеспеченные залогом жилищные кредиты, в т.ч. на этапе строительства, млрд руб.	101,0	29,7	31,9	5,1	н.д.	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. Источник: ЦБ РФ и расчеты АИЖК
14	в тыс. шт.	157,8	48,4	53,4	9,3	н.д.	
15	в млн м ²	3,07	0,99	1,11	0,19	н.д.	
16	Средневзвешенная ставка по кредитам в рублях, накопленным итогом с начала года	12,9%	14,3%	13,5%	13,3%	13%	ЦБ РФ
17	Объем кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по виду экономической деятельности «Строительство зданий и сооружений», млрд руб.	н.д.	699,9	374,1	93,7	н.д.	Включает кредитование юридических лиц не только на жилищное, но и на промышленное строительство, а также на цели погашения ранее взятых кредитов (перекредитование). Источник: ЦБ РФ
	Справочно, цены на жилье:	2008	2009	1 п/г 2010		2010	
18	на первичном рынке, руб. за 1 м ²	51 333	48 865	48 036	н.д.	н.д.	данные Росстата, расчеты АИЖК
19	на вторичном рынке, руб. за 1 м ²	55 174	54 849	59 206	н.д.	н.д.	данные Росстата, расчеты АИЖК

Приложение 5

Характеристика рефинансированных АИЖК закладных в разрез федеральных округов в сентябре 2010 года (по стандартным продуктам)									
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФР	УФО	СФО	ДФО
Количество рефинансированных кредитов, шт.	2 869	376	312	110	46	989	268	650	118
Остаток ссудной задолженности на дату рефинансирования, млн руб.	2 910,9	418,0	328,0	121,2	60,5	904,0	286,6	648,3	144,3
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	1 019,5	1 124,3	1 055,0	1 106,2	1 324,2	919,4	1 072,4	998,8	1 223,9
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях, %	11,7	11,8	11,6	11,8	12,0	11,7	11,7	11,7	11,8
Средневзвешенный срок по ипотечному кредиту, лет	17,3	17,9	16,6	17,6	21,8	17,7	16,6	16,6	16,9
Средний возраст заемщика, лет	34	33	34	34	34	34	33	34	35
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб.	23,6	25,3	24,4	23,0	20,6	21,2	26,1	23,8	33,2
Среднее значение коэффициента П/Д, %	34,4	35,8	35,5	36,5	38,8	33,7	33,4	33,9	34,5
Средний платеж по ипотечному кредиту, тыс. руб./мес.	6,7	7,4	7,0	6,9	6,7	5,9	7,4	6,6	9,3
Среднее значение коэффициента К/З, %	57,6	56,8	55,6	58,3	64,6	56,5	58,9	59,3	58,5
Средняя площадь приобретаемого жилья, м ²	51,7	50,4	50,9	53,8	80,4	51,2	52,7	50,9	50,2
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м ²	35 904,3	41 544,4	39 024,4	36 508,2	30 213,6	33 170,3	35 591,1	34 281,0	43 906,5

Источник: АИЖК

Приложение 6

Отчет по реализации ОАО «АРИЖК» Программы реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заемщиков в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.10.2010

		Всего по РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	
Уровень безработицы*, %	на конец периода	6,9	4,4	6	7,4	16	6,8	7,4	7,5	7,4	
Обращения за консультациями по реструктуризации	кол-во	56 911	10 552	6 874	2 576	198	13 358	6 268	15 650	1 435	
Поступило заявлений на реструктуризацию в АРИЖК, шт.	кол-во	10 304	1 259	804	495	60	3 151	1 703	2 678	154	
Одобрено заявлений на отчетную дату	кол-во	7 909	922	613	327	27	2 460	1 409	2 056	95	
	сумма остатка ссудной задолженности по кредиту, млн. руб.	14 323,7	2 770,1	1 266,5	618,2	34,8	3 692,2	2 498,3	3 275,6	168,0	
Отказано на отчетную дату из-за несоответствия Программе реструктуризации ипотечных жилищных кредитов	кол-во	1 942	267	153	129	25	542	244	531	51	
Восстановление платежеспособности заемщиков АРИЖК (полное досрочное погашение займов и отказ от займов)	заемщики, восстановившие платежеспособность в течение периода помощи	кол-во	932	129	69	47	7	308	114	242	16
	заемщики, восстановившие платежеспособность после окончания периода помощи	кол-во	2405	307	206	101	9	714	404	632	32
	доля заемщиков, восстановивших свою платежеспособность после периода помощи	%	89,51%								
Выкуплено ИЖК по второму уровню поддержки заемщиков (повторная реструктуризация)	кол-во	1236									

Источник: АРИЖК, Росстат

Аналитический центр АИЖК

Контакты:

тел.: +7 (495) 775 47 40 (доб.: 1040 / 1042 / 1276)

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 отчете.

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

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