

# Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

---

Аналитический центр АИЖК



## Оглавление

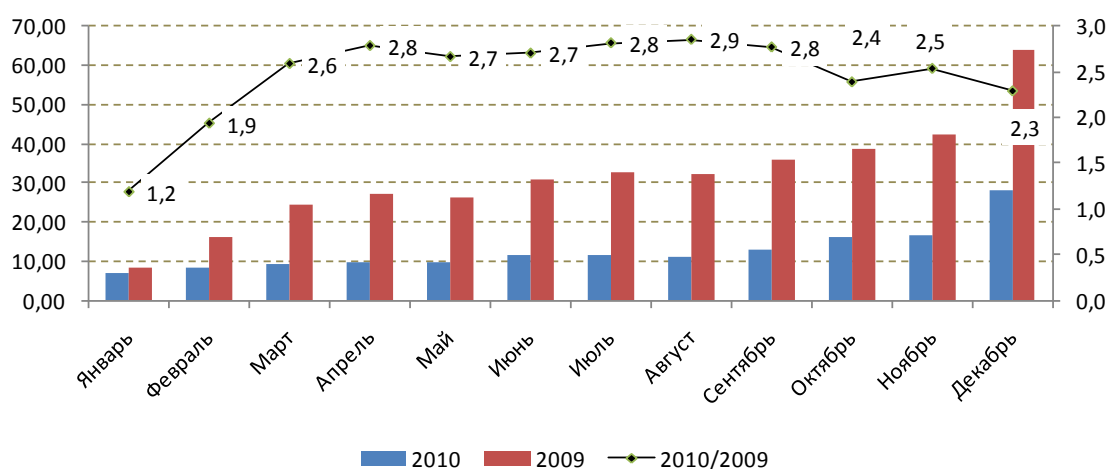
Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России.....	3
Деятельность ОАО «АИЖК» .....	7

## Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России

Ипотечное кредитование в 2010 году устойчиво восстанавливалось: по итогам года выдано 301 035 ипотечных кредитов на общую сумму в 378,9 млрд рублей. Объем кредитов, выданных в 2010 году, почти в 2,5 раза превышает уровень 2009 года, количество выданных кредитов выросло более чем в 2,3 раза.

Некоторое замедление месячных темпов роста выдачи ипотечных кредитов в четвертом квартале 2010 года объясняется тем, что в IV квартале 2009 года появились первые признаки восстановления ипотечного рынка. Таким образом, при анализе внутригодовой динамики рынка ипотечного жилищного кредитования постепенно перестает сказываться эффект «низкой базы». Тем не менее, динамика выдачи ипотечных кредитов в ноябре - декабре 2010 года говорит о некотором сезонном всплеске выдачи ипотеки в конце 2010 года.

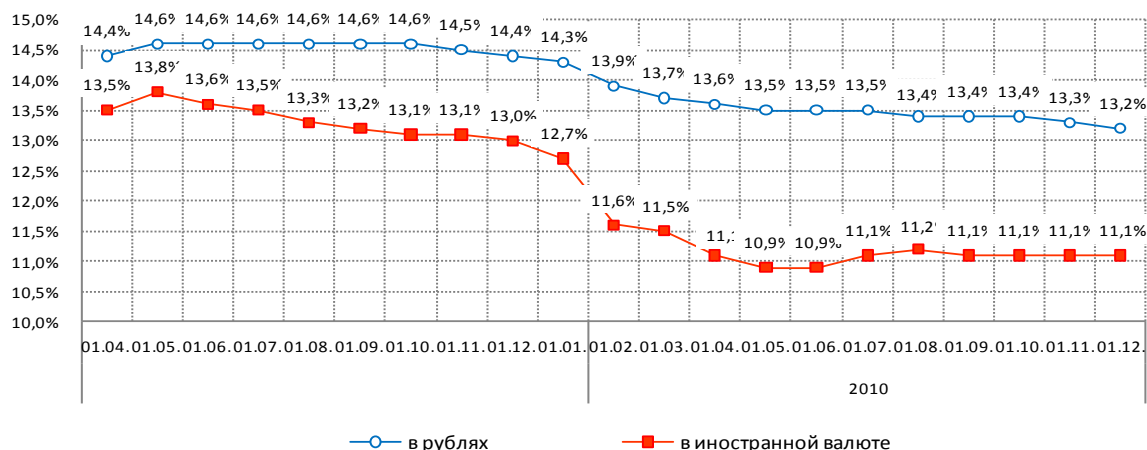
**Рис. 1: Динамика объема выдачи ипотечных кредитов в 2009-2010 гг., ежемесячно, млрд руб.**



Источник: Банк России, расчеты АИЖК

По итогам 2010 года средний размер кредита увеличился на 7,6%: с 1,17 млн (2009 года) до 1,26 млн рублей -. Увеличение размера кредита отражает одновременно динамику восстановления доходов населения (по данным Росстата за 2010 год, реальные располагаемые доходы превысили уровень соответствующего периода 2009 года на 4,3%) и цен на жилье (по итогам последнего квартала 2010 года, средняя цена на жилье выросла более чем на 7,4% по отношению к IV кварталу 2009 года).

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



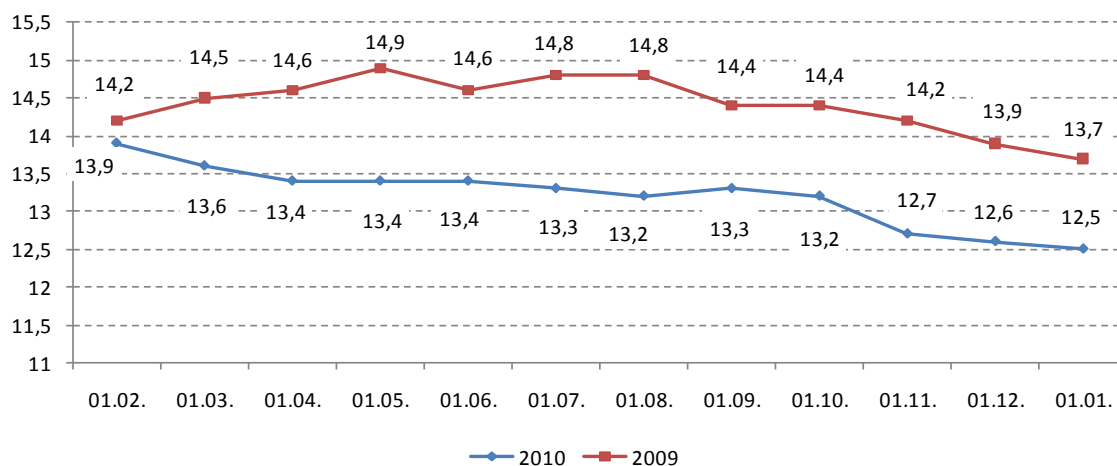
Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях (напомним, что их доля в общем количестве выданных кредитов составила около 99%) в 2010 году постепенно снижалась, составив по итогам года 13,1% (14,3% - по итогам 2009 года, снижение составило **1,2 п.п.**). Основное снижение пришлось на первый и последний кварталы года, причем, если в I квартале такая динамика объясняется методологией расчета средневзвешенных ставок ЦБ (с 1 января 2010 года перестали учитываться «дорогие» кредиты 2009 года), то снижение ставок в IV квартале – результат комплекса мер, приведших к снижению ставок выдачи ипотечных кредитов крупнейшими банками летом 2010 года, что, в свою очередь, сказалось на реальных ставках выдачи в IV квартале. Именно этим отчасти объясняется сезонный всплеск ипотечного кредитования в 2010 году.

**Так, месячная динамика средневзвешенных ставок по кредитам действительно свидетельствует о существенном снижении в течение IV квартала 2010 года ставок по ипотечным кредитам.** Средневзвешенная ставка по кредитам в рублях, выданным в декабре, составила 12,5%. Таким образом, за IV квартал 2010 года ставка по рублевым кредитам, выданным в течение месяца, снизились на **0,7 п.п.** Темпы снижения месячных ставок выдачи ипотечных кредитов в рублях за IV квартал являются самыми высокими в 2010 году. Месячный уровень ставок по кредитам в рублях достиг **докризисного уровня: по итогам первого полугодия 2008 года средневзвешенная ставка по кредитам в рублях также составила 12,5%.** При этом ипотечные ставки вплотную приблизились к историческому минимуму – он был зафиксирован по итогам первого квартала 2008 года – **12,4%.**

Дальнейшая динамика ипотечных ставок будет зависеть, прежде всего, от уровня инфляции в стране и действий Банка России в области монетарной политики. В случае, если инфляцию удастся удерживать на уровне 8-9%, в 2011 году ставки по ипотеке в России возможно будут самыми низкими из когда-либо предлагавшихся. В начале 2011 года АИЖК ожидает падение средневзвешенных ставок по кредитам, выданным с начала года (что связано с описанной выше особенностью методологии их расчета).

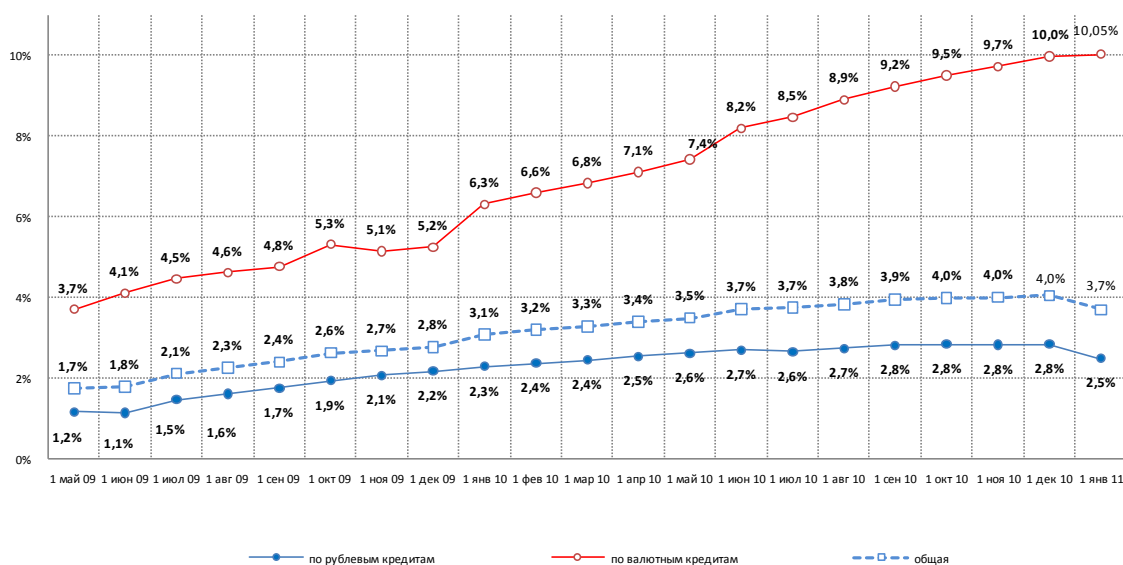
Рис. 3: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца (2009 – 2010 гг.), %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Еще одной положительной тенденцией IV квартала 2010 года стало снижение уровня просроченной задолженности. Как и прогнозировал АИЖК ранее, это произошло из-за того, что новые кредиты выдавались быстрее, чем гасились старые, что является несомненным признаком оздоровления ипотечного рынка после кризиса.

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



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Кроме этого, в декабре 2010 года произошло сокращение уровня просроченной задолженности в абсолютном выражении: он снизился до 41,6 млрд рублей по сравнению с 44,7 млрд месяцем ранее. Отметим, что основное сокращение пришлось на просроченную задолженность по рублевым кредитам. По всей видимости, банки в преддверии конца финансового года списали некоторую часть безнадежной просроченной задолженности с балансов. Косвенно это подтверждают и данные по динамике групп просроченной ипотечной задолженности по срокам задержки платежей.

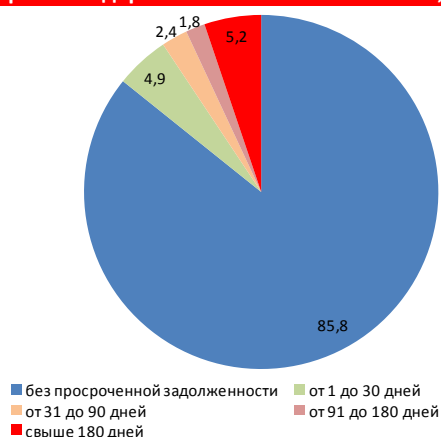
По данным Банка России на 01.12.2010 года объем задолженности по ипотечным кредитам, по которым не было допущено ни одного просроченного платежа либо срок просрочки не превышает одного месяца, превысил 91%.

Общая сумма задолженности по ипотечным кредитам	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%
<b>Всего закладных в портфеле,</b> <b>в том числе:</b>	<b>1 105 023</b>	<b>100</b>
С просрочкой аннуитетного платежа от 31 до 90 дней	19 559	1,77
С просрочкой аннуитетного платежа от 90 до 180 дней	14 365	1,30
С просрочкой аннуитетного платежа свыше 180 дней	62 434	5,65

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

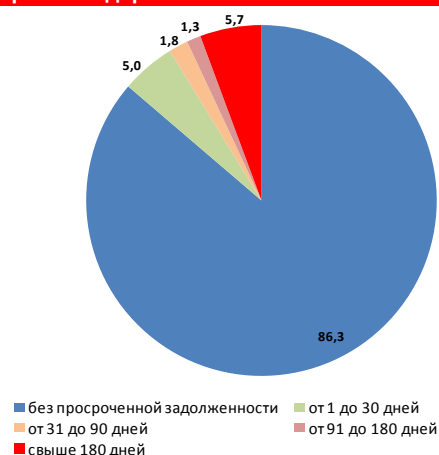
Совокупная доля дефолтной задолженности с платежами, просроченными на 91 день и больше, составляет 6,95%; доля задолженности с технической просрочкой платежей (до одного месяца) – 5%; а доля задолженности с просрочкой среднего уровня (от 31 до 90 дней) – 1,77%.

**Рис.5 Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей на 01.02.2010, %**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

**Рис.6 Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей на 01.12.2010, %**

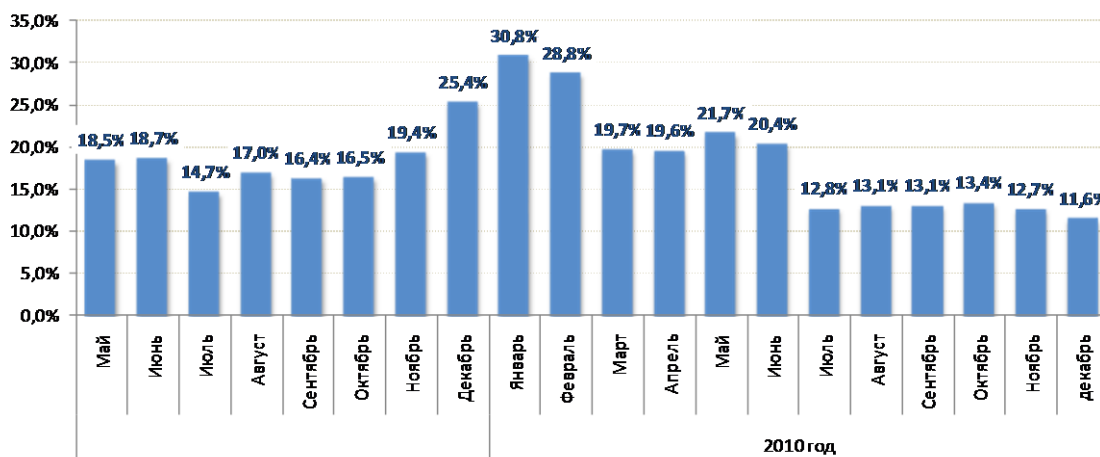


Источник: Банк России, расчёты АИЖК

## Деятельность ОАО «АИЖК»

Всего, за 2010 год АИЖК рефинансировало 48 277 кредитов на общую сумму более 54,7 млрд рублей, что составляет 16% - в количественном и 14,4% в денежном выражении от всего объема выданных в 2010 году ипотечных кредитов.

**Рис. 8 Доля ипотечных кредитов, рефинансированных АИЖК, в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов в 2009 – 2010 гг., %**



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

В январе 2011 года АИЖК рефинансировало 1 905 кредитов на общую сумму более 2 268 млн рублей.

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 меньше среднего уровня ипотечных ставок по России (13,1% по данным Центрального банка РФ на 01.01.2011 год).

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

Наряду со стандартными кредитными продуктами АИЖК развивает специальные инновационные кредитные предложения для отдельных категорий граждан, ставки по которым существенно ниже среднерыночных. По данным на 01.02.2011 года АИЖК рефинансировало 6 635 ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека», на общую сумму около 12,5 млрд рублей, а также 1 434 кредитов с использованием материнского капитала на общую сумму более 1,6 млрд рублей.

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

В то же время, АИЖК в рамках программы «Стимул», реализуемой АИЖК совместно с Внешэкономбанком, продолжает активно решать задачу сглаживания кризисных последствий на первичном рынке жилья и снижения дефицита предложения. С 1 июля 2010 года финансирование банков, кредитующих жилищное строительство и приобретение жилья в рамках программы «Стимул», осуществляется Агентством по ставке 8% годовых. По данным на середину февраля 2011 года АИЖК принято обязательство по финансированию по 110 соглашениям о фондировании на общую сумму 29 млрд руб.



## Приложения

## Приложение 1

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.12.2010 года (накопленным итогом с начала года)									
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Количество ипотечных жилищных кредитов, шт.	<b>252 072</b>	48 779	20 822	15 775	5 718	64 830	37 075	47 231	11 842
в рублях	<b>247 768</b>	45 646	20 436	15 683	5 685	64 547	36 853	47 155	11 763
в иностранной валюте	<b>4 304</b>	3133	386	92	33	283	222	76	79
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн. руб.	<b>315 100</b>	90 561	29 614	18 842	5 812	58 000	47 392	49 000	15 879
в рублях	<b>301 298</b>	79 829	28 315	18 532	5 694	57 328	47 185	48 763	15 652
в иностранной валюте	<b>13 802</b>	10 732	1 299	310	118	672	207	237	227
Объем задолженности по ипотечным жилищным кредитам, млн. руб.	<b>1 105 023</b>	344 478	126 290	63 324	17 644	177 140	159 747	173 987	42 413
в рублях	<b>918 509</b>	213 203	100 830	59 082	15 465	166 742	156 248	167 413	39 526
в иностранной валюте	<b>186 514</b>	131 275	25 460	4 242	2 179	10 398	3 499	6 574	2 887
Из них: просроченная задолженность, млн. руб.	<b>44 680</b>	21 896	3 388	2 403	840	6 097	3 192	6 148	716
в рублях	<b>26 072</b>	6 427	2 006	2 239	584	5 431	3 003	5 810	572
в иностранной валюте	<b>18 608</b>	15 469	1 382	164	256	666	189	338	144
Средневзвешенный срок, лет									
в рублях	<b>16,3</b>	15,6	15,8	17,5	17,9	16,0	17,5	16,5	16,0
в иностранной валюте	<b>13,3</b>	13,1	11,8	13,4	16,0	16,0	17,0	15,2	14,2
Средневзвешенная ставка, %									
в рублях	<b>13,2</b>	13,4	13,1	13	13,7	12,7	13,2	13,4	13,3
в иностранной валюте	<b>11,1</b>	11,3	10,2	11,6	10,9	10,9	10,3	10,1	10,3
Количество рефинансированных кредитов, шт*.	36 423	4 315	3 766	1 413	379	12 486	4 379	8 367	1 318
Рефинансировано АИЖК, млн. руб*.	36 824,8	4 938,5	4 258,0	1 615,3	452,3	11 409,2	4 423,8	8 099,9	1 627,8
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов, лет *	16,8	17,3	16,2	17,3	19,3	17,2	16,3	16,2	16,8
Средняя ставка по рефинансированным АИЖК кредитам, % *	10,99	11,18	10,89	11,13	11,42	10,85	11,30	10,90	11,24

Источник: Банк России, АИЖК

\*по стандартным продуктам АИЖК

Источник: АИЖК

**Основные показатели деятельности ОАО «АИЖК», млн руб.  
(на 01.01.2011)**

Рефинансировано ипотечных активов в 2008 году	26 405
Рефинансировано ипотечных активов в 2009 году	30 266
Рефинансировано ипотечных активов в 2010 году	54 716*
Законтракованные обязательства по рефинансированию ипотечных активов в 2010 - 2011 гг. (за вычетом ипотечных активов, рефинансированных в 2010 году)	61 813*
Заключено договоров по программе «Стимул» (нарастающим итогом с 2009 года)	29 134

\*с учётом объёмов рефинансирования ипотечных кредитов (займов) по продукту «Материнский капитал», «Военная ипотека» и «Переменная ставка»

## Приложение 2

<b>Динамика показателей рынка ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации (2006-2010 гг.)*</b>						
	<b>2006 год</b>	<b>2007 год</b>	<b>2008 год</b>	<b>1 полугодие 2009 года</b>	<b>2009 год</b>	<b>январь-ноябрь 2010 года</b>
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт. **	-	-	349 502	44 438	130 085	252 072
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд руб. **	263,56	556,39	655,8	55,9	152,5	315,1
в рублях	179,61	438,05	560,7	52,4	143	301,298
в иностранной валюте	83,95	118,34	95,1	3,6	9,5	13,802
Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млрд руб.	233,9	611,21	1 070,30	1 018,90	1 010,90	1 105,02
в рублях	144,81	446,28	838,9	798,1	812,8	918,51
в иностранной валюте	89,09	164,93	231,4	220,8	198,1	186,51
Из них: просроченная задолженность, млрд руб.	0,05	0,8	11,5	21,5	31,03	44,68
в рублях	0,02	0,44	5,3	11,6	18,5	26,07
в иностранной валюте	0,03	0,36	6,2	9,9	12,5	18,61
Средневзвешенный срок, лет **						
в рублях	15,2	16,6	17,9	16,5	16,5	16,3
в иностранной валюте	15	15,8	17,3	10,5	11,6	13,3
Средневзвешенная ставка, % **						
в рублях	13,7	12,6	12,9	14,6	14,3	13,2
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	36 423
Рефинансировано АИЖК, млрд руб. ***	27,05	39,3	26,43	12,91	28,77	36,8
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов, лет ***	15,3	15,6	16,6	16,3	16,2	16,8
Средняя ставка по рефинансированным АИЖК кредитам в рублях, % ***	12,91	12,39	12,32	13,86	12,77	10,99

Источник: Банк России, АИЖК

\*некоторые данные отсутствуют в связи с отсутствием статистики

\*\* рассчитываются Банком России накопленным итогом с начала года

\*\*\* по стандартным продуктам АИЖК

## Приложение 3

Характеристика рефинансированных АИЖК закладных в разрезе федеральных округов в декабре 2010 года (по стандартным продуктам)									
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Количество рефинансированных кредитов, шт.	<b>4 163</b>	527	415	184	67	1 523	525	775	147
Остаток ссудной задолженности на дату рефинансирования, млн. руб.	<b>4 310,1</b>	574,5	454,6	205,0	91,2	1 421,9	606,3	767,3	189,3
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	<b>1 040,7</b>	1 098,5	1 101,6	1 117,0	1 362,6	936,7	1 162,9	996,3	1 292,7
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях, %	<b>11,80</b>	11,89	11,61	11,82	12,54	11,69	12,16	11,65	11,88
Средневзвешенный срок по ипотечному кредиту, лет	<b>17,5</b>	18,4	16,7	18,3	19,5	17,9	16,8	16,8	16,9
Средний возраст заемщика, лет	<b>34</b>	33	34	34	34	33	33	34	35
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб.	<b>23,88</b>	24,58	26,06	24,91	21,08	20,71	29,83	23,32	34,52
Среднее значение коэффициента П/Д, %	<b>34,50</b>	35,10	35,73	36,32	38,82	33,95	33,56	34,35	34,39
Средний платеж по ипотечному кредиту, тыс. руб./мес.	<b>6,73</b>	7,05	7,36	7,55	7,00	5,72	8,35	6,51	9,74
Среднее значение коэффициента К/З, %	<b>56,80</b>	55,35	54,62	59,18	61,52	56,08	58,38	57,72	59,86
Средняя площадь приобретаемого жилья, м2	<b>53,85</b>	50,52	52,51	55,86	119,68	53,97	52,77	52,02	49,39
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м2	<b>35 939,4</b>	40 901,3	39 518,1	37 109,8	25 634,2	32 620,0	38 452,6	34 306,8	45 300,7

Источник: АИЖК

## Приложение 4

Статистика и прогноз по ипотечному и жилищному кредитованию (2008 - 2011 гг.)							
№		2008 год	2009 год	Январь-ноябрь 2010 года	Оценка: 2010 год	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>364,3</b>	<b>415-440</b>	<b>625-670</b>	ЦБ РФ, расчеты АИЖК
2	в тыс. шт.	507,3	178,4	333,2	380-400	510-590	ЦБ РФ, расчеты АИЖК
3	в млн. кв. м.	21,1	5,6	10,2	11,5-12,3	15,6-16,8	ЦБ РФ, расчеты АИЖК
4	<b>Ипотечные кредиты, млрд. руб.</b>	<b>655,8</b>	<b>152,5</b>	<b>315,1</b>	<b>360-380</b>	<b>540-580</b>	ЦБ РФ
5	тыс. шт.	349,5	130,0	252,1	288-304	386-446	ЦБ РФ
6	в млн. кв. м.	16,8	4,2	7,8	8,8-9,4	12-12,7	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%	13,2%	13,1-13,2%	12-13%	ЦБ РФ (накопленным итогом с начала года)
8	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за последний месяц периода, %	н.д.	13,9%	12,6%	12,5%	12,0%	ЦБ РФ
8	<b>Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.</b>	<b>534,9</b>	<b>136,9</b>	<b>281,6</b>	<b>323-340</b>	<b>470-505</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	225,3	260-275	335-390	
10	в млн. кв. м.	13,5	3,7	6,8	7,5-7,8	10-10,6	
11	<b>Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, млрд руб.</b>	<b>120,9</b>	<b>15,6</b>	<b>33,5</b>	<b>37-39</b>	<b>70-75</b>	
12	в тыс. шт.	64,4	13,3	26,8	29-31	50-58	
13	в млн. кв. м.	3,3	0,5	1,0	1,3-1,6	2-2,1	
14	<b>Необеспеченные залогом жилищные кредиты, в т.ч. на этапе строительства, млрд руб.</b>	<b>101,0</b>	<b>29,7</b>	<b>49,2</b>	<b>55-60</b>	<b>84-90</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	81,1	92-97	125-145	
16	в млн. кв. м.	4,3	1,4	2,4	2,7-2,9	3,6-4,1	
17	Объем кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по виду экономической деятельности: "Строительство зданий и сооружений", млрд.руб.	н.д.	699,9	770,5	840-860	-	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 количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, %	16,9%	11,9%	14,9%	15%	17%	По данным Росреестра

**Отчет по реализации ОАО «АРИЖК» Программы реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заемщиков в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.01.2011 г.**

		Всего по РФ	ЦФО	СКФО	СЗФО	ЮФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	
Уровень безработицы*, %	на дату 01.12.10*	6,7	4,2	15,8	5,5	6,8	6,5	7,7	7,5	7,8	
Обращения за консультациями по реструктуризации	кол-во	63 421	13 022	226	7 287	2 748	14 528	7 527	16 619	1 464	
Поступило заявлений на реструктуризацию в АРИЖК, шт.	кол-во	11 049	1 341	67	849	546	3 358	1 806	2 923	159	
Одобрено заявлений на отчетную дату	кол-во	8 492	987	32	651	366	2 618	1 495	2 245	98	
	сумма остатка ссудной задолженности по кредиту, млн.руб	15 783,6	3 016,4	38,3	1 391,2	742,4	4 018,1	2 762,2	3 641,2	173,7	
Отказано на отчетную дату из-за несоответствия Программе реструктуризации ипотечных жилищных кредитов	кол-во	2 383	344	31	178	166	669	303	633	59	
Восстановление платежеспособности заемщиков АРИЖК (полное досрочное погашение займов и отказ от займов)	заемщики восстановив-шие платежеспособность в течение периода помощи	кол-во	1 075	147	7	79	53	363	128	279	19
	заемщики восстановив-шие платежеспособность после окончания периода помощи	кол-во	3 564	444	10	287	133	1 088	646	913	43
	процент заемщиков, восстановивших свою платежеспособность после периода помощи	%%	87,46%								
Выкуплено ИЖК по 2 уровню поддержки заемщиков (повторная реструктуризация)	кол-во	3 067									

Источник: АРИЖК, Росстат

\*на последнюю отчетную дату

## 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 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.