



Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

Аналитический центр АИЖК
Выпуск №9, 2014 год

Оглавление

Коротко о главном.....	3
Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России	5
Деятельность ОАО «АИЖК»	7

Коротко о главном

- За январь – август 2014 года было выдано 619 026 ипотечных кредитов на общую сумму 1 070,3 млрд рублей, что в 1,3 раза превышает уровень января – августа 2013 года в количественном и в 1,4 – в денежном выражении, однако темпы роста рынка замедляются: в августе 2014 г. объемы выдаваемых кредитов выросли на 18% по сравнению с августом 2013 г., что является минимальным значением с мая 2013 г.
- Уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам начинает демонстрировать тенденцию к росту, вызванную сохранением высокой стоимости фондирования для участников рынка. Ставка по кредитам, выданным в течение августа, составила 12,3%, что на 0,1 п.п. выше уровня июля. Активные участники рынка уже повысили ставки по ипотеке в 2014 г. на 0,5 – 1 п.п.
- Несмотря на общее ухудшение макроэкономической ситуации и замедление темпов роста рынка ипотеки, ипотечное жилищное кредитование остается одним из основных источников роста банковского кредитования. Суммарный ипотечный портфель на балансах банков продолжает расти и составляет около 3,2 трлн рублей, а его качество остается на высоком уровне.
- В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» на 17 октября 2014 г. АИЖК 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.
- За 9 месяцев 2014 года в рамках реализации специальных ипотечных программ Агентство рефинансировало 9 505 ипотечных кредитов на сумму 17,8 млрд руб.
- Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных жилищных кредитов за девять месяцев 2014 года составила 10,8%, а по специальным продуктам – 10% (по сравнению с рыночной средневзвешенной ставкой 12,2% - за восемь 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» (11,5%¹).
- В рамках программ финансирования жилищного строительства («Стимул»²) по состоянию на 1 октября 2014 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 56 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 (общая площадь зданий - 10 млн кв. м).
- В рамках программы «Арендное жилье» по состоянию на 1 октября 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 9 месяцев 2014 года было осуществлено 12 выпусков ипотечных ценных бумаг (жилищных облигаций с ипотечным покрытием, 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 Рассчитан исходя из инфляции в январе-сентябре 2014 г. в 7,2% (в годовом выражении) и целевого уровня маржи в 4,3%.

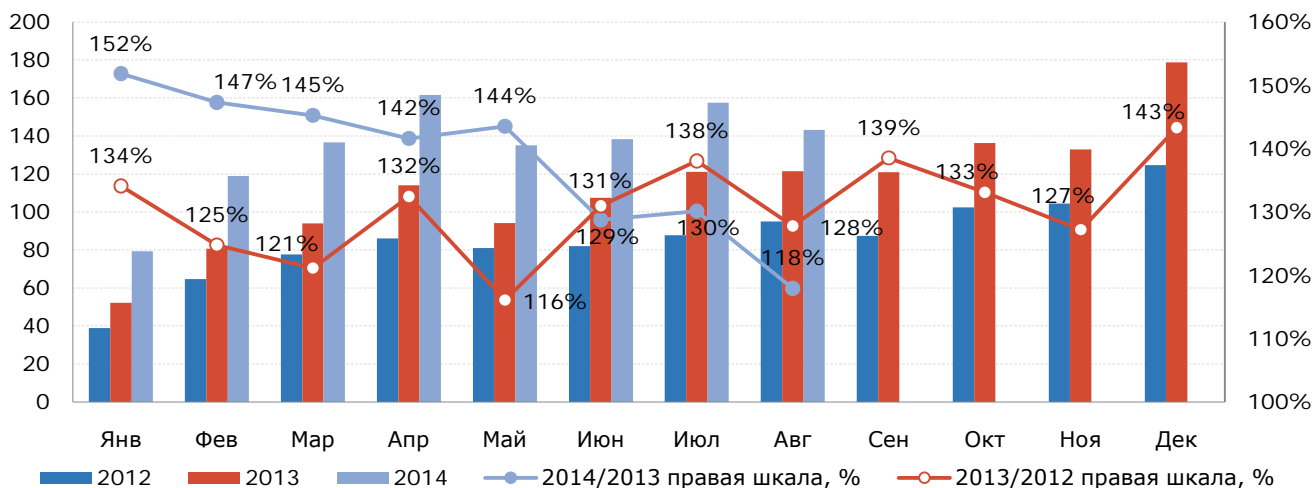
² Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья, реализуемая Агентством совместно с Внешэкономбанком

- По состоянию на 1 октября 2014 года объем заключенных АИЖК контрактов на выкуп старших выпусков ИЦБ составил 35,13 млрд руб. В рамках программы размещено 20 выпусков на 65,3 млрд руб.
- По состоянию на 1 октября 2014 года совокупный объем предоставленных АИЖК целевых займов на накопление ипотечного покрытия и завершение сделок секьюритизации составил 30,2 млрд руб.
- По состоянию на 1 октября 2014 года АИЖК было предоставлено семь поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц на общую сумму 10,4 млрд рублей.
- За 9 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 восемь месяцев 2014 года было выдано 619 026 ипотечных кредитов на общую сумму 1 070,3 млрд рублей, что в 1,3 раза превышает уровень января – августа 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



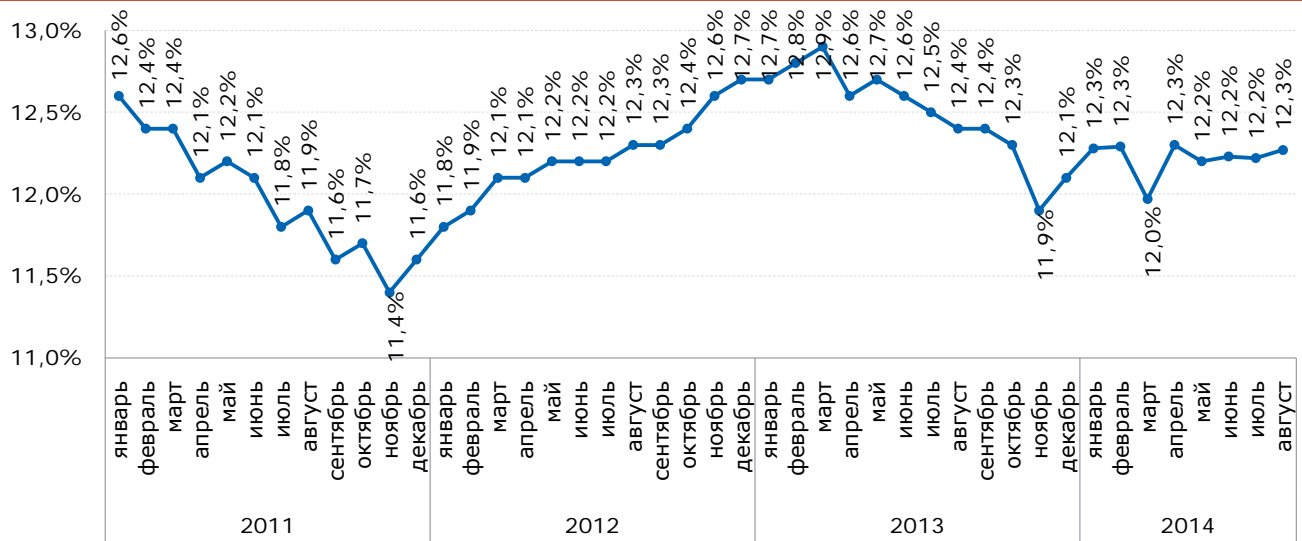
Источник: Банк России, расчёты АИЖК

В условиях напряженности на финансовых и валютных рынках общий рост стоимости денег в экономике 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 увеличению ставок, в том числе и по ипотечным кредитам. Активные участники рынка уже повысили ставки по ипотеке в 2014 г. на 0,5 – 1 п.п.

Эти факторы, как и прогнозировали ранее аналитики АИЖК, привели к замедлению темпов роста рынка ипотеки: темпы роста ежемесячных объёмов выдачи ипотечных кредитов составили в августе 118% (к августу 2013 г.), что является минимальным значением с мая 2013 года. Дополнительными причинами торможения рынка стали снижающийся инвестиционный спрос на жилье, который активно способствовал росту рынка ипотеки в начале 2014 года, и растущие ставки по депозитам (в первой декаде октября максимальная процентная ставка по вкладам в российских рублях десяти кредитных организаций, привлекающих наибольший объём депозитов физических лиц, выросла до 9,5% по сравнению с 8,3% в начале 2014 года), которые способствовали возобновлению притока средств населения во вклады: после снижения на 5,6% в I квартале 2014 года, к сентябрю объём рублевых депозитов вернулся к уровню начала 2014 г.

В январе-августе 2014 года средняя ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях составила 12,2%, что примерно соответствует уровню четвертого квартала 2012 года, однако в августе ипотечные кредиты выдавались в среднем по ставке 12,3%, что на 0,1 п.п. выше значения предыдущего месяца. Учитывая сохранение высокой стоимости фондирования и коррекцию ценовых параметров ипотечных программ основных участников, АИЖК ожидает, что в статистике Банка России будет продолжаться плавный рост ставок и по итогам 2014 года средняя ставка по ипотечным кредитам составит около 12,3-12,5%.

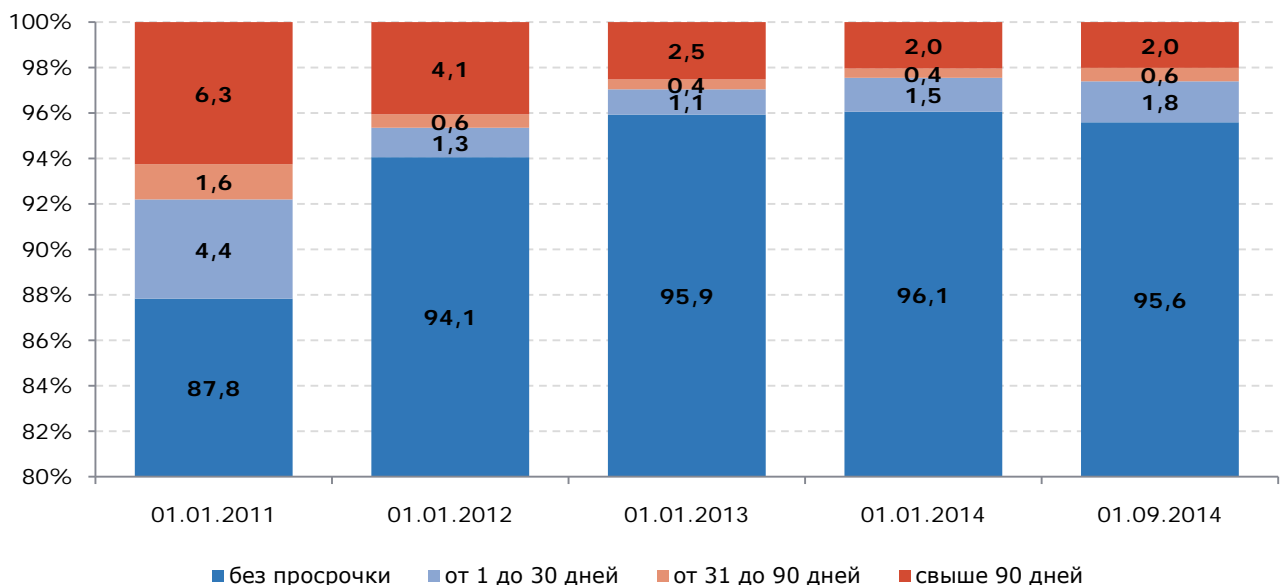
Рис. 4: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца 2011 – 2014 гг., % годовых



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

Несмотря на активное использование участниками рынка ипотеки неценовых инструментов в конкурентной борьбе, наблюдавшееся в первом полугодии 2014 года (снижение требований к ипотечным заемщикам), качество ипотечного портфеля 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 95,6%.

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

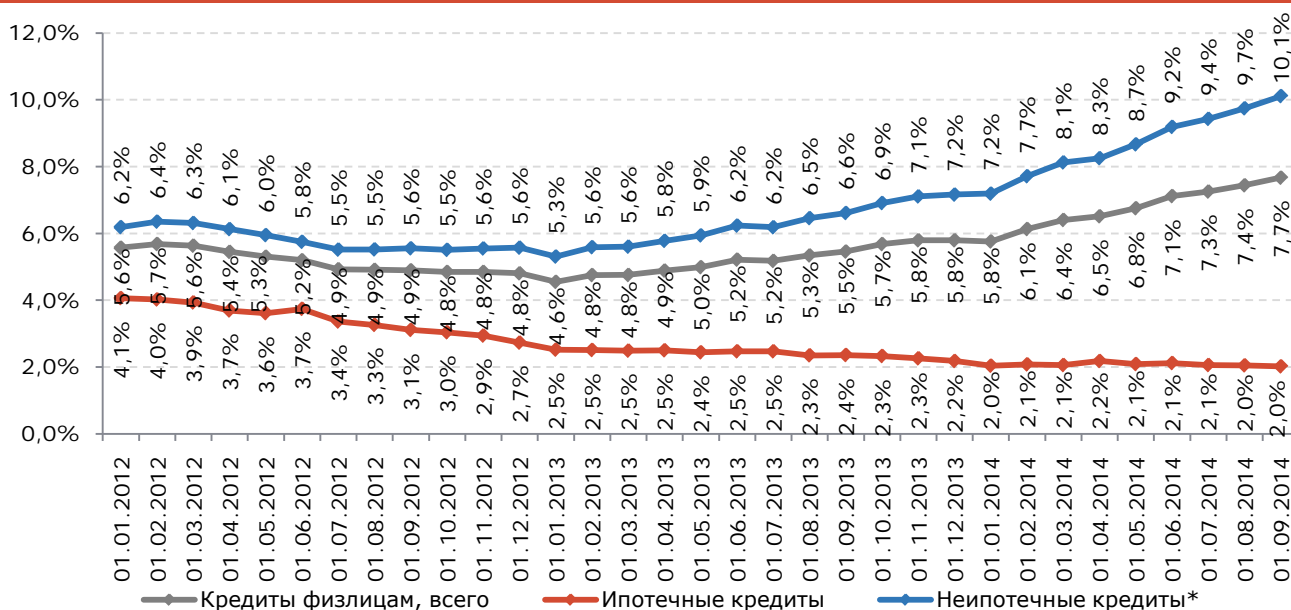


Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Однако такая стабильность во многом обеспечивается высокими темпами роста ипотечного портфеля. В абсолютном выражении проблемные кредиты (с просрочкой более 90 дней) выросли за 8 месяцев 2014 года на 20% до 64,6 млрд рублей. В случае резкого замедления темпов развития рынка можно ожидать ухудшение качества ипотечных портфелей банков, что мы уже наблюдаем в секторе необеспеченного потребительского 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.

Несмотря на общее ухудшение макроэкономической ситуации и замедление темпов роста рынка ипотеки, ипотечное жилищное кредитование остается одним из основных источников роста банковского кредитования. Объемы выдачи потребительских (не ипотечных) кредитов за 8 месяцев 2014 г. снизились на 4,3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в то время как объемы выдачи ипотечных кредитов выросли на 36%. Более того, в отличие от стабильно высокого качества ипотечных активов, задолженность по потребительским (не ипотечным) кредитам с просроченными платежами свыше 90 дней составила 10,1% от всей задолженности по потребительским кредитам (увеличившись с начала года в 1,4 раза), что является существенным фактором снижения прибыльности лидеров розничного кредитования.

Рис. 6: Доля просроченной задолженности (90+ дней) по кредитам, предоставленным физическим лицам, в общем объеме накопленной задолженности в 2013 – 2014 гг., %



* Оценка АИЖК

Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Развитие ипотечного рынка стало устойчивой базой для роста объемов жилищного строительства – за девять месяцев 2014 года построено 624 тыс. квартир общей площадью 48,2 млн кв. метров (+28,6% и +24,6% к соответствующему периоду предыдущего года, соответственно), что во многом объясняется активным развитием ипотечного кредитования на первичном рынке жилья в 2012-2013 годах. Динамичный рост ипотечного кредитования в январе-августе 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 поддержка спроса на жилье со стороны ипотеки не приводит к увеличению цен на жилье, В I полугодии 2014 года по отношению к соответствующему периоду 2013 года рост цен на жилье 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.

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).

Программа «Жилье для российской семьи»

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» на 17.10.2014 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 44 субъектах (15,9 млн кв. м) приняты нормативно-правовые акты по порядку отбора земельных участков, застройщиков, проектов, из них в 12 субъектах (4,4 млн кв. м) завершен отбор земельных участков, застройщиков, проектов.

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 октября 2014 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 56 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 (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 (66,8 млрд руб. из 122,6 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 октября 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 – 533 млн руб.

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

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 жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг" Агентство реализует программы предоставления ипотечных жилищных кредитов для социально приоритетных категорий граждан на специальных условиях.

С 1 августа 2014 года Агентство расширило линейку ипотечных продуктов и улучшило условия предоставления кредитов в рамках социальной ипотечной программы «Социальная ипотека». Теперь не только молодые ученые, молодые учителя и военнослужащие, но и другие социально-приоритетные категории граждан⁴ могут получить ипотечные кредиты на специальных условиях:

- цель кредита: приобретение квартиры или дома на первичном или вторичном рынках жилья, рефинансирование имеющегося ипотечного кредита;
- низкие процентные ставки – от 8,5% годовых;
- доступный первоначальный взнос от 10%;
- учет материнского капитала и других субсидий в первоначальном взносе;
- возможность снижения переплаты по кредиту;
- возможность уменьшения ежемесячного платежа (платежные каникулы);
- приобретение строящегося жилья без повышения процентной ставки⁵;
- более низкая стоимость недвижимости эконом-класса (в рамках программы «Жилье для российской семьи»).

Кроме того, отдельным категориям граждан Агентство предоставляет вычеты из процентной ставки⁶.

Всего за январь – сентябрь 2014 года в рамках реализации специальных ипотечных программ Агентство рефинансировало 9 505 ипотечных кредитов на сумму 17,8 млрд руб. (в том числе по программе «Военная ипотека» 4,7 тыс. кредитов на сумму 10,4 млрд руб.).

Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных жилищных кредитов за девять месяцев 2014 года составила 10,8%, в том числе по специальным продуктам – 10% (из них по программе «Военная ипотека» - 9,7%), что ниже рыночной средневзвешенной ставки 12,2% (по данным за восемь месяцев 2014 г.) и целевого ориентира на 2014 год, установленного в государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (11,5%)⁷.

⁴ Граждане, за исключением малоимущих, указанные в подпунктах "а" - "е" пункта 4 Основных условий и мер реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404 "О некоторых вопросах реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"

⁵ За исключением приобретения строящегося жилья с использованием ипотечных продуктов «Молодые ученые», «Молодые учителя», «Военная ипотека», которые предполагают надбавку к ставке на период до окончания строительства в размере 1 п.п.

⁶ Следующим категориям заемщиков:

- распорядителям средствами материнского (семейного) капитала;
- участникам программы «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы;
- владельцам государственного жилищного сертификата участника программы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»;
- молодым семьям, в которых возраст одного из супругов не более 35 лет (вычет предоставляется при наличии/рождении ребенка);
- семьям с двумя и более несовершеннолетними детьми;
- работникам социально ответственных компаний;
- участникам федеральных/муниципальных/региональных социальных программ по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан.

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

В сентябре 2014 года в связи с ростом заявок на ипотечные кредиты и поступлением в региональные бюджеты средств федеральных субсидий Агентство приняло решение о направлении дополнительно 1,5 млрд рублей собственных средств на выдачу ипотечных кредитов молодым учителям по ставке 8,5% годовых в рублях, зафиксированной в постановлении Правительства РФ №1177. По оценкам Агентства, этих средств хватит на улучшение жилищных условий еще 1,2 тыс. учителей.

Развитие вторичного рынка ипотеки

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 октября 2014 года объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием составил 35,13 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 октября 2014 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 30,8 млрд руб., текущая задолженность – 7,2 млрд руб.

По программе предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года по 1 октября 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 октября 2014 года, превысил 40 млрд рублей. В частности, с января по сентябрь 2014 года Агентство выступило в роли резервного сервисера в шести сделках секьюритизации общим объемом 19,5 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 Уралсиб 02» в октябре 2014 г.

Приложение 1

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Январь-август 2014	Прогноз: 2014 год	Источник/методика расчета
Жилищные кредиты, млрд руб. (включая ипотечные и необеспеченные залогом)	757	182	437	766	1 072	1 405	1 104	1 546 - 1 855	Банк России
в тыс. шт.	507	178	396	588	741	880	651	907 - 1 089	Банк России
в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,1	29,3	37,3	28,9	41,1 - 46,9	Банк России, расчеты АИЖК
Ипотечные кредиты ⁸ , млрд руб.	656	153	379	717	1 032	1 354	1 070	1 500 - 1 800	Банк России
тыс. шт.	350	130	301	524	692	825	619	857 - 1 029	Банк России
в млн кв. м	16,8	4,2	9,2	20,2	28,1	35,9	27,9	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	1 729	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	3 199	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	14,9	- - -	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%	12,3% - 12,6%	Банк России (накопленным итогом с начала года)

⁸ 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%	12,3%	12,5% - 13,5%	Банк России, оценки АИЖК
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.	535	137	340	609	826	948	749	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	433	514 - 617	
в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	21,8	24,2	18,9	22,9 - 26,0	
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, в т.ч. строящегося, млрд руб.	121	16	39	108	206	406	321	600 - 720	
в тыс. шт.	64	13	31	79	138	248	186	343 - 411	
в млн кв. м.	3,3	0,5	1,2	3,2	6,3	11,7	9,0	16,8 - 19,2	
Необеспеченные залогом жилищные кредиты ⁹ , млрд руб.	101	30	58	49	40	51	34	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	32	50 - 60	
в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,6	1,2	1,5	0,9	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	985	- - -	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)
Темпы роста цен на жилье, в среднем, % к IV кварталу предыдущего года	113%	91%	102%	106%	111%	104%	103%	102% - 106%	По данным Росстата (доступна квартальная динамика, приводятся данные за последний отчетный квартал периода).

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 01.09.2014 года (накопленным итогом с начала года)										
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	619 026	145 501	69 972	48 795	13 623	158 087	62 087	96 910	24 050	1
в рублях	618 468	145 144	69 909	48 762	13 611	158 054	62 071	96 896	24 020	1
в иностранной валюте	558	357	63	33	12	33	16	14	30	0
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	1 070 338	324 172	130 672	75 996	21 110	212 524	109 388	145 765	50 710	1
в рублях	1 064 972	319 555	130 409	75 905	21 043	212 420	109 333	145 716	50 590	1
в иностранной валюте	5 366	4 617	263	91	67	104	55	49	120	0
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	1,7	2,2	1,9	1,6	1,5	1,3	1,8	1,5	2,1	1,0
в рублях	1,7	2,2	1,9	1,6	1,5	1,3	1,8	1,5	2,1	1,0
в иностранной валюте	9,6	12,9	4,2	2,8	5,6	3,2	3,4	3,5	4,0	0,0
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	3 198 883	944 999	362 704	210 581	63 801	582 793	422 891	455 497	155 613	4
в рублях	3 094 391	866 740	350 882	208 137	62 645	577 986	421 004	452 683	154 313	1
в иностранной валюте	104 492	78 259	11 822	2 444	1 156	4 807	1 887	2 814	1 300	3
Из них просроченная задолженность млн руб.	41 785	23 281	3 309	2 167	921	4 349	3 015	4 048	694	1
в рублях	26 995	11 259	2 171	1 982	710	3 832	2 793	3 655	593	0
в иностранной валюте	14 790	12 022	1 138	185	211	517	222	393	101	1
Средневзвешенный срок, лет										
в рублях	14,9	14,6	14,0	15,3	15,7	15,0	16,0	14,8	14,9	29,9
в иностранной валюте	12,0	11,4	13,1	18,0	17,5	19,5	18,8	19,2	14,4	-
Средневзвешенная ставка, %										
в рублях	12,2	12,2	12,2	12,4	12,1	12,3	12,2	12,1	12,1	13,0
в иностранной валюте	9,4	9,5	8,3	9,7	9,5	9,8	10,1	8,4	8,4	-

Приложение 3

Реализация ОАО «АИЖК» специальных ипотечных программ в январе-сентябре 2014 г.

		2013 год		январь - сентябрь 2014 года	
		ВСЕГО	в том числе:	ВСЕГО	в том числе:
			Военная ипотека		Военная ипотека
Центральный ФО	шт.	2 531	1 920	1 552	875
	млн руб.	5 007	3 974	3 211	1 938
Северо-Западный ФО	шт.	1 894	1 456	1 671	998
	млн руб.	3 671	3 031	3 239	2 182
Южный ФО	шт.	1 837	1 673	1 388	1 203
	млн руб.	3 707	3 490	2 990	2 744
Северо-Кавказский ФО	шт.	339	228	209	120
	млн руб.	564	427	355	242
Приволжский ФО	шт.	2 430	681	1 740	365
	млн руб.	3 676	1 368	2 811	815
Уральский ФО	шт.	1 105	359	863	288
	млн руб.	1 802	710	1 409	582
Сибирский ФО	шт.	2 019	861	1 640	570
	млн руб.	3 432	1 742	2 817	1 227
Дальневосточный ФО	шт.	767	604	442	319
	млн руб.	1 487	1 219	935	702
Крымский ФО	шт.	-	-	-	-
	млн руб.	-	-	-	-
Итого по России в целом	шт.	12 922	7 782	9 505	4 738
	млн руб.	23 347	15 960	17 767	10 432
Средневзвешенная ставка рефинансирования	%	10,2%	10,0%	10,0%	9,7%
<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>11,5%*</i>	
Средневзвешенная ставка выдачи рыночных ипотечных кредитов в рублях по данным Банка России	%	12,4%		12,2%	

* Рассчитана исходя из инфляции в январе-сентябре 2014 г. в 7,2% (в годовом выражении)

Приложение 4

Отчет о ходе реализации программы "Жилье для российской семьи" за период с 15.05.2014 по 17.10.2014 года											
		РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Заявленные объемы строительства жилья (приказ Минстра РФ № 521 от 03.09.2014)	количество субъектов, ед.	65	15	6	5	6	13	4	12	2	2
	объем строительства, тыс. кв. м	19 453	3 251	1 282	3 441	1 674	5 139	1 257	2 671	558	180
Объем строительства жилья, указанный в заключенных трехсторонних соглашениях	количество субъектов, ед.	61	13	5	5	6	13	4	12	1	2
	объем строительства, тыс. кв. м	18 770	2 618	1 257	3 441	1 674	5 139	1 257	2 671	533	180
Объем строительства жилья в субъектах РФ, которые приняли НПА по порядку отбора земельных участков, застройщиков, проектов	количество субъектов, ед.	44	12	4	4	4	9	3	6	1	1
	объем строительства, тыс. кв. м	15 857	2 492	1 226	3 153	1 543	4 034	832	1 994	533	50
Объем строительства жилья в проектах, отобранных в ходе проведения отбора земельных участков, застройщиков, проектов	количество субъектов, ед.	12	6	0	1	2	2	1	0	0	0
	объем строительства, тыс. кв. м	4 440	1 058	0	632	1 170	1 007	573	0	0	0

Приложение 5

Отчет о ходе реализации программы "Стимул" за период с 01.10.2009 по 01.10.2014

	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	0
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	0
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", млн руб.	62 298	36 591	7 598	3813	0	4 898	5 609	3 698	90	0
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн руб.*	122 574	64 391	17 035	8 415	1196	13 771	9 651	7 987	128	0
Объем выданных АИЖК займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья в рамках программы "Стимул", млн руб.	66 568	38 776	9 823	4 283	550	6 620	3 562	2 875	79	0
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	13,2%	13,5%	12,3%	13,8%	17,0%	13,3%	12,1%	13,6%	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	4 561	2 188	423	368	0	623	575	376	9	0

* согласно данным отчетности банков – участников программы «Стимул»

Приложение 6

Отчет о ходе реализации продукта "Арендное жилье" за период с 01.08.2012 по 01.10.2014 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	7
Объем обязательств по подписанным соглашениям в рамках продукта "Арендное жилье", млн руб.	2 799	24	0	0	0	2 023	463	289	0	2 799
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на строительство и приобретение жилья в рамках продукта "Арендное жилье", млн руб.*	533	0	0	0	0	132	112	289	0	533
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	310
Средняя ставка ипотечного кредитования юридических лиц банками, %	9,8%	-	-	-	-	11,1%	9,2%	9,4%	-	9,8%
Общая площадь жилых помещений, построенных и приобретенных юридическими лицами в рамках продукта "Арендное жилье", тыс. кв. м.	25,0	1,7	0,0	0,0	0,0	6,5	4,6	12,2	0,0	25,0

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	25.06.2014	
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
Всего за январь – сентябрь 2014 = 108 млрд руб.					
13	Дельта Кредит	ЗАО КБ «Дельта Кредит»	7 000 000	01.10.2014	
14	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



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 23.10.2014 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.