



# Рынок ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

Аналитический центр АИЖК  
Выпуск №11, 2014 год

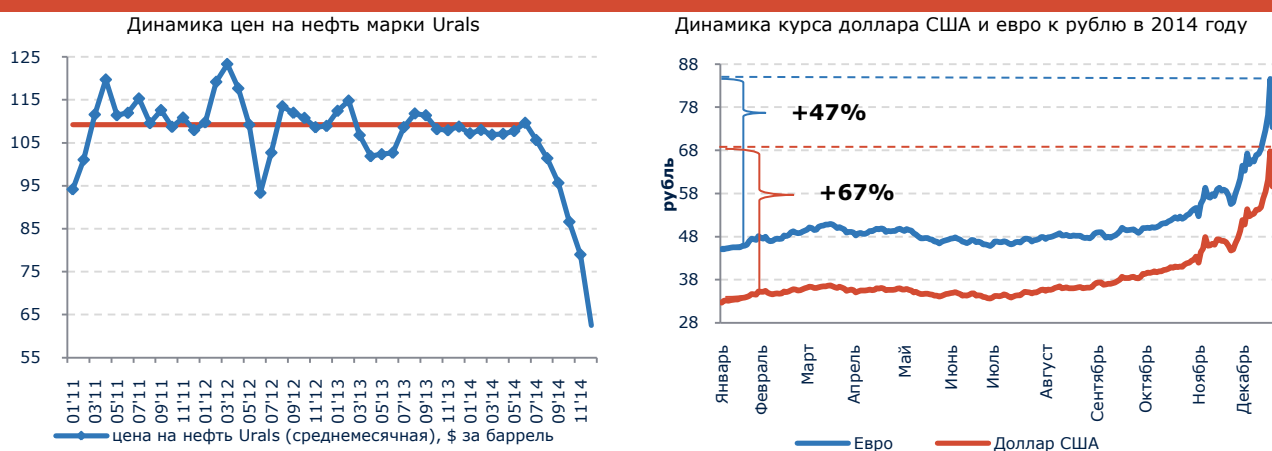
## Оглавление

Рынок ипотечного кредитования в декабре 2014 года и прогнозы на 2015 год .....	3
Деятельность ОАО «АИЖК» .....	6

## Рынок ипотечного кредитования в декабре 2014 года и прогнозы на 2015 год

Существенное падение цен на нефть (до уровня 60 долл. за баррель) в условиях санкций, ограничивающих возможность привлечения средств на западных финансовых рынках, в середине декабря 2014 года совпало с периодом выплат российских компаний по имеющимся валютным заимствованиям. Сочетание этих факторов на фоне ожидания дальнейшего снижения цен на нефть привело к резкому падению курса рубля и вызвало решение Банка России о повышении ключевой ставки с 10,5 до 17% годовых.

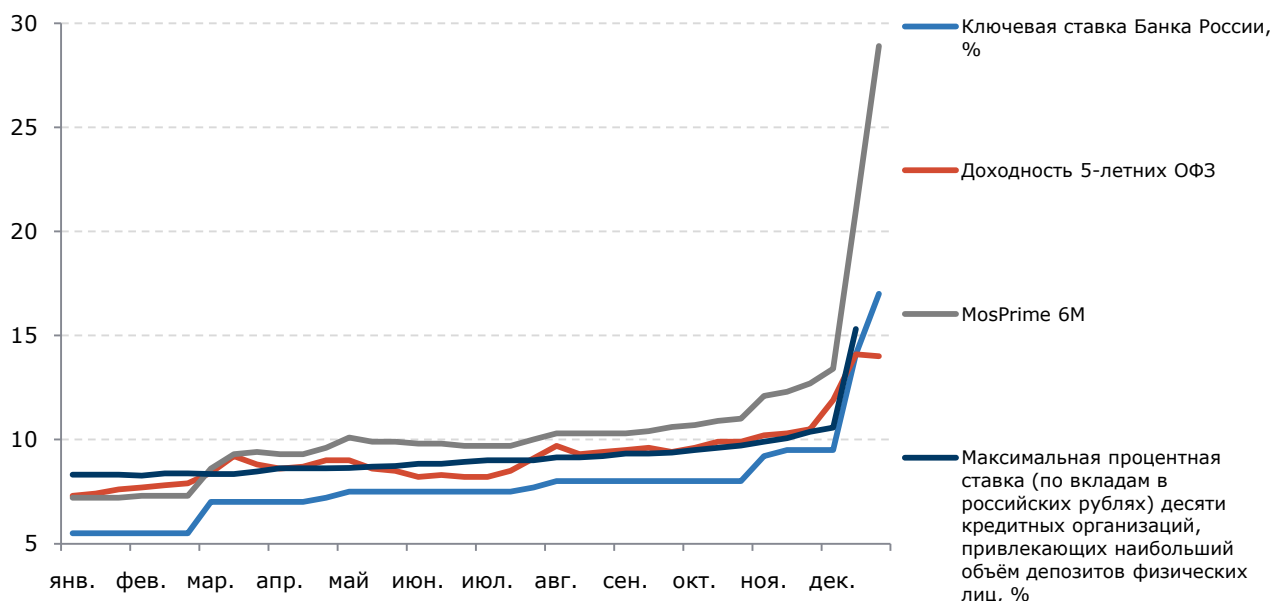
Рис. 1: Динамика цен на нефть и курса доллара США и евро по отношению к рублю



Источник: Банк России, Рейтерс, расчёты АИЖК

При текущем уровне ключевой ставки происходит резкий рост стоимости фондирования для банков, которые для привлечения средств населения вынуждены поднимать ставки по депозитам до 20% годовых в рублях. На межбанковском рынке сокращение лимитов привело к росту ставок до 25-35%: ставка Mosprime 6m выросла до 28,6% (по состоянию на 25.12.2014). Доходность по пятилетним ОФЗ выросла до 15,1% (на 24.12.2014).

Рис. 2: Динамика ставок в 2014 году, %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

В таких условиях банки вынуждены были оперативно пересмотреть ставки по ипотечным кредитам. Так, Сбербанк России повысил ставки по ипотечным кредитам до 14,5-16%, ВТБ24 – до 14,95%, а ряд небольших и средних банков – до 17-20%. Многие участники приостановили прием заявок на ипотечные кредиты и переносят сроки подписания кредитных договоров. Массовым явлением становятся случаи аннулирования уже полученных заемщиками одобрений о выдаче ипотеки.

Несмотря на ужесточение условий, банки по-прежнему отмечают высокий спрос на ипотечные кредиты, связанный, в первую очередь, с желанием граждан инвестировать имеющиеся у них средства. В условиях повышенного спроса о коррекции цен в сторону повышения объявляют и многие застройщики, что дополнительно стимулировало население не откладывать покупку жилья на следующий год.

Статистика Банка России по итогам года, которая выйдет в середине февраля, скорее всего, покажет рекордные объемы рынка ипотеки в 2014 году. Уже по итогам 10 месяцев в стране выдан 797 181 ипотечный кредит на общую сумму 1 386,6 млрд рублей, что в 1,3 раза превышает уровень десяти месяцев 2013 года в количественном и денежном выражении.

Несмотря на активное использование участниками рынка ипотеки неценовых инструментов в конкурентной борьбе и наблюдавшееся в первом полугодии 2014 года снижение требований к ипотечным заемщикам, качество ипотечного портфеля пока еще сохраняется на высоком уровне. Доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа – около 95,3%. Такая стабильность во многом обеспечивается высокими темпами роста ипотечного портфеля. В абсолютном выражении проблемные кредиты (с просрочкой более 90 дней) выросли за 10 месяцев 2014 года на 26% до 68,1 млрд рублей.

Однако ожидаемое в 2015 году сокращение объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов и рост рисков снижения платёжеспособности заемщиков могут привести к существенному росту просрочек по ипотечным кредитам. В связи с этим участникам рынка надо быть уже сейчас готовым оперативно реагировать на такие вызовы.

В условиях существенного замедления экономики жилищное строительство в 2014 году являлось одной из самых успешных отраслей народного хозяйства, оказало значимый стимулирующий эффект для развития экономики в целом и внесло ощутимый вклад в динамику ВВП. Ввод жилья по итогам 10 месяцев 2014 года составил 56,1 млн кв. м (к соответствующему периоду 2013 года рост составил +23,7%), из которых 29,9 млн кв. м – индустриальное жилье (+35,9%). Не менее 40-50% сделок с жильем на первичном рынке совершаются при помощи ипотеки.

Насколько сильным будет эффект от роста стоимости фондирования для рынка ипотеки, зависит, в первую очередь, от продолжительности периода повышенной волатильности на финансовых рынках, в том числе на рынке межбанковского кредитования и кредитования под залог активов. Чем дольше будет сохраняться текущая стоимость фондирования, тем более глубокий спад ждет рынок ипотеки. В некоторых регионах рост ставок будет несколько скомпенсирован падением цен на жилье, однако, поскольку ипотечное кредитование активно поддерживало сектор жилищного строительства, падение выдачи ипотечных кредитов окажет негативное влияние и на устойчивость строительных компаний.

Объявленные Банком России меры поддержки банковского сектора, в частности, планы по докапитализации банков, должны оказать положительное влияние на устойчивость кредитных организаций и их возможности по кредитованию. Однако для рынков жилищного строительства и ипотеки существенно больший эффект будет от реализации специальных программ Банка России по рефинансированию под залог ипотечных активов или ипотечных ценных бумаг, а также программ, аналогичных Программе инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку. Ключевыми параметрами таких программ должны быть доступная ставка (на уровне процентных ставок по специализированным инструментам рефинансирования Банка России), а также определение критериев ипотечных кредитов, возможных к рефинансированию. Представляется, что приоритет должен быть отдан кредитам на приобретение жилья на первичном рынке, в первую очередь, в рамках программы «Жилье для российской семьи».

## Деятельность ОАО «АИЖК»

В соответствии со Стратегией развития группы компаний «АИЖК», приоритетными направлениями деятельности для Агентства становятся: поддержка спроса и предложения на рынке нового жилья эконом-класса, создание и развитие специальных ипотечных программ для отдельных категорий граждан, развитие рынка арендного жилья и вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования (ипотечных ценных бумаг, далее – ИЦБ).

В условиях кризиса основными приоритетами АИЖК будут следующие:

1. Финансовое обеспечение реализации программы «Жилье для российской семьи» путем реализации следующих специальных мер:

- страхование ОАО «СК АИЖК» ответственности застройщиков по договорам участия в долевом строительстве в целях привлечения средств граждан – участников программы и снижения рисков жилищного строительства;
- переориентация программы «Стимул» ОАО «АИЖК» на стимулирование строительства жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи», а также реализация запланированных ранее мероприятий по обеспечению финансирования инженерно-технической инфраструктуры в рамках программы «Жилье для российской семьи» в рамках кредитной линии Внешэкономбанка в размере до 54 млрд рублей;
- преимущественное рефинансирование закладных по социальному стандарту, предоставленных гражданам – участникам программы «Жилье для российской семьи».

2. Поддержка рынка ипотечного кредитования с целью сохранения платежеспособного спроса, а также инфраструктуры рынка ипотеки, особенно в регионах Российской Федерации. Приоритетом деятельности Агентства по данному направлению будет рефинансирование кредитов, выданных на приобретение жилья экономического класса в новостройках.

## Итоги деятельности АИЖК за январь-ноябрь 2014 года

### Программа «Жилье для российской семьи»

Основные условия программы «Жилье для российской семьи», реализуемой в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», были утверждены Постановлением Правительства РФ от 5 мая 2014 года №404. В соответствии с программой, до 1 июля 2017 года предполагается построить 25 млн кв. метров жилья эконом-класса, дополнительно к ранее запланированным объемам ввода жилой недвижимости. Квадратный метр такого жилья должен будет продаваться по цене ниже рыночной на 20% и не выше 30 тыс. руб. Механизм реализации программы предполагает оказание поддержки застройщикам в обеспечении земельных участков инженерной инфраструктурой посредством инфраструктурных облигаций АИЖК в размере до 4 тыс. руб. за 1 кв. м.

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» на 1 ноября 2014 г. Агентством заключено 61 соглашение об обеспечении строительства жилья экономического класса объектами инженерно-технического обеспечения. В соответствии с соглашениями, общий объем жилья экономического класса, планируемого к вводу в эксплуатацию в срок до 1 июля 2017 года, составляет 18,8 млн кв. м.

В 53 субъектах (планируемый ввод жилья по программе – 17,4 млн кв. м) приняты нормативно-правовые акты по порядку отбора земельных участков, застройщиков, проектов,

из них в 15 субъектах (5,2 млн кв. м) завершён отбор земельных участков, застройщиков, проектов.

### Программа стимулирования кредитования жилищного строительства («Стимул»<sup>1</sup>)

В рамках программы «Стимул» по состоянию на 1 декабря 2014 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 53,4 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 118,3 млрд руб., по которым предусматривается строительство 6,8 млн кв. м жилых помещений (общий объём зданий - 10,0 млн кв. м). Доля финансирования, предоставленного Агентством, составила 55% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (69 млрд руб. из 125,1 млрд руб.).

### Программа «Арендное жильё»

Агентство продолжает реализовывать программу «Арендное жильё», предусматривающую кредитование юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаём. По состоянию на 1 декабря 2014 года АИЖК приняты обязательства на общую сумму 1 228 млн руб. (жилая площадь арендного жилья по заключённым соглашениям - 46,8 тыс. кв. м). По продукту «Арендное жильё» выкуплено закладных на общую сумму 319 млн руб. При этом общая сумма кредитования банками строительства и приобретения объектов арендного жилья в рамках продукта - 630 млн руб.

### Социальные ипотечные программы

С целью повышения эффективности реализации мер государственной поддержки отдельных категорий граждан во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» в 2014 году Агентство реализовывало программы предоставления ипотечных жилищных кредитов для социально приоритетных категорий граждан<sup>2</sup> на специальных условиях.

В 2015 г. по мере нормализации ситуации на финансовых рынках Агентство планирует увеличивать масштабы реализации программы льготного кредитования социально приоритетных категорий граждан в рамках утвержденного Социального стандарта.

Всего за январь - ноябрь 2014 года в рамках реализации специальных ипотечных программ Агентство рефинансировало 13 226 ипотечных кредитов на сумму 24,3 млрд руб. (в том числе по программе «Военная ипотека» 6,2 тыс. кредитов на сумму 13,6 млрд руб.).

Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных жилищных кредитов за десять месяцев 2014 года составила 10,7%, в том числе по специальным продуктам - 10% (из них по программе «Военная ипотека» - 9,7%), что ниже рыночной средневзвешенной ставки 12,3% (по данным за десять месяцев 2014 г.) и целевого ориентира на 2014 год, установленного в государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (11,8%)<sup>3</sup>.

### Развитие вторичного рынка ипотеки

<sup>1</sup> «Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья», реализуемая Агентством совместно с Внешэкономбанком

<sup>2</sup> Молодые ученые, молодые учителя, военнослужащие и граждане, за исключением малоимущих, указанные в подпунктах «а» - «е» пункта 4 Основных условий и мер реализации программы «Жильё для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жильё для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

<sup>3</sup> Рассчитан исходя из инфляции в январе-ноябре 2014 г. в 7,5% (в годовом выражении) и целевого уровня маржи в 4,3%.

В целях развития вторичного рынка ипотеки Агентство реализует программу по приобретению жилищных облигаций с ипотечным покрытием, в рамках которой осуществляется выкуп старших выпусков ипотечных облигаций участников рынка и предоставляется возможность заранее согласовать объем и параметры ипотечных облигаций, которые будут выкуплены АИЖК. По состоянию на 1 декабря 2014 года объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием составил 45,1 млрд руб. со сроком исполнения в период с декабря 2014 по июнь 2016 года. В рамках программ размещено 22 выпуска на сумму 79,1 млрд руб.

Агентство также предоставляет участникам рынка промежуточное финансирование (целевые займы) на накопление ипотечного покрытия и завершение сделки секьюритизации, а также поручительства по ипотечным ценным бумагам третьих лиц. По состоянию на 1 декабря 2014 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 33,3 млрд руб., текущая задолженность – 9,7 млрд руб.

По программе предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года по 1 декабря 2014 года было предоставлено семь поручительств на общую сумму 10,4 млрд рублей.

В сентябре 2014 года Агентство внесло изменения в основные условия предоставления обеспечения исполнения обязательств в форме поручительства по облигациям с ипотечным покрытием, выпущенным по законодательству Российской Федерации. Теперь поручительства Агентства могут предоставляться по облигациям с ипотечным покрытием, эмитентами которых являются не только ипотечные агенты, но и непосредственно кредитные организации. Данная мера позволит банкам, в отношении которых были введены санкции, осуществлять подготовку выпусков облигаций в сроки, предусмотренные программой Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010-2013 годах, и обеспечит выполнение законтрактованных обязательств кредитных организаций, участвующих в программе, без внесения изменений в инвестиционную декларацию Внешэкономбанка.

Общий объем сделок секьюритизации, в которых Агентство предоставляет услугу «Резервный сервис», по состоянию на 1 декабря 2014 года, превысил 49 млрд рублей. В частности, с января по ноябрь 2014 года Агентство выступило в роли резервного сервисера в семи сделках секьюритизации общим объемом 28,4 млрд рублей.

Агентство через свою дочернюю компанию СК АИЖК предоставляет услугу «Страхование финансового риска кредитора/займодавца». Страхование финансовых рисков не только обеспечивает снижение уровня потерь кредитора, но и способствует защите интересов инвесторов – держателей ИЦБ, поскольку обеспечивает получение ими купона и основной суммы долга по облигациям, если денежных средств, вырученных от реализации недвижимого имущества (предмета ипотеки), окажется недостаточно. Использование ипотечного страхования позволяет повысить качество ипотечного покрытия в выпусках ИЦБ.

В 2014 году в рамках договора страхования финансовых рисков страховой защитой были обеспечены все кредиты, входящие в ипотечное покрытие ИЦБ, выпущенных ЗАО «Ипотечный агент ХМБ-2» в декабре 2014 г.

Всего, за 11 месяцев 2014 года Агентство приняло участие в 11 выпусках ипотечных ценных бумаг (жилищных облигаций с ипотечным покрытием, далее – ИЦБ) на общую сумму 61,1 млрд рублей (47,4% общего объема выпущенных ИЦБ).



## Приложение 1

### Статистика и прогноз по ипотечному жилищному кредитованию (2008-2014 гг.)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Январь-октябрь 2014	Прогноз: 2014 год	Источник/методика расчета
Жилищные кредиты, млрд руб. (включая ипотечные и необеспеченные залогом)	<b>757</b>	<b>182</b>	<b>437</b>	<b>766</b>	<b>1 072</b>	<b>1 405</b>	<b>1 431</b>	<b>1 546 - 1 855</b>	Банк России
в тыс. шт.	507	178	396	588	741	880	837	907 - 1 089	Банк России
в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,1	29,3	37,3	37,2	41,1 - 46,9	Банк России, расчеты АИЖК
Ипотечные кредиты <sup>4</sup> , млрд руб.	<b>656</b>	<b>153</b>	<b>379</b>	<b>717</b>	<b>1 032</b>	<b>1 354</b>	<b>1 387</b>	<b>1 500 - 1 800</b>	Банк России
тыс. шт.	350	130	301	524	692	825	797	857 - 1 029	Банк России
в млн кв. м	16,8	4,2	9,2	20,2	28,1	35,9	35,9	39,7 - 45,2	Отношение объема выданных ипотечных кредитов и средней стоимости квадратного метра, по данным Росстата
Средний размер выданных ипотечных кредитов, тыс. руб.	1 876	1 172	1 261	1 369	1 492	1 641	1 739	1 700 - 1 800	Банк России, расчеты АИЖК
Задолженность по ипотечным кредитам, млрд руб.	1 070	1 011	1 129	1 479	1 997	2 649	3 353	3 500 - 3 700	Банк России, расчеты АИЖК
Доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам, %	1,1%	3,1%	3,7%	3,1%	2,1%	1,4%	1,3%	1,2% - 1,7%	Банк России, расчеты АИЖК
Доля задолженности по ипотечным кредитам с просроченными платежами свыше 90 дней в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам, %	-	-	6,3%	4,1%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0% - 2,5%	Банк России, расчеты АИЖК
Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам в рублях за период, лет	17,9	16,5	16,4	14,9	15,0	14,7	15,0	- - -	Банк России (накопленным итогом с начала года)
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за период, %	12,9%	14,3%	13,1%	11,9%	12,3%	12,4%	12,3%	12,3% - 12,6%	Банк России (накопленным итогом с начала года)

<sup>4</sup> В том числе кредиты под залог прав требования по договорам долевого участия в строительстве

Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам за последний месяц периода, %	н.д.	13,9%	12,5%	11,6%	12,7%	12,1%	12,8%	13% - 14,5%	Банк России, оценки АИЖК
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.	<b>535</b>	<b>137</b>	<b>340</b>	<b>609</b>	<b>826</b>	<b>948</b>	<b>971</b>	<b>900 - 1 080</b>	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки АИЖК
в тыс. шт.	285	117	270	445	553	578	558	514 - 617	
в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	21,8	24,2	24,3	22,9 - 26,0	
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, в т.ч. строящегося, млрд руб.	<b>121</b>	<b>16</b>	<b>39</b>	<b>108</b>	<b>206</b>	<b>406</b>	<b>416</b>	<b>600 - 720</b>	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки АИЖК
в тыс. шт.	64	13	31	79	138	248	239	343 - 411	
в млн кв. м.	3,3	0,5	1,2	3,2	6,3	11,7	11,6	16,8 - 19,2	
Необеспеченные залогом жилищные кредиты <sup>5</sup> , млрд руб.	<b>101</b>	<b>30</b>	<b>58</b>	<b>49</b>	<b>40</b>	<b>51</b>	<b>45</b>	<b>46 - 55</b>	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. По данным Банка России и расчетам АИЖК
в тыс. шт.	158	48	95	64	49	55	40	50 - 60	
в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,6	1,2	1,5	1,3	1,3 - 1,7	
Объем кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по виду экономической деятельности: «Строительство зданий и сооружений», млрд руб.	н.д.	700	866	1 126	1 368	1 780	1 269	- - -	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
Доля прав собственности на жилые помещения, обремененных ипотекой, в общем количестве прав собственности на жилые помещения, зарегистрированных в сделках с жильем, %	16,9%	11,9%	14,6%	17,6%	20,9%	24,6%	27,7%	<b>26% - 30%</b>	По данным Росреестра (доступна квартальная динамика, приводятся данные за последний отчетный квартал периода, накопленным итогом с начала года)
Темпы роста цен на жилье, в среднем, % к IV кварталу предыдущего года	113%	91%	102%	106%	111%	104%	103%	<b>103% - 105%</b>	По данным Росстата (доступна квартальная динамика, приводятся данные за последний отчетный квартал периода).

<sup>5</sup>Включают кредиты, предоставленные на цели приобретения и обустройства земли под предстоящее жилищное строительство, на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья, но не предусматривающие заключения договора ипотеки (например, потребительские кредиты на ремонт жилья).

## Приложение 2

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.11.2014 года (накопленным итогом с начала года)										
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	<b>797 181</b>	188 304	88 622	63 774	17 982	203 545	79 765	124 403	30 776	10
в рублях	<b>796 520</b>	187 891	88 549	63 732	17 969	203 498	79 745	124 387	30 739	10
в иностранной валюте	<b>661</b>	413	73	42	13	47	20	16	37	0
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	<b>1 386 640</b>	419 304	166 062	99 659	28 175	276 521	141 431	189 838	65 624	26
в рублях	<b>1 379 461</b>	413 134	165 697	99 532	28 098	276 360	141 365	189 777	65 472	26
в иностранной валюте	<b>7 179</b>	6 170	365	127	77	161	66	61	152	0
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	<b>1,7</b>	2,2	1,9	1,6	1,6	1,4	1,8	1,5	2,1	2,6
в рублях	<b>1,7</b>	2,2	1,9	1,6	1,6	1,4	1,8	1,5	2,1	2,6
в иностранной валюте	<b>10,9</b>	14,9	5,0	3,0	5,9	3,4	3,3	3,8	4,1	0,0
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	<b>3 353 409</b>	996 378	379 087	223 107	68 020	615 090	433 386	476 151	162 161	29
в рублях	<b>3 236 364</b>	908 559	365 760	220 343	66 735	609 756	431 365	473 063	160 757	26
в иностранной валюте	<b>117 045</b>	87 819	13 327	2 764	1 285	5 334	2 021	3 088	1 404	3
Из них просроченная задолженность млн руб.	<b>43 786</b>	24 235	3 753	2 318	919	4 462	3 195	4 165	737	2
в рублях	<b>27 205</b>	10 834	2 429	2 064	703	3 854	2 961	3 735	625	0
в иностранной валюте	<b>16 581</b>	13 401	1 324	254	216	608	234	430	112	2
Средневзвешенный срок, лет										
в рублях	<b>15,0</b>	14,7	14,1	15,4	15,8	15,1	16,1	15,0	14,9	16,6
в иностранной валюте	<b>11,7</b>	11,1	12,2	16,7	17,7	18,7	18,7	19,3	14,6	-
Средневзвешенная ставка, %										
в рублях	<b>12,3</b>	12,3	12,3	12,5	12,2	12,4	12,2	12,3	12,2	12,3
в иностранной валюте	<b>9,3</b>	9,4	8,4	9,8	9,5	9,4	10,0	8,4	8,3	-

## Приложение 3

## Реализация ОАО «АИЖК» специальных ипотечных программ

		2013 год		январь - ноябрь 2014 года	
		ВСЕГО	в том числе:	ВСЕГО	в том числе:
			Военная ипотека		Военная ипотека
Центральный ФО	шт.	<b>2 531</b>	1 920	<b>2 024</b>	1 091
	млн руб.	<b>5 007</b>	3 974	<b>4 144</b>	2 410
Северо-Западный ФО	шт.	<b>1 894</b>	1 456	<b>2 365</b>	1 330
	млн руб.	<b>3 671</b>	3 031	<b>4 493</b>	2 892
Южный ФО	шт.	<b>1 837</b>	1 673	<b>1 834</b>	1 551
	млн руб.	<b>3 707</b>	3 490	<b>3 917</b>	3 542
Северо-Кавказский ФО	шт.	<b>339</b>	228	<b>275</b>	151
	млн руб.	<b>564</b>	427	<b>472</b>	311
Приволжский ФО	шт.	<b>2 430</b>	681	<b>2 417</b>	458
	млн руб.	<b>3 676</b>	1 368	<b>3 837</b>	1 026
Уральский ФО	шт.	<b>1 105</b>	359	<b>1 262</b>	379
	млн руб.	<b>1 802</b>	710	<b>2 013</b>	773
Сибирский ФО	шт.	<b>2 019</b>	861	<b>2 405</b>	781
	млн руб.	<b>3 432</b>	1 742	<b>4 027</b>	1 659
Дальневосточный ФО	шт.	<b>767</b>	604	<b>644</b>	467
	млн руб.	<b>1 487</b>	1 219	<b>1 369</b>	1 032
Крымский ФО	шт.	-	-	-	-
	млн руб.	-	-	-	-
<b>Итого по России в целом</b>	<b>шт.</b>	<b>12 922</b>	<b>7 782</b>	<b>13 226</b>	<b>6 208</b>
	<b>млн руб.</b>	<b>23 347</b>	<b>15 960</b>	<b>24 272</b>	<b>13 644</b>
<b>Средневзвешенная ставка рефинансирования</b>	<b>%</b>	<b>10,2%</b>	<b>10,0%</b>	<b>10,0%</b>	<b>9,7%</b>
Справочно: целевая ставка по Госпрограмме	формула	ИПЦ + 5,1 п.п.		ИПЦ + 4,3 п.п.	
	значение	11,9%		11,8%*	
Средневзвешенная ставка выдачи рыночных ипотечных кредитов в рублях по данным Банка России	%	12,4%		12,3%	

\* Ставка рассчитана исходя из инфляции в январе-ноябре 2014 г. в 7,5% (в годовом выражении)

## Приложение 4

## Отчет о ходе реализации программы «Стимул» за период с 01.10.2009 по 01.12.2014

	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество регионов, в которых реализуется программа «Стимул»	<b>44</b>	11	7	3	1	9	5	7	1	0
Объем обязательств АИЖК по подписанным соглашениям в рамках программы «Стимул», млн руб.	<b>118 285</b>	66 128	14 092	5 740	742	11 290	11 092	9 112	90	0
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы «Стимул», млн руб.	<b>64 862</b>	37 996	7 970	3955	0	5 092	5 968	3 792	90	0
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы «Стимул», млн руб.*	<b>125 112</b>	65 969	17 038	8 415	1196	13 998	10 039	8 330	128	0
Объем выданных АИЖК займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья в рамках программы «Стимул», млн руб.	<b>69 028</b>	39 412	10 002	4 328	550	6 791	3 732	4 134	79	0
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	<b>13,2%</b>	13,4%	12,3%	13,8%	17,0%	13,3%	12,1%	13,6%	14,0%	-
Ставка по выданным АИЖК займам в рамках программы «Стимул», %	<b>7,9%</b>	7,9%	7,5%	7,9%	7,7%	8,7%	7,6%	7,5%	8,2%	-
Общая площадь жилых зданий, построенных участниками программы «Стимул», тыс. кв. м	<b>4 838</b>	2 356	486	404	0	628	580	376	9	0

\* согласно данным отчетности банков – участников программы «Стимул»

## Приложение 5

Отчет о ходе реализации продукта «Арендное жилье» за период с 01.08.2012 по 01.12.2014 года										
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество регионов, в которых реализуется продукт «Арендное жилье»	9	1	0	1	0	3	1	3	0	0
Объем обязательств по подписанным соглашениям в рамках продукта «Арендное жилье», млн руб.	1 228	24	0	171	0	259	463	311	0	0
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на строительство и приобретение жилья в рамках продукта «Арендное жилье», млн руб.*	630	0	0	0	0	229	112	289	0	0
Объем выкупленных ОАО «АИЖК» закладных, удостоверяющих права требования по ипотечным кредитам в рамках продукта «Арендное жилье», млн руб.	319	0	0	0	0	107	0	211	0	0
Средняя ставка ипотечного кредитования юридических лиц банками, %	9,8%	-	-	-	-	10,7%	9,2%	9,4%	-	-
Общая площадь жилых помещений, построенных и приобретенных юридическими лицами в рамках продукта «Арендное жилье», тыс. кв. м	35,8	1,7	0,0	0,0	0,0	10,3	11,6	12,2	0,0	0

## Приложение 6

Сделки секьюритизации ипотечных жилищных кредитов в 2014 году					
п/п	Оригинатор	Эмитент	Объем выпуска ИЦБ, тыс. руб.	Дата размещения	Форма участия АИЖК
1	ВТБ / ВТБ24	ЗАО «Ипотечный агент ВТБ 2013-1»	28 819 317	28.01.2014	
2	ВТБ / Банк Москвы	ЗАО «Ипотечный агент ВТБ-БМ 1»	25 957 963	07.02.2014	
3	Азиатско-Тихоокеанский Банк	ЗАО «Ипотечный агент АТБ 2»	3 039 730	19.02.2014	Покупка облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Организация выпуска Расчетный агент
4	Петрокоммерц	ЗАО «Ипотечный агент Петрокоммерц-1»	4 718 047	20.03.2014	Покупка облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент
5	Агентство по ипотечному жилищному кредитованию	ЗАО «Ипотечный агент ИЖК 2014-1»	19 638 571	25.03.2014	Эмитент
6	Возрождение	ЗАО «Ипотечный агент Возрождение 3»	3 450 000	26.03.2014	Резервный сервисный агент
7	Дельта Кредит	ЗАО КБ «Дельта Кредит»	5 000 000	27.03.2014	Покупка облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ
8	Московский кредитный банк	ЗАО «Ипотечный агент МКБ»	4 686 253	16.06.2014	Резервный сервисный агент Покупка облигаций вне Программы приобретения ИЦБ
9	Банк Жилищного Финансирования	ЗАО «Ипотечный агент Санрайз - 2»	1 179 109	23.06.2014	Покупка части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Приобретение мезонинных выпусков Резервный сервисный агент Расчетный агент Поручительство АИЖК
10	ВТБ24	ЗАО «ВТБ 24»	6 000 000	25.06.2014	
11	Банк Жилищного Финансирования	ЗАО «Ипотечный агент Санрайз - 1»	1 218 107	26.06.2014	Покупка части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Приобретение мезонинных выпусков Резервный сервисный агент Расчетный агент Поручительство АИЖК

12	Банк МТС	ЗАО «Ипотечный Агент МТСБ»	4 290 802	27.06.2014	Покупка облигаций вне Программы приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент Расчетный агент
13	Дельта Кредит	ЗАО КБ «Дельта Кредит»	7 000 000	01.10.2014	
14	Дельта Кредит	ЗАО КБ «Дельта Кредит»	5 000 000	10.10.2014	Приобретение части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ
15	УРАЛСИБ	ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 02»	8 866 245	21.10.2014	Приобретение части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент Страхование финансовых рисков
16	Ханты-Мансийский Банк	ЗАО «Ипотечный агент ХМБ-2»	7 320 000	08.12.2014	Расчетный агент Резервный сервисный агент Страхование финансовых рисков
17	Газпромбанк	ОАО «Газпромбанк»	7 000 000	10.12.2014	Поручительство АИЖК
18	ВТБ24	ПАО «ВТБ 24»	5 700 000	10 12 2014	Поручительство АИЖК
19	Инвестторгбанк	ЗАО «Ипотечный агент ИТБ 2014»	4 011 628	11.12.2014	
20	Абсолют	ЗАО «Ипотечный агент Абсолют 3»	6 967 483	12.12.2014	
21	Сбербанк	ЗАО «Ипотечный агент Сбербанк 2014»	11 111 172	17.12.2014	Поручительство АИЖК
22	УРАЛСИБ	ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 03»	4 819 280	17.12.2014	Расчетный агент Резервный сервисный агент
23	АК БАРС	ЗАО «Ипотечный агент АкБарс»»	2 502 875	19.12.2014	Резервный сервисный агент

**Всего за январь – ноябрь 2014 = 128,9 млрд руб.**





# Аналитический центр АИЖК

Тел.: +7 (495) 775 47 40

Электронная почта: [research@ahml.ru](mailto:research@ahml.ru)

## Заявление об ограничении ответственности (disclaimer)

Настоящий отчет подготовлен АИЖК на основании информации, полученной по состоянию на 25.12.2014 года 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.