



Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

Аналитический центр АИЖК
Выпуск №8, 2014 год

Оглавление

Коротко о главном.....	3
Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России	5
Деятельность ОАО «АИЖК»	10

Коротко о главном

- За январь – июль 2014 года было выдано 538 482 ипотечных кредита на общую сумму 927,0 млрд рублей, что в 1,3 раза превышает уровень января – июля 2013 года в количественном и в 1,4 – в денежном выражении.
- Уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение июля, составил 12,2%, что на 0,3 п.п. ниже уровня июля 2013 года. За семь месяцев 2014 года этот показатель также 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 3,1 трлн рублей, а его качество остается на высоком уровне.
- В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» на 7 октября 2014 г. АИЖК заключено 60 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 18,7 млн кв. м.
- За 8 месяцев 2014 года в рамках реализации социальных ипотечных программ Агентство рефинансировало 8 166 ипотечных кредитов на сумму 15,2 млрд руб.
- Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных жилищных кредитов за восемь месяцев 2014 года составила 10,8%, а по социальным продуктам – 10% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,2% - за семь 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%¹).
- В рамках программ финансирования жилищного строительства («Стимул»²) по состоянию на 1 сентября 2014 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 58,2 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 объем зданий - 10,0 млн кв. м).
- В рамках программы «Арендное жилье» по состоянию на 1 сентября 2014 года АИЖК приняты обязательства на общую сумму 2 799 млн руб. (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям – 85,9 тыс. кв. м).
- За 8 месяцев 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).
- По состоянию на 1 сентября 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 сентября 2014 года совокупный объем предоставленных АИЖК целевых займов на накопление ипотечного покрытия и завершение сделок секьюритизации составил 29,2 млрд руб.
- По состоянию на 1 сентября 2014 года АИЖК было предоставлено семь поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц на общую сумму 10,4 млрд рублей.

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

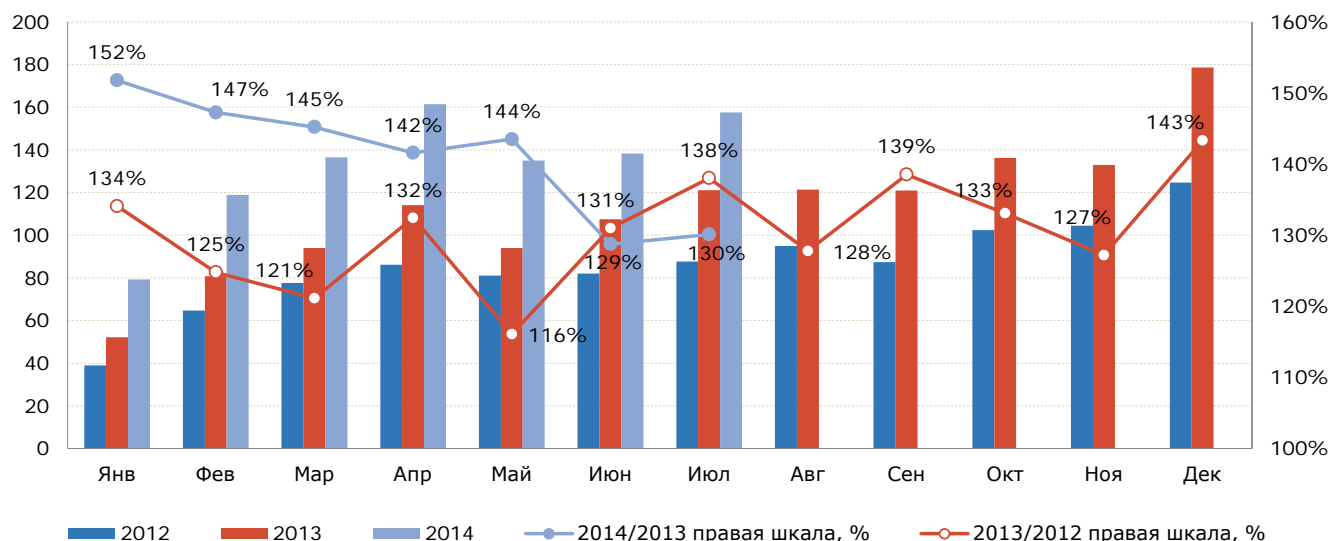
² Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья, реализуемая Агентством совместно с Внешэкономбанком

- За восемь 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 семь месяцев 2014 года было выдано 538 482 ипотечных кредита на общую сумму 927,0 млрд рублей, что в 1,3 раза превышает уровень января – июля 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

Развитие ипотечного рынка стало устойчивой базой для роста объёмов жилищного строительства – за семь месяцев 2014 года построено 454,2 тыс. квартир общей площадью 35,2 млн кв. метров (+31,5% 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 январе-июле 2014 года закладывает фундамент для дальнейшего увеличения объёмов ввода жилья, что, в свою очередь, оказывает значимый стимулирующий эффект на развитие экономики в целом.

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, за семь месяцев 2014 года объём рублевых депозитов населения снизился на 1,4%, в то время как за тот же период 2013 года наблюдался прирост депозитной базы примерно на 10%.

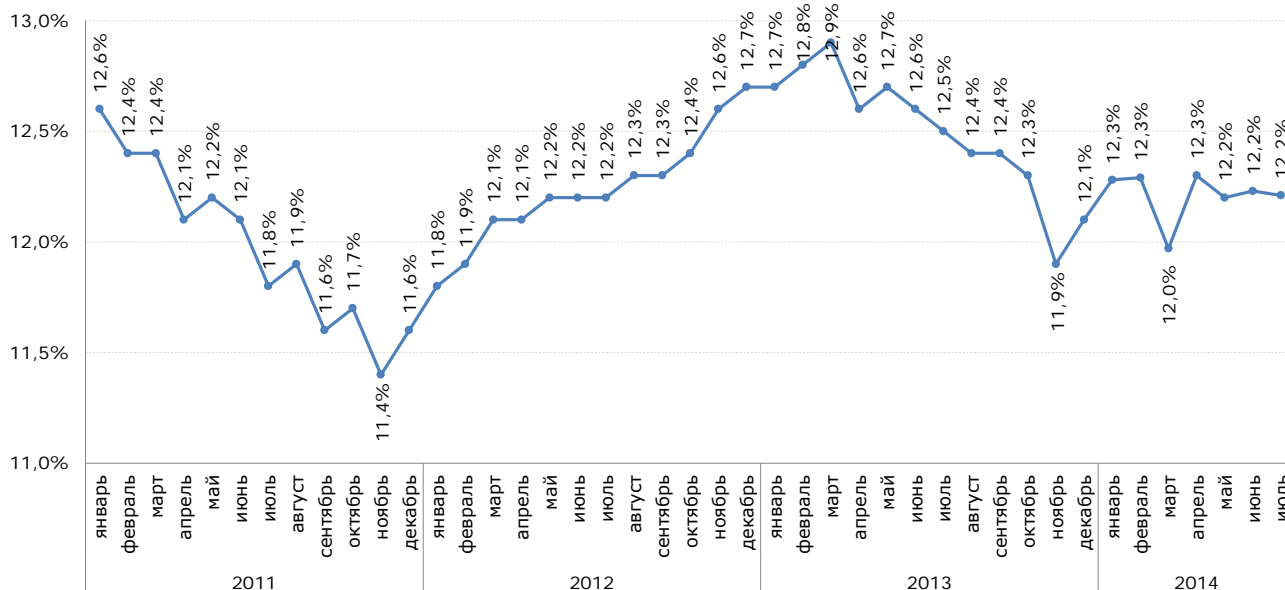
Вторым фактором роста ипотечного рынка стал реализовавшийся спрос будущих периодов. Многие граждане, собиравшиеся приобрести жилье для собственных нужд, но выжидавшие удобного момента для совершения сделки, поняли, что в краткосрочной перспективе ожидать улучшения условий не стоит, и решили не затягивать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

Анализ ценовой динамики рынка жилья говорит о том что поддержка спроса на жилье со стороны ипотеки не приводит к росту цен на жилье - 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.

Данные Банка России по состоянию на 01.08.2014 года свидетельствуют о том, что уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение июля, составил 12,2%, что на 0,3 п.п. ниже уровня июля 2013 года.

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



Примечание: по оценкам АИЖК, anomalно 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-июле 2014 года средняя ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,2%, практически не меняясь с начала 2014 года. Тем не менее, 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, в том числе и по ипотечным кредитам. Тем не менее, несмотря на то, что к концу второго квартала ставки были скорректированы практически всеми ведущими игроками рынка, ждать резкого роста ставок не стоит – по оценке АИЖК, средняя ставка по ипотечным кредитам в 2014 году составит около 12,3-12,5%.

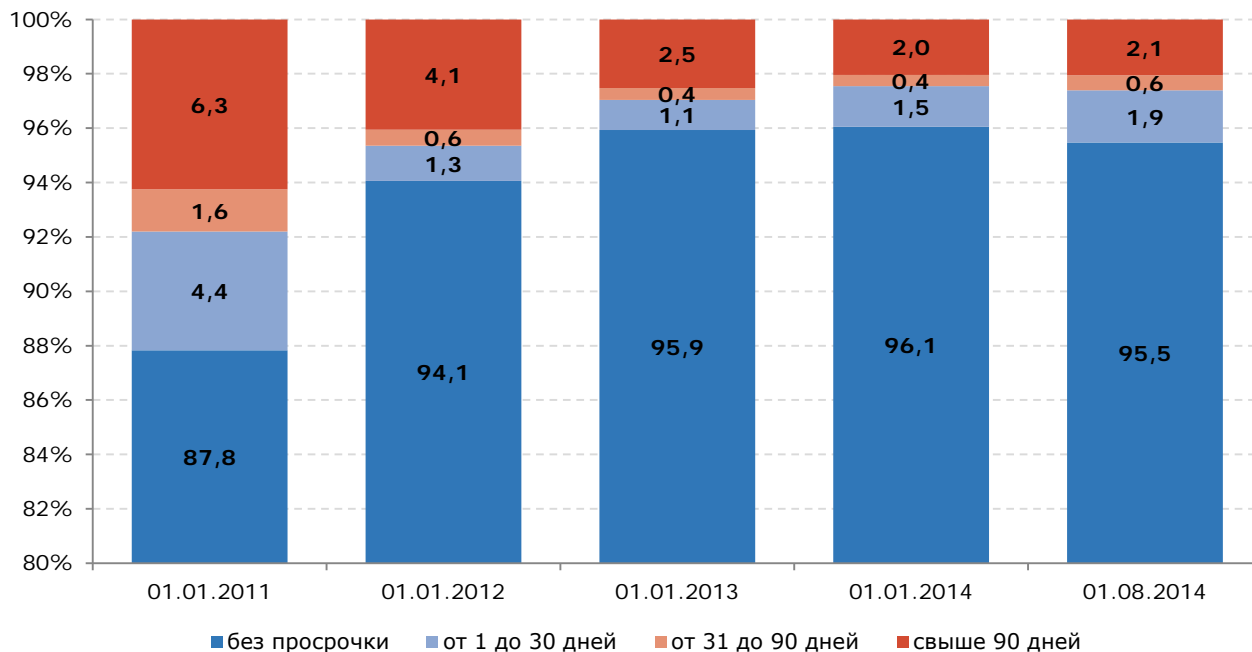
Такой уровень ставок не приведет к недостатку спроса на ипотечные кредиты, однако темпы роста рынка ипотечного кредитования несколько замедлятся. АИЖК ожидает, что в целом по итогам года темпы роста рынка ипотеки составят около 130% по сравнению с 2013 г.

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.

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 95,5%.

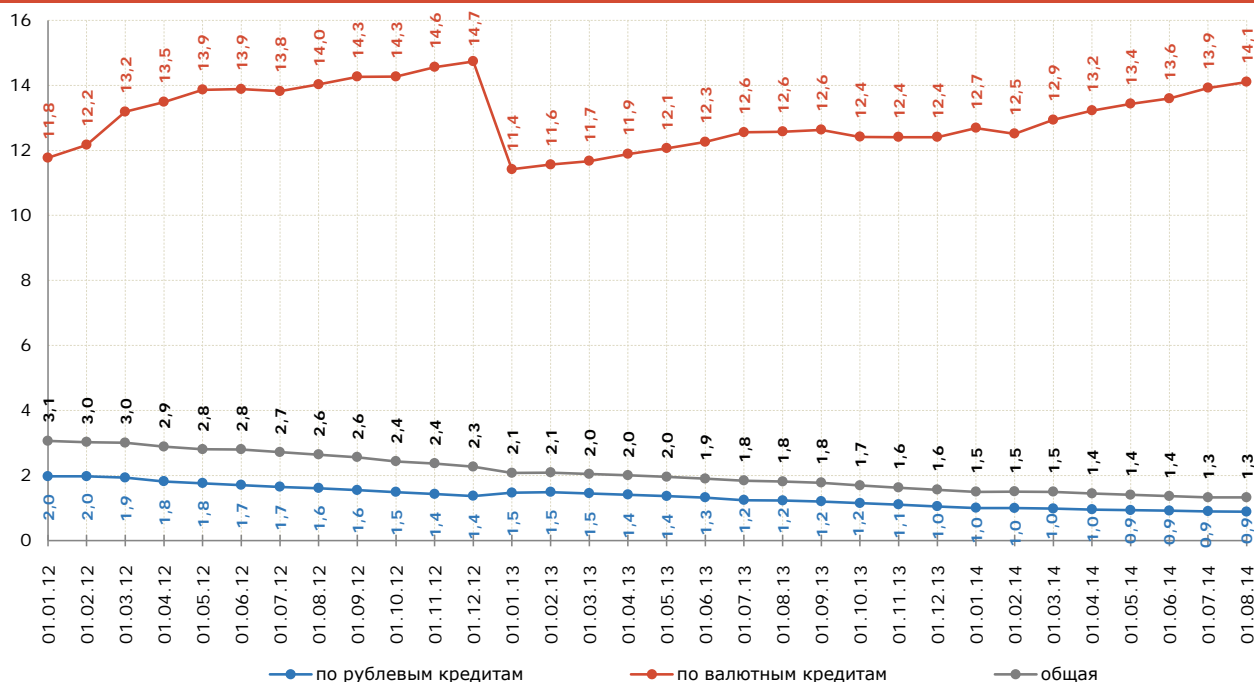
Рис. 5: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2011-2014 гг., %



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 7 месяцев 2014 года на 14% до 64,2 млрд рублей. В случае резкого замедления темпов развития рынка можно ожидать ухудшение качества ипотечных портфелей банков, что мы уже наблюдаем 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., %

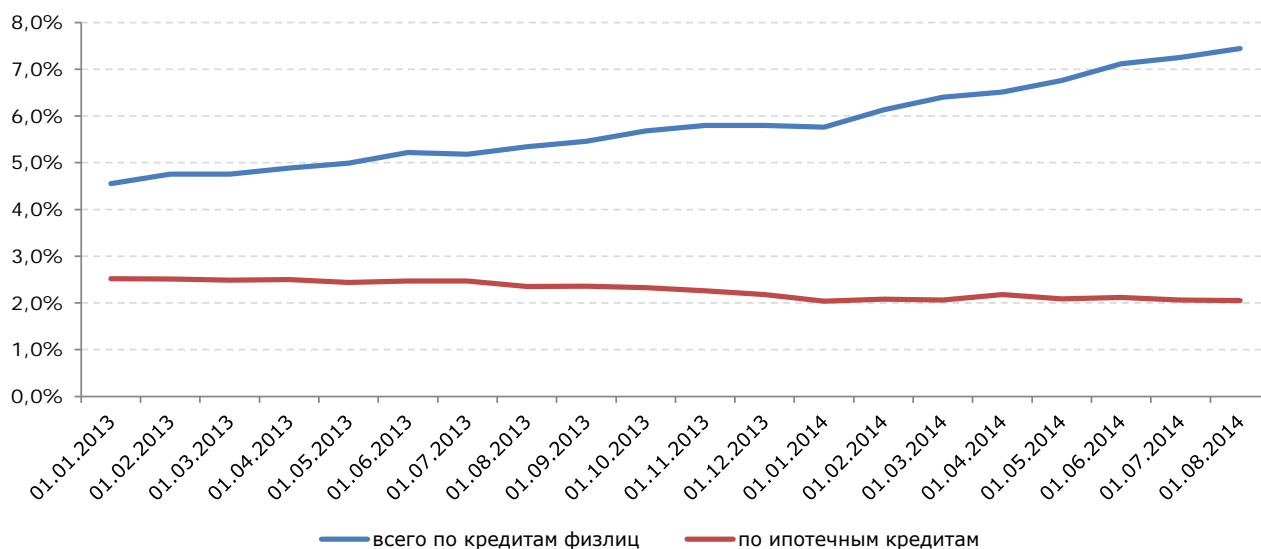


Примечание: Падение доли просроченной задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте в декабре 2012 года вызвано проведенной Сбербанком России конвертацией просроченной задолженности из иностранной валюты в рубль.

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 01.08.2014 г. составила 7,4% по сравнению с 5,8% на 01.01.2014 г.), что является существенным фактором снижения прибыльности лидеров розничного кредитования.

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» 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, развитие вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования (ипотечных ценных бумаг, далее – ИЦБ).

Программа «Жилье для российской семьи»

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» на 7 октября 2014 г. АИЖК заключено 60 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 18,7 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.

Программа стимулирования кредитования жилищного строительства («Стимул»³)

В рамках программы «Стимул» по состоянию на 1 сентября 2014 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 58,2 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 объем зданий - 10,0 млн кв. м). Доля финансирования, предоставленного Агентством, составила 54% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (65 млрд руб. из 121 млрд руб.).

Программа «Арендное жилье»

Агентство продолжает реализовывать программу «Арендное жилье», предусматривающую кредитование юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 1 сентября 2014 года АИЖК приняты обязательства на общую сумму 2 799 млн руб. (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям – 85,9 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 – 524 млн руб.

Социальные ипотечные программы

За январь – август 2014 года в рамках реализации социальных ипотечных программ для граждан, которым недоступна ипотека на рыночных условиях⁴, Агентство рефинансировало

³ «Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья», реализуемая Агентством совместно с Внешэкономбанком

⁴ Участниками социальных ипотечных программ Агентства могут стать военнослужащие (продукт «Военная ипотека»), получатели материнского капитала (продукт «МСК»), молодые учителя (продукт «Молодые учителя») и

8 166 ипотечных кредитов на сумму 15,2 млрд руб. (в том числе по программе «Военная ипотека» 4,0 тыс. кредитов на сумму 8,9 млрд руб.).

Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных жилищных кредитов за восемь 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 семь 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%)⁵.

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.

Развитие вторичного рынка ипотеки

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 сентября 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 сентября 2014 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 29,2 млрд руб., текущая задолженность – 5,8 млрд руб.

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

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

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;
- 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.

⁵ Рассчитан исходя из инфляции в январе-августе 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-июль 2014	Прогноз: 2014 год	Источник/методика расчета
Жилищные кредиты, млрд руб. (включая ипотечные и необеспеченные залогом)	757	182	437	766	1 072	1 405	956	1 546 - 1 855	Банк России
в тыс. шт.	507	178	396	588	741	880	566	907 - 1 089	Банк России
в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,1	29,3	37,3	25,0	41,1 - 46,9	Банк России, расчеты АИЖК
Ипотечные кредиты ⁶ , млрд руб.	656	153	379	717	1 032	1 354	927	1 500 - 1 800	Банк России
тыс. шт.	350	130	301	524	692	825	538	857 - 1 029	Банк России
в млн кв. м	16,8	4,2	9,2	20,2	28,1	35,9	24,2	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	1 722	- - -	Банк России, расчеты АИЖК
Задолженность по ипотечным кредитам, млрд руб.	1 070	1 011	1 129	1 479	1 997	2 649	3 132	- - -	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
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%	2,1%	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	14,9	- - -	Банк России (накопленным итогом с начала года)

⁶ В том числе кредиты под залог прав требования по договорам долевого участия в строительстве

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%	12,2%	12,5 - 13%	Банк России, оценки АИЖК
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.	535	137	340	609	826	948	649	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	377	514 - 617	
в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	21,8	24,2	16,4	22,9 - 26,0	
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, в т.ч. строящегося, млрд руб.	121	16	39	108	206	406	278	600 - 720	
в тыс. шт.	64	13	31	79	138	248	162	343 - 411	
в млн кв. м.	3,3	0,5	1,2	3,2	6,3	11,7	7,8	16,8 - 19,2	
Необеспеченные залогом жилищные кредиты ⁷ , млрд руб.	101	30	58	49	40	51	29	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	28	50 - 60	
в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,6	1,2	1,5	0,8	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	856	- - -	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)

⁷Включают 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 01.08.2014 года (накопленным итогом с начала года)										
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	538 482	129 113	60 970	41 789	11 648	136 738	53 979	83 739	20 506	0
в рублях	537 993	128 801	60 913	41 759	11 639	136 706	53 964	83 728	20 483	0
в иностранной валюте	489	312	57	30	9	32	15	11	23	0
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	927 038	284 818	113 238	64 770	17 949	182 664	94 963	125 547	43 089	0
в рублях	922 662	281 099	112 999	64 691	17 899	182 565	94 912	125 510	42 987	0
в иностранной валюте	4 376	3 719	239	79	50	99	51	37	102	0
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, млн. руб.	1,7	2,2	1,9	1,5	1,5	1,3	1,8	1,5	2,1	0,0
в рублях	1,7	2,2	1,9	1,5	1,5	1,3	1,8	1,5	2,1	0,0
в иностранной валюте	8,9	11,9	4,2	2,6	5,6	3,1	3,4	3,4	4,4	0,0
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	3 132 292	926 804	354 300	204 294	62 060	570 006	416 838	445 769	152 221	0
в рублях	3 028 003	849 320	342 438	201 898	60 923	564 535	414 963	442 985	150 941	0
в иностранной валюте	104 289	77 484	11 862	2 396	1 137	5 471	1 875	2 784	1 280	0
Из них просроченная задолженность млн руб.	41 562	23 194	3 223	2 125	899	4 471	2 936	4 011	703	0
в рублях	26 854	11 146	2 139	1 946	711	3 957	2 715	3 634	606	0
в иностранной валюте	14 708	12 048	1 084	179	188	514	221	377	97	0
Средневзвешенный срок, лет										
в рублях	14,9	14,5	14,0	15,3	15,7	15,0	16,0	15,1	14,8	0,0
в иностранной валюте	12,3	11,7	13,0	17,5	15,5	19,2	18,0	18,1	14,4	0,0
Средневзвешенная ставка, %										
в рублях	12,2	12,2	12,2	12,4	12,1	12,2	12,1	12,3	12,1	0,0
в иностранной валюте	9,5	9,6	8,3	9,4	9,4	10,0	10,4	8,3	8,3	0,0

Приложение 3

Реализация ОАО «АИЖК» социальных ипотечных программ в январе-августе 2014 г.					
		2013 год		январь - август 2014 года	
		ВСЕГО	в том числе:	ВСЕГО	в том числе:
			Военная ипотека		Военная ипотека
Центральный ФО	шт.	2 531	1 920	1 355	760
	млн руб.	5 007	3 974	2 782	1 683
Северо-Западный ФО	шт.	1 894	1 456	1 442	876
	млн руб.	3 671	3 031	2 796	1 908
Южный ФО	шт.	1 837	1 673	1 185	1 020
	млн руб.	3 707	3 490	2 531	2 312
Северо-Кавказский ФО	шт.	339	228	194	109
	млн руб.	564	427	327	219
Приволжский ФО	шт.	2 430	681	1 477	307
	млн руб.	3 676	1 368	2 382	687
Уральский ФО	шт.	1 105	359	745	234
	млн руб.	1 802	710	1 221	480
Сибирский ФО	шт.	2 019	861	1 387	474
	млн руб.	3 432	1 742	2 370	1 019
Дальневосточный ФО	шт.	767	604	381	263
	млн руб.	1 487	1 219	791	568
Крымский ФО	шт.	-	-	-	-
	млн руб.	-	-	-	-
Итого по России в целом	шт.	12 922	7 782	8 166	4 043
	млн руб.	23 347	15 960	15 200	8 876
Средневзвешенная ставка рефинансирования	%	10,2%	10,0%	10,0%	9,8%
Справочно: целевая ставка по Госпрограмме	формула	ИПЦ + 5,1 п.п.		ИПЦ + 4,3 п.п	
	значение	11,9%		11,4%*	
Средневзвешенная ставка выдачи рыночных ипотечных кредитов в рублях по данным Банка России	%	12,4%		12,2%	

* Рассчитана исходя из инфляции в январе-августе 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 07.10.2014 года

№	Субъект Российской Федерации	Объем жилья экономического класса, планируемого к вводу в эксплуатацию в срок до 1 июля 2017 года, кв. метров, указанный в Соглашении	Дата заключения соглашения
1	Краснодарский край	1 952 000	03.07.2014
2	Республика Татарстан	1 500 000	03.07.2014
3	Иркутская область	700 000	03.07.2014
4	Волгоградская область	900 000	03.07.2014
5	Челябинская область	707 481	03.07.2014
6	Тульская область	530 000	03.07.2014
7	Воронежская область	475 000	03.07.2014
8	Калужская область	150 000	03.07.2014
9	Пензенская область	380 000	03.07.2014
10	Архангельская область	244 510	03.07.2014
11	Тамбовская область	150 000	03.07.2014
12	г. Севастополь	130 000	03.07.2014
13	Ярославская область	120 000	03.07.2014
14	Новосибирская область	145 000	03.07.2014
15	Кировская область	55 000	03.07.2014
16	Чеченская Республика	41 744	03.07.2014
17	Орловская область	316 770	17.07.2014
18	Самарская область	877 300	21.07.2014
19	Республика Дагестан	856 000	29.07.2014
20	Карачаево-Черкесская Республика	620 500	30.07.2014
21	Астраханская область	287 820	30.07.2014
22	Чувашская Республика	210 000	30.07.2014
23	Владимирская область	200 000	30.07.2014
24	Костромская область	103 500	30.07.2014
25	Удмуртская Республика	60 000	30.07.2014
26	Тверская область	50 000	30.07.2014
27	Вологодская область	906 600	31.07.2014
28	Приморский край	533 474	31.07.2014
29	Томская область	270 980	31.07.2014
30	Ульяновская область	250 000	31.07.2014
31	Нижегородская область	126 900	31.07.2014
32	Республика Калмыкия	100 000	31.07.2014
33	Республика Мордовия	54 720	31.07.2014
34	Республика Крым	50 000	31.07.2014
35	Калининградская область	50 000	31.07.2014
36	Кемеровская область	230 000	31.07.2014
37	Кабардино-Балкарская Республика	55 700	31.07.2014
38	Брянская область	150 000	08.08.2014
39	Курганская область	100 000	08.08.2014
40	Республика Бурятия	397 600	08.08.2014
41	Республика Северная Осетия – Алания	25 000	08.08.2014
42	Республика Тыва	25 000	08.08.2014
43	Рязанская область	146 250	08.08.2014

44	Новгородская область	25 000	18.08.2014
45	Республика Алтай	47 314	18.08.2014
46	Ханты-Мансийский автономный округ	25 000	18.08.2014
47	Забайкальский край	250 000	27.08.2014
48	Пермский край	770 000	27.08.2014
49	Псковская область	30 900	27.08.2014
50	Саратовская область	155 000	18.09.2014
51	Смоленская область	126 000	18.09.2014
52	Республика Хакасия	25 000	25.09.2014
53	Ростовская область	201 050	25.09.2014
54	Ивановская область	100 000	25.09.2014
55	Алтайский край	50 000	25.09.2014
56	Республика Башкортостан*	600 000	
57	Республика Ингушетия*	75 000	
58	Оренбургская область**	100 000	
59	Красноярский край**	480 000	
60	Свердловская область**	425 000	
ИТОГО		18 720 113	

* Подписано со стороны субъекта, но с уменьшенным объемом ввода. Согласование уменьшения объемов

** Подписано со стороны субъекта, направлено в Минстрой России

Приложение 5

Отчет о ходе реализации программы "Стимул" за период с 01.10.2009 по 01.09.2014										
	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.	118 267	66 128	14 092	5 740	742	11 272	11 092	9 112	90	-
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	60 097	35 436	7 598	2767	0	4 898	5 609	3 698	90	-
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.*	120 905	63 829	16 681	8 415	1196	13 545	9 471	7 641	128	-
Объем выданных АИЖК займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья в рамках программы "Стимул", млн руб.	65 210	38 470	9 304	4 224	550	6 391	3 403	2 789	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	4 455	2 184	420	368	0	578	520	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 01.09.2014 года										
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество регионов, в которых реализуется продукт "Арендное жилье"	7	1	0	0	0	3	1	2	0	-
Объем обязательств по подписанным соглашениям в рамках продукта "Арендное жилье", млн руб.	2 799	24	0	0	0	2 023	463	289	0	-
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на строительство и приобретение жилья в рамках продукта "Арендное жилье", млн руб.*	524	0	0	0	0	123	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, %	9,8%	-	-	-	-	11,1%	9,2%	9,4%	-	-
Общая площадь жилых помещений, построенных и приобретенных юридическими лицами в рамках продукта "Арендное жилье", тыс. кв.м.	21,5	1,7	0,0	0,0	0,0	6,1	4,6	9,2	0,0	-

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 – август 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 22.09.2014 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.