

Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

Аналитический центр АИЖК



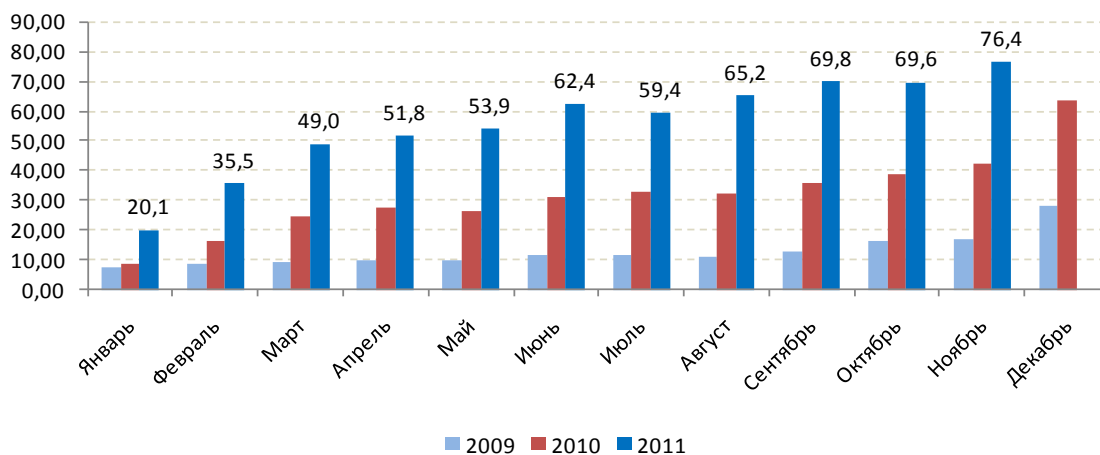
Оглавление

Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России	3
Деятельность ОАО «АИЖК».....	7
Ключевые новости международного ипотечного рынка в декабре 2011 года	9

Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России

Несмотря на развивающийся долговой кризис в Европе и нестабильность на мировых финансовых рынках, ипотечное кредитование в России продолжает восстанавливаться. По итогам одиннадцати месяцев 2011 года выдано 449 210 кредитов на сумму в 613,4 млрд рублей (рост в 1,8 раза в количественном и в 1,9 раза – в денежном выражении к 2010 году).

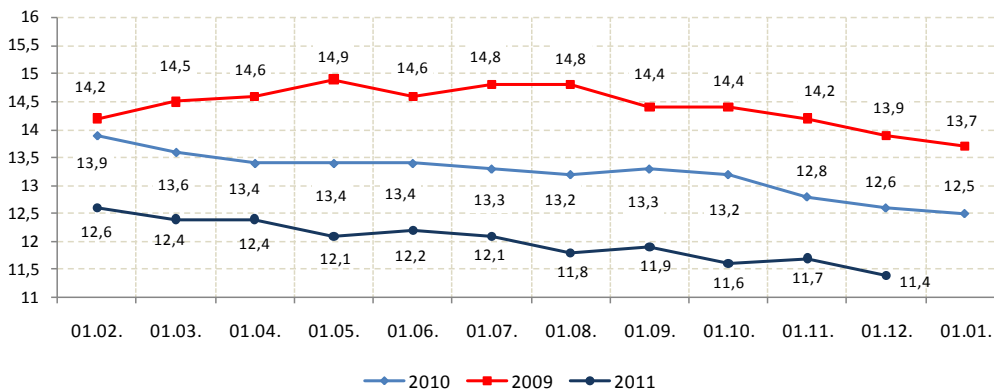
Рис. 1: Динамика объёма выдачи ипотечных кредитов в 2009 - 2011 гг., ежемесячно, млрд руб.



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

В количественном выражении за 11 месяцев 2011 года уже выдано почти на 30% кредитов больше, чем в момент докризисного максимума в 2008 году (349,5 тыс кредитов). Таким образом, в количественном выражении рынок демонстрирует очевидный рост. Его продолжительность будет зависеть, прежде всего, от ситуации на мировых финансовых рынках. Отметим, что, с учетом сезонного увеличения выдачи ипотечных кредитов в декабре, итоговый объем выдачи ипотечных кредитов, скорее всего, также превысит максимальный докризисный уровень (655 млрд руб – в 2008 году) и составит не менее 680-700 млрд рублей. Однако, несмотря на такой результат, пока можно говорить только о номинальном восстановлении объемов выдачи - в ценах 2008 объем ипотеки все еще меньше докризисного.

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



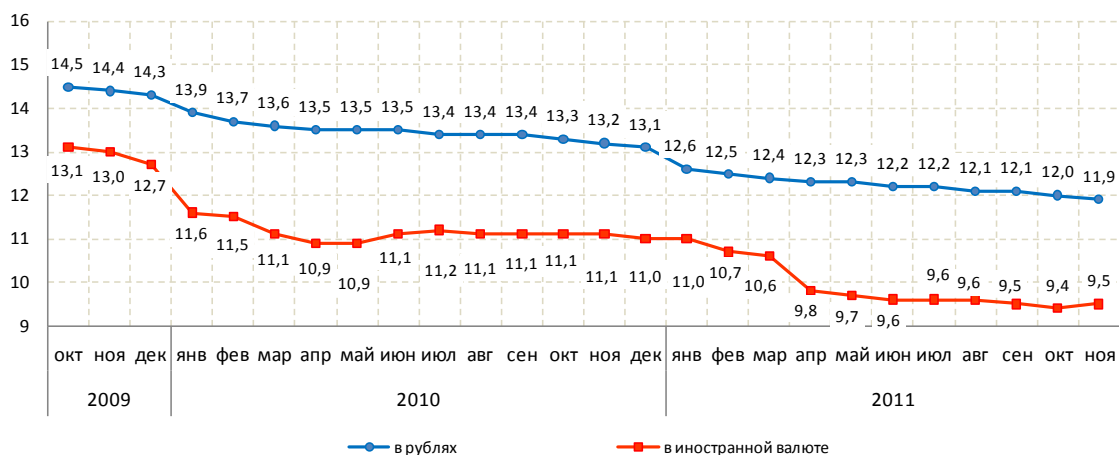
Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Несмотря на то, что существующая нестабильность на мировых финансовых рынках еще не отразилась на объемах выдачи ипотеки, ее негативные последствия уже начали влиять на российскую банковскую систему. В конце осени многие коммерческие банки объявляли о росте ставок по ипотечным программам, а госбанки стали сворачивать специальные акционные предложения. Тем не менее, именно в ноябре реальные ставки выдачи по ипотечным кредитам в рублях (выданным в течение месяца) упали до абсолютного минимума 11,4% (с 11,7% в октябре).

Если в дальнейшем ЦБ РФ не пересмотрит свои оценки, такое снижение ставки может объясняться тем, что основной объем сделок сейчас заключается с кредитами, одобренными 2-3 месяца назад, когда условия их предоставления были максимально благоприятны, а также оживлением спроса со стороны наиболее платежеспособного населения и ростом инвестиционного интереса к недвижимости. Заемщики, демонстрирующие высокую платежеспособность, как правило, получают более дешевые кредиты.

Существенное падение месячных ставок выдачи привело к тому, что средневзвешенные ставки по кредитам, выданным в течение года, тоже перешагнули психологически важный рубеж в 12% (11,9% по сравнению с 12% месяцем ранее).

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

Следует отметить, что уже более полугода ставка остается ниже исторического минимума, зафиксированного в первом квартале 2008 года (12,4%). По данным на начало декабря 2010 года средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях составляла 13,2%, а в 2009 году – 14,4%.

Продолжается улучшение структуры ипотечного портфеля в разрезе срока задержки платежей. По данным Банка России, по итогам 11 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 95% (91,1 годом ранее).

Общая сумма задолженности по ипотечным кредитам	Сумма остатка основного долга, млн руб.	%
Всего закладных в портфеле,	1 425 235	100
в том числе:		
С просрочкой аннуитетного платежа от 31 до 90 дней	9 977	0,7
С просрочкой аннуитетного платежа от 91 до 180 дней	6 414	0,45
С просрочкой аннуитетного платежа свыше 180 дней	54 729	3,84

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 10 месяцев 2011 года 4,29% (-0,06 п.п. за месяц); доля задолженности с технической просрочкой платежей (до одного месяца) – 2,1% (-0,21 п.п. за месяц); а доля задолженности с просрочкой среднего уровня (от 31 до 90 дней) – 0,7% (-0,05 п.п. за месяц).

Рис.4 Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей на 01.12.2010, %

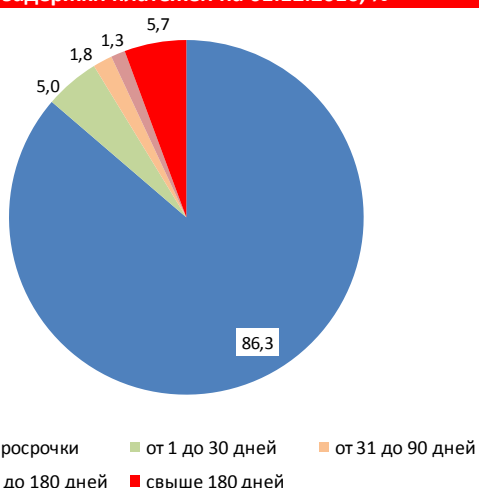
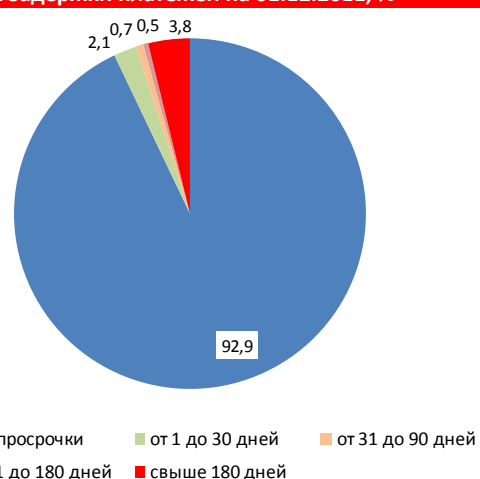


Рис.5 Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей на 01.12.2011, %



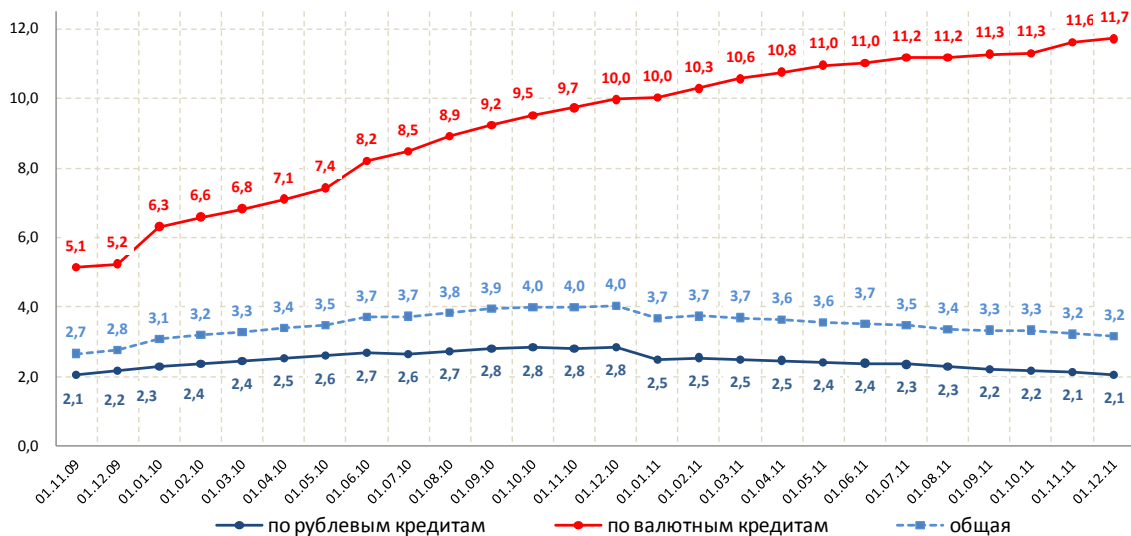
Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Источник: Банк России, расчёты АИЖК

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 3,2%, по рублевым кредитам – 2,1%, вернувшись, таким образом к уровню двухлетней давности. Вместе с тем, возобновился рост доли просроченной задолженности по валютным кредитам, что, по всей видимости, связано с увеличившейся волатильностью валютного рынка. Снижение объема просроченной задолженности объясняется опережающими темпами роста выдачи ипотечных кредитов по сравнению с накоплением просроченных платежей. В случае, если мировые проблемы скажутся на ипотечном рынке, банковскую систему ждет возврат к тенденции роста доли просроченных платежей в общем объеме ипотечного портфеля, сформированного в период активного снижения банками стандартов андеррайтинга и требований к заемщикам в конце 2010 - начале 2011 гг. Впрочем, следует сказать, что в конце 2011 года, банки, осознавая эти риски, стали снижать возможности получения кредитов с низким первоначальным взносом или повышать требования к залогу и заемщикам по таким кредитам. Еще раз отметим, что ключевой фактор, который повлияет на качество ипотечного портфеля банковского сектора в 2012 году, – уровень жизни и занятость заемщиков, которые брали кредит в 2010-2011 годах.

Деятельность ОАО «АИЖК»

За 2011 года Агентством было рефинансировано 40 255 ипотечных кредитов на сумму 51,3 млрд рублей. В 2011 году АИЖК удерживает низкий уровень ставки выкупа: по данным за 2011 год она составила **10,93%** (по сравнению со среднерыночной - **11,9%**, по данным Банка России на 01.12.2011).

Напомним, что, проводя политику повышения доступности ипотечного кредитования, 01.07.2011 АИЖК существенно снизило ставки практически по всем своим продуктам. 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 продукту «Малозэтажное жилье» (первичный рынок жилья) базовая минимальная процентная ставка выдачи по кредитам в рублях теперь составляет 7,9% годовых (ранее – 10,5%), с учетом общей суммы специальных вычетов ставка может снижаться до 6,15%. По программе «Материнский капитал» для первичного рынка ставка кредитования составляет 7,65%.

Наряду со стандартными кредитными продуктами АИЖК развивает специальные кредитные предложения для отдельных категорий граждан, ставки по которым существенно ниже среднерыночных. По данным за 2011 год АИЖК¹ рефинансировало 9 829 ипотечных кредитов, выданных по программе «Военная ипотека», на общую сумму около 18,6 млрд рублей, а также 3 053 кредитов с использованием материнского (семейного) капитала на общую сумму около 3,6 млрд рублей.

В декабре 2011 года в России выдан первый ипотечный кредит в рамках программы для молодых ученых, это произошло в Нижнем Новгороде. Заем был выдан в рамках пилотного проекта Агентства. Главной особенностью нового продукта является низкий размер ежемесячных платежей в начале срока возврата кредита и последующий рост платежей, учитывающий увеличение будущих доходов молодого специалиста. При этом сумма ипотечного кредита практически в два раза выше по сравнению с расчетной максимальной суммой при стандартном подходе с аннуитетным графиком платежей.

Первым заемщиком, получившим кредит в рамках пилотного проекта Агентства, стал 29-летний младший научный сотрудник Института прикладной физики Российской Академии Наук. Созаемщиком выступила его жена. Супругами приобретена 2-х комнатная квартира в новостройке в одном из центральных районов Нижнего Новгорода. Первоначальный взнос составил 30% от стоимости приобретенного жилья, сумма кредита 2,3 млн рублей, срок индексации – 10 лет при общем сроке кредитования 20 лет. Ставка по займу установлена на уровне 10,5% годовых, ежемесячный платеж в первый год обслуживания - 13,4 тыс. рублей.

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 декабря вступили в силу новые условия предоставления займов по программе АИЖК «Стимул». Для банков, кредитующих строительство жилья по программе Агентства, ставки целевых займов стали более дифференцированными и находятся в пределах от 6,6 до 9,5%

¹ Накопленным итогом с начала 2011 года

годовых в рублях (ранее - от 7% до 8,75%). Кроме того, до 36 месяцев увеличен и максимальный срок предоставления займов.

Программа «Стимул» («Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья») разработана ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в 2009 году в соответствии с поручением Правительственной комиссии по повышению устойчивости развития российской экономики. Задачи программы «Стимул» - стимулирование кредитования стройки через финансирование банков, участвующих в проектах строительства жилья, а также использование дополнительных механизмов, снимающих ряд рисков с банков (процентный, риски нереализации построенного жилья). Программа направлена и на активизацию кредитования физических лиц, покупающих квартиры в новостройках или строящихся в рамках Программы «Стимул» домах. Основными преимуществами программы является:

- в рамках программы банкам-участникам предоставляется возможность доступа к целевому займу Агентства по фиксированным параметрам от 6,6% до 9,5% годовых в рублях в течение всего периода кредитования строительного проекта (до 3 лет);
- квартиры, нереализованные по окончании проекта, выкупает Гарант сбыта;
- АИЖК гарантирует рефинансирование закладных физических лиц, кредитование которых ведется по стандартам Агентства. Кроме того, Агентство готово выкупать закладные юридического лица (Гаранта сбыта).

По предварительным данным за 2011 год АИЖК приняты обязательства по 164 соглашениям о фондировании на общую сумму 53,9 млрд руб. (объем строительства жилья - 2,5 млн кв. м). На рассмотрении находится еще 74 заявки на 20,5 млрд рублей (1 млн кв. м). В рамках программы выдано 250 займов на общую сумму 15,3 млрд рублей. При этом общая сумма кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы – 26,3 млрд рублей. Таким образом, по имеющимся оценкам, от 10 до 20% (в зависимости от региона) всего объема кредитования жилищного строительства осуществляется в рамках программы Стимул.

Ключевые новости международного ипотечного и жилищного рынка в декабре 2011 года

Международное рейтинговое агентство Fitch понизило прогноз роста мировой экономики до 2,4% в 2012 году и 3% в 2013 году. Согласно октябрьским прогнозам Fitch, мировой ВВП мог подняться соответственно на 2,7% и 3,1%.

Темпы экономического роста в основных развитых странах мира, как ожидается, составят 1,3% в 2011 году и останутся слабыми - на уровне 1,2% - в 2012 году. В 2013 году, по оценкам экспертов, произойдет лишь небольшое ускорение экономического подъема в развитых странах - до 1,9%. Агентство понизило прогноз роста экономики еврозоны на 2012 год до 0,4% с 0,8%, на 2013 год - до 1,2% с 1,5%. Fitch ожидает, что из всех стран еврозоны только Италия столкнется со снижением ВВП в 2012 году - на 0,5%.

Темпы подъема экономики США, согласно прогнозу агентства, будут слабыми в краткосрочной перспективе, однако импульс к росту усилится со второй половины следующего года. Fitch сохранило прогнозы подъема американской экономики на 2012 и 2013 годы соответственно на уровне 1,8% и 2,6%.

Кроме этого, Fitch прогнозирует, что в 2012 году на строительном рынке США будет зафиксирован пусть и умеренный, но все же рост. Согласно прогнозу экспертов компании, количество новых строящихся объектов вырастет на 6,7%, объемы продаж нового жилья – на 5,6%, вторичного – на 3%. Затраты американцев на ремонт своих домов увеличатся на 4%, пишет International Business Times. Несмотря на некоторое снижение цен на жилье, строители могут ожидать роста своих доходов, прогнозируют специалисты Fitch Ratings. «Подводные камни», которые могут подстерегать девелоперов на пути к улучшению показателей своей деятельности, – рецессия, спад активности на рынке нового жилья, большое количество изъятых за долги по ипотеке объектов, высокая безработица и сокращение спроса со стороны иностранных покупателей. Напомним, что за 2011 год жилая недвижимость в США подешевела в среднем на 3,9%, опустившись в цене до уровня 2003 года.

Цены на жилье в США упали до уровня 2003 года. Значительнее всего средняя стоимость жилья снизилась в Лас-Вегасе, Фениксе и Атланте. В частности, в Фениксе односемейные дома продаются по ценам 2000 года, а в Лас-Вегасе и Атланте оцениваются значительно дешевле и этого уровня.

Согласно данным портала Deseret News, такая плачевная ситуация наблюдается далеко не по всей Америке. В некоторых городах за последние несколько месяцев жилье, наоборот, подорожало. Так, в Вашингтоне средняя стоимость жилья существенно выше, чем на большей части территории страны. Несколько восстановились цены на жилую недвижимость и в Детройте, что позволило собственникам отчасти компенсировать убытки последних лет.

Финансовые учреждения пытаются привлечь новых заемщиков минимальными ставками по кредитам и размером первоначального взноса, однако спрос на жилье остается крайне низким. За последние три месяца, стоимость жилья в США в среднем увеличилась всего на 0,1%. При этом количество домов, выставленных на продажу, продолжает расти.

Эксперты отмечают, что стоимость домов, предлагаемых на жилом рынке, сопоставима с ценами в 2003 году, а вот возможность наемных работников переезжать на новое место жительства с тех пор значительно сократилась. Вынужденная «оседлость» людей тоже отрицательно влияет на спрос.

Большинство экономистов придерживается мрачных прогнозов: пока стоимость жилья не стабилизируется и не начнет расти, экономический подъем в стране маловероятен. Застой на рынке жилья во многом тормозит преодоление последствий кризиса. Впрочем, в последнее время на рынке недвижимости США наметились первые признаки перемен к лучшему.

Рынок недвижимости Канады заканчивает год на «мажорной» ноте

По итогам 2011 года: 23 из 26 местных рынков недвижимости Канады ожидают рост цен, 22 – увеличение объемов продаж. Согласно прогнозу компании Re/Max, в 2011 году 460 тыс. жилых объектов сменят собственников, что на 3% больше, чем в 2010 году. Средняя стоимость жилья по итогам текущего года будет составлять 363 тыс. CAD канадских долларов – на 7% выше, чем в прошлом году. В 2012 году объемы продаж вырастут еще на 1%, а цены – на 2%, прогнозируют специалисты компании. По словам вице-президента Re/Max Майкла Польцлера, 2011 год стал знаковым для рынка недвижимости Канады, поскольку, несмотря на экономические трудности как в самой стране, так и за рубежом, рынок не только не упал, но, наоборот, вырос. Согласно прогнозу Канадской Ассоциации Недвижимости (CREA), по итогам текущего года продажи жилья вырастут на 1,4% относительно прошлого года.

Аренда жилья в Великобритании неизбежна для целого поколения. Большинство граждан Великобритании, даже дожив до седин, не смогут позволить себе стать владельцами собственного дома. К таким выводам пришли аналитики фонда Resolution Foundation.

Молодые семьи с низким и средним доходом, \$18-65 тыс., не смогут накопить денег на дом даже стоимостью \$194 тыс. Как отмечает The Daily Mail, особенно вероятно, что такая участь постигнет те семьи, которые, отделившись от родителей, проживают в съемных квартирах.

Бережливое семейство с доходами около \$28,9 тыс. в год сможет ежегодно откладывать по 5% или \$1,5 тыс. Но даже в режиме строгой экономии такой семье потребуется 31 год, чтобы накопить \$44,7 тыс. для первого взноса, наличие которого является неизменным условием при получении кредита на покупку жилья. Обычно первый взнос покрывает 23% от стоимости приобретаемого имущества.

Для сравнения: в 1993 году срок, за который молодая семья могла накопить средства на первый взнос, не превышал 8 лет. В последнее время молодые семьи не откладывают деньги на покупку жилья, так как их доходы «съедает» несоразмерно высокая арендная плата. Современная британская молодежь не готова положить свою жизнь на алтарь института частной собственности. Эта позиция молодежи заметна во многих странах, в частности, их ровесникам в США аренда жилья кажется привлекательнее, чем покупка.

В 2011 году первичная сумма расходов при аренде однокомнатной квартиры в Великобритании, с учетом открытия счета в банке, оплаты услуг агентства и залога, равного плате за месяц, достигала \$3,4 тыс. При этом арендаторы вольны повышать ставки по своему усмотрению, и их действия не регулируются законодательством.

В Ирландии меняется система расчета налога на недвижимость. В настоящее время в стране действует фиксированный налог на недвижимость, равный €100. Однако уже к середине 2012 года его планируется изменить. По данным издания Overseas Property Professional, новый налог будет рассчитываться на основании оценочной стоимости объекта жилой недвижимости. Отметим, что рынок недвижимости Ирландии переживает далеко не лучшие времена. За последний год стоимость домов и квартир в стране снизилась в среднем на 15,1%, а по сравнению с пиковым 2007 годом – на 45%.

Экономисты полагают, что рынок недвижимости Ирландии не начнет восстанавливаться до 2013 года. По оценкам специалистов, в 2012 году цены на жилье в стране снизятся еще на 6-9%.

Недвижимость в Испании дешевеет 14 кварталов подряд. В ноябре 2011 года средняя стоимость жилья в Испании упала на 7,4% в годовом исчислении. По сравнению со II кварталом прошлого года недвижимость подешевела на 2,8%. Как отмечает информационное агентство Reuters, с 2007 года, когда цены на жилье достигли пиковой высоты, недвижимость Испании обесценилась в среднем на 24%. Кроме того, в III квартале 2011 года количество проданного в Испании жилья снизилось почти на 17% по сравнению с предыдущим кварталом. В годовом исчислении падение объемов продаж составило 6,3%. Аналитики полагают, что одна из главных причин снижения количества сделок с недвижимостью в Испании – нехватка заемных ресурсов. По данным Национального института статистики, в августе 2011 года количество выданных ипотечных кредитов сократилось на 41,7% по сравнению с прошлым годом. В целом, за первые восемь месяцев 2011 года банки страны выдали на 29,7% меньше займов на приобретение недвижимости в Испании, чем годом ранее.

Немецкий рынок жилья процветает, несмотря на проблемы в Еврозоне. Под натиском мирового экономического кризиса Еврозона оказалась на грани распада, что оказалось настоящим кошмаром для немцев. Тем не менее, рынок недвижимости Германии остался «на плаву». В текущем году на рынке недвижимости Германии был зарегистрирован рост объемов продаж, при этом самыми популярными городами для покупки недвижимости на протяжении этого времени были Берлин, Мюнхен и Гамбург (на них приходится 46% продаж). Немецкая Ассоциация недвижимости выпустила отчет, согласно которому совокупный доход от продаж недвижимости в Германии в текущем году составил €10,37 млрд, что на 22% больше показателей прошлого года.

«Потрясения на финансовом рынке привели к тому, что инвесторы переориентировали свое внимание на рынок недвижимости», - поясняет ситуацию г-н Шик, вице-президент Ассоциации. Он также подметил, что в настоящее время спрос на недвижимость среднего класса в спальных районах превышает предложение, что потенциально может привести к дальнейшему росту цен и еще большему укреплению рынка.

Лучшим местом для инвестиций в недвижимость в Германии остается Берлин.

Китайская недвижимость обесценивается ударными темпами. Прогнозы экспертов неутешительны: до конца 2011 года недвижимость в Китае может подешеветь на 10-25%. Некоторые скептики не исключают того, что цены обвалятся на 40% и больше. На протяжении двух месяцев правительство Китая пытается «охладить» перегретый рынок недвижимости Поднебесной, чтобы сделать жилье доступным для представителей

«среднего класса». Действия властей привели к снижению цен на жилье только в 33 городах страны.

Поставив перед собой грандиозные задачи – добиться снижения цен на жилье, стабилизировать экономическое развитие Китая и замедлить темпы роста инфляции – ответственные лица, похоже, абсолютно уверены в том, что экономика выдержит столь мощный удар по имущественному сектору, на долю которого приходится 12% ВВП.

В конце ноября 2011 года в China Economic Weekly, одном из самых уважаемых экономических еженедельников Китая, появились прогнозы лидеров строительной отрасли и государственных должностных лиц. Один из высокопоставленных чиновников и представители Ассоциации недвижимости предположили, что к концу 2011 года в таких городах как Пекин, Шанхай, Гуанчжоу и Шэньчжэнь жилье подешевеет на 10%. В этой же статье эксперты других организаций уверяют, что цены упадут на четверть, а экономист из Китайской академии социальных наук Чао Джанхай (Cao Jianhai) заявляет, что обвал цен «значительно превысит 40% или даже 50%».

Приложение 1

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.12.2011 года (накопленным итогом с начала года)									
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	449 210	92 521	39 779	30 611	8 897	121 762	61 643	72 485	21 512
в рублях	446 549	90 935	39 495	30 489	8 865	121 517	61 445	72 409	21 394
в иностранной валюте, шт	2 661	1586	284	122	32	245	198	76	118
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	613 355	184 726	62 440	39 264	10 523	115 598	86 181	83 298	31 325
в рублях	596 153	171 616	61 363	38 813	10 389	114 270	85 620	83 050	31 032
в иностранной валюте, шт	17 202	13 110	1 077	451	134	1 328	561	248	293
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	1 425 235	439 916	154 714	84 019	23 523	236 116	209 166	215 183	62 598
в рублях	1 261 878	323 518	134 024	80 250	21 541	226 708	206 204	209 520	60 113
в иностранной валюте	163 357	116 398	20 690	3 769	1 982	9 408	2 962	5 663	2 485
Из них просроченная задолженность млн руб.	45 158	22 258	3 818	2 375	993	5 700	3 343	5 925	746
в рублях	26 006	6 686	2 277	2 179	681	4 904	3 136	5 575	568
в иностранной валюте,	19 152	15 572	1 541	196	312	796	207	350	178
Средневзвешенный срок, лет									
в рублях	15,0	14,3	14,2	16,4	16,4	14,8	16,6	14,9	15,2
в иностранной валюте	13,0	13,2	14,2	13,3	13,0	10,2	10,0	15,7	13,5
Средневзвешенная ставка, %									
в рублях	11,9	12	11,9	12,2	12,1	11,8	11,9	12	12,3
в иностранной валюте	9,5	9,6	9,4	9,7	9,8	9,7	8,9	9,6	9,4
Количество рефинансированных кредитов АИЖК, шт.	35 122	5 863	4 183	2 036	771	10 016	4 029	6 697	1 527
Рефинансировано АИЖК, млн руб	44 641	8 916	5 750	3 296	1 109	10 972	4 560	7 681	2 357
Средневзвешенный срок рефинансированных АИЖК кредитов, лет *	17,5	18,2	17,0	18,0	19,3	17,6	17,3	17,1	17,2
Средняя ставка по рефинансированным АИЖК кредитам, %**	10,98	10,66	10,78	10,41	11,07	11,2	11,17	11,18	10,91

*Данные приведены по стандартным продуктам

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

Приложение 2

Динамика показателей рынка ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации (2006-2011 гг.)						
	2006 год	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	январь-ноябрь 2011 года
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт. *	-	-	349 502	130 085	301 255	449 210
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд руб.	263,56	556,39	655,8	152,5	379,5	613,4
в рублях	179,61	438,05	560,7	143	364,2	256,2
в иностранной валюте	83,95	118,34	95,1	9,5	15,3	17,2
Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млрд руб.	233,9	611,21	1 070,30	1 010,90	1 128,79	1 425,2
в рублях	144,81	446,28	838,9	812,8	948,83	1 261,9
в иностранной валюте	89,09	164,93	231,4	198,1	179,96	163,4
Из них: просроченная задолженность, млрд руб.	0,05	0,8	11,5	31,03	41,63	45,2
в рублях	0,02	0,44	5,3	18,5	23,56	26,0
в иностранной валюте	0,03	0,36	6,2	12,5	18,07	19,2
Средневзвешенный срок, лет						
в рублях	15,2	16,6	17,9	16,5	16,4	15
в иностранной валюте	15	15,8	17,3	11,6	12,8	13
Средневзвешенная ставка, %						
в рублях	13,7	12,6	12,9	14,3	13,1	11,9
в иностранной валюте	11,4	10,9	10,8	12,7	11,1	9,5
Рефинансировано АИЖК, млрд руб.						
Количество рефинансированных АИЖК кредитов, шт.	39 214	42 173	26 662	28 450	48 277	35 122
Рефинансировано АИЖК, млрд руб.	27,05	39,3	26,43	28,77	54,7	44,64
Средняя ставка по рефинансированным АИЖК кредитам в рублях, %	12,91	12,39	12,32	12,77	11,1	10,98

*Некоторые показатели отсутствуют в связи с отсутствием статистики

Приложение 3

Характеристика рефинансированных АИЖК закладных в разрезе федеральных округов в декабре 2011 года (по стандартным продуктам)									
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Количество рефинансированных кредитов, шт.	3 472	428	311	134	55	1 253	426	721	144
Остаток ссудной задолженности на дату рефинансирования, млн руб.	3 853	526	367	164	72	1 280	478	769	196
Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	1 117	1 237	1 189	1 231	1 316	1 030	1 134	1 071	1 370
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в рублях, %	10,9	10,9	10,6	11,1	11,5	10,9	10,9	10,9	10,8
Средневзвешенный срок по ипотечному кредиту, лет	16,7	16,8	15,8	18,2	17,0	16,9	16,8	16,5	14,9
Средний возраст заемщика, лет	33	33	33	33	36	33	33	33	36
Средний совокупный доход заемщика, тыс. руб	26	29	27	28	24	23	29	25	35
Среднее значение коэффициента П/Д, %	35,1	36,0	35,3	36,0	37,8	34,9	34,0	35,2	35,0
Среднее значение коэффициента К/З, %	60,1	57,7	57,3	64,0	66,6	60,1	61,3	61,0	60,1
Средняя площадь приобретаемого жилья, м2	50,3	50,6	52,0	49,4	61,8	49,3	53,2	49,3	47,7
Средняя цена жилья, купленного по ипотеке, руб./м2	38 826	44 179	41 899	39 622	33 242	36 647	36 360	37 118	52 488

Приложение 4

ОАО «АИЖК»							
Статистика и прогноз по ипотечному жилищному кредитованию (2008-2011 гг.)							
№		2008 год	2009 год	2010 год	янв.-ноя 2011	Прогноз: 2011 год	Источник/методика расчета
1	Жилищные кредиты, млрд. руб. (включая ипотечные и необеспеченные залогом)	756,8	182,2	437	662,3	697,6 - 741,2	Банк России, расчеты АИЖК
2	в тыс. шт.	507,3	178,4	395,5	512,1	547 - 568	Банк России, расчеты АИЖК
3	в млн кв. м.	21,1	5,6	12,1	21,2	22,0 - 22,5	Банк России, расчеты АИЖК
4	Ипотечные кредиты, млрд	655,8	152,5	378,9	613,4	640 - 580	Банк России
5	тыс. шт.	349,5	130,0	301	449,2	467 - 486	Банк России
6	в млн кв. м.	16,8	4,2	9,2	19,1	19 - 20	Отношение объема выданных ипотечных кредитов и средней стоимости квадратного метра по данным Росстата
7	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за период, %	12,9	14,3	13,1	11,9	11,8 - 12,2	Банк России (накопленным итогом с начала года)
8	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за последний месяц периода, %	н.д.	13,9	12,5	11,4	11,5 - 12,2	Банк России
8	Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.	534,9	136,9	340,1	521,4	544 - 578	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	381,8	397 - 413	
10	в млн кв. м.	13,5	3,7	8,1	16,0	16,2 - 16,5	
11	Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, млрд руб.	120,9	15,6	38,8	92,0	96 - 102	
12	в тыс. шт.	64,4	13,3	30,8	67,4	70 - 73	
13	в млн кв. м.	3,3	0,5	1,2	3,1	3,2 - 3,3	
14	Необеспеченные залогом жилищные кредиты, в т.ч. на этапе строительства, млрд руб.	101,0	29,7	77,0	49,0	58 - 51	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. По данным Банка России и расчетам АИЖК.
15	в тыс. шт.	157,8	48,4	94,5	62,9	79 - 83	
16	в млн кв. м.	4,3	1,4	2,8	2,1	2,6 - 2,7	
17	Объем кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по виду экономической деятельности: "Строительство зданий и сооружений", млрд руб.	н.д.	699,9	865,7	990,4	-	Включает кредитование юридических лиц не только на жилищное, но и на промышленное строительство, а также на цели погашения ранее взятых кредитов (перекредитование). По данным Банка России
18	Доля объектов недвижимости, обремененных ипотекой, в общем количестве объектов недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, %	16,9	11,9	14,6	17,8	17 - 20	По данным Росреестра (доступна квартальная динамика, приводятся данные за последний отчетный квартал периода).

Приложение 5

Отчет о ходе реализации программы "Стимул" по состоянию на 01.01.2012 года									
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Объем обязательств АИЖК по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	53 888	33 794	4 746	2 858	0	3 613	4 341	4 534	0
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.*	26 309	15 763	2 729	1 564	0	2 044	2 338	1 871	0
Объем рефинансированных АИЖК кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.	15 156	9 381	2 096	979	0	978	769	953	0
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	12,87	13,65	7,80	14,26	-	12,94	12,14	13,46	-
Ставка рефинансирования АИЖК кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", %	7,73	7,84	7,26	7,72	-	8,06	7,89	7,30	-
Средняя рыночная стоимость 1 кв. м. жилья (по данным Росстата), руб.**	59 080	70 381	49 355	40 533	-	35 829	40 130	33 396	-
Рыночная цена продажи, заявленная участником программы "Стимул" (Застройщик/Инвестор), за 1 кв. м., руб.	55 035	62 187	60 776	42 825	-	33 717	41 149	33 700	-

* согласно данным отчетности банков – участников программы «Стимул»

** рассчитано по регионам, входящим в данный ФО и участвующих в программе «Стимул»

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.

При подготовке обзора международного ипотечного и жилищного рынка использовались следующие источники: European Mortgage Federation, The Council of Mortgage Lenders, Canada Mortgage and Housing Corporation, www.zagranhouse.ru, www.prian.ru, www.chinapro.ru, Reuters Eikon (информационный терминал), www.rusipoteka.ru