



Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АО «АИЖК»

Аналитический центр АО «АИЖК»
Выпуск № 11, 2015 год

Оглавление

Основные итоги развития рынка ипотеки в январе-сентябре 2015 года	3
Основные итоги развития рынка жилья и жилищного строительства в январе-сентябре 2015 года	4
Рынок ипотечного кредитования в России в январе-сентябре 2015 года	5
Рынок жилья и жилищного строительства в России в январе-сентябре 2015 года	10
Рынок жилищных ипотечных ценных бумаг в России в январе-октябре 2015 года	14
Деятельность АО «АИЖК»	16

Основные итоги развития рынка ипотеки в январе-сентябре 2015 года

- По данным Банка России, в сентябре 2015 года объем выданных ипотечных жилищных кредитов составил 108,5 млрд руб. (-27% к сентябрю 2014 года).
- Всего за 9 месяцев 2015 года выдано 461,2 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 761,8 млрд рублей, что ниже уровня января-сентября 2014 года на 38% в стоимостном и 35% в количественном выражении.
- Средняя сумма рублевого кредита в январе-сентябре 2015 года составила 1,65 млн рублей (по итогам 2014 года – 1,73 млн рублей).
- Государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках продолжает оказывать существенную поддержку рынку ипотеки. По данным Минфина России, в сентябре 2015 года в рамках программы было выдано 25,6 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 45,8 млрд рублей (42% всего объема выдачи ипотечных кредитов). Всего за время действия (апрель – сентябрь 2015 года) в рамках программы было выдано 125,8 тыс. ипотечных кредитов на сумму 222,2 млрд рублей и приобретено 6,6 млн кв. метров жилья.
- По данным АО «АИЖК», в III квартале 2015 года не менее 25 участников рынка ипотеки, включая лидеров, снизили ставки по своим ипотечным программам. При этом в октябре 2015 года ряд банков наряду со снижением ставок смягчили требования к минимальному размеру первоначального взноса по кредитам вне государственной программы субсидирования.
- В результате, ставки по ипотечным продуктам в рамках программы субсидирования варьируются в пределах 9,9-12% годовых (9,9-10,9% годовых по стандартам АО «АИЖК» и 11,25-12% 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.
- АО «АИЖК» отмечает активное снижение ставок основными участниками ипотечного рынка, а также увеличение числа совместных ипотечных программ с субсидируемой за счет средств застройщика ставкой. Это способствует повышению доступности ипотеки для граждан России и росту спроса населения на ипотечное кредитование как эффективный инструмент для улучшения жилищных условий.
- Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам в рублях составила 13,1% в сентябре и 13,7% январе-сентябре 2015 года.
- На 1 октября 2015 года объем ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней (90+), достиг 109,3 млрд рублей, что составляет 2,9% всей задолженности по ипотечным кредитам. Во многом рост связан с курсовой переоценкой задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте, просроченные платежи по которым достигли 18,4% 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 01.10.2015 доля неипотечных ссуд населению со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 15,1%.

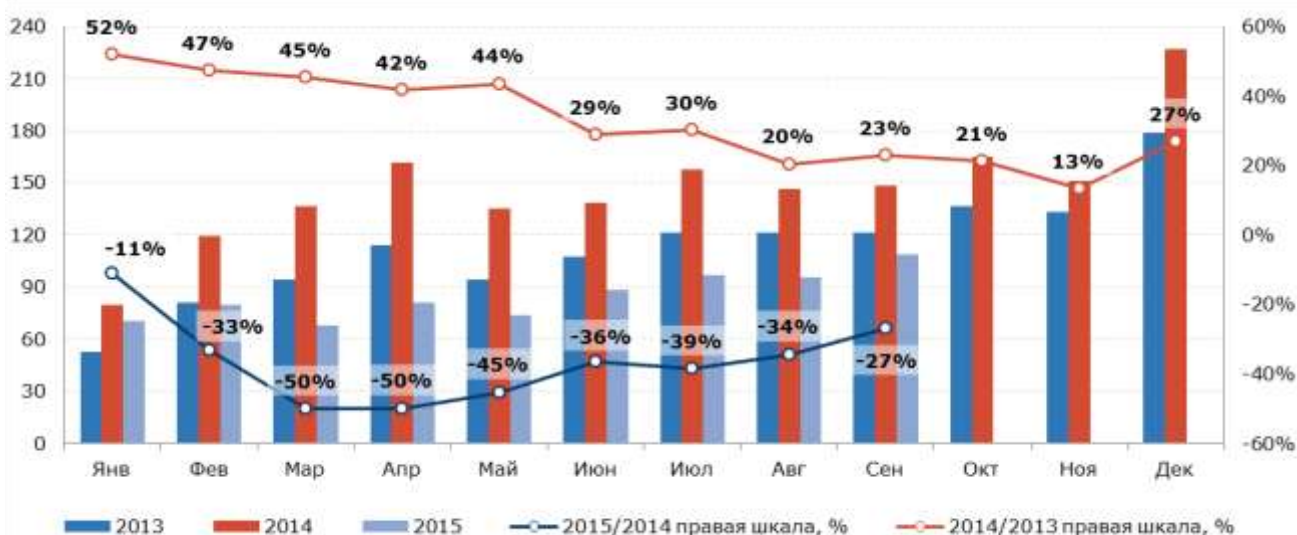
Основные итоги развития рынка жилья и жилищного строительства в январе-сентябре 2015 года

- По данным Росстата, в сентябре 2015 года объемы ввода жилья продолжили снижаться: всего в сентябре было построено 7 млн кв. метров, что на 5,6% ниже уровня сентября 2014 года.
- Всего, по оперативным данным Росстата, в январе-сентябре 2015 года было построено 694,1 тыс. новых квартир общей площадью 52 млн кв. метров жилья (+7% к площади построенного жилья в январе-сентябре 2014 года).
- О возможности продолжения сокращения объемов жилищного строительства свидетельствует и снижающееся уже три квартала количество регистрируемых договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов: -19% за 9 месяцев 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года. Такое снижение является следствием сокращения спроса на ипотечные кредиты.
- По данным Росреестра, за 9 месяцев 2015 года общее количество зарегистрированных прав собственности на основании договоров купли-продажи и договоров долевого участия снизилось на 13%. Основной причиной сокращения количества сделок с жильем стало снижение спроса, в том числе на ипотечные кредиты: количество сделок с ипотекой за 9 месяцев 2015 года сократилось на 23% по сравнению с аналогичным периодом 2014 года, а без ипотеки – на 8,5%. Как следствие, снизилась и доля сделок с ипотекой - до уровня в 23,5%.
- В условиях ограниченного спроса цены на жилье впервые за последние 5 лет стали снижаться: за апрель – сентябрь 2015 года номинальная стоимость жилья снизилась на 2,1% к I кварталу 2015 года. Реальные цены (за вычетом инфляции) снижаются уже почти 3 года, причем за 9 месяцев 2015 года они сократились на 11,2%. Намечившееся восстановление рынка ипотечного кредитования в сочетании с замедлением общего роста цен способствует оживлению спроса на ставшее более доступным жилье.

Рынок ипотечного кредитования в России в январе-сентябре 2015 года

В сентябре 2015 года темпы снижения рынка ипотечного жилищного кредитования продолжили замедляться: по данным Банка России, объем выданных ипотечных жилищных кредитов составил 108,5 млрд рублей (-27% к уровню сентября 2014 года по сравнению с -45% в мае и -50% в марте и апреле 2015 года).

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



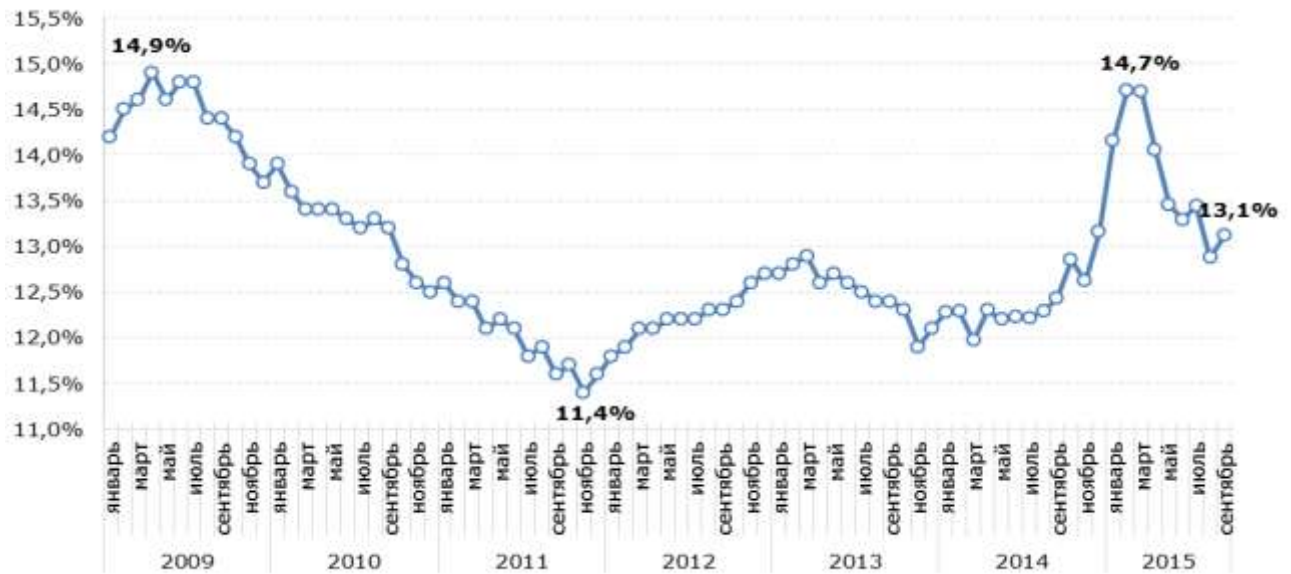
Источник: Банк России, расчеты АО «АИЖК»

Всего за 9 месяцев 2015 года выдано 461,2 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 761,8 млрд рублей, что ниже уровня января-сентября 2014 года на 38% в стоимостном и 35% в количественном выражении. Напомним, что по итогам 9 месяцев 2009 года темпы падения рынка ипотеки были в два раза выше (-83% к 9 месяцам 2008 года).

Средняя сумма рублевого кредита в январе-сентябре 2015 года составила 1,65 млн рублей (по итогам 2014 года – 1,73 млн рублей).

Средневзвешенная ставка по выданным в сентябре ипотечным жилищным кредитам составила 13,1%. 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%.

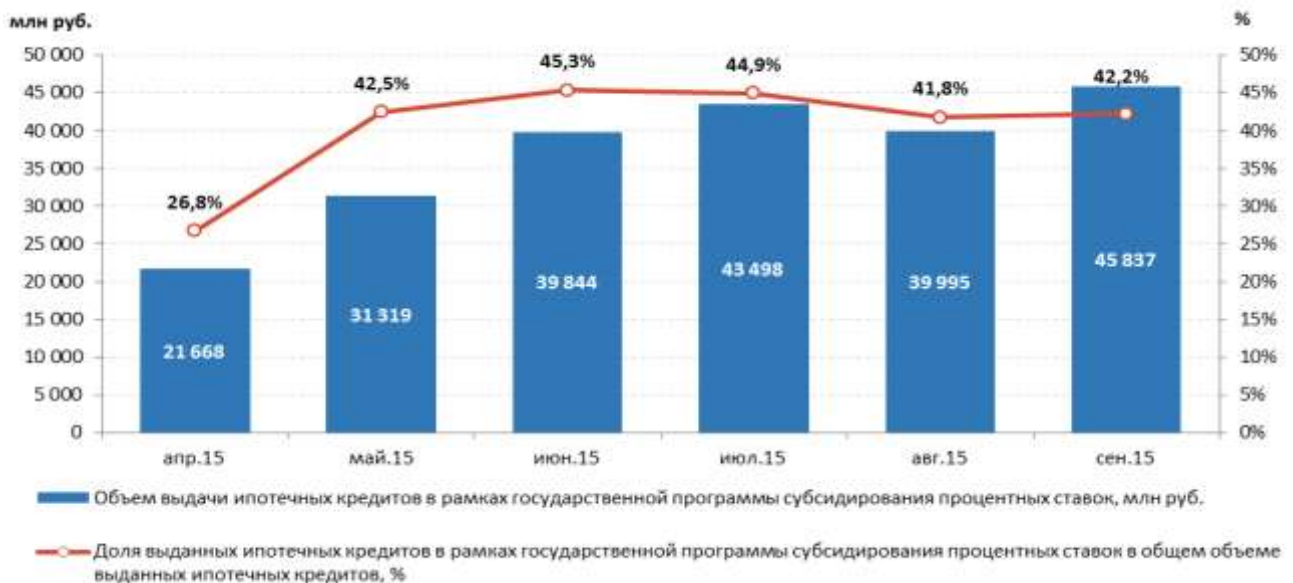
Рис. 2. Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца в 2009–2015 гг., % годовых



Источник: Банк России

Государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках продолжает оказывать существенную поддержку рынку ипотеки. По данным Минфина России, в сентябре 2015 года в рамках программы было выдано 25,6 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 45,8 млрд рублей (42% всего объема выдачи ипотечных кредитов). Всего за время действия (апрель – сентябрь 2015 года) программы было выдано 125,8 тыс. ипотечных кредитов на сумму 222,2 млрд рублей и приобретено 6,6 млн кв. метров жилья.

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 октября 2015 года объем таких ссуд достиг 109,3 млрд рублей, что составляет 2,9% всей задолженности по ипотечным кредитам. Во многом рост связан с курсовой переоценкой задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте, просроченные платежи по которым достигли 18,4% всей задолженности в иностранной валюте.

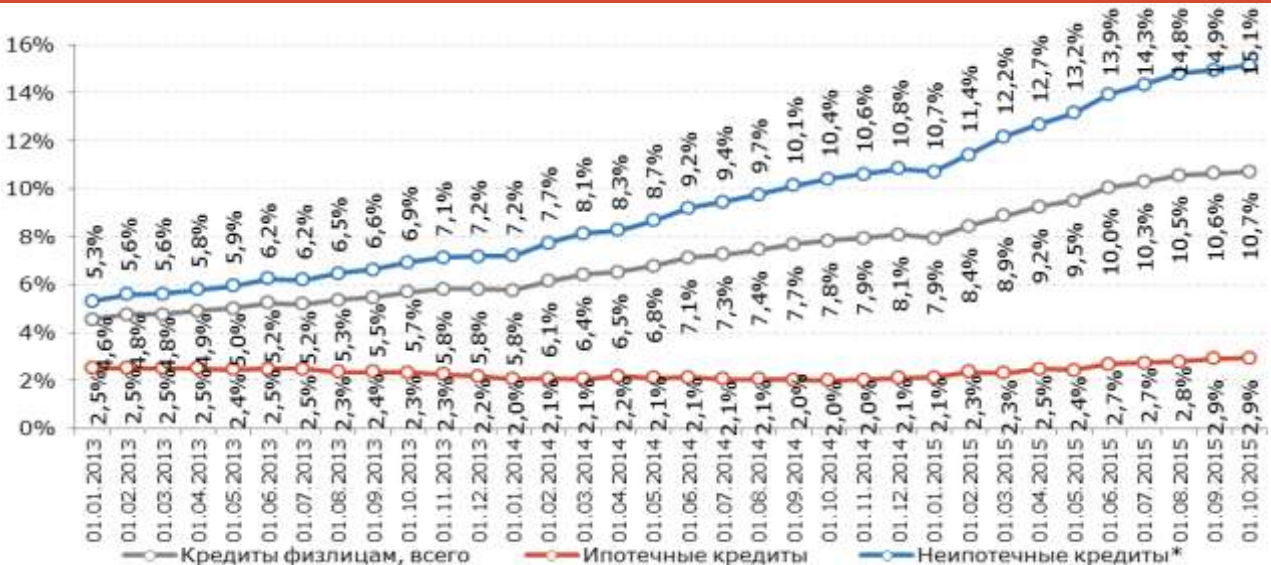
Рис. 4. Динамика объемов просроченной задолженности со сроком задержки платежей свыше 90 дней в 2010–2015 годах.



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 01.10.2015 доля неипотечных ссуд населению со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 15,1%.

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 программа помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. В настоящее время готовятся изменения в условия программы.

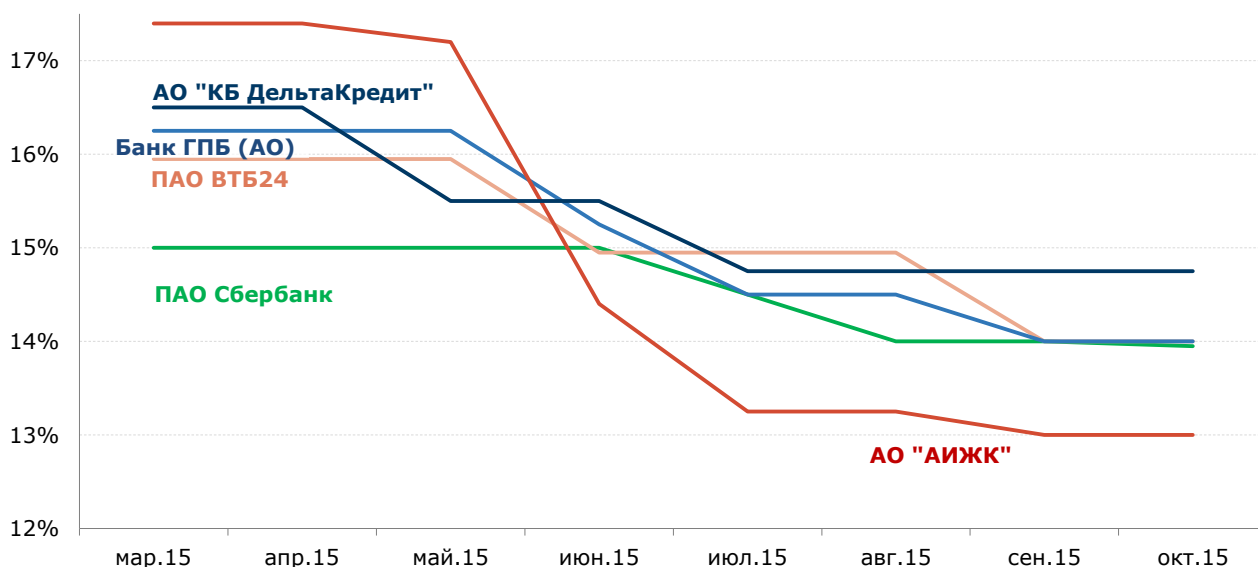
Обзор условий ипотечных программ в октябре 2015 года

В октябре 2015 года участники рынка продолжили снижение ставок по ипотечным программам: за указанный период снизили ставки более 10 банков, включая лидеров рынка ипотечного жилищного кредитования. В итоге, в рассматриваемом месяце 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 49 участников рынка. Согласно данным Аналитического центра АО «АИЖК», в среднем ставки по ипотечным программам пяти наиболее активных участников рынка с начала года снизились в сегменте новостроек на 5-5,5 п.п., а в сегменте вторичного жилья - на 2,5-3 п.п.

В результате, ставки по ипотечным продуктам в рамках программы субсидирования варьируются в пределах 9,9-12% годовых (9,9-10,9% годовых по стандартам АО «АИЖК» и 11,25-12% 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 на жилье на вторичном рынке с параметрами близкому к среднестатистическому (ПВ=30%, срок – 15 лет) для широкого круга заемщиков в период с марта по октябрь 2015 года



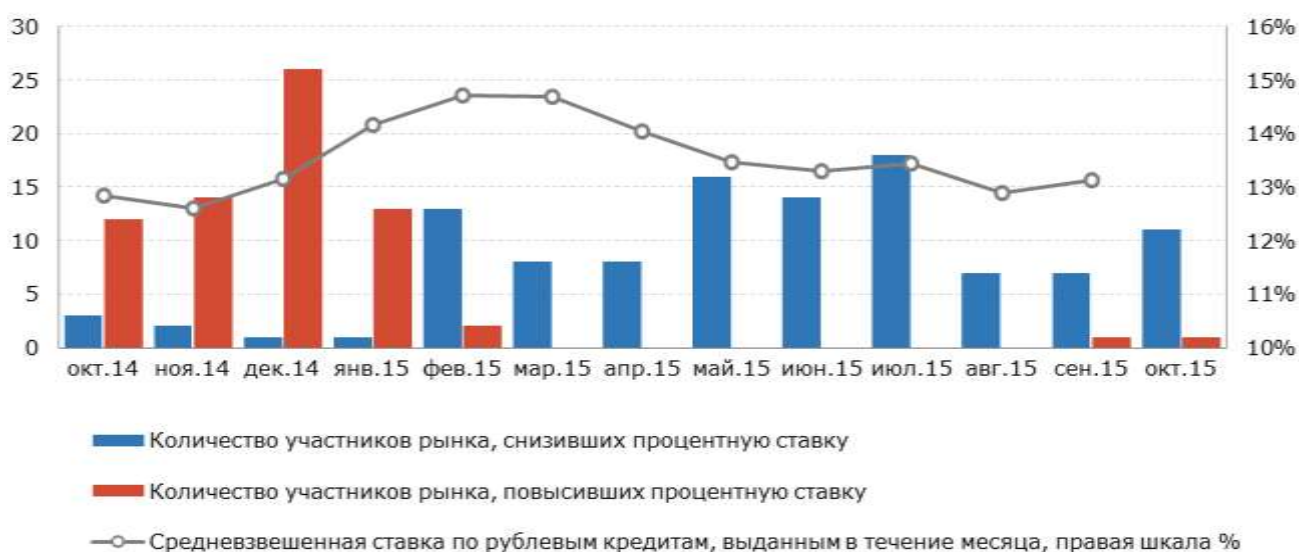
Источник: расчеты АО «АИЖК»

В октябре 2015 года отмечен рост интереса участников рынка ипотечного жилищного кредитования к сегменту более рискованных кредитов с низким размером первоначального взноса. В этот период ряд банков, включая Сбербанк, снизили требования к минимальному размеру первоначального взноса по кредиту вне государственной программы

субсидирования и смягчили ценовые условия для потенциальных заемщиков с небольшим первоначальным взносом.

Это может быть обусловлено усилением конкуренции в сегменте более рискованных заемщиков. Банки активно привлекают наиболее надежных заемщиков, что приводит к сокращению доли таких заемщиков, в общем числе граждан, планирующих оформить кредит в ближайшее время. Дальнейшая маркетинговая активность банков, направленная на потенциальных заемщиков с низким первоначальным взносом, наряду с увеличением спроса населения на ипотечные продукты, способна привести к росту доли высокорисковых активов в ипотечных портфелях банков.

Рис. 7. Динамика количества участников рынка, изменивших процентную ставку по отдельным ипотечным программам в период октября 2014 по октябрь 2015



Источник: расчеты АО «АИЖК»

Рынок жилья и жилищного строительства в России в январе-сентябре 2015 года

По данным Росреестра, за 9 месяцев 2015 года общее количество зарегистрированных прав собственности на основании договоров купли-продажи и договоров долевого участия снизилось на 13%. Основной причиной сокращения количества сделок с жильем стало снижение спроса, в том числе на ипотечные кредиты: количество сделок с ипотекой за 9 месяцев 2015 года сократилось на 23% по сравнению с аналогичным периодом 2014 года, а без ипотеки – на 8,5%. Как следствие, снизилась и доля сделок с ипотекой - до уровня в 23,5%.

Рис. 8: Сделки на рынке жилья, 2010 – 2015 гг.



Источник: Росреестр, расчёты АО «АИЖК»

В условиях ограниченного спроса цены на жилье впервые за последние 5 лет стали снижаться: за апрель – сентябрь 2015 года номинальная стоимость жилья снизилась на 2,1% к I кварталу 2015 года. Реальные цены (за вычетом инфляции) снижаются уже почти 3 года, причем за 9 месяцев 2015 года они сократились на 11,2%. Намечившееся восстановление рынка ипотечного кредитования в сочетании с замедлением общего роста цен способствует оживлению спроса на ставшее более доступным жилье.

Рис. 9: Индексы цен на рынке жилья и инфляция в 2011 – 2015 гг., на конец квартала в % к концу предыдущего квартала

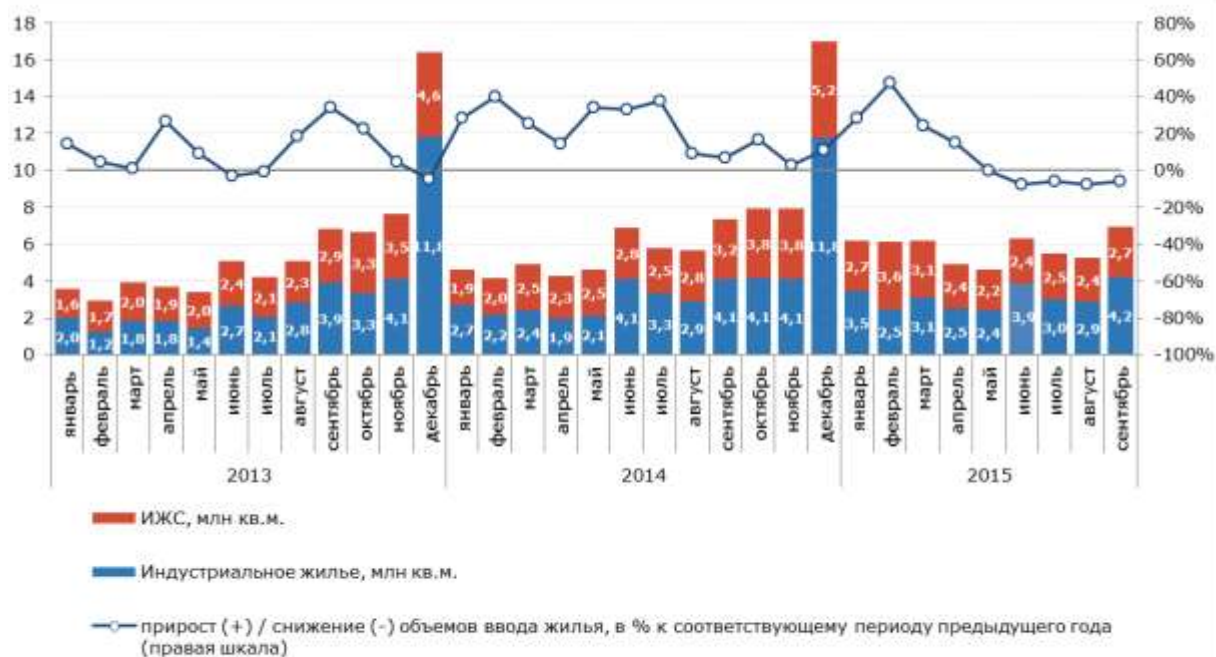


Источник: Росстат

По данным Росстата, в сентябре 2015 года объемы ввода жилья продолжили снижаться: всего в сентябре было построено 7 млн кв. метров, что на 5,6% ниже уровня сентября 2014 года.

Всего, по оперативным данным Росстата, в январе-сентябре 2015 года было построено 694,1 тыс. новых квартир общей площадью 52 млн кв. метров жилья (+7% к площади построенного жилья в январе-сентябре 2014 года).

Рис. 10: Объем ежемесячного ввода жилья в России всего, млн кв. метров



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

Источник: Росстат

О возможности продолжения сокращения объемов жилищного строительства свидетельствует и снижающееся уже три квартала количество регистрируемых договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов: -19% за 9 месяцев 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года. Такое снижение является следствием сокращения спроса на ипотечные кредиты.

Рис. 11: Зарегистрированные договоры долевого участия граждан в строительстве жилья в 2010 – 2015 гг.



Источник: Росреестр, расчёты АИЖК

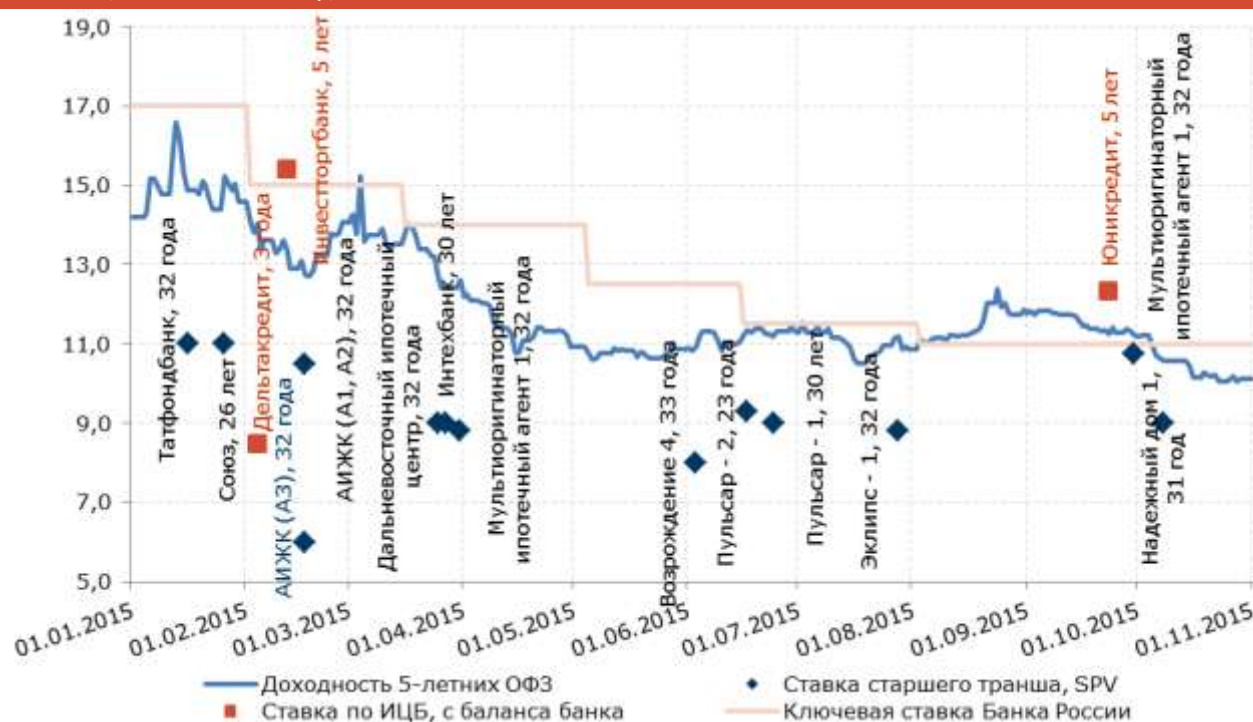
Государственная программа субсидирования ипотечных ставок на покупку жилья в новостройках оказывает поддержку жилищному строительству и способствует поддержанию спроса на строящееся жилье. В III квартале 2015 года доля зарегистрированных договоров долевого участия с привлечением кредитных средств и средств целевого займа достигла 37%, что является максимальным значением с I квартала 2010 года.

Рынок жилищных ипотечных ценных бумаг в России в январе-октябре 2015 года

Несмотря на высокую доходность ценных бумаг, требуемую инвесторами на российском рынке капитала, на рынке жилищных ипотечных ценных бумаг (далее – ИЦБ) за первые 10 месяцев 2015 года состоялось размещение 15 выпусков ИЦБ на общую сумму 64,3 млрд рублей.

Средневзвешенная ставка старшего транша¹ по ипотечным ценным бумагам за 10 месяцев 2015 года составила 10,2%, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1 процентный пункт.

Рис. 12: Сравнение доходности старшего транша по жилищным ИЦБ, 5-летних ОФЗ и ключевой ставки ЦБ РФ в 2015 году, % годовых



Источник: Банк России, Reuters, расчёты АИЖК

Стоит отметить, что средневзвешенная ставка старшего транша по жилищным ИЦБ, выпущенным с начала года, в большинстве случаев ниже ставок альтернативных источников фондирования, таких как 5-летние ОФЗ и Mosprime6M, средние ставки по которым за аналогичный период составили 11,9% и 14,3% соответственно. Наиболее высокие ставки были зафиксированы в двух выпусках балансовых жилищных ИЦБ АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО)² и АО ЮниКредит Банк»³. Ставки составили 15,4% и 12,4% соответственно. Важно, что данные жилищные ИЦБ единственные, выпущенные в текущем году, без какой-либо формы участия АО «АИЖК». Таким образом, наличие программ АО «АИЖК» по предоставлению займов на накопление ипотечного покрытия и выкупу старших траншей облигаций, АО «АИЖК» фактически обеспечило функционирование вторичного рынка ипотеки в 2015 году.

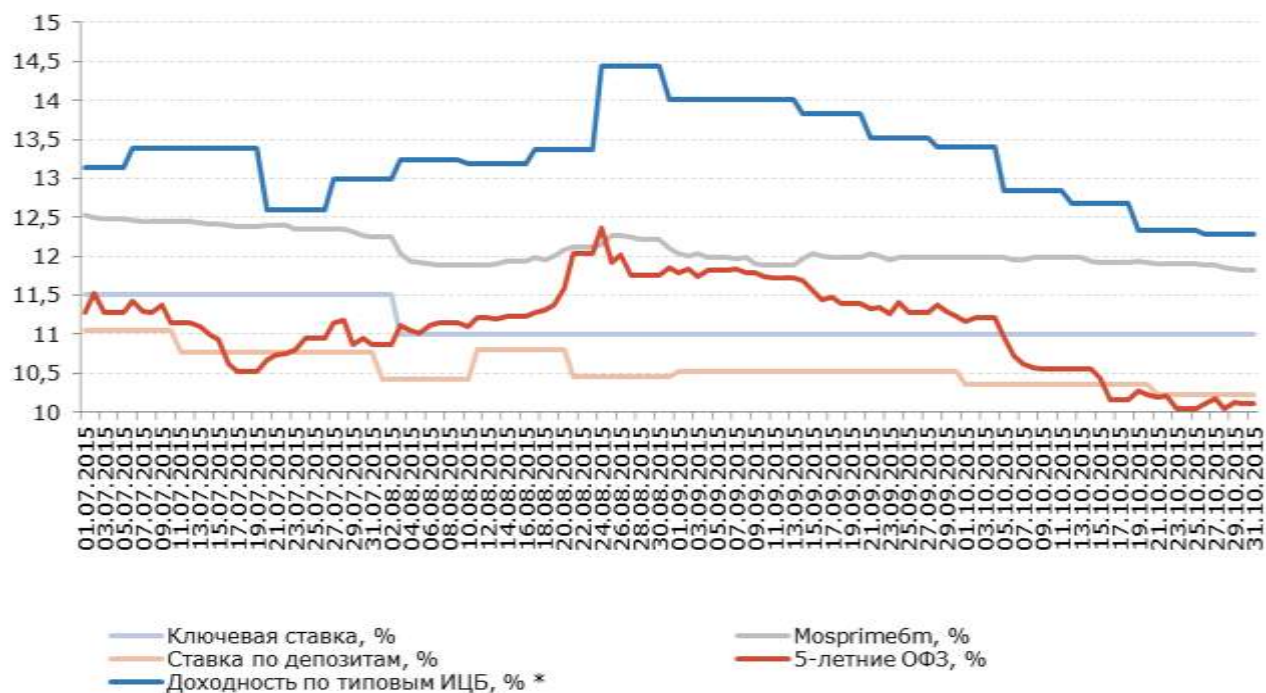
¹ Включая выпуски с баланса банков

² Дата эмиссии – 12.02.2015

³ Дата эмиссии – 23.09.2015

Всего в обращении (не погашено) на 01.10.2015 находится 79 сделок жилищных ИЦБ (170 выпусков) на общую сумму около 407,1 млрд рублей⁴, что составляет около 11% задолженности по ипотечным жилищным кредитам. Из общей суммы ИЦБ, находящихся в обращении, 88,5 млрд рублей (22%) – это облигации, выпущенные с баланса банка, а 318,6 млрд рублей (78%) – ИЦБ, выпущенные через SPV.

Рис. 13. 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

⁴ Без учета данных об ИЦБ, выпущенных до 2008 г. через оффшорные компании

Деятельность АО «АИЖК»

Программа «Жилье для российской семьи»⁵

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. метров 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 02.11.2015 года 68 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 на 14,0 млн кв. м 60 регионами уже проведены все необходимые процедуры отбора проектов. Кроме того, в сводный реестр граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, в 52 субъектах включено около 31,1 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 01.10.2015 АО «АИЖК» приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 35,8 млрд рублей. Всего с начала действия программы (01.10.2009) АО «АИЖК» заключено соглашений на 119,4 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 129,4 млрд руб.).

В рамках повышения эффективности реализации программы «Стимул» АО «АИЖК» будет предоставлять фондирование только самым надежным банкам, благодаря чему застройщики смогут получать эти средства дешевле, чем это было раньше. В первую очередь, займы будут предоставляться по проектам программы «Жилье для российской семьи». Сбербанк уже заключил соглашения о финансировании первых проектов в Мордовии и Томской области на общую сумму 470 млн рублей по ставке 11,02%.

Также АО «АИЖК» подписало соглашение о финансировании строительства жилья экономического класса с Группой ВТБ. АО «АИЖК» предоставило банкам Группы ВТБ 5 млрд рублей на кредитование застройщиков в рамках программы «Жилье для российской семьи». Это первый этап сотрудничества АО «АИЖК» и Группы ВТБ по повышению доступности жилья для граждан. В дальнейшем компании планируют продолжить взаимодействие в рамках льготного кредитования застройщиков и создания условий для увеличения объемов строительства жилья экономического класса.

Программа «Арендное жилье»

АО «АИЖК» продолжает реализацию программы «Арендное жилье», предусматривающей кредитование юридических лиц с целью приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 01.11.2015 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

⁵ Более подробно о программе «Жилье для российской семьи» можно узнать на сайте <http://программа-жрс.рф/>

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.

Для реализации программы в уставный капитал АО «АИЖК» за счет перераспределения средств в рамках ФЦП «Жилище» на 2015-2020 гг. выделено 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 программе уже принимают участие 56 организаций. В настоящее время в условия программы готовятся изменения.

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 01.11.2015 объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием со сроком исполнения с ноября 2015 года по июнь 2016 года составил 14,9 млрд руб. В рамках программы размещен 31 выпуск на сумму 103,7 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 01.11.2015 совокупный объем предоставленных целевых займов составил 43 млрд руб., текущая задолженность – 5,4 млрд руб.

Всего по программе предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года по октябрь 2015 года было предоставлено 22 поручительства на общую сумму 101,2 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 100 млрд руб. В частности, в январе–октябре 2015 года АО «АИЖК» предоставило сервисные услуги («Резервный сервис» и «Мастер-сервис») в десяти сделках по выпуску жилищных облигаций с ипотечным покрытием общим объемом более 26,9 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 01.11.2015 превысил 500 млн руб.

Всего за январь–октябрь 2015 года было осуществлено 15 выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 64,3 млрд руб. При этом 13 сделок на сумму 58,6 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– сентябрь 2015	Источник/методика расчета
Жилищные кредиты, млрд рублей (включая ипотечные и не обеспеченные залогом)	757	182	437	770	1 072	1 405	1 821	777	Банк России
в тыс. шт.	507	178	396	591	741	880	1 059	474	Банк России, расчеты АО «АИЖК»
в млн кв. м	19,6	5,1	11,0	21,2	29,3	37,3	47,1	20,2	Банк России, расчеты АО «АИЖК»
Ипотечные кредиты, млрд рублей	656	153	380	717	1 032	1 354	1 764	762	Банк России
тыс. шт.	350	130	301	524	692	825	1 013	461	Банк России
в млн кв. м	16,8	4,2	9,3	20,2	28,1	35,9	45,5	19,8	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	1 646	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	3 744	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%	13,7%	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%	13,1%	Банк России

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Январь- сентябрь 2015	Источник/методика расчета
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на вторичном рынке, млрд рублей	535	137	341	609	826	948	1 058	457	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	277	
в млн кв. м	13,5	3,7	8,1	16,3	21,8	24,2	26,0	11,4	
Ипотечные кредиты на приобретение жилья на первичном рынке, млрд рублей	121	16	39	108	206	406	706	305	
в тыс. шт.	64	13	31	79	138	248	405	184	
в млн кв. м	3,3	0,5	1,2	3,2	6,3	11,7	19,5	8,4	
Необеспеченные залогами жилищные кредиты	101	30	57	53	40	51	57	15	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	12	
в млн кв. м	2,7	0,9	1,7	1,7	1,2	1,5	1,6	0,4	
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	779	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%	23,5%	Росреестр
Темпы прироста (+) /снижения (-) цен на жилье, в среднем, % к IV кварталу предыдущего года	+13%	-9%	+2%	+6%	+11%	+4%	+5%	-0,8%	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%	+10,4%	Росстат

Приложение 2

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.10.2015 (накопленным итогом с начала года)

	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, шт.	461 232	106 739	56 675	35 045	11 079	114 314	52 697	64 943	19 640	100
в рублях	461 154	106 671	56 671	35 043	11 079	114 311	52 697	64 943	19 639	100
в иностранной валюте	78	68	4	2	0	3	0	0	1	0
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн рублей	761 795	226 548	98 233	52 460	16 744	150 028	87 402	92 301	37 865	214
в рублях	759 101	223 993	98 204	52 392	16 744	149 989	87 402	92 301	37 862	214
в иностранной валюте	2 694	2 555	29	68	0	39	0	0	3	0
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, млн рублей	1,7	2,1	1,7	1,5	1,5	1,3	1,7	1,4	1,9	2,1
в рублях	1,6	2,1	1,7	1,5	1,5	1,3	1,7	1,4	1,9	2,1
в иностранной валюте	34,5	37,6	7,3	34,0	-	13,0	-	-	3,0	-
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн рублей	3 743 747	1 118 809	435 864	252 103	79 025	680 698	471 609	513 608	191 734	297
в рублях	3 614 566	1 022 902	420 597	248 634	77 581	674 904	469 260	510 166	190 227	295
в иностранной валюте	129 181	95 907	15 267	3 469	1 444	5 794	2 349	3 442	1 507	2
Из них просроченная задолженность, млн рублей	60 674	31 749	5 577	2 907	1 243	6 661	4 929	6 312	1 293	3
в рублях	36 919	13 673	3 138	2 429	915	5 664	4 518	5 458	1 123	1
в иностранной валюте	23 755	18 076	2 439	478	328	997	411	854	170	2
Средневзвешенный срок ипотечного кредита, лет										
в рублях	14,5	14,5	14,0	15,2	15,4	14,4	15,1	14,5	14,2	16,3
в иностранной валюте	4,6	4,6	12,3	1,2	-	2,8	-	-	1,0	-
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту, %										
в рублях	13,7	13,6	13,5	13,6	13,7	13,8	13,7	13,9	13,8	12,8
в иностранной валюте	10,0	10,0	10,8	9,0	-	8,8	-	-	16,0	-

Приложение 3

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья по данным Росстата в III квартале 2015 года, рублей

	все типы квартир		квартиры среднего качества (типовые)		квартиры улучшенного качества	
	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья
Российская Федерация	51 720	57 233	49 555	61 531	51 550	52 467
Центральный федеральный округ	58 050	81 236	52 308	90 593	58 045	66 027
Белгородская область	51 102	50 973	52 299	58 977	42 001	47 825
Брянская область	32 151	32 458	33 507	40 941	31 121	29 334
Владимирская область	39 271	44 412	39 271	44 878	-	43 854
Воронежская область	43 632	48 315	43 325	49 621	43 790	47 744
Ивановская область	36 606	45 575	34 781	52 478	-	43 566
Калужская область	49 092	55 878	47 775	60 257	-	51 128
Костромская область	35 193	42 222	34 283	44 014	-	38 144
Курская область	36 326	42 101	36 326	42 862	-	41 295
Липецкая область	38 126	47 769	37 551	47 437	-	44 723
Московская область	80 647	76 684	81 804	72 155	79 943	85 670
Орловская область	36 609	35 902	36 540	36 338	-	35 452
Рязанская область	37 751	46 524	37 649	48 293	38 347	42 684
Смоленская область	41 071	36 361	41 947	36 851	35 883	35 877
Тамбовская область	36 469	41 476	36 612	44 553	33 589	38 463
Тверская область	50 896	50 692	49 328	49 146	-	49 057
Тульская область	47 840	50 236	45 727	53 662	-	47 350
Ярославская область	47 801	48 730	52 711	50 514	46 882	49 039
г.Москва	175 057	192 292	152 707	186 481	127 815	161 951
Северо-Западный федеральный округ	68 158	53 344	61 629	55 839	69 666	50 995
Республика Карелия	49 141	49 087	49 701	48 519	48 228	49 509
Республика Коми	55 704	58 158	54 668	59 769	-	56 466
Архангельская область	55 146	62 801	54 232	66 658	64 080	60 364
Ненецкий автономный округ	-	82 717	-	-	-	82 717
Вологодская область	40 983	41 234	41 347	45 481	40 859	39 243
Калининградская область	49 272	50 280	50 573	52 456	47 716	46 377
Ленинградская область	56 879	61 457	55 920	60 529	59 626	51 424
Мурманская область	-	50 123	-	53 720	-	47 425
Новгородская область	41 779	46 645	41 555	48 710	40 576	46 618
Псковская область	40 833	38 332	41 409	42 706	40 581	36 883
г.Санкт-Петербург	94 995	83 263	113 497	101 396	86 560	81 639
Южный федеральный округ	43 419	53 054	43 913	54 225	40 303	50 475
Республика Адыгея	35 110	38 733	35 209	40 096	32 712	37 720
Республика Калмыкия	30 200	40 564	30 716	41 275	28 230	39 935
Краснодарский край	44 057	57 058	44 198	57 027	40 919	55 026
Астраханская область	40 445	44 484	47 645	46 805	38 246	41 238
Волгоградская область	40 344	40 460	39 368	47 355	40 679	36 070
Ростовская область	46 522	53 667	50 721	56 433	40 573	52 599
Северо-Кавказский федеральный округ	34 654	37 934	33 598	40 533	37 266	36 751
Республика Дагестан	30 687	45 641	31 380	46 365	-	44 964
Республика Ингушетия	45 475	35 438	-	-	-	35 438
Кабардино-Балкарская Республика	38 136	39 648	36 017	39 301	-	39 639
Карачаево-Черкесская Республика	40 714	44 006	42 507	44 475	38 122	45 857
Республика Северная Осетия - Алания	36 054	40 030	38 593	42 116	35 331	39 955
Чеченская Республика	45 489	42 161	42 278	45 530	40 558	40 625



Ставропольский край	34 058	34 212	33 021	36 681	38 133	32 676
	все типы квартир		квартиры среднего качества (типовые)		квартиры улучшенного качества	
	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья
Приволжский федеральный округ	45 727	51 045	47 342	54 444	42 705	48 405
Республика Башкортостан	51 052	54 922	52 227	56 570	50 029	54 281
Республика Марий Эл	40 366	41 097	41 501	42 011	35 707	38 072
Республика Мордовия	48 244	41 674	48 673	41 849	-	46 716
Республика Татарстан	54 453	58 935	55 622	59 874	50 691	57 527
Удмуртская Республика	45 402	45 743	45 491	46 256	44 226	43 009
Чувашская Республика	43 155	42 915	44 440	43 973	40 086	40 355
Пермский край	53 003	40 965	53 953	41 547	55 303	36 982
Кировская область	41 601	45 375	41 405	45 251	41 838	45 402
Нижегородская область	63 319	66 698	62 883	69 490	64 365	63 691
Оренбургская область	39 982	43 968	38 624	46 678	40 313	41 890
Пензенская область	43 461	41 633	44 355	40 284	41 625	43 519
Самарская область	43 898	54 103	46 694	58 973	41 617	49 884
Саратовская область	41 647	40 999	40 969	43 602	38 785	39 738
Ульяновская область	38 715	43 875	41 387	47 278	38 271	42 200
Уральский федеральный округ	53 131	58 815	50 189	62 222	57 512	54 712
Курганская область	37 689	39 778	36 324	41 600	-	36 583
Свердловская область	59 775	60 364	58 570	64 634	60 691	54 934
Тюменская область	54 506	59 973	51 899	65 274	56 549	54 789
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	53 003	58 937	51 146	60 016	56 223	57 975
Ямало-Ненецкий автономный округ	68 261	60 465	52 720	64 378	73 957	61 984
Челябинская область	38 056	40 926	37 551	43 643	40 658	34 848
Сибирский федеральный округ	47 690	48 891	47 731	51 182	46 835	44 663
Республика Алтай	38 926	42 921	38 533	45 486	39 528	42 884
Республика Бурятия	40 631	43 962	39 719	44 811	-	43 312
Республика Тыва	43 860	50 342	43 860	50 509	-	51 197
Республика Хакасия	41 093	46 198	40 975	45 780	-	46 480
Алтайский край	44 301	43 817	43 974	45 043	41 596	43 178
Забайкальский край	53 449	49 866	55 383	50 099	41 728	47 618
Красноярский край	54 444	46 741	54 915	48 807	52 989	44 102
Иркутская область	48 187	43 619	48 740	46 679	44 612	38 491
Кемеровская область	39 343	40 377	39 307	44 252	42 131	36 717
Новосибирская область	46 898	55 130	49 269	57 910	45 397	52 635
Омская область	43 812	44 873	43 210	47 287	43 153	41 762
Томская область	45 517	49 448	45 564	50 067	39 840	45 237
Дальневосточный федеральный округ	65 404	73 131	66 234	76 500	61 895	67 988
Республика Саха (Якутия)	71 390	82 462	73 760	84 098	71 343	80 688
Камчатский край	62 895	85 047	61 607	88 471	54 895	81 320
Приморский край	63 220	61 771	67 542	66 707	59 483	59 322
Хабаровский край	56 980	56 138	54 707	56 131	56 996	57 284
Амурская область	70 621	61 532	70 627	62 113	59 200	61 268
Магаданская область	67 907	51 810	67 907	51 081	-	52 978
Сахалинская область	87 560	79 194	87 560	71 544	-	83 739
Еврейская автономная область	39 053	43 099	39 053	49 147	-	41 021
Крымский федеральный округ	-	-	-	-	-	-
Республика Крым	-	-	-	-	-	-
г. Севастополь	-	-	-	-	-	-

Приложение 4

Отчет о ходе реализации программы «Стимул» за период с 01.10.2009 по 01.10.2015										
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество регионов, в которых реализуется программа «Стимул»	47	12	7	3	1	10	5	8	1	0
Объем обязательств АО «АИЖК» по подписанным соглашениям в рамках программы «Стимул», млн рублей	119 389	67 728	14 092	5 740	742	10 603	11 092	9 302	90	-
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы «Стимул», млн рублей	83 580	47 661	9 299	4 781	0	6 340	9 244	6 166	90	-
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы «Стимул», млн рублей ⁶	129 382	68 989	17 361	8 920	1 196	12 576	10 964	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%	13,4%	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 жилых зданий, построенных участниками программы «Стимул», тыс. кв. м	6 368	3 175	706	555	0	781	639	503	9	-

⁶ 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» ⁷	ООО «Ипотечный агент Эклипс – 1» ⁸	4 951 768	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/З) Страхование финансовых рисков (по траншу Б2/З)
15	ЗАО «Надежный дом»	ЗАО «Ипотечный агент Надежный дом 1»	1 559 116	08.10.2015	9,0	Приобретение части облигаций старшего транша по программе приобретения ИЦБ Резервный сервисный агент Страхование финансовых рисков
Всего за январь–октябрь 2015 года			64 264 757			

⁷ До 15.06.2015 – ОАО Банк «Петрокоммерц»

⁸ 20.10.2015 г. Банк России признал несостоявшимся и аннулировал государственную регистрацию выпуска жилищных ИЦБ класса «Б» ООО «Ипотечный агент Эклипс 1» на сумму 875 млн руб.





Аналитический центр АО «АИЖК»

Тел.: +7 (495) 775 47 40

Электронная почта: 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 и Росреестра – на 01.10.2015, данные Группы компаний «АИЖК» – на 01.11.2015.

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.