



# Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АО «АИЖК»

Аналитический центр АО «АИЖК»  
Выпуск № 10, 2015 год

## Оглавление

Основные итоги развития рынка ипотеки в январе-августе 2015 года.....	3
Рынок ипотечного кредитования в России в январе-августе 2015 года.....	4
Деятельность АО «АИЖК» .....	12

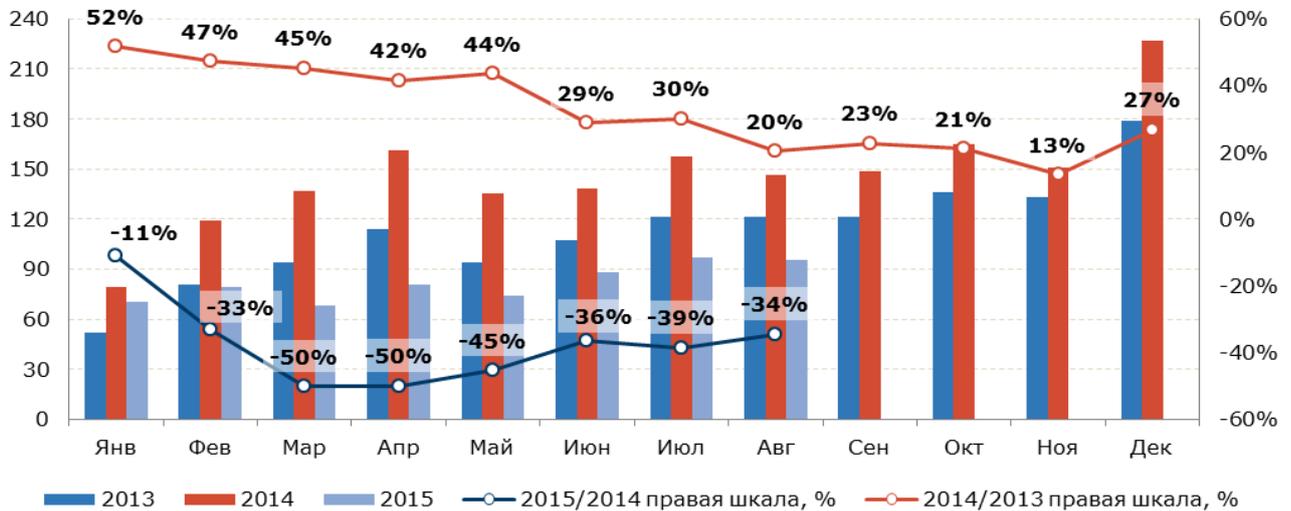
## Основные итоги развития рынка ипотеки в январе-августе 2015 года

- По данным Банка России, в августе 2015 года объем выданных ипотечных жилищных кредитов составил 95,8 млрд руб. (-34% к августу 2014 года).
- Всего за восемь месяцев 2015 года выдано 396,2 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 650,7 млрд руб., что ниже уровня января-августа 2014 года на 39% в стоимостном и 36% в количественном выражении.
- Средняя сумма рублевого кредита в январе-августе 2015 года сохранилась на уровне I полугодия и составила 1,64 млн руб. (по итогам 2014 года – 1,73 млн руб.).
- По мнению АО «АИЖК», существенную поддержку рынку ипотеки оказывает государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках, в рамках которой для заемщика ставка по кредиту не должна превышать 12% годовых. По данным Минфина России, за апрель – август 2015 года в рамках программы было выдано около 100 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 176,3 млрд рублей. С мая, когда практически все участники (37 из 39) стали выдавать кредиты в рамках программы (в апреле их выдавали лишь 19 банков), по оценкам АО «АИЖК», их доля достигала 45%. Программа наряду с постепенным снижением ключевой ставки банка России также способствовала снижению ставок по кредитам на покупку жилья в новостройках на 1,5-2,5 процентных пункта.
- По данным АО «АИЖК», в III квартале 2015 года порядка 30 участников рынка ипотеки, включая лидеров, снизили ставки по своим ипотечным программам. При этом неценовые требования остались практически на прежнем уровне.
- В результате, ставки по ипотечным продуктам в рамках программы субсидирования варьируются в пределах 9,9-11,9% годовых (9,9-10,9% годовых по стандартам АО «АИЖК» и 11,4-11,9% у активных участников рынка). По наиболее востребованным программам на вторичном рынке недвижимости ставки составляют 11,75-13,25% по стандартам АО «АИЖК» и 13-14% годовых у других ведущих участников рынка.
- По мнению АО «АИЖК», активное снижение ставок основными участниками ипотечного рынка, а также увеличение числа совместных ипотечных программ с субсидируемой за счет средств застройщика ставкой способствует повышению доступности ипотеки для граждан России и росту спроса населения на ипотечное кредитование как эффективный инструмент для улучшения жилищных условий.
- По мере снижения ставок предложения сокращается и средняя ставка по выданным кредитам: по данным Банка России, в августе она снизилась до 12,9% (-0,6 процентных пункта по сравнению с предыдущим месяцем). Напомним, что в феврале и марте 2015 года, когда банки предлагали наиболее высокие ставки по ипотечным кредитам в 2015 году, ставка выдачи достигала 14,7%.
- Следует отметить продолжающийся рост ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней (90+). На 1 сентября объем таких ссуд достиг 107,7 млрд рублей, что составляет 2,9% всей задолженности по ипотечным кредитам. Во многом такой рост связан с курсовой переоценкой задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте, просроченные платежи по которым достигли 17,8% всей задолженности в иностранной валюте.
- Несмотря на рост просроченных платежей по ипотечным кредитам, этот сегмент остается наиболее качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: по данным Банка России на 01.09.2015 доля неипотечных ссуд населению со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 14,9%.

## Рынок ипотечного кредитования в России в январе-августе 2015 года

По данным Банка России, в августе 2015 года объем выданных ипотечных жилищных кредитов составил 95,8 млрд руб. (-34% к августу 2014 года).

Рис. 1. Динамика объема выдачи ипотечных кредитов (млрд руб.) и годовые темпы прироста (+) / снижения (-), %, в 2013-2015 гг., ежемесячно



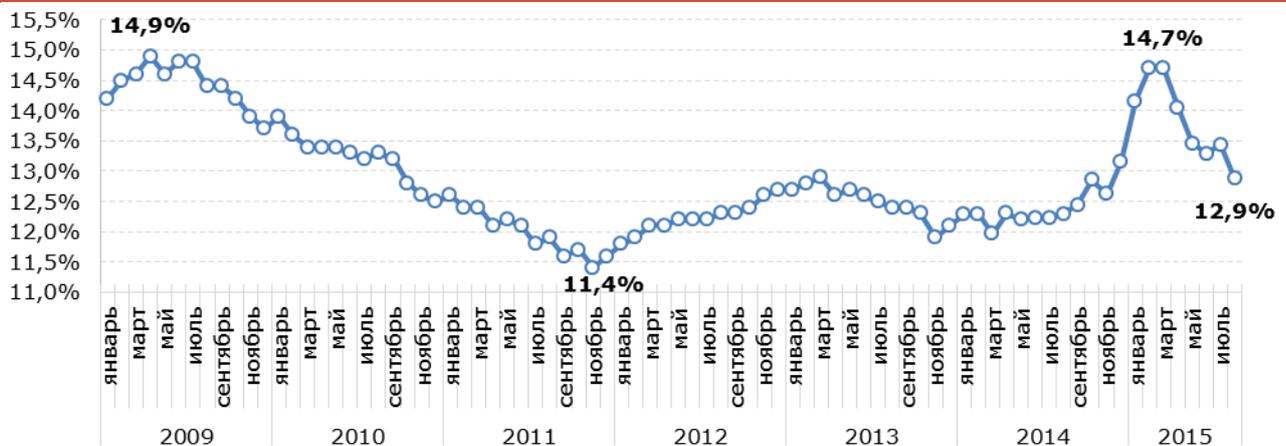
Источник: Банк России, расчеты АО «АИЖК»

Всего за восемь месяцев 2015 года выдано 396,2 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 650,7 млрд руб., что ниже уровня января-августа 2014 года на 39% в стоимостном и 36% в количественном выражении.

Средняя сумма рублевого кредита в январе-августе 2015 года сохранилась на уровне I полугодия и составила 1,64 млн руб. (по итогам 2014 года – 1,73 млн руб.).

Средневзвешенная ставка по выданным в августе ипотечным жилищным кредитам снизилась до 12,9% (-0,6 процентных пункта по сравнению с предыдущим месяцем). Напомним, что в феврале и марте 2015 года, когда банки предлагали наиболее высокие ставки по ипотечным кредитам в 2015 году, ставка выдачи достигала 14,7%.

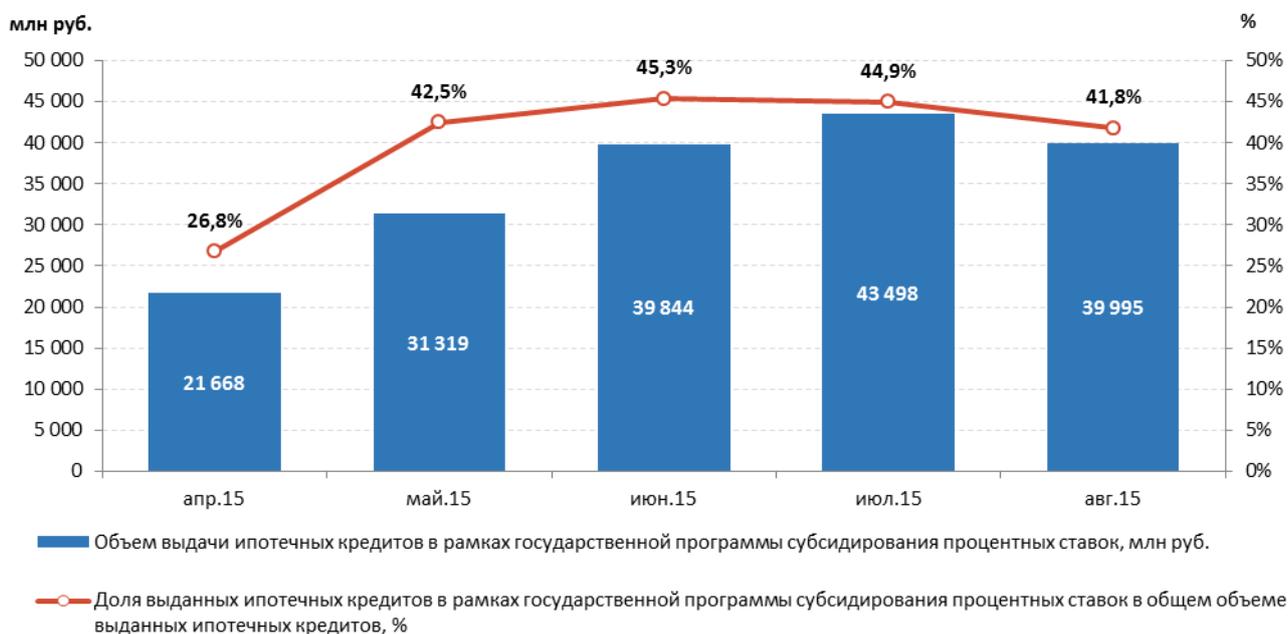
Рис. 2. Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца в 2009–2015 гг., % годовых



Источник: Банк России

По мнению АО «АИЖК», существенную поддержку рынку ипотеки оказывает государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках, в рамках которой для заемщика ставка по кредиту не должна превышать 12% годовых. По данным Минфина России, за апрель – август 2015 года в рамках программы было выдано около 100 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 176,3 млрд рублей. С мая, когда практически все участники (37 из 39) стали выдавать кредиты в рамках программы (в апреле их выдавали лишь 19 банков), по оценкам АО «АИЖК», их доля достигала 45%. Программа наряду с постепенным снижением ключевой ставки банка России также способствовала снижению ставок по кредитам на покупку жилья в новостройках на 1,5-2,5 процентных пункта.

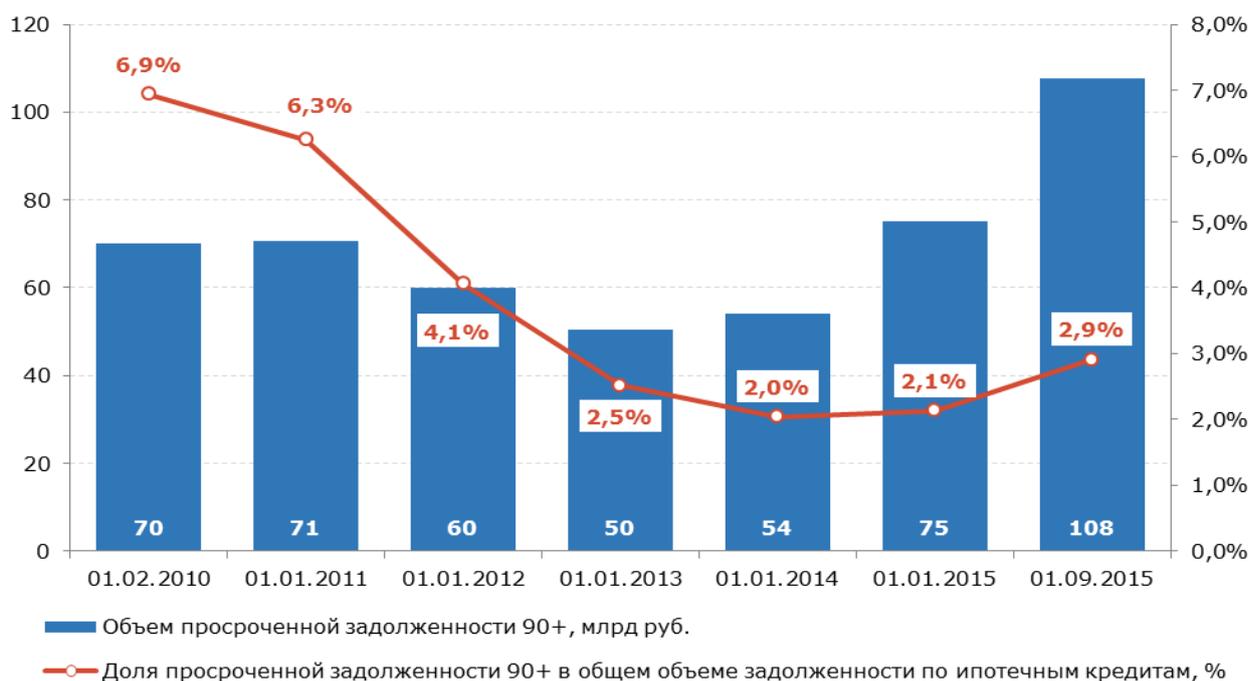
**Рис. 3. Объем выданных ипотечных кредитов в рамках государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках в апреле-июле 2015 года**



Источник: Минфин России, расчеты АО «АИЖК»

Следует отметить продолжающийся рост ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней (90+). На 1 сентября объем таких ссуд достиг 107,7 млрд рублей, что составляет 2,9% всей задолженности по ипотечным кредитам. Во многом такой рост связан с курсовой переоценкой задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте, просроченные платежи по которым достигли 17,8% всей задолженности в иностранной валюте.

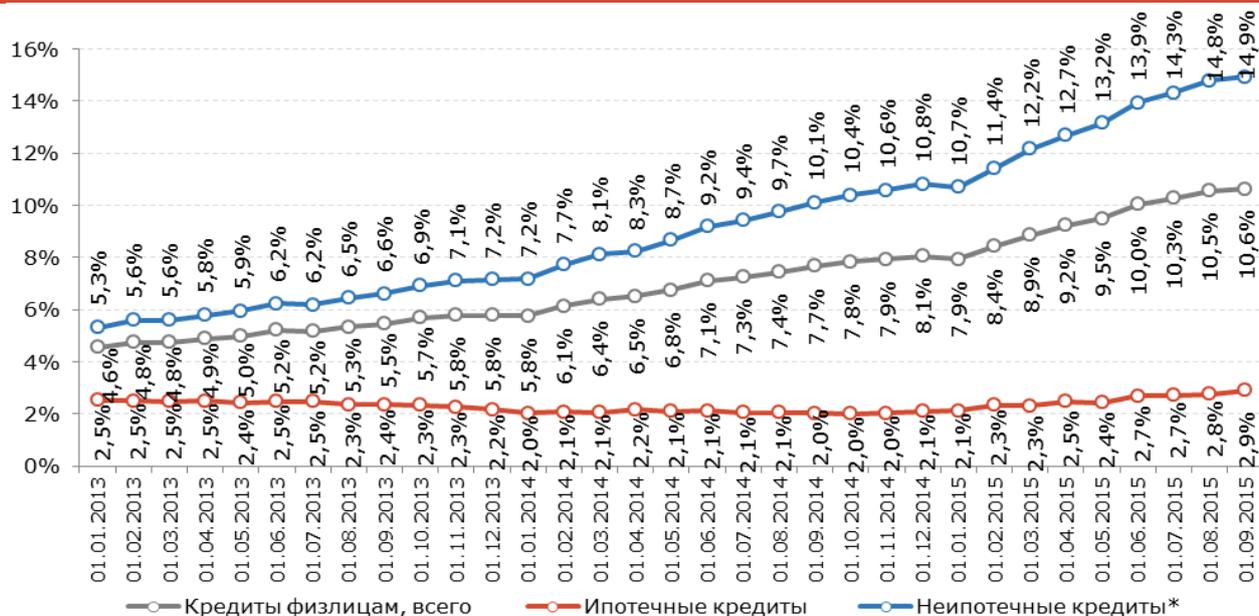
Рис. 4. Динамика объемов просроченной задолженности со сроком задержки платежей свыше 90 дней в 2010–2015 гг.



Источник: Банк России, расчеты АО «АИЖК»

Несмотря на рост просроченных платежей по ипотечным кредитам, этот сегмент остается наиболее качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: по данным Банка России на 01.09.2015, доля неипотечных ссуд населению со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 14,9%.

Рис. 5. Доля просроченной задолженности (90+ дней) по кредитам, предоставленным физическим лицам, в общем объеме накопленной задолженности в 2013–2015 гг., в процентах



\* Оценка АИЖК

Источник: Банк России, расчеты АО «АИЖК»

Проблема роста просроченных ипотечных кредитов не является острой для рынка в целом. Тем не менее, с целью минимизации возможных негативных социальных последствий для наиболее уязвимых заемщиков Правительством Российской Федерации при активном участии АО «АИЖК» разработана и реализуется программа помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации.

## Обзор условий ипотечных программ в сентябре 2015 года

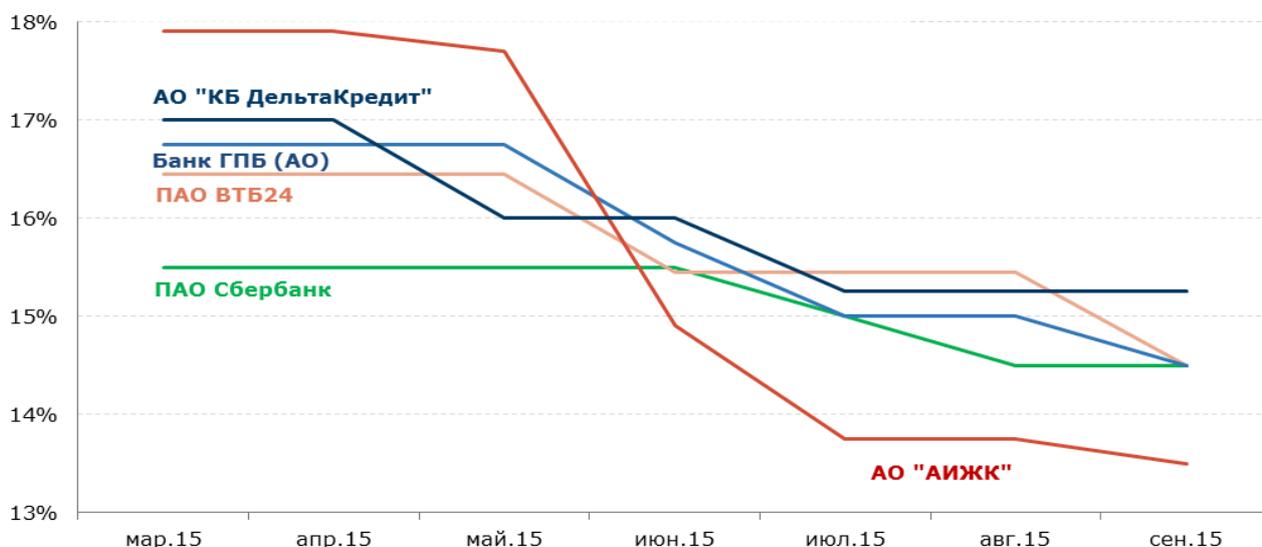
В сентябре 2015 года не менее семи участников ипотечного рынка снизили ставки по ипотечным программам, включая банки из пятерки наиболее активных по выдаче ипотеки в 2015 году (АКБ Банк Москвы (ОАО), Банк ГПБ (АО) и АО «Россельхозбанк»). При этом во второй половине августа 2015 года также было отмечено снижение ставок такими лидерами рынка, как ПАО Сбербанк и ПАО ВТБ 24. В итоге, в указанный период средний размер снижения ставок по ипотечным программам банков составил 0,5-0,7 процентных пункта.

Всего с начала 2015 года отмечено снижение ставок по программам более 40 участников рынка. Среднемесячный размер снижения предлагаемых ипотечных ставок при этом варьировался от 0,5 до 2,5 процентных пункта.

Неценовые требования по ипотечным программам участников рынка в сентябре 2015 года остались на прежнем уровне. Отмечено дальнейшее восстановление участниками рынка ипотечных программ на приобретение жилых домов с земельным участком (не менее двух участников рынка). Банки также продолжили запускать совместные программы с застройщиками с более низкими процентными ставками, чем по стандартным ипотечным продуктам. Снижение процентной ставки при этом, как правило, субсидируется застройщиком.

В результате, ставки по ипотечным продуктам в рамках программы субсидирования варьируются в пределах 9,9-11,9% годовых (9,9-10,9% годовых по стандартам АО «АИЖК» и 11,4-11,9% у активных участников рынка). По наиболее востребованным программам на вторичном рынке недвижимости ставки составляют 11,75-13,25% по стандартам АО «АИЖК» и 13-14% годовых у других ведущих участников рынка. При этом, в результате поэтапного снижения ставок по своим ипотечным программам в 2015 году, начиная с июня 2015 года АО «АИЖК» предлагает, в среднем, наиболее низкие ставки среди лидеров рынка.

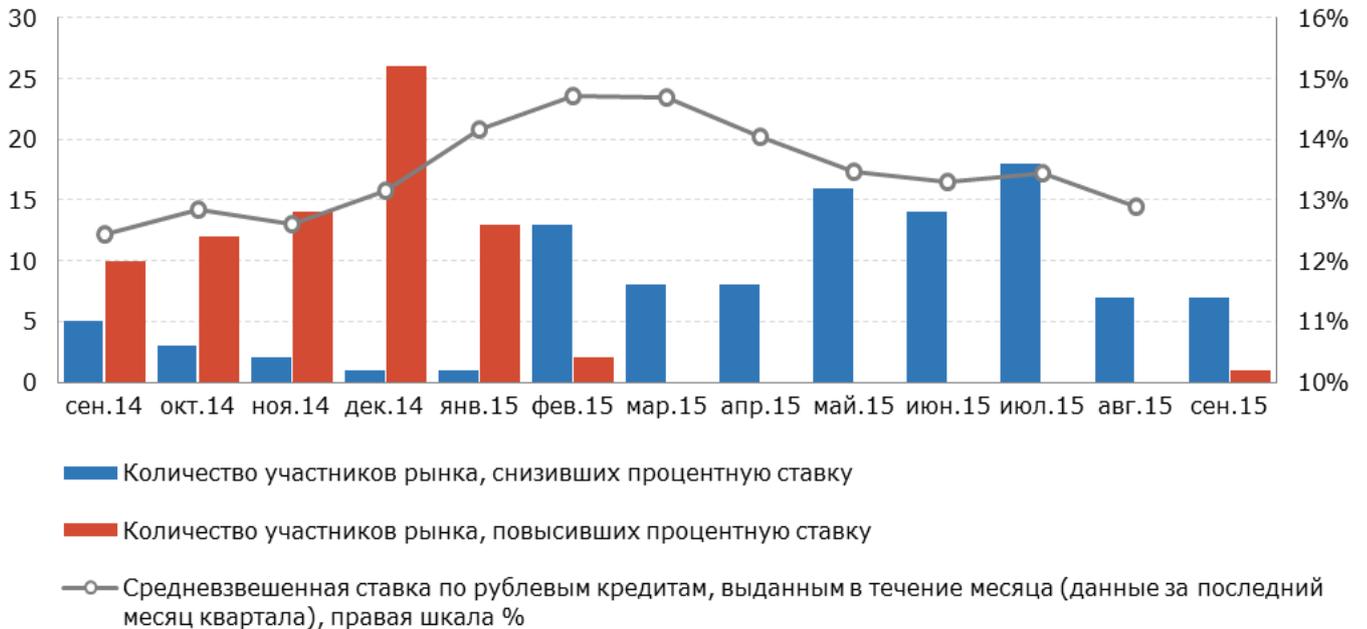
Рис. 6. Динамика величины ставок лидеров рынка и АО «АИЖК» по кредиту с параметрами, близкими к среднестатистическим (ПВ=30%, срок – 15 лет) для широкого круга заемщиков в период с марта по сентябрь 2015 года



Источник: расчеты АО «АИЖК»

По мнению АО «АИЖК», активное снижение ставок основными участниками ипотечного рынка, а также увеличение числа совместных ипотечных программ с субсидируемой за счет средств застройщика ставкой способствует повышению доступности ипотеки для граждан России и росту спроса населения на ипотечное кредитование как эффективный инструмент для улучшения жилищных условий.

Рис. 7. Динамика количества участников рынка, изменивших процентную ставку по ипотечным программам с сентября 2014 г. по сентябрь 2015 г., в целом по рынку



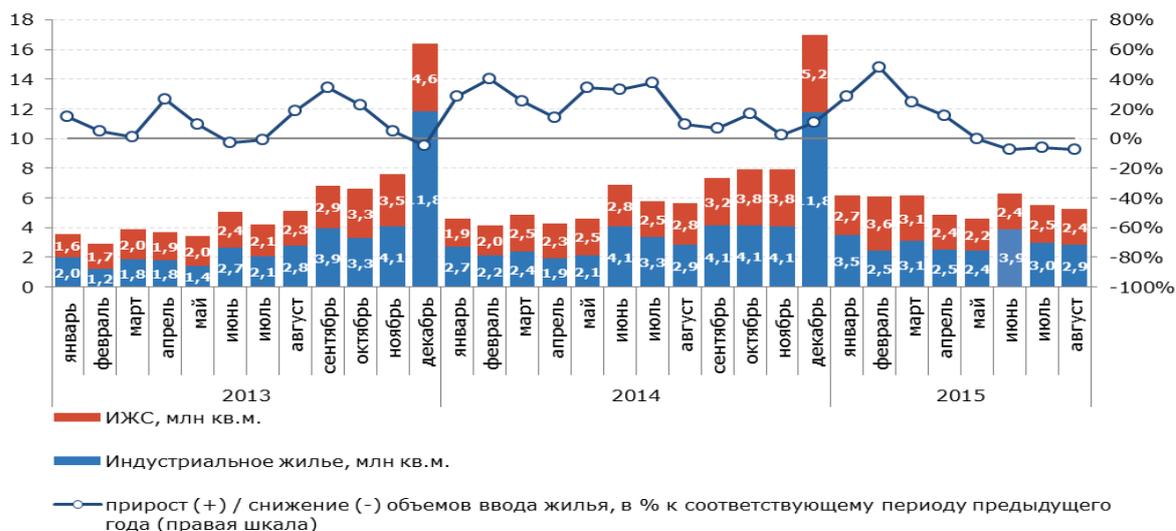
Источник: расчеты АО «АИЖК»

## Рынок жилищного строительства

По данным Росстата, в августе 2015 года объемы ввода жилья продолжили снижаться: всего в августе было построено 5,2 млн кв. м, что на 7,4% ниже уровня августа 2014 года. Напомним, что в июле 2015 года снижение составило 5,9% (к июлю 2014 года).

Всего, по оперативным данным Росстата, в январе-августе 2015 года было построено 590 тыс. новых квартир общей площадью 45 млн кв. м жилья (+9,2% к площади построенного жилья в январе-августе 2014 года).

Рис. 8: Объем ежемесячного ввода жилья в России всего, млн кв. м



**Примечание:** В связи со спецификой методологии сбора данных и последующих корректировок, годовые объемы ввода жилья могут отличаться от суммы ежемесячных показателей

Источник: Росстат

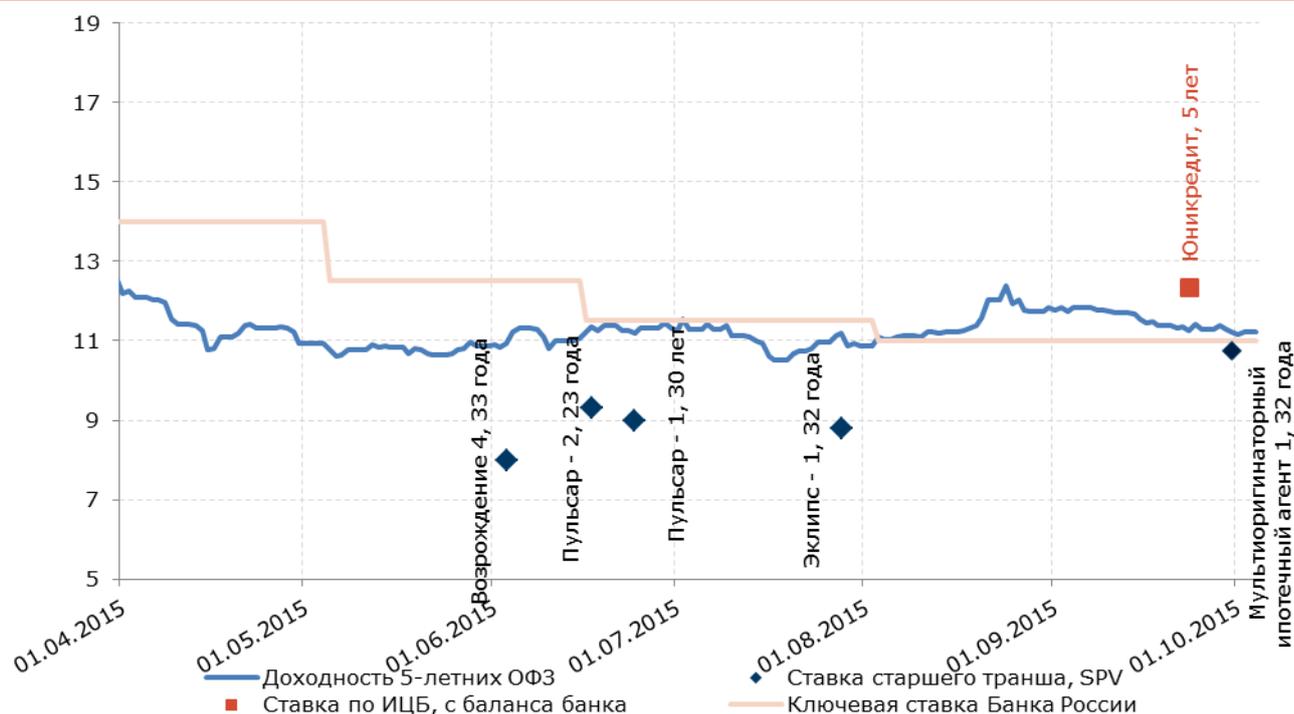
Государственная программа субсидирования ипотечных ставок на покупку жилья в новостройках оказывает поддержку жилищному строительству и способствует поддержанию спроса на строящееся жилье.

Принятое Правительством Российской Федерации решение об увеличении лимитов по программе с 400 до 700 млрд руб. поможет избежать резкого падения жилищного строительства в дальнейшем.

## Рынок ипотечных ценных бумаг

В сентябре 2015 года были осуществлены две сделки по выпуску жилищных ипотечных ценных бумаг на сумму 10,7 млрд руб. (АО «Юникредитбанк» и ЗАО «Мультиоригинаторный ипотечный агент 1»). Средневзвешенная ставка старшего транша составила 11,4%. Также в этот период был осуществлен выпуск ипотечных ценных бумаг, обеспеченных ипотекой нежилой недвижимости, на сумму 13,504 млрд руб. (ООО «Ипотечный агент КМ»).

Рис. 9. Сравнение доходности старшего транша по жилищным ИЦБ, 5-летних ОФЗ и ключевой ставки Банка России, % годовых



Источник: Банк России, Reuters, расчёты АИЖК

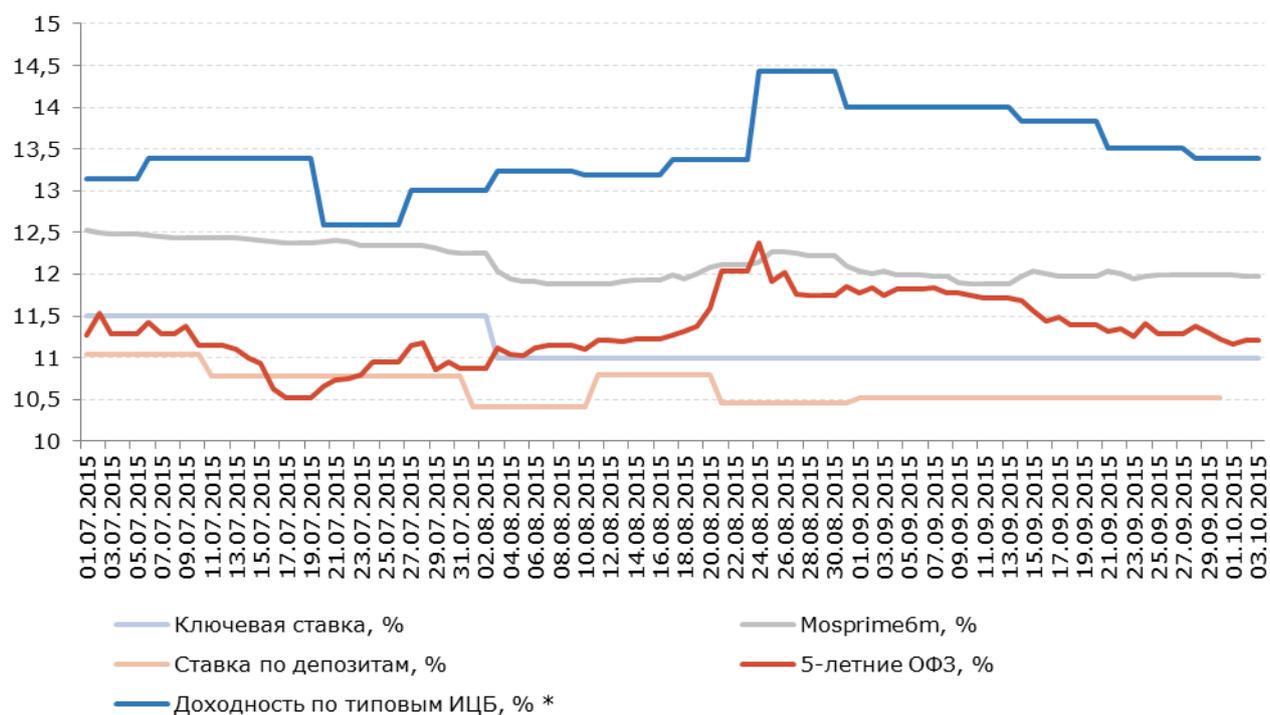
Всего с начала 2015 года было осуществлено 14 сделок по секьюритизации жилищных ипотечных активов на сумму 63,6 млрд руб. Средневзвешенная ставка старшего транша составила 10,7%.

На 01.10.2015 года в обращении (непогашены) находится 171 выпуск<sup>1</sup> жилищных ИЦБ на общую сумму 408 млрд руб., из которых в Ломбардный список Банка России включено 60 выпусков на общую сумму 245,3 млрд руб. (60% от суммы всех жилищных ИЦБ в обращении).

Всего к биржевым торгам допущены (включены в котировальные листы) и находятся в обращении 57 выпусков жилищных ИЦБ на сумму 188,2 млрд руб. (46% от всех жилищных ИЦБ в обращении). Также в обращении находятся 3 выпуска ипотечных ценных бумаг, обеспеченных ипотекой нежилой недвижимостью, на сумму 27,5 млрд руб.

<sup>1</sup> Выпуски были осуществлены в рамках 79 сделок по секьюритизации ипотечных активов

Рис. 10. Основные показатели финансового рынка



\* Средняя доходность по жилищным ИЦБ с текущей дюрацией 2,5-3,5 года, рассчитанная на основе допущений и моделей АО «АИЖК», исходя из данных по 41 жилищным ИЦБ в обращении  
 Источник: Банк России, Reuters, расчёты АИЖК

## Деятельность АО «АИЖК»

### Программа «Жилье для российской семьи»<sup>2</sup>

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 Российской Федерации от 05.05.2014 № 404. В соответствии с программой, до 01.07.2017 предполагается построить 25 млн кв. м жилья экономического класса дополнительно к ранее запланированным объемам ввода жилой недвижимости. Квадратный метр такого жилья продается по цене ниже рыночной на 20% и не дороже 35 тыс. руб.

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» на 01.10.2015 года 67 субъектов заключили трехсторонние соглашения с Минстроем России и АО «АИЖК». Общий объем планируемого ввода жилья в рамках заключенных соглашений составляет около 19,5 млн кв. м, из которых по более чем 13,2 млн кв. м регионами уже проведены все необходимые процедуры отбора проектов и начинается строительство. Кроме того, в сводный реестр граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, в 51 субъекте включено около 27,2 тыс. семей.

### Программа стимулирования кредитования жилищного строительства («Стимул»)

В рамках программы «Стимул» (Программа по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья) по состоянию на 01.09.2015 АО «АИЖК» приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 36,7 млрд рублей. Всего с начала действия программы (01.10.2009) АО «АИЖК» заключено соглашений на 119 млрд рублей, в рамках которых уже построены дома жилой площадью 6,8 млн кв. м (общая площадь зданий – 10 млн кв. м). Доля финансирования, предоставленного АО «АИЖК», составила 56% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (72,3 млрд руб. из 129,2 млрд руб.).

### Программа «Арендное жилье»

АО «АИЖК» продолжает реализацию программы «Арендное жилье», предусматривающей кредитование юридических лиц с целью приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 01.10.2015 АО «АИЖК» приняты обязательства на общую сумму 2,1 млрд руб. (жилая площадь арендного жилья по заключенным соглашениям – 68,4 тыс. кв. метров, из которых уже построено 49,9 тыс. кв. метров). По продукту «Арендное жилье» выкуплено закладных на общую сумму 993 млн рублей. При этом общая сумма кредитования банками приобретения объектов арендного жилья в рамках продукта – 989 млн рублей.

### Программа реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.04.2015 № 373, АО «АИЖК» реализует программу реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации (далее – программа реструктуризации). В рамках программы реструктуризации предусмотрена поддержка заемщиков из числа социально-приоритетных категорий граждан, оказавшихся в сложной жизненной ситуации.

<sup>2</sup> Более подробно о программе «Жилье для российской семьи» можно узнать на сайте <http://программа-жрс.рф/>

Для реализации программы в уставный капитал АО «АИЖК» за счет перераспределения средств в рамках ФЦП «Жилище» на 2015-2020 гг. выделяется 4,5 млрд руб., что позволит оказать поддержку не менее чем 22,5 тыс. заемщиков.

АО «АИЖК» утвердило все необходимые для реализации программы документы. На сайте АО «АИЖК» размещена подробная информация для кредиторов (займодавцев) о порядке выплаты возмещения с необходимыми предварительными формами документов, а также информационные материалы для заемщиков, которые помогут им воспользоваться государственной поддержкой и подготовить комплект документов для взаимодействия с кредитором (займодавцем).

В настоящий момент участниками программы стали уже 43 кредитные организации.

### Развитие вторичного рынка ипотеки

В целях развития вторичного рынка ипотеки АО «АИЖК» 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 ценных бумаг (ИЦБ), которые будут выкуплены АО «АИЖК». По состоянию на 01.10.2015 объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием со сроком исполнения с октября 2015 года по июнь 2016 года составил 17,7 млрд руб. В рамках программы размещено 30 выпусков на сумму 102,2 млрд руб.

АО «АИЖК» 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 01.10.2015 совокупный объем предоставленных целевых займов составил 41,8 млрд руб., текущая задолженность – 5,5 млрд руб.

Всего по программе предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года по сентябрь 2015 года было предоставлено 21 поручительство на общую сумму 99,9 млрд руб.

Одобрено 10 заявок на использование разработанной АО «АИЖК» мультиоригинаторной платформы секьюритизации на сумму 19,6 млрд руб.

Общий объем сделок по выпуску жилищных облигаций с ипотечным покрытием, в которых АО «АИЖК» предоставляет услуги «Резервный сервис» и «Мастер-сервис», на 01.10.2015 превысил 86 млрд руб. В частности, в январе–сентябре 2015 года АО «АИЖК» предоставило сервисные услуги («Резервный сервис» и «Мастер-сервис») в девяти сделках по выпуску жилищных облигаций с ипотечным покрытием общим объемом более 25,3 млрд руб.

АО «АИЖК» также предоставляет услуги по организации выпуска ипотечных сертификатов участия (ИСУ), аудиту пула закладных и услугу «Мастер-сервис» по сопровождению закладных, включенных в ипотечное покрытие в рамках выпуска ИСУ. Услуги АО «АИЖК» предлагаются участникам рынка с целью снижения рисков владельцев ИСУ и повышения плановой доходности от ИСУ.

Объем сделок по выпуску ИСУ, в которых АО «АИЖК» предоставляет услугу «Мастер-сервис», по состоянию на 01.10.2015 превысил 500 млн руб.

Всего за январь–сентябрь 2015 года было осуществлено 14 выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 63,6 млрд руб. При этом 12 сделок на сумму 57,1 млрд рублей были проведены с той или иной формой участия АО «АИЖК».

## Приложение 1

Статистика по ипотечному и жилищному кредитованию (2008–2015 гг.)									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Январь–август 2015	Источник/методика расчета
<b>Жилищные кредиты, млрд рублей (включая ипотечные и не обеспеченные залогом)</b>	<b>757</b>	<b>182</b>	<b>437</b>	<b>770</b>	<b>1 072</b>	<b>1 405</b>	<b>1 821</b>	<b>666</b>	Банк России
в тыс. шт.	507	178	396	591	741	880	1 059	406	Банк России, расчеты АО «АИЖК»
в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,2	29,3	37,3	47,1	17,1	Банк России, расчеты АО «АИЖК»
<b>Ипотечные кредиты, млрд рублей</b>	<b>656</b>	<b>153</b>	<b>380</b>	<b>717</b>	<b>1 032</b>	<b>1 354</b>	<b>1 764</b>	<b>653</b>	Банк России
тыс. шт.	350	130	301	524	692	825	1 013	396	Банк России
в млн кв. м	16,8	4,2	9,3	20,2	28,1	35,9	45,5	16,8	Отношение объема выданных ипотечных кредитов и средней стоимости квадратного метра по данным Росстата
Средний размер выданных ипотечных кредитов в рублях, тыс. рублей	1 688,6	1 116,9	1 222,7	1 339,5	1 474,3	1 626,3	1 732	1 643	Банк России, расчеты АО «АИЖК»
Задолженность по ипотечным кредитам, млрд рублей	1 070	1 011	1 129	1 479	1 997	2 649	3 528	3 701	Банк России
Доля просроченных платежей в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам, %	1,1%	3,1%	3,7%	3,1%	2,1%	1,4%	1,3%	1,6%	Банк России, расчеты АО «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%	2,9%	Банк России, расчеты АО «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	14,5	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%	12,5%	13,8%	Банк России (накопленным итогом с начала года)
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за последний месяц периода, %	н.д.	13,9%	12,5%	11,6%	12,7%	12,1%	13,2%	12,9%	Банк России

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Январь-август 2015	Источник/методика расчета
<b>Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд рублей</b>	<b>535</b>	<b>137</b>	<b>341</b>	<b>609</b>	<b>826</b>	<b>948</b>	<b>1 058</b>	<b>392</b>	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки АО «АИЖК»
в тыс. шт.	285	117	271	445	553	578	608	238	
в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	21,8	24,2	26,0	9,6	
<b>Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, млрд рублей</b>	<b>121</b>	<b>16</b>	<b>39</b>	<b>108</b>	<b>206</b>	<b>406</b>	<b>706</b>	<b>261</b>	
в тыс. шт.	64	13	31	79	138	248	405	158	
в млн кв. м	3,3	0,5	1,2	3,2	6,3	11,7	19,5	7,2	
<b>Необеспеченные залогами жилищные кредиты</b>	<b>101</b>	<b>30</b>	<b>57</b>	<b>53</b>	<b>40</b>	<b>51</b>	<b>57</b>	<b>13</b>	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. По данным Банка России и расчетам АО «АИЖК»
в тыс. шт.	158	48	94	67	49	55	47	10	
в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,7	1,2	1,5	1,6	0,3	
Объем кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по виду экономической деятельности: «Строительство зданий и сооружений», млрд рублей	н/д	700	866	1 126	1 368	1 780	1 498	641	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 на объекты недвижимости, обремененные ипотекой, в общем количестве прав на объекты недвижимости, зарегистрированных в сделках с жильем, %	16,9%	11,9%	14,6%	17,6%	20,9%	24,6%	26,7%	22,9%*	Росреестр
Темпы прироста (+) /снижения (-) цен на жилье, в среднем, % к IV кварталу предыдущего года	+13%	-9%	+2%	+6%	+11%	+4%	+5%	+0,6%**	Росстат
Инфляция (индекс потребительских цен), прирост (+) /снижение (-) к декабрю предыдущего года, %	+13,3%	+8,8%	+8,8%	+6,1%	+6,6%	+6,5%	+11,4%	+9,8%	Росстат

\* данные за I полугодие 2015 года

\*\* данные за II квартал 2015 года



## Приложение 2

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.09.2015 (накопленным итогом с начала года)

	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	<b>396 198</b>	92 643	49 110	30 139	9 481	98 409	44 573	55 015	16 753	75
в рублях	<b>396 125</b>	92 580	49 106	30 138	9 481	98 406	44 573	55 014	16 752	75
в иностранной валюте	<b>73</b>	63	4	1	0	3	0	1	1	0
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн рублей	<b>653 246</b>	196 714	84 610	45 047	14 361	128 567	73 533	78 060	32 192	162
в рублях	<b>650 740</b>	194 281	84 581	45 045	14 361	128 528	73 533	78 060	32 189	162
в иностранной валюте	<b>2 506</b>	2 433	29	2	0	39	0	0	3	0
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, млн рублей	<b>1,6</b>	2,1	1,7	1,5	1,5	1,3	1,6	1,4	1,9	2,2
в рублях	<b>1,6</b>	2,1	1,7	1,5	1,5	1,3	1,6	1,4	1,9	2,2
в иностранной валюте	<b>34,3</b>	38,6	7,3	2,0	-	13,0	-	0	3,0	-
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн рублей	<b>3 701 157</b>	1 107 491	429 481	248 701	77 954	671 655	467 451	507 990	190 189	245
в рублях	<b>3 568 675</b>	1 009 148	413 786	245 210	76 461	665 642	465 063	504 493	188 629	243
в иностранной валюте	<b>132 482</b>	98 343	15 695	3 491	1 493	6 013	2 388	3 497	1 560	2
Из них просроченная задолженность, млн рублей	<b>59 567</b>	30 907	5 626	2 837	1 249	6 529	4 935	6 261	1 220	3
в рублях	<b>36 177</b>	13 232	3 155	2 374	909	5 522	4 524	5 421	1 039	1
в иностранной валюте	<b>23 390</b>	17 675	2 471	463	340	1 007	411	840	181	2
Средневзвешенный срок ипотечного кредита, лет										
в рублях	<b>14,5</b>	14,4	13,9	15,2	15,4	14,4	15,1	14,4	14,2	16,0
в иностранной валюте	<b>4,6</b>	4,5	12,3	9,2	-	2,8	-	25,0	1,0	-
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту, %										
в рублях	<b>13,8</b>	13,8	13,3	13,7	13,9	14,0	13,8	14,0	13,9	13,0
в иностранной валюте	<b>10,0</b>	10,0	10,8	9,0	-	8,8	-	10,5	16,0	-

## Приложение 3

Отчет о ходе реализации программы «Стимул» за период с 01.10.2009 по 01.09.2015										
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество регионов, в которых реализуется программа «Стимул»	45	12	7	3	1	9	5	7	1	0
Объем обязательств АО «АИЖК» по подписанным соглашениям в рамках программы «Стимул», млн рублей	118 977	67 728	14 092	5 740	742	10 382	11 092	9 112	90	-
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы «Стимул», млн рублей	82 308	47 329	9 299	4543	0	5 833	9 048	6 166	90	-
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы «Стимул», млн рублей <sup>3</sup>	129 144	68 989	17 361	8 920	1196	12 447	10 855	9 248	128	-
Объем выданных АО «АИЖК» займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья в рамках программы «Стимул», млн рублей	72 262	41 363	10 023	4 384	550	7 667	4 040	4 156	79	-
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	13,2%	13,5%	12,3%	13,6%	17,0%	13,0%	12,1%	13,5%	14,0%	-
Ставка по выданным АО «АИЖК» займам в рамках программы «Стимул», %	8,0%	8,1%	7,7%	7,9%	7,7%	8,6%	7,6%	7,5%	8,2%	-
Общая площадь жилья, построенного участниками программы «Стимул», тыс. кв. м	6 301	3 132	706	555	0	781	634	483	9	-

<sup>3</sup> Согласно данным отчетности банков – участников программы «Стимул»



## Приложение 5

Сделки секьюритизации ипотечных жилищных кредитов в 2015 году						
п/п	Оригинатор	Эмитент	Объем выпуска ИЦБ, тыс. рублей	Дата размещения	Ставка купона старшего транша при размещении, %	Форма участия АО «АИЖК»
1	ОАО «АИКБ «Татфондбанк»	ЗАО «Ипотечный агент ТФБ-1»	2 656 445	16.01.2015	11	Поручительство АО «АИЖК» Расчетный агент Резервный сервисный агент Страхование финансовых рисков
2	АКБ «СОЮЗ» (ОАО)	ЗАО «Ипотечный агент Союз-1»	3 637 473	26.01.2015	11	Поручительство АО «АИЖК» Расчетный агент Резервный сервисный агент
3	АО КБ «ДельтаКредит»	ЗАО КБ «Дельта Кредит»	5 000 000	04.02.2015	8,5	Приобретение части облигаций старшего транша по Программе приобретения ИЦБ
4	АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО)	ЗАО АКБ «Инвестторгбанк»	2 500 000	12.02.2015	15,4	
5	АО «АИЖК»	ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-2»	20 061 780	17.02.2015	10,5 (A1, A2) 6 (A3)	Эмитент
6	АО «ДВИЦ»	ЗАО «Ипотечный агент Дальневосточный ипотечный центр»	2 632 591	25.03.2015	9	Приобретение части облигаций старшего транша по программе приобретения ИЦБ Страхование финансовых рисков Расчетный агент Мастер-сервисер Поручительство АО «АИЖК»
7	ПАО «ИнтехБанк»	ЗАО «Ипотечный агент Интех»	1 080 199	27.03.2015	9	Приобретение части облигаций старшего транша по программе приобретения ИЦБ Поручительство АО «АИЖК» Расчетный агент Резервный сервисный агент Организатор выпуска
8	ООО «ВСК-Ипотека» ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» АО «АИЖК»	ЗАО «Мультиоригинаторный ипотечный агент 1»	2 469 931	31.03.2015	8,8	Расчетный агент Поручительство АО «АИЖК» Мастер-сервисер



п/п	Оригинатор	Эмитент	Объем выпуска ИЦБ, тыс. рублей	Дата размещения	Ставка купона старшего транша при размещении, %	Форма участия АИЖК
9	Банк «Возрождение» ПАО	ООО «Ипотечный агент Возрождение 4»	3 450 000	03.06.2015	9	Приобретение части облигаций старшего транша по программе приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент
10	АО «Банк ЖилФинанс»	ЗАО «Ипотечный агент Пульсар – 2»	1 546 446	17.06.2015	9,3	Приобретение части облигаций старшего транша по программе приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент Расчетный агент Страхование финансовых рисков
11	АО «Банк ЖилФинанс»	ЗАО «Ипотечный агент Пульсар – 1»	2 022 959	24.06.2015	9,0	Приобретение части облигаций старшего транша по программе приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент Расчетный агент Страхование финансовых рисков
12	ПАО Банк «ФК Открытие» <sup>4</sup>	ООО «Ипотечный агент Эклипс – 1»	5 826 503	28.07.2015	8,8	Приобретение части облигаций старшего транша по программе приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент Поручительство АО «АИЖК»
13	АО «Юникредит Банк»	АО «Юникредит Банк»	4 000 000	23.09.2015	12,4	
14	АО «АИЖК» ПАО «Азиатско- Тихоокеанский Банк» АО «Банк ЖилФинанс» ПАО «Запсибкомбанк»	ООО «Мультиоригинаторный ипотечный агент 1»	6 696 049	30.09.2015	10,75	Поручительство АО «АИЖК» (по траншу А/3) Страхование финансовых рисков (по траншу Б2/3)
<b>Всего за январь–сентябрь 2015 года</b>			<b>63 580 376</b>			

<sup>4</sup> До 15.06.2015 – ОАО Банк «Петрокоммерц»





# Аналитический центр АО «АИЖК»

Тел.: +7 (495) 775 47 40

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

## Заявление об ограничении ответственности (disclaimer)

Настоящий отчет подготовлен АО «АИЖК» на основании информации, полученной из источников, которые АО «АИЖК» считает надежными. В отчете использована официальная статистика ответственных органов на последнюю доступную дату: Банка России, Росстата – на 01.09.2015, Росреестра – на 01.07.2015, данные Группы компаний «АИЖК» – на 01.10.2015.

АО «АИЖК» не несет ответственности за упущенную прибыль, а также любые убытки и затраты, понесенные в связи с использованием информации, изложенной в данном отчете.

Содержащаяся в отчете 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.

АО «АИЖК» оставляет за собой право корректировать и обновлять предоставленные данные в любое время и по своему усмотрению без уведомления.

При использовании материалов аналитического отчета ссылка на АО «АИЖК» обязательна.