



Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК

Аналитический центр АИЖК
Выпуск №1, 2015 год

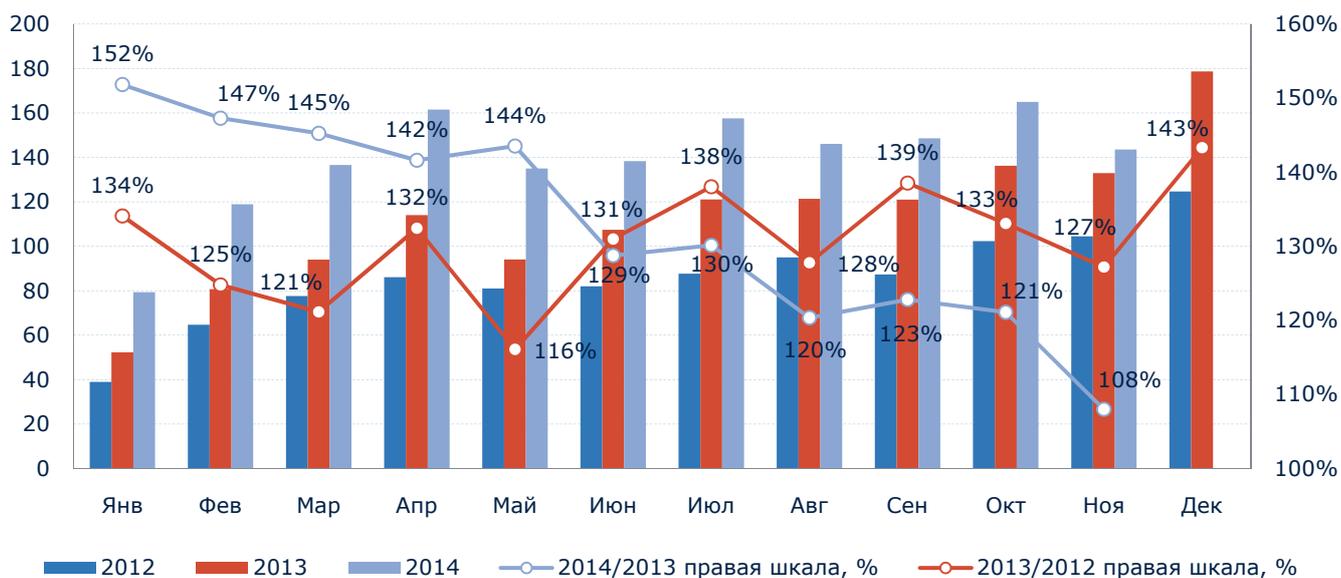
Оглавление

Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России в январе-ноябре 2014 года	3
Деятельность ОАО «АИЖК»	9

Обзор рынка жилья и ипотечного кредитования в России в январе-ноябре 2014 года

За одиннадцать месяцев 2014 года был выдан 878 591 ипотечный кредит на общую сумму 1 530,3 млрд рублей, что в 1,2 раза превышает уровень одиннадцати месяцев 2013 года в количественном и в 1,3 раза – в денежном выражении.

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



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Как ранее прогнозировало Агентство, темпы роста рынка ипотеки в результате летней коррекции ставок замедлились: в ноябре месячные темпы роста снизились до 8% (в январе они составляли 52%).

В ноябре ипотечные кредиты выдавались в среднем по ставке 12,6%, что на 0,7 п.п. выше значения ноября 2013 г. Небольшое снижение ставки выдачи по сравнению с предыдущим месяцем (на 0,24 п.п.), вероятно, объясняется изменением рыночных долей участников: в условиях роста ставок по ипотеке заемщики все чаще делали выбор в пользу банков, предлагавших наименьшие ставки. Дополнительным фактором стало сокращение объемов выдачи кредитов с высоким уровнем риска, и, соответственно, с высокими ставками.

Рис. 2: Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца 2011 – 2014 гг., % годовых

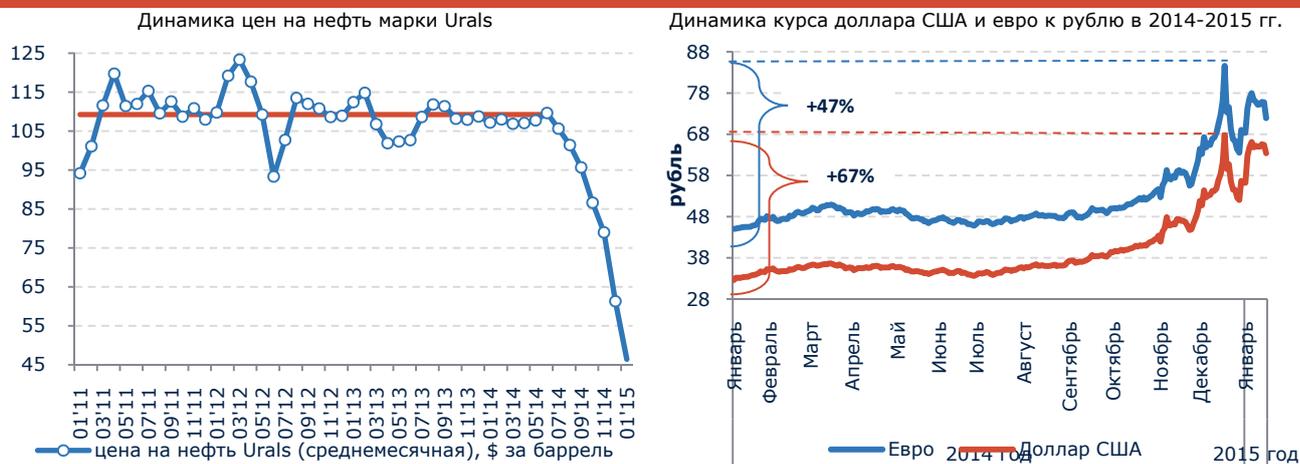


Примечание: по оценкам АИЖК, anomalно низкие значения месячной ставки выдачи в ноябре 2013 г. и марте 2014 г. стали следствием допущенных отдельными банками неточностей при заполнении форм отчетности и округлений. Фактические ставки выдачи составляли, по оценкам АИЖК, около 12,1 – 12,2% в ноябре 2013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

Коррекция условий ипотечных программ, проведенная большинством участников в декабре 2014 года, отразится, в основном, в статистике начала 2015 года. Хотя решения ряда участников приостановить в конце декабря выдачу уже одобренных кредитов может повлиять и на итоги декабря. В целом, по итогам 2014 года Агентство ожидает объем выдачи ипотечных кредитов на уровне 1700 млрд руб.

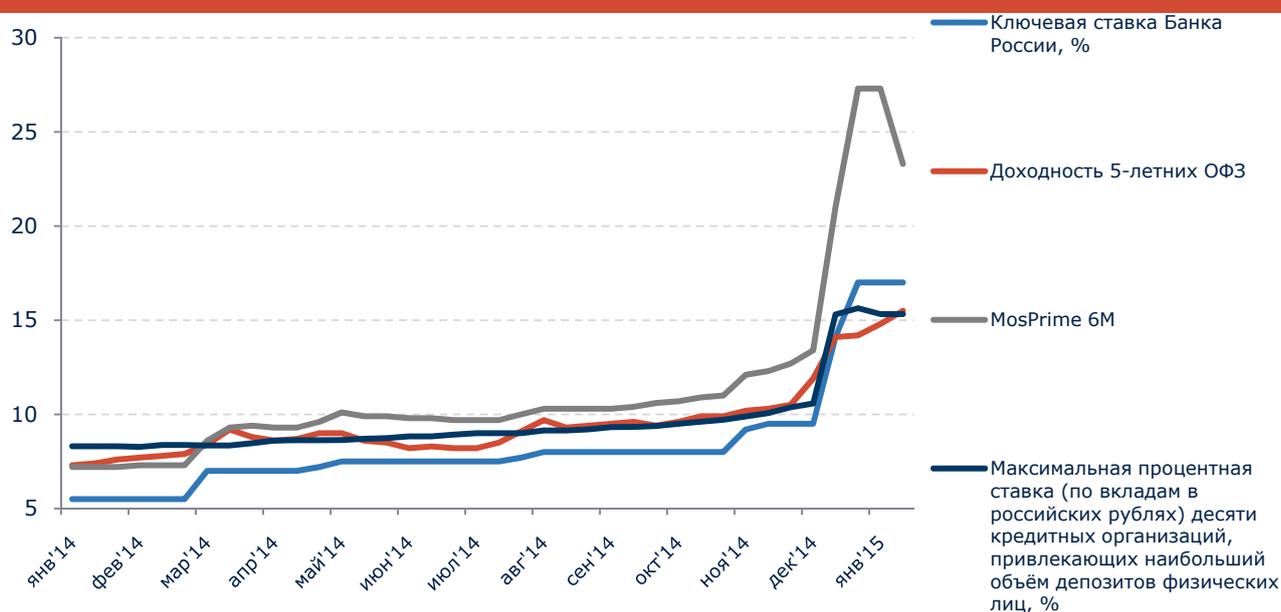
В целом, за период январь – ноябрь 2014 года ипотека являлась самым благополучным сегментом кредитования населения и основным драйвером его роста. Но существенное падение в ноябре – декабре цен на нефть (до уровня 45 - 60 долл. за баррель нефти сорта Brent) в условиях санкций, ограничивающих возможность привлечения средств на западных финансовых рынках, в середине декабря 2014 года совпало с периодом выплат российских компаний по имеющимся валютным заимствованиям. Сочетание этих факторов на фоне ожидания дальнейшего снижения цен на нефть привело к резкому падению курса рубля и вызвало ответное решение Банка России о повышении ключевой ставки с 10,5% до 17% годовых.

Рис. 3: Динамика цен на нефть и курса доллара США и евро по отношению к рублю



Источник: Банк России, Reuters, расчёты АИЖК

Рис. 4: Динамика ставок в 2014 году, %

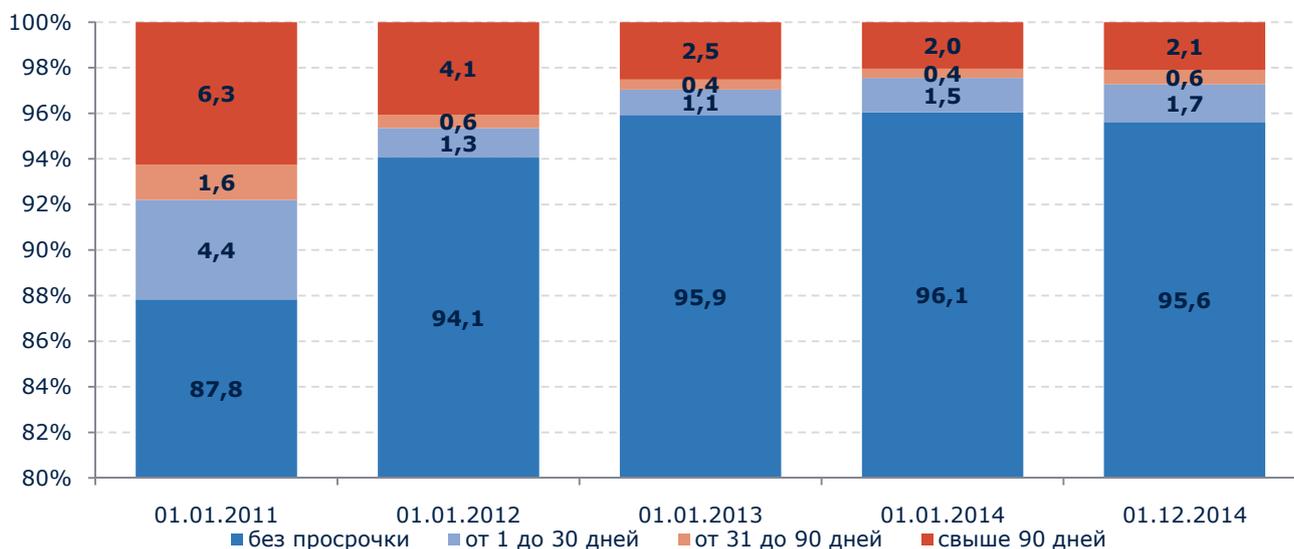


Источник: Банк России, расчёты АИЖК

В таких условиях банки вынуждены были оперативно пересмотреть основные условия выдачи ипотечных кредитов: повысили минимальный первоначальный взнос, отменили возможность получения кредита по двум документам или со справкой о доходах в свободной форме. Многие участники приостановили прием заявок на ипотечные кредиты и переносили сроки подписания кредитных договоров. Массовым явлением стали случаи аннулирования уже полученных заемщиками одобрений о выдаче ипотеки. Ряд участников приостановили выдачу ипотечных кредитов или установили запретительные ставки в 30% и более. Эти действия, в сочетании с ростом ставок по кредитам, ведут к охлаждению рынка. Но насколько сильным в совокупности будет эффект для рынка ипотеки в 2015 году, зависит, в первую очередь, от продолжительности периода повышенной волатильности на финансовых рынках, в том числе на рынке межбанковского кредитования и кредитования под залог активов. Чем дольше будет сохраняться текущая стоимость фондирования, тем более глубокий спад ждет рынок ипотеки. В некоторых регионах рост ставок будет несколько скомпенсирован падением цен на жилье, однако, поскольку ипотечное кредитование активно поддерживало сектор жилищного строительства, падение выдачи ипотечных кредитов может оказать негативное влияние и на устойчивость строительных компаний.

Несмотря на активное использование участниками рынка ипотеки неценовых инструментов в конкурентной борьбе и снижении требований к ипотечным заемщикам в первом полугодии 2014 года, качество ипотечного портфеля пока еще сохраняется 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 – 95,6%.

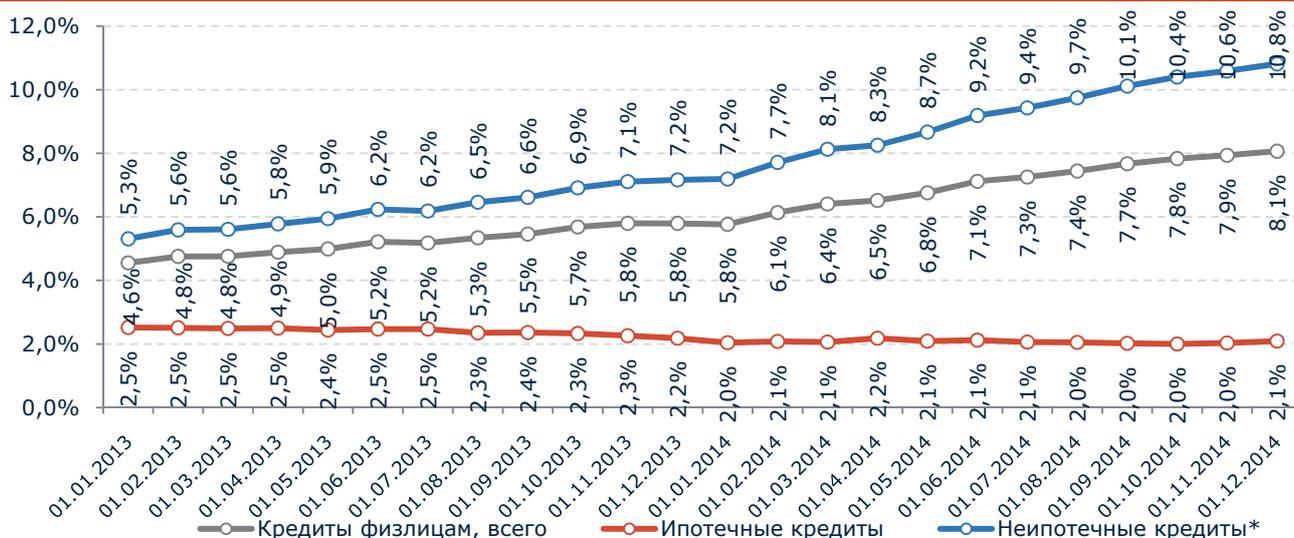
Рис. 5: Структура просроченной задолженности по срокам задержки платежей в 2011-2014 гг., %



Источник: Банк России, расчёты АИЖК

Такая стабильность во многом обеспечивается высокими темпами роста ипотечного портфеля. В абсолютном выражении проблемные кредиты (с просрочкой более 90 дней) выросли за 11 месяцев 2014 года на 33,2% - почти до 72 млрд руб. Уже в начале 2015 года вместе с вероятным сокращением выдачи ипотечных кредитов будет наблюдаться тенденция к росту не только объема, но и доли просроченной ипотечной задолженности. Таким образом, качество ипотечного портфеля в 2015 году может ухудшиться.

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

Ожидаемое прекращение экономического роста и рост инфляции вследствие удешевления рубля увеличивают вероятность снижения реальных доходов населения и повышения уровня безработицы. Как следствие, увеличивается вероятность роста не только доли, но и объемов просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам.

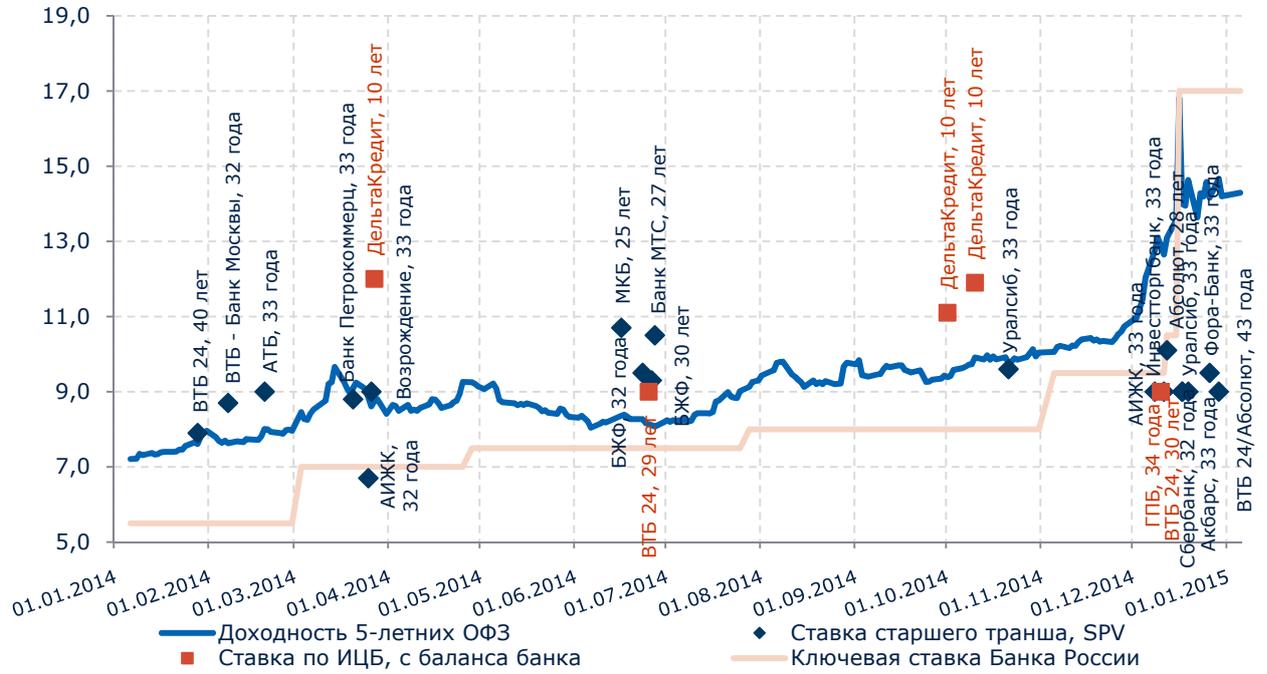
Несмотря на рост волатильности и снижение доверия инвесторов к российскому рынку капитала, рынок жилищных ипотечных ценных бумаг продолжает демонстрировать рост, во многом связанный с реализацией программ АИЖК и Внешэкономбанка по приобретению ипотечных ценных бумаг. В целом за 2014 год было осуществлено 26 выпусков ипотечных ценных бумаг, обеспеченных кредитами, выданными под залог жилой недвижимости, в т. ч. в рамках программы Внешэкономбанка было осуществлено 14 выпусков ИЦБ (преимущественно в декабре).

Средневзвешенная ставка старшего транша¹ по ипотечным ценным бумагам по итогам 2014 года составила 9,1% годовых по сравнению с 8,5% по итогам 2013 года (без учета старших траншей, выпущенных в рамках программы Внешэкономбанка под ставку в 3%). Примечательно, что средневзвешенная ставка старшего транша по выпускам ипотечных ценных бумаг, осуществленным в декабре 2014 года, значительно ниже значений основных финансовых индикаторов рынка. По нашим оценкам, данные сделки, подготовка которых велась на протяжении 2014 года, носили, в основном, технический характер и основными покупателями таких ипотечных ценных бумаг был ВЭБ (в рамках Программы инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010-2013 годах) и кредитные организации, предоставившие ипотечное покрытие для этих ипотечных ценных бумаг. Последние, вероятно, планируют предложить эти ИЦБ рыночным инвесторам после нормализации ситуации на фондовых рынках.

Доля старшего транша по ипотечным ценным бумагам, выпущенным через специального ипотечного агента (SPV), составила 84,5% всего объема выпуска ипотечных ценных бумаг через SPV (в 2013 г. – 80%).

¹ Включая выпуски с баланса банков.

Рис. 7: Сравнение доходности старшего транша по ИЦБ, 5-летних ОФЗ и ключевой ставке ЦБ в 2014 году, % годовых



Источник: Банк России, Reuters, 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 и вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования (ипотечных ценных бумаг, далее – ИЦБ).

В условиях кризиса основными приоритетами АИЖК будут следующие:

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

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

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

Итоги деятельности АИЖК за 2014 год

Программа «Жилье для российской семьи»

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

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» на 1 декабря 2014 г. 62 субъекта заключили соглашение об обеспечении строительства жилья экономического класса объектами инженерно-технического обеспечения. Из них в 60 субъектах приняты нормативно-правовые акты по порядку отбора земельных участков, застройщиков, проектов.

Кроме того, на 1 декабря 2014 года в 51 субъекте были приняты нормативно-правовые акты, устанавливающие перечень категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, порядок формирования органами местного самоуправления списков граждан, определение органа или организации, уполномоченной на ведение сводного реестра граждан и порядок его ведения. В 18 субъектах органы местного

самоуправления уже начали формирование списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы.

Программа стимулирования кредитования жилищного строительства («Стимул»)

В рамках программы «Стимул» («Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья»), которая реализовывалась Агентством совместно с Внешэкономбанком в 2009 – 2014 гг., по состоянию на 1 января 2015 года АИЖК приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитуемым проекты строительства жилья, на общую сумму 51,5 млрд руб. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 119,4 млрд руб., по которым предусматривается строительство 6,9 млн кв. м жилых помещений (общая площадь зданий - 10,1 млн кв. м). Доля финансирования, предоставленного Агентством, составила 56% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (70,2 млрд руб. из 125,9 млрд руб.).

В 2015 г. программа АИЖК по стимулированию кредитования жилищного строительства будет реализовываться в рамках программы «Жилье для российской семьи». Программа нацелена на обеспечение снижения стоимости 1 кв. м жилья экономического класса, возводимого в рамках программы «Жилье для российской семьи», за счет финансирования строительства объектов инженерно-технического обеспечения, увеличения объемов строительства арендного жилья.

Программа «Арендное жильё»

Агентство продолжает реализовывать программу «Арендное жильё», предусматривающую кредитование юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 1 января 2015 года АИЖК приняты обязательства на общую сумму 1 753 млн руб. (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям – 59,6 тыс. кв. м). По продукту «Арендное жильё» выкуплено закладных на общую сумму 792 млн руб. При этом общая сумма кредитования банками строительства и приобретения объектов арендного жилья в рамках продукта – 630 млн руб.

Социальные ипотечные программы

С целью повышения эффективности реализации мер государственной поддержки отдельных категорий граждан во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» в 2014 году Агентство реализовывало программы предоставления ипотечных жилищных кредитов для социально приоритетных категорий граждан² на специальных условиях.

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

Всего за 2014 год в рамках реализации специальных ипотечных программ Агентство рефинансировало 16 495 ипотечных кредитов на сумму 29,5 млрд руб³. (в том числе по программе «Военная ипотека» 6,8 тыс. кредитов на сумму почти 15,0 млрд руб.).

² Молодые ученые, молодые учителя, военнослужащие и 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»

³ Остаток основного долга на дату выкупа.

Средневзвешенная ставка выкупа АИЖК ипотечных жилищных кредитов за 2014 год составила 10,7%, в том числе по специальным продуктам – 10% (из них по программе «Военная ипотека» - 9,7%), что ниже рыночной средневзвешенной ставки 12,4% (по данным за одиннадцать месяцев 2014 г.) и целевого ориентира на 2014 год, установленного в государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (12,1%)⁴.

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 ИЦБ, которые будут выкуплены АИЖК. По состоянию на 1 января 2015 года объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием составил 42,8 млрд руб. со сроком исполнения в период с февраля 2015 по июнь 2016 года. В рамках программ размещено 23 выпуска на сумму 80,6 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 января 2015 года совокупный объем предоставленных целевых займов составил 35,5 млрд руб., текущая задолженность – 11,25 млрд руб.

По программе предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года по 1 января 2015 года было предоставлено 12 поручительств на общую сумму 75,7 млрд руб.

Общий объем сделок секьюритизации, в которых Агентство предоставляет услугу «Резервный сервис», по состоянию на 1 января 2015 года, превысил 56 млрд руб. В частности, в 2014 году Агентство выступило в роли резервного сервисера в 11 сделках секьюритизации общим объемом 44,5 млрд руб.

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, которые ЗАО «Ипотечный агент ХМБ-2» выпустило в декабре 2014 г.

Всего за 2014 год было осуществлено 26 выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 230,8 млрд руб. Из них с той или иной формой участия АИЖК было проведено 20 сделок на сумму 152,1 млрд руб. (65,9% общего объема выпущенных ИЦБ).

⁴ Рассчитан исходя из инфляции в 2014 г. в 7,8% (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-ноябрь 2014	Прогноз: 2014 год	Источник/методика расчета
Жилищные кредиты, млрд руб. (включая ипотечные и необеспеченные залогом)	757	182	437	766	1 072	1 405	1 579	1 754 - 1 857	Банк России
в тыс. шт.	507	178	396	588	741	880	921	1 031 - 1 091	Банк России
в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,1	29,3	37,3	41,4	46,6 - 46,9	Банк России, расчеты АИЖК
Ипотечные кредиты ⁵ , млрд руб.	656	153	379	717	1 032	1 354	1 530	1 700 - 1 800	Банк России
тыс. шт.	350	130	301	524	692	825	879	971 - 1 029	Банк России
в млн кв. м	16,8	4,2	9,2	20,2	28,1	35,9	40,1	45,0 - 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	1 742	1 730 - 1 770	Банк России, расчеты АИЖК
Задолженность по ипотечным кредитам, млрд руб.	1 070	1 011	1 129	1 479	1 997	2 649	3 443	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% - 1,6%	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% - 2,4%	Банк России, расчеты АИЖК
Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам в рублях за период, лет	17,9	16,5	16,4	14,9	15,0	14,7	15,0	- - -	Банк России (накопленным итогом с начала года)
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за период, %	12,9%	14,3%	13,1%	11,9%	12,3%	12,4%	12,4%	12,3% - 12,6%	Банк России (накопленным итогом с начала года)

⁵ 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%	12,6%	12,5% - 13,5%	Банк России, оценки АИЖК
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд руб.	535	137	340	609	826	948	918	1 020 - 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	527	583 - 617	
в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	21,8	24,2	23,0	26,0 - 26,0	
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, в т.ч. строящегося, млрд руб.	121	16	39	108	206	406	612	680 - 720	
в тыс. шт.	64	13	31	79	138	248	351	389 - 411	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. По данным Банка России и расчетам АИЖК
в млн кв. м	3,3	0,5	1,2	3,2	6,3	11,7	17,1	19,0 - 19,2	
Необеспеченные залогом жилищные кредиты ⁶ , млрд руб.	101	30	58	49	40	51	49	54 - 57	
в тыс. шт.	158	48	95	64	49	55	42	59 - 63	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
в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,6	1,2	1,5	1,4	1,6 - 1,8	
Объем кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по виду экономической деятельности: «Строительство зданий и сооружений», млрд руб.	н.д.	700	866	1 126	1 368	1 780	1 366	- - -	По данным Росреестра (доступна квартальная динамика, приводятся данные за последний отчетный квартал периода, накопленным итогом с начала года)
Доля прав собственности на жилые помещения, обремененных ипотекой, в общем количестве прав собственности на жилые помещения, зарегистрированных в сделках с жильем, %	16,9%	11,9%	14,6%	17,6%	20,9%	24,6%	27,7%	26% - 30%	
Темпы роста цен на жилье, в среднем, % к IV кварталу предыдущего года	113%	91%	102%	106%	111%	104%	103%	103% - 105%	По данным Росстата (доступна квартальная динамика, приводятся данные за последний отчетный квартал периода).

⁶Включают 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 01.12.2014 года (накопленным итогом с начала года)										
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	878 591	207 680	98 134	70 801	19 852	224 498	87 712	136 602	33 294	18
в рублях	877 883	207 245	98 056	70 756	19 838	224 443	87 691	136 585	33 251	18
в иностранной валюте	708	435	78	45	14	55	21	17	43	0
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	1 530 343	463 177	183 744	110 600	31 284	306 105	155 582	208 646	71 163	42
в рублях	1 521 781	455 790	183 331	110 450	31 200	305 901	155 510	208 581	70 976	42
в иностранной валюте	8 562	7 387	413	150	84	204	72	65	187	0
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	1,7	2,2	1,9	1,6	1,6	1,4	1,8	1,5	2,1	2,3
в рублях	1,7	2,2	1,9	1,6	1,6	1,4	1,8	1,5	2,1	2,3
в иностранной валюте	12,1	17,0	5,3	3,3	6,0	3,7	3,4	3,8	4,3	0,0
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн руб.	3 442 668	1 030 620	389 977	229 764	70 050	631 356	440 512	484 846	165 501	42
в рублях	3 314 132	934 199	375 359	226 707	68 648	625 524	438 266	481 450	163 940	39
в иностранной валюте	128 536	96 421	14 618	3 057	1 402	5 832	2 246	3 396	1 561	3
Из них просроченная задолженность млн руб.	46 289	25 906	3 938	2 428	952	4 664	3 260	4 383	756	2
в рублях	27 662	10 821	2 502	2 139	710	3 982	2 998	3 886	624	0
в иностранной валюте	18 627	15 085	1 436	289	242	682	262	497	132	2
Средневзвешенный срок, лет										
в рублях	15,0	14,7	14,1	15,4	15,9	15,1	16,1	15,0	14,9	15,4
в иностранной валюте	11,7	11,0	12,5	16,7	17,9	19,3	18,8	19,2	14,6	-
Средневзвешенная ставка, %										
в рублях	12,4	12,4	12,3	12,5	12,2	12,4	12,3	12,4	12,2	12,4
в иностранной валюте	9,3	9,3	8,3	9,8	9,4	9,3	9,9	8,4	8,2	-

Приложение 3

Реализация ОАО «АИЖК» специальных ипотечных программ*

		2013 год		2014 год	
		ВСЕГО	в том числе:	ВСЕГО	в том числе:
			Военная ипотека		Военная ипотека
Центральный ФО	шт.	2 531	1 920	2 484	1 204
	млн руб.	5 007	3 974	4 979	2 663
Северо-Западный ФО	шт.	1 894	1 456	2 825	1 469
	млн руб.	3 671	3 031	5 302	3 203
Южный ФО	шт.	1 837	1 673	2 035	1 660
	млн руб.	3 707	3 490	4 286	3 793
Северо-Кавказский ФО	шт.	339	228	360	166
	млн руб.	564	427	597	344
Приволжский ФО	шт.	2 430	681	3 416	506
	млн руб.	3 676	1 368	5 277	1 138
Уральский ФО	шт.	1 105	359	1 597	410
	млн руб.	1 802	710	2 504	838
Сибирский ФО	шт.	2 019	861	3 023	880
	млн руб.	3 432	1 742	4 988	1 884
Дальневосточный ФО	шт.	767	604	755	503
	млн руб.	1 487	1 219	1 588	1 105
Крымский ФО	шт.	-	-	-	-
	млн руб.	-	-	-	-
Итого по России в целом	шт.	12 922	7 782	16 495	6 798
	млн руб.	23 347	15 960	29 522	14 967
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>12,1%</i>	
Средневзвешенная ставка выдачи рыночных ипотечных кредитов в рублях по данным Банка России	%	12,4%		12,4%*	

* Объемы реализации специальных ипотечных программ в стоимостном выражении приведены по остатку основного долга на дату выкупа.

** По данным Банка России за 11 месяцев 2014 года

Приложение 4

Отчет о ходе реализации программы «Стимул» за период с 01.10.2009 по 01.01.2015

	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество регионов, в которых реализуется программа «Стимул»	45	11	7	3	1	10	5	7	1	0
Объем обязательств АИЖК по подписанным соглашениям в рамках программы «Стимул», млн руб.	119 390	66 128	14 092	5 740	742	12 396	11 092	9 112	90	0
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы «Стимул», млн руб.	67 955	38 331	8 018	4008	0	5 488	6 483	5 537	90	0
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы «Стимул», млн руб.*	126 679	66 399	17 181	8 415	1196	14 735	10 166	8 459	128	0
Объем выданных АИЖК займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья в рамках программы «Стимул», млн руб.	70 170	39 470	10 002	4 363	550	7 542	4 019	4 145	79	0
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	13,2%	13,4%	12,3%	13,8%	17,0%	13,2%	12,1%	13,6%	14,0%	-
Ставка по выданным АИЖК займам в рамках программы «Стимул», %	7,9%	7,9%	7,5%	7,9%	7,7%	8,6%	7,6%	7,5%	8,2%	-
Общая площадь жилых зданий, построенных участниками программы «Стимул», тыс. кв. м	5 568	2 775	647	404	0	744	602	389	9	0

* согласно данным отчетности банков – участников программы «Стимул»

Приложение 5

Отчет о ходе реализации продукта «Арендное жилье» за период с 01.08.2012 по 01.01.2015 года										
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество регионов, в которых реализуется продукт «Арендное жилье»	10	1	0	1	0	4	1	3	0	0
Объем обязательств по подписанным соглашениям в рамках продукта «Арендное жилье», млн руб.	1 753	24	0	171	0	785	463	311	0	0
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на строительство и приобретение жилья в рамках продукта «Арендное жилье», млн руб.*	630	0	0	0	0	229	112	289	0	0
Объем выкупленных ОАО «АИЖК» закладных, удостоверяющих права требования по ипотечным кредитам в рамках продукта «Арендное жилье», млн руб.	792	0	0	0	0	468	113	211	0	0
Средняя ставка ипотечного кредитования юридических лиц банками, %	9,9%	-	-	-	-	10,7%	9,2%	9,4%	-	-
Общая площадь жилых помещений, построенных и приобретенных юридическими лицами в рамках продукта «Арендное жилье», тыс. кв. м.	35,8	1,7	0,0	0,0	0,0	10,3	11,6	12,2	0,0	0

Приложение 6

Сделки секьюритизации ипотечных жилищных кредитов в 2014 году					
п/п	Оригинатор	Эмитент	Объем выпуска ИЦБ, тыс. руб.	Дата размещения	Форма участия АИЖК
1	ВТБ / 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 АИЖК 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	КБ «Дельта Кредит» ЗАО	5 000 000	27.03.2014	Покупка части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ
8	Московский кредитный банк	ЗАО «Ипотечный агент МКБ»	4 686 253	16.06.2014	Покупка облигаций вне Программы приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент
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

13	Дельта Кредит	ЗАО КБ «Дельта Кредит»	7 000 000	01.10.2014	
14	Дельта Кредит	ЗАО КБ «Дельта Кредит»	5 000 000	10.10.2014	Приобретение части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ
15	Уралсиб	ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 02»	8 866 245	21.10.2014	Приобретение части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент Страхование финансовых рисков
16	Ханты-Мансийский Банк	ЗАО «Ипотечный агент ХМБ-2»	7 320 000	08.12.2014	Расчетный агент Резервный сервисный агент Страхование финансовых рисков
17	АИЖК	ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-3»	5 033 214	08.12.2014	Эмитент
18	Газпромбанк	ОАО «Газпромбанк»	7 000 000	10.12.2014	Поручительство АИЖК
19	ВТБ-24	ПАО «ВТБ-24»	5 700 000	10.12.2014	Поручительство АИЖК
20	Инвестторгбанк	ЗАО «Ипотечный агент ИТБ 2014»	4 011 628	11.12.2014	
21	Абсолют	ЗАО «Ипотечный агент Абсолют 3»	6 967 483	12.12.2014	
22	Сбербанк	ЗАО «Ипотечный агент Сбербанк 2014»	11 111 172	17.12.2014	Поручительство АИЖК
23	Уралсиб	ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 03»	4 819 280	17.12.2014	Расчетный агент Резервный сервисный агент
24	Акбарс	ЗАО «Ипотечный агент Акбарс»	2 502 875	19.12.2014	Резервный сервисный агент
25	ФораБанк	ЗАО «Ипотечный агент ФОРА 2014»	1 483 212	26.12.2014	Поручительство АИЖК Расчетный агент Резервный сервисный агент
26	ВТБ-24	ЗАО «Ипотечный агент Абсолют»	46 000 000	29.12.2014	Поручительство АИЖК
ВСЕГО за 2014 год			230 813 008		



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 2.02.2015 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.