



Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

ЯНВАРЬ – ИЮНЬ 2014

Аналитический центр АИЖК
Выпуск №7, 2014 год

Оглавление

Коротко о главном.....	3
Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России	5
Деятельность ОАО «АИЖК»	12

Коротко о главном

- За январь – июнь 2014 года было выдано 448 536 ипотечных кредитов на общую сумму 769,5 млрд рублей, что в 1,3 раза превышает уровень января – июня 2013 года в количественном и в 1,4 – в денежном выражении.
- Уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение июня, составил 12,3%, что на 0,3 п.п. ниже уровня июня 2013 года. За первое полугодие этот показатель составил 12,2%, что на 0,5 п.п. ниже уровня соответствующего периода 2013 года.
- Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет более 3 трлн рублей. Хотя качество портфеля остается на высоком уровне, с начала 2013 года отмечается существенное увеличение объема выдачи кредитов с низким первоначальным взносом в размере 10 – 20% и, напротив, сокращение объемов выдачи кредитов с первоначальным взносом более 60%, что может свидетельствовать о смягчении стандартов ипотечного кредитования банками и об увеличении объемов выдачи ипотеки с повышенным кредитным риском.
- В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» на 1 августа 2014 г. АИЖК заключено 35 соглашений 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 14,1 млн кв. м.
- В рамках программ финансирования жилищного строительства («Стимул»¹) по состоянию на 1 августа 2014 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 58,5 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 118,2 млрд руб., по которым предусматривается строительство 6,8 млн кв. м жилых помещений (общая площадь зданий – 10 млн кв. м).
- В рамках программы «Арендное жилье» по состоянию на 1 августа 2014 года АИЖК приняты обязательства на общую сумму 760 млн руб. (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям – 30,4 тыс. кв. м).
- За январь – июль 2014 года в рамках реализации социальных ипотечных программ Агентство рефинансировало 7 027 ипотечных кредитов на сумму 13 млрд руб.
- Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных жилищных кредитов за семь месяцев 2014 года составила 10,8%, а по социальным продуктам – 10% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,2% – за шесть месяцев 2014 г.), что ниже целевого ориентира на 2014 год, установленного в государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (11,4%²).
- В январе – июле 2014 года было осуществлено 12 выпусков ипотечных ценных бумаг, обеспеченных правами требования по ипотечным жилищным кредитам (далее – ИЦБ) на общую сумму 108 млрд руб. Из них с той или иной формой участия АИЖК было проведено 9 сделок на сумму 47,2 млрд рублей (43,7% общего объема выпущенных ИЦБ).

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

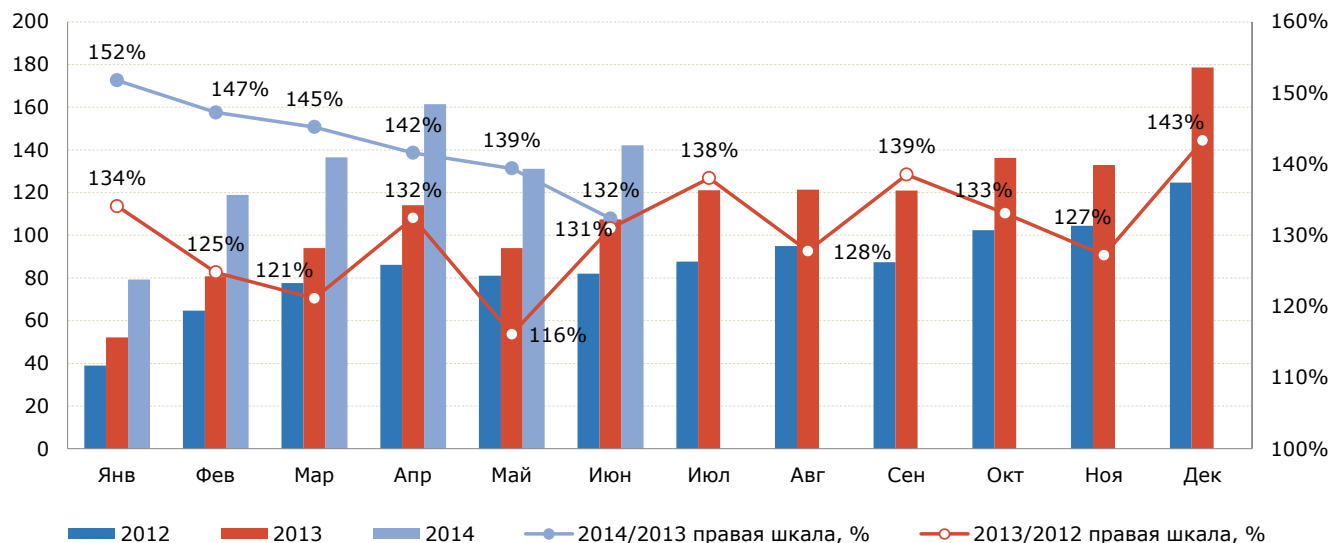
²Рассчитан исходя из инфляции в январе-июле 2014 г. в 7,1% (в годовом выражении) и целевого уровня маржи в 4,3%.

- По состоянию на 1 августа 2014 года объем заключенных АИЖК контрактов на выкуп старших выпусков ИЦБ составил 35,1 млрд руб. В рамках программы размещено 20 выпусков на 65,3 млрд руб.
- По состоянию на 1 августа 2014 года совокупный объем предоставленных АИЖК целевых займов на накопление ипотечного покрытия и завершение сделок секьюритизации составил 27,7 млрд руб.
- По состоянию на 1 августа 2014 года АИЖК было предоставлено пять поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц на общую сумму 10,5 млрд рублей.
- За семь месяцев 2014 года АИЖК выступило в роли резервного сервисера в шести сделках секьюритизации на общую сумму 19,5 млрд рублей.

Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России

За шесть месяцев 2014 года было выдано 448 536 ипотечных кредитов на общую сумму 769,5 млрд рублей, что в 1,3 раза превышает уровень января – июня 2013 года в количественном и в 1,4 – в денежном выражении.

Рис. 1: Динамика объёма выдачи ипотечных кредитов (млрд руб.) и годовые темпы роста (%) в 2012 - 2014 гг., ежемесячно



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Доля сделок с ипотекой выросла до очередного рекордного уровня: по данным Росреестра, 26,4% всех прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем в I полугодии 2014 г., приобретались с использованием ипотечного кредита. Оживление наблюдалось и на рынке жилья в целом - рост количества сделок с жильем по итогам полугодия³ составил 16% по отношению к I полугодью 2013 года (за 2013 год в целом количество сделок снизилось на 5%). Следует отметить, что рост рынка жилья, по оценкам АИЖК, происходил за счет активного оформления в собственность вновь построенного жилья.

³ Количество прав собственности на жилые помещения, зарегистрированных в сделках с жильем, данные за второй квартал пока не доступны

Рис. 2: Сделки на рынке жилья, 1 пг. 2010 - 1 пг. 2014 гг.

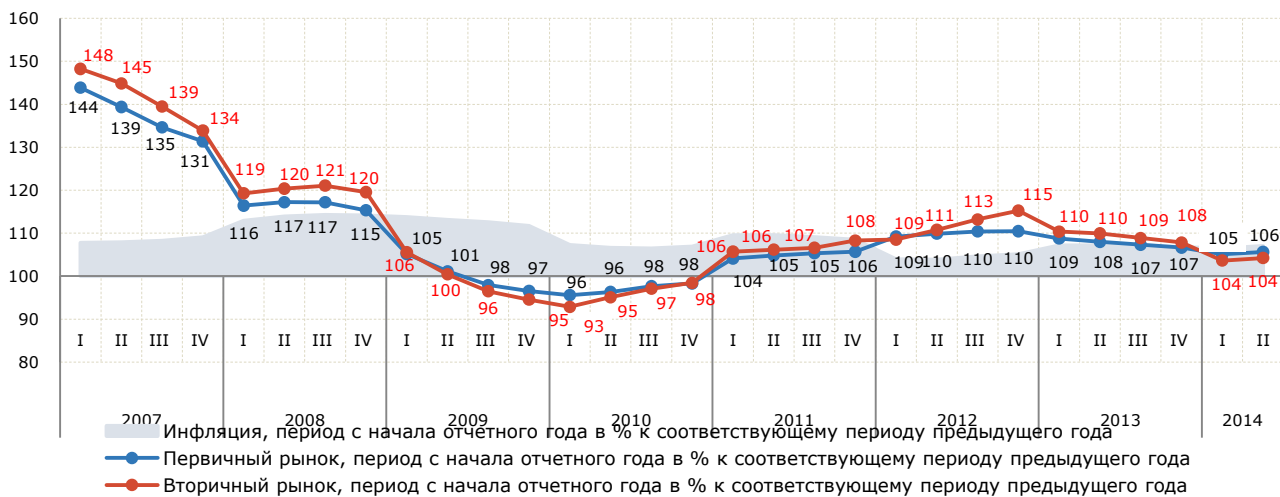


Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

Развитие ипотечного рынка стало устойчивой базой для роста объемов жилищного строительства – в первом полугодии 2014 года построено 375,8 тыс. квартир общей площадью 29,4 млн кв. метров (+30% к соответствующему периоду предыдущего года), что во многом объясняется активным развитием ипотечного кредитования на первичном рынке жилья в 2012-2013 годах. Динамичный рост ипотечного кредитования в I полугодии 2014 года закладывает фундамент для дальнейшего увеличения объемов ввода жилья, что, в свою очередь, оказывает значимый стимулирующий эффект на развитие экономики в целом.

Анализ ценовой динамики рынка жилья говорит о том, что развитие ипотеки не приводит к формированию «пузыря» на рынке недвижимости – рост цен на жилье в I полугодии 2014 года по отношению к соответствующему периоду 2013 года в среднем составил 4,9%. С учетом зафиксированной в первом полугодии годовой инфляции на уровне 7% можно констатировать даже снижение реальных цен на жилье и, соответственно, рост его доступности для населения.

Рис. 3: Индексы цен на рынке жилья и инфляция в 2007 – 2014 гг., %



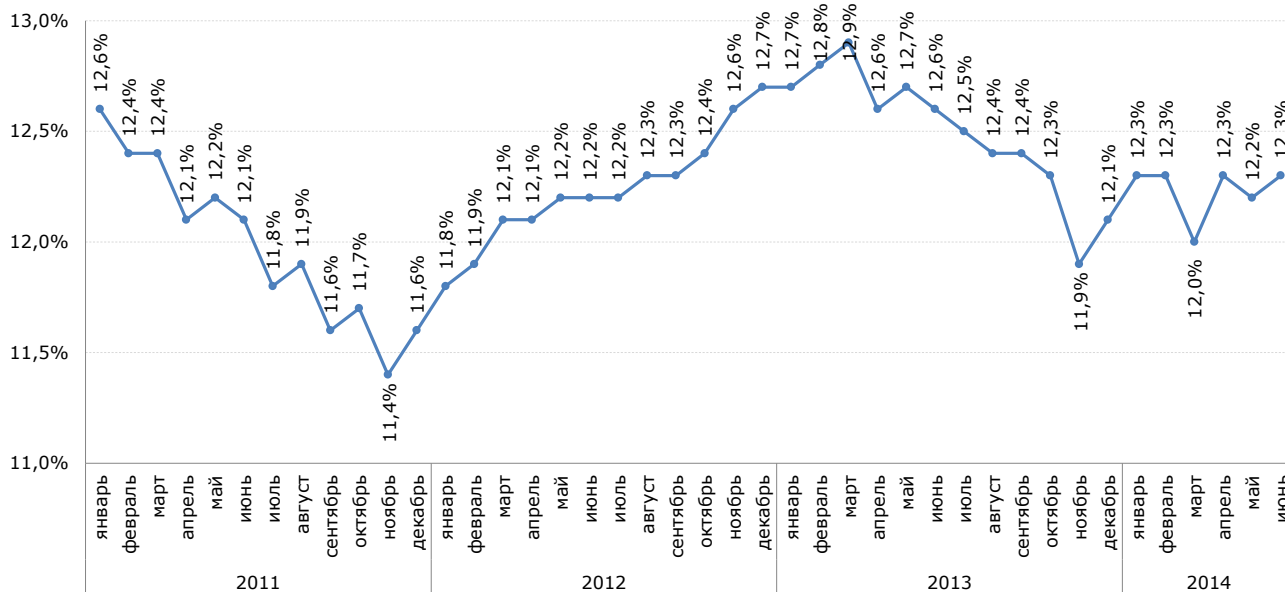
Источник: Росстат

В условиях напряженности на финансовых и валютных рынках недвижимость стала популярным объектом для инвестиций. Анализ банковской статистики говорит о том, что вложения в жилье стали восприниматься как альтернатива банковским депозитам. Так, по итогам первого полугодия 2014 года объем депозитов населения немного сократился, в то время как по итогам первого полугодия 2013 года наблюдался прирост депозитной базы примерно на 10%.

Вторым фактором роста ипотечного рынка стал реализовавшийся спрос будущих периодов. Многие граждане, собиравшиеся приобрести жилье для собственных нужд, но выжидавшие удобного момента для совершения сделки, поняли, что в краткосрочной перспективе ожидать улучшения условий не стоит, и решили не затягивать с покупкой жилья.

Данные Банка России по состоянию на 01.07.2014 года свидетельствуют о том, что уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение июня, составил 12,3%, что на 0,3 п.п. ниже уровня июня 2013 года.

Рис. 4: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца 2011 – 2014 гг., % годовых



Примечание: по оценкам АИЖК, аномально низкие значения месячной ставки выдачи в ноябре 2013 г. и марте 2014 г. явились следствием допущенных отдельными банками неточностей при заполнении форм отчетности и округлений. Фактические ставки выдачи составляли, по оценкам АИЖК, около 12,1 – 12,2% в ноябре 2013 г. и около 12,2 – 12,3% в марте 2014 г.
 Источник: Банк России

В январе – июне 2014 года средняя ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,2%, что на 0,5 п.п. ниже уровня соответствующего периода 2013 года. Однако следует отметить общий рост стоимости денег в экономике, что отражается и на стоимости фондирования ипотечных кредитов. Последовательное повышение ключевой ставки, нестабильность на финансовых рынках и сложности в привлечении внешних заимствований неизбежно подталкивали банки к повышению ставок. Тем не менее, несмотря на то, что к концу второго квартала ставки были скорректированы практически всеми лидерами рынка, ждать их резкого роста не стоит – по оценке АИЖК, средняя ставка по ипотечным кредитам в 2014 году составит около 12,5%.

Такой уровень ставок не приведет к недостатку спроса на ипотечные кредиты, однако темпы роста рынка ипотечного кредитования несколько замедлятся. АИЖК ожидает, что в целом по итогам года темпы роста рынка ипотеки составят около 120-130% по сравнению с 2013 г.

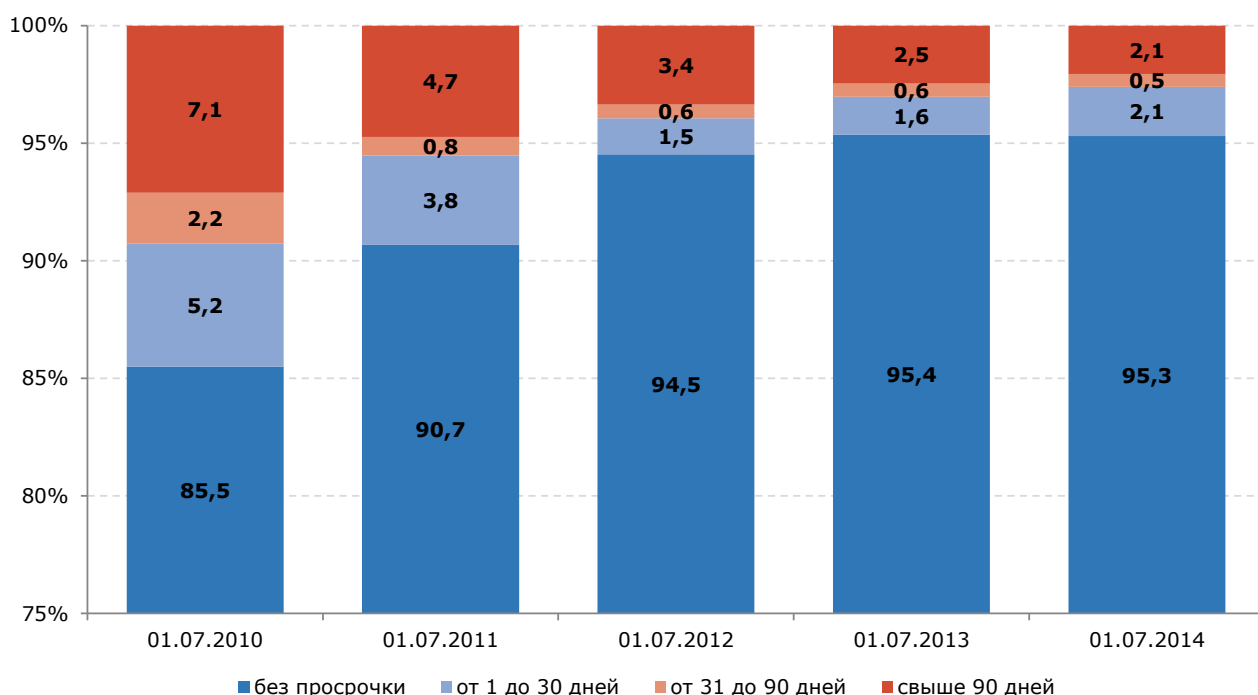
В целом же можно констатировать, что в первом полугодии банки старались удерживать ставки по ипотечным кредитам на достаточно низких уровнях, проводя при этом разнонаправленную ценовую политику в зависимости от маркетинговой стратегии и возможности доступа к разным источникам фондирования у того или иного банка, и неохотно шли на их повышение. Основным способом конкурентной борьбы в этих условиях стало снижение требований к ипотечным заемщикам. В первом полугодии 2014 года требования к заемщикам снизили практически все ведущие ипотечные банки, в совокупности занимающие более 70% рынка. Данный тренд поддержали и многие другие участники рынка ИЖК.

Ослабление требований к заемщикам, начавшееся еще в 2013 году, уже отражается на структуре накопленного ипотечного портфеля, размер которого на текущий момент составляет уже более 3 трлн рублей. По данным Банка России, с начала 2013 года отмечается существенное увеличение объема выдачи кредитов с первоначальным взносом в размере 10 – 20% и, напротив, сокращение объемов выдачи кредитов с первоначальным

взносом более 60%, что может свидетельствовать о смягчении стандартов ипотечного кредитования банками и об увеличении объемов выдачи ипотеки с повышенным кредитным риском. В целом, по данным Банка России, в ипотечном портфеле банков доля кредитов с первоначальным взносом менее 30% составляет почти 50%, а с первоначальным взносом менее 20% – 34%, что может в перспективе стать источником системных рисков.

В то же время качество ипотечного портфеля находится на высоком уровне. Доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,1%, а общий объем ипотечных ссуд без единого просроченного платежа – около 95,3%.

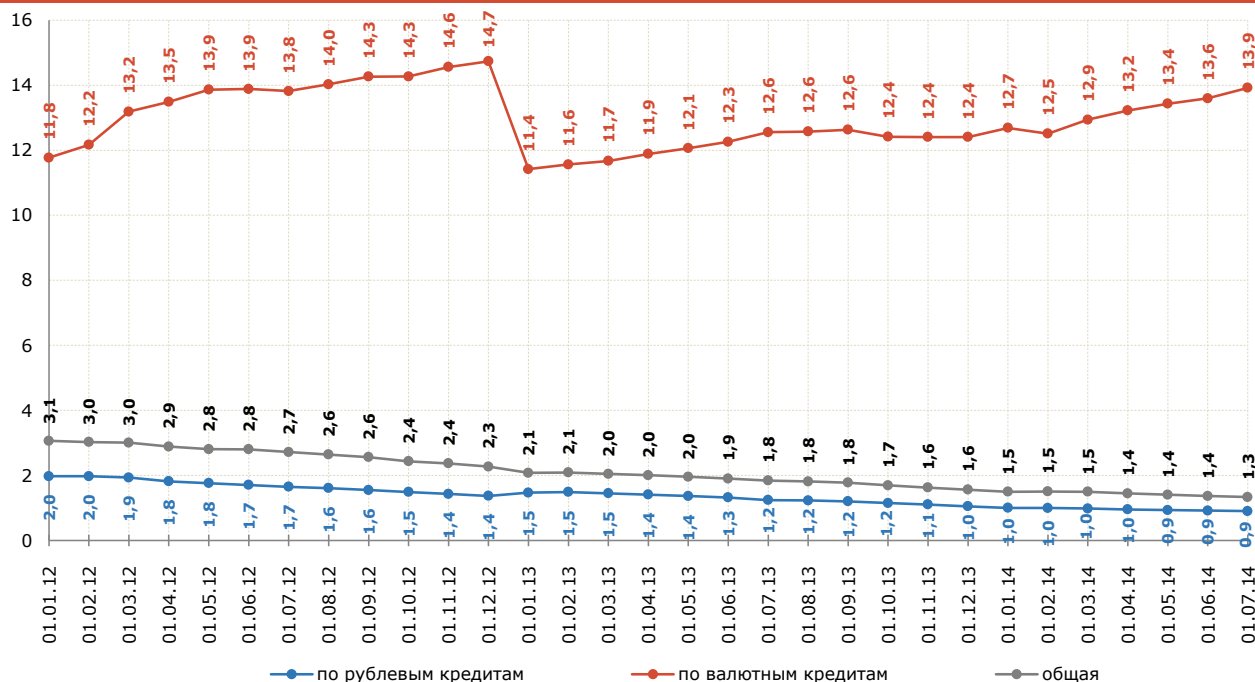
Рис. 5: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2011-2014 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Однако такая стабильность, во многом, обеспечивается высокими темпами роста ипотечного портфеля. В абсолютном выражении проблемные кредиты (с просрочкой более 90 дней) выросли за 6 месяцев 2014 года на 15% до 62,2 млрд рублей. В случае резкого замедления темпов развития рынка можно ожидать ухудшение качества ипотечных портфелей, как это происходит в секторе необеспеченного кредитования. Банкам следует очень внимательно оценивать кредитные риски и не допускать необоснованного снижения требований к заемщикам - в случае резкого ухудшения экономической ситуации сильнее всего пострадают заемщики, получающие «серую» зарплату и не имеющие возможности подтвердить свои доходы справкой по форме 2-НДФЛ.

Рис. 6: Доля просроченных платежей в общем объеме накопленной задолженности в 2011 – 2014 гг., %

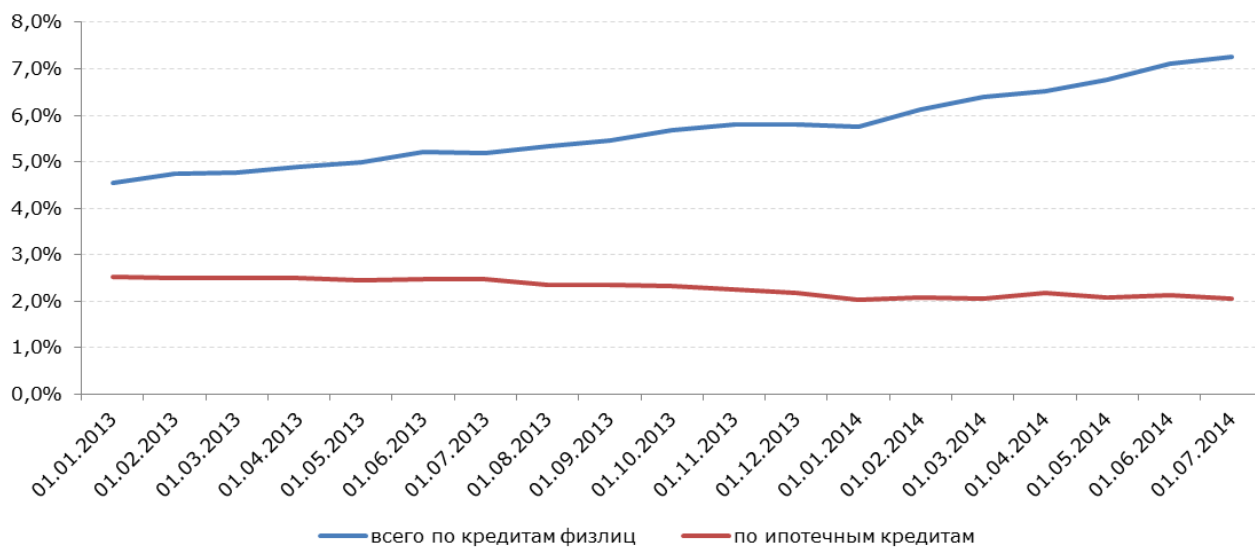


Примечание: Падение доли просроченной задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте в декабре 2012 года вызвано проведенной Сбербанком России конвертацией просроченной задолженности из иностранной валюты в рубль.

Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Если говорить о кредитном портфеле банков в целом (включая беззалоговые кредиты), то ситуация здесь не такая радужная – качество портфеля, состоящего из кредитов, выданных населению, в целом снижается. Отмечается тенденция роста доли проблемных кредитов, выданных физическим лицам (доля ссуд с просроченными платежами свыше 90 дней в общем объеме ссуд на 01.07.2014 г. составила 7,3% по сравнению с 5,8% на 01.01.2014 г.).

Рис. 7: Доля просроченной задолженности (90+ дней) по кредитам, предоставленным физическим лицам, в общем объеме накопленной задолженности в 2013 – 2014 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Деятельность ОАО «АИЖК»

В соответствии со Стратегией развития группы компаний «АИЖК»⁴ приоритетными направлениями деятельности для Агентства становится поддержка спроса и предложения на рынке нового жилья эконом-класса, создание и развитие специальных ипотечных программ для отдельных категорий граждан, развитие вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования (ипотечных ценных бумаг, далее – ИЦБ).

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи», на 01.08.2014 г. АИЖК заключило 35 соглашений 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 14,1 млн кв. м.

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 тысяч рублей. 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 программы стимулирования кредитования жилищного строительства («Стимул»⁵) по состоянию на 1 августа 2014 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 58,5 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 118,2 млрд руб., по которым предусматривается строительство 6,8 млн кв. м жилых помещений (общая площадь зданий - 10 млн кв. м). Доля финансирования, предоставленного Агентством, составила 54% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (64,5 млрд руб. из 118,8 млрд руб.).

Агентство продолжает реализовывать программу «Арендное жилье», предусматривающую кредитование юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 1 августа 2014 года АИЖК приняты обязательства на общую сумму 760 млн руб. (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям – 30,4 тыс. кв. м). По продукту «Арендное жилье» выкуплено закладных на общую сумму 310 млн руб. При этом общая сумма кредитования банками строительства и приобретения объектов арендного жилья в рамках продукта – 499 млн руб.

За январь – июль 2014 года в рамках реализации социальных ипотечных программ для граждан, которым недоступна ипотека на рыночных условиях⁶, Агентство рефинансировало

⁴ Более подробно с обновленной Стратегией деятельности Группы компаний «АИЖК» можно ознакомиться на сайте ОАО «АИЖК» <http://www.ahml.ru/ru/agency/strategia/>

⁵ «Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья», реализуемая Агентством совместно с Внешэкономбанком

⁶ Участниками социальных ипотечных программ Агентства могут стать военнослужащие (продукт «Военная ипотека»), получатели материнского капитала (продукт «МСК»), молодые учителя (продукт «Молодые учителя») и молодые ученые (продукт «Молодые ученые»). Также Агентство предлагает более низкую ставку (вычеты) для следующих категорий заемщиков:

- участников программы «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы;

7 027 ипотечных кредитов на сумму 13 млрд руб. (в том числе по программе «Военная ипотека» 3,4 тыс. кредитов на сумму 7,5 млрд руб.).

Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных жилищных кредитов за семь месяцев 2014 года составила 10,8%, а по социальным продуктам – 10% (в том числе по программе «Военная ипотека» - 9,8%), что ниже рыночной средневзвешенной ставки 12,2% (по данным за шесть месяцев 2014 г.) и целевого ориентира на 2014 год, установленного в государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (11,4%)⁷.

В июне 2014 года для молодых семей с детьми Агентство ввело дополнительные вычеты из процентной ставки, а также предоставило таким семьям возможность бесплатно воспользоваться «платежными каникулами» (временное снижение ежемесячного платежа по кредиту) при рождении ребенка.

В целях развития вторичного рынка ипотеки Агентство реализует программу по приобретению 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 августа 2014 года объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков облигаций с ипотечным покрытием составил 35,1 млрд руб. со сроком исполнения в период с сентября 2014 по сентябрь 2015 года. В рамках программ размещено 20 выпусков на сумму 65,3 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 августа 2014 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 27,7 млрд руб., текущая задолженность – 4,4 млрд руб.

По программе предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года по 1 августа 2014 года было предоставлено пять поручительств на общую сумму 10,5 млрд рублей.

Общий объем сделок секьюритизации, в которых Агентство предоставляет услугу «Резервный сервис», по состоянию на 1 августа 2014 года, превысил 40 млрд рублей. В частности, с января по июль 2014 года Агентство выступило в роли резервного сервисера в шести сделках секьюритизации общим объемом 19,5 млрд рублей.

-
- владельцев государственного жилищного сертификата участника программы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»;
 - молодых семей, в которых возраст одного из супругов не более 35 лет;
 - семей с двумя и более несовершеннолетними детьми;
 - работников социально ответственных компаний;
 - участников федеральных/муниципальных/региональных социальных программ по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан.

⁷ Рассчитан исходя из инфляции в январе-июле 2014 г. в 7,1% (в годовом выражении) и целевого уровня маржи в 4,3%.

Приложение 1

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Январь-июнь 2014	Прогноз: 2014 год	Источник/методика расчета
Жилищные кредиты, млрд руб. (включая ипотечные и необеспеченные залогом)	757	182	437	766	1 072	1 405	794	1 546 - 1 855	Банк России
в тыс. шт.	507	178	396	588	741	880	472	907 - 1 089	Банк России
в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,1	29,3	37,3	20,7	41,1 - 46,9	Банк России, расчеты АИЖК
Ипотечные кредиты ⁸ , млрд руб.	656	153	379	717	1 032	1 354	770	1 500 - 1 800	Банк России
тыс. шт.	350	130	301	524	692	825	449	857 - 1 029	Банк России
в млн кв. м	16,8	4,2	9,2	20,2	28,1	35,9	20,1	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	1 716	- - -	Банк России, расчеты АИЖК
Задолженность по ипотечным кредитам, млрд руб.	1 070	1 011	1 129	1 479	1 997	2 649	3 022	- - -	Банк России
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
Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам в рублях за период, лет	17,9	16,5	16,4	14,9	15,0	14,7	14,7	- - -	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%	12,2%	12,1% - 12,5%	Банк России (накопленным итогом с начала года)
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам за последний месяц периода, %	н.д.	13,9%	12,5%	11,6%	12,7%	12,1%	12,3%	- - -	Банк России

⁸ В том числе кредиты под залог прав требования по договорам долевого участия в строительстве

Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.	535	137	340	609	826	948	539	900 - 1 080	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки ОАО "АИЖК"
в тыс. шт.	285	117	270	445	553	578	314	514 - 617	
в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	21,8	24,2	13,6	22,9 - 26,0	
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, в т.ч. строящегося, млрд руб.	121	16	39	108	206	406	231	600 - 720	
в тыс. шт.	64	13	31	79	138	248	135	343 - 411	
в млн кв. м.	3,3	0,5	1,2	3,2	6,3	11,7	6,5	16,8 - 19,2	
Необеспеченные залогом жилищные кредиты ⁹ , млрд руб.	101	30	58	49	40	51	24	46 - 55	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	23	50 - 60	
в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,6	1,2	1,5	0,7	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	724	- - -	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%	26,9%	26% - 30%	По данным Росреестра (доступна квартальная динамика, приводятся данные за последний отчетный квартал периода, накопленным итогом с начала года)

⁹Включают 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 01.07.2014 года (накопленным итогом с начала года)										
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	448 536	108 602	50 841	34 453	9 512	113 657	44 921	69 764	16 786	-
в рублях	448 122	108 337	50 798	34 426	9 503	113 629	44 909	69 755	16 765	-
в иностранной валюте	414	265	43	27	9	28	12	9	21	-
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	769 528	238 199	94 004	53 133	14 562	150 988	78 755	104 684	35 203	-
в рублях	765 858	235 071	93 819	53 066	14 513	150 906	78 719	104 654	35 110	-
в иностранной валюте	3 670	3 128	185	67	49	82	36	30	93	-
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, млн. руб.	1,7	2,2	1,8	1,5	1,5	1,3	1,8	1,5	2,1	-
в рублях	1,7	2,2	1,8	1,5	1,5	1,3	1,8	1,5	2,1	-
в иностранной валюте	8,9	11,8	4,3	2,5	5,4	2,9	3,0	3,3	4,4	-
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	3 021 713	890 782	340 238	195 725	58 266	549 327	406 496	434 677	146 202	-
в рублях	2 921 482	816 285	328 839	193 421	57 170	544 098	404 689	432 011	144 969	-
в иностранной валюте	100 231	74 497	11 399	2 304	1 096	5 229	1 807	2 666	1 233	-
Из них просроченная задолженность млн руб.	40 279	22 349	3 147	2 096	882	4 441	2 883	3 827	654	-
в рублях	26 326	10 926	2 126	1 925	702	3 946	2 668	3 471	562	-
в иностранной валюте	13 953	11 423	1 021	171	180	495	215	356	92	-
Средневзвешенный срок, лет										
в рублях	14,7	14,5	14,0	15,2	15,6	14,8	16,0	13,9	14,8	-
в иностранной валюте	12,2	11,6	13,4	17,4	15,4	18,4	18,4	18,5	14,6	-
Средневзвешенная ставка, %										
в рублях	12,2	12,2	12,1	12,4	12,1	12,2	12,1	12,3	12,1	-
в иностранной валюте	9,5	9,6	8,3	9,3	9,4	9,7	10,4	8,1	8,3	-

Приложение 3

Реализация ОАО «АИЖК» социальных ипотечных программ в январе-июле 2014 г.					
		2013 год		январь - июль 2014 года	
		ВСЕГО	в том числе:	ВСЕГО	в том числе:
			Военная ипотека		Военная ипотека
Центральный ФО	шт.	2 531	1 920	1 270	665
	млн руб.	5 007	3 974	2 553	1 469
Северо-Западный ФО	шт.	1 894	1 456	1 187	734
	млн руб.	3 671	3 031	2 300	1 596
Южный ФО	шт.	1 837	1 673	1 034	857
	млн руб.	3 707	3 490	2 165	1 933
Северо-Кавказский ФО	шт.	339	228	203	101
	млн руб.	564	427	323	200
Приволжский ФО	шт.	2 430	681	1 197	260
	млн руб.	3 676	1 368	1 948	578
Уральский ФО	шт.	1 105	359	632	188
	млн руб.	1 802	710	1 028	387
Сибирский ФО	шт.	2 019	861	1 167	407
	млн руб.	3 432	1 742	2 013	877
Дальневосточный ФО	шт.	767	604	337	221
	млн руб.	1 487	1 219	686	473
Крымский ФО	шт.	-	-	-	-
	млн руб.	-	-	-	-
Итого по России в целом	шт.	12 922	7 782	7 027	3 433
	млн руб.	23 347	15 960	13 017	7 513
Средневзвешенная ставка рефинансирования	%	10,2%	10,0%	10,0%	9,8%
	<i>Справочно: целевая ставка по Госпрограмме</i>	<i>формула</i>	<i>ИПЦ + 5,1 п.п.</i>	<i>ИПЦ + 4,3 п.п</i>	
		<i>значение</i>	<i>11,9%</i>	<i>11,4%*</i>	
Средневзвешенная ставка выдачи рыночных ипотечных кредитов в рублях по данным Банка России	%		12,4%		12,2%

* Рассчитана исходя из инфляции в январе-июле 2014 г. в 7,1% (в годовом выражении)

Приложение 4

Отчет о ходе реализации программы "Жилье для российской семьи" за период с 15.05.2014 по 01.08.2014 года	
Субъект Российской Федерации	Объем жилья экономического класса, планируемого к вводу в эксплуатацию в срок до 1 июля 2017 года, зафиксированный в Соглашении, кв. метров
Российская Федерация	14 105 299
Центральный федеральный округ	2 095 270
Владимирская область	200 000
Воронежская область	475 000
Калужская область	150 000
Костромская область	103 500
Орловская область	316 770
Тамбовская область	150 000
Тверская область	50 000
Тульская область	530 000
Ярославская область	120 000
Северо-Западный федеральный округ	1 201 110
Архангельская область	244 510
Вологодская область	906 600
Калининградская область	50 000
Южный федеральный округ	3 239 820
Республика Калмыкия	100 000
Астраханская область	287 820
Волгоградская область	900 000
Краснодарский край	1 952 000
Северо-Кавказский федеральный округ	1 518 244
Республика Дагестан	856 000
Карачаево-Черкесская Республика	620 500
Чеченская Республика	41 744
Приволжский федеральный округ	3 513 920
Республика Мордовия	54 720
Республика Татарстан	1 500 000
Удмуртская Республика	60 000
Чувашская Республика	210 000
Кировская область	55 000
Нижегородская область	126 900
Пензенская область	380 000
Самарская область	877 300
Ульяновская область	250 000
Уральский федеральный округ	707 481
Челябинская область	707 481
Сибирский федеральный округ	1 115 980
Иркутская область	700 000
Новосибирская область	145 000
Томская область	270 980
Дальневосточный федеральный округ	533 474
Приморский край	533 474
Крымский федеральный округ	180 000
г. Севастополь	130 000
Республика Крым	50 000

Приложение 5

Отчет о ходе реализации программы "Стимул" за период с 01.10.2009 по 01.08.2014										
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество регионов, в которых реализуется программа «Стимул»	44	11	7	3	1	9	5	7	1	-
Объем обязательств АИЖК по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	118 235	66 128	14 092	5 740	742	11 272	11 092	9 080	90	-
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	59 775	35 146	7 598	2767	0	4 898	5 609	3 667	90	-
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.*	118 781	62 669	16 377	8 415	1196	13 515	9 191	7 292	128	-
Объем выданных АИЖК займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья в рамках программы "Стимул", млн руб.	64 492	38 005	9 297	4 192	550	6 225	3 378	2 766	79	-
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	13,3%	13,5%	12,3%	13,8%	17,0%	13,4%	12,1%	13,7%	14,0%	-
Ставка по выданным АИЖК займам в рамках программы "Стимул", %	7,9%	7,9%	7,5%	7,8%	7,7%	8,7%	7,6%	7,7%	8,2%	-
Общая площадь жилых зданий, построенных участниками программы "Стимул", тыс. кв. м	4 348	2 132	409	335	0	578	509	376	9	-

* согласно данным отчетности банков – участников программы «Стимул»

Приложение 6

Отчет о ходе реализации продукта "Арендное жилье" за период с 01.08.2012 по 01.08.2014 года										
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество регионов, в которых реализуется продукт "Арендное жилье"	5	0	0	0	0	2	1	2	0	-
Объем обязательств по подписанным соглашениям в рамках продукта "Арендное жилье", млн руб.	760	0	0	0	0	132	338	289	0	-
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на строительство и приобретение жилья в рамках продукта "Арендное жилье", млн руб.*	499	0	0	0	0	98	112	289	0	-
Объем выкупленных ОАО "АИЖК" закладных, удостоверяющих права требования по ипотечным кредитам в рамках продукта "Арендное жилье", млн руб.	310	0	0	0	0	98	0	211	0	-
Средняя ставка ипотечного кредитования юридических лиц банками, %	9,6%	-	-	-	-	10,7%	9,2%	9,4%	-	-
Общая площадь жилых помещений, построенных и приобретенных юридическими лицами в рамках продукта "Арендное жилье", тыс. кв.м.	18,4	0	0	0	0	4,7	5	9,2	0	-

Приложение 7

Сделки секьюритизации ипотечных жилищных кредитов в 2014 году					
п/п	Оригинатор	Эмитент	Объем выпуска ИЦБ, тыс. руб.	Дата размещения	Форма участия АИЖК
1	ВТБ / ВТБ - 24	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	ВТБ - 24	ЗАО «ВТБ - 24»	6 000 000	25.06.2013	

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
Всего за январь – июль 2014 = 108 млрд руб.					



Аналитический центр АИЖК

Тел.: +7 (495) 775 47 40

Электронная почта: research@ahml.ru

Заявление об ограничении ответственности (disclaimer)

Настоящий отчет подготовлен АИЖК на основании информации, полученной по состоянию на 22.08.2014 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.