



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

Аналитический центр АО «АИЖК»  
Выпуск № 12, 2015 год

## Оглавление

Основные итоги развития рынка ипотеки в январе-октябре 2015 года.....	3
Рынок ипотечного кредитования в России в январе-октябре 2015 года.....	5
Обзор условий ипотечных программ в ноябре 2015 года.....	8
Рынок жилья и жилищного строительства в России в январе-октябре 2015 года.....	10
Рынок жилищных ипотечных ценных бумаг в России в январе-ноябре 2015 года.....	11
Деятельность АО «АИЖК» .....	13

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

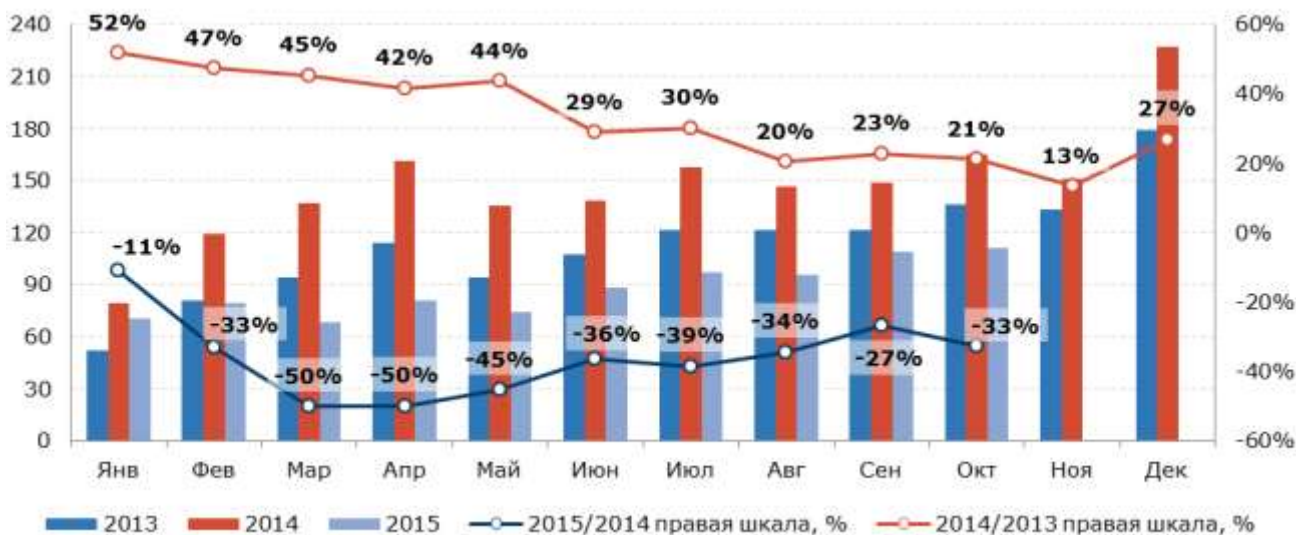
- В октябре восстановление рынка ипотеки замедлилось: сказались как сложная макроэкономическая ситуация, так и отсутствие традиционного предновогоднего роста спроса на жилую недвижимость. По данным Банка России, в октябре 2015 года объем выданных ипотечных кредитов составил 111,0 млрд рублей, что на 33% ниже уровня октября 2014 года.
- Всего, по данным Банка России, за 10 месяцев 2015 года в России выдано 526,8 тыс. ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 872,8 млрд рублей, что ниже уровня января-октября 2014 года на 37% в стоимостном и 34% в количественном выражении.
- Существенную поддержку рынку ипотечного кредитования оказывает государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках, в рамках которой было выдано 30% всего объема ипотечных кредитов в 2015 году.
- По мере нормализации ситуации на финансовых рынках и снижения стоимости фондирования снижаются и ставки по ипотечным кредитам. По данным Банка России, средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам в рублях составила 12,9% в октябре и 13,6% в январе-октябре 2015 года. Таким образом, второй раз в 2015 году месячная ставка выдачи ипотечных кредитов опустилась ниже 13% (первый раз это произошло в августе).
- В условиях общего сокращения спроса на кредитные продукты и роста кредитных рисков ипотечное кредитование остается наиболее качественным сегментом потребительского кредитования: на 1 ноября 2015 года объем ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней (90+), составил 2,9% всей задолженности по ипотечным кредитам, в то время как по неипотечным ссудам доля просроченной на 90 и более дней задолженности достигла рекордных 15,4%.
- Во многом рост просроченных ипотечных кредитов связан с курсовой переоценкой задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте, просроченные платежи по которым достигли 18,7% всей ипотечной задолженности в иностранной валюте.
- В ноябре 2015 года участники рынка продолжили снижение ставок по ипотечным программам: ставки снизили не менее 10 банков, включая таких значимых участников рынка ипотечного жилищного кредитования как Газпромбанк (ПАО), АО «Райффайзенбанк» и АО «Россельхозбанк». В среднем, в ноябре снижение ставок, предлагаемых по ипотечным программам указанных банков составило 0,4-1,5 процентных пункта. Всего с начала 2015 года отмечено снижение ставок 52 участниками 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 10,9-12% у активных участников рынка). По наиболее востребованным программам на вторичном рынке недвижимости ставки составляют 12,25-13,25% по стандартам АО «АИЖК» и 13-14% годовых у других ведущих участников рынка.
- Снижение спроса на жилье отражается и на объемах ввода жилья, которые сокращаются уже 5 месяцев подряд: в октябре, по оперативным данным Росстата, было построено 6,9 млн кв. метров жилья, что на 12,1% ниже уровня октября 2014

года. Пока снижение вводов жилья происходит за счет сокращения объемов индивидуального жилищного строительства, в то время как поддержку строительству многоквартирных домов оказывает государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках. По данным Минфина России, в рамках программы в марте-октябре 2015 года были выданы ипотечные кредиты на приобретение строящихся квартир общей площадью 7,4 млн кв. метров.

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

В октябре восстановление рынка ипотеки замедлилось: сказались как сложная макроэкономическая ситуация, так и отсутствие традиционного предновогоднего роста спроса на жилую недвижимость. По данным Банка России, в октябре 2015 года объем выданных ипотечных кредитов составил 111,0 млрд рублей, что на 33% ниже уровня октября 2014 года.

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



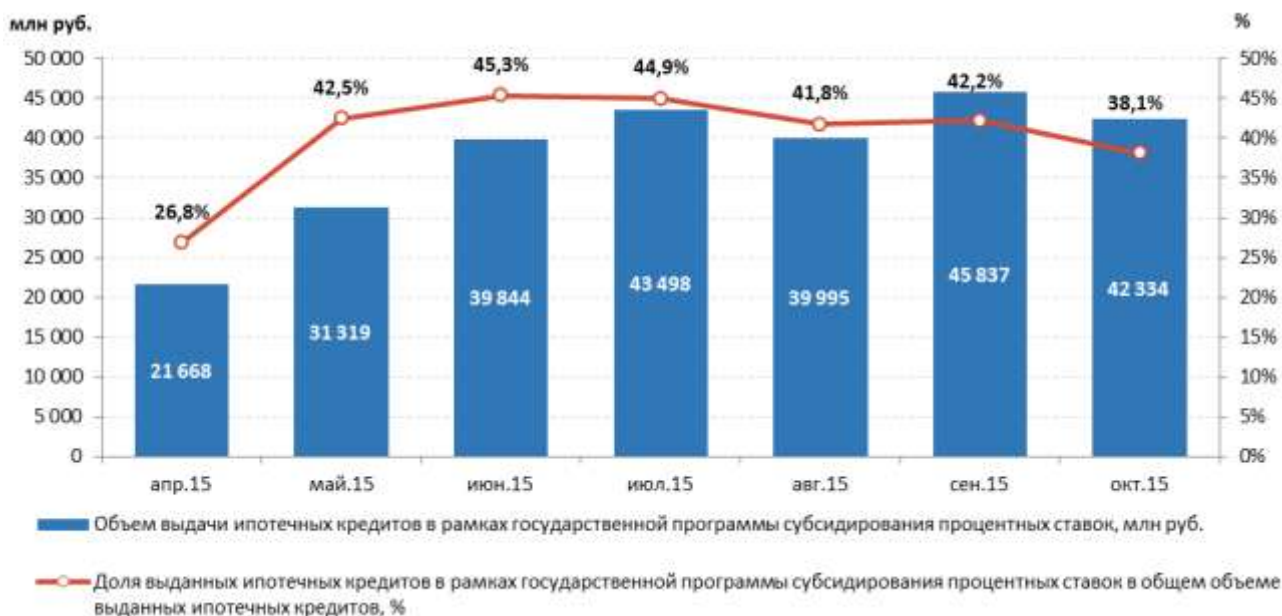
Источник: Банк России, расчеты АО «АИЖК»

Всего за 10 месяцев 2015 года выдано 526,8 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 872,8 млрд рублей, что ниже уровня января-октября 2014 года на 37% в стоимостном и на 34% 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-октябре 2015 года составила 1,65 млн рублей (по итогам 2014 года – 1,73 млн рублей).

Существенную поддержку рынку ипотечного кредитования оказывает государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках, в рамках которой было выдано 30% всего объема ипотечных кредитов в 2015 году. По данным Минфина России, в октябре 2015 года в рамках программы было выдано 22,8 тыс. ипотечных кредитов на сумму более 42,3 млрд рублей (38% всего объема выдачи ипотечных кредитов). Всего за время действия (апрель – октябрь 2015 года) программы было выдано 148,7 тыс. ипотечных кредитов на сумму 264,5 млрд рублей и приобретено 7,4 млн кв. метров жилья.

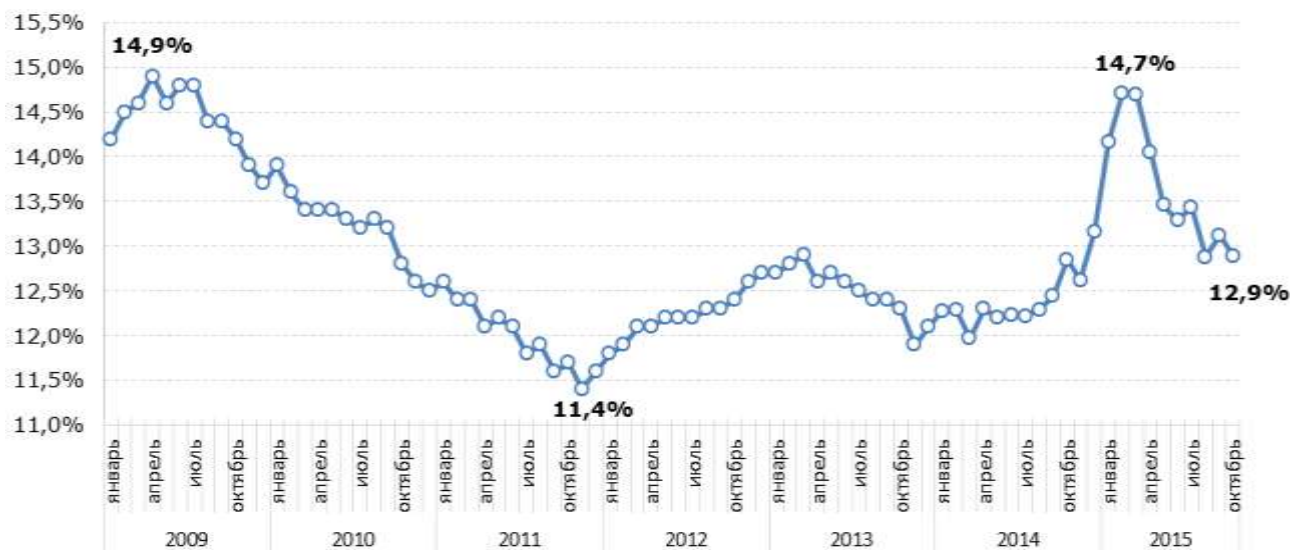
Рис. 2. Объем выданных ипотечных кредитов в рамках государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках в апреле-октябре 2015 года



Источник: Минфин России, расчеты АО «АИЖК»

По мере нормализации ситуации на финансовых рынках и снижения стоимости фондирования снижаются и ставки по ипотечным кредитам. По данным Банка России средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам в рублях составила 12,9% в октябре и 13,6% в январе-октябре 2015 года. Таким образом, второй раз в 2015 году месячная ставка выдачи ипотечных кредитов опустилась ниже 13%.

Рис. 3. Ставки по ипотечным кредитам в рублях, выданным в течение месяца в 2009–2015 гг., % годовых



Источник: Банк России

В условиях общего сокращения спроса на кредитные продукты и роста кредитных рисков, ипотечное кредитование остается наиболее качественным сегментом потребительского

кредитования: на 1 ноября 2015 года объем ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней (90+), составил 2,9% всей задолженности по ипотечным кредитам, в то время как по неипотечным ссудам доля просроченной на 90 и более дней задолженности достигла рекордных 15,4%.

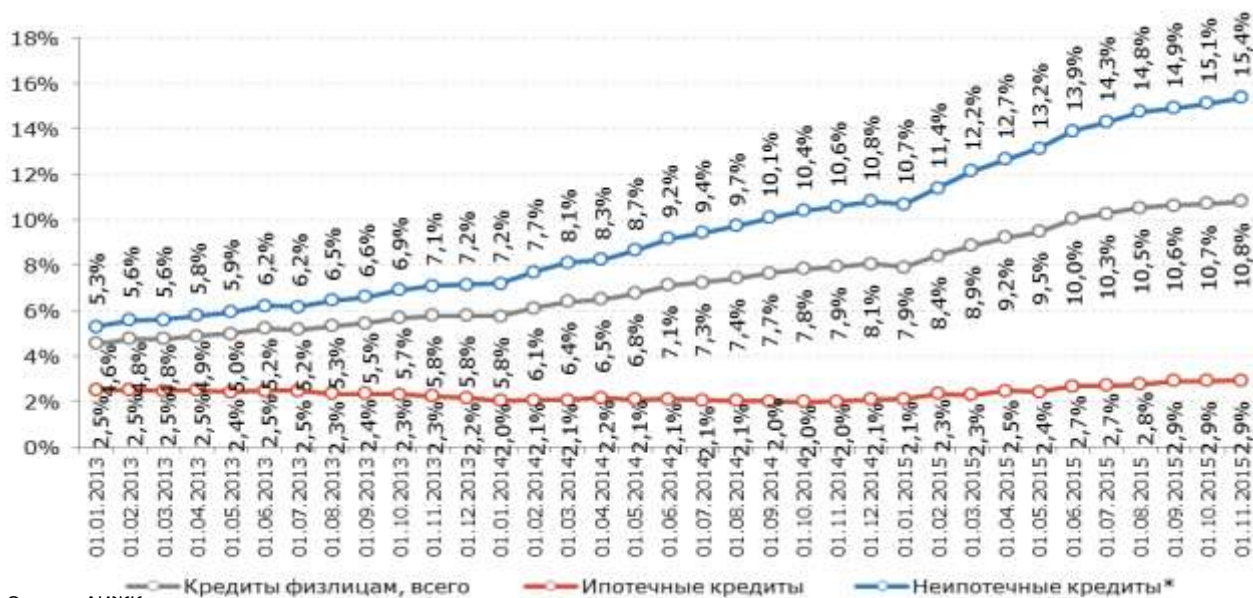
Рис. 4. Динамика объемов просроченной задолженности со сроком задержки платежей свыше 90 дней в 2010–2015 годах.



Источник: Банк России, расчеты АО «АИЖК»

Во многом рост просроченных ипотечных кредитов связан с курсовой переоценкой задолженности по ипотечным кредитам в иностранной валюте, просроченные платежи по которым достигли 18,7% всей ипотечной задолженности в иностранной валюте.

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 начале декабря с целью повышения ее доступности для заемщиков, повышения технологичности механизмов и снижения убыточности для кредиторов в программу были внесены изменения.

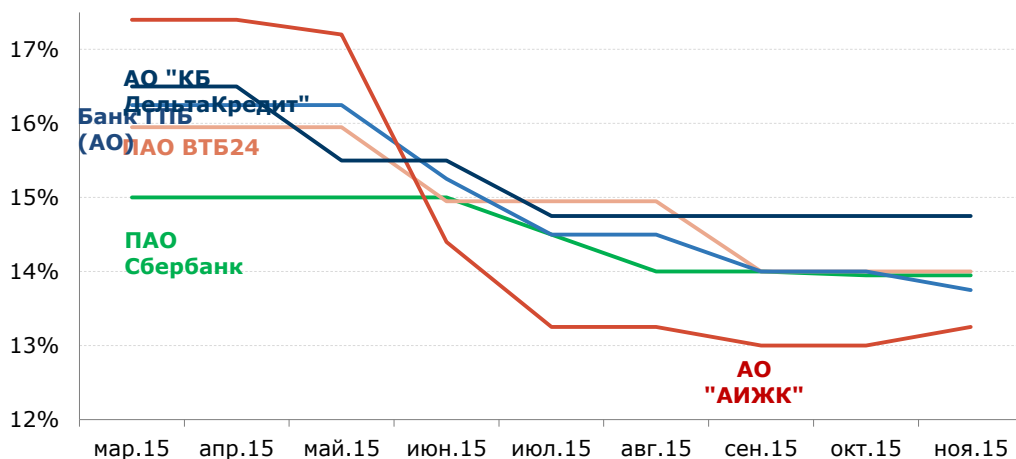
## Обзор условий ипотечных программ в ноябре 2015 года

В ноябре 2015 года участники рынка продолжили снижение ставок по ипотечным программам: за указанный период снизили ставки более 10 банков, включая таких значимых участников рынка ипотечного жилищного кредитования как Газпромбанк (ПАО), АО «Райффайзенбанк» и АО «Россельхозбанк». В среднем, в ноябре снижение ставок, предлагаемых по ипотечным программам указанных банков составило 0,4-1,5 процентных пункта.

Всего с начала 2015 года 52 участника рынка снизили ставки по своим программам. 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 10,9-12% у активных участников рынка). По наиболее востребованным программам на вторичном рынке недвижимости ставки составляют 12,25-13,25% по стандартам АО «АИЖК» и 13-14% годовых у других ведущих участников рынка. При этом, 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, близкими к среднестатистическим (ПВ=30%, срок – 15 лет) для широкого круга заемщиков в период с марта по ноябрь 2015 года



Источник: расчеты АО «АИЖК»

В ноябре 2015 года отмечен рост предложений участниками рынка «нишевых» ипотечных программ: ипотека для нерезидентов, кредитование граждан на приобретение машиномест и т.д. Предложение участниками рынка таких программ может быть обусловлено их



стремлением усилить неценовые преимущества действующих стандартных ипотечных продуктов ввиду ограниченных возможностей по ценовой конкуренции на рынке в условиях дорогого фондирования и относительно низких ставок, предлагаемых по ипотечным программам лидеров рынка.

Рис. 7. Динамика количества участников рынка, изменивших процентную ставку по отдельным ипотечным программам в период с ноября 2014 г. по ноябрь 2015 г.



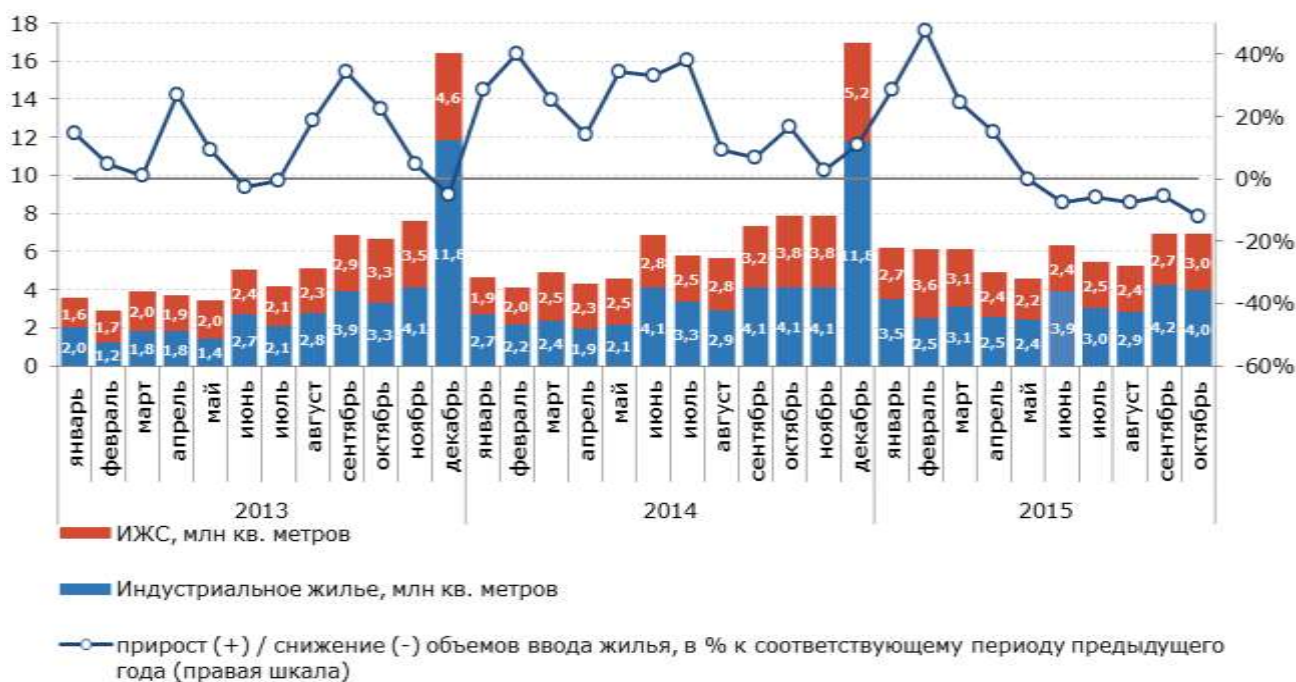
Источник: расчеты АО «АИЖК»

## Рынок жилья и жилищного строительства в России в январе-октябре 2015 года

Снижение спроса на жилье отражается и на объемах ввода жилья, которые сокращаются уже 5 месяцев подряд: в октябре, по оперативным данным Росстата, было построено 6,9 млн кв. метров, что на 12,1% ниже уровня октября 2014 года. Пока снижение вводов жилья происходит за счет сокращения объемов индивидуального жилищного строительства, в то время как поддержку строительству многоквартирных домов оказывает государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках. По данным Минфина России, в рамках программы в марте-октябре 2015 года были выданы ипотечные кредиты на приобретение строящихся квартир общей площадью 7,4 млн. кв. метров.

Всего, по оперативным данным Росстата, в январе-октябре 2015 года было построено 792,2 тыс. новых квартир общей площадью 58,9 млн кв. метров жилья (+4,2% к площади построенного жилья в январе-октябре 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

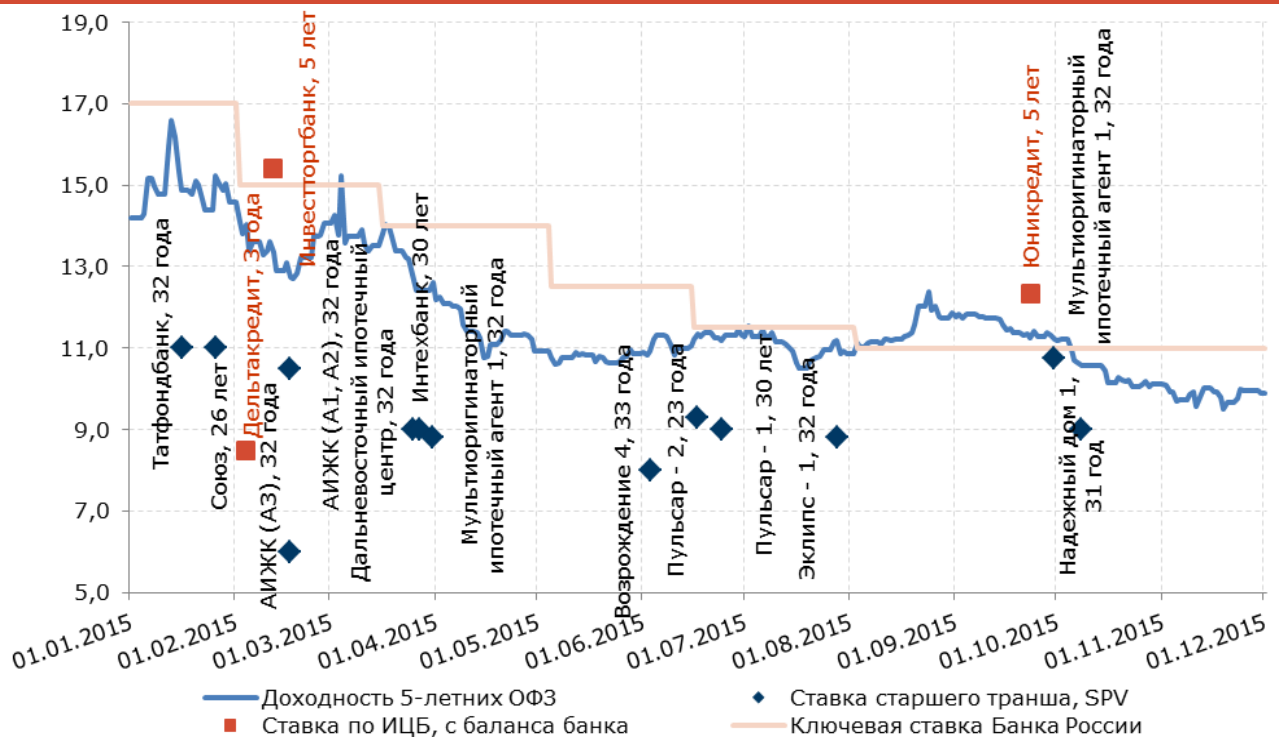
Источник: Росстат

## Рынок жилищных ипотечных ценных бумаг в России в январе-ноябре 2015 года

Несмотря на высокую доходность ценных бумаг, требуемую инвесторами на российском рынке капитала, на рынке жилищных ипотечных ценных бумаг (далее – ИЦБ) за первые 11 месяцев 2015 года состоялось размещение 15 выпусков ИЦБ на общую сумму 64,3 млрд рублей.

Средневзвешенная ставка старшего транша<sup>1</sup> по ипотечным ценным бумагам за 11 месяцев 2015 года составила 9,8%, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года почти 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 11 месяцев 2015 г. составили 11,7% и 14,1% соответственно. Наиболее высокие ставки были зафиксированы в двух выпусках балансовых жилищных ИЦБ АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО)<sup>2</sup> и АО ЮниКредит Банк»<sup>3</sup>. 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

<sup>1</sup> Включая выпуски с баланса банков

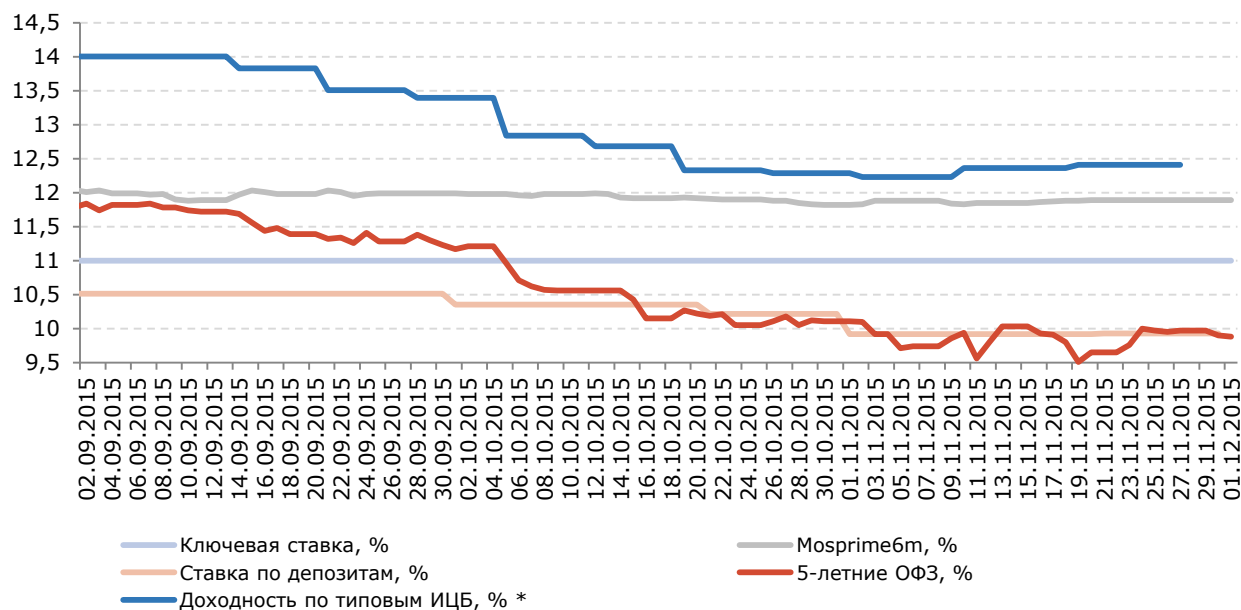
<sup>2</sup> Дата эмиссии – 12.02.2015

<sup>3</sup> Дата эмиссии – 23.09.2015

облигаций, АО «АИЖК» фактически обеспечило функционирование вторичного рынка ипотеки в 2015 году.

Всего в обращении (не погашено) на 01.11.2015 находится 80 сделок жилищных ИЦБ (172 выпуска) на общую сумму около 407,1 млрд рублей<sup>4</sup>, что составляет около 11% задолженности по ипотечным жилищным кредитам. Из общей суммы ИЦБ, находящихся в обращении, 92,4 млрд рублей (23%) – это облигации, выпущенные с баланса банка, а 314,7 млрд рублей (77%) – 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

<sup>4</sup> Без учета данных об ИЦБ, выпущенных до 2008 г. через оффшорные компании

## Деятельность АО «АИЖК»

### Программа «Жилье для российской семьи»<sup>5</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 01.01.2018 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. рублей. В середине декабря 2015 г. в программу были внесены изменения, которые предоставили возможность приобретения жилья на этапе долевого строительства. Кроме того, был снижен критерий объема ввода жилья в рамках одного проекта комплексной застройки для регионов Дальневосточного федерального округа до 5 тыс. кв. м.

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» на 01.12.2015 года 69 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. метров, из которых по более чем 14,3 млн кв. метров регионами уже проведены все необходимые процедуры отбора проектов (60 субъектов). Кроме того, в сводный реестр граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы, в 53 субъекте включено около 34,5 тыс. семей.

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

В рамках программы «Стимул» по состоянию на 1 ноября 2015 года АО «АИЖК» приняты действующие обязательства по предоставлению займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья, на общую сумму 34,3 млрд рублей. Всего с начала действия программы (01.10.2009 г.) Агентством заключено соглашений на 119,5 млрд рублей, по которым предусматривается строительство 6,84 млн кв. метров жилых помещений (общий объем зданий - 10,0 млн кв. метров). Доля финансирования, предоставленного Агентством составила 56% от общей суммы кредитования банками проектов строительства жилья в рамках данной программы (72,5 млрд рублей из 129,6 млрд рублей).

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 01.12.2015 АО «АИЖК» приняты обязательства на общую сумму 2,1 млрд

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

рублей (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.

В программе уже принимают участие 59 организаций. В начале декабря с целью повышения ее доступности для заемщиков, повышения технологичности механизмов и снижения убыточности для кредиторов в программу были внесены изменения<sup>6</sup>, в том числе увеличена максимальная сумма возмещения от АО «АИЖК» с 200 до 600 тыс. рублей (но не более 10% от остатка основного долга), снято ограничение о дате выдачи кредита (до 01.01.2015), которое заменено на минимальный срок обслуживания кредита (1 год) до даты обращения за реструктуризацией, внесены изменения в критерии, определяющие финансовую ситуацию заемщика и упрощены требования к залоговому жилью. Изменения упрощают условия программы, делая ее более доступной для граждан и более привлекательной для банков

### 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 01.12.2015 объем заключенных контрактов на выкуп старших выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием со сроком исполнения с декабря 2015 года по июнь 2016 года составил 14,9 млрд рублей. В рамках программы размещен 31 выпуск на сумму 103,7 млрд рублей.

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 01.12.2015 совокупный объем предоставленных целевых займов составил 44,5 млрд рублей, текущая задолженность – 6,8 млрд рублей.

Всего по программе предоставления поручительств по ипотечным ценным бумагам третьих лиц с сентября 2009 года по ноябрь 2015 года было предоставлено 22 поручительства на общую сумму 101,2 млрд рублей.

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

Общий объем сделок по выпуску жилищных облигаций с ипотечным покрытием, в которых АО «АИЖК» предоставляет услуги «Резервный сервис» и «Мастер-сервис», на 01.12.2015 превысил 100 млрд рублей. В частности, в январе–ноябре 2015 года АО «АИЖК» предоставило сервисные услуги («Резервный сервис» и «Мастер-сервис») в десяти сделках

<sup>6</sup> Постановление Правительства Российской Федерации № 1331 от 7 декабря 2015 года

по выпуску жилищных облигаций с ипотечным покрытием общим объемом более 29,1 млрд рублей.

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 01.12.2015 превысил 500 млн рублей.

Всего за январь–ноябрь 2015 года было осуществлено 15 выпусков жилищных облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 64,3 млрд рублей. 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– октябрь 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>889</b>	Банк России
в тыс. штук	507	178	396	591	741	880	1 059	540	Банк России, расчеты АИЖК
в млн кв. метров	19,6	5,1	11,0	21,2	29,3	37,3	47,1	23,2	Банк России, расчеты 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>873</b>	Банк России
тыс. штук	350	130	301	524	692	825	1 013	527	Банк России
в млн кв. метров	16,8	4,2	9,3	20,2	28,1	35,9	45,5	22,7	Отношение объема выданных ипотечных кредитов и средней стоимости квадратного метра по данным Росстата
Средний размер выданных ипотечных кредитов в рублях, тыс. рублей	1 689	1 117	1 223	1 339	1 474	1 626	1 732	1 652	Банк России, расчеты АИЖК
Задолженность по ипотечным кредитам, млрд рублей	1 070	1 011	1 129	1 479	1 997	2 649	3 528	3 787	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 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 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	14,6	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%	13,6%	Банк России (накопленным итогом с начала года)
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях за последний месяц периода, %	-	13,9%	12,5%	11,6%	12,7%	12,1%	13,2%	12,9%	Банк России



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Январь- октябрь 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>524</b>	Доля кредитов на первичном и вторичном рынках жилья определяется исходя из экспертной оценки АО «АИЖК»
в тыс. штук	285	117	271	445	553	578	608	316	
в млн кв. метров	13,5	3,7	8,1	16,3	21,8	24,2	26,0	13,1	
<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>349</b>	
в тыс. штук	64	13	31	79	138	248	405	211	
в млн кв. метров	3,3	0,5	1,2	3,2	6,3	11,7	19,5	9,6	
<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>16</b>	Рассчитывается как разница между жилищными и ипотечными жилищными кредитами. По данным Банка России и расчетам АО «АИЖК»
в тыс. штук	158	48	94	67	49	55	47	13	
в млн кв. метров	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	-	700	866	1 126	1 368	1 780	1 498	877	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%	+11,2%	Росстат

\* Данные за 9 мес. 2015 г.



## Приложение 2

Отдельные показатели рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе федеральных округов по состоянию на 01.11.2015 (накопленным итогом с начала года)										
	Россия	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, штук	<b>526 757</b>	121 382	64 329	39 890	12 602	130 888	60 895	74 203	22 441	127
в рублях	<b>526 672</b>	121 308	64 324	39 888	12 602	130 885	60 895	74 203	22 440	127
в иностранной валюте	<b>85</b>	74	5	2	0	3	0	0	1	0
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн рублей	<b>872 820</b>	258 135	111 978	59 789	19 303	172 537	101 752	105 761	43 298	267
в рублях	<b>869 945</b>	255 399	111 947	59 723	19 303	172 498	101 752	105 761	43 295	267
в иностранной валюте	<b>2 875</b>	2 736	31	66	0	39	0	0	3	0
Средний размер выданных ипотечных жилищных кредитов, млн рублей	<b>1,7</b>	2,1	1,7	1,5	1,5	1,3	1,7	1,4	1,9	2,1
в рублях	<b>1,7</b>	2,1	1,7	1,5	1,5	1,3	1,7	1,4	1,9	2,1
в иностранной валюте	<b>33,8</b>	37,0	6,2	33,0	-	13,0	-	-	3,0	-
Объем задолженности по ипотечным кредитам, млн рублей	<b>3 787 070</b>	1 127 424	441 187	255 319	80 476	690 136	479 265	518 825	194 092	346
в рублях	<b>3 664 914</b>	1 036 649	426 783	252 039	79 093	684 693	477 026	515 618	192 669	344
в иностранной валюте	<b>122 156</b>	90 775	14 404	3 280	1 383	5 443	2 239	3 207	1 423	2
Из них просроченная задолженность, млн рублей	<b>60 482</b>	31 435	5 516	2 999	1 272	6 662	4 940	6 381	1 276	1
в рублях	<b>37 642</b>	13 986	3 179	2 509	947	5 746	4 559	5 601	1 115	0
в иностранной валюте	<b>22 840</b>	17 449	2 337	490	325	916	381	780	161	1
Средневзвешенный срок ипотечного кредита, лет										
в рублях	<b>14,6</b>	14,5	14,0	15,2	15,4	14,5	15,1	14,5	14,2	16,1
в иностранной валюте	<b>4,4</b>	4,4	11,8	1,2	-	2,8	-	-	1,0	-
Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту, %										
в рублях	<b>13,6</b>	13,5	13,4	13,5	13,6	13,7	13,6	13,8	13,7	12,8
в иностранной валюте	<b>9,9</b>	9,9	10,9	9,0	-	8,8	-	-	16,0	-

## Приложение 3

Отчет о ходе реализации программы «Стимул» за период с 01.10.2009 по 01.11.2015										
	РФ	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО	КФО
Количество регионов, в которых реализуется программа «Стимул»	<b>48</b>	12	7	3	2	10	5	8	1	0
Объем обязательств ОАО "АИЖК" по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул" накопительным итогом с начала действия программы, млн рублей	<b>119 521</b>	67 728	14 092	5 740	770	10 603	11 195	9 302	90	-
в т.ч. объем исполненных обязательств по подписанным соглашениям в рамках программы "Стимул", рублей	<b>85 238</b>	48 618	9 501	4781	0	6 391	9 691	6 166	90	-
Объем кредитов, выданных банками юридическим лицам на жилищное строительство в рамках программы "Стимул", млн рублей <sup>7</sup>	<b>129 611</b>	69 011	17 361	8 920	1196	12 695	10 994	9 307	128	-
Объем выданных АИЖК займов банкам, кредитующим проекты строительства жилья в рамках программы "Стимул", млн рублей	<b>72 649</b>	41 420	10 023	4 384	550	7 897	4 040	4 255	79	-
Средняя ставка кредитования юридических лиц банками, %	<b>13,2%</b>	13,4%	12,3%	13,6%	17,0%	12,9%	12,1%	13,5%	14,0%	-
Ставка по выданным АИЖК займам в рамках программы "Стимул", %	<b>8,0%</b>	8,1%	7,7%	7,9%	7,7%	8,5%	7,6%	7,5%	8,2%	-
Общая площадь жилых зданий, построенных участниками программы "Стимул", тыс. кв. метров	<b>6 400</b>	3 204	706	555	0	781	642	503	9	-

<sup>7</sup> Согласно данным отчетности банков – участников программы «Стимул»



## Приложение 4

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>8</sup>	ООО «Ипотечный агент Эклипс – 1»	4 951 768 <sup>9</sup>	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)
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
<b>Всего за январь–ноябрь 2015 года</b>			<b>64 264 757</b>			

<sup>8</sup> До 15.06.2015 – ОАО Банк «Петрокоммерц»

<sup>9</sup> 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 рублей.





# 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 01.11.2015, Росреестра – на 01.10.2015, данные Группы компаний «АИЖК» – на 01.12.2015.

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.