

# Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

---

Аналитический центр АИЖК



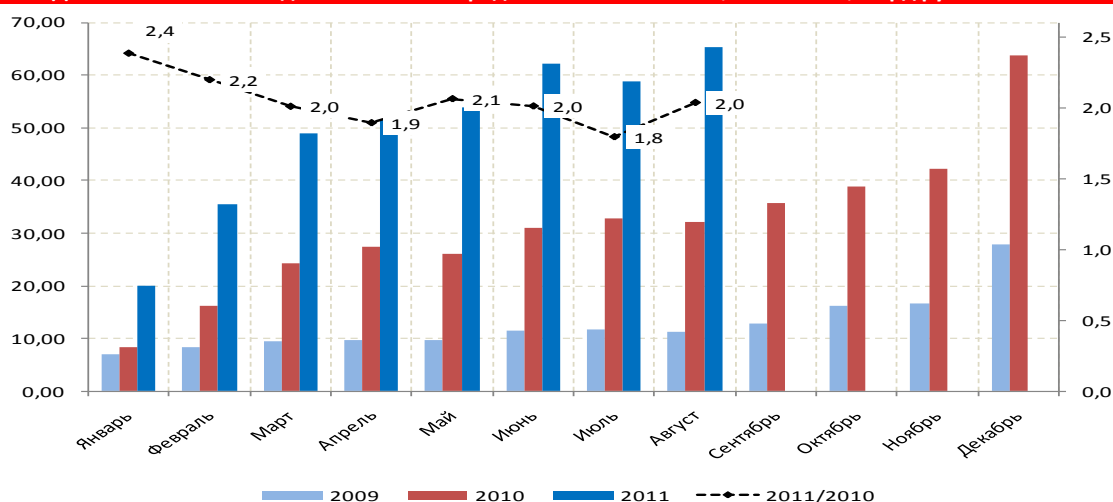
## Оглавление

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

## Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России

Рынок ипотечного кредитования в 2011 году продолжает восстановление – за август 2011 года выдан 47 921 кредит на общую сумму 65,2 млрд рублей, что в 1,9 раз в количественном и 2 раз в стоимостном выражении превышает выдачу аналогичного периода 2010 года. По итогам восьми месяцев 2011 года выдано 288 257 кредитов на сумму в 396,6 млрд рублей (рост в 1,8 раза в количественном и в 2 раза – в денежном выражении к 2010 году).

**Рис. 1: Динамика объема выдачи ипотечных кредитов в 2009 - 2011 гг., ежемесячно, млрд руб.**

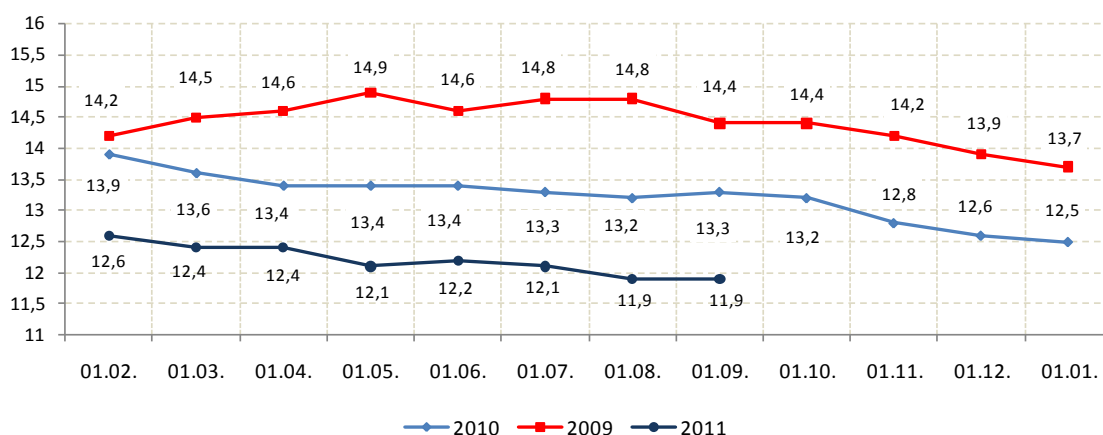


Источник: Банк России, расчеты АИЖК

Прогноз объемов выдачи ипотечных кредитов в 2011 году в размере 580-640 млрд рублей на настоящий момент времени сбывается по верхней границе, негативное влияние нестабильности на мировых финансовых рынках пока не отразилось на ипотечном рынке России.

Ставки по кредитам, выдаваемым в течение месяца, в августе, как и месяц назад, находятся на уровне **11,9%**. Эти два месяца являются первым периодом с начала наблюдений за рынком ипотеки Банком России с 2005 года, когда ставка по ипотечным кредитам в рублях находится ниже уровня в 12%. Таким образом, можно констатировать, что существенное снижение ставок АИЖК в конце первого полугодия 2011 года и последовавшее за ним ужесточение конкурентной борьбы среди крупнейших игроков ипотечного рынка начало сказываться на реальной выдаче ипотечных кредитов и нашло свое отражение в статистике Банка России.

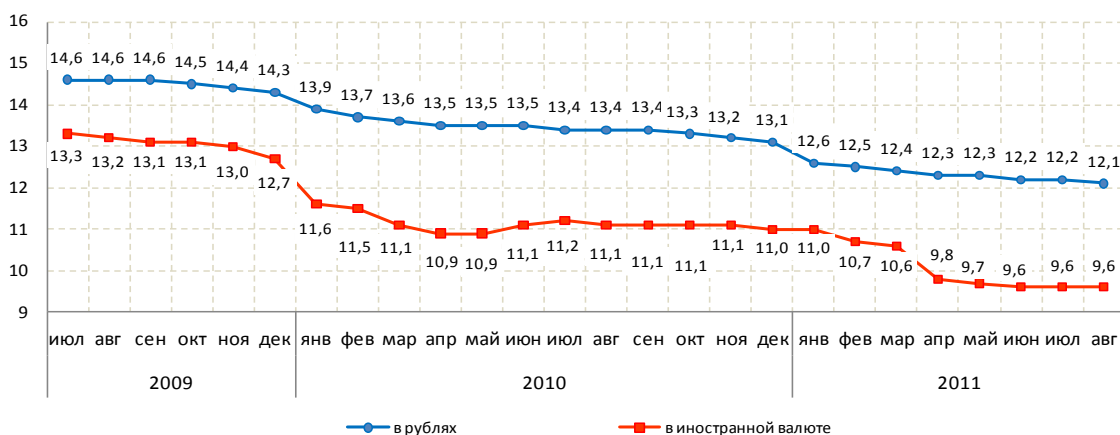
**Рис. 2: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2009 – 2011 гг.), %**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Отметим, что ставки по рублевым кредитам в августе 2009 года достигали 14,4%, а год назад – 13,3% годовых. До конца года, в случае отсутствия сильных внешних шоков, АИЖК ожидает стабилизации ипотечных ставок на достигнутых уровнях.

**Рис. 3 Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях и иностранной валюте накопленным итогом с начала года (2009 – 2011 гг.)**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

По данным на 01.09.2011 средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях, накопленным итогом с начала года, по отношению к предыдущему месяцу снизилась на 1 п.п. и составила 12,1%. Следует отметить, что пятый месяц подряд ставка остается ниже исторического минимума, зафиксированного в первом квартале 2008 года (12,4%).

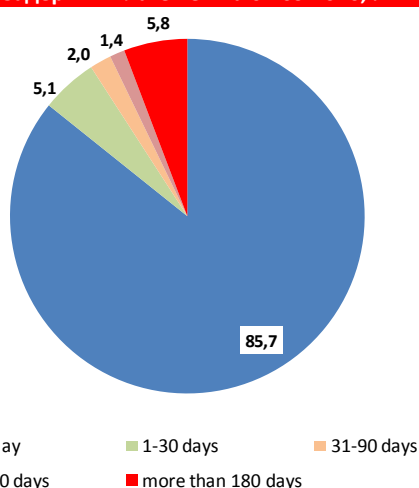
Продолжается улучшение структуры ипотечного портфеля в разрезе срока задержки платежей. По данным Банка России, по итогам восьми месяцев 2011 года объем задолженности по ипотечным кредитам, по которым не было допущено ни одного просроченного платежа либо срок просрочки не превышает 30 дней, составил 94,8%.

Общая сумма задолженности по ипотечным кредитам	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%
<b>Всего закладных в портфеле,</b> <b>в том числе:</b>	<b>1 311 653</b>	<b>100</b>
С просрочкой аннуитетного платежа от 31 до 90 дней	9 969	0,76
С просрочкой аннуитетного платежа от 91 до 180 дней	6 821	0,52
С просрочкой аннуитетного платежа свыше 180 дней	51 810	3,95

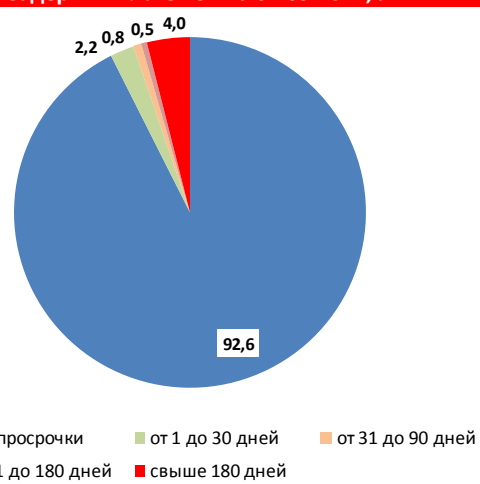
**Таблица 1. Группировка задолженности по ипотечным кредитам по срокам задержки платежей. Данные Банка России**

Совокупная доля дефолтной задолженности с платежами, просроченными на 91 день и больше, составляет по итогам восьми месяцев 2011 года 4,47% (-0,11 п.п. за месяц); доля задолженности с технической просрочкой платежей (до одного месяца) – 2,19% (-1,13 п.п. за месяц); а доля задолженности с просрочкой среднего уровня (от 31 до 90 дней) – 0,76% (-0,04 п.п. за месяц).

**Рис.4 Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей на 01.09.2010, %**



**Рис.5 Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей на 01.09.2011, %**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

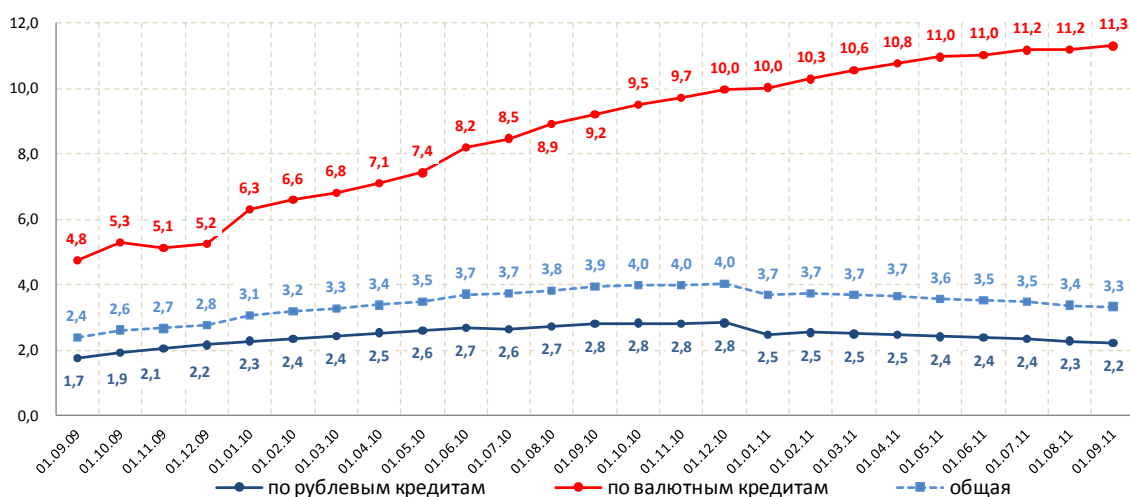
Источник: Банк России, расчёты АИЖК

По сравнению с ситуацией годичной давности, по итогам восьми месяцев 2011 года структура ипотечного портфеля на балансах банков существенно улучшилась. Доля «дефолтной» задолженности снижается, а доля задолженности без просроченных платежей

растет. Так, доля задолженности без просроченных платежей увеличилась за год на 6,84 п.п. и превысила 92,5%, прирост в абсолютном выражении составил более 300 млрд рублей. Обращает на себя внимание рост ипотечной задолженности на балансах банков за август – он составил более 44 млрд рублей, а суммарный объем накопленной ипотечной задолженности на балансах банков обновил очередной исторический максимум и составил 1 311,6 млрд. рублей.

В этих условиях продолжается стабилизация доли просроченных платежей в общем объеме ипотечного портфеля банковской системы с тенденцией к снижению. Как и прогнозировало АИЖК ранее, это произошло из-за того, что новые кредиты выдавались быстрее, чем гасились старые.

**Рис.6: Доля просроченной задолженности в 2009 – 2011 гг.**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

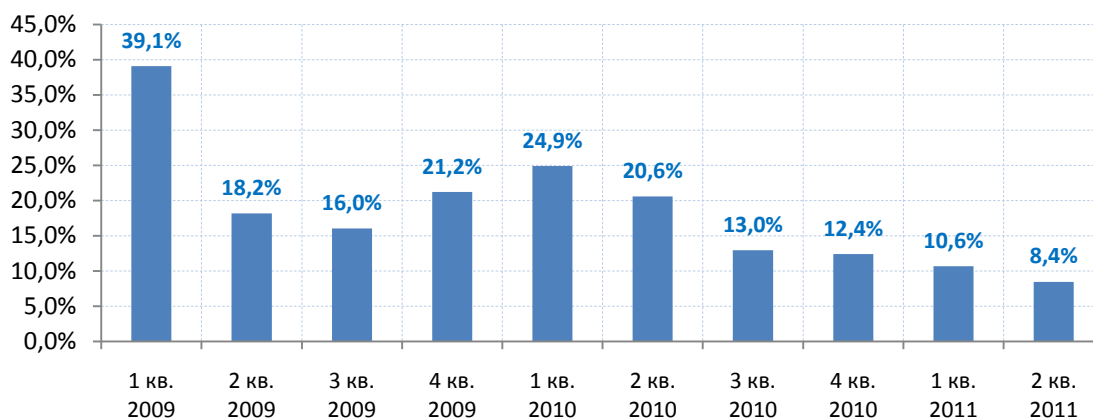
Общая доля просроченной задолженности в суммарном объеме накопленной ипотечной задолженности составляет 3,3%, по рублевым кредитам – 2,2%, вернувшись, таким образом к уровню почти двухлетней давности. Вместе с тем, возобновился рост доли просроченной задолженности по валютным кредитам, что, по всей видимости связано с увеличившейся волатильностью валютного рынка.

АИЖК обращает внимание, что в случае реализации рисков ухудшения макроэкономической обстановки ввиду изменения конъюнктуры на мировых финансовых и сырьевых рынках, существует опасность снижения качества ипотечного портфеля банков в среднесрочной перспективе ввиду активного снижения банками стандартов андеррайтинга и требований к заемщикам в конце 2010 - начале 2011 года и все большему распространению кредитов с низким уровнем первоначального взноса. В случае ухудшения макроэкономической обстановки и снижения благосостояния заемщиков эти риски реализуются, и структура ипотечного портфеля может начать ухудшаться во второй половине 2012 года.

## Деятельность ОАО «АИЖК»

Всего за 9 месяцев 2011 года Агентством по ипотечному жилищному кредитованию было рефинансировано 27 385 ипотечных кредитов на сумму 34,3 млрд рублей.

**Рис. 7 Доля ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК, в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов в 2009 – 2011 гг., %**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

АИЖК, являясь институтом развития рынка ипотеки, в 2010 году проводило активную политику, направленную на преодоление последствий кризиса 2008-2009 гг. Так, АИЖК, удерживая в первом полугодии 2010 года<sup>1</sup> самую низкую на рынке ставку, задавало ориентир для ведущих игроков рынка, что, в свою очередь, во втором полугодии 2010 года положило начало массовому снижению ставок выдачи ипотечных кредитов. По данным за 2010 год ставка выкупа АИЖК по стандартным кредитным продуктам (накопленным итогом с начала года) составила 11,06%, что значительно ниже среднего уровня ипотечных ставок по России (13,1% по данным Банка России на 01.01.2011).

В 2011 году АИЖК также удерживает низкий уровень ставки выкупа: по данным за январь – август 2011 года она составила 11,18% (по сравнению со среднерыночной в размере 12,1% по данным Банка России на 01.09.2011). Напомним, что с 01.07.2011 АИЖК существенно снизило ставки по всему ряду продуктов. Поводом для снижения ставок стала стабилизация экономической ситуации в стране, в том числе и на рынке ипотечного жилищного кредитования, а также политика Агентства, направленная на повышение доступности ипотечных кредитов для граждан. Так, минимальная ставка рефинансирования по программе «Стандарт» составляет всего 8,9% (ранее - 11,5%), а по продукту «Материнский капитал» для вторичного рынка жилья - 8,65%. По программе «Новостройка» и продуктам «Малозэтажное жилье» (первичный рынок жилья) базовая минимальная процентная ставка по кредитам в рублях теперь составляет 7,9% годовых (ранее – 10,5%), «Материнский капитал» для первичного рынка – 7,65%. С учетом общей суммы специальных вычетов ставка может снизиться до 6,4%.

Одновременно с общим снижением процентных ставок АИЖК практически сравняло стоимость кредитов с низким первоначальным взносом от 10 до 30% (стандартно они более дорогие) и менее рискованных кредитов с взносом от 30% и выше. Например, по

<sup>1</sup> Ставка выкупа АИЖК по стандартным продуктам на 01.07.2010 составила 10,55%

стандартному продукту Агентства при наличии личного страхования процентная ставка по кредитам как с 10%, так и с 39%-взносом начинается от 10,5%. А по продукту «Новостройка» максимальная ставка не может превышать 11% даже при минимальном первоначальном взносе и максимальном 30-летнем сроке кредитования. Единственное условие для кредитов с низким первоначальным взносом - заключение договора страхования ответственности заемщика, защищающего кредитора и заемщика от риска изменения цен на жилье.

Наряду со стандартными кредитными продуктами АИЖК развивает специальные кредитные предложения для отдельных категорий граждан, ставки по которым существенно ниже среднерыночных. По данным на 01.10.2011 АИЖК<sup>2</sup> рефинансировало 6 465 ипотечных кредитов, выданный по программе «Военная ипотека», на общую сумму около 12,2 млрд рублей, а также 1951 кредит с использованием материнского капитала на общую сумму около 2,3 млрд рублей.

В то же время, **в рамках программы «Стимул», реализуемой Агентством совместно с Внешэкономбанком**, АИЖК продолжает активно решать задачу сглаживания последствий кризиса на первичном рынке жилья и снижения дефицита предложения. С 1 января 2011 года финансирование банков, кредитующих жилищное строительство, и приобретение жилья в рамках программы «Стимул», осуществляется Агентством по ставке от 7 до 8,75% годовых. По данным на 14 октября 2011 года АИЖК приняты обязательства по 135 соглашениям о фондировании на общую сумму 43,7 млрд руб. (2,1 млн кв. м). На рассмотрении находится еще 97 заявок на 21,7 млрд рублей (1,1 млн кв.м).

---

<sup>2</sup> Накопленным итогом с начала 2011 года



Приложение 1

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.09.2011 года (накопленным итогом с начала года)									
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	<b>288 257</b>	58 641	26 311	19 738	5 662	76 595	40 102	47 174	14 034
в рублях	<b>286 228</b>	57 416	26 089	19 646	5 637	76 423	39 952	47 112	13 953
в иностранной валюте	<b>2 029</b>	1225	222	92	25	172	150	62	81
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	<b>396 625</b>	118 617	41 678	25 374	6 587	72 759	56 915	54 324	20 371
в рублях	<b>385 474</b>	109 965	40 906	25 120	6 514	72 219	56 452	54 116	20 182
в иностранной валюте	<b>11 151</b>	8 652	772	254	73	540	463	208	189
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	<b>1 311 653</b>	400 864	147 106	76 426	21 087	214 117	194 887	200 954	56 212
в рублях	<b>1 150 594</b>	286 588	125 757	72 796	19 159	205 422	191 966	195 227	53 679
в иностранной валюте	<b>161 059</b>	114 276	21 349	3 630	1 928	8 695	2 921	5 727	2 533
Из них просроченная задолженность млн руб.	<b>43 701</b>	21 320	3 657	2 370	970	5 545	3 321	5 773	745
в рублях	<b>25 496</b>	6 450	2 203	2 189	681	4 829	3 108	5 436	600
в иностранной валюте	<b>18 205</b>	14 870	1 454	181	289	716	213	337	145
Средневзвешенный срок, лет									
в рублях	<b>15,5</b>	14,8	14,6	16,6	16,7	15,5	17,1	15,6	15,5
в иностранной валюте	<b>13,9</b>	13,8	14,1	16,5	17,7	15,3	9,7	15,8	13,6
Средневзвешенная ставка, %									
в рублях	<b>12,1</b>	12,2	12	12,3	12,2	12	12,1	12,3	12,3
в иностранной валюте	<b>9,6</b>	9,6	9,3	9,8	9,5	9,4	8,8	9,7	9,6
Количество рефинансированных кредитов, шт.	<b>24 096</b>	3 918	2 921	1 387	535	6 889	2 791	4 700	955
Рефинансировано АИЖК, млн руб.	<b>30 098</b>	5 886	3 900	2 213	761	7 441	3 111	5 320	1 466
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов, лет *	<b>17,7</b>	18,3	17,2	17,8	19,5	17,8	17,3	17,1	17,6
Средняя ставка по рефинансированным АИЖК кредитам, %**	<b>11,18</b>	10,83	11,00	10,53	11,15	11,39	11,40	11,38	11,15

\* Данные приведены по стандартным продуктам

\*\* Данные приведены по стандартным продуктам и продукту «Военная ипотека»

Приложение 2

<b>Динамика показателей рынка ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации (2006-2011 гг.)*</b>						
	<b>2006 год</b>	<b>2007 год</b>	<b>2008 год</b>	<b>2009 год</b>	<b>2010 год</b>	<b>январь-август 2011 года</b>
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	-	-	349 502	130 085	301 255	288 257
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд руб.	263,56	556,39	655,8	152,5	379,5	396,6
в рублях	179,61	438,05	560,7	143	364,2	385,5
в иностранной валюте	83,95	118,34	95,1	9,5	15,3	11,2
Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млрд руб.	233,9	611,21	1 070,30	1 010,90	1 128,79	1 311,7
в рублях	144,81	446,28	838,9	812,8	948,83	1 150,6
в иностранной валюте	89,09	164,93	231,4	198,1	179,96	161,1
Из них: просроченная задолженность, млрд руб.	0,05	0,8	11,5	31,03	41,63	43,7
в рублях	0,02	0,44	5,3	18,5	23,56	25,5
в иностранной валюте	0,03	0,36	6,2	12,5	18,07	18,2
Средневзвешенный срок, лет						
в рублях	15,2	16,6	17,9	16,5	16,4	15,5
в иностранной валюте	15	15,8	17,3	11,6	12,8	13,9
Средневзвешенная ставка, %						
в рублях	13,7	12,6	12,9	14,3	13,1	12,1
в иностранной валюте	11,4	10,9	10,8	12,7	11,1	9,6
<b>Рефинансирование ОАО «АИЖК»</b>						
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	39 214	42 173	26 662	28 450	48 277	24 096
Рефинансировано АИЖК, млрд руб.	27,05	39,3	26,43	28,77	54,7	30,1
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов, лет *	15,3	15,6	16,6	16,2	16,8	17,7
Средняя ставка по рефинансированным АИЖК кредитам в рублях, % **	12,91	12,39	12,32	12,77	11,1	11,18

Некоторые показатели отсутствуют в связи с отсутствием статистики

\* Данные приведены по стандартным продуктам

\*\* Данные приведены по стандартным продуктам и продукту "Военная ипотека"

<b>Основные показатели деятельности ОАО «АИЖК», млн руб. (на 01.10.2011)</b>	
Рефинансировано ипотечных активов в 2008 году	26 405
Рефинансировано ипотечных активов в 2009 году	30 266
Рефинансировано ипотечных активов в 2010 году	54 716
Рефинансировано ипотечных активов в 2011 году	34 271
Заключено договоров по программе «Стимул» (нарастающим итогом с 2009 года)	43 775

Приложение 3

Характеристика рефинансированных АИЖК закладных в разрезе федеральных округов в сентябре 2011 года (по продуктам «Стандарт» и «Новостройка»)									
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Количество рефинансированных кредитов, шт.	<b>2 199</b>	330	209	57	34	726	286	447	110
Остаток ссудной задолженности на дату рефинансирования, тыс. руб.	<b>2 300 106</b>	364 726	220 744	67 853	41 434	701 461	291 885	465 976	146 026
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	<b>1 053,3</b>	1 117,1	1 063,4	1 191,6	1 219,9	971,9	1 030,5	1 048,4	1 336,3
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях, %	<b>11,11</b>	11,14	11,03	11,16	11,89	11,15	10,97	11,02	11,28
Средневзвешенный срок по ипотечному кредиту, лет	<b>17,1</b>	17,9	16,3	17,5	19,1	17,0	17,0	16,9	16,8
Средний возраст заемщика, лет	<b>34</b>	34	34	36	32	35	33	34	36
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб.	<b>24,0</b>	25,1	24,0	26,2	19,5	21,6	25,0	24,1	35,4
Среднее значение коэффициента П/Д, %	<b>35,1</b>	34,8	34,6	38,1	38,4	35,3	33,4	35,6	35,2
Среднее значение коэффициента К/З, %	<b>59,1</b>	57,2	55,2	60,9	66,4	58,7	58,8	61,2	62,9
Средняя площадь приобретаемого жилья, м <sup>2</sup>	<b>49,6</b>	49,9	50,3	54,7	59,1	48,6	51,9	49,1	44,4
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м <sup>2</sup>	<b>37 467</b>	40 428	40 120	37 036	32 441	35 172	35 624	35 986	51 271

Приложение 4

ОАО «АИЖК»								
Статистика и прогноз по ипотечному и жилищному кредитованию (2008-2011 гг.)								
№		2008 год	2009 год	2010 год	янв.-авг. 2011	Прогноз: 2011 год		Источник/методика расчета
1	<b>Жилищные кредиты, млрд руб. (включая ипотечные и необеспеченные залогом)</b>	<b>756,8</b>	<b>182,2</b>	<b>437</b>	<b>433,98</b>	<b>638</b>	<b>- 704</b>	ЦБ РФ, расчеты АИЖК
2	в тыс. шт.	507,3	178,4	395,5	337,26	486	- 538,2	ЦБ РФ, расчеты АИЖК
3	в млн кв. м.	21,1	5,6	12,1	14,0	19,9	- 21,2	ЦБ РФ, расчеты АИЖК
4	<b>Ипотечные кредиты, млрд руб.</b>	<b>655,8</b>	<b>152,5</b>	<b>378,9</b>	<b>396,63</b>	<b>580</b>	<b>- 640</b>	ЦБ РФ
5	тыс. шт.	349,5	130,0	301	288,26	415	- 460	ЦБ РФ
6	в млн кв. м.	16,8	4,2	9,2	12,3	18	- 19	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%	12,1%	11,8%	- 12,2%	ЦБ РФ (накопленным итогом с начала года)
8	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за последний месяц периода, %	н.д.	13,9%	12,5%	11,9%	11,5%	- 12,2%	ЦБ РФ
8	<b>Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.</b>	<b>534,9</b>	<b>136,9</b>	<b>340,1</b>	<b>337,1</b>	<b>493</b>	<b>- 544</b>	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определялась исходя из средневзвешенной доли кредитов (в соответствии с рыночной долей банков), предоставленных кредитными организациями- участниками рейтингов "РБК" и "Русипотека" на покупку жилья на первичном рынке.
9	в тыс. шт.	285,1	116,7	270,2	245,0	353	- 391	
10	в млн кв. м.	13,5	3,7	8,1	10,3	14,7	- 15,5	
11	<b>Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, млрд руб.</b>	<b>120,9</b>	<b>15,6</b>	<b>38,8</b>	<b>59,5</b>	<b>87</b>	<b>- 96</b>	По данным ЦБ РФ и расчетам АИЖК.
12	в тыс. шт.	64,4	13,3	30,8	43,2	62	- 69	
13	в млн кв. м.	3,3	0,5	1,2	2,0	2,9	- 3,1	
14	<b>Необеспеченные залогом жилищные кредиты, в т.ч. на этапе строительства, млрд руб.</b>	<b>101,0</b>	<b>29,7</b>	<b>77,0</b>	<b>37,4</b>	<b>58</b>	<b>- 64</b>	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. По данным ЦБ РФ и расчетам АИЖК.
15	в тыс. шт.	157,8	48,4	94,5	49,0	71	- 78	
16	в млн кв. м.	4,3	1,4	2,8	1,7	2,3	- 2,5	
17	Объем кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по виду экономической деятельности: "Строительство зданий и сооружений", млрд руб.	н.д.	699,9	865,7	665,2	-	-	Включает кредитование юридических лиц не только на жилищное, но и на промышленное строительство, а также на цели погашения ранее взятых кредитов (перекредитование). По данным ЦБ РФ
18	Доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем числе объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, %	16,9%	11,9%	14,6%	16,3%	<b>17%</b>	<b>- 20%</b>	По данным Росреестра (доступна квартальная динамика, приводятся данные за последний отчетный квартал периода).

---

## Аналитический центр АИЖК

---

Контакты:

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

эл. почта: [research@ahml.ru](mailto: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.