

Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

Аналитический центр АИЖК



Оглавление

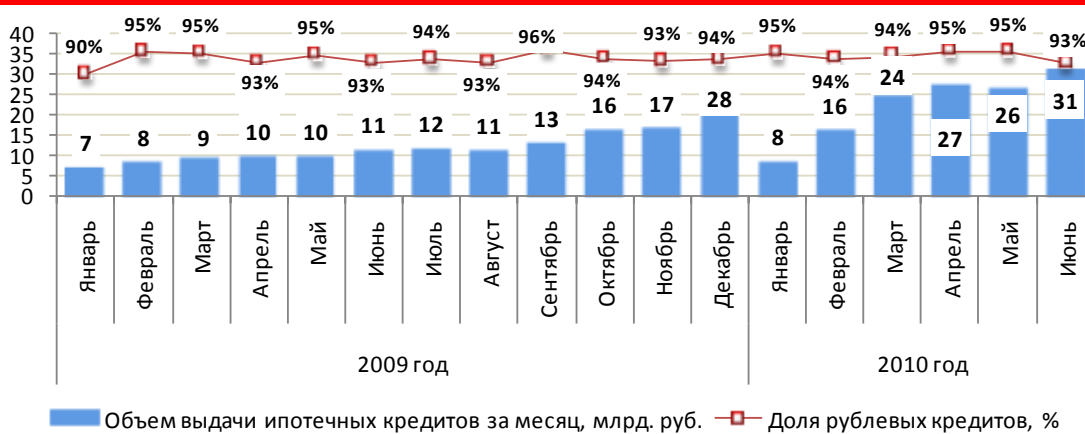
Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России.....	3
Рынок ипотечного кредитования в регионах.....	7
Обзор участников рынка ипотеки	8
Деятельность АИЖК	10
Приложения	16

Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России

По уточненным данным Центрального банка РФ, объем выданных ипотечных кредитов в период с 2005 года по 2007 год составил порядка 875 млрд рублей. В 2008 году объем выданных ипотечных кредитов составил 655,8 млрд рублей. В 2009 году, под влиянием мирового финансового кризиса, объем выдачи ипотечных кредитов существенно снизился и составил 152,5 млрд рублей. В 2010 году рынок ипотечного кредитования восстанавливается, и, по прогнозам АИЖК, объем выдачи ипотечных кредитов составит не менее 320 - 360 млрд рублей, что в 2,1 - 2,4 раза превысит уровень 2009 года.

В соответствии с данными Центрального банка РФ, за июнь 2010 года предоставлено 24,254 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 30,9 млрд рублей. За первое полугодие 2010 года выдано **107,2 тыс.** ипотечных кредитов на общую сумму **133,4 млрд рублей**. Эти данные свидетельствуют о продолжении восстановительной тенденции рынка ипотечного кредитования, сформировавшейся в первом квартале 2010 года – объем выдачи первого полугодия в 2,4 раза превышает уровень первого полугодия 2009 года, а объем выдачи в июне 2010 года превысил уровень выдачи июня 2009 года **в 2,7 раза**. В количественном выражении, за первое полугодие 2010 года ипотечных кредитов было выдано в 2,4 раза больше, чем в первом полугодии 2009 года, а за июнь 2010 года – в 2,6 раза больше, чем за аналогичный период 2009 года. Таким образом, рынок ипотечного кредитования попал в верхнюю границу прогнозного интервала АИЖК в 70 - 85 млрд рублей.

Рис. 1: Динамика объема выдачи ипотечных кредитов и доли ипотечных кредитов в рублях в 2009- 2010 г.г. ежемесячно



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

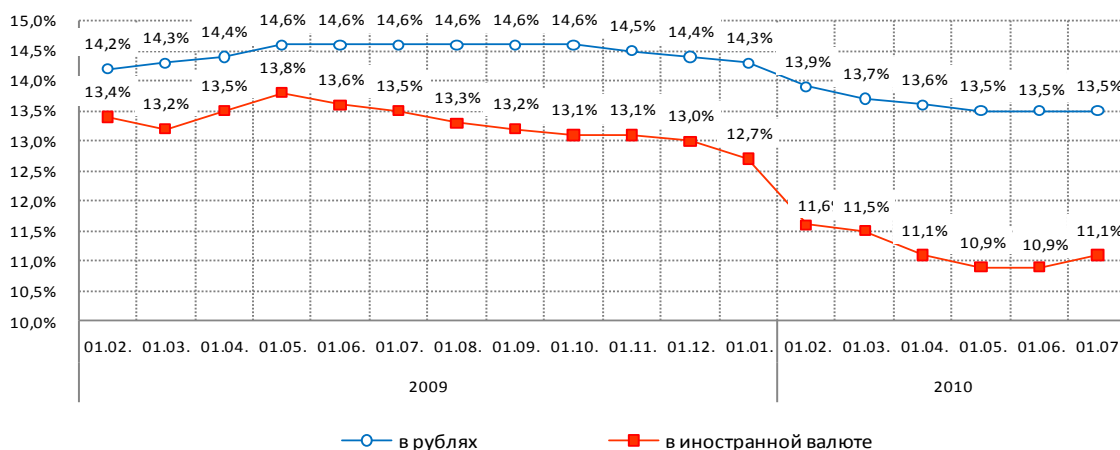
Обращает на себя внимание рост объема выдачи ипотечных кредитов в иностранной валюте – их объем за июнь увеличился на 43% и составил 7,5 млрд рублей, в то время как объем кредитов в рублях за июнь вырос на 29,5%. Ввиду такой динамики доля кредитов в рублях упала сразу на 2 п.п. и составила 93%, тогда как месяцем ранее она составляла 95%.

Продолжает расти средний размер кредита. По кредитам, выданным в июне 2010 года, он составил 1,275 млн рублей, что на 1% выше уровня мая (1,26 млн). По итогам первого полугодия средний размер кредита составил 1,24 млн, что на 6% выше среднего размера кредита, зафиксированного по итогам 2009 года (1,17 млн рублей).

По всей видимости, такая ситуация вызвана как ростом доходов населения (по данным Росстата за первое полугодие 2010 года реальные располагаемые доходы превысили

уровень соответствующего периода 2009 года на 4,8%) так и ростом цен на квартиры (по итогам первого полугодия 2010 года средние цены на жилье выросли более, чем на 6,5% по сравнению с ценами в IV квартале 2009 года).

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



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Продолжилось снижение средневзвешенных ставок по кредитам в рублях, выданным в июне 2010 года. Ставки по кредитам в рублях, выданным в течение месяца, снизились на 0,1 п.п. и составили 13,3%. В то же время, средневзвешенные процентные ставки по кредитам, выданным с начала года, составили 13,5%, что соответствует уровню первых пяти месяцев 2010 года.

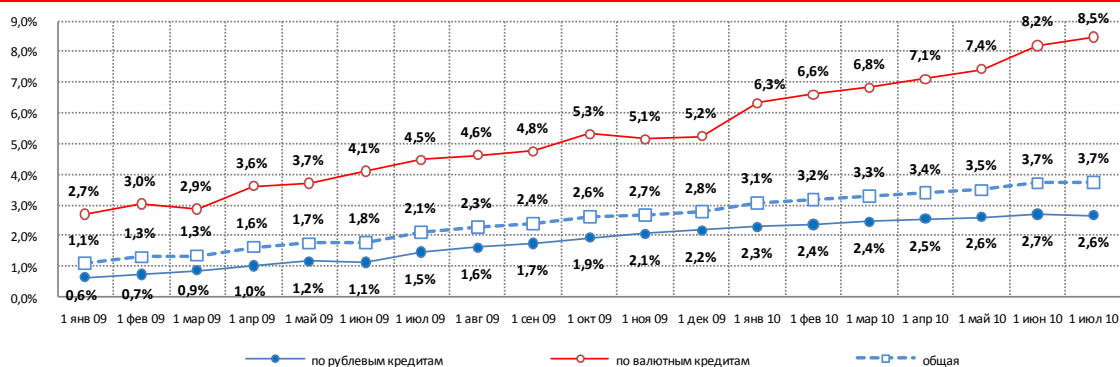
Вырос уровень средневзвешенных ставок по кредитам в иностранной валюте, выданным с начала 2010 года. Он составил 11,1% (в период январь - май 2010 года - 10,9%). В среднесрочной перспективе мы не ожидаем значительного падения ипотечных ставок ввиду снижения уровня первоначального взноса крупнейшими банками (прежде всего, Сбербанк и ВТБ – 24). Кредитные организации, учитывая большой уровень риска ссуд с меньшим первоначальным взносом, неизбежно отразят его в уровне процентных ставок.

Объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам на 01.07.2010 составил 38,6 млрд рублей. За месяц произошло увеличение на 1,4% или 0,54 млрд рублей. В предыдущем месяце увеличение было существенно больше и составило 7,7% или 2,7 млрд рублей.

При этом объем просроченной задолженности по кредитам в рублях несколько снизился – с 22,4 млрд в мае до 22,27 млрд. в июне 2010 года, в то время как объем просрочки по кредитам в иностранной валюте вырос с 15,6 млрд в мае до 16,3 млрд рублей в июне 2010 года.

Доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам в июне существенно не изменилась и по состоянию на 01.07.2010 составила 3,73%. На 01.06.2010 она составляла 3,71%.

Рис. 3: Доля просроченной задолженности в 2009 – 2010 г.г.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

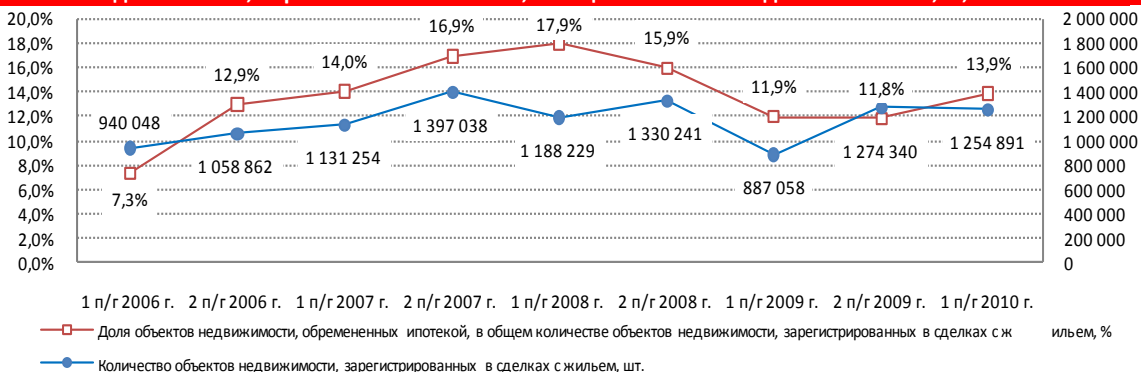
Средневзвешенный срок по кредитам в рублях, выданным в течение месяца, в июне 2010 года уменьшился по сравнению с майским показателем на 0,35%, и составил 16,56 лет. Средневзвешенный срок по кредитам в рублях, выданным за первое полугодие 2010 года, снизился по сравнению с показателем за аналогичный период 2009 года на 0,2%, и составил 16,48 года.

Средневзвешенный срок по кредитам в иностранной валюте, выданным за первое полугодие 2010 года, вырос на 30,9% по сравнению с показателем за аналогичный период 2009 года, и составил 13,7 года.

Таким образом, средневзвешенный срок по кредитам в рублях накопленным итогом с начала года, в среднем, на 2,75 года длиннее, чем по кредитам в иностранной валюте.

Первое полугодие 2010 года характеризовалось оживлением не только рынка ипотечного кредитования, ни и всего рынка жилья в целом. Так, по данным Росреестра, за отчетный период в сделках с жильем зарегистрировано 1,25 млн объектов, что на 41% превышает уровень первого полугодия 2009 года (887 тыс. объектов).

Рис.4: Динамика объектов недвижимости зарегистрированных в сделках с жильём (тыс. шт.) и доли объектов недвижимости, обременённых ипотекой, в общем количестве сделок с жильём, %, 2006-2010 г.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Количество объектов недвижимости, приобретенных на средства ипотечных кредитов, в первом полугодии 2010 года выросло даже более существенно, чем общее количество объектов, зарегистрированных в сделках с жильем, и составило 173,9 тыс. Это на 64% превышает уровень первого полугодия 2009 года. Таким образом, доля ипотеки в сделках с

жильем по итогам первого полугодия составила 13,9%, что существенно превышает уровень первого полугодия 2009 года, составивший 11,9%. Эти данные свидетельствуют о том, что рост количества сделок с недвижимостью проходил, в том числе, за счет роста числа ипотечных сделок.

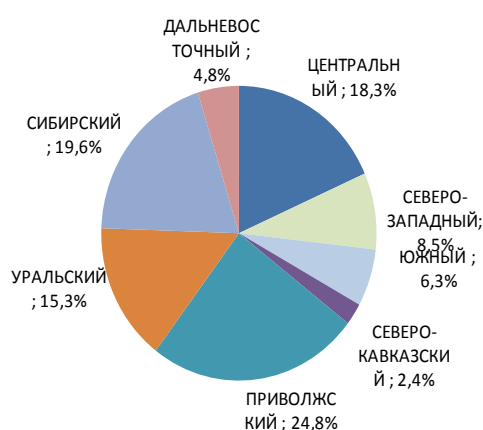
Количество объектов, зарегистрированных в сделках с жильем по итогам первого полугодия 2010 года, на 5,6% превысило значение «докризисного» первого полугодия 2008 года, когда в сделках с недвижимостью было зарегистрировано 1,2 млн объектов. Это можно объяснить значительным ростом доли «альтернативных» сделок в первом полугодии 2010 года на фоне стабильных цен на недвижимость. В начале 2008 года, когда цены на недвижимость постоянно росли, заключать такие сделки было затруднительно. Теперь, когда цены на недвижимость стабилизировались, продавец жилья может спокойно подбирать новый объект для приобретения, не опасаясь, что суммы, полученной за продажу собственной недвижимости, не хватит на покупку нового объекта. Кроме того, снижение ипотечных ставок, прошедшее в первом полугодии 2010 года, позволило широко использовать ипотечные средства в качестве доплаты для совершения альтернативных сделок по улучшению жилищных условий.

Рынок ипотечного кредитования в регионах

Наибольшее количество ипотечных кредитов в июне 2010 года было выдано в Приволжском федеральном округе – 6 тыс. на сумму 5,5 млрд рублей, Сибирском ФО – 4,8 тыс. на сумму 4,9 млрд рублей. В региональном разрезе в июне 2010 года наибольшее количество ипотечных кредитов выдано в Тюменской области - 1968 (2,6 млрд рублей), Республике Татарстан – 1202 (0,84 млрд рублей) и Ханты-Мансийском АО – 1076 (1,39 млрд рублей). Меньше всего ипотечных кредитов выдано в Северо-Кавказском ФО – 587 (551 млн рублей).

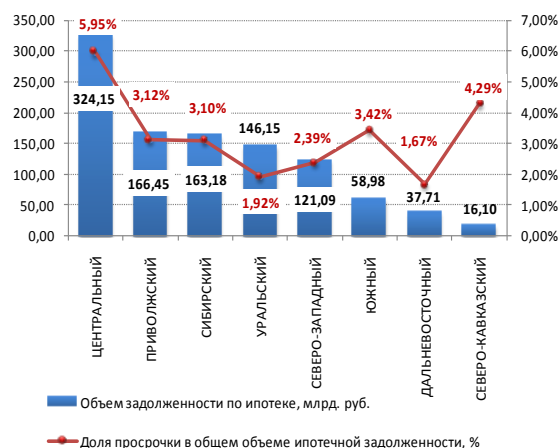
Объем задолженности по ипотечным кредитам в июне 2010 года увеличился во всех федеральных округах. Максимальное увеличение произошло в Дальневосточном ФО – на 2,1% (с 36,9 до 37,7 млрд рублей), а также Северо-Кавказском ФО – на 1,6% (15,9 до 16,1 млрд рублей). В абсолютном выражении максимальный прирост произошел в Центральном ФО – там объем ипотечной задолженности на балансах банков вырос на 3,8 млрд руб., что составило около 43% от общего прироста показателя по России.

Рис. 5: Распределение количества ипотечных кредитов, выданных в июне 2010 года, по федеральным округам, %



Источник: Центральный банк РФ, расчеты АИЖК

Рис. 6: Объем задолженности и доля просроченных ипотечных кредитов в федеральных округах по состоянию на 01.07.2010



Источник: Центральный банк РФ, расчеты АИЖК

На 01.07.2010 наибольший объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам зафиксирован в Центральном ФО – 19,29 млрд рублей (доля просроченной задолженности в общем объеме накопленной ипотечной задолженности - 5,95%). Наименьший объем просрочки зафиксирован в Дальневосточном ФО - 0,63 млрд рублей (1,7%).

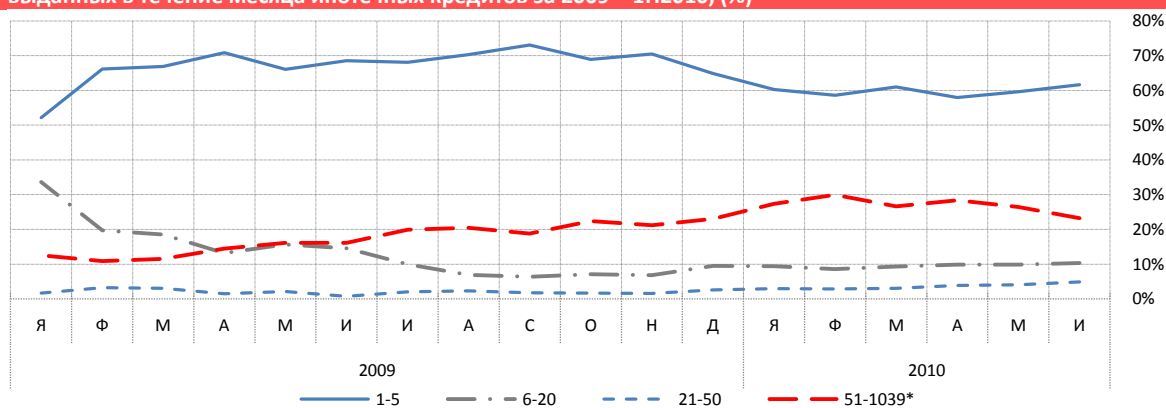
Наибольший объем просроченной задолженности в разрезе субъектов РФ зафиксирован в Москве – 11 млрд рублей (доля просроченной задолженности в общем объеме накопленной ипотечной задолженности - 7,07%), Московской области - 6,2 млрд рублей (7,37%) и Санкт – Петербурге - 1,66 (2,52%). Это связано с большой 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 2 млн (0,12%) и 4 (0,43%) млн рублей соответственно.

Обзор участников рынка ипотеки

В июне 2010 увеличилась концентрация ипотечного рынка относительно количества выданных в течение месяца ипотечных кредитов. Это произошло, главным образом, за счет роста доли пяти крупнейших по размеру активов банков в общем количестве выданных в течение месяца кредитов: доля пятерки лидеров не только значительно выросла (+2 п.п.), но выросла намного быстрее долей других групп банков. Например, доля кредитных учреждений, занимающих по размерам активов 2 1- 50 место, за месяц выросла только на 0,8 п.п., а группы, занимающей 6 - 20 место – на 0,4 п.п.

Рис. 7: Динамика долей банков, ранжированных по величине активов (по убыванию), в количестве выданных в течение месяца ипотечных кредитов за 2009 – 1П2010, (%)



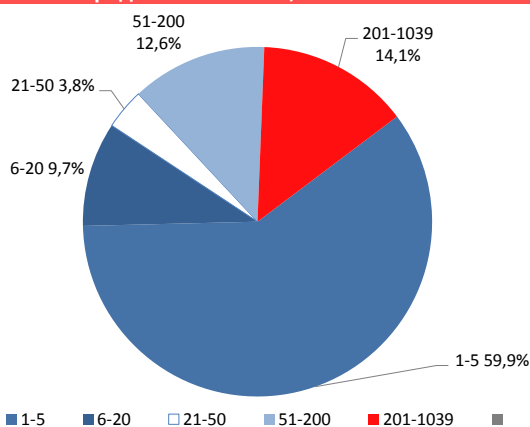
Источник: ЦБ РФ, расчеты АИЖК,

* доли групп банков начиная с 51-го места по размеру активов и ниже объединены в одну группу 51 - 1039 (на 01.02.2009 – 51-1083)

Таким образом, в июне 50 крупнейших банков по размерам активов выдали 18,62 тыс. кредитов (76,8%), увеличив свою долю в количестве выданных за месяц кредитов на 3,2%. Группа банков, занимающих по размерам активов 51 - 1039 место потеряла в июне 3,2% рынка. Это говорит о том, что рынок разворачивают крупные банки, имеющие разветвленную филиальную сеть и достаточный объем дешевого, в том числе, долгосрочного фондирования.

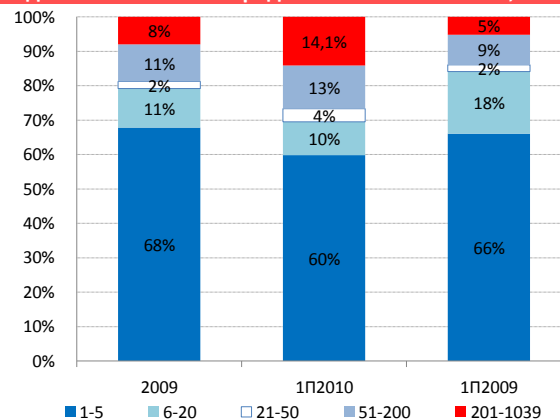
Соответственно, несмотря на потерю топ-50 банков значительной доли рынка в количестве выданных кредитов (-7,9 п.п.) в первом полугодии 2010 года, во II квартале 2010 года конкуренция обострилась, и эта группа постепенно увеличивает свое присутствие на рынке.

Рис. 8: Доля банков*, ранжированных по величине активов (по убыванию), в количестве выданных ипотечных кредитов за 1П2010, %



Источник: ЦБ РФ, расчёты АИЖК, * накопленным итогом с начала года

Рис. 9: Динамика долей банков*, ранжированных по величине активов (по убыванию), в количестве выданных ипотечных кредитов за 2009 – 1П2010, %



Источник: ЦБ РФ, расчёты АИЖК, * накопленным итогом с начала года

В целом по сектору снижение первоначального взноса в июле 2010 года продолжил широкий круг банков (ВТБ24, Банк Северный морской путь, Примсоцбанк и др.) в связи с чем уровень первоначального взноса в 10%-20% становится все более распространенным. Также дальнейшее развитие получила тенденция к снижению процентных ставок (Банк Интеза, Банк Санкт-Петербург, Банк Сосьете Женераль Восток).

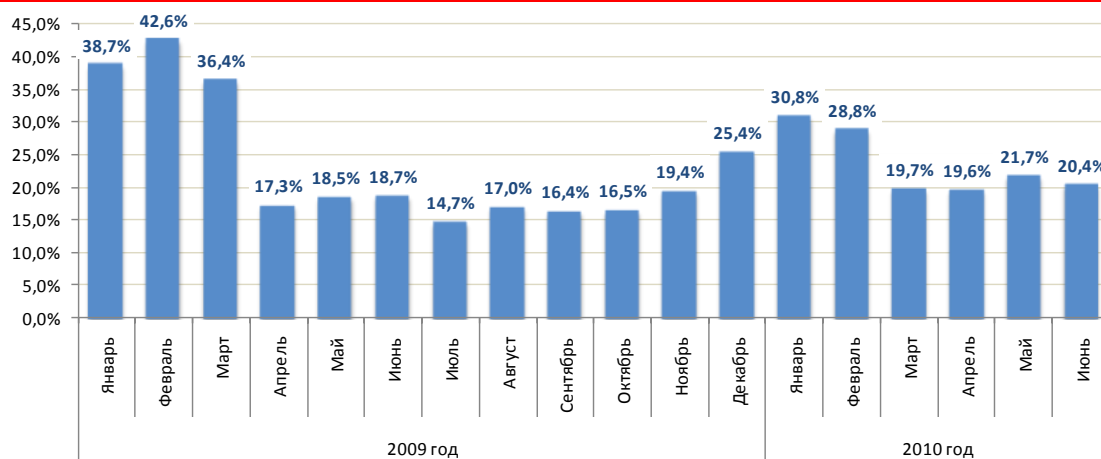
Оживление рынка подтверждается и ростом количества кредитных организаций, осуществляющих перекредитование ранее выданных в других банках ипотечных жилищных кредитов: их число выросло с 5 на начало года до 12 на конец первого полугодия 2010 Года.

Деятельность АИЖК

Согласно данным Центрального банка РФ за первое полугодие 2010 года зафиксирован рост задолженности по ипотечным кредитам (ипотечного портфеля) на 2,3%. Ипотечный портфель АИЖК увеличился за этот период на 15,5%.

В июне 2010 года АИЖК было рефинансировано (по всем продуктам, включая инновационные направления «Материнский капитал», «Новостройка» и «Военная ипотека») 4,946 ипотечных кредита на сумму 5,4 млрд рублей, что составляет 20,3% в количественном и 17,5% в денежном выражении от всех выданных в этот период кредитов. За первое полугодие 2010 года АИЖК рефинансировало 23,8 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму в 24,99 млрд рублей, что составляет 22,2% в количественном и 18,7% в денежном выражении от всех выданных в этот период кредитов.

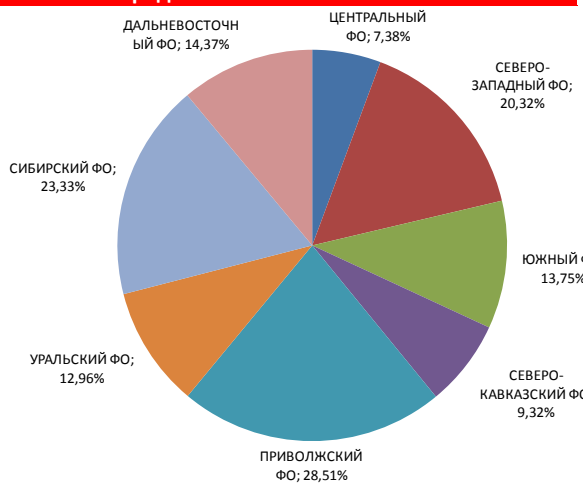
Рис. 10: Доля рефинансированных АИЖК ипотечных кредитов в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов в 2009 – 2010 гг., %



Источник: Центральный банк РФ, расчеты АИЖК

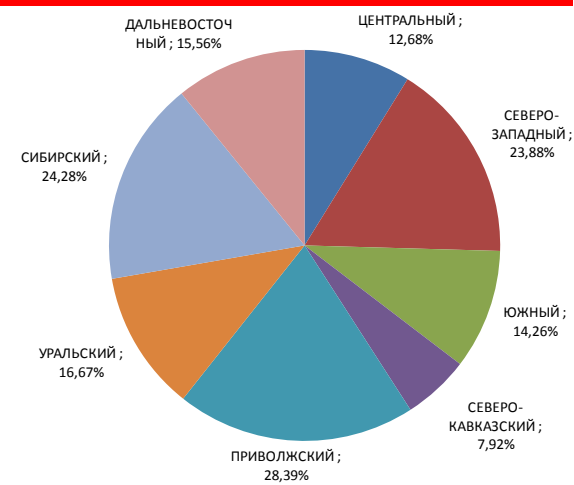
По данным за первые шесть месяцев 2010 года, доля АИЖК достигает наибольшей величины в Приволжском и Сибирском федеральных округах, где АИЖК рефинансировало соответственно 28,4 и 24,3% от общего количества выданных ипотечных кредитов. Доля АИЖК традиционно меньше в наиболее экономически развитых регионах, где инфраструктура рынка ипотечного жилищного кредитования лучше развита и не нуждается в дополнительной поддержке, либо менее других пострадала от кризиса.

Рис. 11: Доля ипотечных кредитов (в количественном выражении) рефинансированных АИЖК в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов на 01.07.2010 по ФО



Источник: Центральный банк РФ, расчеты АИЖК

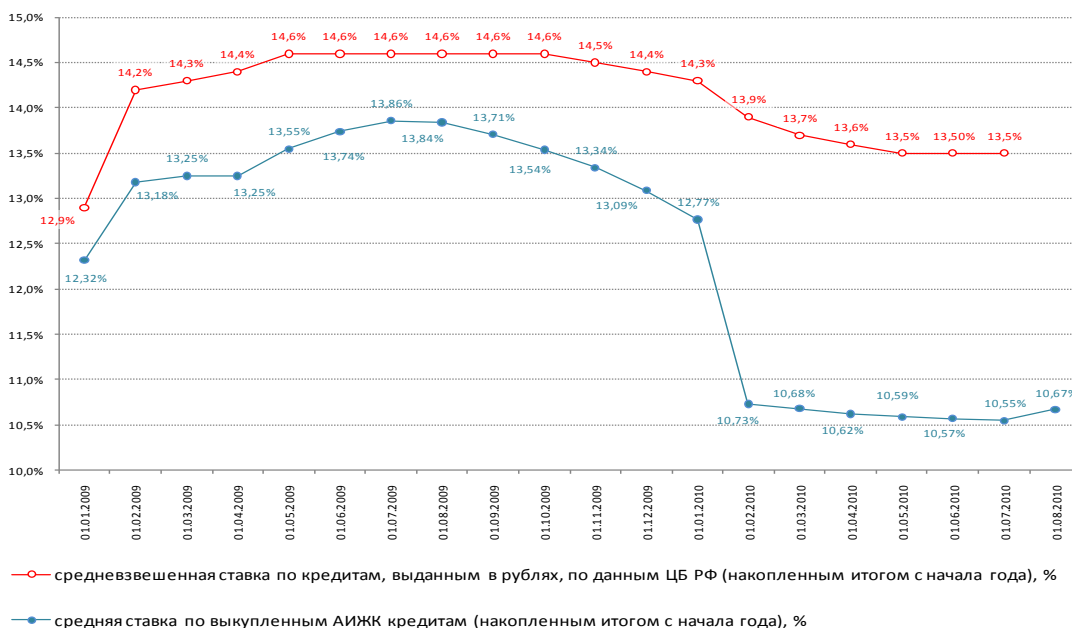
Рис. 12. Доля ипотечных кредитов (в рублевом выражении), рефинансированных АИЖК в общем объеме предоставленных ипотечных кредитов на 01.07.2010 по ФО



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 01.08.2010 АИЖК рефинансировало 1676 ипотечных кредитов на общую сумму около 3,2 млрд рублей, выданных по программе «Военная ипотека», а также 491 кредит с использованием материнского капитала - на общую сумму более 553 млн рублей. Ставка выкупа АИЖК по стандартным кредитным продуктам (накопленным итогом с начала года) по данным на конец июля составила 10,67%, что значительно меньше среднего уровня ставок по РФ (13,5% по данным Центрального банка РФ на 01.07.2010).

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



Источник: Центральный банк РФ, расчеты АИЖК

В период восстановления экономики после кризиса важным фактором развития рынка жилья и ипотечного кредитования является достижение баланса между спросом и предложением.

Поскольку строительный сектор пострадал во время кризиса в значительной степени, по мере повышения доступности ипотечного кредитования и дефицита предложения на первичном рынке возрастает угроза роста цен на жилье, что приведет к снижению его доступности. В связи с этим, в апреле 2010 года АИЖК продолжало 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 АИЖК заключило по программе «Стимул» договора фондирования с максимальными обязательствами АИЖК на сумму около 14 млрд рублей.

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 АИЖК заключило договоров купли-продажи закладных по программе «Новостройка» на сумму около 20 млрд рублей с поставщиками из 78 регионов России.

На доступность ипотечных кредитов в значительной степени влияет размер первоначального взноса. Особенную значимость этот фактор для многих потенциальных заемщиков приобрел в посткризисный период. В этот период часть населения, чьи доходы в 2009 году значительно снизились, активно тратила имеющиеся накопления. В результате, восстановив свой уровень дохода, эти люди не имеют возможности оплатить первоначальный взнос. 1 июля 2010 года в Стандарты выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) ОАО «АИЖК» были внесены существенные изменения. Главным из них стала возможность снижать первоначальный взнос ниже 30% при условии страхования заемщиком своей ответственности по ипотечным обязательствам. Теперь минимальный первоначальный взнос может составлять 10% от суммы кредита при наличии страхования ответственности заемщика.

Банковская практика показывает: чем меньше величина первоначального взноса и выше доля кредитных средств в оплате приобретаемого жилья, тем выше риск, что в случае обращения взыскания на заложенную недвижимость, сумма средств, полученная кредитором от ее реализации, будет недостаточной для полного погашения долга неплатежеспособного заемщика. Из-за этого в кризисный период большинство кредиторов требовало от заемщиков первоначального взноса по ипотечным кредитам в размере не менее чем 30% от стоимости приобретаемого жилья. В настоящий момент некоторые банки предоставляют кредиты с первоначальным взносом менее 30%, но ставки по таким кредитам на 3 - 4% процентных пункта выше, чем по кредитам с большим первоначальным взносом.

Поправки, внесенные в Стандарты АИЖК, позволяют заемщикам, оформившим страхование своей ответственности по ипотечным обязательствам, приобрести жилье с первоначальным взносом от 10% по ставкам не выше 11,5% годовых при покупке жилья на первичном рынке и 12,5% годовых – при покупке жилья на вторичном рынке (при условии добровольного оформления личного страхования).

Деятельность дочерних структур АИЖК

ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов»

На 01.08.2010 в дочернюю компанию АИЖК ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» за консультациями по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов обратилось 52,6 тыс. граждан, было подано 9,837 тыс. заявлений о реструктуризации ипотечных жилищных кредитов. По 7,496 тыс. заявлениям заемщиков принято положительное решение о реструктуризации ипотечных кредитов. 2,070 тыс. заемщиков уже восстановили платежеспособность, досрочно погасили задолженность по кредиту 125 заемщиков.

Поскольку поступающие от заемщиков заявления показывают, что восстановление доходов происходит медленно, а достигнутый уровень не всегда позволяет самостоятельно исполнять обязательства по ипотечному кредиту, АИЖК в IV квартале 2009 года разработало дополнительные уровни поддержки:

- второй уровень поддержки - выкуп реструктурированных кредитов с целью проведения повторной реструктуризации на балансе АИЖК, что позволяет улучшить платежеспособность не только заемщиков, но и кредитных организаций. Данная программа привлекла внимание многих банков. АИЖК выкупает у кредиторов права требования по ипотечным кредитам (займам) – закладные, и оказывает поддержку заемщикам посредством предоставления повторной реструктуризации на балансе АИЖК без существенного увеличения платежной нагрузки на заемщика («второй шанс» на восстановление платежеспособности);
- третий уровень поддержки подразумевает выкуп предметов залога у кредиторов. АИЖК производит выкуп жилых помещений, являющихся предметом ипотеки, по которым судом вынесено решение об обращении взыскания, но исполнительное производство еще не начато. При этом долг заемщика перед кредитором полностью закрывается.

Страховая компания «АИЖК»

Основным видом деятельности Страховой компании АИЖК является перестрахование договоров страхования ипотечных обязательств (новое направление в страховании, применяющееся при заключении договоров ипотечного кредитования; защищает кредитора от убытков, возникших в результате дефолта заемщика и обвала рынка недвижимости).

В то же время СК АИЖК проводит необходимую для развития рынка методологическую работу: разрабатывает и внедряет стандарты, нормы и процедуры страхования ипотечных обязательств, а также инициирует разработку необходимой законодательной и нормативной базы.

К настоящему моменту СК АИЖК подписала 7 договоров облигаторного перестрахования. Партнерами компании стали: «ВСК», «ГСК Югория», СК «ПАРИ», Московская акционерная страховая компания» (МАКС), СК «Согласие», «АльфаСтрахование», «Росгосстрах». Договор предусматривает перестрахование договоров страхования ответственности заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по кредитному договору. 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.

Также заключены соглашения о сотрудничестве в целях заключения договоров перестрахования ипотечных обязательств с 13 российскими страховыми организациями: ПСГ «Основа», САК «Энергогарант», СО «Сургутнефтегаз», СК «РОСНО», СК «Транснефть», группа «Ренессанс Страхование», ОСАО «РЕСО-Гарантия», РСК «Стерх», «1 СК», СГ МСК, «ГУТА-Страхование», СГ «Уралсиб», СК «ВТБ Страхование».

Приложения

Приложение 1

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.07.2010 (накопленным итогом с начала года)									
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Количество ипотечных жилищных кредитов, ед.	107 208	19 862	9 460	6 425	2 612	26 977	15 766	21 197	4 909
в рублях	105 609	18 902	9 248	6 373	2 596	26 831	15 628	21 156	4 875
в иностранной валюте	1 599	960	212	52	16	146	138	41	34
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	133 362	38657	12851	7587	2520	24325	19683	21315	6424
в рублях	125 899	32 691	12 248	7 424	2 472	23 968	19 567	21 216	6 313
в иностранной валюте	7 463	5 966	603	163	48	357	116	99	111
Объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам, млн руб.	1 033 809	324 154	121 087	58 984	16 104	166 444	146 146	163 183	37 707
в рублях	841 388	188 343	94 861	54 684	13 947	155 782	142 452	156 509	34 810
в иностранной валюте	192 421	135 811	26 226	4 300	2 157	10 662	3 694	6 674	2 897
Из них: просроченная задолженность, млн руб.	38 580	19 290	2 894	2 020	693	5 190	2 812	5 055	626
в рублях	22 274	5 659	1 647	1 877	479	4 646	2 663	4 820	483
в иностранной валюте	16 306	13 631	1 247	143	214	544	149	235	143
Средневзвешенный срок, лет									
в рублях	16,5	15,6	16,0	17,7	18,6	16,6	17,6	16,6	15,6
в иностранной валюте	13,7	13,6	14,2	12,1	17,8	13,8	17,9	16,2	15,3
Средневзвешенная ставка, %									
в рублях	13,5	13,7	13,6	13,3	14	12,7	13,6	13,6	13,7
в иностранной валюте	11,1	11,2	10,3	11,6	10,3	11,2	10,3	10	10,3
Количество рефинансированных кредитов, ед. *	22 098	2 518	2 259	916	207	7 660	2 628	5 146	764
Рефинансировано АИЖК, млн руб. *	22 123,81	2 852,22	2 611,75	1 043,23	234,76	6 935,32	2 550,20	4 973,35	923,00
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов, лет *	16,3	17,2	15,9	17,1	18,6	16,8	15,8	15,9	16,3
Средняя ставка по рефинансированным АИЖК кредитам, % *	10,62	10,78	10,47	10,79	11,06	10,34	11,02	10,44	10,84

Источник: Центральный Банк РФ, АИЖК

*по стандартным продуктам АИЖК

Основные показатели деятельности ОАО «АИЖК», млн. руб. (по состоянию на 01.08.2010 года)	
Рефинансировано ипотечных активов в 2008 году	26 405
Рефинансировано ипотечных активов в 2009 году	30 266
Рефинансировано ипотечных активов в 2010 году	28 793
Законтрафованные обязательства по рефинансированию ипотечных активов в 2010 - 2011 гг. (за вычетом ипотечных активов, рефинансированных в 2010 году)	53 639
Заключено договоров по программе «Стимул» (нарастающим итогом с 2009 года)	14 025
Источник: АИЖК	

Приложение 2

Динамика показателей рынка ипотечного жилищного кредитования РФ (2006-2010 гг.)*						
	2006 год	2007 год	2008 год	1 полугодие 2009 года	2009 год	январь-июнь 2010 года
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, ед. **	-	-	349 502	44 438	130 085	107 208
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд руб. **	263,56	556,39	655,8	55,9	152,5	133,36
в рублях	179,61	438,05	560,7	52,4	143	125,9
в иностранной валюте	83,95	118,34	95,1	3,6	9,5	7,46
Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млрд руб.	233,9	611,21	1 070,30	1 018,90	1 010,90	1 033,81
в рублях	144,81	446,28	838,9	798,1	812,8	841,39
в иностранной валюте	89,09	164,93	231,4	220,8	198,1	192,42
Из них: просроченная задолженность, млрд руб.	0,05	0,8	11,5	21,5	31,03	38,58
в рублях	0,02	0,44	5,3	11,6	18,5	22,27
в иностранной валюте	0,03	0,36	6,2	9,9	12,5	16,31
Средневзвешенный срок, лет **						
в рублях	15,2	16,6	17,9	16,5	16,5	16,5
в иностранной валюте	15	15,8	17,3	10,5	11,6	13,7
Средневзвешенная ставка, % **						
в рублях	13,7	12,6	12,9	14,6	14,3	13,5
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	22 098
Рефинансировано АИЖК, млрд руб. ***	27,05	39,3	26,43	12,91	28,77	22,12
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

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 3

Статистика и прогноз по ипотечному и жилищному кредитованию за 2008 - 2010 гг.							
№		2008 год	2009 год	январь-июнь 2010 года	июнь 2010 года	прогноз на 2010 год	Источник/методика расчета
1	Объем выдачи ипотечных кредитов, млрд. руб.	655,8	152,5	133,4	30,95	320-360	ЦБ РФ
2	Объем выдачи ипотечных кредитов, тыс. шт.	349,5	130	107,2	24,3	246-276	ЦБ РФ
3	Средневзвешенная ставка по кредитам в рублях, накопленным итогом с начала года	12,9%	14,3%	13,5%	13,3%	12-13%	ЦБ РФ
4	Количество квадратных метров жилья, которое можно приобрести на сумму равную объему выданных ипотечных кредитов, млн. кв. м.	12,31	2,94	2,49	0,58	5,8 - 6,6	Отношение объема выданных ипотечных кредитов и средней стоимости квадратного метра по данным Росстата
5	Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд. руб.	534,9	136,9	119,8	27,8	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.
6	в тыс. шт.	285,1	116,7	96,2	21,8	220 - 250	
7	в млн. кв. м.	9,7	2,5	2,0	0,5	4,9 - 5,5	
8	Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, млрд. руб.	120,9	15,6	13,6	3,2	33,4-37,5	
9	в тыс. шт.	64,4	13,3	11,0	2,5	25 - 28	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. Источник: ЦБ РФ и расчеты АИЖК.
10	в млн. кв. м.	2,4	0,3	0,3	0,1	0,7 - 0,8	
11	Жилищные кредиты (не обеспеченные залогом, в т.ч. на этапе строительства, млрд. руб.)	101,0	29,7	21,9	4,6	41,0	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
12	в тыс. шт.	67,3	31,6	22,0	4,5	37 - 42	
13	в млн. кв. м.	1,31	0,65	0,46	0,09	0,78 - 0,88	
14	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.	
	Справочно (данные Росстата, расчеты АИЖК):	2008	2009	1 п/г 2010		2010	
15	Средняя цена на первичном рынке, руб. за 1 кв. м.	51 333	48 865	48 036			
16	Средняя цена на вторичном рынке, руб. за 1 кв. м.	55 174	54 849	59 206			
17	Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	53 253	51 857	53 621,0		55 000 (прогноз)	

Приложение 4

Характеристика рефинансированных АИЖК закладных в разрезе федеральных округов в июле 2010 года (по стандартным продуктам)									
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Количество рефинансированных кредитов, шт.	2 831	297	293	66	31	933	342	738	131
Остаток ссудной задолженности на дату рефинансирования, млн. руб.	2 947,41	358,72	328,49	84,01	37,67	876,24	365,86	720,36	176,08
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	1 043,4	1 215,9	1 123,0	1 273,4	1 223,3	940,4	1 072,2	977,5	1 345,3
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях, %	11,61	11,59	11,42	11,77	11,06	11,69	11,62	11,56	11,85
Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, лет	17,0	17,1	16,1	17,4	15,8	17,8	16,4	16,5	17,9
Средний возраст заемщика, лет	34	34	34	36	36	34	33	34	33
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб.	24,11	26,82	25,79	26,34	22,82	21,09	25,99	23,67	34,53
Среднее значение коэффициента П/Д, %	34,32	34,89	34,38	37,09	33,58	34,36	33,10	34,26	34,95
Средний платеж по ипотечному кредиту, тыс. руб./мес.	6,75	7,71	7,31	8,17	6,53	5,89	7,19	6,42	10,06
Среднее значение коэффициента К/З, %	58,11	56,71	56,45	62,52	63,26	57,10	58,43	59,79	58,42
Средняя площадь приобретаемого жилья, м2	51,67	51,44	52,29	56,50	93,67	50,14	54,46	50,63	47,85
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м2	36 354,8	43 532,9	39 476,0	36 362,0	26 166,7	33 995,2	35 038,5	33 451,5	52 104,7

Источник: АИЖК

Приложение 5

Отчет по реализации ОАО "АРИЖК" программы реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заемщиков в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.08.2010 года										
Всего по РФ		ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	
Уровень безработицы*, %	7,4	4,6	6,1	7,6	16,7	7,6	7,9	9	8,7	
Обращения за консультациями по реструктуризации	52 587	8 936	6 545	2 453	171	12 540	5 709	14 816	1 417	
Поступило заявлений на реструктуризацию в АРИЖК, шт.	9 837	1 227	766	483	55	2 988	1 643	2 528	147	
Одобрено заявлений на отчетную дату,										
шт.	7 496	885	581	311	24	2 320	1 350	1 932	93	
млн. руб.	13 319,9	2 608,3	1 195,7	569,2	33,7	3 335,6	2 364,1	3 059,3	154,0	
Отказано на отчетную дату из-за несоответствия Программе реструктуризации ипотечных жилищных кредитов, шт.	1 799	250	149	129	22	483	229	491	46	
	всего, в т.ч.	2 070	269	170	90	26	660	277	558	20
Восстановление платежеспособности заемщиков АРИЖК (полное досрочное погашение займов и отказ от займов)	заемщики, восстановившие платежеспособность после окончания периода помощи, шт.	1 264	151	118	58	18	392	180	343	4
	заемщики, восстановившие платежеспособность в течение периода помощи, шт.	806	118	52	32	8	268	97	215	16
	доля заемщиков, восстановивших свою платежеспособность	87,35%								
	Выкуплено ИЖК по 2-ому уровню поддержки заемщиков (повторная реструктуризация), шт.	1 052								

Источник: АРИЖК

*по итогам обследования населения по проблемам занятости по состоянию на 01.07.2010 года

Источник: Госкомстат

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.